



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Katja Saranka
Planhandläggare
010-22 33 289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(6)

2019-05-09

402-2151-2019

Plan- och byggnadsnämnden
Uppsala kommun
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Samråd om detaljplan för Kv. Seminariet, Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att säkerställa en stor allmän park och att möjliggöra 110 lägenheter med lokaler i bottenvåningen inom fastigheten Luthagen 13:1. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden genom att skydda befintliga byggnaders värden samt genom att ny bebyggelse får anpassad gestaltning.

Av planbeskrivningen i övrigt framgår det bland annat följande. Aktuellt planområde för Kv. Seminariet har tidigare varit föremål för planläggning. I det nu aktuella planförslaget har kommunen begränsat antalet byggnader så att byggnader endast återfinns inom fastighetens norra del jämfört med tidigare förslag och inte längre längs med hela Fyrisvallsgatan och Ringgatan. Parkmiljön i den södra delen av fastigheten avses istället att säkerställas som allmän plats, park. Inriktningen i planen är också att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas och att utblickar mot parken och seminariebyggnaden från omgivande gator ska värnas.

Tidigare planärende

Kommunfullmäktige beslutade 23 april 2012 att anta en detaljplan för samma fastighet som då omfattade bostäder, förskola och en mindre park, då föreslogs bostadsbebyggelse längs med hela Fyrisvallsgatan och Ringgatan. Planen överprövades upp till Mark- och miljööverdomstolen där domstolen (dom med Mål nr P 8800–13) beslutade 24 mars 2014 att upphäva detaljplanen för Kv. Seminariet. Skälen var att riksintresset för kulturmiljövärden skulle skadas påtagligt samt att den även ansågs strida mot kommunens översiktsplan vad gäller andel grönområde inom stadsdel inte kunde uppnås om bebyggelsen inom Seminarieparken förverkligades.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen har sedan förra planomgången även tagit fram en ny översiktsplan (2016). Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.



Planprogram

Planområdet ingår i ett strukturprogram för Librobäck-Börjetull-Fyrishov. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2006 och anger att planområdet ska användas för bostäder, förskola och kvarterspark.

Behovsbedömning

Kommunen skickade ut behovsbedömning för detaljplan för Kv. Seminariet på samråd under hösten 2018. Länsstyrelsen bedömde i sitt yttrande att planen *kan* antas medföra risk för betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), dnr 402-6696-18 daterat 22 november 2018. Aktuella kriterier för bedömningen enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4, är punkt 2f som berör vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarv eller speciella särdrag i naturen.

Kommunen har efter genomfört samråd om betydande miljöpåverkan tagit bl.a. låtit ta fram ett expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplaneförslag i Kv. Seminariet, en 3D-modell samt andra utredningar.

Kommunens kvarstår i sin bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kv. Seminariet inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 (MKB) inte krävs.

Länsstyrelsen ges nu i detta samrådsskede möjligheten att yttra sig på nytt om behovet av miljöbedömning (MKB) utifrån det underlag som kommunen låtit ta fram till samrådsskedet.

Länsstyrelsen delar fortsatt inte kommunens bedömning att den föreslagna planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Seminariet med omgivande park är inte bara ett starkt uttryck för riksintresset lärdomsstad utan också med sin rektors- och vaktmästarbostad ett ovanligt komplett och väl bevarat uttryck för riksintresset, inte bara i Uppsala utan också ur ett nationellt perspektiv. Länsstyrelsen bedömer därför fortsatt att det aktuella förslaget utgör en risk för betydande miljöpåverkan, se vidare under avsnitt *Riksintresse för kulturmiljövård*.

Länsstyrelsen anser således att detaljplaneförslaget i sin nuvarande form kan bli påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, och kan därmed bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövård – Uppsala stad

Behandlingen av påverkan på riksintresseområdet är av stor betydelse i planarbetet. Länsstyrelsen har i sitt tidigare yttrande (dnr 402-6696-18) lyft fram vikten av att denna aspekt ska behandlas grundligt och att nödvändiga utredningar ska tas fram. I det tidigare planförslaget från 2012 slog Mark- och miljööverdomstolen fast att värdet av kvarteret Seminariet i riksintresset finns i seminarieanläggningens helhet med sina byggnader, idrottsplan, park och trädgård. Länsstyrelsen bedömer därför fortsatt att det



proportionella förhållandet mellan delarna i helheten måste beaktas vid en bedömning av påverkan på riksintresset.

Kultur- och naturmiljö

Länsstyrelsen anser att kultur- och naturmiljö behandlas utförligt i samrådsförslaget. Kommunen har låtit ta fram ett nytt expertutlåtande över konsekvenser för kulturmiljön, som även diskuterar tidigare kulturhistoriska utredningar. I samrådsförslaget värderas befintliga byggnader och parkelement, och framförallt hanteras byggnaderna på ett mycket förtjänstfullt sätt genom att de skyddas med olika planbestämmelser. Befintliga byggnaders kulturhistoriska värden får härigenom ett mycket tydligare skydd än idag, både exteriört och delvis interiört. Trädgården/grönområdet övergår till att bli allmän park som ägs av kommunen, och ambitionen är att parkens historiska strukturer och värden kan skyddas och förädlas. Parkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen, annat än genom planbestämmelsen Park (allmän plats). Det framgår vidare av planhandlingarna att utformningen av parken planeras i en parallell process.

Länsstyrelsen vill här poängtera den fundamentala betydelse parken har för förståelsen av seminarieanläggningen. Detta medför att genomförandet av, och det kommunen redogör för i samrådsförslaget, återskapande av ytor, planteringar, gångstråk, avgränsningar och entréer måste komma till stånd för att riksintressets läsbarhet i den delen inte påtagligt ska skadas.

Bebyggelsen

I yttrandet över behovsbedömningen (dnr 402-6696-18) har Länsstyrelsen framfört att ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga seminariebyggnaden vad gäller volym och byggnadshöjd. I den norra delen av planförslaget ersätter den nya bebyggelsen delvis den befintliga läplanteringen av granar, men tar också delar av idrottsplanen i besittning. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att utformningen av den nya bebyggelsen samspelar med den historiska karaktär som befintliga byggnader har. Däremot instämmer Länsstyrelsen inte i bedömningen att de nya byggnaderna inte dominerar eller skymmer själva seminarieanläggningen.

Länsstyrelsen gör bedömningen, både vad gäller skymmande vyer/siktlinjer och de nya byggnadernas utbredning i parken, att en utbyggnad inom planområdet inte får innebära att de i kvarteret definierade värdena förändras alltför mycket i sina inbördes förhållanden. Exempelvis kommer de nya byggnaderna att mycket mer definitivt skymma sikten in mot Seminariet än vad läplanteringen av granar har gjort. Därför har Länsstyrelsen särskilt lyft fram nödvändigheten av att öka sikten in mot seminariebyggnaden från korsningen Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan. De föreslagna byggnadshöjder är även på nivåer som Länsstyrelsen bedömer riskerar att förta den dominans i kvarteret som seminariebyggnaden har. Det centrala i byggnadernas inbördes hierarki vad gäller storlek och placering beskrivs även i det expertutlåtande som kommunen låtit ta fram.

Sammantaget

Länsstyrelsens bedömning är att nuvarande planförslag fortsatt riskerar att påtagligt skada riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att förslaget i volym och utsträckning inte samspelar med den kulturhistoriska miljön. För att undvika påtaglig skada på riksintresset vill Länsstyrelsen sammanfattningsvis lyfta fram följande:



- Tillkommande byggnaders höjder och volymer riskerar att minska läsbarheten av seminarieverksamhetens ursprungliga relationer och fysiska utbredning.
- De förhållandevis korta siktlinjer som är av betydelse för upplevelsen av miljön i kvarteret minskas ytterligare, särskilt gäller det vyn från Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan

För att undvika påtaglig skada på riksintresset bedömer Länsstyrelsen att framtaget förslag behöver revideras så att riksintresset inte påverkas negativt.

Risk och säkerhet – farligt gods

Järnvägen, Dalabanan, är transportled för farligt gods. I samband med detaljplaneläggning av områden inom 150 meter från stråk där transporter med farligt gods kan förekomma ska risker förknippade med farligt gods ska beaktas. Rekommenderade skyddsavstånd kopplat till önskad markanvändning finns redovisade i bl.a. riskpolicyn Riskhantering i detaljplaneprocessen (Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län) och i vägledningen Farligt gods (Länsstyrelsen i Södermanland län). De befintliga byggnaderna i planområdets södra delar är i gällande detaljplan planlagt för allmänt ändamål. Planförslaget möjliggör att dessa ska även kunna användas för bostadsändamål. Eftersom dessa byggnader ligger inom 150 meter från järnvägen behöver kommunen komplettera planhandlingarna med en riskanalys. Riskanalysen ska klargöra vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga för att planerad markanvändning ska bedömas som lämplig utifrån risksynpunkt.

Hälsa och säkerhet – Buller

En bullerutredning har tagits fram för det nya bostadsområdet i detaljplanen. Däremot är bullerutredningen inte heltäckande för hela planområdet då den inte redogör för de befintliga byggnaderna i den södra delen av planområdet som i planen ges planbestämmelsen bostäder jämfört med gällande detaljplan (allmänt ändamål).

Strandskydd

Delar av planområdets norra delar hamnar inom strandskyddat område. I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Strandskyddet måste prövas på nytt under planprocessen och kommunen behöver redogöra vilka särskilda skäl det finns (enligt 7 kap 15 § MB) och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Vattenskyddsområde och grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon, inom ett område där grundvatten klassas som måttligt känslig enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunstyrelsens beslutade om den 22 mars 2018, dnr. KSN-2017-4316.

Enligt planförslaget medges källare i de nya byggnaderna. Att gräva ner i t.ex. leran innebär att känsligheten rimligen förändras. Länsstyrelsen noterar att de



geotekniska undersökningarna inte förefaller vara fokuserade på det område som planeras att bebyggas. Enligt den miljötekniska markundersökningen (Bjerking 2008) framgår det att området närmast Seminariebyggnaden utgörs av fast mark i form av morän och berg. I övriga delar av området består marken av lera i varierande mäktighet (1,5–25 m). Länsstyrelsen noterar dock att i dagvattenutredning på sid. 9 figur 2–3 framgår det att leran inte verkar vara speciellt mäktig i de delar som avses att bebyggas utan verkar vara omkring 5–10 m djup i den norra delen av kvartersmarken. Detta innebär att det i dagsläget är oklart om det kommer finnas tillräckligt skydd i form av lerdjup för grundvattentäkten.

Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningsförslaget behöver komplettera den geotekniska undersökningen inom den norra delen av planområdet som avses att bebyggas, för att klargöra lerans mäktighet och för att kunna göra rätt bedömning av vilken känslighetsgrad grundvattnet därmed har. Detta för att kunna avgöra om det är möjligt att anlägga garage i källare utan att grundvatten riskeras att påverkas eller om det krävs skyddsåtgärder både för att säkerställa grundvattnet och för att kunna hantera släckvatten, dagvatten m.m..

Övriga synpunkter

Framtida klimatändringar

Länsstyrelsen har inga särskilda synpunkter i frågor kopplat till klimatändringar förutom att det står felaktigt i planbeskrivningen på ett par ställen i text och bildtext på sid. 33–34, vilket kommunen kan redigera.

Det anges att ”Ny planerad bebyggelse ligger inom beräknade flöden för 200-årsregn enligt översvämningsskarteringen för Fyrisån.” Översvämningsskarteringen för Fyrisån visar olika flöden för ån med olika återkomsttid. Översvämningsskarteringarna är framtagna med Sveriges nationella höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer. Höga flöden kan ha många anledningar, och mer regn är en av dessa. Det översvämningsskarteringen för Fyrisån visar är dock 50/100/200-årsflöden, vilket inte är riktigt tydligt i texten där det anges 200-årsregn. Det bör istället stå: ”Ny planerad bebyggelse ligger inom beräknade flöden för 200-årsflöde enligt översvämningsskarteringen för Fyrisån.”

Planbestämmelser

Enligt Trafikverkets synpunkter behöver planbestämmelsen park, som finns redovisat utmed järnvägen på plankartan, kompletteras med att inga byggnader får anläggas inom 30 meter från närmaste spårmit.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

6(6)

2019-05-09

402-2151-2019

De som medverkat i beslutet

Chef för Plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo, antikvarie Henrik Gartz, vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll, krisberedskapshandläggare Anders Leijon samt handläggare klimatanpassning Karin Gustavsson medverkat.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Annika Israelsson

Katja Saranka

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se