



Uppsala kommun
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Samråd om detaljplan för del av kvarteret Idun, södra, Uppsala kommun

Kommunens ärendenummer: PBN 2025-000290

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-28. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Planen syftar också till att möjliggöra en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer

Grundvatten

Som underlag till planen har kommunen använt PM geoteknik för dåvarande Svartbäcken 36:49, som bland annat utgör den norra delen av det nu aktuella planområdet, framtagen 2005. Av denna undersökning framgår det att lerlagren i det undersökta området varierar relativt kraftigt i tjocklek, med djupare lerlager i områdets östra del. Undersökningen visar att samtliga platser inom området inte är lika lämpade för att anlägga källare utan att påverka grundvattenförekomsten eftersom detta sannolikt kräver spont som kan behöva slås djup om leran, som det indikeras, är lös.

Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna ett resonemang kring resultaten i PM geoteknik utifrån detta perspektiv samt ett resonemang gällande hur PM:et kan användas för att förutsäga markförhållandena inom de delar av det nu aktuella planområdet som inte har undersökts.

Om kommunen bedömer att anläggande av källare är olämpligt i någon del av planområdet på grund av risk för påverkan på grundvattenförekomsten bör detta regleras med bestämmelser i plankartan.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Den information som presenteras rörande buller i planbeskrivningen stämmer inte överens med den information som framkommer i den

bullerutredning som Sweco tagit fram. Swecos bullerutredning ska ha uppdaterats med avseende på prognosår 2030 och 2050, samt efter att utformning av byggnader reviderats. Den information om buller som presenteras i planbeskrivningen hänvisar endast till data för prognosår 2040, och den information som tagits fram avseende senare prognosår framgår inte.

Det framgår exempelvis inte i planbeskrivningen att riktvärdet 60 dB(A) vid en fasad riktad mot Svartbäcksgatan överskrids för prognosår 2030, och att man i bullerutredningen föreslår åtgärder för att säkerställa tyst sida i hälften av bostadsrummen alternativt att utforma bostäder på högst 35 m².

Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen i planhandlingarna inte har visat att planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på omgivningsbuller. Till granskningskedet behöver kommunen visa att bostadsbebyggelsen är lämplig ur bullerhänseende alternativt säkerställa bullerutredningens föreslagna åtgärder med bestämmelser i plankartan.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från spårmittpå Ostkustbanan som är en utpekad transportled för farligt gods. Därför anser länsstyrelsen att kommunen till granskningskedet ska genomföra en kvalitativ riskbedömning och att eventuella beskrivs i planbeskrivningen. För vägledning i hur riskfrågan bör hanteras i detaljplaner se [Riskhantering vid transportleder för farligt gods | Länsstyrelsen Uppsala](#).

Markföroreningar

Länsstyrelsen ser positivt på att startbesked är villkorat med att eventuella föroreningar först ska avhjälpas, och att påvisade föroreningar kommer att anmälas till Miljöförvaltningen.

Länsstyrelsen har dock några synpunkter som behöver hanteras i den fortsatta planprocessen:

Den geotekniska undersökningen som ingår i ärendet är från 2005. Det behöver säkerställas att de riktvärden för KM och MKM som var aktuella det året fortfarande är det idag, 20 år senare.

Vidare anser länsstyrelsen att det saknas information i planbeskrivningen om att även sulfidhaltig lera har hittats inom

området och vad det kan innebära för konsekvenser vid exploatering inom området, samt att provtagning av uppkomna massor kan vara behövlig för korrekt avfallshantering/återanvändande av massor.

Det behöver även framgå av planhandlingarna huruvida den provtagning som utförts har tagit höjd för den lertäkt som ligger väster om planområdet och som angränsar till Svartbäcken 36:6 (ID 177 931, Fyrisvalls tegelbruk). Föreningsinnehållet i lertäkter kan variera beroende på vilka fyllnadsmassor som använts. Den provtagning som har gjorts rör i främsta hand metaller, aromater och alifater, vilket är föroreningar som typiskt ingår i provtagning i områden där exempelvis drivmedelshantering varit aktuell. Sett till den verksamhet som enligt EBH-registret funnits nordväst om fastigheten (ID 148 648, Kvarteret Idun, f.d. Hagbard) är det helt korrekt att markerna kontrollerats med avseende på dessa föroreningar, men med tanke på närheten till lertäkten behöver kommunen ta ställning till om ytterligare provtagning är nödvändig för att säkerställa att föroreningar inte sprids vid exploatering. Detta är särskilt viktigt att beakta med anledning av att fastigheten befinner sig inom yttre vattenskyddsområde och inom 150 meter från Fyrisån.

Riksintressen enligt 3 kap. MB

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett område som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Det är positivt att värdefulla siktlinjer mot slottet och domkyrkan inte påverkas enligt siktstudien. Det föreslagna punkthuset är dock ett nytt inslag i denna del av Svartbäcken och Länsstyrelsen anser att påverkan på stadsbilden tydligare bör belysas i det fortsatta planarbetet eftersom planen möjliggör att höjderna trappas upp inom kvarteret. Det framgår inte heller tydligt av planhandlingarna vilka värden som finns i den befintliga bebyggelsen.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen till granskningsskedet bör ta fram en kulturmiljöanalys där påverkan på riksintresset, stadsbilden och den befintliga bebyggelsen analyseras vidare. Länsstyrelsen bedömer utifrån befintliga handlingar att ett genomförande av planen inte riskerar att innebära påtaglig skada på riksintresset.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Anna Silver med planhandläggare Olle Norqvist som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Sylvia Fernandez, vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll och handläggare i byggnadsantikvariska frågor Hampus Benckert medverkat.