



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Katja Saranka  
Planhandläggare  
010-2233289  
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(6)

2021-09-06

402-5044-2021

Uppsala kommun  
plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

## **Granskning av förslag till detaljplan för Kv. Ubbo, Uppsala kommun, Uppsala län**

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### **Syftet med planförslaget**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av två nya byggnader på fastigheten Fjärdingen 20:3, inom Kv. Ubbo. Byggnaderna ska användas för utställningslokaler, forskarbostäder och hotell. Planens syfte är även att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som finns inom kvarteret samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning med hög arkitektonisk kvalitet och volymer som är anpassade till omgivningen.

### **Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL**

Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-7936-2018, daterat den 15 februari 2019. Länsstyrelsens har kvarstående synpunkter främst vad gäller risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Planförslaget utökats så att alléträdd ingår i planområdet varför länsstyrelsen lämnar här även synpunkter kring naturmiljön.

### **Sammanfattning av Länsstyrelsens synpunkter**

Ett antagande av planförslaget såsom det är utformat i granskningsförslaget kan, då främst byggnaden som är närmast Odinslund enligt Länsstyrelsens bedömning, antas innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Uppsala enligt 11 kap 10 § 1 punkten PBL.

Ett beslut från kommunens sida att anta detaljplanen med en utformning enligt föreliggande förslag utan ytterligare ändringar av byggnadsvolymer kan komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL. Se mer om Länsstyrelsens synpunkter under *Riksintresse för kulturmiljövård*.

2021-09-06

402-5044-2021

## **Riksintresse för kulturmiljövård**

### ***Länsstyrelsens tidigare synpunkter***

I Länsstyrelsens yttrande i behovsbedömningen, daterat 3 februari 2017 med dnr. 402-5646-17, framförde Länsstyrelsen sin syn på de viktigaste punkterna som kommunen behövde ta hänsyn till beträffande riksintresse för kulturmiljön. Dessa var följande:

- Planområdet och dess omgivning är starkt präglad av kulturhistoriska byggnader och miljöer.
- Eventuella nytillkommande byggnader måste, vad gäller kravet på volymer, gestaltning och utformning, förhålla sig med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön.
- Eventuella nytillkommande byggnader måste ges en offentlig karaktär.

När planförslaget ställdes ut för samråd framförde Länsstyrelsen i sitt yttrande, daterat 15 februari 2019 med dnr. 402-7936-2018 fortsatt synpunkter över riksintresse för kulturmiljön. Dessa synpunkter var huvudsakligen följande:

- Byggnadsfront mot Odinslund bör inte utgöra en homogen stängning av kvarteret. En utgångspunkt i kulturmiljön talar snarare för begränsade byggnadskroppar som bevarar möjligheten att uppfatta kvarterets befintliga bebyggelse.
- Möjligheten att placera byggnaden längre från Villa Anna bör övervägas.
- Tillkommande byggnader bör knyta an bättre i material till befintlig bebyggelse. Samspelet med befintlig kulturmiljö är av yttersta vikt.
- Tillkommande byggnad med front mot Odinslund bör ges bättre anpassade takvinklar i förhållande till sin omgivning.

### ***Länsstyrelsens synpunkter på granskningsförslaget***

Vid ett möte den 21 oktober 2019 presenterade Uppsala kommun ett reviderat förslag av samrådshandlingarna för länsstyrelsen. Förslaget då var mycket likt det aktuella planförslaget som kommunen nu ställt ut för granskning. Kommunen presenterade ändringar i planförslaget vad gäller volymer och gestaltning. Volymerna var mindre och byggnaderna hade fått en utformning och anpassats till sin omgivning, bl.a. var byggrätten för vinkelbyggnaden ändrad till två mindre byggrätter. Därmed hade en öppnings skapats mot gården och den äldre bebyggelsen från Odinslund.

Förslaget var och är fortfarande, enligt länsstyrelsens mening, ett betydligt mer anpassat förslag utifrån länsstyrelsens tidigare inlämnade synpunkter. Länsstyrelsen ansåg då att den negativa påverkan på de befintliga kulturmiljöerna hade blivit mindre. Däremot hade länsstyrelsen redan på mötet kvarstående synpunkter, som länsstyrelsen framförde även skriftligt till kommunen. Dessa synpunkter ansåg Länsstyrelsen att kommunen behövde beakta för att den negativa påverkan på riksintresset skulle minska.

Länsstyrelsen noterar att kommunen har tagit vissa av dessa synpunkter till sig men anser att det är en marginell skillnad varför länsstyrelsen synpunkter kvarstår fortsatt nu i granskningsskedet.

Länsstyrelsen synpunkter kring det aktuella granskningsförslaget är följande:



Av de tre byggnader som redovisas på planförslaget så har byggnaden, som föreslås ersätta det gamla brygghuset, getts en bättre anpassning jämfört med samrådsförslaget. Det gäller även hotellbyggnaden som är ställt parallellt mot Villa Anna. Dessutom har avståndet till Villa Anna blivit längre vilket är positivt enligt länsstyrelsens mening. Vad gäller det gamla brygghuset som finns inom planområdet, som tidigare redan getts rivningslov, vill länsstyrelsen ändå lyfta fram att det vore, om möjligt, värdefullt att bevara denna byggnad då de är unika i sitt slag. Även om länsstyrelsen fortsatt vill lyfta värdet av byggnadstypen brygghus, har länsstyrelsen inga synpunkter att lämna kring dessa byggnader vad gäller byggnadernas volym eller höjd. Däremot är det viktigt att gestaltningen av de båda byggnaderna fortsatt tas med i det fortsatta arbetet.

I det nya förslaget har den homogena byggnadsvolymen från samrådsförslaget blivit två fristående byggnadsvolymer varpå det har skapats en öppning mot innergården. Detta gör att förslaget inte längre stänger in kvarteret. I den bemärkelsen har kommunen delvis beaktat länsstyrelsen synpunkter från samrådsskedet.

Däremot anser länsstyrelsen att den byggnadsvolym som placerats utmed gränsen mot Odinslund fortfarande riskerar att bli alltför dominerande i de för Uppsala mest centrala historiska kvarteren, varför det krävs en fortsatt anpassning till platsen för att förslaget inte ska riskera att påtagligt skada riksintresset. Detta framförde länsstyrelsen redan på ett möte med kommunen 21 oktober 2019 samt i efterföljande skriftliga synpunkter.

Länsstyrelsen har noterat att kommunen har tagit vissa av dessa synpunkter till sig och noterar att byggnaden har förflyttats så att öppningen mot innergården har blivit något större. Länsstyrelsen anser dock att det är endast en marginell förändring mot vad länsstyrelsen hade förväntat sig. Länsstyrelsen väljer därför att framföra samma synpunkter över den aktuella byggnaden eftersom länsstyrelsen anser att kommunen inte har tagit dessa synpunkter till sig.

- Länsstyrelsen anser att byggnadsvolymen fortsatt behöver ses över så att den ges en bättre anpassning till platsen, den nuvarande miljöns skala och proportioner. Byggnaden skulle därför behöva minskas både på längden och på höjden. Genom att minska byggnaden ytterligare på ett märkbart sätt skapas en bättre koppling mellan gården och Odinslund samt en uppfattning av kvarterets befintliga bebyggelse.
- Länsstyrelsen anser, även om det nu skapats en öppning mellan byggnaderna, att platsbildningen och gården fortfarande riskerar att upplevas alltför slutna. Platsbildningen i hörnet, innergården och Odinslund skulle, enligt länsstyrelsens mening, vinna på att avståndet öppnades upp ytterligare mellan byggnaderna och den öppning som redan skapats. Detta skulle skapa en tydligare koppling och ett samspel mellan gården och Odinslund.
- Gestaltning av byggnaden och den offentliga miljön i både utformning och kvalitet behöver fortsatt tas med. Länsstyrelsen är positiv till de planbestämmelser som anger tak- och fasadmateriell. Däremot saknas planbestämmelse om fasadkulör om det blir puts, varför en sådan planbestämmelse skulle kunna vara att färgsättningen ska anpassas till de befintliga kulturmiljöbyggnaderna.



Om inga åtgärder görs på denna byggnadsvolym ser länsstyrelsen att förslaget riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljön.

## Övriga synpunkter

### Naturmiljö

Planen har utökats efter samrådsskedet så att angränsande vägområden och alléträd i Odinslund ingår numera i planområdet. Det har införts information om att allén omfattas av biotopskydd. Vidare finns det beskrivet vilka åtgärder som behövs för att skydda eken som finns i innergården.

Länsstyrelsen anser dock att kommunen kan förtydliga ytterligare hur trädmiljön inom planområdet kommer att påverkas.

Inom planområdet finns enligt Länsstyrelsens underlagsmaterial rödlistade arter och grova träd, utöver den ek som beskrivs i planhandlingarna. De rödlistade arterna ask (klassad som starkt hotad) och alm (klassad som akut hotad) finns registrerade i artportalen liksom almroströta (klassad som akut hotad). Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva trädmiljön inom planområdet på ett tydligare sätt samt vilka konsekvenser planens genomförande har på denna, samt utreda behovet av anpassningar innan planen antas.

I beskrivningen av planens förenlighet med miljöbalkens 7 kap. behöver biotopskyddet beskrivas.

### ***Biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken***

Alléer som uppfyller följande definition omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken:

*Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.*

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, exempelvis avverkning av alléträd eller skador på rötter och stammar. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

För alléträd anges i planhandlingen att avsikten är att de befintliga alléerna ska bibehållas och förstärkas. Byggnadsarbete kommer dock att utföras i nära anslutning till dem. Länsstyrelsen vill påminna om att arbete i nära anslutning till alléträden kan vara förbjudet om det finns risk att biotopen skadas. Konsekvenserna av anläggningstekniska behov behöver utredas inom ramen för detaljplanearbetet liksom behovet av dispensprövning.

Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planhandlingarna i vilken omfattning biotopskyddade alléträd påverkas av planens genomförande och vilka skyddsåtgärder som är nödvändiga. Biotopskyddet är en förbudslagstiftning och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. I första hand ska skadeförebyggande åtgärder. Länsstyrelsen anser vidare att en eventuell dispensprövning ska inväntas innan



detaljplanen antas så att nödvändiga anpassningar från ett sådant beslut kan göras i planen.

### ***Skyddsvärda träd och rödlistade arter***

Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som omistliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald.

Den nationella rödlistan är en bedömning över arters risk att dö ut. Exempel på rödlistade trädarter är ask och alm.

Länsstyrelsen anser att eventuella särskilt skyddsvärda träd och rödlistade träd samt träd med förekomst av rödlistade arter i första hand ska bevaras eftersom de är av betydelse för den biologiska mångfalden.

### **Vattenskyddsområde och dagvatten**

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram en riskutredning angående påverkan på grundvattnet och skyddsåtgärder. Länsstyrelsen noterar att riskerna med ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning har belysts ytterligare i planbeskrivningen. Avsnittet om dagvattenhantering har likaså förtydligas och uppdateras med nya förutsättningar.

Länsstyrelsen anser dock att det vore positivt om kommunen redogjorde tydligare för de konsekvenser som det innebär att lämna parkeringsytor som det är i dag jämfört med att ha parkeringsplats på hårdgjorda ytor, vilket länsstyrelsen anser är förbättring, likaså som det är förbättringar att kommunen avser att hantera dagvatten från befintliga hus som redan finns inom planområdet.

Länsstyrelsen anser dock att spontning är problematisk under själva byggtiden och kan även utgöra ett problem efter byggtiden om den lämnas kvar i mark eftersom de snabbare kan sprida föroreningar ner till grundvattnet. Denna fråga kommer dock att följas upp i en kommande prövning från vattenskyddsföreskrifterna där frågan kommer att tas upp mer i detalj vad exploitör behöver åtgärda.

I planförslaget finns det förslag på regnbäddar som leds till makadammagasin där samtliga delar ingår som reningssteg samt att de är täta. Det länsstyrelsen saknar är vad som händer vid olyckstillfälle och vill därför lyfta fram vad som gäller vid brandtillbud. Länsstyrelsen anser att systemen måste gå att stänga av eller på annat sätt där en sanering ska vara möjlig (t.ex. att förorenat vatten ska kunna sugas upp innan de transporteras vidare). Ett kontrollprogram kommer förmodligen att komma att krävas i en dispens då systemen måste fungera över tid. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att en brand i en elbil ger intryck av mer omfattande brand, möjligen större hetta och kan bli okontrollerad om samtliga bilar är el-bilar.



Länsstyrelsen vill även framföra att kommunen skulle behöva ta större grepp på dagvattenfrågan då det inte går att släppa ut allt som kommer från staden till Fyrisån. Länsstyrelsen är väl medveten om att det är svårt att både hindra infiltration av föroreningar samtidigt som naturlig infiltration bör ske och att inte släppa dagvattenföroreningar till Fyrisån.

### **Förorenad mark**

Till granskningsskedet har kommunen belyst riskerna vad gäller ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning. Kommunen anger att förorenad mark ska åtgärdas innan pålning sker, vilket länsstyrelsen noterar att det även finns planbestämmelse om. Det PM med riskutredning kring påverkan på grundvattnet tar upp åtgärder, vilket länsstyrelsen förutsätter kommer hanteras via exploateringsavtal och i anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten, dvs. miljöförvaltningen Uppsala kommun. Länsstyrelsen har därmed inget mer att tillägga vad gäller förorenad mark.

### **Fornlämningar**

Såsom länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande ligger kvarteret Ubbo inom fornlämnning L1941:2293 (Uppsala 88:1) som utgörs av (stadslager/kulturlager). Borrprover från geo- och miljöteknisk undersökning 2017 indikerar att det finns 0,6 – 2,4 m tjocka kulturpåverkade lager (dnr 431-8070-2016).

Tillståndsprovning enligt kulturmiljölagen kommer att krävas för att bebygga platsen och för övriga markarbeten. Det kommer även krävas arkeologisk undersökning och den behöver föregås av en arkeologisk förundersökning av fornlämningen. Arkeologisk förundersökning och arkeologisk undersökning blir aktuellt att genomföra med en detaljplan som vunnit laga kraft.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Katja Saranka som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo, handläggare för fornlämningsfrågor Tina Fors, naturskyddshandläggare Emilia Wolfhagen, vattenskyddshandläggare Jan Eckhéll och miljöskyddshandläggare Stefan Nyström, medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### **Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### **Sändlista**

Trafikverket Region Öst, [eskilstuna@trafikverket.se](mailto:eskilstuna@trafikverket.se)

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, [lantmaterimyndigheten@uppsala.se](mailto:lantmaterimyndigheten@uppsala.se)