



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

1 (6)

Datum
2023-11-17

Diarienummer
7575-2023

Uppsala kommun
SBF.planadministrator@ uppsala.se

Samråd om detaljplan för kvarteret Hejdrun, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunens ärendenummer: PBN 2019-000685

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen utförs med standardförfarande.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad av en åttonde bostadsvåning, samt en vind med förråd och installationer, på två befintliga punkthus inom fastigheten Luthagen 73:7.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom ett område som är riksintresse för kulturmiljövård (Uppsala stad C40). Uttryck för riksintresset är centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Den monumentala bebyggelsens

dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torg och från Fyrisån utgör en del av värdena. Kvarteret Hejdrun har ett visuellt betydelsefullt läge invid Fyrisån med fri vy över Fyrisån mot domkyrkan i centrala Uppsala. En påbyggnad med avvikande gestaltning kan komma att få en direkt påverkan på riksintressets värden.

För att säkerställa att byggnadernas befintliga karaktärsdrag och värden tas tillvara har en planbestämmelse (f1) införts som reglerar att byggnadernas ursprungliga gestaltning och karaktär ska vara vägledande vid ändring. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen ska preciseras så att den anger att byggnadernas ursprungliga gestaltning och karaktär *vad gäller volym, materialval och färgsättning* ska vara vägledande vid ändring.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändringar av en byggnad alltid utföras varsamt och hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. När kommunen väljer att precisera krav kopplat till karaktärsdrag och värden är det viktigt att bestämmelserna är precisa och tydliga samt reglerar sådant som inte redan omfattas av bestämmelsen i 8 kap. 17 § PBL. Detta gäller oavsett om kraven preciseras som varsamhets- eller utformningsbestämmelser. En planbestämmelse som tydligt preciserar vilka karaktärsdrag som ska värnas riskerar även att minska risken för att påbyggnaden ges ett avvikande intryck och därmed leder till negativ påverkan på den del av värdena i riksintresset som utgörs av siktlinjer från Fyrisån mot Domkyrkan.

Strandskydd

För planområdet gäller stadsplan för kvarteret Hejdrun som fastställdes 1967 samt Stadsplan för Luthagsesplanaden och Luthagsbron som fastställdes 1970. Enligt 7 kap. 18 g § MB återinträder strandskyddet automatiskt inom 100 meter från strandlinjen när en ny detaljplan ersätter en tidigare detaljplan, stadsplan eller byggnadsplan. Bestämmelserna innebär att strandskyddet återinträder inom hela planområdet.

Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen avser att upphäva strandskyddet med motiveringen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (*7 kap 18 c § punkt 1 MB*).

Länsstyrelsen kan konstatera att planen syftar till att möjliggöra en påbyggnad på befintliga bostadshus. Området inom vilket strandskyddet avses upphävas omfattar förutom de två punkthusen även privata bostadsgårdar. Fri passage närmast vattnet säkerställs genom att parkstråket utefter Fyrisån, som inte ingår i planområdet, även fortsättningsvis kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsen anser därför att ett upphävande av strandskyddet är förenlig med bestämmelserna i 7 kap § MB.

Översvämning

Konsekvenser av 200-års flöde behöver redovisas

Boverket har tagit fram riktlinjer som utgör utgångspunkter för bedömning av översvämningsrisk i fysisk planering. Riktlinjerna är uppdelade efter olika typer av bebyggelse. Enstaka kompletteringar inom befintlig bebyggelse klassas enligt länsstyrelsen som ”samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt” där måttlig sannolikhet för översvämning kan accepteras. Enligt riktlinjerna ska bebyggelse planläggas så att:

- Den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning från skyfall är mindre än 1/100.
- Den årliga sannolikheten för översvämning från vattendrag är mindre än 1/200.

Länsstyrelsen anser att konsekvenserna av ett 200-årsflöde behöver beskrivas i planhandlingarna. I nuläget beskrivs enbart förväntat vattendjup inom planområdet från ett 100-årsflödet.

[Utgångspunkter för bedömning av översvämningsrisk - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Vilka krav kan ställas när husen redan är byggda?

I föreliggande fall möjliggör detaljplanen en påbyggnad på befintliga punkthus. I sammanhanget är det av intresse att reda ut vilka krav som kan ställas kopplat till översvämningsrisk när husens redan är byggda.

Av Boverkets vägledning framgår att det kan uppstå svårigheter att fullt ut tillämpa de grundläggande utgångspunkterna för planläggning av bebyggelse vid förtätning. Många tätorter har vuxit fram under lång tid i vattennära lägen vilket inte är optimalt ur ett översvämningsperspektiv. Stora investeringar i bebyggelse och infrastruktur har ofta gjorts under århundraden och att vidareutveckla dessa investeringar kan ofta anses

vara i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning.

När ändringar sker i sådan bebyggelse bör den fysiska planeringen ha som mål att minska sårbarheten för översvämningar. Om det inte är möjligt att lokalisera tillkommande bebyggelse på nivåer så att översvämningsrisken undviks bör planen istället reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Samtidigt får planen inte försvåra eller omöjliggöra framtida skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen.

För bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Inom planområdet bör detta säkerställas exempelvis genom höjdsättning av vägar och gator. [Tillämpning och avsteg - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att tillgänglighet för räddningsfordon samt att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande är rimliga krav att ställa utifrån förutsättningarna i det enskilda planärendet.

Framkomligheten för räddningsfordon till och från planområdet behöver bedöms och ska vid behov säkerställas. I dagvattenutredningen och planbeskrivningen beskrivs problematik med stående vatten på tillfartsvägar till fastigheten till följd av extrema regnhändelser samt höga flöden. Ett 100-års regn skulle exempelvis resultera i att delar av Odengatan fylls av vatten med ett maximalt djup på upp till en meter. Generella skrivelser om att höjdsättningen av marken ska ske på ett lämpligt sätt och skyfallsvägar upprätthållas utgör inte tillräckligt underlag för bedömning av översvämningsrisk. Kommunen behöver visa på att riskerna kan hanteras på ett lämpligt sätt samt säkerställa eventuella åtgärder i detaljplanen. Om åtgärder på omkringliggande gatunät krävs kan gatumark behöva införlivas i planområdet.

Befintlig bebyggelse ska inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. I handlingarna redogörs för att hårdgöringsgraden inom fastigheten ökar efter planens genomförande samt att miljöhus planeras

inom den del av planområdet som delvis sammanfaller med lågpunkten där vatten blir stående. Med anledning av detta behöver kommunen redovisa om genomförandet av detaljplanen förvärrar översvämningsrisken för punkthusen eller annan intilliggande bebyggelse. Kommunen behöver även redogöra för eventuella åtgärder som krävs för att inte öka risken för påverkan på befintlig bebyggelse. Generella skrivelser om att höjdsättning ska studeras i samband med detaljprojektering anses inte vara tillräckligt för att visa att översvämningsrisken är hanterad.

Bedömningarna och beskrivningar avseende vattendjup behöver göras utifrån korrekt underlag, dvs. utifrån ett 200-årsflöde i Fyrisån samt vid händelse av ett 100-årsregn i enlighet med Boverkets vägledning. Kommunen behöver visa på att riskerna kan hanteras på ett lämpligt sätt samt säkerställa eventuella åtgärder i detaljplanen. Utifrån tillgängligt underlag har kommunen inte visat att planen är lämplig utifrån risk för översvämning.

Övriga rådgivande synpunkter

Varsamhet enligt 8 kap 13 § PBL

Länsstyren anser att de två punkthusen, med sitt framträdande läge i stadsbilden, är särskilt betydelsefulla från kulturhistorisk synpunkt. Punkthusen bedöms därmed omfattas av förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL. Länsstyrelsen anser därför att det vore fördelaktigt om en restaureringsarkitekt med kunskap om tidens fasadmaterial anlätades för detaljprojekteringen, gärna också med antikvarisk kompetens.

Fornlämningar enligt kulturmiljölagen (1998:950)

Planområdet ligger inom fornlämning L1941:2293 (tidigare beteckning Uppsala 88:1), Uppsala stadslager. Markarbeten kräver tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Vid/inför markarbeten kan det bli aktuellt med en arkeologisk insats.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av Olle Norqvist med planhandläggare Anna Silver som föredragande. I den slutliga handläggningen har också klimatanpassningssamordnare Emelie Holm, kulturmiljöhandläggare Tina Fors och Henrik Gartz samt vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll medverkat.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på

www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Sändlista

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun

lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se