

Handläggare
Brita Bugge
018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2015-003138

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 8 juni och 6 juli 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för hotell, utställningslokaler och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. Kvarteret Ubbo ligger vid Odinslund i hjärtat av det historiska och riksintressanta Uppsala vilket gör det angeläget att värna om kulturmiljön. Planens syfte är därför även att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning med hög arkitektonisk kvalitet och volymer som är anpassade till omgivningen.

De nya byggnaderna får uppföras till en höjd som motsvarar två, tre och fyra våningar. Dessutom är det möjligt att bygga garage under mark. De befintliga byggnaderna på fastigheten, med undantag av ett mindre gårdshus, ska bevaras och får skyddsbestämmelser. Detaljplanen ger möjlighet att ersätta ett av de mindre gårdshusen med en ny byggnad. Mot Åsgränd ges möjlighet att uppföra ett mindre sophus för att klara avfallshanteringen för nya och befintliga byggnader. Byggnaden som är placerad med långsidan utmed Odinslund ska innehålla någon form av publik verksamhet på bottenvåningen. De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. På gården finns ett stort träd som ska bevaras. Planområdet ligger i ett område som är särskilt känsligt utifrån risk för förorening av grundvattnet. Det finns därför särskilda bestämmelser för att skydda grundvattnet.

Ändringar efter samråd

Förslaget till detaljplan har omarbetats så att byggnadsvolymer har minskat och getts en mer traditionell utformning. Den större vinkelbyggnaden har delats upp i två mindre byggnader vilket ger möjlighet att se in i kvarteret från Odinslund och Helga Trefaldighetskyrkan. Planområdet har utvidgats så att det även omfattar allmän plats i anslutning till kvarteret. Dessutom har följande ändringar och kompletteringar gjorts:

- Planbestämmelserna för fasadmaterial har ändrats så att det ska vara puts eller tegel.
- Planbestämmelserna för tak har ändrats så att det ska vara sadeltak med täckning av takpannor.
- X-området i detaljplanens södra del utgår.
- Planområdet har utökats med intilliggande gator.
- Användningen B, bostäder utgår och ersätts av O, tillfällig vistelse.
- Användningen P, parkering utgår. Parkering som hör till verksamheterna ingår i planbestämmelsen C och O.
- Åtgärder som behövs för att skydda den stora eken beskrivs.
- Inlastning och avfallshantering för hotellet Villa Anna redovisas.
- Dagvattenutredningen har reviderats utifrån att byggnadernas volymer och takens utformning har ändrats.
- En riskutredning angående påverkan på grundvattnet och skyddsåtgärder har tagits fram.
- Uppställningsplatser för räddningsfordon redovisas.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-18.

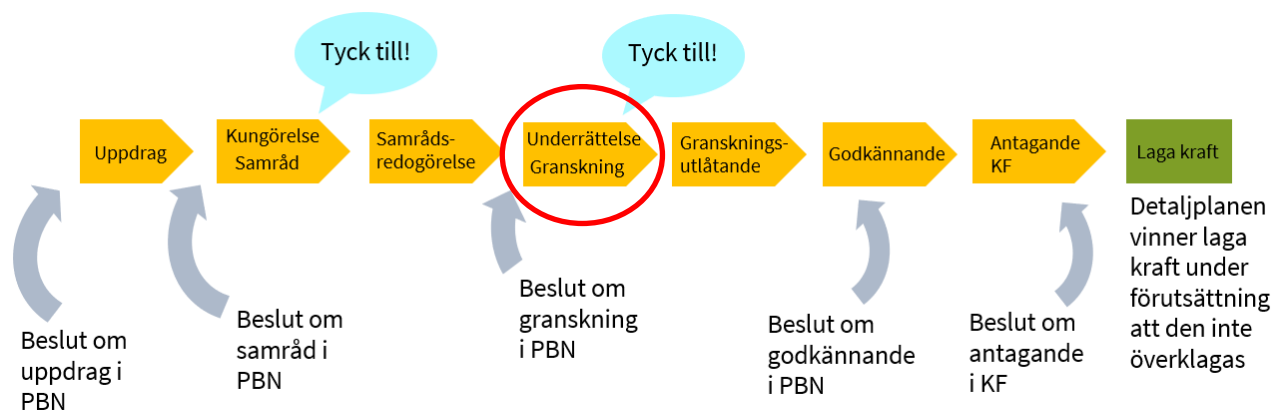


Bild som visar planprocessen. Röd ring markerar aktuellt skede.

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Länsstyrelsens yttrande i samrådet



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Illustrationsplan

Kulturhistorisk förundersökning, A-sidan 2017-02-27

Kulturmiljöanalys, Sweco 2020-10-15

Dagvattenutredning, Bjerking 2020-12-15

Sol- och skuggstudie, Bernow & Partners arkitekter 2021-01-18

Miljö- och geoteknik, inledande projekterings PM, Bjerking 2020-10-15

Risikanalys med avseende på grundvattnet PM 2020-12-15

Trafikbullerutredning, WSP 2021-01-08

PM Brand, Bernow & Partners arkitekter/Briab 2020-12-11

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på Kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på Stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Ändringar efter samråd	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	4
Granskningshandlingar	4
Övriga handlingar	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategin	6
Program för Odinslund	6
Tidigare detaljplan	7
Fastighetsindelning / tomtindelning	8
Rivningslov	8
PLANENS INNEHÅLL	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag	9
Planområdet	9
Stadsbyggnadsvision	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Kulturmiljö	18
Park och natur	24
Sociala frågor	25
Trafik och tillgänglighet	26
Mark och geoteknik	30
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	31
Hälsa och säkerhet	34
Teknisk försörjning	35
PLANBESTÄMMELSER	37
PLANENS GENOMFÖRANDE	42
Organisatoriska åtgärder	42
Fastighetsrättsliga åtgärder	42
Tekniska åtgärder	44
PLANENS KONSEKVENSER	46
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	46
Nollalternativ	47
Miljöaspekter	47
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	51
Översiktsplanen	51
Miljöbalken	51
MEDVERKANDE	52

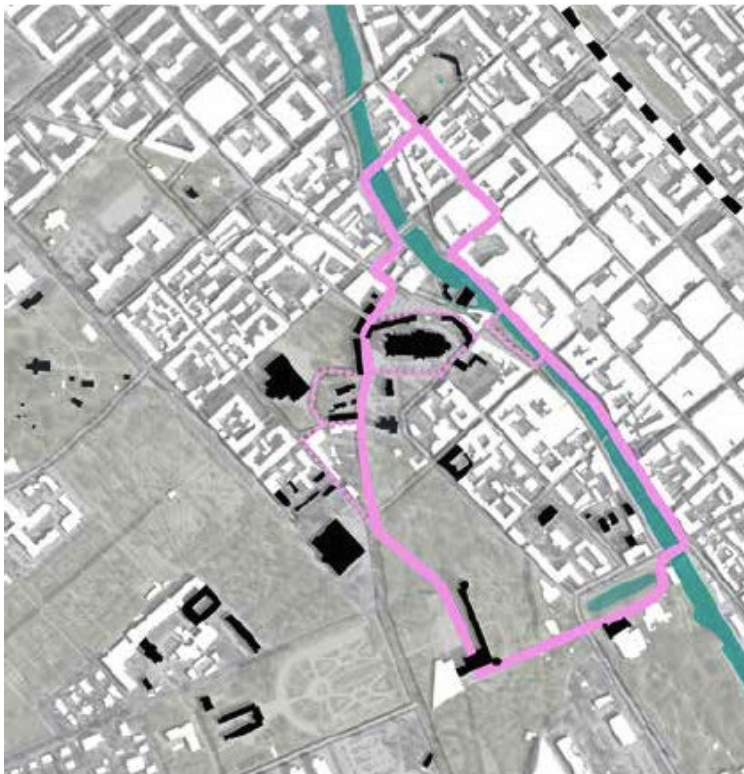
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom en särskilt värdefull kulturmiljö i Uppsalas innerstad. Innerstadens roll som bärare av en viktig del av Uppsalas identitet ska tas tillvara och utvecklas. Innerstadens utveckling ska bidra till att stärka Uppsalas roll som en välkomnande social, kulturell och demokratisk mötesplats med ett stort utbud av upplevelserika miljöer av hög kvalitet. Det historiska arvet, de offentliga rummen och de gröna kvaliteterna ska värnas, men också utvecklas, visas upp och berika stadslivet. Översiktsplanen anger även att värdefulla kulturmiljöer ska värnas och göras mer levande och tillgängliga. Tillägg som berikar kulturmiljön kan tillåtas.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Enligt Innerstadsstrategin ska stadens värdefulla kulturmiljö värnas och göras mer levande och tillgänglig. Planområdet är en del av "Kulturstråket" som är en slinga där Uppsalas mest värdefulla delar ska knytas samman och aktiveras genom att skapa fler målpunkter.



Karta som visar Kulturstråket enligt Innerstadsstrategin. De svarta byggnaderna är byggnadsminnen.

Program för Odinslund

Byggnadsnämnden beslutade 2006-07-06 att godkänna programmet för Odinslund och gav det dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Programmet omfattar hela kvarteret Ubbo samt parken Odinslund. Fastighetsägaren har sedan dess utvecklat sitt förslag och lämnade in nya illustrationer i september 2015. Med hänsyn till att det gått lång tid och att lagstiftningen ändrats bedömde förvaltningen att det var lämpligt att påbörja ett nytt ärende. Denna detaljplan följer i stora drag programmet för Odinslund och riktlinjerna för fortsatt planarbete.



Illustration från planprogrammet för Odinslund 2006, Nyréns arkitekter.

1. Kårhuset, 2. Nytt sophus, 3. Stenhuset, 4. Akademihotellet, 5. Ny byggnad, 6. Villa Anna, 7. Ny byggnad, 8. Clasonska gården, 9. Helga Trefaldighets kyrka, 10. Ny toalettbyggnad

Tidigare detaljplan

Denna detaljplan ersätter *Stadsplan för kvarteret Ubbo* fastställd 1966, aktbeteckning 0380-290. Stadsplanen ger möjlighet att uppföra en större byggnadsvolym för samlingslokals- och handelsändamål. Byggrätten är placerad vid övre Slottsgatan och sammankopplad med en byggrätt på kvarterets lägre marknivå mot Odinslund. Detta förutsätter en rivning av fyra befintliga byggnader; Annerstedtska ladan, Jontes stuga samt bostadshuset och brygghuset på gården. Byggrätten är utformad så att den stora eken på gården kan bevaras. Stadsplanen medger en högsta byggnadshöjd på 32 meter över nollplanet, vilket motsvarar tre våningar.

Den tidigare gällande detaljplanen ger endast skydd till en av byggnaderna på fastigheten, Stenhuset vid Åsgränd. Byggnaderna längs med Övre Slottsgatan samt kårhuset, som är ritat av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén, saknar skyddsbestämmelser. Odinslund är planlagd som gata men det är inte tillåtet med in- och utfarter mot den.



Tidigare gällande detaljplan, Stadsplan för kvarteret Ubbo 1966

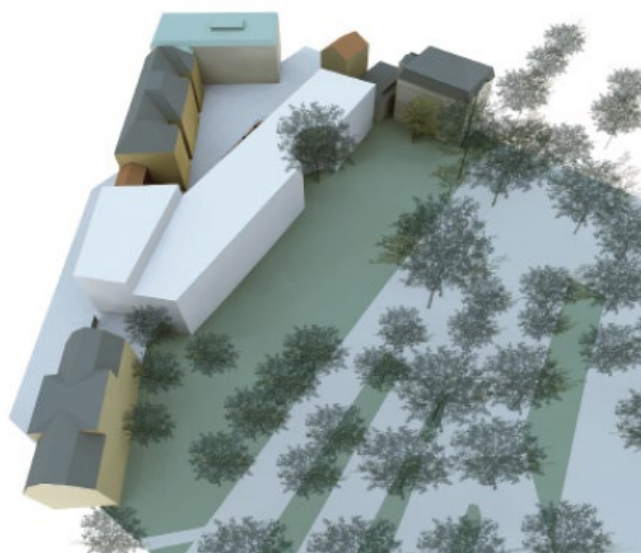


Illustration som visar möjlighet att bygga enligt tidigare gällande detaljplan. Bernow & Partners arkitekter

Fastighetsindelning / tomtindelning

För området gällde tidigare en tomtindelning för del av kvarteret Ubbo fastställd 1967. Tomtindelningen upphör att gälla i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Rivningslov

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2015-03-06 att bevilja lov för rivning av befintligt brygghus under förutsättning att ny detaljplan vinner laga kraft. Åtgärden får inte påbörjas innan planen vinner laga kraft. Med ny detaljplan avses denna detaljplan som är under framtagande.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för utställningslokaler, hotell och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. Kvarteret Ubbo ligger vid Odinslund i hjärtat av det historiska och riksintressanta Uppsala vilket gör det angeläget att värna om kulturmiljön. Planens syfte är därför även att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning med hög arkitektonisk kvalitet och med volymer som är anpassade till omgivningen.

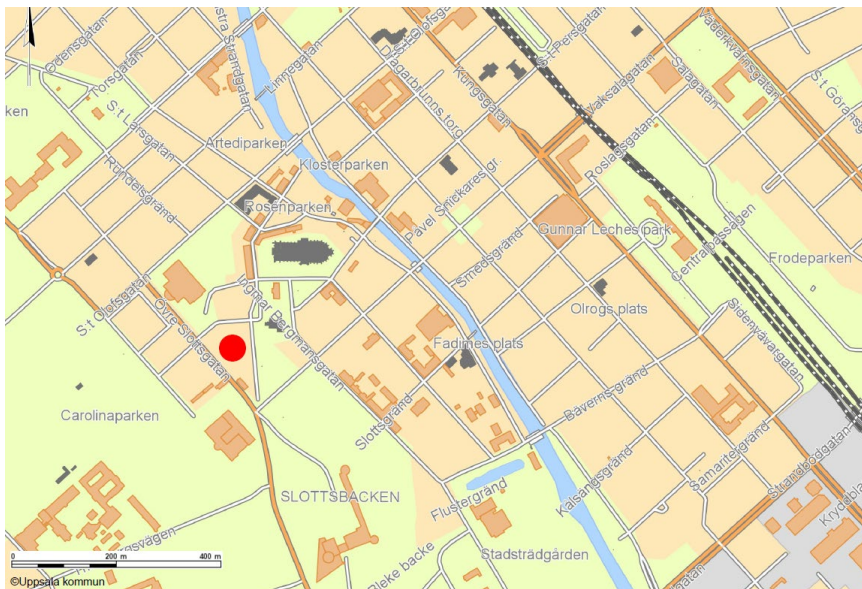
Planens huvuddrag

Planförslaget gör det möjligt att uppföra tre nya byggnader som kan användas för centrumverksamheter samt tillfällig vistelse. Dessutom medges byggrätt för källare och garage under mark. Byggnadernas höjd begränsas så att det är tillåtet med en höjd motsvarande två, tre och fyra våningar. Den totala bruttoarean är cirka 2 800 m² ovan mark samt 1 700 m² under mark. En av byggrätterna är placerad längs med tomtgränsen mot Odinslund och ska innehålla någon form av publik verksamhet på bottenvåningen. De befintliga byggnaderna på fastigheten, med undantag av ett mindre gårdshus, ska bevaras och får skyddsbestämmelser. Detaljplanen ger möjlighet att ersätta ett av de mindre gårdshusen med en ny byggnad. Mot Åsgränd ges möjlighet att uppföra ett mindre sophus för att klara avfallshanteringen för nya och befintliga byggnader. De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till omgivande bebyggelse. På gården finns ett stort träd som ska bevaras.

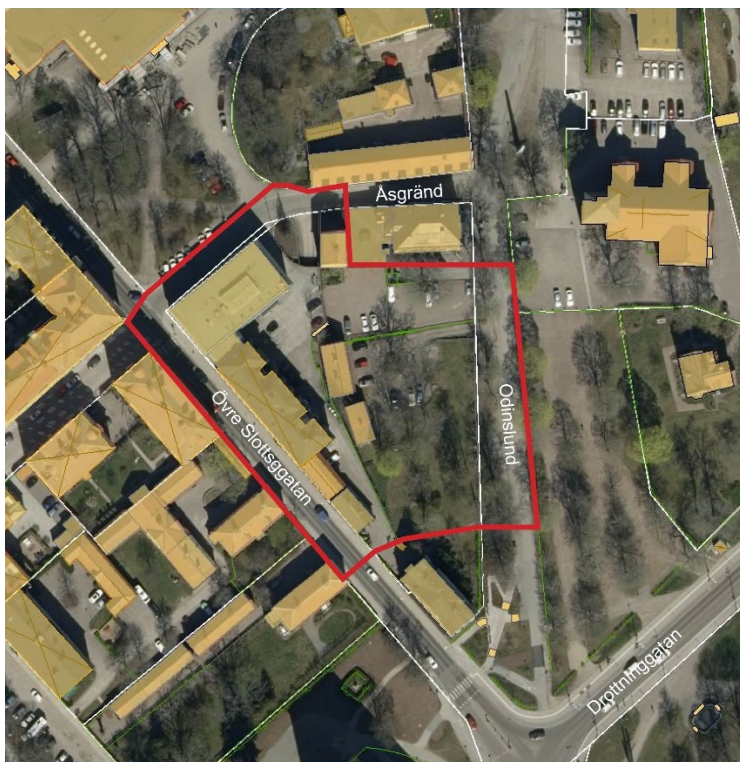
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är en del av kvarteret Ubbo som ligger centralt mellan Carolina Rediviva och Domkyrkan. Kvarteret omgärdas av Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.



Karta som visar planområdets läge. Kvarteret Ubbo är markerat med en röd prick.



Karta som visar planområdet vilket är markerat med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mitt i Uppsalas historiska hjärta med Slottet, Domkyrkan och Carolina Rediviva som nära grannar. Här finns även Ärkebiskopsgården, Gustavianum, Dekanhuset och Helga trefaldighetskyrkan. Planområdet angränsar till stråket mellan Slottet och Domkyrkan, "Kröningsstråket", vars namn anknyter till att flera kungar och en drottning har krönts i Domkyrkan. Se vidare i avsnittet om *Kulturmiljö*.

Stadsbyggnadsvision

Visionen är att förstärka och utveckla stråket mellan slottet och domkyrkan med ytterligare en målpunkt. De nya byggnaderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och ge ett intressant tillskott till den kulturhistoriska värdefulla miljön. De nya byggnaderna ska rama in Odinslund och ge denna plats en tydligare rumslighet. Byggnaden mot Odinslund ska innehålla publika verksamheter som lockar besökare och ger liv i området. Odinslund ska vara en plats där fler människor rör sig och vistas under en större del av året och dygnet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Ubbo är placerad mot Övre Slottsgatan och Åsgränd. Fastigheten har två nivåer, en övre gård med angöringsytor i höjd med Övre Slottsgatan och en nedre gård som ansluter till Odinslund. Höjdskillnaden tas upp med en mur som är drygt tre meter hög. På den nedre gården alldeles intill muren finns två mindre gårdshus. Bebyggelsen längs med Övre Slottsgatan består av byggnader med varierande ålder och speglar kvarterets framväxt. Samtliga byggnader ligger i gatuliv och ger en tydlig rumsbildning mot gatan. Även mot Åsgränd ligger byggnaderna i gatuliv och har karaktär av en tät äldre stad. Mot Odinslund öppnar sig kvarteret med en trädgård och därifrån nås de två mindre gårdshusen. Den befintliga bebyggelsen bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och kommer att skyddas i detaljplanen. Planen tillåter dock rivning av det ena gårdshuset, Bryggshuset, för att ge plats till nybyggnad. De befintliga byggnaderna beskrivs närmare i avsnittet *Kulturmiljö*.

Stadsbilden kommer främst att förändras sett från Odinslund där planen möjliggör ny bebyggelse. Idag används en stor del av marken som parkering, vilket ger en karaktär av en bortglömd bakgård. Den övriga delen har karaktär av park med gräsmatta och lövträd. Detaljplanen tillåter fyra nya byggnader, en av dessa kommer att ersätta det befintliga Bryggghuset.



Foto taget inifrån Stenhuset som visar gårdens två nivåer. Slottet och Carolina Rediviva syns i bakgrunden.



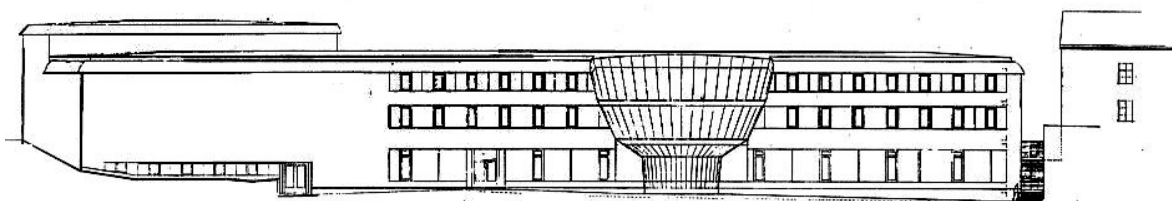
Foto som visar bebyggelsen längs Övre Slottsgatan



Foto som visar tomten sett från Odinslund. Till höger i bilden syns hotell Villa Anna och i bakgrunden syns kårhuset.

Bakgrund till den föreslagna utbyggnaden

Uppsala studentkår förvärvade delar av kvarteret Ubbo i slutet av 1870-talet för att där uppföra hus för sin verksamhet. Den första delen som realiserades var studentbostadshuset Gubbhyllan på Övre Slottsgatan som stod färdigt 1930. Denna byggnad är nu anpassad för Akademihotellet som främst hyr ut till personer med koppling till universitetet. 1955 anordnades en arkitekttävling för utformning av lokaler för studentkåren samt en administrationsbyggnad för universitetet. Tävligen vanns av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén som senare fick i uppdrag att rita en mindre del av projektet, byggnaden för studentkårens administration som stod färdig 1968. Avsikten var att därefter bygga den andra etappen med bland annat en matservering, ett konviktorium, i en byggnad mot Odinslund. Den gällande detaljplanen från 1966 ger stöd för en sådan placering, se sidorna 7-8.



Bygglovsritning 1966 som visar fasader mot Odinslund. Erik & Tore Ahlsén.

Fastigheten ägs av stiftelsen Ubbo vars ändamål enligt stiftelsens urkund är ”att främja utbildningen och forskningen vid Uppsala universitet genom att å stiftelsen tillhörig mark i kvarteret Ubbo i Uppsala uppföra, äga och utan vinstsyfte driva ett internationellt kulturcentrum, inrymmande bostäder åt svenska och utländska studerande och forskare, konviktorium, administrations-, biblioteks och samlingslokaler för Uppsala studentkår och Kungliga Vetenskapssamhället i Uppsala samt de övriga lokaler som stiftelsen finna gagna dess ändamål”.

Förslag till ny bebyggelse

Placeringen av de nya byggnaderna tar stöd i den bebyggelse som fanns på 1850-talet, se illustration. De tre byggnaderna är placerade så att de avgränsar kvarteret mot Odinslund och skapar ett inre gårdsrum kring den stora eken. Byggrätterna har en enkel rektangulär form för att anknyta till den kulturhistoriska bebyggelsen. Mellan Villa Anna (f.d. Lindska skolan) och de nya byggnaderna bildas en plats som skapar öppenhet mot Odinslund och ger möjlighet till inblick i kvarteret. För att klara avfallshandlingen ger planen även möjlighet till en ny mindre byggnad vid Åsgränd.

De befintliga byggnaderna ska även i fortsättningen användas för kontor, hotell, restaurang och samlingslokaler vilket ryms inom användningen C, Centrum. De nya byggnaderna kommer att innehålla utställningsverksamhet med café, hotell- och konferens samt tillfällig vistelse. Dessa användningar ryms inom CO, Centrum, Tillfällig vistelse. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. För denna detaljplan avser det övernattningsmöjligheter för gäststudenter och gästforskare. Verksamheten är varaktig men boendet erbjuds under en begränsad tid och ska därför ses som en tillfällig vistelse. Syftet är inte att erbjuda varaktigt boende utan ett boende under en begränsad tid som är knuten till studier eller forskning. Uppsala universitet har ett ökande antal internationella gästforskare, utbytesstudenter och betalande masterstudenter som vistas under kortare perioder i Uppsala. Övernattningslägenheterna kommer att hyras ut möblerade och fullt utrustade så att de är anpassade för en kortare vistelse.

Byggnad 1

Byggnaden är placerad mot Odinslund men det är endast källarvåningen som ligger i tomtgräns. Byggnadens fasad och övriga våningsplan är indragna cirka 2 meter från tomtgräns. Den befintliga muren mot Odinslund sparas och kan användas som en del av ett ljusschakt till källarvåningen. Byggnaden ska utformas med sadeltak och fasader av tegel eller puts. Bottenvåningen ska innehålla en publik verksamhet, t.ex. utställningar och café, och huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund. Källarvåningen är tänkt att användas för utställningar och detaljplanen ger därför möjlighet till en våningshöjd på cirka 4,5 meter. Ovanför entréplanet med publik verksamhet ges möjlighet till två våningar som kan användas för centrum och tillfällig vistelse.

Byggnad 2

Byggnaden är placerad på gården och ersätter det befintliga Brygghuset som får rivas. Den ska utformas med sadeltak och fasader av trä som anknyter till traditionella gårdshus. Byggnaden är tänkt att innehålla hotellrum som kompletterar Akademihotellet. Byggrätten ger möjlighet till två våningar samt en inredd vind och en källarvåning för centrum och tillfällig vistelse.

Byggnad 3

Byggnaden är placerad parallell med Villa Anna (f.d. Lindska skolan) och är avsedd för hotellrum som kompletterar Akademihotellet. Under denna byggnad ges möjlighet för en källarvåning som delvis kan användas som garage. Källarvåningen sträcker sig utanför fasadlivet och är sammanbyggd med källarvåningen under byggnad 1. I byggnaden finns en hiss där varor och avfall kan transporteras till den övre gården för leverans och hämtning. Byggnaden ska utformas med sadeltak och fasader av tegel eller puts. Byggrätten ger möjlighet till fyra våningar ovan mark för centrum.

Byggnad 4

Byggnaden är placerad vid Åsgränd och är avsedd för allt avfall som ska hanteras i verksamheterna på fastigheten. Byggrätten är cirka 50 kvm för att kunna rymma flera fraktioner. Byggnaden ska utformas med fasader av puts.

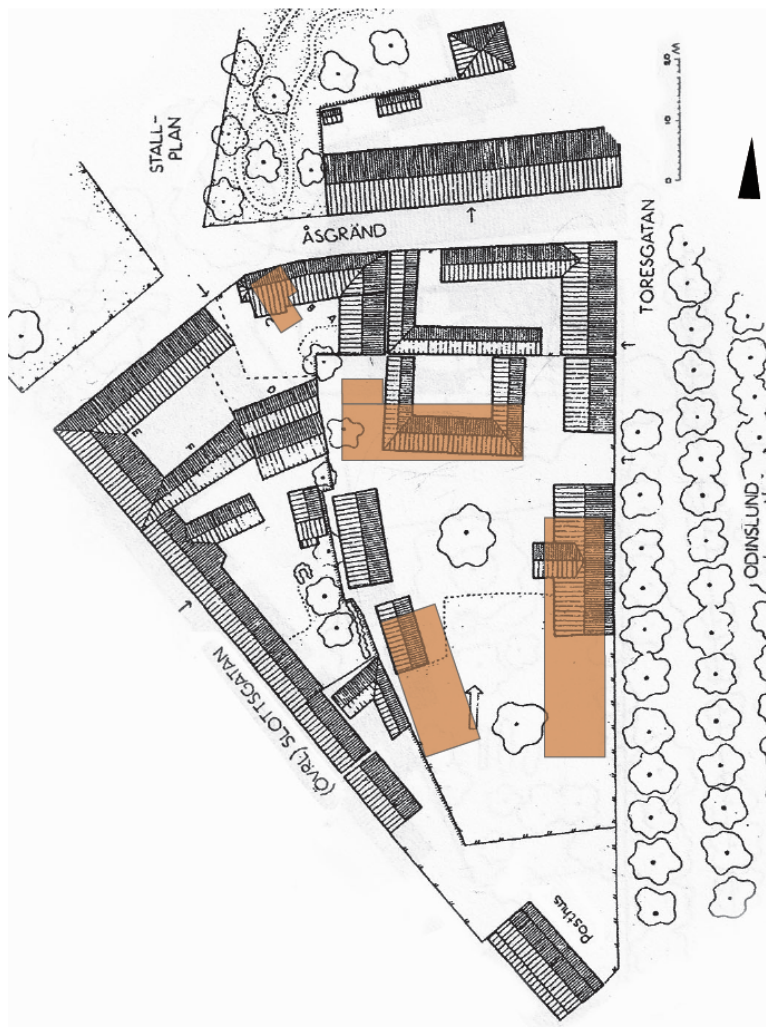


Illustration som visar hur bebyggelsen såg ut kring år 1850 med det nya förslaget inritat. Bernow & Partners arkitekter.

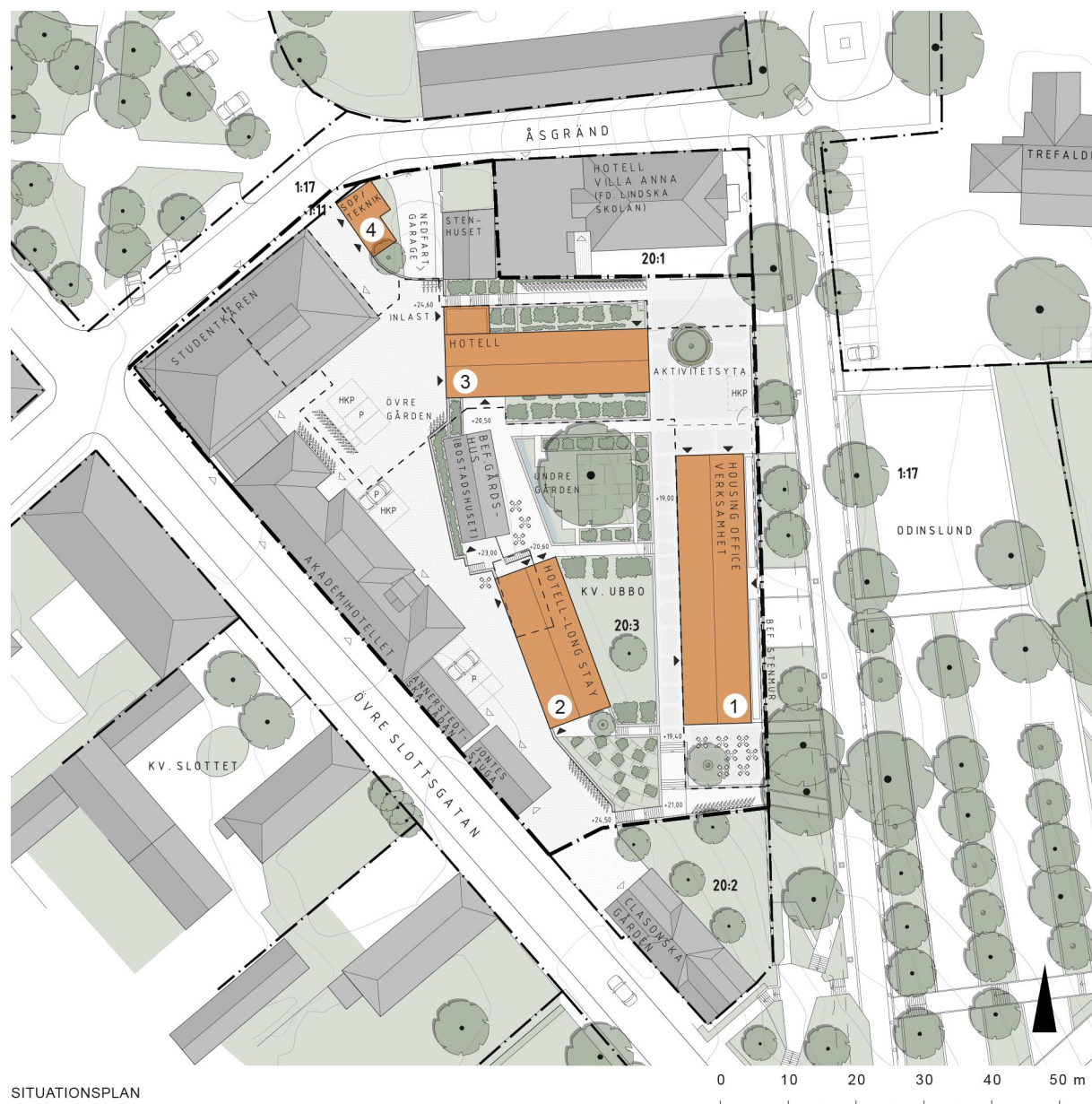


Illustration som visar den planerade bebyggelsen i dess omgivning. Nya byggnader är markerade med rött. Bernow & Partners arkitekter.



Illustration som visar bebyggelsen sett från Helga Trefaldighets kyrka. Villa Anna ses till höger i bilden. På illustrationen visas även hur Odinslund kommer att utformas med ny belysning och möblering. Bernow & Partners arkitekter



Illustration som visar bebyggelsen sett från söder. Helga Trefaldighets kyrka är till höger i bilden. Det är samma illustration som på sidan ett, men här visar vi förslaget utan de befintliga träden. Träden som syns på sidan ett ska bevaras men redovisas inte här. Bernow & Partners arkitekter



FASAD MOT ÖSTER / ODINSLUND



SEKTION A - A
FASAD MOT VÄSTER

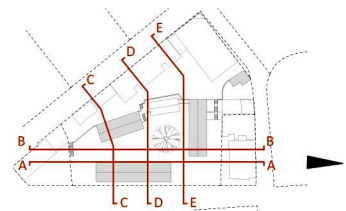


SEKTION C - C
FASAD MOT SÖDER



SEKTION D - D
FASAD MOT SÖDER

0 10 20 30 40 50 m



Illustrationer som visar fasader och sektioner. Notera den stora höjdskillnaden i kvarteret. Bernow & Partners arkitekter.



Illustration som visar en sektion genom byggnaden längs Odinslund. Notera utställningslokalen i källaren som får dagsljus via en lanternin i tomtgräns. Bernow & Partners arkitekter

Kulturmiljö

Området är en central del av riksintresset för kulturmiljön, Uppsala stad. Det är även en del av det kommunala kulturmiljöområdet Uppsala. Enligt översiktsplanen ingår det i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Kvarteret ingår i fornlämning nr 88 vilken omfattar hela den medeltida staden. Fornlämningen utgörs av lämningar efter medeltida bebyggelse. Tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen för alla markgrepp. En förundersökning kan göras tidigast efter att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren har tagit fram en kulturhistorisk förundersökning för hela kvarteret (*Kulturhistorisk förundersökning, A-sidan 2017*). Enligt denna tillhör kvarteret Ubbo ett av de kulturhistoriskt mest intressanta områdena i Uppsala. Bebyggelsen längs Övre Slottsgatan och Åsgränd är intressanta kulturmiljöer med ursprung i det sena 1600-talet. Kvarteret tillhör den lilla del av Uppsala som aldrig kom att omfattas av någon av de stora stadsbränderna. Det är därför viktigt att bevara denna del för framtiden. Även Kårhuset som är uppfört på 1960-talet är av intresse att bevara då det är utfört av namnkunniga arkitekter och har en hög arkitektonisk kvalitet. Här följer en redovisning av varje enskild byggnad som ingår i planområdet.

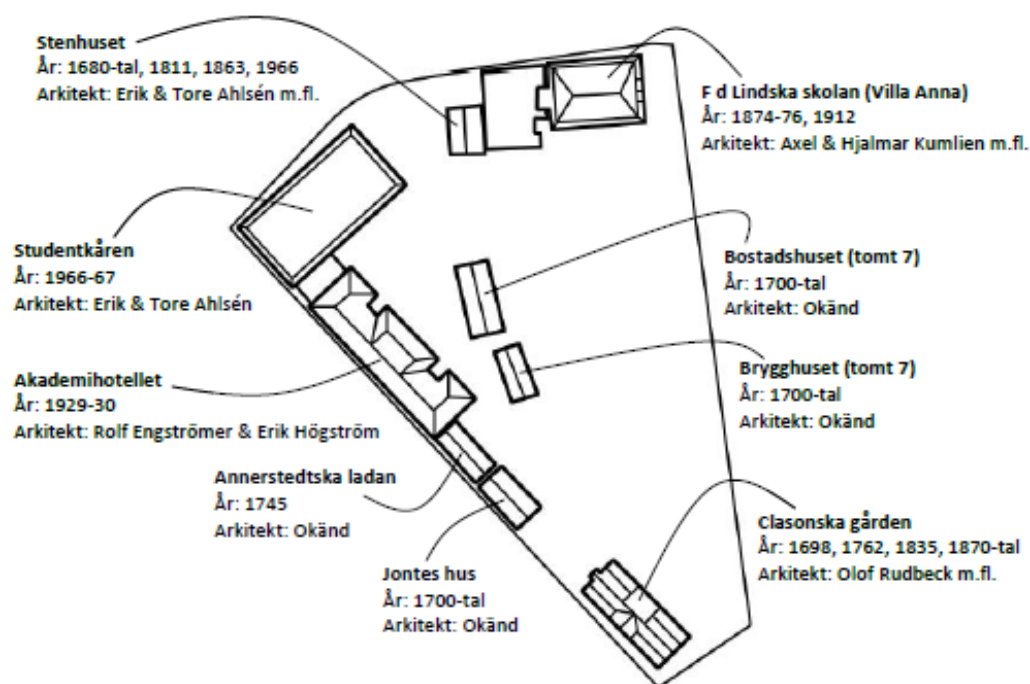


Illustration som visar de befintliga byggnaderna i kvarteret. A-sidan.

Stenhuset

Stenhuset har sin entré från Åsgränd och nås via en liten muromgärdad gård, se bild. Denna byggnad har den längsta och mest skiftande historia av byggnaderna i kvarteret. På platsen har det funnits en sockenstuga, ett mälteri och en bostad och däremellan har huset rivits och byggts upp igen. Dagens utseende är resultatet av en omfattande om- och påbyggnad år 1863 men källarvåningen härrör från 1680-talet. Huset disponeras av det Kungliga Vetenskapssamhället som har sin verksamhet där. Stenhuset är uppfört av sten och tegel som slätputsats och endast dekorerats med en profilerad takfot. Sadeltaget är klätt med lertegel och de spröjsade fönstren är placerade i fasadliv och saknar markerade omfattningar. Byggnaden karaktäriseras av sin höga resning i förhållande till sin lilla bottenyta. Muren har uppförts under senare tid. Tidigare fanns det en byggnad mellan Stenhuset och Åsgränd.



Foto som visar "Stenhuset" sett från Åsgränd.

Bostadshuset på gården

Denna byggnad bedöms vara från 1700-talet men det är inte helt klarlagt. Byggnaden är renoverad och ombyggd under senare delen av 1800-talet och innehåller tre rum och kök. Troligen har den använts av anställda på den tidigare gården eller av studenter. Entrén finns på den södra gaveln. Det är ett en-vånings bostadshus ovanpå en välvd stenkällare. Byggnaden är uppförd av gråsten och tegel med putsade långsidor och ett tegelklätt sadeltak. Arkitekturen är enkel med horisontella putslistor längs takfoten och under fönstren. Källaren har en synlig gråstensmur mot den lägre gården. Byggnaden har höga samhälls-, social- och byggnadshistoriska värden, men även arkitekturhistoriska och miljöskapande värden på platsen.



Foto som visar bostadshuset på gården som ska bevaras. Till vänster syns det brygghus som har fått rivningslov med villkor.

Brygghuset

Brygghuset finns omnämnt i skriftliga källor från omkring år 1800 och har troligen tillkommit under sent 1700-tal. Det anges ha två rum jämte en bryggstuga vilket är detsamma som idag. Huset är en re-veterad timmerbyggnad med bjälklaget liggande direkt på marken. Under senare delen av 1900-talet har byggnaden använts som konstnärsateljé och till stor del förändrats både interiört och exteriört. Därtill har byggnaden inte underhållits under senare tid. Brygghuset kräver så omfattande reparationer och rekonstruktioner att det knappast handlar om ett bevarande. Det kulturhistoriska värdet ligger i första hand i byggnadens ålder och att den representerar en numera sällsynt kategori historiska stadskärnor. Plan- och byggnadsnämnden har tidigare medgett rivningslov (år 2015) och denna detaljplan medger rivning samt uppförande av en ny byggnad på platsen.



Foto som visar Brygghuset sett från nedre gården. Den stora eken syns till höger i bilden.

Kårhuset

Kårhuset stod färdigt 1968 och är ritat av den välrenommerade arkitektduon Erik och Tore Ahlsén. De fick uppdraget efter att ha vunnit en tävling om ett nytt forskarcentrum i kvarteret Ubbo 1961. Byggnaden rymmer studentkårens kontor samt en restaurang. Kårhuset skiljer sig från övriga byggnader i kvarteret genom sin modernistiska stil. Huset är uppfört i betong med putsade utfackningsväggar. Kårhuset karaktäriseras av den tydliga betoningen på de horisontella linjerna, fönsterbanden och de putsade partierna. Arkitekturen har hög kvalitet i material och utförande; fönsterpartier av teak, plåtavtäckningar och tak av koppar. I entrén finns en elegant rundad trappa med steg av kalksten, smidesräcke och handledare av trä. Byggnaden har ett tydligt släktskap med Uppsalas Stadshus, som ritades av samma arkitekter, och uppfördes några år tidigare (1964). Detaljplanen skyddar exteriören, men det finns möjlighet att göra invändiga ändringar. Vid ändringar ska dock ursprunglig utformning vara vägledande.



Foto som visar kårhuset i korsningen Övre Slottsgatan-Åsgränd.

Akademihotellet

Akademihotellet uppfördes av studentkåren för att förse studenterna med egna bostäder. Det var den första byggnaden i sitt slag i Sverige. Arkitekter var Rolf Engströmer och Erik Högström. Byggnaden, som kom att kallas för "Gubbbhyllan", invigdes år 1930. På 1960-talet omvandlades huset till kursgård och därefter har verksamheten övergått till hotell och konferens. Arkitekturen är den för tiden gällande 20-talsklassicismen, men med drag av funktionalismens avskalade ideal. Byggnaden är uppförd av tegel med putsade fasader och taket är belagt med målad falsad plåt. Byggnaden är välbevarad och värdefull för stadens akademiska historia. En mindre fasadändring har utförts för att förse byggnaden med en tillgänglig entré och rymlig hiss mot gården. Dessa funktioner har placerats där det tidigare fanns vädringsbalkonger. Detaljplanen skyddar exteriören, men ger möjlighet att glasa in de återstående vädringsbalkongerna. Det finns även möjlighet att göra invändiga ändringar men då ska ursprunglig utformning vara vägledande.



Foto som visar Akademihotellet sett från gården

Annerstedtska ladan

Annerstedtska ladan är uppförd av timmer i två våningar med panelklädda, slamfärgsmålade fasader. Mot Övre Slottsgatan finns de två portarna kvar till vagnsförvaringen och i mitten leder en dörr vidare till trappan upp mot övre våningen. Byggnaden uppfördes 1745 av ägaren till Ihregården för att användas som garage för vagnar. Ihregården ligger på andra sidan Övre Slottsgatan och är idag byggnadsminne. Byggnaden är ett sällsynt exempel på en kvarvarande ekonomibyggnad mitt i staden som inte anpassats för bostäder eller andra behov. Byggnaden har stora byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska, samhällshistoriska och miljöskapande värden. Detaljplanen skyddar både den välbevarade exteriören och interiören.



Från vänster: Annerstedtska ladan, Jontes hus och Clasonska gården

Jontes hus

Jontes hus har troligen uppförts under 1700-talet som en köksflygel eller arbetarbostad till Clasonska gården (i hörnet Övre Slottsgatan-Drottninggatan). Byggnaden har tidigare varit putsad, men är nu försedd med träpanel. Jontes hus utgör en viktig del av Övre Slottsgatans bevarade äldre småskaliga bebyggelse och den har ett stort miljöskapande värde. Eftersom byggnadens exteriör är förvanskad så skyddas endast den ursprungliga volymen.



Från vänster: Akademihotellet, Annerstedtska ladan och Jontes hus.

Park och natur

På fastigheten finns ett mycket stort vårdträd, en ek, och flera mindre träd. Stora delar av tomten är obebyggd och kan uppfattas som en del av parken då den har en gräsmatta, bänkar och träd. De nya byggnaderna är placerade så att de ramar in en gård med öppningar ut mot Odinslund. En del av gården kan användas för uteservering till ett café i den nya byggnaden. Det mäktiga vårdträdet, eken, ska bevaras vilket säkerställs genom utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att utföra en större beskärning eller ta ned trädet. På det sättet kan kommunen förhindra att trädet fälls, men även tillåta en större beskärning om det skulle behövas. För att eken ska klara de påfrestningar som schaktning och byggnadsarbeten innebär krävs det särskilda skyddsåtgärder. Det är viktigt att skydda hela området runt eken med byggstaket och att se till att rötterna får luft och vatten. Vid anläggning av grusgångar på gården ska rotskador och kompaktering beaktas.



Foto som visar det stora vårdträdet som ska sparas, en ek.

Detaljplanen omfattar en del av Odinslund. Denna del är sedan tidigare planlagd som gata men upplevs av många som en park. Vissa transporter kommer att behöva komma fram denna väg och därför planläggs den som gata. Se även avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Odinslund ska dock utformas och användas främst som ett grönt stråk för gång och cykel. Odinslund innehåller flera rader av träd som bildar alléer. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet. Avsikten är att de befintliga alléerna ska bibehållas och förstärkas. Byggnadsarbetena kommer att ske nära de befintliga träden i Odinslund och det är därför viktigt att de skyddas under byggtiden. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen har för avsikt att rusta upp Odinslund med utgångspunkt från den historiska utformningen. En viktig del är att förstärka själva stråket som har ett högt kulturhistoriskt värde, och som en gång var ett kröningsstråk mellan Slottet och Domkyrkan. Genom att komplettera med nya träd, en anpassad markbeläggning, fler sittplatser och bättre belysning kan området bli mer attraktivt och funktionellt. En liten del av restaureringen har påbörjats vid Övre Slottsgatan, men större delen kommer att avvakta byggnationen i kvarteret Ubbo. På illustrationsplanerna har den nya utformningen ritats in. Vid tomtgränsen mot kvarteret Ubbo ska marken anläggas så att den anpassas till öppningar in i kvarteret och entréer till verksamheten.



Illustration som visar den planerade bebyggelsen och den nya utformningen av Odinslund. Nya byggnader är markerade med rött. Bernow & Partners arkitekter.

Sociala frågor

Planområdet ligger mellan domkyrkan och slottet, mitt i hjärtat av Uppsalas kulturmiljö, och är ett omtyckt besöksmål för alla åldrar. Det är lätt att nå området till fots, cykel, buss eller med bil.

Detaljplanen ger möjlighet att tillfoga ytterligare en målpunkt i stråket mellan domkyrkan och slottet vilket kan locka fler besökare och öppna upp området för nya grupper. De nya byggnaderna ska utformas så att de uppfyller gällande regler om tillgänglighet för funktionshindrade.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Trafik

Planområdet angränsar till Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Övre Slottsgatan har en stor andel genomfartstrafik medan Åsgränd främst är en angränsingsgata till berörda fastigheter. Kvarteret angränsas främst från Övre Slottsgatan och Åsgränd. Gårdshusen och parkeringarna på den nedre gården har sin angränsning från Odinslund.

Gata	nuläge	prognos 2030	tung trafik
Övre Slottsgatan	9 903 (2014)	11 105	6%
Drottninggatan	9 345 (2016)	10 262	12 %

Trafikflödet är angivet i VDT, antal fordon per veckomedeldygn.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Drottninggatan och de närmaste hållplatserna är vid Carolina Rediviva, i korsningen Drottninggatan–Dag Hammarskjölds väg.

Transporter, angöring

Leveranserna till de befintliga verksamheterna sker på den övre gården. De tunga transporter körs in vid Övre Slottsgatan och ut via Åsgränd eftersom det inte finns plats för att vända. Det är även möjligt att köra i motsatt riktning. Leveranser och avfallshämtning till hotellet Villa Anna (Fjärdingen 20:1) sker via Odinslund över stiftelsen Ubbos mark, se illustration på nästa sida.

Bilparkering, cykelparkering

Det finns idag ett garage under Kårhuset med infart från Åsgränd. Garaget rymmer 16 parkeringsplatser och på den övre gården finns det 15 platser. På den nedre gården finns en stor parkering med cirka 40 platser som nås från Odinslund. Totalt är det 71 parkeringsplatser på fastigheten. Cykelparkering finns på den övre gården.

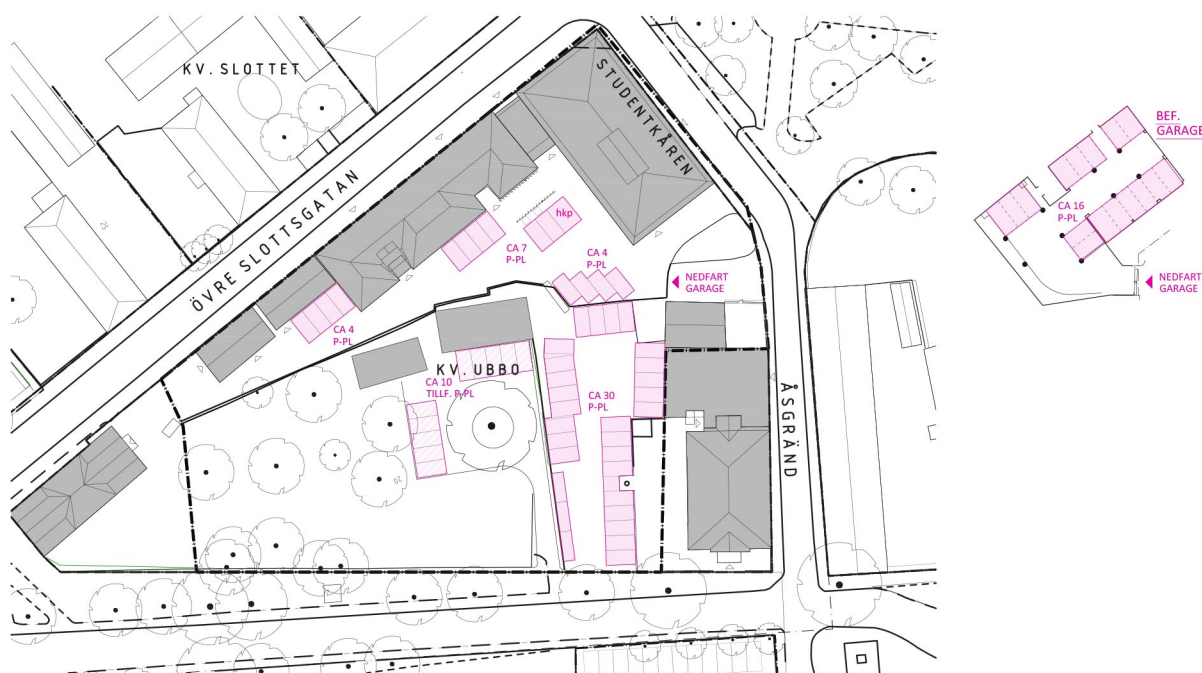


Illustration som visar befintliga parkeringsplatser ovan och under mark. Bernow & Partners arkitekter

Förändringar

Transporter, angöring

Leveranser till befintliga och nya byggnader kommer att ske på den övre gården via samma transportväg som idag. Varor som ska till den nya byggnaden med hotell och övriga verksamheter kan levereras via en hiss på den övre gården och sedan transporteras vidare i huset via garage och källare. Denna hiss används även för att transportera avfall som ska vidare till det nya sophuset vid Åsgränd. Avsikten är att minimera all motorfordonstrafik via Odinslund. Mindre varubilar kan leverera varor direkt ner i garaget. Garaget kommer att utformas med en takhöjd som är anpassad för personbilar.

Varuleveranser och avfallshämtning till och från hotellet Villa Anna (Fjärdingen 20:1) kan även i fortsättningen ske via Odinslund och över stiftelsen Ubbos mark. Detta förutsätter dock en överenskomelse mellan fastighetsägarna. Denna lastplats kan även användas av stiftelsen Ubbo för att leverera skrymmande varor som inte går att transportera via hiss och källare. Varutransporterna innebär att backrörelser behöver ske på allmän plats vilket är mindre lämpligt, men det är ingen skillnad mot dagens situation. Hotell Villa Anna kan även klara leveranser genom att dra varorna från allmän plats.

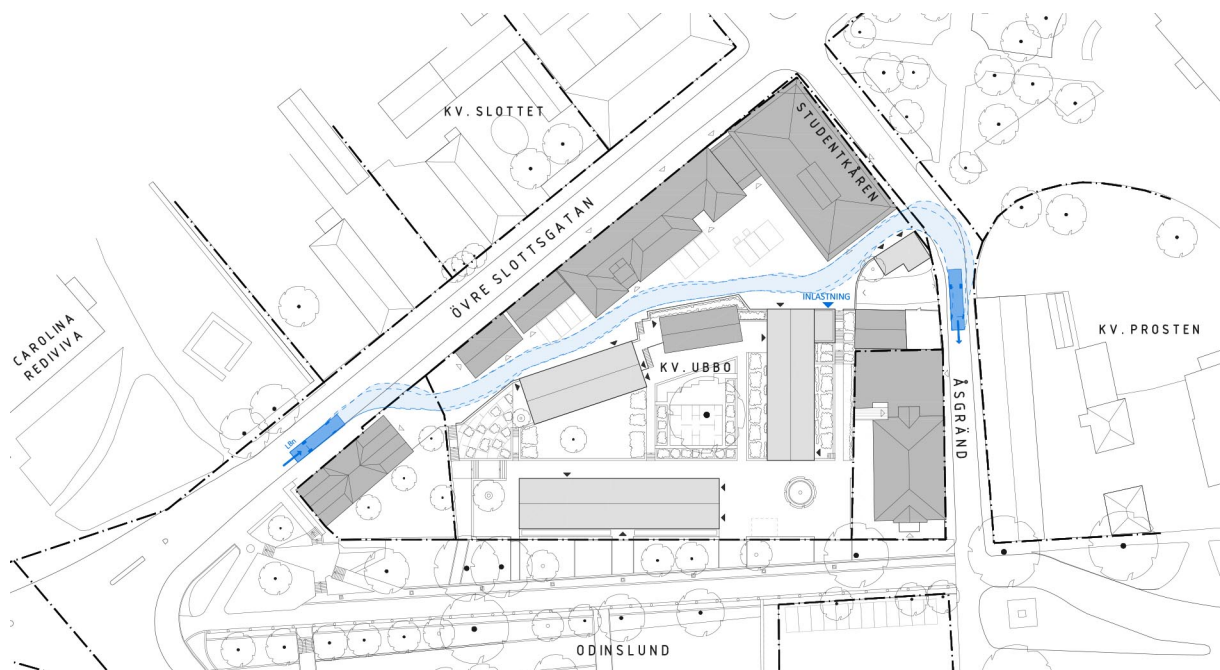


Illustration som visar hur varutransporter sker via den övre gården. Bernow & Partners arkitekter

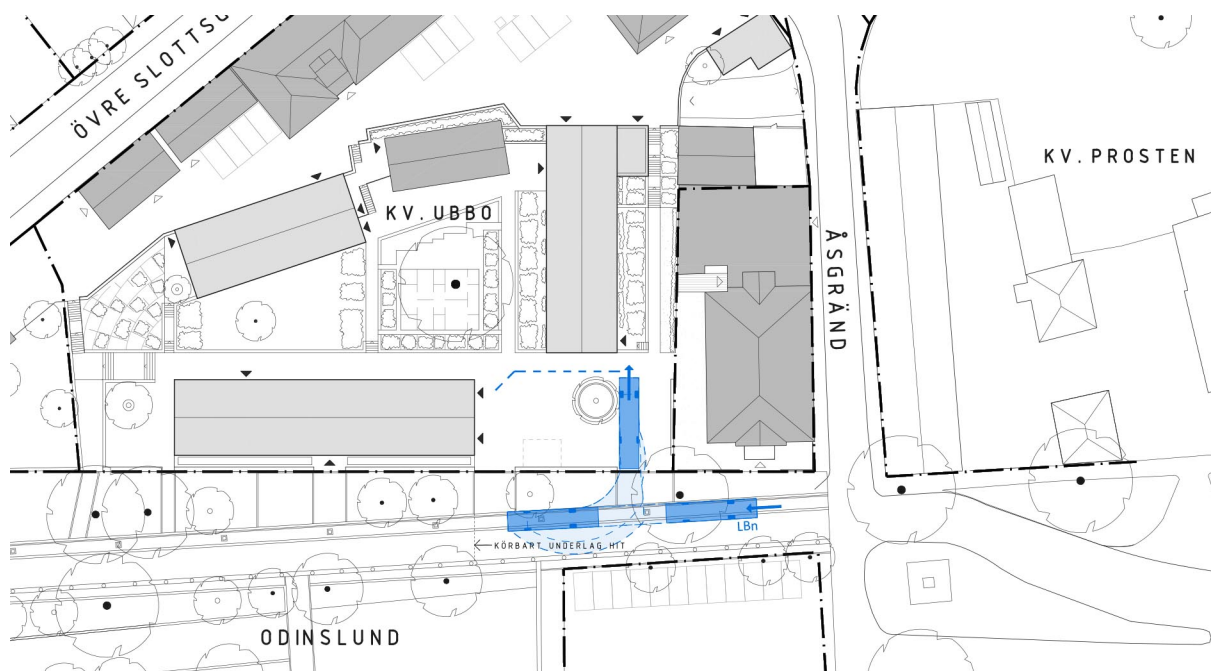


Illustration som visar hur varutransporter kan ske till hotellet Villa Anna. Bernow & Partners arkitekter

In- och utfarter

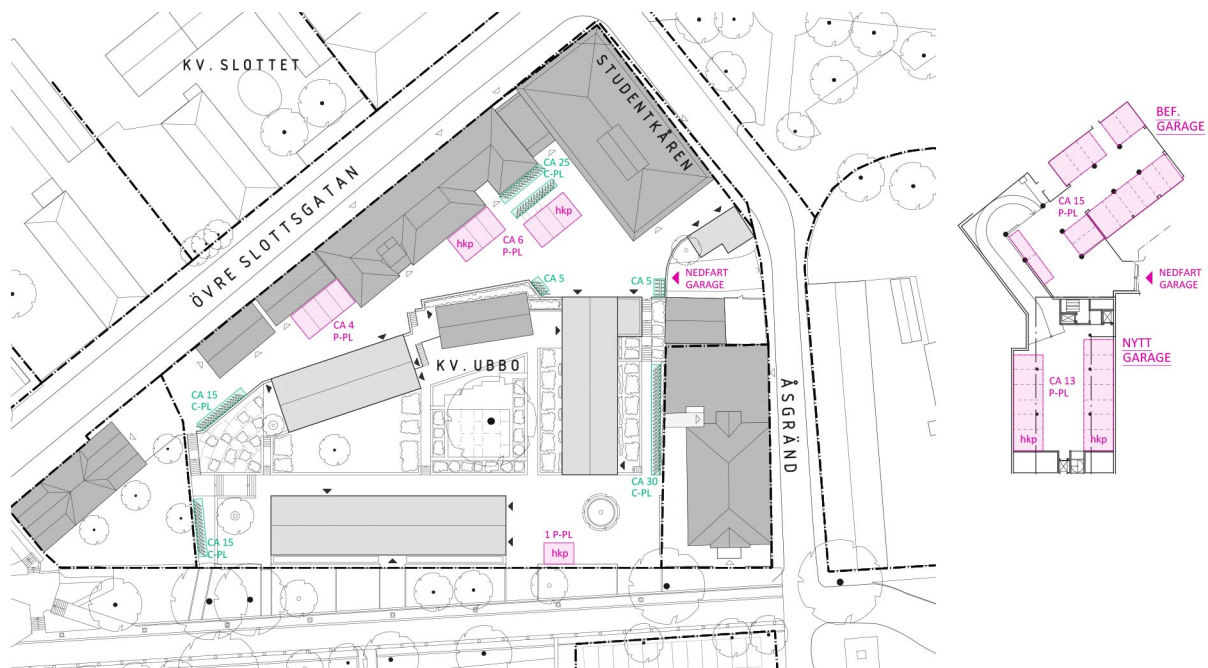
In- och utfarter får inte placeras på de sträckor där det finns utfartsförbud. Utfartsförbudet gäller längs med Övre Slottsgatan och Åsgränd med undantag av de delar som är avsedda för in- och utfart. Utfartsförbudet finns för att genomfartstrafiken ska löpa smidigt med få in- och utfarter. Utfartsförbud finns även mot Odinslund eftersom Odinslund är planlagd som gata. Här är syftet att begränsa biltrafiken i den del som upplevs som park.

Bilparkering, cykelparkering

Detaljplanen ger möjlighet att utöka det befintliga garaget så att det efter utbyggnad blir 28 platser i garage. Efter utbyggnaden finns det även utrymme för 10 parkeringsplatser, varav två för rörelsehindrade, på den övre gården. För att klara tillgängligheten till den byggnad som endast har entréer på den nedre gården föreslås en parkeringsplats som nås via Odinslund. Det innebär att det totala antalet parkeringsplatser efter utbyggnad är 39 platser, att jämföra mot dagens 71 platser.

Behovet av bil är begränsat i detta läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. Enligt kommunens parkeringstal för kontorsverksamhet behövs 3 bilplatser samt 40 cykelparkeringar/1000 m² BTA. För befintlig kontorsverksamhet (1300 m² BTA) innebär det ett behov av 4 bilplatser och 52 cykelplatser. Behovet för hotell, konferens och övriga verksamheter ska enligt kommunens parkeringstal bedömas utifrån den personal som behövs för den specifika verksamheten. Behovet av parkering för gästforskare och utbytesstudenter bedöms vara begränsat. Den planerade utställningsverksamheten med möjlighet till café kommer att dra till sig en hel del besökare, men dessa bedöms i första hand resa kollektivt eller röra sig med cykel eller till fots. Det finns även möjlighet att ställa bilen på allmänna parkeringar längre bort och promenera därifrån.

Planen ger möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser än vad kommunen kräver. De 16 platser som finns i befintligt garage bedöms som tillräckligt enligt parkeringstalen. Fastighetsägaren önskar dock bygga ut ett större garage för att tillgodose behovet från hotell- och konferensverksamheten. Det finns även önskemål från boende och verksamheter i närheten att hyra platser. Behovet av cykelparkering är relativt stort men det finns utrymme för detta både i garage och utomhus. Illustrationen nedan redovisar utrymme för 95 cyklar.



*Illustration som visar placering av parkeringsplatser för bil och cykel efter utbyggnad.
Bernow & Partners arkitekter*

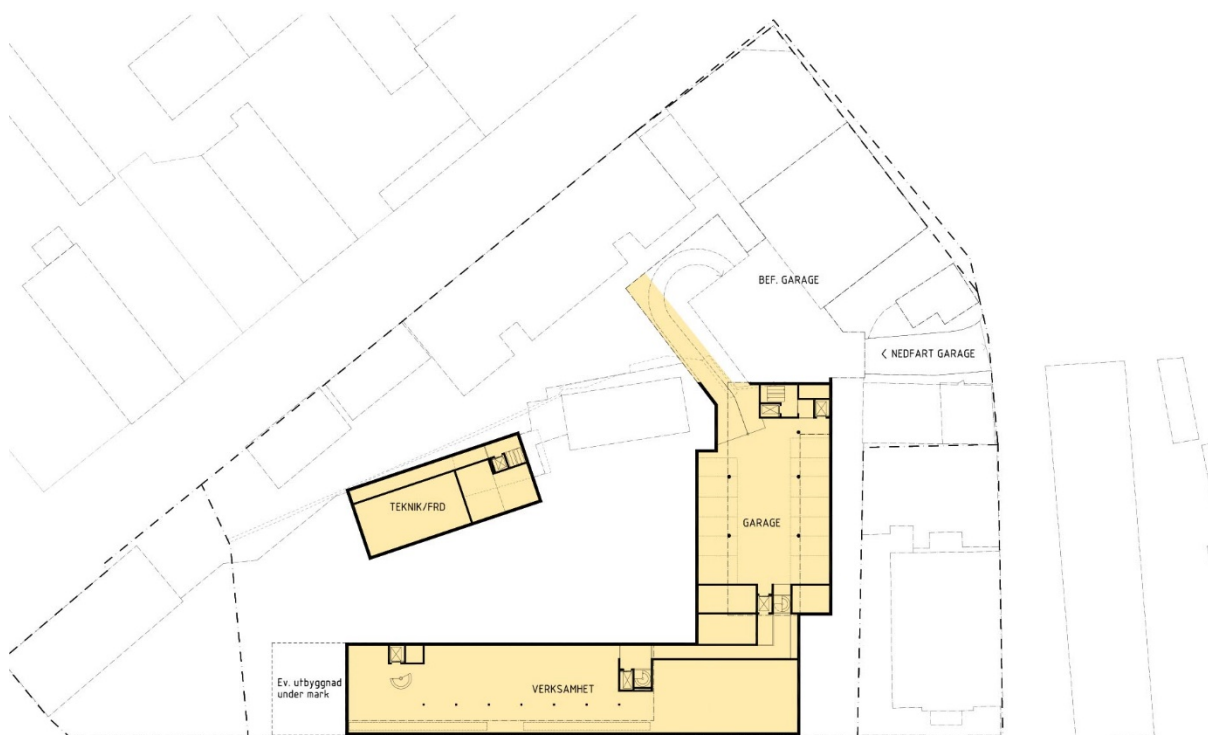


Illustration som visar utbyggnad av garage under den nya hotellbyggnaden. Garaget är förbundet med en källare under byggnaden längs Odinslund. Det möjliggör transporter av avfall och varor. Bernow & Partners arkitekter

Gångvägar

Placeringen av byggrätter ger möjlighet till flera informella gångvägar genom kvarteret. Fler gångvägar kan göra området mer befolkat och levande.



Karta som visar hur man kommer att kunna röra sig genom kvarteret. Bernow & Partners arkitekter.

Tillgänglighet

Det kommer att vara möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att färdas med bil via Odinslund och vända på den öppna platsen intill hotell Villa Anna. Det finns även utrymme att anordna särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade både i garage och utomhus, vilket redovisas på illustrationerna.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking*) har genomförts för att ta reda på mer om markförhållandena. Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning. Ytskiktet underlagras antingen av torrkorpelera och lera ovan friktionsjord eller direkt av friktionsjord som djupare ner vilar på berg. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 1 och 2,6 meter. Dess innehåll består av mulljord, sand, grus och lera. Ställvis förekommer även kol, tegel, bruk och enstaka benrester. Lera har noterats i vissa punkter till som djupast 6,5 meter under markytan. Friktionsjorden inom området utgörs av mäktiga lager åsmaterial, dvs sand och grus som mot djupet blir allt grövre och fastare lagrat. I fyllnadsmaterialet förekommer vissa markföroreningar, se avsnittet *Hälsa och säkerhet/Markföroreningar*.

Grundläggning

Den mindre byggnaden på gården (byggnad 2) kan grundläggas direkt på mark med hel kantförstyvad platta av betong. Före grundläggning ska förekommande mulljord, fyllning och finjord schaktas bort.

Den norra byggnaden som har garage under mark (byggnad 3) bedöms kunna grundläggas direkt i mark med hel kantförstyvad platta av betong. Planerat färdigt golv för garaget är cirka +16 meter över nollplanet. Byggnaden som ligger utmed Odinslund (byggnad 1) bedöms med hänsyn till förekommande lera behöva en pålad grundläggning med så kallade friktionspålar. I denna källarvåning planeras för en utställningshall med en högre takhöjd (cirka 4,5 meter) vilket gör att det behövs en lägre golvnivå, +14,2 meter. Samtliga huskonstruktioner ska utföras radonsäkert. Schakt för källare och garage kommer att kräva spont. Med hänsyn till det mot djupet allt grövre och därmed besvärligare åsmaterialet samt närheten till känsliga byggnader föreslås att borrarad spont används.

Det kan finnas risk för att markföroreningar sprids till grundvattnet i samband med pålning och spontning. Pålar ska därför installeras från ren mark, efter sanering av de markföroreningar som finns i fyllnadslagret, se avsnittet markföroreningar.

Lerlagret är relativt tunt men har en viktig funktion eftersom det tätar och skyddar dricksvattentäkten som ligger i åsen. Det är därför viktigt att inte schakta bort för stora delar av detta skyddande lerlager. För att säkra detta har planen en bestämmelse om lägsta schaktningsnivå.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten—förutsättningar

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde och nära inre skyddsområde, för dricksvattentäkten i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivån. Grundvattennivån ligger kring +3,5 meter vilket är cirka 14-17 meter under markytan. Dispens kommer inte att krävas för schakt och spont, utan endast för djupare pålgrundläggning, se avsnittet ovan. Planområdet ligger även inom riksintresset för anläggningar för vattenförsörjning.

Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (kommunfullmäktige-beslut 2018) ligger planområdet inom extremt känslig zon för Uppsalaåsens grundvatten. I områden med extrem känslighet ska ny bebyggelse i mesta möjligaste mån undvikas. Den föreslagna exploateringen bedöms dock vara en utveckling av befintlig verksamhet som kan tillföra omgivningen viktiga värden.

Flera av Uppsala universitets tidigaste och kulturbärande byggnader finns i området och en publik verksamhet här kan tillföra värden för både staden och universitetet i ett bredare perspektiv. Fastigheten ägs av stiftelsen Ubbo som är grundad av Uppsala studentkår, Uppsala kommun, Uppsala universitet och Kungliga vetenskapssamhället. Stiftelsen har till uppgift att främja utbildningen och forskningen vid Uppsala universitet genom att uppföra och driva ett internationellt kulturcentrum, inrymmande bostäder åt svenska och utländska studerande och forskare samt mötesrum och övriga lokaler som behövs för Uppsala studentkår och Kungliga vetenskapssamhället. Planerna på denna utbyggnad har pågått under många år och den gällande detaljplanen från 1966 ger stöd för en sådan utbyggnad.

Grundvatten—risker och åtgärder

En riskutredning har tagits fram för att analysera riskerna med en utbyggnad och föreslå åtgärder (*PM Riskanalys med avseende på grundvattnet, Bjerking*). Riskerna med en utbyggnad jämförs med dagens situation. Det finns idag risk för att föroreningar når grundvattnet genom att bilar är parkerade på grusade ytor där genomsläppligheten är hög. Det finns också risk för läckage från den förorenade marken ned till grundvattnet i samband med nederbörd. Dessutom finns det risker i samband med brand och trafikolyckor.

I samband med utbyggnaden kommer de grusade körytorna med cirka 40 parkeringsplatser tas bort. Det kommer väsentligt att minska trafiken i området. Leveranser och angöring kommer att ske på den övre gården som har asfalterade körytor. Endast parkering och angöring för rörelsehindrade kommer att vara tillåtet från Odinslund. Det gör att risken för läckage av föroreningar från bilar minskar. Nybyggnationen innebär även att markföroreningar tas bort vilket medför att risken för läckage från markföroreningar minimeras.

Detaljplanen medger en utbyggnad av det befintliga underjordiska garaget samt en källarvåning under de nya byggnaderna. För att hindra läckage av föroreningar, t.ex. oljespill från bilar, ska garage och källare utföras täta utan genomföringar i grundplattan. Genomföringar för ledningar i källare/garagevägg ska projekteras så att de förblir täta vid en eventuell brand i byggnaden. Tätningen innebär även ett skydd mot uppträngande radongas. Detta utförande säkras genom en planbestämmelse. Körytorna som behövs för rörelsehindrade intill Odinslund kommer att anläggas ovanpå den underbyggda källaren och blir därmed täta.

En risk som tillkommer är olyckor i händelse av brand i de nya byggnaderna. I första hand ska vatten användas vid släckning men släckvattnet kan föra med sig miljöfarliga ämnen från det som skadas av branden. Släckvattnet rinner i första hand genom trapphus ner till källarplan där det kan samlas upp. Källarvåningen kan då fungera som ett magasin för släckvattnet. Släckvatten som stänker eller rinner ut ur huset ska rinna ner i brunnar i en släckvattenzon närmast huset. Släckvattnet leds från brunnarna vidare till dagvattennätet via dagvattenmagasinet. Efter branden kan släckvattnet pumpas ut ur källaren och föras bort från området. Detaljplanen reglerar att släckvattenzoner ska anläggas två meter utanför de nya byggnaderna. Släckvattenzonen ska utföras med tätskikt så att inte släckvattnet kan infiltrera i marken.

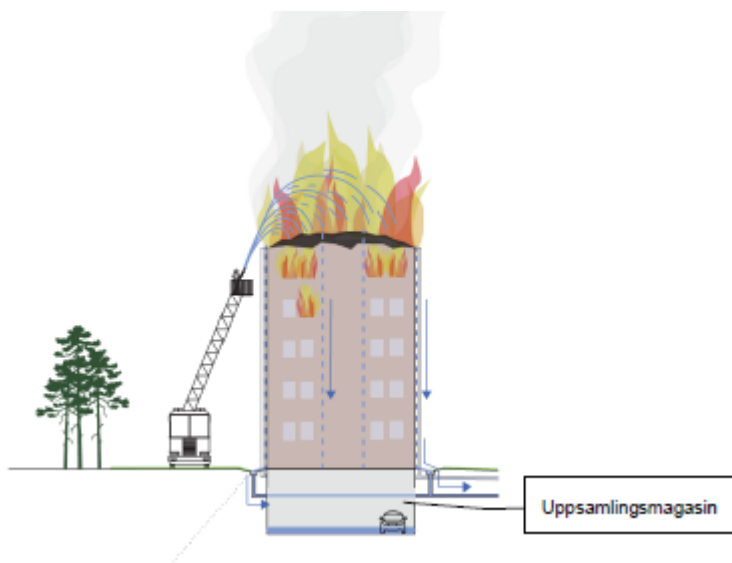


Illustration som visar hur släckvattnet tar sig genom byggnaden och sedan samlas upp. Bjerking

Det finns även risker i själva genomförandet av detaljplanen där det behövs en hel del skyddsåtgärder för att hindra förorening av grundvattnet. Skyddsåtgärder och kontroller enligt riskutredningen ska följas upp vid bygglov och tekniskt samråd.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds idag vidare via ledningar till Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen får inte medverka till att belastningen på Fyrisån ökar, vilket innebär att dagvattnet måste renas och fördröjas innan det når Fyrisån. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan

och Odinslund. En del av marken består idag av gräsmattor med träd där vattnet kan infiltrera. Detaljplanen innebär att en stor del av marken bebyggs vilket ökar dagvattenflödet. En dagvattenutredning har tagits fram (*Dagvattenutredning Fjärdingen 20:3, Bjerking*) för att beräkna och föreslå åtgärder för hur dagvattnet ska hanteras.

Dagvattenflödet kommer att öka från 17 liter/sekund till 79 liter/sekund, om det inte fördröjs innan det når ledningarna. Flödet för den framtida situationen är beräknat med en klimatfaktor på 1,25. Dagvattenanläggningen ska utformas så att 20 mm regn kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan det leds vidare till anslutningspunkten. Detta innebär att 44 m³ ska renas och fördröjas inom fastigheten. Eftersom planområdet ligger inom en extremt känslig zon med hänsyn till grundvattnet får inget dagvatten från hårdgjorda ytor och tak infiltrera i marken. Dagvattnet från gräsytorna kan dock med fördel infiltrera i marken.

För att klara kraven på rening och fördröjning föreslås att dagvatten fördröjs och renas i regnväxtbäddar och underjordiskt dagvattenmagasin. Takvatten och dagvatten från gårdsytor, där det är höjdmässigt möjligt, föreslås att ledas till regnväxtbäddar och sedan till dagvattenmagasinet. Resterande dagvatten leds direkt till det underjordiska dagvattenmagasinet och vidare till anslutningspunkten i Odinslund.

Regnväxtbäddarna kan utformas som en upphöjd planteringslåda eller som en nedsänkt bädd med växter. Dagvattnet kan ledas till växtbädden via stuprör, ledningar eller ytlig avrinning. För hotellbyggnaden i den norra delen kan växtbäddarna placeras på de terrasser som utgör garagets tak. De övriga växtbäddarna placeras på marken.

Det underjordiska dagvattenmagasinet föreslås vara fyllt med makadam (krossad sten), och har till uppgift att både rena och fördröja dagvattnet. Magasinet ska förses med en tät duk i botten så att dagvatten inte infiltreras i marken utan avleds via ledningsnätet.

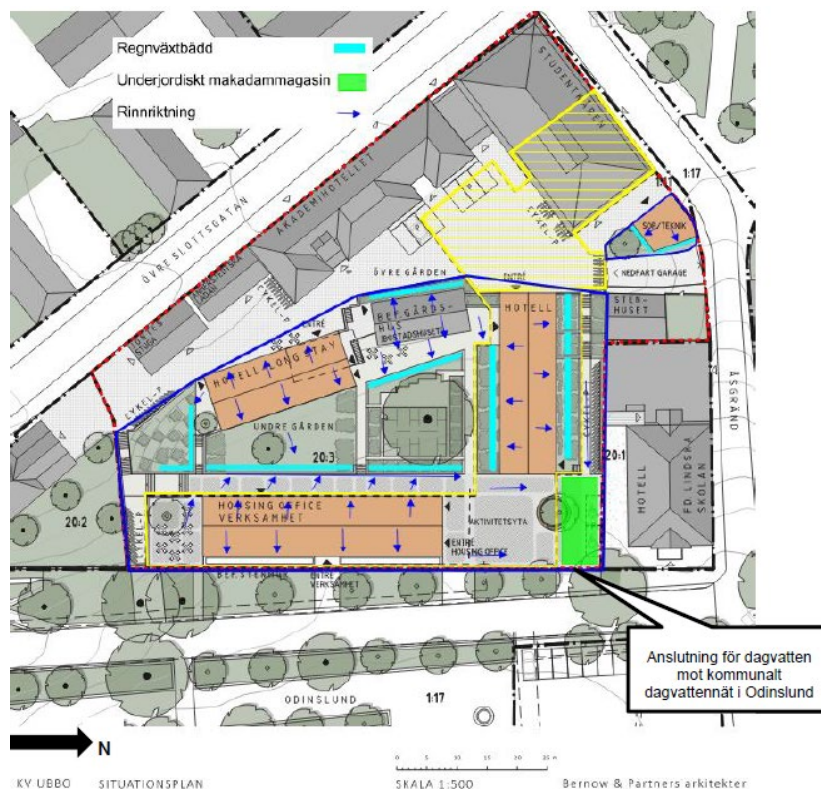


Illustration som visar hur dagvattnet rinner samt placering av regnväxtbäddar och underjordiskt magasin, Bjerking

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator, främst från Övre Slottsgatan. Det ställs dock inga krav på bullernivåer för uteplatser eller vädring till kontor, hotell och tillfällig vistelse. Inomhusmiljön kan klaras genom bullerdämpande ytterväggar och fönster.

En trafikbullerutredning har ändå tagits fram inom projektet för att undersöka möjligheten till bostäder på platsen (*Trafikbullerutredning, WSP*). Utredningen visar att kraven i trafikbullerförordningen kan klaras inom den del av detaljplanen som tillåter O, tillfällig vistelse. Inom användningen tillfällig vistelse kommer övernattningslägenheter för gästforskare och utbytesstudenter att uppföras.

Markföroreningar

Det finns inga dokumenterade markföroreningar inom planområdet, men det har funnits två tryckerier inom 150 meters avstånd från planområdet. Det ena tryckeriet brann på 1990-talet vilket innebär en risk för att perfluorerade ämnen (PFAS) kan finnas. Det finns även en risk för att PFAS har spridits från tryckeriernas kemikaliehantering. Underliggande åsmaterial och det primära vattenskyddsområdet gör att det finns risk för spridning av föroreningar såsom klorerade alifater, bly, cyanid, PFAS m.fl.

En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2017-03-03*) har genomförts för att ta reda på mer om föroreningsituationen. De laboratorieanalyser som har utförts visar att en stor del av fyllningen i området har halter av bly, koppar och zink överstigande värden för känslig markanvändning, KM. Ett prov har blyhalt överskridande riktvärdet för MKM, mindre känslig markanvändning. Inga halter över riktvärden för KM har påträffats i underliggande material.

I samband med markarbeten rekommenderas att en efterbehandling utförs av fyllningen i området där analysresultaten visar halter över känslig markanvändning. Förorenade massor ska då gå till godkänd mottagningsanläggning. Vilka riktvärden och åtgärds mål som ska gälla för området fastställs av kommunens miljöförvaltning. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen. Likaså ska miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. För att säkerställa att marken saneras före byggnation finns en administrativ planbestämmelse.

Det kan finnas en risk att markföroreningar sprids till grundvattnet i samband med pålning och spontning. Pålarna ska därför installeras från ren mark, efter sanering av de markföroreningar som finns i fyllnadslagret.

Brand och utrymning

Principer för utrymning vid händelse av brand har tagits fram (*PM Brand, Bernow & Partners arkitekt*) Hotellrummen och övernattningslägenheterna i de nya byggnaderna kan utrymmas genom trapphusen. Det finns möjlighet att anordna uppställningsplatser för räddningsfordon på allmän plats som kan nå nya och befintliga byggnader, se illustration.

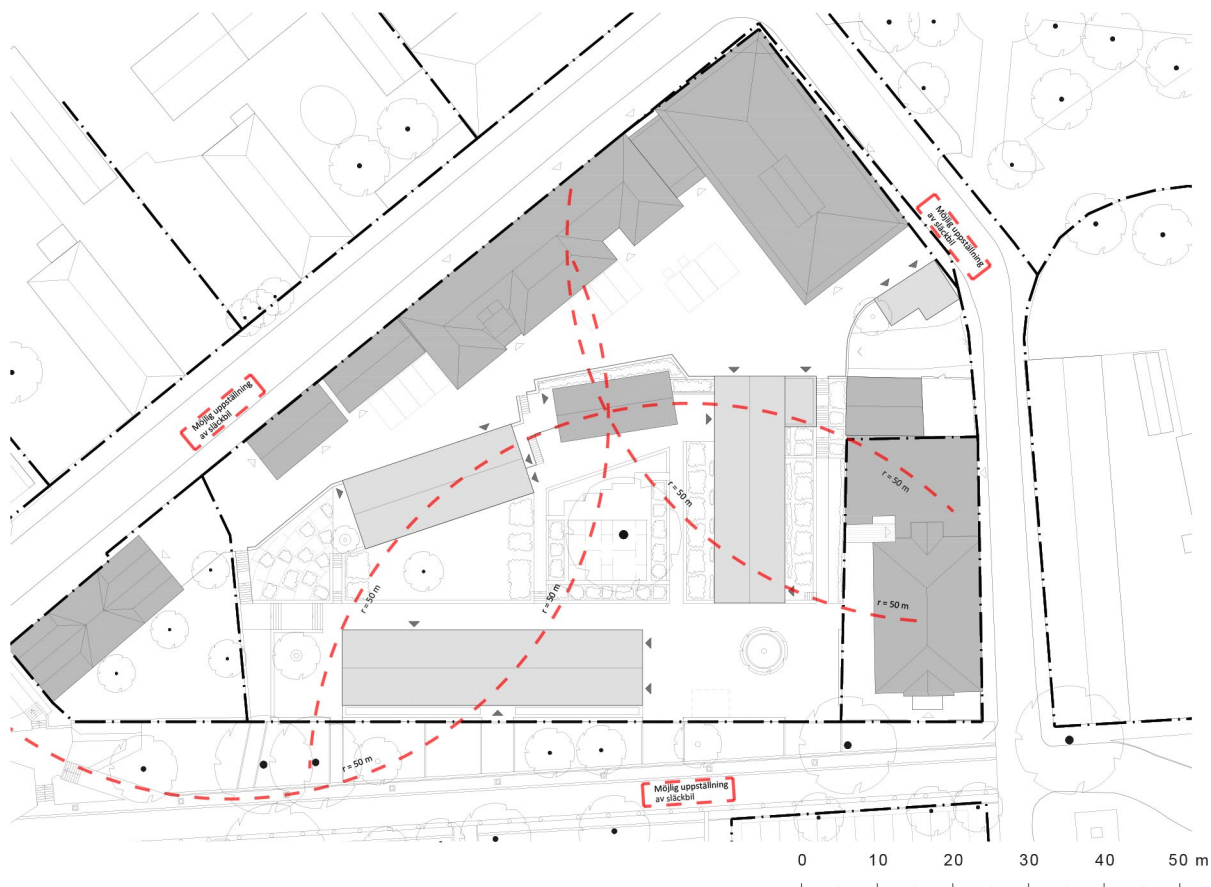


Illustration som visar uppställning av räddningsfordon och hur de kan nå byggnaderna på ett avstånd av högst 50 meter. Bernow & Partners arkitekter/Briab.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar

VA-ledningar (vatten- och avloppsledningar) finns i Odinslund och Åsgränd. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan och Odinslund. Fördröjning och rening av dagvatten redovisas i avsnittet *Vattenmiljö-grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Hanteringen av avfall sker idag på den övre gården. För de befintliga och de nya verksamheterna på fastigheten planeras ett nytt sophus vid Åsgränd med dörrar mot gården. Avfall från den nya byggnaden vid Odinslund kan transporteras till den övre gården genom källarvåningen och hiss. Sopbilen kan stanna på Åsgränd för att hämta avfall. Se även avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

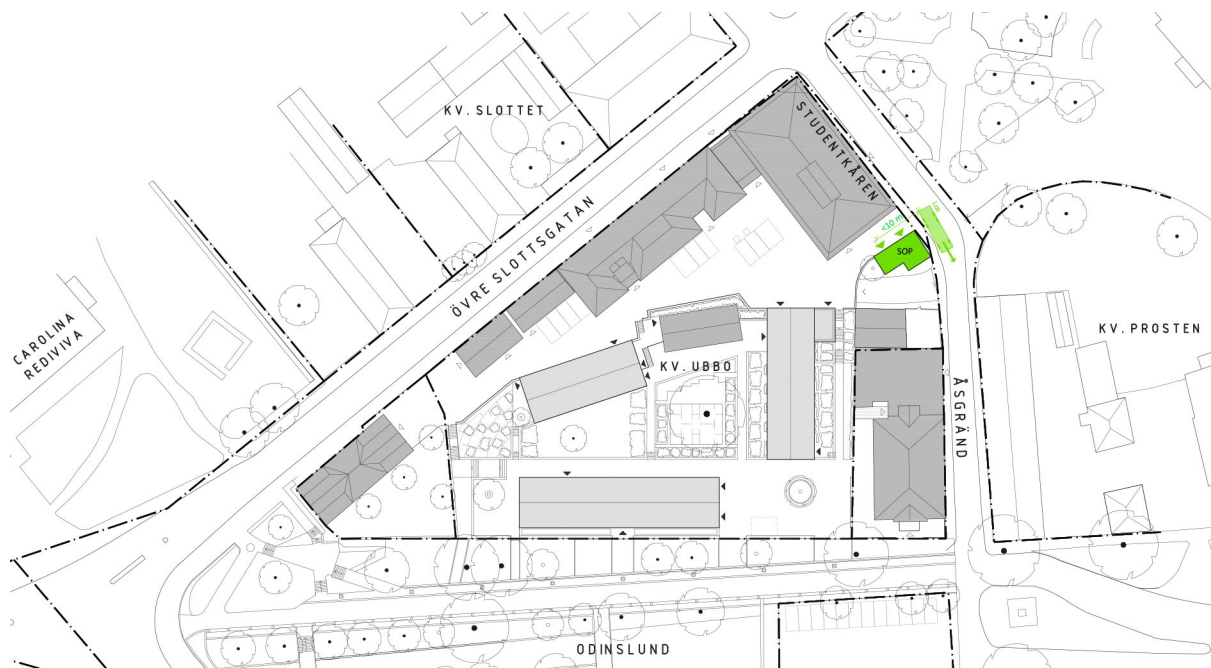


Illustration som visar placering av nytt sophus samt plats i gatan för hämtning av avfall. Bernow & Partner arkitekter.

El

Ledningar för el finns i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.

Värme

Det är möjligt att ansluta till fjärrvärme då ledningar för detta finns i Åsgränd.

Telefoni och bredband

Ledningar för telefoni och bredband finns i Övre Slottsgatan och Åsgränd.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

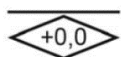
GATA *Gata*

Kvartersmark

- C** *Centrum*
Centrum omfattar handel, kontor, hotell, samlingslokaler samt undervisningslokaler i begränsad omfattning. Parkering som hör till verksamheten får inrymmas.
- CO** *Centrum, Tillfällig vistelse*
Centrum, se ovan. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. För denna detaljplan avser det övernattningsmöjligheter för gäststudenter och gästforskare. Verksamheten är varaktig men boendet erbjuds under en begränsad tid och ska därför ses som en tillfällig vistelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Ventilationshuvar och skorstenar får överskrida nockhöjden. Bestämmelsen innebär att även hisstoppar och kylaggregat får överskrida nockhöjden.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader.
Bestämmelsen styr att taklutningen ska vara mellan 20–40 grader.

Placering



Marken får inte försees med byggnad
Bestämmelsen begränsar var byggnader får uppföras. Det inre gårdsrummet och den södra delen av fastigheten ska behålla sin öppna karaktär.

Användning

- e1** *Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär.*
Bestämmelsen gäller för huskroppen längs Odinslund där det är viktigt att verksamheten vänder sig utåt, till allmänheten.

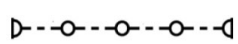
Utformning

- f₁** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
Hög arkitektonisk kvalitet avser hela gestaltningen där val av material och utförande av byggnadsdetaljer är viktigt.
- f₂** *Ventilationshuvor på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Övriga installationer ska placeras under taket.*
Det är viktigt att ventilationsdon ges en gestaltning som överensstämmer med byggnadens utformning. Hisstoppar och fläktrum ska placeras inne i byggnaden, under det omslutande taket.
- f₃** *Fasad ska utformas av trä*
Bestämmelsen gäller gårdshuset som ska gestaltas så att den får ett släktskap med den äldre bebyggelsen på gården.
- f₄** *Tak ska utformas som sadeltak och vara täckt med takpannor*
Taken ska gestaltas så att de får ett släktskap med den äldre bebyggelsen.
- f₅** *Fasad ska utformas med puts eller tegel*
Byggnaderna ska ha ett fasadmaterial så att den får ett släktskap med den omgivande äldre bebyggelsen.
- f₆** *Huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund*
Det är viktigt att byggnaden samspelar med parken och ger liv åt stråket. Därför ska den publika entrén vändas ut mot stråket.

Mark

- n₁** *Marken är avsedd för träd, planteringar och utevistelse. Parkering av bilar är inte tillåtet.*
Gården som bildas mellan de nya husen ska användas för rekreation och avkoppling. Det är viktigt att det ges utrymme för grönska.
- n₂** *Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig.*
Det är viktigt att förorenat dagvatten inte sprider sig genom åsen och ner till grundvattnet. Körytorna ska därför utföras täta och dagvattnet ska samlas upp i ett tätt magasin. Bestämmelsen finns på nya körytor som anläggs i samband med utbyggnaden.
- n₃** *Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten*
Området ska användas för att anlägga ett underjordiskt magasin för uppsamling av dagvatten från tak och körytor.

Utfart

-  *Körbar förbindelse får inte anordnas*
Bestämmelsen finns av trafiksäkerhetsskäl samt för att inte hindra framkomligheten. Motorfordonstrafik ska i möjligaste mån undvikas i Odinslund som är ett stråk för gående och cyklister i första hand.

Rivningsförbud

- r₁** *Byggnad får inte rivas*
Samtliga byggnader utom brygghuset på gården har denna bestämmelse. Bestämmelsen ger skydd mot rivning men det behövs ytterligare bestämmelser för att skydda byggnadernas utseende.

Kulturvärden

- q₁** *Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*
Bestämmelsen finns på Kårhuset och Stenhuset och anger att byggnadernas yttre utformning såsom fasader och tak ska bevaras. Bestämmelsen anger även att de ska vårdas och underhållas på ett sätt som är lämpligt. Med ursprunglig exteriör menas det utseende byggnaderna har idag.
- q₂** *Den välvda stenkällaren ska bevaras.*
Bestämmelsen finns på Stenhuset och det mindre bostadshuset på gården. De välvda källarna bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde.
- q₃** *Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*
Bestämmelsen finns endast på Annerstedtska ladan. Ladan ska bevaras även invändigt då den har ett stort kulturhistoriskt värde. Med ursprunglig exteriör och interiör menas det utseende byggnaderna har idag.
- q₄** *Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras.*
Bestämmelsen finns på Jontes stuga och det mindre bostadshuset på gården. Dessa byggnader har blivit förvanskade under de renoveringar som gjorts på senare tid. Den yttre formen är dock bevarad och det är möjligt att restaurera byggnaderna så att de återgår till det ursprungliga utseendet. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte kan byggas till.
- q₅** *Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Undantag görs för balkongerna mot gården som får byggas in. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*
Bestämmelsen finns på Akademihotellet och syftar till att bevara exteriören men ge möjlighet att bygga in de vädringsbalkonger som finns mot gården. Med ursprunglig exteriör menas det utseende byggnaden har idag.

Varsamhet

- k₁** *Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*
Bestämmelsen finns på samtliga byggnader som skyddas i detaljplanen. Det finns möjlighet att göra vissa förändringar i de byggnader som skyddas men ändringarna ska ske varsamt.

Utförande



Lägsta schaktningsnivå är 13,7 meter över nollplanet

Lerlagret är relativt tunt men har en viktig funktion eftersom det tätar och skyddar dricksvattentäkten som ligger i åsen. Det är därför viktigt att inte schakta bort för stora delar av detta skyddande lerlager.

- b₁** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.*
Planbestämmelsen ger möjlighet att bygga ut det befintliga garaget under den övre gården.
- b₂** *Källare får anläggas helt nedgrävt under mark.*
Bestämmelsen finns för att möjliggöra en källarvåning som förbinder hotellbyggnaden med utställningsbyggnaden samt en källarvåning i södra delen av tomt.
- b₃** *Byggnadsdelar under mark ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör-genomföringar i golvnivå.*
För att hindra läckage av föroreningar, t.ex. oljespill från bilar, ska garage och källare utföras täta utan genomföringar i grundplattan. Genomföringar för ledningar i källare/garagevägg ska projekteras så att de förblir täta vid en eventuell brand i byggnaden. Tätningen innebär även ett skydd mot uppträngande radongas.
- b₄** *Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin.*
Dagvatten från tak (regnvatten) får inte infiltreras i marken eftersom det kan riskera att förorena grundvattnet.
- b₅** *Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.*
Om det skulle inträffa en brand finns risk för att släckvatten sprider sig och kan förorena grundvattnet. Därför ska området närmast byggnaderna utföras så att det går att samla upp släckvattnet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat

- x₁** *Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Kvartersmark*
Bestämmelsen finns i hörnet Övre Slottsgatan–Åsgränd för att ge mer utrymme och sikt i gatuhörnet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Motivet för den korta genomförandetiden är att planområdet är litet.

Ändrad lovplikt

- a₁** *Marklov krävs för större beskärning och fällning av träd.*
Syftet med bestämmelsen är att bevara den stora eken på gården. Genom att det krävs marklov kan kommunen förhindra att trädet fälls, men även tillåta en större beskärning om det skulle behövas.

**Villkor för
startbesked**

*Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
Bestämmelsen säkerställer att markföroreningar har åtgärdats innan ny bebyggelse uppförs.*

UPPLYSNINGAR

**Fastighets-
indelning**

Tidigare gällande fastighetsindelning, fastställd som tomtindelning 1967, akt 0380-21/FJ20 upphör att gälla.

Fornlämning

Planområdet ligger inom fornlämningsområde 88:1 enligt Kulturmiljölagen. Tillstånd krävs av länsstyrelsen för alla markingrepp.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, anläggningar för vatten och avlopp, vägar med mera regleras såldes genom respektive speciallagstiftning.

Tidplan

Antagande	1:a kvartalet 2022
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	2:a kvartalet 2023
Färdigställande	2025/2026

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att planområdet är litet och omfattar endast en fastighet som ska kompletteras med ny bebyggelse.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om bygg-, rivnings eller marklov enligt planen skulle nekas.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för utförande och drift av anläggningar inom kvartersmark inklusive ledningar. Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut i kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. I exploateringsavgiften ingår kostnader för anläggandet av tre gångvägar som kopplar samman fastigheten med Odinslund, två vägar för leveranser mellan fastigheten och Odinslund samt kostnader kopplat till dagvattenåtgärder.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Fjärdingen 1:11, 1:17 och 20:3. Fjärdingen 1:11 och 20:3 ägs av Stiftelsen Ubbo och Fjärdingen 1:17 ägs av Uppsala kommun.

Konsekvenser för fastigheter inom området

Fastigheten Fjärdingen 1:11, se blå markering i kartan nedan, ska i samband med detaljplanens genomförande genom fastighetsreglering överföras till kommunens intilliggande gatufastighet Fjärdingen 1:17. Fjärdingen 1:11 är planlagd med allmän plats enligt gällande detaljplan men ägs av Stiftelsen Ubbo. Stiftelsen Ubbo och kommunen ansöker gemensamt om fastighetsreglering.



Karta som visar fastigheten Fjärdingen 1:11, markerad med blå färg.

Servitut och rättigheter

Sedan tidigare finns ett x-område i planområdets nordvästra del, korsningen Övre Slottsgatan-Åsgränd. Något servitut för att säkerställa allmänhetens åtkomst till området finns inte inskrivet i fastighetsregistret. För att säkerställa detta kommer kommunen ansöka om lantmäteriförrättning för bildandet av ett servitut med ändamålet gångtrafik.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, fastställd som tomtindelning 1967 (Akt 0380–21/FJ20) upphör att gälla inom ny detaljplan när planen vinner laga kraft.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar på kvartersmark. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän platsmark kopplat till exploateringen.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare svarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Exploatören ansvarar för att nytillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa. Exploatören bekostar nyanslutningar till befintligt el- och fjärrvärmenät samt ansvarar för att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Ersättning för mark som övergår till allmän plats

Ingen ersättning ska utgå till exploatören för mark som övergår till allmän plats.

Lantmäteriförrättning

Kostnader för lantmäteriförrättningen avseende fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Arkeologi

Planområdet ligger inom fornlämningsområde enligt Kulturmiljölagen. Innan byggnationen får påbörjas ska en arkeologisk förundersökning göras. Därefter ska arkeologiska utgrävningar göras. Förundersökningen får inte påbörjas innan planen vunnit laga kraft. Exploatören bekostar förundersökningen och de utgrävningar som behövs.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde och nära inre skyddsområde, för dricksvattentäkten i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Under genomförandet ska föreskrifter för vattenskyddsområdet berörande Uppsala- och Vattholmaåsarna följas. För markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivån ska byggherren ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Se avsnittet *Vattenmiljö/grundvatten och dagvatten*.

Förorenad mark

Markundersökningarna visar att det finns föroreningar i fyllnadsmaterialet. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen, som även beslutar vilka riktvärden och åtgärdsområden som ska gälla för området. Miljöförvaltningen ska informeras senast sex veckor innan markarbeten påbörjas inom förorenat område. Se avsnittet *Hälsa och säkerhet/Markföroreningar*

Dagvattenhantering

På grund av att planområdet ligger inom yttre skyddsområde för dricksvattentäkten i Uppsala- och Vattholmaåsarna krävs en robust dagvattenhantering för att undvika att markföroreningar når vattentäkten. För att säkerhetsställa att inte dagvattnet infiltreras i åsen ska dagvatten renas och fördröjas i regnväxtbäddar och i ett underjordiskt dagvattenmagasin. Se avsnittet *Vattenmiljö/grundvatten och dagvatten*.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se skickades ut i januari 2018 och gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och anslutning till planområdet:

- Uppsala Vatten har ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.
- Vattenfall Värme har ledningar för fjärrvärme i Åsgränd.
- Vattenfall Eldistribution har ledningar i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.
- Borderlight har ledningar för tele och bredband i Åsgränd och över planområdet.
- Skanova har ledningar för tele i Övre Slottsgatan och Åsgränd.
- Uppsala universitet har ledningar för data och tele i Åsgränd och över planområdet.
- Uppsala kommun har ledningar för trafiksignal vid Övre Slottsgatan samt belysning längs alla gator.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Samordning

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att säkerhetsställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning daterad 2016-09-07 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Detaljplanen kan komma att påverka områdets mycket värdefulla kulturmiljö. Genom noggranna studier och en hög ambitionsnivå kan den nya bebyggelsen bli ett tillskott som skapar liv och höjer den estetiska kvaliteten på miljön kring Odinslund.
- Detaljplanens genomförande kan komma att påverka grundvattnet och Uppsalas vattentäkt. Genom noggranna utredningar kan planen ta hänsyn till förutsättningarna och se till att grundvattnet inte påverkas negativt.
- Den föreslagna bebyggelsen och mer hårdgjorda ytor kommer att öka mängden dagvatten från området. Genom att utreda och ta fram förslag på fördröjning och rening kan planen styra så att belastningen på Fyrisån inte ökar.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel inte krävs.

Länsstyrelsen yttrade sig över behovsbedömningen 2017-02-03 och bedömde då att detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan på grund av planområdets centrala läge i riksintresseområdet för kulturmiljön, Uppsala stad. Länsstyrelsen bedömde också att det fanns risk för betydande miljöpåverkan utifrån planområdets höga känslighet och risken för att påverka grundvattnet genom byggnation. Länsstyrelsen poängterade vikten av att kommunen behövde ta fram nödvändiga utredningar i den fortsatta processen och ansåg att det även fanns skäl att överväga att göra en miljöbedömning.

Länsstyrelsen yttrade sig åter under samrådet, 2019-02-15, och framförde då att planförslaget riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård. De påpekade även att planförslaget kan innebära en risk för att grundvattnet förorenas, vilket i sin tur kan försämra dricksvattenförsörjningen. Anläggningen för vattenförsörjning är av riksintresse. Utifrån dessa synpunkter kan detaljplanen komma att överprövas av Länsstyrelsen med stöd av 11 kap. 10§ PBL.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats för att få en bättre anpassning till kulturmiljön. Utredningarna kring dagvatten och risk för förorening av grundvattnet har fördjupats och skyddsåtgärder har beskrivits närmare. Utifrån detta bedömer kommunen att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över detaljplanen på nytt under granskningen. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om godkännande.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att tidigare gällande detaljplan från 1966 fortsätter att gälla. Kvarteret kan då byggas ut med en lång byggnad i tre våningar som sträcker sig över hela fastigheten och ansluter till en ny byggnad vid Övre Slottsgatan. Detta utbyggnadsförslag förutsätter en rivning av Annerstedtska ladan, Jontes stuga och bostadshuset på gården och bedöms därför inte möjligt att genomföra med hänsyn till kulturmiljön.

Ett annat möjligt nollalternativ är att kvarteret inte byggs ut utan även i fortsättningen till stora delar används som en parkeringsplats. Detta får till följd att platsen fortsätter att vara en baksida i en del av staden som vi betraktar som hjärtat i Uppsalas kulturmiljö. Nollalternativet innebär även att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inte får något formellt skydd mot rivning och förvanskning. Det finns även risk för att grundvattnet i åsen kan bli förorenat till följd av den bilparkering som nu är anlagd på grus.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av ny bebyggelse i kvarteret Ubbo. Kvarteret ligger mitt i hjärtat av Uppsala, längs stråket mellan Domkyrkan och Slottet. Det är en plats av mycket hög dignitet med en tydligt avläsbar historia. Stadsbilden präglas av fristående byggnader med hög kvalitet vid offentliga platser och i parker. En ny byggnad utmed Odinslund kommer att skapa en tydligare rumslighet längs stråket.

Kulturmiljö

En särskild kulturmiljöanalys har tagits fram för att belysa konsekvenserna för kulturmiljön (*Kulturmiljöanalys kv Ubbo, Sweco*). Denna analys tar fasta på att kvarteret Ubbo historiskt sett är ett stads-kvarter som varit bebyggt mot Odinslund fram till 1870-talet. Där det inte stod byggnader fanns det plank som avgränsade den privata tomten från det offentliga stadsrummet. Kulturmiljöanalysen pekar även på betydelsen av att utbyggnadsplanerna har en tydlig koppling till universitetet, vilket är en viktig del av Uppsalas historia och framtid.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret ges ett skydd genom planbestämmelser. Ett genomförande av planen medger dock att det äldre brygghuset rivs. Brygghuset bedöms dock vara så förvanskat att det inte längre har några betydande kulturvärden. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar hänsyn till omgivningen samtidigt som den tillför nya värden vilket säkras genom planbestämmelser. För att kunna uppföra nya byggnader och utföra tillhörande markarbeten krävs att länsstyrelsen ger tillstånd för arkeologiska förundersökningar.

Naturmiljö

Den stora eken på gården i planområdet kommer att bevaras och skyddas genom en utökad lovplikt. Odinslund planläggs som gata och trädallén kommer att bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Parken Odinslund kommer även i fortsättningen vara en plats för rekreation.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka Uppsalaåsens grundvatten eftersom planområdet ligger inom en extremt känslig zon. En riskutredning har tagits fram för att analysera riskerna och

föreslå åtgärder. Risk för förorening av grundvattnet finns både under och efter genomförandet. Detaljplanen ställer krav på att byggnadsdelar under mark ska vara täta samt att det ska finnas släckvattenzoner vid de nya byggnaderna. Planen styr även att dagvatten från tak och körytor inte får infiltrera i åsen eftersom det kan riskera att förorena dricksvattnet. Uppföljning av skyddsåtgärder sker i samband med bygglov och genom ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Detaljplanens genomförande kan även komma att påverka recipienten Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Planen styr att dagvatten från tak och körytor ska renas och fördröjas innan det leds vidare till Fyrisån.

Hälsa och säkerhet

De markundersökningar som har utförts visar att en stor del av fyllningen i området har halter av bly, koppar och zink överstigande värden för känslig markanvändning, KM. Ett genomförande av planen innebär att marken efterbehandlas så att den uppfyller de krav och riktvärden som gäller. Uppföljning sker genom miljöförvaltningen. Efterbehandlingen innebär att risken för spridning av markföroreningar till grundvattnet minskar.

Tillgänglighet

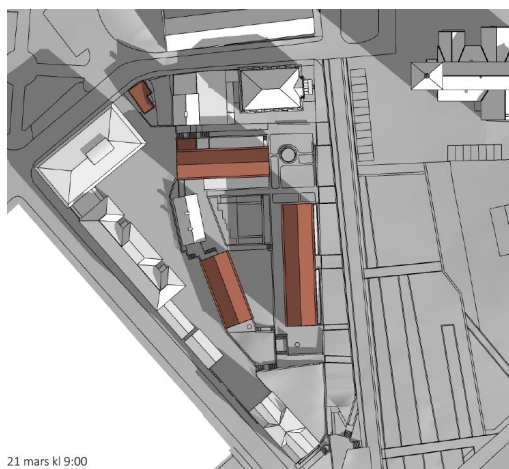
Planområdet ligger centralt på gångavstånd från Resecentrum och i närheten av flera busshållplatser.

Mötesplatser och stadsliv

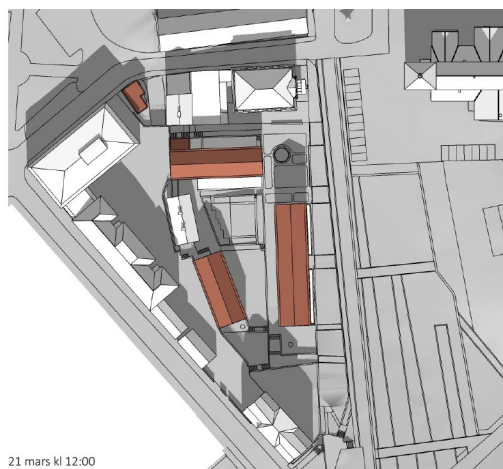
En nybyggnad med utställningslokaler och caféverksamhet ger möjlighet till fler besökare under en större del av året. Detta bidrar till att göra stråket längs Odinslund mer levande.

Sol och skugga

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att studera påverkan på gångstråket och parken Odinslund (*Sol och skuggstudie, Bernow & Partners arkitekter*). Skuggningen från de stora befintliga träden har stor betydelse för upplevelsen i denna miljö vilket gör att det behöver vägas in i bedömningen. Sol- och skuggstudien redovisar därför påverkan både med och utan träd. Vid vårdagjämningen och höstdagjämningen (21 mars och 22 september) kommer den nya byggnaden längs Odinslund skugga gångstråket under eftermiddagen. En stor del av parken är dock solbelyst mitt på eftermiddagen. Vid midsommar står solen högre och gångstråket är solbelyst under större delen av eftermiddagen. På kvällen vid midsommar når skuggorna från de nya byggnaderna ner i parken. Skuggningen från de nya byggnaderna bedöms inte ha någon betydande påverkan på användningen av parken och gångstråket.



21 mars kl 9:00

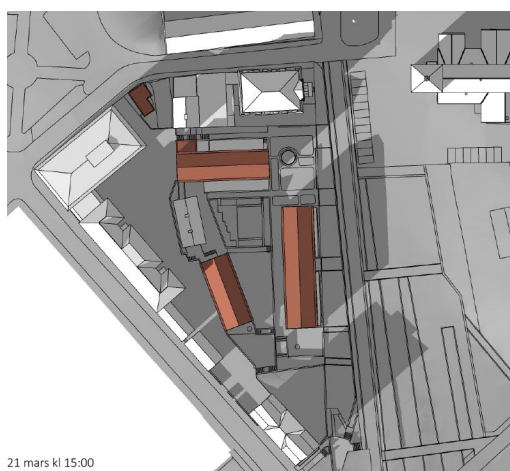


21 mars kl 12:00

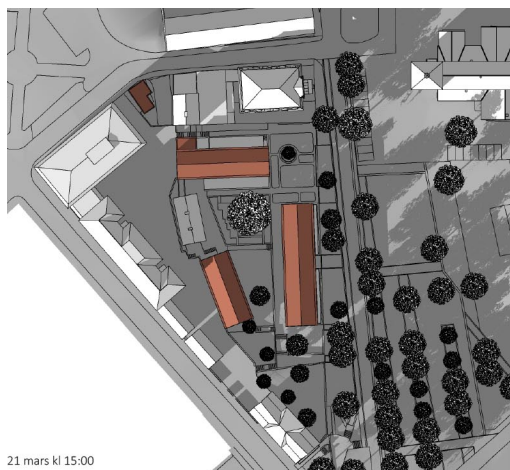
Sol och skuggstudie utan träd, 21 mars klockan 9 och 12, Bernow & Partners arkitekter



Sol och skuggstudie med träd, 21 mars klockan 9 och 12, Bernow & Partners arkitekter



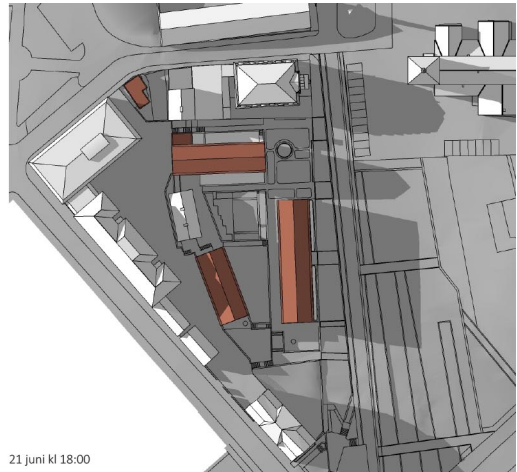
Sol och skuggstudie utan träd, 21 mars klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



Sol och skuggstudie med träd, 21 mars klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00

Sol och skuggstudie utan träd, 21 juni klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00

Sol och skuggstudie med träd, 21 juni klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ska värdefulla kulturmiljöer värnas och göras mer levande och tillgängliga. Tillägg som berikar kulturmiljön kan tillåtas.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken kapitel 3 avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön, enligt miljöbalken kapitel 3. Genom att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och ställa höga krav på utformning av nya byggnader bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör riksintresset för anläggningar för vattenförsörjning, enligt miljöbalken 3 kap. Detaljplanen innebär att marken kommer att saneras från föroreningar och att en stor markparkering tas bort, vilket är positivt för framtida vattenförsörjning. Detaljplanen innebär även att flera skyddsbestämmelser införs för att minska risken för spridning av föroreningar. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet från planområdet avleds mot Fyrisån. Det finns förutsättningar för att dagvattnet kan renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Detaljplanen innebär att marken kommer att saneras från föroreningar och att en stor markparkering tas bort, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt. Detaljplanen innebär även att flera skyddsbestämmelser införs för att minska risken för spridning av föroreningar till grundvattnet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde enligt miljöbalken kapitel 7. Detaljplanen innebär att marken kommer att saneras från föroreningar och att en stor markparkering tas bort, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt. Detaljplanen innebär även att flera skyddsbestämmelser införs för att minska risken för spridning av föroreningar till grundvattnet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 8.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala Akademiförvaltning KB och Stiftelsen Ubbo. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Bernow & Partners arkitekter. Utredningar framgår av sidan 4.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Brita Bugge. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Ida Särnstedt, mark- och exploateringsingenjör
Menna Hagstroem, bygglovsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2021-06-07

Maija Tammela Arvidsson
Detaljplanechef

Brita Bugge
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2018-10-25 |
| • granskning | 2021-05-27 |
| • godkännande | |

Antagen av kommunfullmäktige:

Laga kraft:

Datum
2021-04-15

Diarienummer
PBN 2015-003138

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse,
enskilda hyresgäster eller medlemmar i
bostadsrätt-föreningar som är sakägare

Hyresgästföreningar

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar med flera

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Uppsala universitet, ledningsägare

Borderlight

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och
byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

Plan och byggnadsnämnden (*endast
programsamråd*)

