

Handläggare:
 Brita Bugge

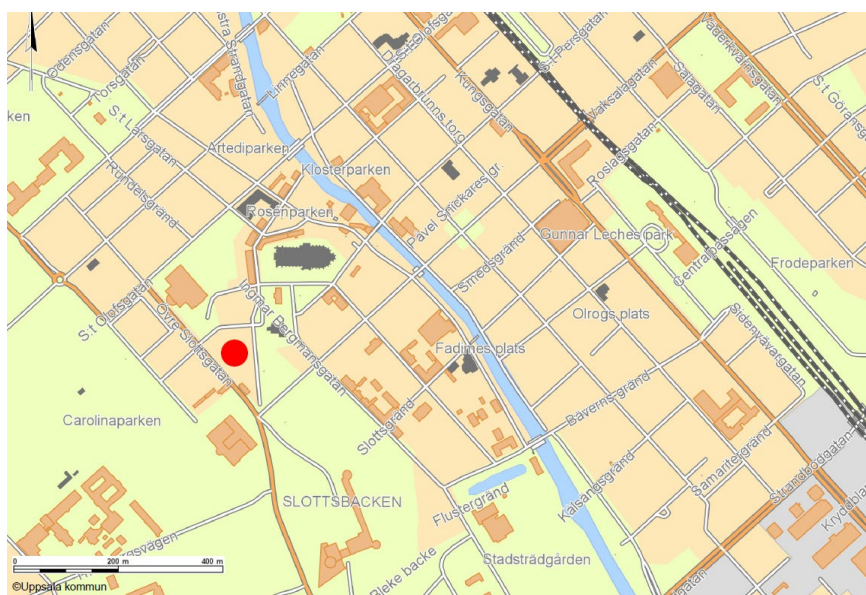
 Datum:
 2021-05-07

 Diarienummer:
 PBN 2015-3138

Samrådsredogörelse webbversion

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd prick

Detaljplanens syfte

Detaljplanens 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 volymer som är anpassade till omgivningen.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	219
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-02-18
Beslut om samråd	2018-10-25
Samråd	2018-11-16–2019-01-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	10
<i>Kulturmiljö och bebyggelse</i>	10
<i>Naturmiljö och park</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	16
<i>Vattenmiljö-grundvatten</i>	17
<i>Hälsa och säkerhet, markföroreningar och radon</i>	19
<i>Hälsa och säkerhet, brandskydd</i>	20
<i>Teknisk försörjning – Ledningar och avfallshantering</i>	20
<i>Formalia</i>	20
<i>Planens konsekvenser</i>	21
<i>Översiktsplan, Innerstadsstrategi och Arkitekturpolicy</i>	21
<i>Övrigt</i>	21
Översikt över inkomna samrådsyttranden.....	24

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 16 november 2018 och den 7 januari 2019. Ett informationsmöte hölls den 6 december på Uppsala universitet i den Humanistiska teatern. Cirka 60 personer deltog i mötet.

Under samrådet har 219 skriftliga synpunkter inkommit varav 198 är från privatpersoner. 210 privatpersoner har yttrat sig, men vissa yttranden är från flera personer. Två yttranden från sammanlagt fyra personer har kommit in försent, men har ändå tagits med i sammanställningen. Synpunkterna behandlar i huvudsak påverkan på kulturmiljön och grundvattnet. Länsstyrelsens synpunkter berör främst påverkan på riksintresset för kulturmiljön samt påverkan på grundvattnet.

Länsstyrelsen, Föreningen Vårda Uppsala och 69 privatpersoner anser att det är möjligt att tillföra ny bebyggelse ur kulturmiljösynpunkt men att den behöver minskas i höjd och utbredning. De anser även att den ska utformas så att den blir mer anpassad till omgivande äldre bebyggelse.

Upplandsmuseet, Uppsala pensionärsorganisationers samarbetsorgan (UPS) samt 139 privatpersoner avstyrker planen i sin helhet och anser att det inte ska tillföras någon ny bebyggelse. De anser att området är en unik miljö som ska bevaras för framtiden och att det är viktigt att behålla grönskan.

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen medför en risk för förorening av grundvattnet och att detaljplanen kan försämra dricksvattenförsörjningen. Uppsala Vatten samt Miljö- och Hälsoskyddsnämnden anser att den föreslagna exploateringen strider mot riktlinjerna för markanvändning inom extremt känslig zon ur grundvattensynpunkt. De anser att en alternativ lokalisering av byggnaderna bör undersökas.

Vattenfall AB Heat Nordic, Svensk kraftnät och Skanova har inget att erinra. Svenska kyrkan, ägare till Ärkebiskopsgården, avser återkomma med synpunkter till granskningen. Handelskammaren och en privatperson är positiv till planförslaget. En privatperson har endast synpunkten att det är en lämplig plats för en turistbyrå.

Länsstyrelsens yttrande publiceras även i sin helhet under granskningen.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Förslaget till detaljplan har omarbetats så att byggnadsvolymer har minskats och getts en mer traditionell utformning. Den större vinkelbyggnaden har delats upp i två mindre byggnader vilket skapar mer öppenhet ut mot Odinslund och Helga Trefaldighetskyrkan. Planområdet har utvidgats så att det omfattar allmän plats i anslutning till kvarteret. Risken för att detaljplanen kan leda till förorening av grundvattnet har utretts närmare.

Ändringar på plankartan

- Byggrätten för vinkelbyggnaden ändras till två mindre byggrätter. Ändringen innebär att det blir möjligt att se in mot gården och den äldre bebyggelsen från Odinslund.
- Planbestämmelserna för fasadmateriäl ändras så att det ska vara puts eller tegel.
- Planbestämmelserna för tak ändras så att det ska vara sadeltak med täckning av takpannor.
- X-området i detaljplanens södra del utgår.
- Planområdet utökas med intilliggande gator.
- Användningen B, bostäder utgår och ersätts av O, tillfällig vistelse.
- Användningen P, parkering utgår. Parkering som hör till verksamheterna ingår i planbestämmelserna C och O.

Ändringar i planbeskrivningen

- Avsnittet om ny bebyggelse ändras och nya illustrationer läggs in. Volymerna ska vara mindre och ha en utformning som är anpassad till omgivningen.
- Avsnittet om dagvattenhantering förtydligas och uppdateras med nya förutsättningar.
- En riskutredning angående påverkan på grundvattnet och skyddsåtgärder tas fram.
- Riskerna med ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning ska ytterligare belysas i planbeskrivningen.
- Information om att allén omfattas av biotopskydd förs in i planbeskrivningen.
- Åtgärder som behövs för att skydda eken beskrivs.
- Inlastning och avfallshantering för hotellet Villa Anna redovisas.
- Principer för utrymning vid brand redovisas.
- Planbestämmelsen n₂ förtydligas och beskrivs närmare.
- Konsekvensen av nollalternativet ska ändras så att den syftar på en funktion som endast kan tillgodoses på denna plats.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Adresser
Brf Slottsgårdarna	x	Åsgränd 3 753 10 Uppsala
Trossamfundet Svenska kyrkan (Ärkebiskopsgården)	x	Kyrkokansliet 751 70 Uppsala
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	x	Box 897 751 08 Uppsala
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	x	Domkyrkoplan 5-7 753 10 Uppsala
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	x	Domkyrkoplan 5-7 753 10 Uppsala
Statens fastighetsverk	x	Box 254 751 05 Uppsala
Villa Anna (hyresgäst)	x	Odinslund 3 753 10 Uppsala
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)		Box 923 751 09 Uppsala
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	x	Åsgränd 7 753 10 Uppsala

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Miljö- och hälsoskyddsnamnden	x
Uppsala brandförsvaret	x
Föreningen Vårda Uppsala c/o Sten-Åke Bylund Sävja Vråkväg 8 757 56 Uppsala	x
Uppsala Handelskammare Klostergatan 13	x

753 21 Uppsala	
Hyresgästföreningen	x
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd Storgatan 11 753 31 Uppsala	x
Uppsala Vatten och Avfall AB	x
Upplandsmuseet Drottninggatan 7 753 10 Uppsala	x
Privatperson 1	2018-12-04
Privatperson 2	2018-12-04
Privatperson 3	2018-12-04
Privatperson 4	2018-12-04
Privatperson 5	2018-12-04
Privatperson 6	2018-12-04
Privatperson 7	2018-12-04
Privatperson 8	2018-12-04
Privatperson 9	2018-12-04
Privatperson 10	2018-12-04
Privatperson 11	2018-12-04
Privatperson 12	2018-12-04
Privatperson 13	2018-12-04
Privatperson 14	2018-12-06
Privatperson 15	2018-12-06
Privatperson 16	2018-12-06 2019-01-07
Privatperson 17	2018-12-07
Privatperson 18	2018-12-09
Privatperson 19	2018-12-08
Privatperson 20	2018-12-22
Privatperson 21	2018-12-26
Privatperson 22	2018-12-28
Privatperson 23	2018-12-28
Privatperson 24	2018-12-28
Privatperson 25	2018-12-28
Privatperson 26	2018-12-28
Privatperson 27	2018-12-28
Privatperson 28	2018-12-28
Privatperson 29	2018-12-28
Privatperson 30	2018-12-30
Privatperson 31	2018-12-28
Privatperson 32	2018-12-28
Privatperson 33	2018-12-29
Privatperson 34	2018-12-29
Privatperson 35	2018-12-29
Privatperson 36	2018-12-29
Privatperson 37	2018-12-29
Privatperson 38	2018-12-30
Privatperson 39	2018-12-30

Privatperson 40	2018-12-30
Privatperson 41	2018-12-30
Privatperson 42	2018-12-30
Privatperson 43	2018-12-30
Privatperson 44	2018-12-30
Privatperson 45	2018-12-30
Privatperson 46	2018-12-30
Privatperson 47	2018-12-30
Privatperson 48	2018-12-30
Privatperson 49	2018-12-30
Privatperson 50	2018-12-30
Privatperson 51	2018-12-30
Privatperson 52	2018-12-30
Privatperson 53	2018-12-30
Privatperson 54	2018-12-30
Privatperson 55	2018-12-31
Privatperson 56	2018-12-31
Privatperson 57	2018-12-31
Privatperson 58	2019-01-01
Privatperson 59	2019-01-01
Privatperson 60	2019-01-01
Privatperson 61	2019-01-01
Privatperson 62	2019-01-01
Privatperson 63	2019-01-02
Privatperson 64	2019-01-01
Privatperson 65	2019-01-01
Privatperson 66	2019-01-02
Privatperson 67	2019-01-02
Privatperson 68	2019-01-02
Privatperson 69	2019-01-03
Privatperson 70	2019-01-03
Privatperson 71	2019-01-03
Privatperson 72	2019-01-03
Privatperson 73	2019-01-03
Privatperson 74	2019-01-03
Privatperson 75	2019-01-03
Privatperson 76	2019-01-03
Privatperson 77	2019-01-03
Privatperson 78	2019-01-03
Privatperson 79	2019-01-03
Privatperson 80	2019-01-03
Privatperson 81	2019-01-03
Privatperson 82	2019-01-03
Privatperson 83	2019-01-03
Privatperson 84	2019-01-03
Privatperson 85	2019-01-03
Privatperson 86	2019-01-04
Privatperson 87	2019-01-04
Privatperson 88	2019-01-04
Privatperson 89	2019-01-04
Privatperson 90	2019-01-04
Privatperson 91	2019-01-04

Privatperson 92	2019-01-04
Privatperson 93	2019-01-04
Privatperson 94	2019-01-04
Privatperson 95	2019-01-04
Privatperson 96	2019-01-04
Privatperson 97	2019-01-04
Privatperson 98	2019-01-04
Privatperson 99	2019-01-05
Privatperson 100	2019-01-05
Privatperson 101	2019-01-05
Privatperson 102	2019-01-05
Privatperson 103	2019-01-05
Privatperson 104	2019-01-05
Privatperson 105	2019-01-05
Privatperson 106	2019-01-05
Privatperson 107	2019-01-05
Privatperson 108	2019-01-05
Privatperson 109	2019-01-05
Privatperson 110	2019-01-06
Privatperson 111	2019-01-06
Privatperson 112	2019-01-06
Privatperson 113	2019-01-06
Privatperson 114	2019-01-06
Privatperson 115	2019-01-06
Privatperson 116	2019-01-06
Privatperson 117	2019-01-06
Privatperson 118	2019-01-06
Privatperson 119	2019-01-06
Privatperson 120	2019-01-06
Privatperson 121	2019-01-06
Privatperson 122	2019-01-06
Privatperson 123	2019-01-06
Privatperson 124	2019-01-06
Privatperson 125	2019-01-06
Privatperson 126	2019-01-06
Privatperson 127	2019-01-06
Privatperson 128	2019-01-06
Privatperson 129	2019-01-06
Privatperson 130	2019-01-06
Privatperson 131	2019-01-06
Privatperson 132	2019-01-06
Privatperson 133	2019-01-06
Privatperson 134	2019-01-06
Privatperson 135	2019-01-06
Privatperson 136	2019-01-06
Privatperson 137	2019-01-06
Privatperson 138	2019-01-06
Privatperson 139	2019-01-06
Privatperson 140	2019-01-06
Privatperson 141	2019-01-06
Privatperson 142	2019-01-06
Privatperson 143	2019-01-06

Privatperson 144	2019-01-07
Privatperson 145	2019-01-07
Privatperson 146	2019-01-07
Privatperson 147	2019-01-07
Privatperson 148	2019-01-07
Privatperson 149	2019-01-07
Privatperson 150	2019-01-07
Privatperson 151	2019-01-07
Privatperson 152	2019-01-07
Privatperson 153	2019-01-07
Privatperson 154	2019-01-07
Privatperson 155	2019-01-07
Privatperson 156	2019-01-07
Privatperson 157	2019-01-07
Privatperson 158	2019-01-07
Privatperson 159	2019-01-07
Privatperson 160	2019-01-07
Privatperson 161	2019-01-07
Privatperson 162	2019-01-07
Privatperson 163	2019-01-07
Privatperson 164	2019-01-07
Privatperson 165	2019-01-07
Privatperson 166	2019-01-07
Privatperson 167	2019-01-07
Privatperson 168	2019-01-07
Privatperson 169	2019-01-07
Privatperson 170	2019-01-07
Privatperson 171	2019-01-07
Privatperson 172	2019-01-07
Privatperson 173	2019-01-07
Privatperson 174	2019-01-07
Privatperson 175	2019-01-07
Privatperson 176	2019-01-07
Privatperson 177	2019-01-07
Privatperson 178	2019-01-07
Privatperson 179	2019-01-07
Privatperson 180	2019-01-07
Privatperson 181	2019-01-07
Privatperson 182	2019-01-07
Privatperson 183	2019-01-07
Privatperson 184	2019-01-07
Privatperson 185	2019-01-07
Privatperson 186	2019-01-07
Privatperson 187	2019-01-07
Privatperson 188	2019-01-07
Privatperson 189	2019-01-07
Privatperson 190	2019-01-07
Privatperson 191	2019-01-07
Privatperson 192 (försent inkommen)	2019-01-09
Privatperson 193 (försent inkommen)	2019-01-08
Privatperson 194 (försent inkommen)	2019-01-08

Privatperson 195 (försent inkommen)	2019-01-08
Privatperson 196	2019-01-07
Privatperson 197	2019-01-04
Privatperson 198	2019-01-04
Privatperson 199	2019-01-03
Privatperson 200	2019-01-03
Privatperson 201	2018-11-16
Privatperson 202	2018-11-17
Privatperson 203	2018-11-17
Privatperson 204	2018-11-19
Privatperson 205	2018-11-19
Privatperson 206	2018-11-20
Privatperson 207	2018-11-24
Privatperson 208	2018-11-27
Privatperson 209	2018-12-03
Privatperson 210	2018-12-03

Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö och bebyggelse

Länsstyrelsen anser att förslaget inte tar tillräckligt stor hänsyn för att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljön riskerar att allvarligt skadas om planförslaget inte bättre anpassas till den kulturhistoriska omgivningen som området besitter. Länsstyrelsen bedömer att den historiska dimensionen i området även innefattar synligheten från Odinslund av äldre byggnader längs Övre Slottsgatan och inom kvarteret Ubbo. För att undvika påtaglig skada på riksintresset ska byggnadskropparna begränsas så att man bevarar möjligheten att uppfatta kvarterets befintliga bebyggelse. Vidare ska tillkommande bebyggelse utformas så att de knyter an bättre i material till befintlig bebyggelse. Byggnaden närmast Odinslund bör ges bättre anpassade takvinklar i förhållande till sin omgivning. Möjligheten att placera den nya byggnaden längre från Villa Anna bör också övervägas.

Länsstyrelsen upplyser om att det krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen för att bebygga platsen och för övriga markarbeten. Arkeologisk förundersökning och därpå följande arkeologisk undersökning blir aktuell att genomföra när detaljplanen vunnit laga kraft.

Upplandsmuseet avstyrker med bestämdhet den föreslagna detaljplanen. De framför att den helgjutna historiska miljön, från Sankt Eriks torg till Slottet, med idel betydelsefulla historiska märkesbyggnader från medeltiden till början av 1900-talet, är en kulturmiljö av nationellt intresse. "Kulturstråket" får sitt värde genom just frånvaron av sentida bebyggelsestillskott. Tre nya och relativt höga byggnader skulle både skada upplevelsen av det historiska stråket och innebära en kraftig förvanskning av det värdefulla och besjunga Odinslund, som har haft sin nuvarande prägel sedan slutet av 1870-talet. De anser att balansen i miljön, som upprätthålls av öppna ytor på ömse sidor av allén, kommer att rubbas och alléns idag självklara riktning kommer att bli mindre prominent. Upplandsmuseet anser vidare att brygghuset från 1700-talet ska bevaras eftersom det är unikt och tillhör en sällsynt och hotad byggnadskategori.

Statens fastighetsverk, SFV, avstyrker detaljplanen i föreliggande form men ser gärna en måttligare exploatering och en byggnad som kan stärka Upsalas kulturhistoriska betydelse som en arkitekturstad med internationell betydelse. SFV påpekar att förbindelsen mellan slottet och domkyrkan, den så kallade ceremonivägen genom Odinslund, stryker längs kvarteret Ubbo vilket gör att förändringar i detta område har stor allmän kulturhistorisk betydelse. SFV menar att detaljplaneförslaget inte stärker Uppsalas varumärke som kulturstad utan tvärtom banaliserar Uppsalas unika arv och betydelse. SFV anser att de kulturhistoriska analyserna inför detaljplanearbetet har varit knapphändiga. Mer kunskap behövs om kvarterets utvecklingshistoria och dess position i Uppsalas akademiska kärna. De fina studier av Odinslund och Ceremonivägen som finns tycks inte ha påverkat planarbetet. SFV menar att man kan bebygga och utveckla kvarteret Ubbo på ett sätt som tar sin utgångspunkt i de historiska sammanhangen. De anser att den föreslagna byggnaden är för stor och står för nära Odinslunds stråk och menar att den borde flyttas tillbaka som de äldre byggplanerna visar. Byggnadsvolymer ska vara separerade från varandra. Den vinklade byggnadskroppen är helt främmande för platsen anser de. De anser även att stora glaspartier är främmande för platsen och att glas inte är genomskinligt, vilket illustrationerna antyder.

Uppsala pastorat, Helga trefaldighets församling och Uppsala Domkyrkoförsamling har skrivit ett gemensamt yttrande. De framför att Odinslund tillhör rikets och Uppsala stads mest centrala kulturhisto-

riska miljöer, med tydlig kyrklig profil. Området är till dels igenlagd begravningsplats och kräver därför betydande hänsyn vid planeringen av dess framtida användning. Detta gäller även kvarteret Ubbo med direkt gräns mot området. De båda församlingarna och pastoratet motsätter sig inte principiellt en förhöjd exploateringsgrad i kvarteret Ubbo jämfört med dagsläget. De anser dock att en sådan är förenlig med och helst förstärker områdets karaktär och historiskt framvuxna användning. Planen bör därför endast medge en förenlig användning och byggnadernas gestaltning bör vara av offentlig eller representativ karaktär, i samklang med omgivningen. De anser att den föreslagna byggnaden står i klar kontrast med omgivningen och föreslår i stället en byggnad som samspelar med omgivningen. De anser att byggnaden ska ges ett intryck av en vertikal orientering och att fasader ska vara av tegel eller reveterade (putsade).

Kungliga Vetenskapssamhället i Uppsala anser att den föreslagna byggnaden närmast Stenhuset medför avgörande nackdelar. Stenhusets södra gavel får ingen utsikt alls och förslaget innebär en alldeles för tät bebyggelse med trånga passager i anslutning till in- och utfarter till hotellet. De anser att det påverkar Stenhuset negativt. Även det s.k. miljöhuset innebär att området kring Stenhuset förtätas ytterligare och får disharmoniska proportioner. Ett sophus för så många verksamheter kan bli mycket störande om det placeras direkt utanför ett hus som Stenhuset med delvis representativa funktioner.

Miab och Villa Anna är generellt positiva till planen men önskar att den föreslagna bebyggelsen mot Villa Anna blev någon våning lägre och flyttades ytterligare några meter bort från Villa Anna.

Brf Slottsgårdarna (Åsgränd 3) anser att den föreslagna byggnadskroppen som sträcker sig längs med tomtgränsen mot Odinslund kan få en betydande negativ bestående och irreversibel påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Föreningen anser att dominerande byggnader som inte är anpassade till omgivningen förminskar trädalléernas roll som sammanbindande inom riksintresset. De anser att den föreslagna utformningen av byggnaden mot Odinslund är starkt negativt påträngande gentemot omgivande kulturmiljö. Föreningen anser dock att den planerade bebyggelsen som ersätter det befintliga Brygghuset samt utbyggnaden på parkeringen längs med Villa Anna inte har samma påverkan på riksintresset för kulturmiljön. De föreslår att byggnaden mot Odinslund utgår och att de allmänna funktionerna placeras i byggnaden längs med Villa Anna.

Brf Slottsgårdarna framför att den nya byggnaden kommer att ha en påverkan på ljusförhållandena i Odinslund och även inne i det nya kvarteret. Odinslund kommer särskilt under vissa delar av året under sen eftermiddags- och kvällssol ligga i skugga och bli mörkare med den föreslagna byggnaden längs tomtgränsen mot Odinslund. Planbeskrivningen berör inte på något ställe påverkan på ljusförhållandena och dess påverkan på kulturmiljön och Odinslund.

Föreningen Vårda Uppsala, FVU, vänder sig framförallt emot att planlägga Uppsalas mest kända historiska kulturstråk för forskarbostäder. De anser att det innebär en förlust av en strategisk tomtresurs och en icke önskvärd privatisering av ett av Uppsalas mest värdefulla offentliga rum. De menar att ett strategiskt markbyte mellan berörda parter borde kunna genomföras, så att kommunen kan förfoga över fastigheten och långsiktigt börja planera för en verksamhet som bidrar till att stärka Uppsala som kultur- och kunskapsstad samt som nationellt besöksmål. FVU anser att den föreslagna exploateringen är alldeles för hög för den i övrigt småskaliga bebyggelsen i kvarteret. De är dock positiva till nya byggnader som samlar upp och ordnar miljön mot Odinslund eftersom dagens vy mot Odinslund utgör en baksida av bebyggelsen mot Övre Slottsgatan.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att planförslaget ska avslås. De anser att förslaget strider helt mot intentionerna för bevarande av kulturmiljön i området.

Hyresgästföreningen vill betona vikten av att kulturmiljön bevaras så långt det är möjligt.

Handelskammaren tillstyrker detaljplanen. De anser att en förhöjd exploateringsgrad i kvarteret är fullt möjlig och historiskt sett naturlig. Det föreliggande förslaget kommer att tillföra utställningslokaler, forskarbostäder och hotell vilket kommer tillföra platsen värden som idag är underdimensionerade.

139 privatpersoner anser att man inte ska bygga någonting nytt på tomten eftersom det är en unik miljö som ska bevaras som den är. De anser att forskarbostäder, hotell och utställningslokaler kan byggas på annan plats i staden. De framför även förslag på hur den obebyggda delen av tomten kan utvecklas till att bli en del av parken Odinslund. Här är ett urval av de synpunkter och förslag som förs fram:

- Jag vill å det starkaste protestera mot byggplanerna i kvarteret Ubbo. Det är historisk och kulturhistorisk mark som inte går att ersätta. Processionsvägen mellan Slottet och Domkyrkan.
- Lämna Odinslund ifred!
- Jag anser att miljön i kvarteret Ubbo och Odinslund absolut icke får störas av någon nybyggnation. Hela detta område är hjärtat i det historiska Uppsala och ska skyddas och bevaras för framtida generationer.
- Förslaget skulle innebära att Uppsalas vackraste kvarter, en plats där historiens vingslag känns levande, skulle förstöras för all framtid.
- Det vi inte bevarar nu kommer vi aldrig få tillbaka.
- Lägg omedelbart ner alla planer på exploatering av området!
- Det är just denna del av Uppsala som avbildas på vykortet och besöks av turister och andra. Kan inte detta Science gallery byggas någon annanstans, närmare de redan moderna BMC eller Blåsenhus?
- Odinslund är redan vackert och praktiskt som det nu är. Med det anrika namnet och den ståtliga kyrkan gör sig en modernistisk låda inte välbehövd.
- Förödande att förstöra ett av Uppsalas finaste kulturmiljöer.
- Låt denna oas, Lund, mitt i vår historiska, centrala, vackra miljö vara som den är.
- Det planerade byggandet i Odinslund skulle vara en katastrof i den känsliga kulturmiljön. Uppsala skulle bli torftigare, inte rikare!
- Bevara de gamla husen som påminner om äldre tidsperioder och skapa en park. Anlägg ett café i den som kan bli en oas i den historiska miljön.
- I detta område behöver inget alls byggas, men området kan ändå utvecklas och bli mer använt.
- Det är ytterst viktigt att bevara gamla värdefulla miljöer som Odinslund!
- Bevara nuvarande miljö till kommande generationer!
- Visa att Uppsala värnar om de få grönytor som finns kvar och att Uppsala bryr sig om sitt historiska arv.
- Ubbos östra sida ska bevaras som den är, men parkeringsplatsen ska tas bort och offentliga toaletter byggas i tomtens nordöstra hörn.
- Marken borde istället användas som välbehövd yta för lek, avkoppling och rekreation.
- Planerna på bebyggelse bör ersättas med en integrering av kvartersmarken med Odinslundsparken. Den skulle då kunna bli en värdig del av ett sammanhängande parkområde via träden och grönskan kring Slottet.
- Låt studentkåren få en ny tomt och använd Odinslund till det den passar bäst – att bli Uppsalas hjärta och hjärna.
- Vi anser att det är felaktigt att riva en gammal byggnad när så lite gammalt är bevarat i den befintliga stadsmiljön.
- Låt området istället utvecklas till en grön mötesplats, knyt an till 1700/1800-talets parkmiljö!

69 privatpersoner anser att det är möjligt att bygga på platsen om de nya byggnaderna anpassas i utformning och skala till omgivningen. Följande synpunkter förs fram:

- Förslaget tar inte hänsyn till den unika kulturmiljön i Uppsalas akademiska och kulturella centrum.

- En hög glasfasad med metall och platt tak kan knappast berika denna historiska miljö.
- Bebyggelse i Odinslund bör ha en lågmäld, men värdig, högtidlig utformning och mycket hög kvalitet på hantverk och material.
- Att infoga nya byggnader kan fungera men det måste vara en genomarbetad lösning för att byggnaderna ska kunna smälta in i omgivningen och den historiska kontexten. Stora kolosser i glas och betong som detaljplaneförslaget passar inte in alls.
- Ni borde bygga någonting som istället harmoniserar med miljön och dess historia.
- Fyrkantiga stål- och glasbyggnader har vi tillräckligt av, och i denna klassiska miljö passar de definitivt inte.
- Glasfasaden hör inte hemma i den historiska miljön i Odinslund.
- Om ni absolut måste bygga där så gör det enligt en byggnadsstil som inte totalförstör områdets karaktär.
- Häpnadsväckande fult och illa anpassat till omgivningen, till och med för att vara i Uppsala.
- Bara några kvarter bort finns exempel på en ny stor och okänsligt utformad byggnad som varit negativ för en annan av de gamla Uppsalamiljöerna (Segerstedtshuset vid Botaniska). Det misstaget får inte göras om!
- Den förslagna byggnaden mot Odinslund skulle slå sönder den historiska helheten i området, och bli ett avvikande iögonfallande tillägg.
- Uppsala kommun har ett ansvar att vi inte får en ny glasintäckt låda.
- Om man överhuvudtaget ska bygga något där måste det smälta in i omgivande bebyggelse. Den gamla stilen finns ju där, det är bara att efterlikna den.
- Ge oss inte fler Segerstedtshus, hämta inspiration från Uppsalas fina, stolta historia.
- Byggnadens storlek och utförande harmoniserar inte på något sätt med omgivningen.
- Ge oss något att var stolta över! Något som harmonierar med den historiska miljön utan att för den skull vara en pastisch.
- För att bevara kulturmiljön bör i stället ett nytt hus byggas i mer traditionell eller klassisk stil, och hämta inspiration från de byggnader som redan står där, som intilliggande Villa Anna.
- Ni behöver inte förstöra hela det området idag som är ett av de få kvarvarande där en historisk atmosfär har bibehållits. Ta inte det ifrån oss! Ni förstörde området kring slottet och Botaniska trädgården genom att bygga Segerstedtshuset/den strandade färjan, trots klagomål.
- Stilen i området måste även den bevaras och då går det inte att bygga nytt i området som avviker alltför mycket från stilen som området redan har.
- Odinslund är ett väldigt vackert område i Uppsala med alla gamla hus. Det vore väldigt synd att bygga något som avviker mycket i den miljön. Jag tycker att vi ska försöka bevara det som är vackert i Uppsala.
- Sten, puts, detaljer och historiens vingslag är ledorden, inte glas, betong och sterilitet och kommersialism.

Flera privatpersoner anser att bryggshuset ska bevaras. De påpekar att det representerar en sällsynt byggnadskategori i modern svensk stadsmiljö som har höga kulturhistoriska värden. Tillsammans med det gamla gårdshuset bildar bryggshuset en liten historisk miljö och bidrar därmed till att höja värdet på gårdshuset vilket annars skulle bli kvar som en solitär i en i övrigt främmande omgivning.

Två privatpersoner har lämnat ett alternativt förslag till utformning av kvarteret. De föreslår att vinkelbyggnaden ersätts av två mindre byggnader som medger inblickar in mot gården från flera håll. De anser att bryggshuset ska bevaras och att de nya byggnaderna ska vara i två våningar, högst tre. De nya byggnaderna ska utformas i traditionell stil, med fasader av puts eller tegel. Personerna anser även att miljöhusets föreslagna placering vid Åsgränd är tveksam och bör studeras vidare.

En privatperson framför att stenvuren från 1760-talet har ett stort skönhetsvärde och förtjänar att få framträda mer än vad den föreslagna detaljplanen visar.

En privatperson anser att det här området är en religiös och ceremoniell plats och att denna funktion bör betonas tydligare. Framför domkyrkan framförs krönikespelen, i kyrkorna sker begravningar, konfirmationer, bröllop och i ärkebiskopsgården bor ärkebiskopen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget har omarbetats efter de inkomna synpunkterna. Volymerna har minskats i höjd och utbredning och vinkelbyggnaden har delats upp i två huskroppar vilket öppnar upp kvarteret mot Odinslund. Det ger också mer utrymme och rymd intill Villa Anna. Fasadmaterialet har ändrats till puts eller tegel och taken ska utföras som traditionella sadeltak.

Den föreslagna exploateringen är 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. Enligt Innerstadsstrategin ligger kvarteret Ubbo längs Kulturstråket som knyter samman Uppsalas mest värdefulla historiska miljöer. Genom att skapa ytterligare en målpunkt i kvarteret kan Kulturstråket förstärkas och aktiveras.

Förslaget till ny bebyggelse har stöd i historien eftersom det tidigare har legat hus i tomtgränsen mot Odinslund. Tomtgränsen går i den befintliga stenvuren. Stenvuren kommer att tas ned under byggnationen, men ska sedan uppföras på nytt för att sedan ingå som en del av den nya byggnaden.

Brygghuset har ett kulturhistoriskt värde som för sin representant för gårdshus från 1700-talet, men den har genomgått så omfattande ombyggnader att den har förlorat en stor del av sitt värde. Kommunen har tidigare (2015) beviljat rivningslov för byggnaden. Rivningslovet gäller under förutsättning att denna detaljplan vinner laga kraft.

Utsikten från Stenhusets gavel kommer troligen att minska efter byggnationen, men det är inte alltid möjligt att bevara utsikter i en växande stad. I en sådan avvägning bedöms det viktigare att verksamheterna i kvarteret kan utvecklas.

Miljöhusets placering är lämpligt utifrån fordonsrörelser och gör det möjligt att undvika transporter av avfall i Odinslund. Det är placerat på andra sidan garageinfarten och den närmaste delen är cirka 6 meter från Stenhuset. Miljöhuset får vara i högst en våning och ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet enligt detaljplanen. Entrén till miljöhuset är på motsatt sida, sett från Stenhuset, vilket gör att hämtning och lämning av avfall inte kan anses utgöra en betydande störning för verksamheten i Stenhuset.

Användningen B, bostäder ändras till O, tillfällig vistelse för att stämma med den planerade användningen. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. För denna detaljplan avser det övernattningsmöjligheter för gäststudenter och gästforskare. Boendet erbjuds under en begränsad tid och 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.

Det framgår av planbeskrivning och plankarta att det krävs tillstånd enligt Kulturmiljölagen för alla markingrepp.

Planbeskrivningen kompletteras med en sol- och skuggstudie för att analysera förslagets påverkan på parken Odinslund.

Området är en religiös och ceremoniell plats, men det är även en plats för Uppsala universitet med Gustavianum, Dekanhuset, Carolina Rediviva, Universitetshuset och Kårhuset.

Naturmiljö och park

Brf Slottsgårdarna anser att ett biotopskydd av alléerna bör beaktas.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, kräver att planen avslås och att ingen ny bebyggelse tillåts. De anser att Ubbo kan tjäna som komplement till parken och att den nödvändiga grönskan med träd, buskar och gröna ytor då kan bibehållas.

En privatperson anser att Uppsala kommun borde vara med i samarbetet Swedish gardens där t.ex. Linnéträdgården är medlem. Genom samverkan med medlemmar i Uppsala och andra städer skulle man kunna skapa ett grönområde som låter tala om sig och som välkomnar turister och boende i Uppsala.

En privatperson anser att man inte ska ta bort träd och växtlighet i detta centrala läge.

En privatperson framför att inga träd borde få tas bort utan att stadsträdgårdsmästaren eller motsvarande har fått yttra sig.

En privatperson ifrågasätter att eken ska tas bort.

En privatperson anser att eken framställs som mindre än den är i verkligheten. Enligt privatpersonen är eken nära 20 meter i diameter men den framställs som om den endast är 9 meter i diameter. Det innebär att det inte är möjligt att bevara trädet med den föreslagna bebyggelsen. Enligt privatpersonen bör det vara minst 18 meter från stammen husväggen.

En privatperson undrar hur man ska undvika att de stora glaspartierna blir en dödsfälla för fåglar. Är det fågelvänligt glas som ska användas?

En privatperson föreslår att Odinslund skulle kunna utvecklas till en liten skulpturpark.

En privatperson anser att det behövs en utomhusestrad eller musikpaviljong i Odinslund. Personen föreslår att en sådan kan uppföras i slutningen i parken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Allén mot Odinslund ska bevaras och biotopskyddet kommer även fortsättningsvis att skydda allén. Detaljplanen kommer att utökas med området som berör allén och en upplysning om biotopskydd förs in i planbeskrivningen.

Trädgården i kvarteret Ubbo är privat mark vilket gör att allmänheten inte har tillträde. En stor del av marken används idag till parkering, men ett genomförande innebär att en trädgårdsmiljö skapas på insidan av kvarteret.

Förslaget om samarbete med Swedish gardens lämnas över till kommunens ansvariga inom park.

Kommunen har landskapsarkitekter som planerar parkerna och ser till att träd i möjligaste mån bevaras. Skadade och sjuka träd kan dock behöva tas bort. Kommunen har begränsade möjligheter att hindra fastighetsägare att ta ned träd på sin egen mark. Det finns dock möjlighet att skydda träden genom en bestämmelse i detaljplan, vilket nu ska införas för den stora eken.

Det stora trädet (eken) kommer att behållas och skyddas genom en bestämmelse detaljplanen. Trädets storlek har närmare undersökts och kan uppmätas till 15-20 meter i diameter. Trädets krona är inte symmetrisk och därför varierar längden på diametern. Bebyggelsen är placerad som minst cirka 12 meter från eken och garaget är placerat som minst cirka 8 meter från eken. Eftersom eken växer på åsen med djupa sedimentlager av lätt jord kan man anta att den har en kraftig pålrot som gör att rotsystemet är samlat. Kontroll av rotsystemet görs dock inte förrän schaktarbetena påbörjas. Det framtida rotsystemet kommer att begränsas av garaget men har möjlighet att breda ut sig åt övriga håll. Hela området kring eken samt eken kommer att skyddas under byggtiden. En mindre beskärning kan behöva göras om det finns grenar som kommer nära huset eller om det mot förmodan finns några grova rötter i schakten. Eftersom den planerade bebyggelsen är relativt låg kommer eken att få bra ljusförhållanden även fortsättningsvis. Höjdsättningen av gården kommer att anpassas till eken.

Byggnadens fasader har omarbetats så att de ska vara av puts eller tegel. Därmed utgår de stora glaspartierna.

Detaljplanen omfattar inte parken Odinslund men kommunen planerar att restaurera parken efter att byggnationen i kvarteret Ubbo är klar. Förslagen på skulpturer och musikpaviljong skickas vidare till ansvariga för utformningen av parken.

Trafik och parkering

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på planförslaget. Området har goda kollektivtrafikförbindelser, huvudsakligen från hållplatserna Trädgårdsgatan och Slottsbacken. Förvaltningen vill uppmana till att hålla parkeringstalen nere.

Miab och Villa Anna vill att planen fortsatt ska medge parkering på mark snett med bilfronten mot fasaden för 4 fordon och en handikapparkering. I planförslaget är en varubil inritad på dagens parkeringsyta. Idag har vi endast ett nyttjanderättsavtal med Stiftelsen Ubbo. Vi ser gärna att rätten till mark för parkeringar blir en servitutsrättighet så inte Villa Annas verksamhet är beroende av Stiftelsens Ubbos välvilja.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna anser att trafiksituationen på Övre Slottsgatan är oacceptabel vilket de har framfört i tidigare samråd kring översiktsplanen och Innerstadsstrategin. Trafiksituationen skapar en stark barriäreffekt mellan området kring domkyrka och universitetshus gentemot Carolina Rediviva och Uppsala slott. De anser att det är angeläget med en trafikplan med en hållbar och kraftigt reducerad trafik på bland annat Övre Slottsgatan. Föreningen antar att publik verksamhet och hotell i kvarteret kan leda till ett större antal fordonsrörelser och ökad parkeringsproblematik. Parkeringsfrågan måste dock ses i ett större sammanhang. För att värna och utveckla Odinslund anser de att det vore önskvärt att begränsa parkeringen på kyrkans mark i den del som ligger i allén.

Flera privatpersoner framför att planförslaget kommer att generera ökad biltrafik för de som ska besöka verksamheterna, arbeta och bo där samt behov av tillträde för sopbilar, taxi och andra transporter. Det är redan idag mycket trafik till besöksmålen i närheten och det saknas plats för bussar kring Domkyrkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget ändras så att forskarbostäderna definieras som tillfällig vistelse (planbokstav O), vilket medför att det krävs färre parkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal. Gästforskare och utbyttstudenter kommer ofta långväga och har inte med sig egen bil.

Befintliga parkeringsplatser vid Odinslund kommer att tas bort vilket innebär att trafiken till Odinslund kommer att minska väsentligt. Endast en parkering för rörelsehindrade personer anläggs vid Odinslund. Idag finns det cirka 40 platser på marken närmast Odinslund och det tillskapas cirka 15

platser i det tillbyggda garaget med infart från Åsgränd. Antalet parkeringsplatser kommer att minska totalt från 71 till 39 platser på fastigheten.

Trafiksituationen med en stor del genomfartstrafik på Övre Slottsgatan är en övergripande fråga som inte kan hanteras i denna detaljplan. Tillskottet av hotellrum och en publik verksamhet bedöms dock inte påverka trafiksituationen på Övre Slottsgatan nämnvärt. Det är ett centralt läge i staden som lockar många besökare, vilket gör att parkeringsbehovet måste ses i ett större sammanhang. Detaljplanen omfattar inte området vid Helga Trefaldighets kyrka, och kan därför inte styra bort parkering där. Det är privat mark som kyrkan förfogar över.

Planförslaget har ändrats så att det finns möjlighet för inlastning till Villa Anna på stiftelsen Ubbos mark. Rättigheten att få använda grannfastigheten för detta ändamål måste dock regleras genom en överenskommelse mellan fastighetsägarna. Om inlastningen kan ske på stiftelsen Ubbos mark kan även de egna parkeringsplatserna bibehållas. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt där detta beskrivs.

Alla leveranser och avfallstransporter till den egna fastigheten ska ske via Åsgränd och den övre gården för att undvika fordonsrörelser i Odinslund.

Vattenmiljö-grundvatten

Länsstyrelsen påpekar att grundvattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer, MKN. Grundvattenförekomsten har klassats till otillfredsställande status avseende BAM, en nedbrytningsprodukt av bekämpningsmedel. Även PFAS, perfluorerade alkylyror har hittats i vattenförekomsten. Detta tyder på att den är känslig för påverkan och det finns en risk för påverkan redan idag. För de parametrar som idag har otillfredsställande status ska åtgärder sättas in så att statusen förbättras. Det finns krav på att vattenförekomsten inte får försämrats vilket innebär att den ska bibehålla god status för samtliga parametrar som har god status idag. Planläggning enligt PBL får inte medverka till att miljökvalitetsnormer överträds. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget medför en risk för ökad påverkan genom flera olika föroreningskällor samtidigt och över tid. Länsstyrelsen anser att det därför är mycket viktigt att ta hänsyn till de kumulativa effekter som det innebär att genomföra planen, samt att beakta de kumulativa effekter som följer av detaljplanen. Länsstyrelsen vill betona att en exploatering i extremt känslig zon reducerar möjligheterna till ytterligare exploatering i områden med lägre känslighet.

Länsstyrelsen påpekar att den planerade bebyggelsen kommer att öka trafikrörelsen i området där tillfartsvägen går på åskärnan, i extremt känslig zon. Planområdet ligger uppströms och endast 60 meter från Inre vattenskyddsområde. Vägarna i området är av kullersten, vilket innebär att det är mycket genomsläppligt. Riskerna med ökad trafik i området är mycket stora. Länsstyrelsen frågar sig även hur det är möjligt för kommunen att säkerställa att de föreslagna tätskikten verkligen är och förblir täta. Det handlar dels om att tätskikten ska vara täta från början, dels att de inte ska punkteras vid framtida markarbeten och dels att tätheten ska garanteras över tid. Länsstyrelsen anser att det är direkt olämpligt att anlägga källargarage i åskärnan och i synnerhet i det aktuella läget.

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte förhåller sig till anspråket på område av riksintresse för anläggning av vattenförsörjning och anser att planbeskrivningen ska kompletteras med detta. Länsstyrelsen anser, utifrån nuvarande underlag och kunskapsläge, att planförslaget kan innebära en risk för att nyttjandet av anläggningen påtagligt försvåras. Om detaljplanen antas i dess nuvarande form kan detta beslut komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen påpekar även att detaljplanen kan försämra dricksvattenförsörjningen. Det finns produktionsbrunnar direkt nedströms detaljplaneområdet som kan påverkas negativt av det aktuella planförslaget. Om detaljplanen antas i dess nuvarande form kan detta beslut komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen påminner kommunen om att dispens från vattenskyddsföreskrifterna endast kan ges om det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas. Kravet på att dispens ska vara förenlig med föreskriftens syfte ger uttryck för en mycket restriktiv syn på dispensmöjligheterna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget strider mot riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Planområdet ligger i extrem känslighetszon där exploatering i mesta möjliga mån ska undvikas. Trots de föreslagna skyddsåtgärderna kvarstår en risk att påverka grundvattnet. En alternativ lokalisering av byggnaderna bör därför undersökas. Om exploatering ändå sker inom planområdet anser nämnden att det måste säkerställas att grundvattnet i åsen inte påverkas negativt. En riskbedömning bör utföras som hanterar risker under byggfasen och efter färdigställande. Källare och parkeringsgarage bör inte byggas på platsen eftersom det kan medföra stora risker för grundvattnet, t.ex. genom att det tunna lerlagret som skyddar grundvattnet grävs bort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avråder från att koppar eller zink används i fasaderna och tak eftersom detta risker att metallerna sprids via dagvattnet till Fyråsån och försämrar dess kemiska status.

Uppsala Vatten anser att det inte är förenligt med riktlinjerna med den föreslagna exploateringen på grund av att det planeras inom extremt känslig zon ur grundvattensynpunkt. Bolaget rekommenderar att en alternativ lokalisering undersöks och anser det vara nödvändigt att det genomförs en riskbedömning och en långsiktig åtgärdsplan för att påvisa markens lämplighet för exploatering. Underjordiska källare och garage ska inte tillåtas inom planområdet eftersom risken för föroreningsspridning till grundvattnet är alltför stort. Vad gäller dagvattnet ska det föras bort från zonen i täta ledningar. En anslutningspunkt för dagvatten finns i planområdets nordöstra del.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, och flera privatpersoner påpekar riskerna med att bygga på åsen eftersom det kan få negativa konsekvenser för grundvattnet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En riskutredning har tagits fram för att närmare belysa riskerna för förorening av grundvattnet och föreslå skyddsåtgärder. Planbeskrivningen kompletteras med ett mer utförligt avsnitt om riskerna och hur de kommer att förebyggas. Detaljplanen medför att många markparkeringsplatser som är anlagda direkt på grus tas bort vilket minskar risken för oljeläckage. De cirka 15 parkeringsplatser som tillkommer i garage är endast en mindre utvidgning av det befintliga garaget. En planbestämmelse säkerställer att byggnadsdelar under mark ska utföras med täta skarvar och utan rörgenomföringar.

Trafiken i området bedöms inte öka till följd av exploateringen. Antalet parkeringsplatser kommer att minska från 71 till 39 platser. Vid Odinslund kommer det endast att finnas en parkeringsplats för rörelsehindrade. Besökare har möjlighet att ta sig till platsen med andra färdmedel än bil.

Att säkerställa att tätskikten verkligen är täta över tid är en generell och viktig fråga som även berör kommunens gator. Med ökad medvetenheten om grundvattnet och åsens känslighet behöver denna fråga tas om hand generellt i kommunen.

Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet ligger inom riksintresse för anläggning av vattenförsörjning.

Kommunen är medveten om att Länsstyrelsen är restriktiv med dispens från vattenskyddsföreskrifterna och beaktar det i fortsatt arbete.

Enligt riktlinjerna för extremt känslig zon ska exploatering i 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.

Planförslaget ändras så att fasadmateriel ska vara puts eller tegel.

Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån det reviderade planförslaget.

Hälsa och säkerhet, markföroreningar och radon

Länsstyrelsen påpekar att pålning och spontning innebär en ökad risk för spridning av föroreningar med konsekvensen att det finns risk för negativ inverkan på grundvattnet och vattentäkten. Länsstyrelsen anser att nivån för känslig markanvändning, KM, ska uppnås vid sanering eftersom exploatering innebär byggnation av bostäder samt att pålning och spontning ska ske inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att det finns en planbestämmelse som villkorar att startbesked för bygglov inte får ges förrän marken är sanerad till den avsedda markanvändningen. Saneringen kan förhindra att markföroreningar vid eventuell byggnation och pålning sprids till grundvattnet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det olämpligt att dagens Akademihotell görs om till bostäder. Höga trafikbullernivåer och luftföroreningsnivåer på Övre Slottsgatan gör att hotellverksamhet lämpar sig bättre än bostäder.

En privatperson påpekar problemen med radon i Uppsalaåsen och undrar vad som händer när man gräver för byggnation i detta projekt. Hen frågar sig om det rinner ut i Fyrisån?

En privatperson framför att området kring Trefaldighetskyrkan och Domkyrkan också är andliga miljöer dit man kommer för att få frid och hämta kraft. Att medvetet öka biltrafiken i detta område är inte bara miljöskadligt utan också störande. Samma sak med bostäder där hög musik kanske skulle spelas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Riskerna med ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning ska ytterligare belysas i planbeskrivningen.

Planförslaget tillåter inte bostäder utmed Övre Slottsgatan.

Radon finns i marken, i själva åsen, och är en osynlig och luktfri gas. Radon kan därför inte rinna ut i Fyrisån. Riskerna med radon är om vi får för höga halter av den i vår inomhusluft eller via dricksvattnet. För att förebygga det kan man ventilerat bort radon i husgrunden och för dricksvatten kan man installera radonfilter.

Hälsa och säkerhet, brandskydd

Räddningsnämnden upplyser om att det kan krävas åtkomst för höjdfordon för att brandförsvaret ska kunna bistå med utrymning. Det innebär att det kan komma att krävas räddningsvägar och uppställningsplatser på de sidor där dessa byggnader inte nås via det ordinarie vägnätet.

Räddningsnämnden önskar ett förtydligande av planbestämmelsen b₁ som föreskriver att garage ska förses med aktivt brandskydd. Nämnden önskar även ett förtydligande av planbestämmelsen b₄ som föreskriver att släckvatten ska kunna samlas upp och avledas i täta system.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det behövs inga uppställningsplatser för höjdfordon för att klara utrymningen. Principer för utrymning vid brand har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.

En riskutredning har tagits fram som närmare beskriver de åtgärder som behövs för att skydda grundvattnet från förorenat släckvatten i händelse av brand.

Teknisk försörjning – Ledningar och avfallshantering

Uppsala Vatten anser att framkomligheten på den övre gården inte får försämras på grund av de tillkommande byggnaderna. Gällande det nya soprummet nere mot Odinslund så bedömer Uppsala Vatten att detta inte är genomförbart utifrån trafiksäkerhetsaspekten.

Miab och Villa Anna anser att planen inte är tydlig med hur sophantering för Villa Anna ska lösas. De gissar att deras nuvarande miljöstation inte får vara kvar men anser att det behöver pekats ut en ny plats som är godkänd ur arbetsmiljösynpunkt. Den nya placeringen får inte vara styrd av Stiftelsens Ubbos välvilja och Miab ser därför gärna att den utformas som en servitutsrättighet.

Vattenfall AB Heat Nordic upplyser om att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget har arbetats om så att all hantering av avfall samt varuleveranser sker vid den övre gården. Det förutsätter dock en källare så att avfall och varor kan transporteras vidare inomhus. Det är därför viktigt för hela projektet med en källarvåning för transporter av varor och avfall.

ssVilla Annas miljöstation är i nuläget placerad på stiftelsen Ubbos mark, men i planförslaget kommer den stå i vägen för det gångstråk som ska finnas längs med den nya hotellbyggnaden. Det bör vara möjligt att anordna en miljöstation på egen mark, i närheten av personalingången.

Formalia

Lantmäterimyndigheten anser att det är otydligt var bestämmelsen b₂ slutar och föreslår att kartan görs i större skala. Tomtindelningen kommer att upphöra med automatik och därför ska det stå ”upphör att gälla” på plankartan. Denna formulering ska även vara i planbeskrivningen. Myndigheten påpekar att bestämmelsen n₂ som finns på plankartan saknas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten anser att det är tveksamt om x-området i planområdets södra del uppfyller väsentlighetskravet i fastighetsbildningslagen. De anser att det är ett bättre alternativ att området planläggs för en GC-väg.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan kommer att innehålla färre bestämmelser till granskningen vilket gör den tydligare. Kommunen använder sig i möjligaste mån av A3-format som största format för att förenkla utskrifter. Många läser också digitalt vilket gör det enkelt att förstora kartan på skärmen. Planbestämmelse och text angående fastighetsindelning ändras. Planbeskrivningen kompletteras med bestämmelsen n₂.

X-området i detaljplanens södra del utgår. Det kommer att vara möjligt att röra sig genom kvarteret, men det bedöms inte så väsentligt så att det behöver säkras som x-område eller som en allmän gångväg.

Planens konsekvenser

Brf Slottsgårdarna påpekar att konsekvensen av nollalternativet är felaktigt beskriven. De menar att det finns fler platser än kvarteret Ubbo för att bygga nya utställningslokaler, forskarbostäder och nya hotellrum.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är riktigt att det finns fler platser i Uppsala att tillgodose dessa funktioner. Texten ska ändras så att den syftar på en funktion som endast kan tillgodoses på denna plats.

Översiktsplan, Innerstadsstrategi och Arkitekturpolicy

Några privatpersoner framför att planförslaget strider mot gällande översiktsplan och Innerstadsstrategin. Enligt översiktsplanen ska kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer, med tillhörande parker och enstaka byggnader inte förvanskas. Parkernas och torgen kulturhistoriska värden ska respekteras. Enligt Innerstadsstrategin ska bostadsbebyggelsen från 1700- 1800- och tidigt 1900-tal med gårdar och uthus värnas och förändras med varsamhet.

En privatperson anser att förslaget strider mot kommunens arkitekturpolicy. I avsnittet ”Arkitektur gör skillnad” står det att ”det nya Uppsala ska ta avstamp i och respektera det historiska arvet men utveckla och forma staden till en arkitektonisk attraktiv och levande stad i samspel med nya tekniska lösningar och långsiktig hållbarhet”. Personen anser att glasfasaden inte hör hemma i den historiska miljön.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är viktigt att bevara värdefulla kulturmiljöer men de behöver också kunna utvecklas, vilket också framgår av Innerstadsstrategin och Översiktsplanen. En ny byggnad i kvarteret Ubbo kan innehålla en ny målpunkt i det Kulturstråk som är utpekad i Innerstadsstrategin. Planförslaget har ändrats efter samråd så att det är mindre volymer som är mer anpassade till omgivande byggnader.

Glasfasaderna är ersatta med fasader av puts eller tegel.

Övrigt

Uppsala pastorat, Helga trefaldighets församling och Uppsala Domkyrkoförsamling anser att det är väsentligt att en kommande exploatering inte inkräktar på möjligheterna till församlingsverksamhet och därmed förenliga aktiviteter i Helga Trefaldighets kyrka eller prästgården.

Två privatpersoner anser att kommunen och markägaren ska ta stor hänsyn till de remissyttranden som de kyrkliga instanserna avger. Dessa har i mer än 800 år vårdat plats och verksamhet där, något som alltjämt är viktigt i planfrågor.

Flera privatpersoner anser att det saknas en turistbyrå i Uppsala, och att en sådan mycket väl skulle kunna ligga i detta område.

En privatperson föreslår att parkeringsplatsen ska tas bort och att man ska bygga offentliga toaletter i tomtens nordöstra hörn.

Många privatpersoner anser att Uppsala kommun måste kunna erbjuda mark på annat håll. Det är förstabeligt att studentkåren behöver bygga ut men bara för att man av historiska skäl äger marken kan man inte godta vad som helst. Rosendalsområdet som ligger nära Ångströmlaboratoriet och BMC är ett förslag. Kommunen skulle då kunna byta mark med Stiftelsen Ubbo. Det finns även synpunkter på att kvarteret Ubbo inte har den optimala ytan för ett Science Gallery, och att den verksamheten behöver en annan plats där verksamheten kan utvecklas och växa.

Två privatpersoner framför att de får intryck av en politisk manipulation när man flyttat kulturmiljöfrågor till stadsbyggnadssidan istället för kulturnämnden. Stadsbyggnadssidan har väl aldrig brytt sig om kultur i Uppsala, menar de.

Flera privatpersoner anser att det är anmärkningsvärt och svårt att förstå att Kulturnämnden inte lämnat yttrande över planförslaget. Enligt kommunens nu gällande organisation har kulturnämnden ansvar för kulturarvsfrågor. En av privatpersonerna framför att byggplanerna för kvarteret Ubbo är en kulturarvsfråga.

En privatperson anser att förslag på bebyggelse i en så känslig kulturmiljö bör beredas på annat sätt. Personer och institutioner med kunskap om stadens historia, kultur, kyrkor, träd och geologi borde ha rådfrågats. Riksantikvarieämbetet, Länsstyrelsen, och kulturnämnden borde ha varit inkopplade från början och allmänheten fått möjlighet att delta och ge synpunkter under en lång tid.

Två privatpersoner anser att det är dags för Stiftelsen Ubbo, gärna med hjälp av Uppsala kommun, tar initiativ till en stor öppen arkitektävling, även med internationellt deltagande. Frågans stora dignitet förtjänar det. Ytterligare *några privatpersoner* lyfter fram behovet av en arkitektävling.

En privatperson anser att en konsekvens av planförslaget är att Odinslund kommer att vara byggarbetsplats i många år och inte kunna användas som park. Under tiden som Paradgatan anlades användes Odinslund som uppställningsplats, vilket innebar att den inte kunde nyttjas som park.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den utökade verksamheten i kvarteret Ubbo kommer inte att inkräkta på församlingsverksamheten i Helga Trefaldighets kyrka eller Prästgården. Kommunen tar stor hänsyn till remissyttranden från de kyrkliga instanserna och förslaget har nu omarbetats efter dessa synpunkter.

Detaljplanen omöjliggör inte placeringen av en turistbyrå i kvarteret Ubbo, men det är en kommunal verksamhet som då får hyra in sig. Kommunen har tidigare beslutat sig för att inte ha någon permanent lokal för turistbyrå, men det är inte en fråga som detaljplanen hanterar.

Kommunen planerar att bygga en offentlig toalett i den kommunala parken, Odinslund. Den kommer att anläggas i samband med att parken restaureras efter att byggnationen i kvarteret Ubbo är klar.

Studentkåren och Kungliga Vetenskapssamhället har redan en verksamhet med kontor, kårverksamhet, läkarmottagning mm på platsen. Akademihotellet AB bedriver sin verksamhet i stiftelsens lokaler och har ett starkt önskemål att utöka sin verksamhet med rum och publika lokaler. Flera av Uppsala universitets tidigaste och kulturbärande byggnader finns i området och en nyskapande kreativ publik

verksamhet här, en plats där akademien möter staden, skulle tillföra värden för både staden och universitetet i ett bredare perspektiv. Uppsala universitet har därför ett intresse av att finnas i de planerade lokalerna och därigenom synliggöra universitetet och vetenskap i staden.

Eftersom kulturmiljöfrågorna är en viktig del av den löpande stadsplaneringsprocessen i kommunen beslutades för cirka fem år sedan att ansvaret för kulturmiljöfrågorna skulle flyttas över från kultur- nämnden till plan- och byggnadsnämnden. Som en följd av det beslutet flyttades tjänsten som stadsantikvarie över från kulturförvaltningen till stadsbyggnadsförvaltningen. Detta var ett sätt att bättre integrera kulturmiljöfrågorna i stadsplaneringen i stället för att som tidigare mer fungera som en instans som ska yttra sig över frågor, ofta i ett alltför sent skede. Samtidigt beslutades att de bredare kultur- arvsfrågorna skulle ligga kvar under kulturnämnden, som i sin tur anställde en kulturarvsstrateg. Kulturnämnden får nu alla detaljplaner för yttrande, precis som tidigare, och avgör sedan själva om det är en kulturarvsfråga som det vill yttra sig om eller inte. Kulturnämnden har fått denna detaljplan på remiss men har valt att inte svara.

Förslaget till ny detaljplan för kvarteret Ubbo var ute på samråd från den 16 november 2018 till den 7 januari 2019, betydligt längre än de lagstadgade 3 veckorna. När planen har omarbetats ska den ställas ut den för granskning och då blir det ett nytt tillfälle för alla att yttra sig. Under samrådet och granskningen får Länsstyrelsen, kulturnämnden, Upplandsmuséet och ett flertal föreningar förslaget tillsänt på remiss. Länsstyrelsen har i ett tidigare skede, 2017-02-03, fått yttra sig över behovsbedömningen. Planprocessen sker med utökat förfarande vilket innebär att den bereds i plan- och byggnadsnämnden men ska antas av kommunfullmäktige. Det är länsstyrelsen som bevakar riksintresset för kulturmiljön, inte Riksantikvarieämbetet.

Stiftelsen Ubbo bjöd in olika arkitektkontor för att konkurrera om uppdraget i samband med att planprogrammet togs fram år 2005. Planförslaget utgår från planprogrammet som godkändes av dåvarande byggnadsnämnden 2006. Kommunen anser att det nu bearbetade förslaget har en tillräckligt hög arkitektonisk kvalitet.

Etableringen av byggarbetsplatsen kommer så långt det är möjligt att ske på egen tomtmark. En mindre del av gatumarken och parken kommer behöva nyttjas under byggtiden men så långt det är möjligt ska intrånget begränsas i tid och rum

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Brita Bugge
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndigheter	Datum
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-12-20
Länsstyrelsen	2019-02-15
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Slottsgårdarna	2019-01-04
Trossamfundet Svenska kyrkan (Ärkebiskopsgården)	2019-01-02
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	2019-01-07
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	
Statens fastighetsverk	2019-01-07
Villa Anna (hyresgäst)	2019-01-07
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)	
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	2019-01-02
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-02-19
Uppsala brandförsvaret	2018-12-18
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	2019-01-07
Uppsala Handelskammare	2018-12-11
Hyresgästföreningen	2018-11-26
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	2019-01-07
Ledningsägare	
Skanova	2018-12-03
Svenska kraftnät	2018-12-18
Vattenfall AB Heat Nordic	2019-01-07
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-01-07
Trafik	
Region Uppsala	2018-11-27
Övriga	
Upplandsmuseet	2018-12-20
Privatperson 1	2018-12-04
Privatperson 2	2018-12-04
Privatperson 3	2018-12-04
Privatperson 4	2018-12-04
Privatperson 5	2018-12-04
Privatperson 6	2018-12-04
Privatperson 7	2018-12-04

Privatperson 8	2018-12-04
Privatperson 9	2018-12-04
Privatperson 10	2018-12-04
Privatperson 11	2018-12-04
Privatperson 12	2018-12-04
Privatperson 13	2018-12-04
Privatperson 14	2018-12-06
Privatperson 15	2018-12-06
Privatperson 16	2018-12-06
	2019-01-07
Privatperson 17	2018-12-07
Privatperson 18	2018-12-09
Privatperson 19	2018-12-08
Privatperson 20	2018-12-22
Privatperson 21	2018-12-26
Privatperson 22	2018-12-28
Privatperson 23	2018-12-28
Privatperson 24	2018-12-28
Privatperson 25	2018-12-28
Privatperson 26	2018-12-28
Privatperson 27	2018-12-28
Privatperson 28	2018-12-28
Privatperson 29	2018-12-28
Privatperson 30	2018-12-30
Privatperson 31	2018-12-28
Privatperson 32	2018-12-28
Privatperson 33	2018-12-29
Privatperson 34	2018-12-29
Privatperson 35	2018-12-29
Privatperson 36	2018-12-29
Privatperson 37	2018-12-29
Privatperson 38	2018-12-30
Privatperson 39	2018-12-30
Privatperson 40	2018-12-30
Privatperson 41	2018-12-30
Privatperson 42	2018-12-30
Privatperson 43	2018-12-30
Privatperson 44	2018-12-30
Privatperson 45	2018-12-30
Privatperson 46	2018-12-30
Privatperson 47	2018-12-30
Privatperson 48	2018-12-30
Privatperson 49	2018-12-30
Privatperson 50	2018-12-30
Privatperson 51	2018-12-30
Privatperson 52	2018-12-30
Privatperson 53	2018-12-30
Privatperson 54	2018-12-30
Privatperson 55	2018-12-31

Privatperson 56	2018-12-31
Privatperson 57	2018-12-31
Privatperson 58	2019-01-01
Privatperson 59	2019-01-01
Privatperson 60	2019-01-01
Privatperson 61	2019-01-01
Privatperson 62	2019-01-01
Privatperson 63	2019-01-02
Privatperson 64	2019-01-01
Privatperson 65	2019-01-01
Privatperson 66	2019-01-02
Privatperson 67	2019-01-02
Privatperson 68	2019-01-02
Privatperson 69	2019-01-03
Privatperson 70	2019-01-03
Privatperson 71	2019-01-03
Privatperson 72	2019-01-03
Privatperson 73	2019-01-03
Privatperson 74	2019-01-03
Privatperson 75	2019-01-03
Privatperson 76	2019-01-03
Privatperson 77	2019-01-03
Privatperson 78	2019-01-03
Privatperson 79	2019-01-03
Privatperson 80	2019-01-03
Privatperson 81	2019-01-03
Privatperson 82	2019-01-03
Privatperson 83	2019-01-03
Privatperson 84	2019-01-03
Privatperson 85	2019-01-03
Privatperson 86	2019-01-04
Privatperson 87	2019-01-04
Privatperson 88	2019-01-04
Privatperson 89	2019-01-04
Privatperson 90	2019-01-04
Privatperson 91	2019-01-04
Privatperson 92	2019-01-04
Privatperson 93	2019-01-04
Privatperson 94	2019-01-04
Privatperson 95	2019-01-04
Privatperson 96	2019-01-04
Privatperson 97	2019-01-04
Privatperson 98	2019-01-04
Privatperson 99	2019-01-05
Privatperson 100	2019-01-05
Privatperson 101	2019-01-05
Privatperson 102	2019-01-05
Privatperson 103	2019-01-05
Privatperson 104	2019-01-05

Privatperson 105	2019-01-05
Privatperson 106	2019-01-05
Privatperson 107	2019-01-05
Privatperson 108	2019-01-05
Privatperson 109	2019-01-05
Privatperson 110	2019-01-06
Privatperson 111	2019-01-06
Privatperson 112	2019-01-06
Privatperson 113	2019-01-06
Privatperson 114	2019-01-06
Privatperson 115	2019-01-06
Privatperson 116	2019-01-06
Privatperson 117	2019-01-06
Privatperson 118	2019-01-06
Privatperson 119	2019-01-06
Privatperson 120	2019-01-06
Privatperson 121	2019-01-06
Privatperson 122	2019-01-06
Privatperson 123	2019-01-06
Privatperson 124	2019-01-06
Privatperson 125	2019-01-06
Privatperson 126	2019-01-06
Privatperson 127	2019-01-06
Privatperson 128	2019-01-06
Privatperson 129	2019-01-06
Privatperson 130	2019-01-06
Privatperson 131	2019-01-06
Privatperson 132	2019-01-06
Privatperson 133	2019-01-06
Privatperson 134	2019-01-06
Privatperson 135	2019-01-06
Privatperson 136	2019-01-06
Privatperson 137	2019-01-06
Privatperson 138	2019-01-06
Privatperson 139	2019-01-06
Privatperson 140	2019-01-06
Privatperson 141	2019-01-06
Privatperson 142	2019-01-06
Privatperson 143	2019-01-06
Privatperson 144	2019-01-07
Privatperson 145	2019-01-07
Privatperson 146	2019-01-07
Privatperson 147	2019-01-07
Privatperson 148	2019-01-07
Privatperson 149	2019-01-07
Privatperson 150	2019-01-07
Privatperson 151	2019-01-07
Privatperson 152	2019-01-07

Privatperson 153	2019-01-07
Privatperson 154	2019-01-07
Privatperson 155	2019-01-07
Privatperson 156	2019-01-07
Privatperson 157	2019-01-07
Privatperson 158	2019-01-07
Privatperson 159	2019-01-07
Privatperson 160	2019-01-07
Privatperson 161	2019-01-07
Privatperson 162	2019-01-07
Privatperson 163	2019-01-07
Privatperson 164	2019-01-07
Privatperson 165	2019-01-07
Privatperson 166	2019-01-07
Privatperson 167	2019-01-07
Privatperson 168	2019-01-07
Privatperson 169	2019-01-07
Privatperson 170	2019-01-07
Privatperson 171	2019-01-07
Privatperson 172	2019-01-07
Privatperson 173	2019-01-07
Privatperson 174	2019-01-07
Privatperson 175	2019-01-07
Privatperson 176	2019-01-07
Privatperson 177	2019-01-07
Privatperson 178	2019-01-07
Privatperson 179	2019-01-07
Privatperson 180	2019-01-07
Privatperson 181	2019-01-07
Privatperson 182	2019-01-07
Privatperson 183	2019-01-07
Privatperson 184	2019-01-07
Privatperson 185	2019-01-07
Privatperson 186	2019-01-07
Privatperson 187	2019-01-07
Privatperson 188	2019-01-07
Privatperson 189	2019-01-07
Privatperson 190	2019-01-07
Privatperson 191	2019-01-07
Privatperson 192 (försent inkommen)	2019-01-09
Privatperson 193 (försent inkommen)	2019-01-08
Privatperson 194 (försent inkommen)	2019-01-08
Privatperson 195 (försent inkommen)	2019-01-08
Privatperson 196	2019-01-07
Privatperson 197	2019-01-04
Privatperson 198	2019-01-04
Privatperson 199	2019-01-03
Privatperson 200	2019-01-03
Privatperson 201	2018-11-16

Privatperson 202	2018-11-17
Privatperson 203	2018-11-17
Privatperson 204	2018-11-19
Privatperson 205	2018-11-19
Privatperson 206	2018-11-20
Privatperson 207	2018-11-24
Privatperson 208	2018-11-27
Privatperson 209	2018-12-03
Privatperson 210	2018-12-03



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

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

Yttrande

1(8)

2019-02-15

402-7936-2018

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

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

Redogörelse för ärendet

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

Syftet med planförslaget

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Länsstyrelsens tidigare synpunkter

Samråd om detaljplaneprogram för Odinslund

Länsstyrelsen lämnade synpunkter på detaljplaneprogram för Odinslund, daterat den 15 augusti 2005, dnr. 402-4166-05. Länsstyrelsen ansåg bl.a. att tillkomsten och utformningen av byggnaden för forskarbostäder, utställningshall och café, som föreslogs i programmet riskerade att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård.

Behovsbedömning i detaljplan för kvarteret Ubbo

Länsstyrelsen har även lämnat ett yttrande, den 3 februari 2017, dnr. 402-5646-16, över behovsbedömningen till planförslaget. I yttrandet gjorde Länsstyrelsen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av planområdets centrala läge i riksintresseområdet för kulturmiljön, Uppsala stad, och på grund av planområdets höga känslighet och risken för att påverka grundvattnet genom byggnation. Länsstyrelsen poängterade vikten att kommunen behövde ta fram nödvändiga utredningar i den fortsatta processen och ansåg att det även fanns skäl att överväga att göra en miljöbedömning.

Sammanfattning

Kommunen har till samrådsförslaget tagit fram utredningar som hanterar riksintresseområden för kulturmiljövård, vattentäkten samt miljökvalitetsnormerna för Fyrisån. Planbestämmelserna har utarbetats för att skydda befintlig bebyggelse samt styra utformningen av ny bebyggelse så att den får en hög kvalitet och anpassas till den



värdefulla kulturmiljön. Planen innehåller även bestämmelser om lägsta schaktningsnivå och beskriver hur dagvatten kan tas om hand. Genom dessa utredningar, planbestämmelser och utförlig planbeskrivning bedömer kommunen att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över planförslaget under samrådet.

Länsstyrelsen har i sina tidigare yttranden lyft risken för allvarlig påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Planens mycket känsliga läge, inom ett av Uppsalas mest värdefulla kulturmiljöstråk, ställer osedvanligt höga krav på en framtida utveckling av platsen. I Länsstyrelsens yttrande i behovsbedömningen utvecklade Länsstyrelsen sin syn på de viktigaste punkterna som kommunen behövde ta hänsyn till beträffande riksintresse för kulturmiljön, vilket var följande:

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

Utifrån vad som lyfts fram, finner Länsstyrelsen att nu aktuellt förslag inte tar tillräckligt stor hänsyn för att minimera påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljön riskerar att påverkas allvarligt om planförslaget inte bättre anpassas till den kulturhistoriska omgivningen som området besitter. Se vidare under rubrik Riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen har i behovsbedömningen även yttrat sig om planområdet känslighet då den ligger i närheten av både den inre zonen för vattenskyddsområdet och riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning. Länsstyrelsen anser att ett genomförande av planförslaget i dess nuvarande utformning, med tillhörande underlag och utifrån nu känd kunskap, kan innebära en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den kan motverka arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen och därmed också att den kan långsiktigt riskera att försämra Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa.

Länsstyrelsen synpunkter angående detaljplans påverkan på grundvattnet redovisas mer utförligt nedan under rubrikerna Miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvattnet, Riksintresse anläggningar för dricksvattenförsörjning och Hälsa och säkerhet – dricksvattenförsörjning.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att detaljplaneförslaget i dess nuvarande form inte tillgodoser på riksintresset för kulturmiljövård. Om denna detaljplan antas kan detta beslut komma att prövas av Länsstyrelsen med stöd av 11 kap. 10 § PBL.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljö

I Uppsala kommuns innerstadsstrategi, antagen av kommunfullmäktige, 12 december 2016, ges vissa riktlinjer för hur utveckling av kulturhistoriskt intressanta miljöer bör ske.



2019-02-15

402-7936-2018

I strategihandlingen sägs bland annat att man alltid ska ta fram en genomarbetad gestaltungsidé med hög arkitektonisk kvalitet vid planering av ny bebyggelse, ombyggnad eller annan större förändring.

I föreliggande planförslag finns en formulerad vision enligt denna riktlinje, med inriktningen att förstärka och utveckla stråket mellan slottet och domkyrkan med ytterligare en målpunkt. Byggnader ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och ge ett intressant tillskott till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Byggnader ska innehålla publika verksamheter som lockar besökare och ger liv i området, med en ökad närvaro och rörlighet.

I den kulturmiljöanalys som kommunen tagit fram bedömes att Kv. Ubbo med sina omgivningar omfattar samtliga fyra hörnpelare i riksintressets motiv: lärdomsstaden, domkyrkostaden, centralmakten och stadens framväxt och struktur. En slutsats blir att dessa kopplingar, framför allt gällande lärdomsstaden, bör ge universitetet möjlighet att utvecklas med tillägg som berikar områdets kulturmiljö. Den förändring som föreslås kommer att förändra kvarterets karaktär, då byggnaderna är större än omgivande och har en volymgruppering som avviker. I kulturmiljöanalysen tolkas förslaget som en modernisering och nygestaltning av platsen, och i viss mån också som en återgång till ett historiskt mer korrekt utseende.

Såsom planförslaget är utformad i samrådshandlingarna möjliggörs en vinkelbyggnad i 2–4 våningar i tomtgränsen mot Odinslund och Villa Anna. Byggnaden är placerad så att den sluter en stor del av kvarteret och skapar ett inre gårdsrum kring den stora eken. Den södra delen av kvarteret kommer ha en lägre byggnadshöjd på två våningar för att sedan bestå av en högre byggnad i fyra våningar närmast Villa Anna. Fasaden som vänder sig mot Odinslund föreslås bestå av stora ytor i glas med stående konstruktion i metall. I den högre delen av byggnaden där fasaden vänder sig mot Villa Anna föreslås byggnaden bestå av träfasader. Vidare möjliggör planförslaget en mindre träbyggnad i två våningar inne på gården och förslaget är att den ska ersätta det gamla brygghuset för vilken kommunen tidigare har meddelat rivningslov.

Som redan påpekats är platsen central i det kulturstråk som binder samman några av Uppsalas historiskt mest värdefulla kulturhistoriska byggnader och miljöer. Länsstyrelsens har därför sett över hur samrådsförslaget anses påverka på riksintresset för kulturmiljövård och dess värden från två aspekter.

Den första frågan rör hur platsen uppfattas idag. Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att den öppna, parklika karaktären inte har samma historiska djup som många av de övriga närliggande kulturmiljöerna. Här bedömer Länsstyrelsen ändå att den historiska dimensionen i området dock även innefattar synligheten från Odinslund av äldre byggnader längs Övre Slottsgatan och inom kvarteret Ubbo. Därför menar Länsstyrelsen att denna aspekt bör inbegripas i tolkningen av förslagets förhållande till befintliga kulturmiljövärden, alltså i vilken grad planförslaget minskar den nuvarande läsbarheten av centrala kulturmiljöer i lärdomsstaden. Här bedömer Länsstyrelsen att den nya byggnaden närmast parkområdet med dess volym och formgivning inverkar negativt på läsbarheten av riksintresset. Att det fortfarande finns ett brygghus kvarstående i urban miljö är idag sällsynt. Det är själva företeelsen brygghus, d.v.s. byggnadstypen vari det kulturhistoriska värdet består.



Den andra frågan gäller om planförslaget tillför en så pass påtagligt modern och annorlunda närvaro att förståelsen av områdets kulturhistoriska betydelse kraftigt försämras. Här har Länsstyrelsen tidigare poängterat att föreslagna byggnaders volymer, gestaltning och utformning ska förhålla sig med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön. I planbeskrivningen sägs att planens syfte både är att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och att säkerställa att nya byggnader i utformning, kvalitet och volymer är anpassade till omgivningen. Länsstyrelsen bedömer att detta syfte inte har uppnåtts, utan uppfattar att nuvarande planförslag mer ligger i linje med arkitektens vision att ”fasaden mot Odinslund får en egen arkitektonisk gestaltning i glas och metall som stärker parkrummet och ger platsen en identitet”. Länsstyrelsen menar, i motsats till detta, att platsen inte alls saknar identitet idag, utan tvärtom redan till stora delar har en identitet som är bestämd av omgivande kulturmiljöer. Här bedömer därför Länsstyrelsen att nuvarande förslag inte i tillräcklig grad förhåller sig till de kulturmiljövärden som konstituerar riksintresset.

I planunderlaget sägs att byggnaderna knyter an i material till den äldre omgivande bebyggelsen. Det sägs också att genom den föreslagna utformningen av de nya byggnaderna skapas en variation i bebyggelsen i kvarteret, som ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i material och skala. Länsstyrelsen instämmer inte i denna tolkning, utan menar istället att föreslagna byggnader högst påtagligt har ett modernt uttryck av ett slag som inte kan sägas samspela med omgivningen, eftersom den föreslagna byggnaden mot Odinslund till stor del är utförd i glas och metall. Planförslagets ambition att skapa en variation i bebyggelsen i kvarteret står närmast i strid med Länsstyrelsens tidigare yttrande att eventuella nytillkommande byggnader måste, vad gäller kravet på volymer, gestaltning och utformning, förhålla sig med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Länsstyrelsen instämmer i innerstadsstrategins inriktning att byggnader ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och ge ett intressant tillskott till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Länsstyrelsen vill samtidigt betona vikten av att – i det här fallet – en sådan inriktning medvetet tar sin utgångspunkt i de kulturmiljövärden som konstituerar riksintresset.

Under samrådtiden har Länsstyrelsen gjort platsbesök. Av platsbesöket bekräftades Länsstyrelsens uppfattningen att den långa glasade fasadfronten som vänder sig mot Odinslund kommer att stänga till gården bakom, att utrymmet mellan hotellet och Villa Anna kan komma att upplevas trångt då den höga byggnadsvolymen där hotellverksamheten föreslås inrymmas kan komma att upplevas som en mur. Vidare kommer inte ett platt tak samspela med de omgivande byggnaderna och materialet glas kan även många gånger upplevas som en svart yta när den inte är upplyst.

Länsstyrelsens bedömning är därför att nuvarande planförslag riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget i volym och formgivning inte samspelar med den kulturhistoriska miljön.

För att undvika påtaglig skada på riksintresset vill Länsstyrelsen lyfta fram följande:

- Byggnadsfront mot Odinslund bör inte utgöra en homogen stängning av kvarteret. En utgångspunkt i kulturmiljön talar snarare för begränsade byggnadskroppar som bevarar möjligheten att uppfatta kvarterets befintliga bebyggelse.



- Möjligheten att placera byggnaden längre från Villa Anna bör övervägas.
- Tillkommande byggnader bör knyta an bättre i material till befintlig bebyggelse. Samspelet med befintlig kulturmiljö är av yttersta vikt.
- Tillkommande byggnad med front mot Odinslund bör ges bättre anpassade takvinklar i förhållande till sin omgivning.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att detaljplaneförslaget i dess nuvarande form inte tillgodoser på riksintresset för kulturmiljövård. Om denna detaljplan antas kan beslutet komma att prövas av Länsstyrelsen med stöd av 11 kap. 10 § PBL.

Grundvatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala försörjer idag mer än 150 000 invånare med dricksvatten. Grundvattenförekomsten omfattas av miljö kvalitetsnormer till följd av vattendirektivet, EU-direktivet 2000/60/EG, införlivat i svensk rätt genom 5 kap miljöbalken, MB, och vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Målet inom vattenförvaltningen är ett säkert dricksvatten med god status till kommande generationer. För alla yt- och grundvattenförekomster har Vattenmyndigheten för Norra Östersjön med stöd av ovannämnda förordning fastställt miljö kvalitetsnormer.

Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala WA99626655, inom vilka vattentäkterna Galgbacken, Stadsträdgården/kronåsen och Sunnersta ligger, har klassats till otillfredsställande status avseende BAM, en nedbrytningsprodukt av bekämpningsmedel. Även perfluorerade alkylsyror, PFAS, hittas i vattenförekomsten. Eftersom dessa ämnen redan hittats i vattenförekomsten tyder det på att den är känslig för påverkan. En stor del av Uppsala stad är byggd på vattenförekomsten, och det finns således en risk för påverkan redan idag. Belastningen på vattenförekomsten behöver minska jämfört med nuläget. Vattenmyndigheten har beslutat att vattenförekomsten behöver förlängd tidsfrist till 2027 för att uppnå god grundvattenstatus. Inom vattenförvaltningen finns ett krav på att en vattenförekomst inte får försämrats (artikel 4.1 b i vattendirektivet). Det betyder att förekomsten ska bibehålla god status för samtliga parametrar som har god status idag. För de parametrar som idag har otillfredsställande status ska åtgärder sättas in så att statusen förbättras. Vatten som används för uttag av dricksvatten ska skyddas i syfte att undvika försämring av dess kvalitet, för att minska den nivå av vattenrening som krävs för framställning av dricksvatten. Det innebär att planläggning enligt PBL inte får medverka till att MKN överträds, vilket innebär att undvika försämring av grundvattenförekomsten samt att för de parametrar som har otillfredsställande status idag sätta in åtgärder så att statusen förbättras. Området har stor sårbarhet vad gäller grundvatten på grund av de geologiska förutsättningarna i planområdet då planområdet ligger direkt på åskärnan.

Planförslaget medför en risk för ökad påverkan från flera olika föroreningskällor samtidigt och över tid, både i form av ökad risk för olyckor och ökad vardagsbelastning. Länsstyrelsen anser att det därför är mycket viktigt att ta hänsyn till de kumulativa effekter som det innebär att genomföra planen, samt att beakta de kumulativa effekter som följer av detaljplanen. Länsstyrelsen har i tidigare ärenden uppmärksammat kommunen på att vid områden i Uppsala där förändrad markanvändning innebär risk för



2019-02-15

402-7936-2018

påverkan på grundvattnet, kommer omfattande underlag angående grundvattenfrågan att krävas. Något som inte finns med i den aktuella planen.

En ökad exploatering i känsliga områden, inom berört exploateringsområde, inom vattenskyddsområde och inom infiltrationsområde till grundvattenförekomsten kommer i vissa fall att kräva omfattande anpassningar och hänsynsåtgärder, i vissa fall kommer ökad exploatering inte att vara möjlig. Detta beror dels på områdenas känslighet, vilka anpassningar som görs, men också på att en tidigare genomförd alternativt planerad ökad exploatering i känsliga områden i sig minskar utrymmet för ytterligare exploatering. Länsstyrelsen vill betona att exploatering i extrem känslig zon, som i det aktuella fallet, så reduceras möjligheterna till ytterligare exploatering i områden med lägre känslighet kraftigt.

Den planerade bebyggelsen med hotell, konferenscenter, garage och bostäder kommer öka trafikrörelserna i området, där tillfartsvägen går på åskärnan dvs i känsligzon extrem enligt kommunens utredning av uppsalaåsen och dricksvattenförsörjningen. Planområdet ligger uppströms inre vattenskyddsområde och avståndet till det inre vattenskyddsområde är endast ca 60 meter. Vägarna i området är av kullersten vilket innebär att det är mycket genomsläppligt. Påverkan på vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala sker inte enbart inom planområdet, planen skapar påverkan även utanför planområdet med de ökade trafikrörelserna. Riskerna med trafik i området är mycket stora. Det är olämpligt att generera mer trafik i området och på så vis öka riskerna för vattentäkten och därmed möjligheten till att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvatten.

Kommunen har gett förslag på åtgärder för att minska riskerna att förorenat vatten rinner ner till grundvatten. Kommunen redogör bl.a. att dagvattnet avses fördröjas i täta rörmagasin för att förhindra att dagvattnet infiltreras i ner i åsen. Andra förslag på åtgärder som kommunen redogör för är att föreskriva att alla körytor, utomhus och i garage, utförs med täta ytskikt m.m. En viktig fråga i planering av området är hur det är möjligt att säkerställa att tätskikten verkligen är och förblir täta. Det handlar dels om att tätskikten ska vara täta från början, dels att de inte ska punkteras vid framtida markarbeten och dels att tätheten ska garanteras över tid. Länsstyrelsen anser att det är direkt olämpligt att anlägga källargarage i åskärnan och i synnerhet i det aktuella läget alldeles uppströms inre vattenskyddsområde med tillhörande råvattenintag. Kommunen har själva uppmärksammat olämpligheten i andra känsliga områden och i det sammanhanget styrt trafik och parkering till platser som är mer lämpliga.

Riksintresse anläggningar för dricksvattenförsörjning

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte förhåller sig till anspråket på område av riksintresse för anläggning för vattenförsörjning, enligt 3 kap 8 § MB. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med detta. Av Havs- och vattenmyndighetens (HaV:s) beslut att om att göra anspråk på att Uppsalas dricksvattenanläggning är av riksintresse framgår att grundvattentäkten är en förutsättning för riksintressets långsiktiga nyttjande. Enligt den värdebeskrivning som HaV tagit fram för Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar bör risken för att grundvattnet förorenas vid exploatering av infiltrationsytor beaktas särskilt. Länsstyrelsen anser, utifrån nuvarande underlag och kunskapsläge, att planförslaget kan innebära en risk för



att nyttjandet av anläggningen påtagligt försvåras. Se även synpunkter angående MKN ovan. Om detaljplanen antas i nuvarande form kan detta beslut komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet - dricksvattenförsörjning

En ökad tillväxttakt i Uppsala är beroende av en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Det finns produktionsbrunnar direkt nedströms detaljplaneområdet som kan påverkas negativt av det aktuella planförslaget. Länsstyrelsen anser, som tidigare nämnts under avsnittet miljö kvalitetsnormer för grundvatten att ett antagande av detaljplanen, i sin nuvarande utformning, långsiktigt kan utgöra en risk för människors hälsa, eftersom MKN för grundvatten inte kan säkerställas. Det i sin tur kan försämra dricksvattenförsörjningen. Detaljplanen kan med nuvarande utformning och underlag komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Övriga synpunkter

Vattenskyddsföreskrifter

Planområdet ligger inom det yttre skyddszon för Uppsalas vattentäkt men endast 65 meter från det inre skyddszonen. Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunstyrelsens beslutade om den 22 mars 2018, dnr. KSN-2017-4316, ligger planområdet även inom ett område med extrem känslighet för grundvatten. Enligt riktlinjerna ska ny bebyggelse inom extremt sårbar zon i möjligaste mån. Kommunen anser i planbeskrivningen att den tillkommande bebyggelsen är en komplettering av befintlig verksamhet med hotell, samlingslokaler och administration.

Länsstyrelsen vill påminna kommunen om att dispens från vattenskyddsföreskrifter enligt 7 kap 22 § MB endast kan ges om det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas. Länsstyrelsen vill påminna om att bostadsbebyggelse och hotellverksamhet inte nödvändigtvis är att betrakta som särskilt skäl för dispens. Kravet på att dispens ska vara förenlig med föreskriftens syfte ger uttryck för en mycket restriktiv syn på dispensmöjligheterna. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna ansöks hos Länsstyrelsen.

Markföroreningar

Den miljötekniska markundersökningen som kommunen låtit ta fram visar på ställvis förekomst av metallföroreningar; bly, koppar och zink i ytligt fyllnadsmaterial i marken. Rapporten ger inga indikationer på förhöjda metallhalter i de djupare marklagren. Underliggande åsmaterial och det primära vattenskyddsområdet intill planområdet gör att det finns risk för spridning av föroreningar. Pålning och spontning lär innebära ökad risk för spridning av föroreningar med konsekvensen att det finns risk för negativ inverkan på grundvattnet och vattentäkten. Om en åtgärd medför risk för ökad spridning och exponering av föroreningar ska samråd och i vissa fall anmälan ske till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras av den som vill utföra en efterbehandlingsåtgärd, till exempel markägaren eller exploatören. Länsstyrelsen anser att nivån för känslig



2019-02-15

402-7936-2018

markanvändning (KM) ska uppnås vid sanering eftersom exploateringen innebär byggnation av bostäder samt att pålning och spontning ska ske inom planområdet.

Länsstyrelsen upplyser att i de fall det finns ett misstänkt förorenat område inom aktuell planeringsområde är det angeläget att detta beaktas tidigt i planeringsprocessen. Beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivits på platsen kan föroreningsituationen och utbredningsområdets storlek variera. Om en åtgärd medför risk för ökad spridning och exponering av föroreningar ska samråd och i vissa fall anmälan ske till tillsynsmyndigheten (i de flesta fall kommunens miljöförvaltning). Den som vidtar en åtgärd, till exempel genom att schakta inom ett förorenat område, kan få ett ansvar för åtgärder. Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening i samband med en åtgärd, till exempel en schaktning.

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornlämning Uppsala 88:1 (stadslager/kulturlager). Länsstyrelsen beslutade 23 januari 2017 om att ge tillstånd till ingrepp enligt KML, dnr 431-8070-16, inför geo- och miljöteknisk undersökning inom fastigheten Fjärdingen 20:3. Vid undersökningen som utfördes inom fastighetens östra del konstaterades bevarade kulturlager i de nio borrhoprover som togs. Borrhoproverna indikerar 0,6–2,4 meter tjocka kulturpåverkade lager.

Tillståndsprovning enligt kulturmiljölagen krävs för att bebygga platsen men också för övriga markarbeten. Arkeologisk undersökning kommer att krävas och den kommer att behöva föregås av en arkeologisk förundersökning inom planområdet för att få kunskap om kulturlagrens omfattning, komplexitet och vetenskapliga potential. Efter utförd och avrapporterad förundersökning kan Länsstyrelsen handla upp den arkeologiska undersökningen.

Arkeologisk förundersökning och därpå följande arkeologisk undersökning blir aktuellt att genomföra när detaljplanen vunnit laga kraft.

De som medverkat i beslutet

Chef för Plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo, bebyggelseantikvarie Henrik Gartz, handläggare för fornlämningsfrågor Tina Fors, miljöskyddshandläggare Stefan Nyström samt vattenskyddshandläggare Annika Lindblad medverkat.

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

Annika Israelsson

Katja Saranka

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se