

Handläggare
Brita Christiansen
018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2015-3138

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande

SAMRÅDSTID mellan 16 november 2018 och 7 januari 2019



Illustration som visar planförslaget sett från Odinslund. Bernow & Partners arkitekter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategin	6
Program för Odinslund	6
Detaljplan, tidigare gällande	7
Fastighetsindelning / tomtindelning	8
Rivningslov	8
Historik	9
STADSBYGGNADSVISION	9
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Plandata	10
Allmän områdesbeskrivning	11
Stadsbild	11
Kulturmiljö	13
Naturmiljö	19
Bebyggelse och gestaltning	20
Offentlig och kommersiell service	26
Friytor	26
Sociala frågor	26
Mark och geoteknik	27
Vattenmiljö - grundvatten	27
Trafik och tillgänglighet	29
Hälsa och säkerhet	31
Teknisk försörjning	33
PLANENS GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska åtgärder	36
Tekniska åtgärder	36
Fastighetsrättsliga åtgärder	36
Ekonomiska åtgärder	37
PLANENS KONSEKVENSER	38
Nollalternativ	38
Miljöaspekter	38
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	40
Översiktsplan	40
Miljöbalken	40

HANDLINGAR

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Kulturhistorisk förundersökning, A-sidan 2017-02-27

Kulturmiljöanalys, Sweco 2018-02-23

Trafikbullerutredning, WSP 2018-09-30

Dagvattenutredning, Bjerking 2017-10-31

Miljö- och geoteknik, inledande projekterings PM, Bjerking 2017-03-03

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

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljbrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt Stiftelsen Ubbo och Akademiförvaltningen.

Medverkande konsulter har varit Bernow & Partners arkitekter, Sweco, A-sidan, Bjerking och WSP. Illustrationer har gjorts av Bernow & Partners arkitekter.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av två nya byggnader för utställningslokaler, forskarbostäder och hotell 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.

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget gör det möjligt att uppföra två nya byggnader som kan användas för centrumverksamhet, hotell och bostäder. Dessutom medges byggrätt för garage under mark. Byggrätterna är i två, tre och fyra våningar med den högsta höjden närmast Villa Anna i norr. Den totala bruttoarean är cirka 3 800 m² ovan mark samt 1 200 m² under mark. Den större byggrätten är placerad längs med tomtgränsen mot Odinslund och ska innehålla någon form av publik verksamhet på bottenvåningen. Den mindre byggrätten är placerad på gården och kommer att ersätta ett äldre brygghus som rivs. Övriga befintliga byggnader ska bevaras och får skyddsbestämmelser. Mot Åsgränd ges möjlighet att uppföra ett mindre sophus för att klara avfallshanteringen för befintliga byggnader. De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. På gården finns ett stort träd som ska bevaras. För att underlätta möjligheten att röra sig genom kvarteret inrättas ett markreservat för allmän gångtrafik i den södra delen.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljön, Uppsala stad, enligt miljöbalken 3 kapitlet. Planområdet ligger i närheten av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning, enligt miljöbalken 3 kap. Dagvattnet från planområdet avleds mot Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kapitlet.

Miljöbalken 7 kapitel.

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kapitlet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

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

- Detaljplanen kan komma att påverka områdets mycket värdefulla kulturmiljö. Genom noggranna studier och en hög ambitionsnivå kan den nya bebyggelsen bli ett tillskott som skapar liv och höjer den estetiska kvaliteten på miljön kring Odinslund.

- Detaljplanens genomförande kan komma att påverka grundvattnet och Uppsalas vattentäkt. Genom noggranna utredningar kan planen ta hänsyn till förutsättningarna och se till att grundvattnet inte påverkas negativt.
- Den föreslagna bebyggelsen och mer hårdgjorda ytor kommer att öka mängden dagvatten från området. Genom att utreda och ta fram förslag på fördröjning kan planen styra så att belastningen på Fyrisån inte ökar.

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen har yttrat sig över behovsbedömningen 2017-02-03 och bedömer att detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. På grund av områdets centrala läge i riksintresseområdet och områdets höga känslighet att riskera att påverka grundvattnet genom byggnation, vill Länsstyrelsen poängtera vikten av att kommunen tar fram nödvändiga utredningar i den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen vill lyfta att det finns skäl för kommunen att överväga att göra en miljöbedömning.

Under planarbetet har ett flertal utredningar tagits fram som berör riksintressena för kulturmiljön, 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 detaljplanen under samrådet.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

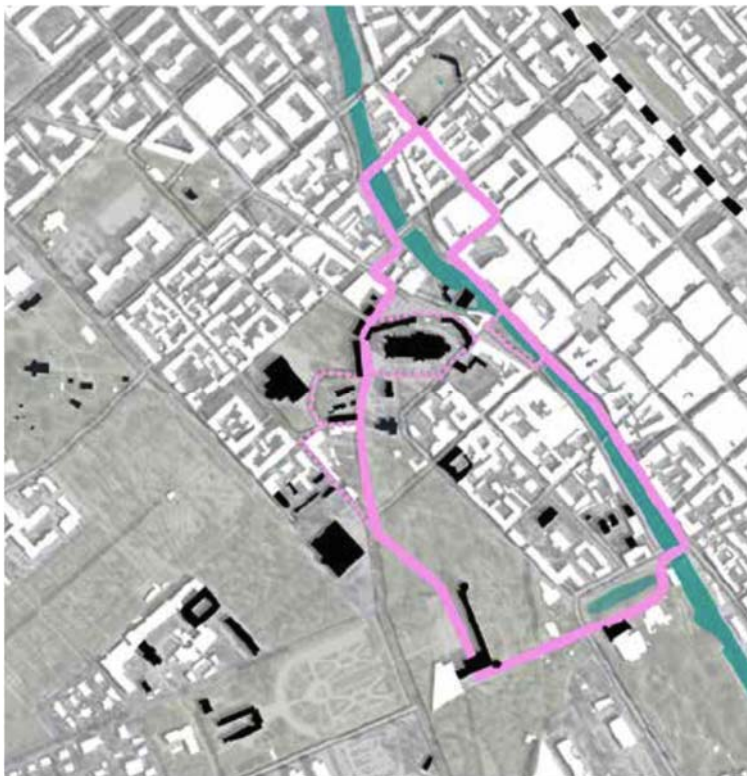
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Innerstadsstrategin

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



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

Program för Odinslund

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



Illustration från programmet för Odinslund, Nyréns arkitekter

Detaljplan, tidigare gällande

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

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



Tidigare gällande detaljplan, Stadsplan för kvarteret Ubbo 1966

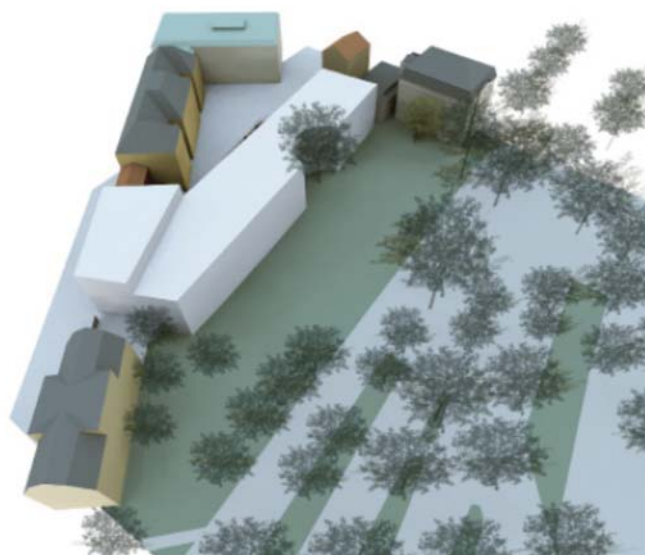


Illustration som visar möjlighet att bygga enligt tidigare gällande detaljplan. Bernow & Partners arkitekter

Fastighetsindelning / tomtindelning

För området gäller tomtindelning för del av kvarteret Ubbo fastställd 1967. Tomtindelningen upphävs genom en bestämmelse i denna detaljplan.

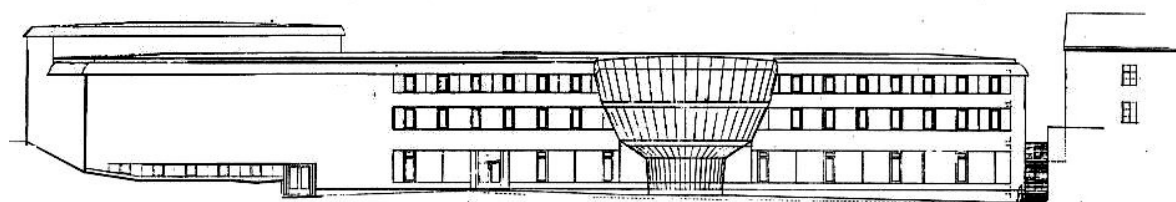
Tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelse, fastställd som tomtindelning 1967, akt 0380-21/FJO upphävs.

Rivningslov

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

Historik

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



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

STADSBYGGNADSVISION

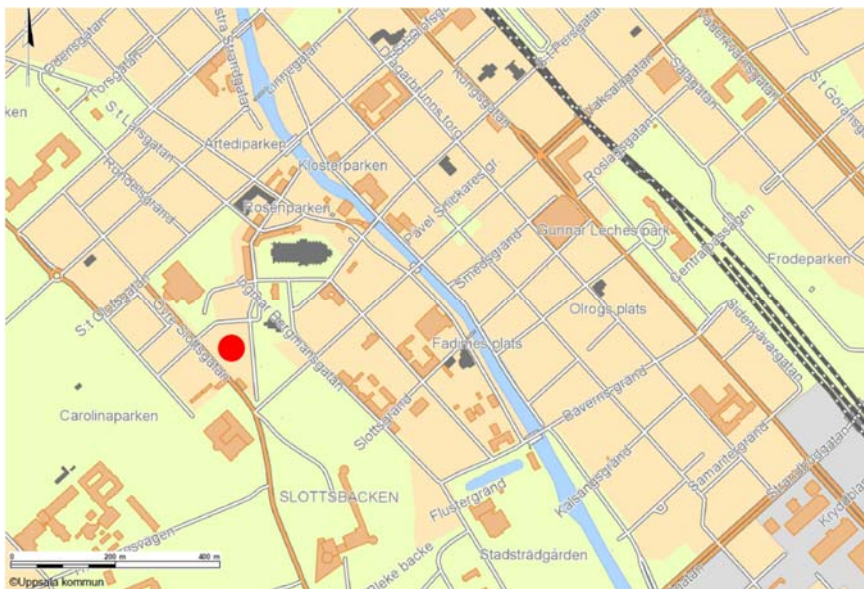
Visionen är att förstärka och utveckla stråket mellan slottet och domkyrkan med ytterligare en målpunkt. De nya byggnaderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och ge ett intressant tillskott till den kulturhistoriska värdefulla miljön. De nya byggnaderna ska rama in Odinslund och ge denna plats en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

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

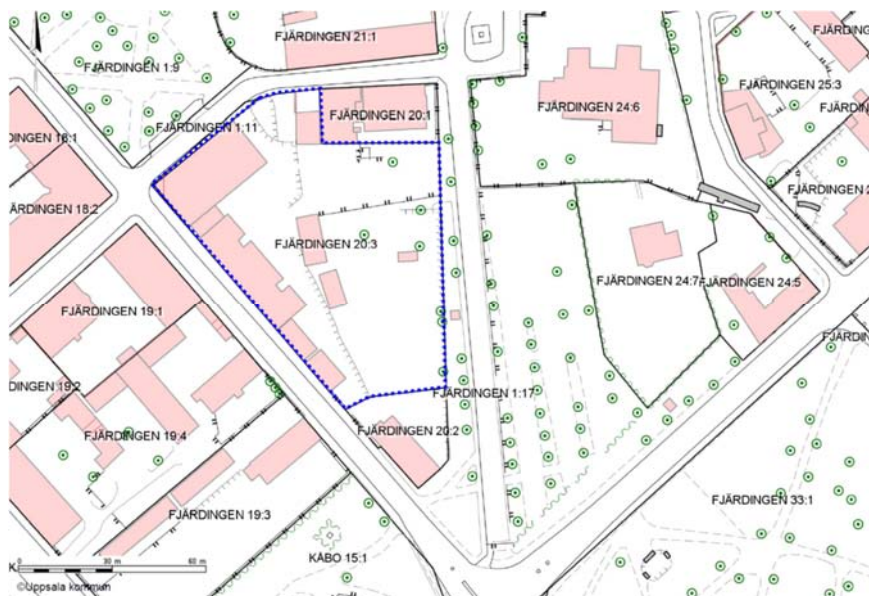
Plandata

Geografiskt läge

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



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



Karta som visar planområdet vilket är markerat med blå streckad linje.

Markägoförhållanden och areal

Fastigheten som har beteckningen Fjärdingen 20:3 ägs av stiftelsen Ubbo och förvaltas av Uppsala Akademiförvaltning. Fastigheten är 5 885 m².

Tidplan

Innan byggnationen får påbörjas ska en arkeologisk förundersökning göras. Därefter ska arkeologiska utgrävningar göras. Detta beräknas ta två arkeologsäsonger, vilket innebär att själva byggnationen tidigast kan starta drygt ett år efter att planen vunnit laga kraft. Förundersökningen får inte påbörjas innan planen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas tidigast vinna laga kraft under 2019 och byggnadsarbetena kan därmed tidigast starta under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att byggrätten är begränsad och att fastighetsägaren har för avsikt att genomföra byggnationen så snart planen vunnit laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

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

Stadsbild

Förutsättningar

Bebyggelsen längs med Övre Slottsgatan består av byggnader med varierande ålder och speglar kvarterets framväxt. Samtliga byggnader ligger i gatuliv och ger en tydlig rumsbildning mot gatan. Även mot Åsgränd ligger byggnaderna i gatuliv och har karaktär av en tät äldre stad. Mot Odinslund öppnar sig kvarteret med en trädgårdsmiljö som endast innehåller två mindre gårdshus. En stor del av kvarteret används dock som parkering vilket ger en karaktär av bakgård, och ett lite bortglömt område.



Foto som visar bebyggelsen längs Övre Slottsgatan



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

Förändringar

Stadsbilden kommer främst att förändras sett från Odinslund där planen möjliggör ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen placeras i tomtgräns mot Odinslund och sluter en stor del av kvarteret. Den södra delen av kvarteret kommer dock att vara öppen och ge möjlighet till inblickar mot gården. Odinslund kommer att ramas in av en byggnad som förstärker stråkets riktning.



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

Kulturmiljö

Förutsättningar

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

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

Fastighetsägaren har tagit fram en kulturhistorisk förundersökning för hela kvarteret (*Kulturhistorisk förundersökning, A-sidan 2017*). Enligt denna tillhör kvarteret Ubbo ett av de kulturhistoriskt mest intressanta områdena i Uppsala. Bebyggelsen längs Övre Slottsgatan och Åsgränd är intressanta kulturmiljöer med ursprung i det sena 1600-talet. Kvarteret tillhör den lilla del av Uppsala som aldrig kom att omfattas av någon av de stora stadsbränderna. Det är därför viktigt att bevara denna del för framtiden. Även Kårhuset som är uppfört under sent 1900-tal är av intresse att bevara då det är utfört av namnkunniga arkitekter och har en hög arkitektonisk kvalitet. Här följer en redovisning av varje enskild byggnad som ingår i planområdet.

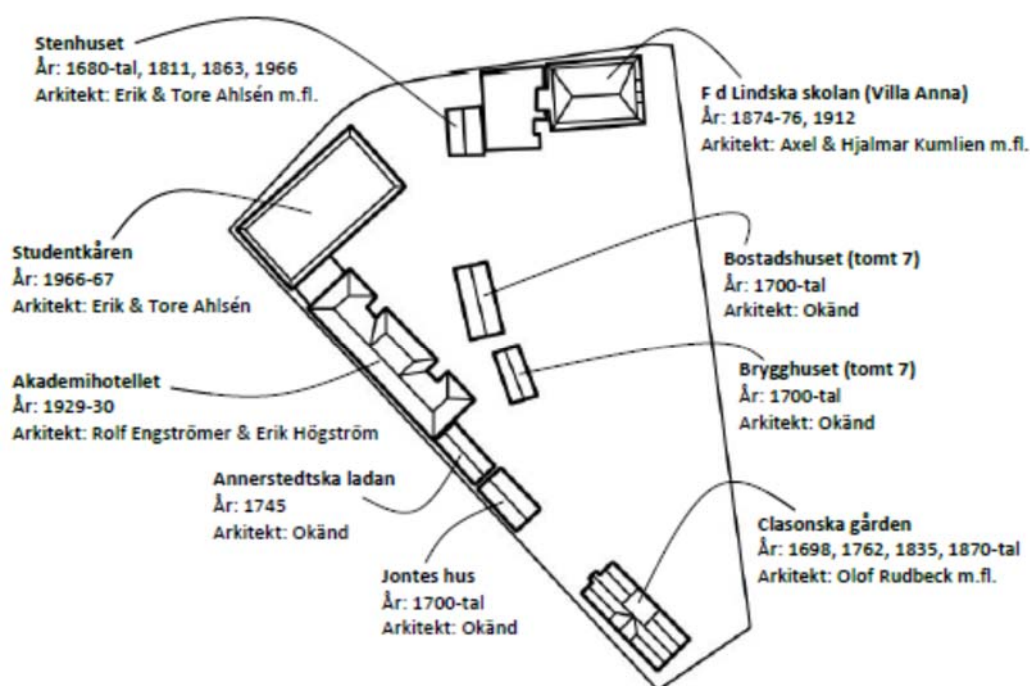


Illustration som visar de befintliga byggnaderna i kvarteret. A-sidan.

Stenhuset

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



Foto som visar "Stenhuset" sett från Åsgränd.

Bostadshuset på gården

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



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

Brygghuset

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



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

Kårhuset

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



Foto som visar kårhuset i korsningen Övre Slottsgatan-Åsgränd.

Akademihotellet

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



Foto som visar Akademihotellet sett från gården

Annerstedtska ladan

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



Från vänster: Annerstedtska ladan, Jontes hus och Clasonska gården

Jontes hus

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



Från vänster: Akademihotellet, Annerstedtska ladan och Jontes hus.

Förändringar

Detaljplanen skyddar samtliga byggnader, utom Brygghuset, med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Brygghuset bedöms vara förvanskat och i mycket dåligt skick och kan därför ersättas med en ny byggnad. Här följer en sammanställning av skyddsbestämmelserna i detaljplanen.

r₁ *Byggnad får inte rivas*

Samtliga byggnader utom brygghuset på gården har denna bestämmelse. Bestämmelsen ger skydd mot rivning men det behövs ytterligare bestämmelser för att skydda byggnadernas utseende.

q₁ *Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*

Bestämmelsen finns på Kårhuset, Akademihotellet och Stenhuset och anger att byggnadernas yttre utformning såsom fasader och tak ska bevaras. Bestämmelsen anger även att de ska vårdas och underhållas på ett sätt som är lämpligt. Med ursprunglig exteriör menas det utseende byggnaderna har idag.

q₂ *Den välvda stenkällaren ska bevaras.*

Bestämmelsen finns på Stenhuset och det mindre bostadshuset på gården. De välvda källarna bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde.

q₃ *Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*

Bestämmelsen finns endast på Annerstedtska ladan. Ladan ska bevaras även invändigt då den har ett stort kulturhistoriskt värde. Med ursprunglig exteriör och interiör menas det utseende byggnaderna har idag.

q₄ *Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras.*

Bestämmelsen finns på Jontes stuga och det mindre bostadshuset på gården. Dessa byggnader har blivit förvanskade under de renoveringar som gjorts på senare tid. Den yttre formen är dock bevarad och det är möjligt att restaurera byggnaderna så att de återgår till det ursprungliga utseendet. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte kan byggas till.

q₅ *Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Undantag görs för balkongerna mot gården som får byggas in. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.*

Bestämmelsen finns på Akademihotellet och syftar till att bevara exteriören men ge möjlighet att bygga in de vädringsbalkonger som finns mot gården. Med ursprunglig exteriör menas det utseende byggnaden har idag.

k₁ *Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*

Bestämmelsen finns på samtliga byggnader som skyddas i detaljplanen. Det finns möjlighet att göra vissa förändringar i de byggnader som skyddas men ändringarna ska ske varsamt.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet omfattar endast kvartersmark men angränsar till Odinslund som är en park. Det är av stor betydelse för parken hur bebyggelsen samspelar genom entréer och öppningar. Inom kvarteret finns ett mycket stort vårdträd, en ek, och flera mindre träd. Stora delar av tomten är obebyggd och kan uppfattas som en del av parken då den har en gräsmatta, bänkar och träd.



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

Förändringar

En stor del av tomten kommer att bebyggas vilket minskar de gröna ytorna. Samtidigt kommer Odinslund få en tydligare avgränsning och bli mer läsbar som det processionsstråk som det en gång var. Det mäktiga vårdträdet ska bevaras vilket säkras genom utökad lovplikt. Den nya byggnaden ramar även in en inre, mer intim gård, som både boende och besökare kan använda. Avsikten är att gården ska kunna användas för uteservering för ett café i den nya byggnaden.

a₁ *Marklov krävs för större beskärning och fällning av träd.*

Avsikten med bestämmelsen är att skydda trädet från fällning. Trädet skyddas även genom att placera byggrätter på tillräckligt avstånd från krona och rotsystem.

n₁ *Marken är avsedd för träd, planteringar, dagvattenhantering och vistelseytor.*

Den inre gården kan användas av de boende men hör även ihop med utställningslokaler och eventuell caféverksamhet. Den ska utformas som en grön gård med planteringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2015 tagit fram en programskiss på hur kommunens parkmark i Odinslund kan utvecklas. Genom att komplettera med nya träd, en anpassad markbeläggning, fler sittplatser och bättre belysning kan området bli mer attraktivt och funktionellt. Restaureringen av Odinslund kommer att avvakta byggnationen i kvarteret Ubbo. Vid tomtgränsen mot kvarteret Ubbo ska marken anläggas så att den stämmer med öppningar in i kvarteret och entréer till verksamheten.



Programskiss för Odinslund. Skissen visar även förslag på omarbetning av kyrkans mark, vilket inte är aktuellt.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

I planområdet och dess omgivning finns en hel del kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö*. Den befintliga bebyggelsen är placerad mot Övre Slottsgatan och Åsgränd och mot Odinslund öppnar sig kvarteret med sin trädgård och parkeringsytor. Fastigheten har två nivåer, en övre gård med angöringsytor i höjd med gatan och en nedre gård som ansluter till Odinslund. Höjdskillnaden tas upp med en mur som är drygt tre meter. På den undre gården alldeles intill muren finns två mindre gårdshus.



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

Förändringar

Planförslaget möjliggör uppförande av en vinkelbyggnad i 2–4 våningar i tomtgränsen mot Odinslund och Villa Anna. Byggnaden är placerad så att den skapar ett inre gårdsrum kring den stora eken. Dessutom blir det möjligt att uppföra en mindre byggnad i två våningar inne på gården. Denna byggnad ersätter det befintliga Brygghuset som kan rivas. Det andra gårdshuset, som varit ett bostadshus, ska bevaras. Placeringen av de nya byggnaderna tar stöd i den bebyggelse som fanns på 1850-talet, se illustration på sidan 22.

Den större vinkelbyggnaden får vara i högst fyra våningar mot Villa Anna och tre våningar mot Odinslund. En mindre del av byggnaden mot Odinslund får vara i högst två våningar. Huskroppen mot Odinslund ska ha en fasad som öppnar upp mot parken med material som upplevs som lätta, såsom metall och glas. Illustrationerna visar en fasad som inspireras av träden i parken och som ges en variation med burspråk som kragar ut. Bottenvåningen ska innehålla en publik verksamhet, t.ex. utställningar och café, och huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund. Den befintliga muren mot Odinslund sparas och kan användas som en del av byggnadens fasad. Utrymmet mellan muren och byggnadens fasad kan utnyttjas som ett inglasat ljusschakt till källarvåningen. Fasaden mot Villa Anna kan vara mer sluten och ska vara av trä för att anknyta till äldre gårdsbebyggelse. Taket på hela vinkelbyggnaden ska vara täckt med vegetation, sedumtak, för att ge grönska och kunna ta hand om dagvatten. Den mindre gårdsbyggnaden ska utformas med sadeltak så att den anpassas till befintlig bebyggelse. Fasaderna ska vara av trä och taket av plåt. Detaljerna på fasader och tak kan gärna ges en modern utformning. Utöver dessa byggnader är det möjligt att uppföra ett sophus mot Åsgränd för att klara avfallshanteringen.

Befintliga byggnader ska fortsätta att användas för kontor, hotell och samlingslokaler vilket ryms inom användningen C, Centrum. De nya byggnaderna ska innehålla dels hotell- och konferensverksamhet och dels bostäder till studenter och forskare. Läget intill flera attraktiva besöksmål ger goda möjligheter för ett café med servering på gården.

C *Centrum*

Centrum omfattar handel, kontor, hotell, samlingslokaler samt undervisningslokaler i begränsad omfattning

B *Bostäder*

Planbestämmelsen omfattar alla sorters bostäder men avsikten är att dessa bostäder ska hyras ut under en begränsad tid till forskare och studenter.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Hisstoppar och kylaggregat får överskrida nockhöjden.

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Ventilationshuvar och skorstenar får överskrida nockhöjden. Bestämmelsen innebär att även hisstoppar och kylaggregat får överskrida nockhöjden.



Marken får inte förses med byggnad

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

e₁ *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär.*

Bestämmelsen gäller för huskroppen längs Odinslund där det är viktigt att verksamheten vänder sig utåt, till allmänheten.

f₁ *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

Hög arkitektonisk kvalitet avser hela gestaltningen där val av material och utförande av byggnadsdetaljer är viktigt.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader. Takkupor får bryta takvinkeln.

Bestämmelsen styr att taket på gårdshuset ska vara mellan 20–45 grader. Gårdshuset ska anpassas i uttryck till den äldre bebyggelsen.

f₂ *Ventilationsdon och hisstoppar ska utformas som en del av byggnadens arkitektur*

Det är viktigt att ventilationsdon och hisstoppar ges en gestaltning som överensstämmer med byggnadens utformning.

f₃ *Byggnaden ska utformas med fasader av trä och sadeltak av plåt*

Bestämmelsen gäller gårdshuset som ska gestaltas så att den får ett släktskap med den äldre bebyggelsen.

f₄ *Tak ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation.*

Det gröna taket kommer att synas ovanifrån och kan på så sätt bli en del av parken och trädgården.

f₅ *Burspråk får kraga ut högst 1,5 meter och ska placeras minst 3 meter över mark.*

Byggnaden får ha burspråk som kragar ut över byggrättslinjen. Dessa kan ge liv till fasaden.

f₆ *Huvudentréer ska vändas ut mot Odinslund.*

Det är viktigt att byggnaden samspelar med parken och ger liv åt stråket. Därför ska publika entréer vändas ut mot stråket.

f₇ *Fasaderna ska utformas av metall med glaspartier.*

Fasaderna mot Odinslund ska vara lätta och delvis genomsiktliga. Kopparplåt eller liknande material har släktskap med kyrkorna intill och samspelar på ett bra sätt med grönskan.

b₂ *Källare får anläggas helt nedgrävt under mark eller sticka upp högst en meter över mark. Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå.*

Byggrätten är indragen från tomtgräns mot Odinslund men planen ger möjlighet för en källarvåning att kraga ut mellan fasadliv och tomtgräns. Utrymmet kan täckas med ett glastak för att ge dagsljus till källarlokalen. Den befintliga stenmuren är tänkt att användas som källarvåningens fasad mot parken, se den uppförstorade sektionen på sidan 26.

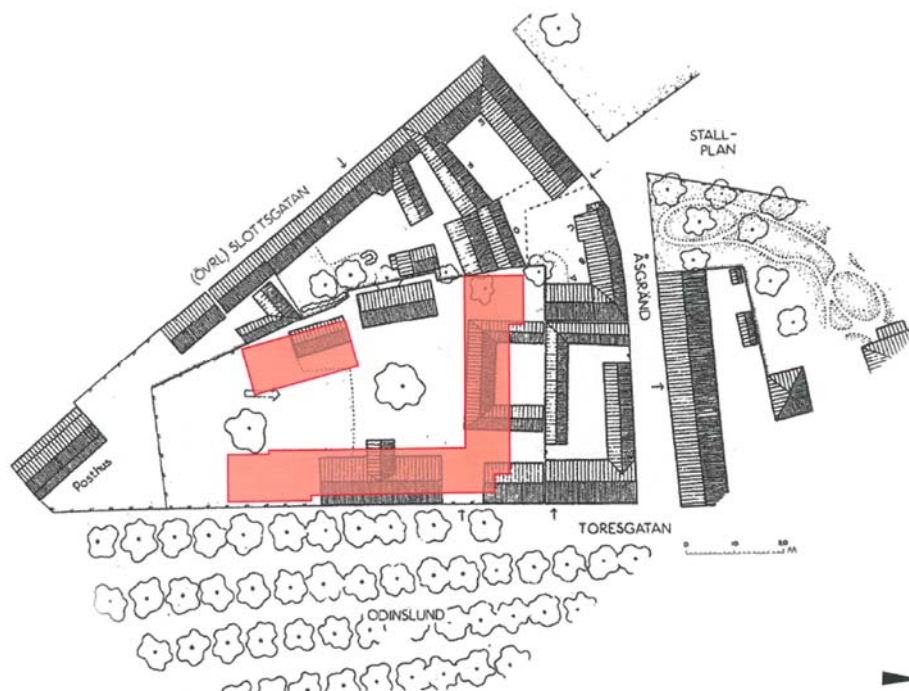


Illustration som visar hur bebyggelsen såg ut kring år 1850 med det nya förslaget inritat. Bernow & Partners arkitekter.

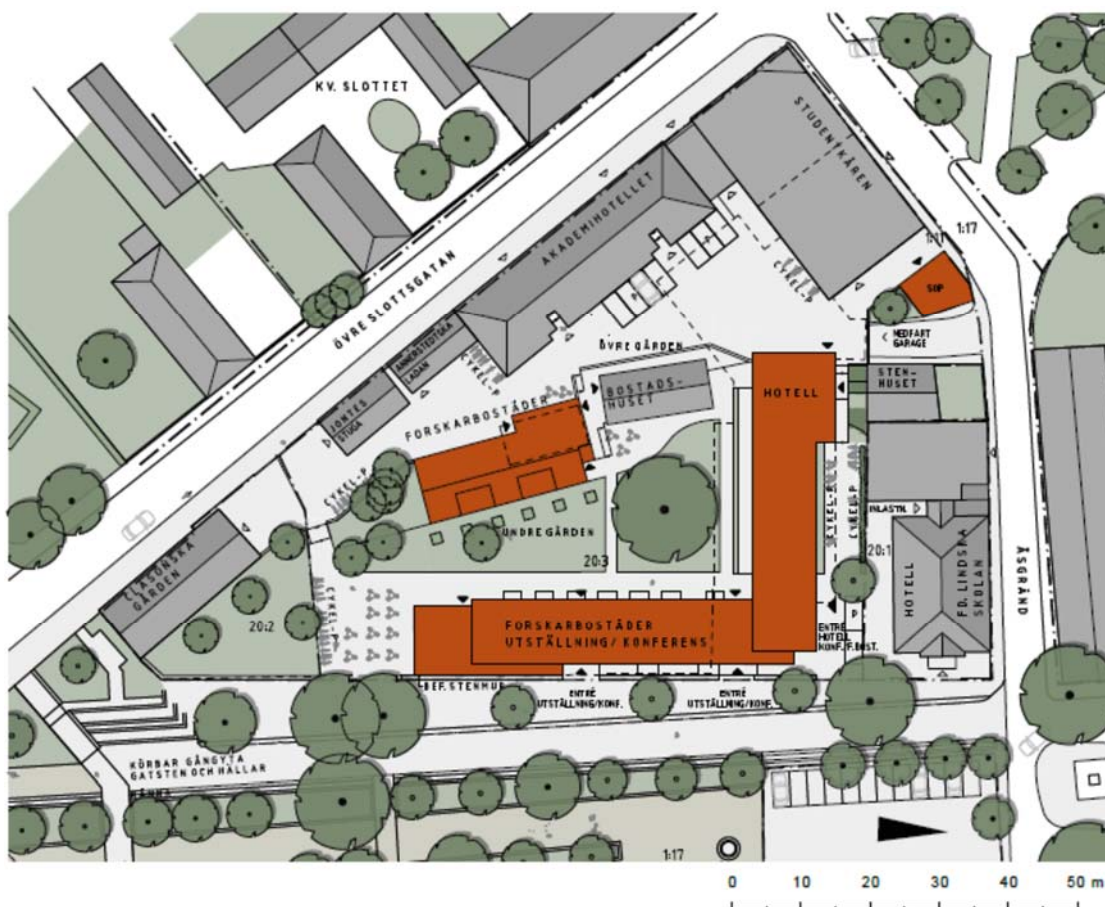


Illustration som visar kvarteret med nya byggnader inritade. Bernow & Partners arkitekter.



*Illustration som visar den nya byggnaden dagtid, sett från Odinslund. Villa Anna till höger i bilden.
Bernow & Partners arkitekter.*



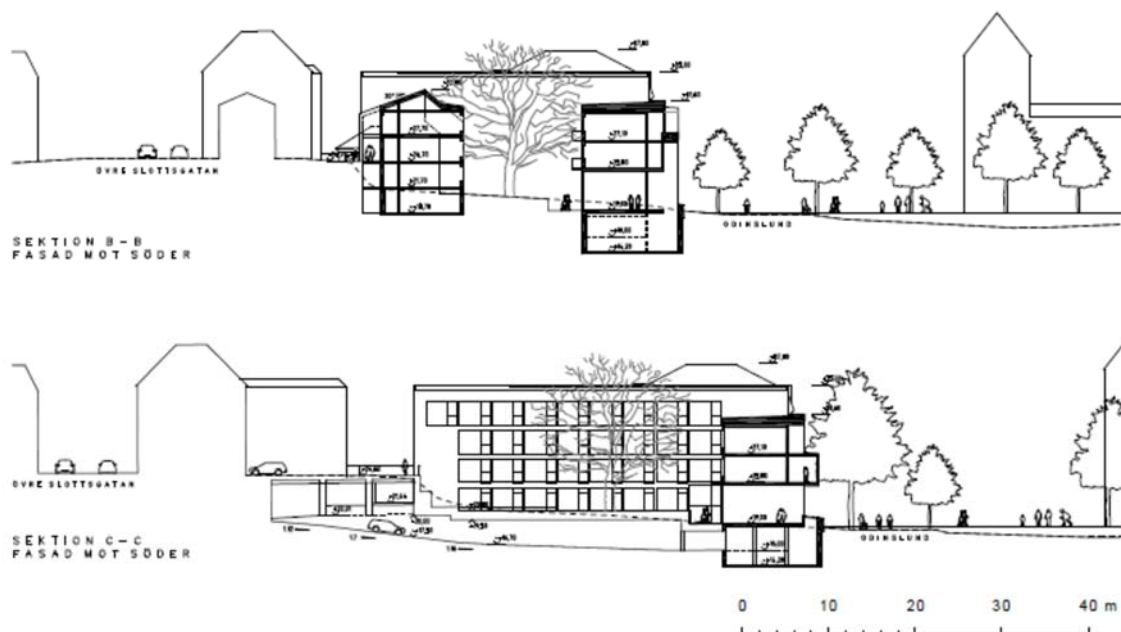
*Illustration som visar den nya byggnaden kvällstid, sett från Odinslund. Villa Anna till höger i bilden.
Bernow & Partners arkitekter*



Illustration som visar nya byggnader dagtid, sett från söder i Odinslund. Trefaldighetskyrkan till höger i bilden. Bernow & Partners arkitekter



Illustration som visar nya byggnader kvällstid, sett från söder i Odinslund. Trefaldighetskyrkan till höger i bilden. Bernow & Partners arkitekter



Sektioner genom ny bebyggelse med Övre Slottsgatan till vänster i bilden. Bernow & Partners arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt och det finns gott om alla typer av service på nära håll. Inom fastigheten finns sedan tidigare ett hotell och en restaurang, se avsnittet *Bebyggelse och gestaltning*.

Friytor

Stora delar av planområdet är idag obebyggt och det finns gräsmattor och träd. Det finns dock inga boende där idag som har behov av friytor.

Planområdet kommer delvis att bebyggas med bostäder vilket skapar ett behov av friytor. Byggrätterna är placerade så att det bildas ett inre gårdsrum med plats för utevistelse. Bostäderna kommer enbart vara mindre lägenheter som är avsedda att hyras ut till gästforskare och studenter.

Sociala frågor

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

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

Mark och geoteknik

En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2017-03-03*) har genomförts för att ta reda på mer om markförhållandena. Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning. Ytskiktet underlagras antingen av torrskorpelera och lera ovan friktionsjord eller direkt av friktionsjord som djupare ner vilar på berg. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 1 och 2,6 meter. Dess innehåll består av mulljord, sand, grus och lera. Ställvis förekommer även kol, tegel, bruk och enstaka benrester. Lera har noterats i vissa punkter till som djupast 6,5 meter under markytan. Friktionsjorden inom området utgörs av mäktiga lager åsmaterial, dvs sand och grus som mot djupet blir allt grövre och fastare lagrat. I fyllnadsmaterialet förekommer vissa markföroreningar, se avsnittet *Hälsa och säkerhet/Markföroreningar*.

Grundläggning

Den mindre byggnaden kan grundläggas direkt på mark med hel kantförstyvad platta av betong. Före grundläggning ska förekommande mulljord, fyllning och finjord schaktas bort. Den större vinkelbyggnaden föreslås delas upp i två delar med olika grundläggningar utifrån dess förutsättningar. Den norra delen med garage under mark bedöms kunna grundläggas direkt i mark med hel kantförstyvad platta av betong. Planerat färdigt golv för garaget är cirka +16 meter över nollplanet. Den östra delen, som vänder sig mot Odinslund, bedöms med hänsyn till förekommande lera behöva en pålad grundläggning med så kallade friktionspålar. I denna källarvåning planeras för en utställningshall med en högre takhöjd (cirka 4,5 meter) vilket gör att det behövs en lägre golvnivå, +14,2 meter. Samtliga huskonstruktioner ska utföras radonsäkert.

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

Vattenmiljö - grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde och nära inre skyddsområde, för dricksvattentäkten i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (KF-beslut 2018) ligger planområdet inom extremt sårbar zon för Uppsalaåsens grundvatten. Inom extremt sårbar zon ska ny bebyggelse i möjligaste mån undvikas men undantag kan göras för komplettering av befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen är en komplettering av befintlig verksamhet med hotell, samlingslokaler och administration. Risken för att föroreningar når grundvattnet kan minimeras genom att begränsa körytorna och föreskriva att alla körytor, utomhus och i garage, utförs med täta ytskikt. Dessutom behöver markytorna runt byggnaderna utföras så att släckvatten vid en eventuell brand kan samlas upp. Planen begränsar även möjlighet till schaktning för att inte ta bort för stor del av det skyddande lerlager som finns över åsen, se även ovanstående avsnitt *Mark och geoteknik*.

b₁ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark. Garage ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. Garage ska förses med aktivt brandskydd.*

Bestämmelsen anger där det är möjligt att anlägga garage under mark utanför befintliga och planerade byggnader. Bestämmelsen styr även hur garaget ska utföras så att risken för spridning av olja och andra miljöfarliga ämnen minimeras.

- b₂** *Källare får anläggas helt nedgrävt under mark eller sticka upp högst en meter över mark. Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå.*

Bestämmelsen anger där det är möjligt att anlägga källare under mark utanför den planerade byggnaden mot Odinslund, se illustration nedan. Bestämmelsen styr även hur källaren ska utföras så att risken för spridning av föroreningar minimeras.

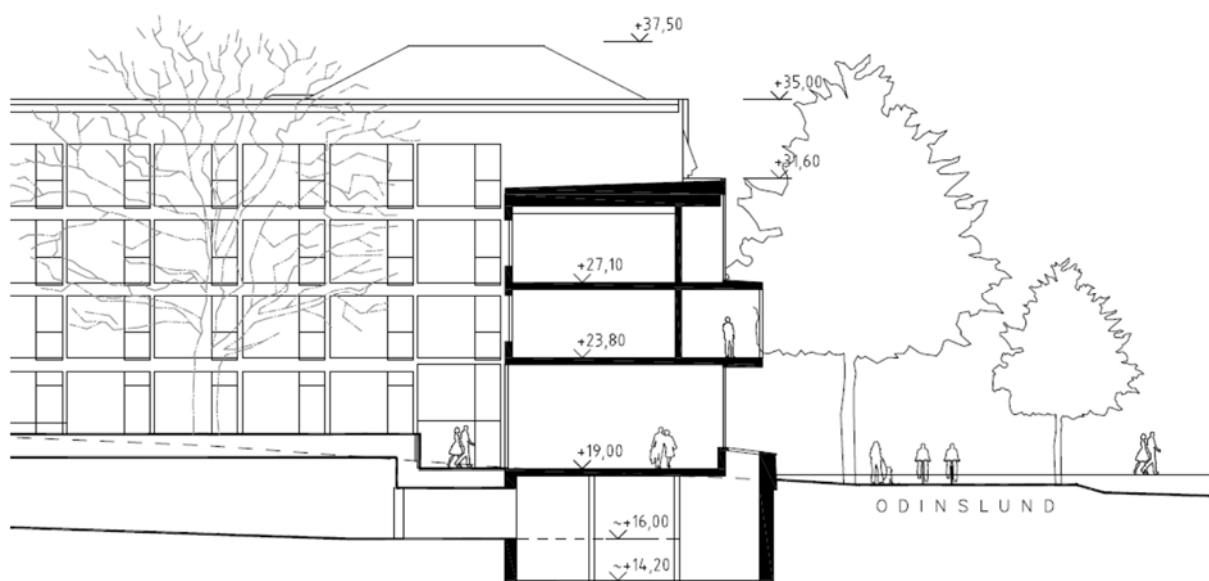


Lägsta schaktningsnivå är 13,7 meter över nollplanet

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

- b₄** *Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.*

Om det skulle inträffa en brand finns risk för att släckvatten sprider sig och kan förorena grundvattnet. Därför ska området närmast byggnaderna utföras så att det går att samla upp släckvattnet.



Sektion genom byggnaden som visar källare med lanternin som ger takljus till utställningshallen. Den befintliga stenmuren kan användas som fasadmateriäl på sockeln mot Odinslund. Bernow & Partners arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Trafik

Planområdet angränsar till Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Övre Slottsgatan har en stor andel genomfartstrafik medan Åsgränd främst är en angoringsgata till berörda fastigheter. Kvarteret an görs främst från Åsgränd men det finns även en infart från Övre Slottsgatan. Större fordon kan köra in från Åsgränd och köra ut på Övre Slottsgatan. Villa Anna i hörnet Åsgränd-Odinslund har sin angö ring från Odinslund via Åsgränd.

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

Trafiksiffrorna är angivna i VDT, flöde per veckomedeldygn.

Flera busslinjer trafikerar Drottninggatan och närmaste hållplatser är vid Carolina Rediviva, i kors ningen Drottninggatan- Dag Hammarköldsväg.

Förändringar

Transporter, angöring

Leveranserna till befintliga och nya byggnader kommer att ske via samma som transportväg som idag. De tunga transporterna kör in via Åsgränd och ut vid Övre Slottsgatan eftersom det inte finns plats för att vända. Varor som ska till den nya byggnaden med hotell och övriga verksamheter kan levereras via en hiss på den övre gården och sedan transporteras vidare i huset via garaget. Mindre varubilar kan le verera varor direkt ner i garaget. Garaget kommer dock att utformas endast med takhöjd för personbi lar. Vissa transporter kommer även att ske vid hörnet mot Odinslund där Villa Anna idag har sina le veranser, se bild på sidan 32.



Körbar förbindelse får inte anordnas

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

Bilparkering, cykelparkering

Det finns idag ett underjordiskt garage med infart från Åsgränd. Garaget rymmer 16 platser och planen ger möjlighet att utöka med 15–20 platser, vilket innebär totalt 30–35 platser i garage. Utöver garaget finns det cirka 7 parkeringsplatser på den övre gården. På den nedre gården finns en stor markparke ring med cirka 40 platser som kommer att tas bort när tomten bebyggs.

Behovet av bil är begränsat i detta läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. Enligt kom munens parkeringstal krävs det 5 bilplatser och 40 cykelplatser/1000 m² BOA. För kontorsverksamhet behövs 3 bilplatser samt 40 cykelparkeringar/1000 m² BTA. Behovet för hotell, konferens och övriga verksamheter bör bedömas utifrån den personal som behövs för den specifika verksamheten. Den pla nerade utställningsverksamheten med möjlighet till café kommer att dra till sig en hel del besökare, men dessa bedöms i första hand resa kollektivt eller röra sig med cykel eller till fots.

Planen ger möjlighet anlägga fler parkeringsplatser för bil än vad kommunen kräver. Här nedan redovisas behovet för tillkommande bostäder och befintliga kontor inom fastigheten enligt kommunens parkeringstal. Utöver detta tillkommer platser för hotell, samlingslokaler, utställningar, café och restaurang. De 16 platser som finns i befintligt garage bedöms som tillräckligt enligt parkeringstalen. Fastighetsägaren önskar dock bygga ut ett större garage för att tillgodose behovet från hotell- och konferensverksamheten. Det finns även önskemål från boende och verksamheter i området att hyra platser. Behovet av cykelparkering är relativt stort men det finns utrymme för detta både i garage och utomhus.

	Area	Behov bil-P	Behov cykel-P
Bostäder	900 m ² BOA	5 bilplatser	36 cykelplatser
Kontor	1300 m ² BTA	4 bilplatser	52 cykelplatser
Totalt		9 bilplatser	88 cykelplatser

P *Parkering*

Planbestämmelsen ger möjlighet att använda området för bilparkering, ovan och under mark. Denna användning medges endast på delar av planområdet.

b₁ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark. Garage ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå. Garage ska förses med aktivt brandskydd.*

Planbestämmelsen ger möjlighet att anlägga garage under vissa delar av gården.

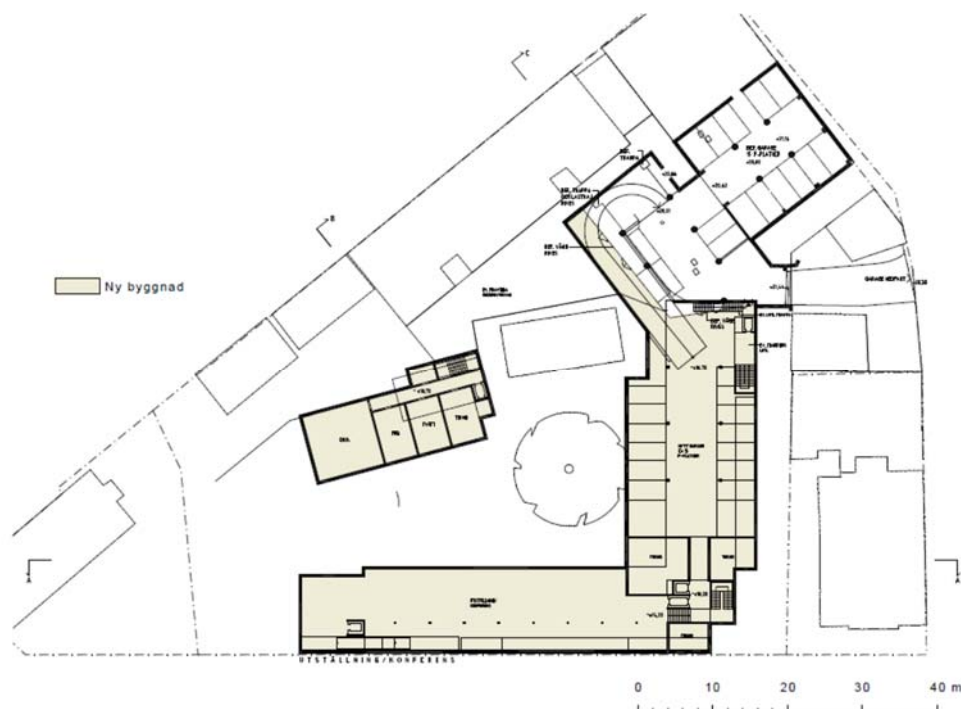


Illustration som visar utbyggnad av garage under den nya hotellbyggnaden. Bernow & Partners arkitekter

Gångvägar

Placeringen av byggrätter ger möjlighet till flera informella gångvägar genom kvarteret. Rörelsen från Övre Slottsgatan i den södra delen ses som särskilt viktig och säkras genom ett x-område. Fler gångvägar kan göra området mer befolkat och levande.

X₁ Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Bestämmelsen innebär att området ska upplåtas för allmän gångtrafik. Det ska även följas upp med ett avtal mellan kommun och fastighetsägare.



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

Tillgänglighet

Det kommer att vara möjligt att angöra med taxi vid huvudentréerna. Det finns även möjlighet att anordna särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade både i garage och utomhus.

Hälsa och säkerhet

En utredning har tagits fram för att undersöka hur de tillkommande bostäderna kommer att påverkas av omgivande trafikbuller (*Trafikbullerutredning kvarteret Ubbo, WSP, 2018-09-13*). Utredningen har även undersökt möjligheterna att ändra befintligt hotell vid Övre Slottsgatan till bostäder. Det visar sig dock olämpligt med hänsyn till de höga bullernivåerna på Övre Slottsgatan. För hotell och konferens ställs inga krav på utomhusnivåer gällande ljud från vägtrafik.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som trädde i kraft 1 juni 2015 ska tillämpas för denna detaljplan. Därefter trädde en ändring av förordningen gällande vissa riktvärden i kraft den 1 juli 2017. Förordningen med ändringar ska tillämpas retroaktivt på alla detaljplaner som påbörjats efter januari 2015.

Enligt förordningen bör inte buller från vägar och spårtrafik överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för en bostad som är större än 35 m²
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för en bostad som är mindre än 35 m²
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Utredningen visar att de nya bostäderna har goda förutsättningar att uppfylla gällande riktlinjer. Samtliga fasader har värden som ligger under 60 dBA ekvivalent nivå. Den inre gården har ljudnivåer som understiger 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. På gården finns möjlighet att anordna en gemensam uteplats.

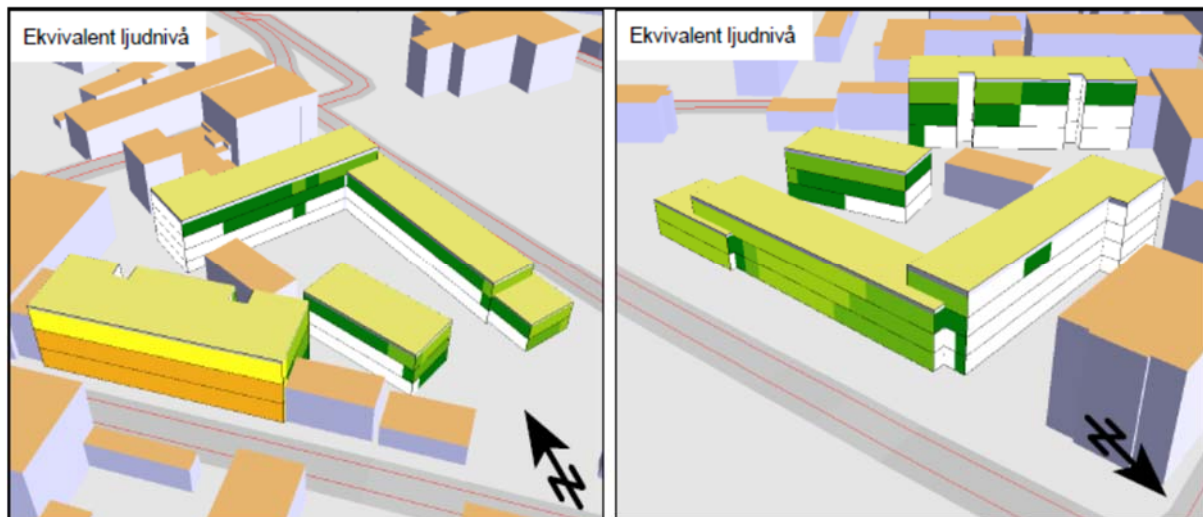


Illustration som visar utbredning av buller på fasad, WSP. Grön kulör visar att ljudnivån understiger 60 dBA ekvivalent nivå. Gul och orange kulör överstiger 60 dBA.



Karta som visar utbredning av buller på mark, WSP. Den inre gården har ljudnivåer som understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket redovisas med fält i gröna kulörer.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom området men det finns två nedlagda grafiska industrier inom cirka 150 meters avstånd från planområdet. Det ena tryckeriet har brunnit på 1990-talet varför risken för perfluorerade ämnen (PFAS) kan finnas dels p.g.a. branden och dels p.g.a. verksamhetens kemikaliehantering. Underliggande åsmaterial och det primära vattenskyddsområdet gör att det finns risk för spridning av föroreningar såsom klorerade alifater, bly, cyanid, PFAS m.fl.

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

Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning. Ytskiktet underlagras antingen av torrskorpelera och lera ovan friktionsjord eller direkt av friktionsjord som djupare ner vilar på berg. Fyllningens måktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 1 och 2,6 meter. Dess innehåll består av mulljord, sand, grus och lera. Ställvis förekommer även kol, tegel, bruk och enstaka benrester.

I samband med markarbeten rekommenderas att en efterbehandling utförs av fyllningen i området där analysresultaten visar halter över känslig markanvändning. Förorenade massor ska då gå till godkänd mottagningsanläggning. Vilka riktvärden och åtgärds mål som ska gälla för området fastställs av kommunens miljöförvaltning.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen. Likaså ska miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. För att säkerställa att marken saneras sker finns följande planbestämmelse:

Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Teknisk försörjning

VA

VA-ledningar (vatten- och avloppsledningar) finns i Odinslund och Åsgränd.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds idag vidare via ledningar till Fyrisån. En del av marken består idag av gräsmattor med träd där vattnet kan infiltrera. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan och Odinslund. Detaljplanen innebär att ytterligare mark hårdgörs och bebyggs vilket ökar dagvattenflödet. En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (*Dagvattenutredning Fjärdingen 20:3, Bjerking 2017-10-31*) för att ta fram förslag på hur dagvattnet ska hanteras.

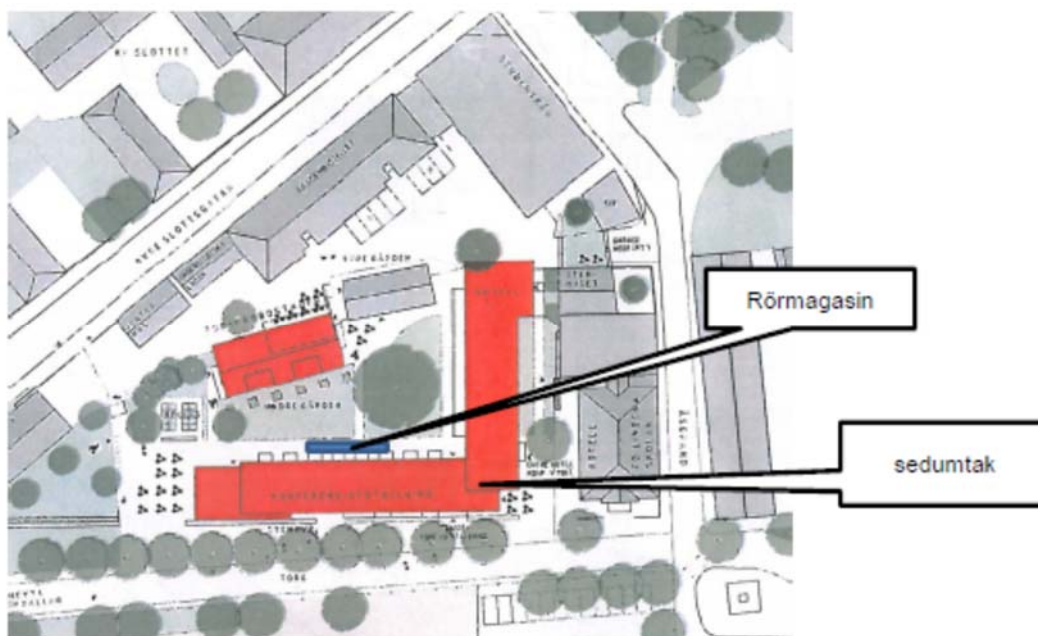
Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Uppsalas vattentäkt och är särskilt sårbart eftersom det i stora delar saknar ett tjockt tätande lerlager. Det är av stor vikt att inga föroreningar kan nå vattentäkten, se även avsnittet *Vattenmiljö-grundvatten*. Dagvattnet leds vidare i ledningar till Fyrisån vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen får inte medverka till att belastningen på Fyrisån ökar, vilket innebär att dagvattnet måste renas och fördröjas innan det når Fyrisån.

Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 års regn beräknas vara cirka 17 l/s (liter/sekund). Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet öka till cirka 55 l/s. Med hänsyn till vattenkvaliteten i Fyrisån och dricksvattentäkten ställer Uppsala Vatten och Avfall krav på att det maximala utflödet ska minskas till 25 l/s och att ingen infiltration får ske i åsen.

Fördröjning av dagvatten ska ske i täta rörmagasin för att förhindra att dagvatten infiltreras i åsen. Rörmagasinen ska placeras i lera så att det inte läcker ut dagvatten i åsen. För att säkerställa detta krävs en noggrannare geoteknisk undersökning i samband med detaljprojekteringen. Planbestämmelsen gör det är möjligt att placera fördröjningsmagasinet på den del av gården där det är mest lämpligt. För att klara tillräcklig fördröjning krävs även att de större taken täcks med vegetation, sedumtak, med en tjocklek på minst 120 mm. Sedumtak är även lämpligt utifrån byggnadens utformning och har därför en planbestämmelse, **f₄**, se avsnittet om bebyggelse. Det mindre gårdshuset ska dock ges en mer traditionell utformning och täckas med plåt.

n₁ *Marken är avsedd för träd, planteringar och vistelsezoner samt fördröjningsmagasin för dagvatten. Marken får inte användas för parkering.*

b₃ *Takvatten ska avledas till fördröjningsmagasin.*



Karta som visar placering av fördröjningsmagasin, Bjerking

Avfall

Hanteringen av avfall sker idag på den övre gården med infart från Åsgränd och utfart på Övre Slottsgatan. För de nya verksamheterna och bostäderna planeras ett nytt sophus vid Åsgränd med en dörr mot gården, se illustration. Sophuset kommer även att ha plats för avfall från den befintliga restaurangen vid Åsgränd. Byggnaden ligger i en värdefull kulturmiljö och ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Avfall ska även kunna hämtas från ett soprum i den nya byggnadens hörn mot Odinslund och Villa Anna. Detta sker genom att backa in i den gränd som bildas mellan den nya byggnaden och Villa Anna. Idag sker inlastningen till Villa Anna där.

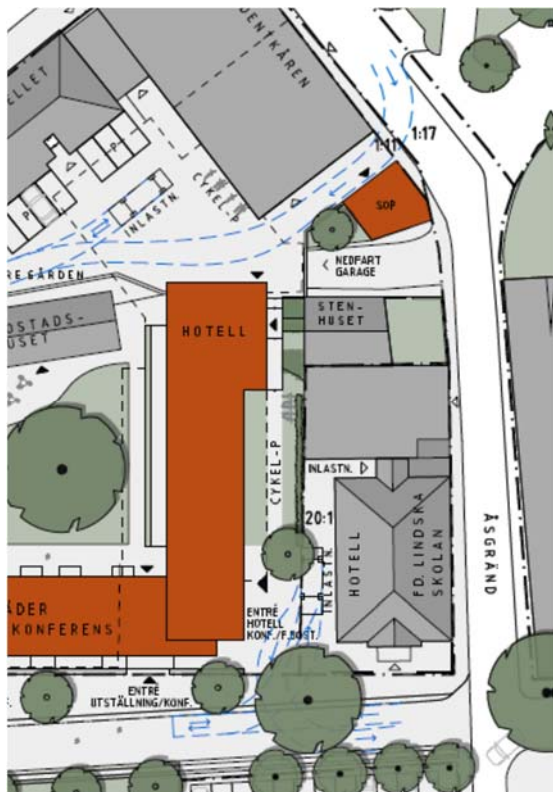


Illustration som visar nytt sophus samt transportvägar för hämtning av avfall.

El

Ledningar för el finns i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Vattenfall bedömer att det inte behövs någon ny transformator i området.

Värme

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

Telefoni och bredband

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Stiftelsen Ubbo ansvarar för utbyggnaden inom detaljplanen, som inte innehåller någon allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas för att reglera exploateringsavgift för kommunens kostnader för anläggningsåtgärder för anslutning till Odinslund, angöringsytor m.m. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Arkeologi

Innan byggnationen får påbörjas ska en arkeologisk förundersökning göras. Därefter ska arkeologiska utgrävningar göras. Förundersökningen får inte påbörjas innan planen vunnit laga kraft. Byggherren bekostar förundersökningen och de utgrävningar som behövs.

Ledningar

Fastighetsägaren ska i god tid innan genomförandet kontakta ägarna till de ledningar som kan beröras av exploateringen. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Följande ledningar finns inom och intill planområdet (januari 2018):

Uppsala Vatten har ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.

Vattenfall Värme Uppsala har ledningar för fjärrvärme i Åsgränd.

Vattenfall Eldistribution har ledningar i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund

Borderlight har ledningar för tele och bredband i Åsgränd och över fastigheten.

Skanova har ledningar för tele i Övre Slottsgatan och Åsgränd

Uppsala Universitet har ledningar för IT i Åsgränd och över fastigheten.

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadsförvaltningen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

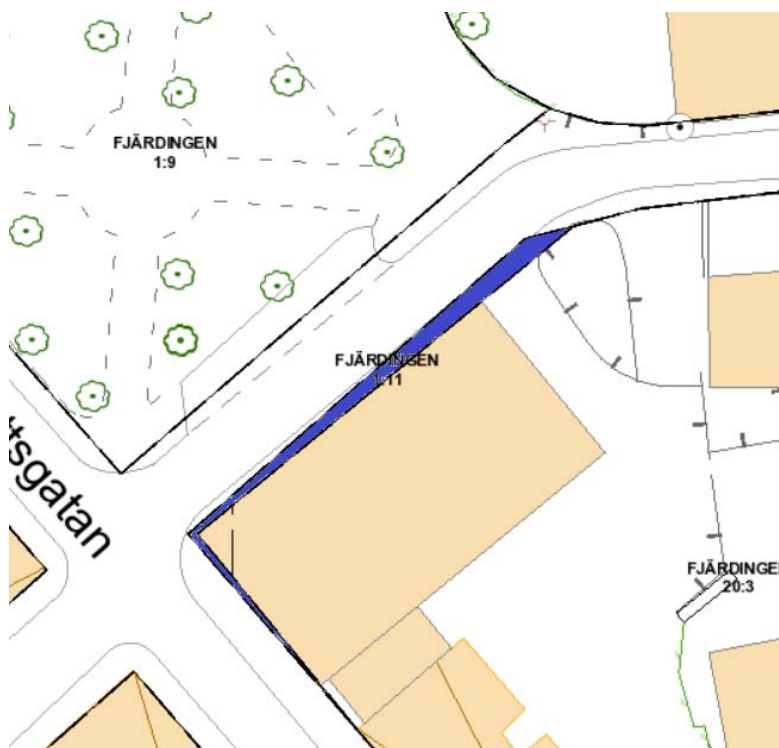
Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Planen innehåller ett markreservat för allmännyttig gångtrafik (x-område) i planområdets södra del. För att säkerställa detta kommer kommunen ansöka om att lantmäterimyndigheten inrättar ett servitut för ändamålet gångtrafik.

Sedan tidigare finns ett x-område i hörnet av Övre Slottsgatan-Åsgränd. Något servitut för att säkerställa allmänhetens åtkomst till området finns inte inskrivet i fastighetsregistret. För att säkerställa detta i framtiden kommer kommunen ansöka om att lantmäterimyndigheten inrättar ett servitut för ändamålet gångtrafik.

Fastigheten Fjärdingen 1:11, se blå markering i kartan nedan, ska i samband med detaljplanens genomförande regleras in i kommunens intilliggande gatufastighet Fjärdingen 1:17. Fjärdingen 1:11 är gatumark enligt gällande detaljplan men ägs av Stiftelsen Ubbo. Ansökan om fastighetsreglering görs av Stiftelsen Ubbo eller kommunen.



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

Upphävande av fastighetsindelning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, fastställd som tomtindelning 1967, strider mot planförslaget. Tomtindelningen ska därför upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Lantmäteriförrättningar

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende fastighetsreglering, x-områden och servitut enligt ovan regleras i exploateringsavtalet.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

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

Miljöaspekter

Stadsbild

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

Kulturmiljö

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

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret ges ett skydd genom planbestämmelser. Ett genomförande av planen medger dock att det gamla brygghuset rivs. Brygghuset bedöms dock vara så förvanskat att det inte längre har några större kulturvärden. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar hänsyn till omgivningen samtidigt som den tillför nya värden vilket säkras genom planbestämmelser. Uppförandet av nya byggnader och tillhörande markarbeten kommer att kräva arkeologiska undersökningar.

Naturmiljö

Parken Odinslund kommer att vara kvar och påverkas inte av planläggningen. Den stora eken på gården i planområdet kommer att bevaras och skyddas genom en utökad lovplikt för fällning.

Rekreation och friluftsliv

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

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka Uppsalaåsens grundvatten samt Fyrisån. Genom planbestämmelser som berör markens utformning och utförande av källare kan risken för spridning av föroreningar till grundvattnet minimeras. Planen beskriver hur dagvattnet ska ledas till ett slutet magasin där det fördröjs och sedan ledas vidare i ledningar till Fyrisån. På den större byggnaden kan takvattnet tas om hand genom vegetation på taket.

Hälsa och säkerhet

De nya bostäderna är placerade så att de inte utsätts för störande trafikbuller.

Tillgänglighet

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

Mötesplatser och stadsliv

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

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

Miljöbalken

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

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

Detaljplanen berör riksintresset för anläggningar för vattenförsörjning, enligt miljöbalken 3 kap. Genom att begränsa området för parkering och ställa krav på att förebyggande åtgärder bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet från planområdet avleds mot Fyrisån. Dagvattnet kommer att renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde enligt miljöbalken kapitel 7. Genom att begränsa området för parkering och ställa krav på att förebyggande åtgärder bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2018-11-09

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Brita Christiansen
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för

- samråd
- granskning
- godkännande

2018-10-25

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

Datum
2018-11-07

Diarienummer
PBN 2015–3138

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala
Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars
samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Naturskyddsföreningen

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala universitet
Borderlight
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet
Helga Trefaldighets församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden

