

Handläggare:
Brita Christiansen

Datum:
2016-09-07

Diarienummer:
PBN 2015-3138

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för kvarteret Ubbo

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning.

PLANEN

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra ny bebyggelse med hotell, forskarbostäder, utställningslokaler och café på fastigheten Fjärdingen 20:3. Under mark ges möjlighet att bygga ut befintligt garage. Dessutom ska detaljplanen möjliggöra ett nytt sophus nära befintlig garageinfart vid Åsgränd. Förslaget från fastighetsägaren Stiftelsen Ubbo omfattar cirka 3 800 m² bruttoarea ovan mark samt 1200 m² under mark.

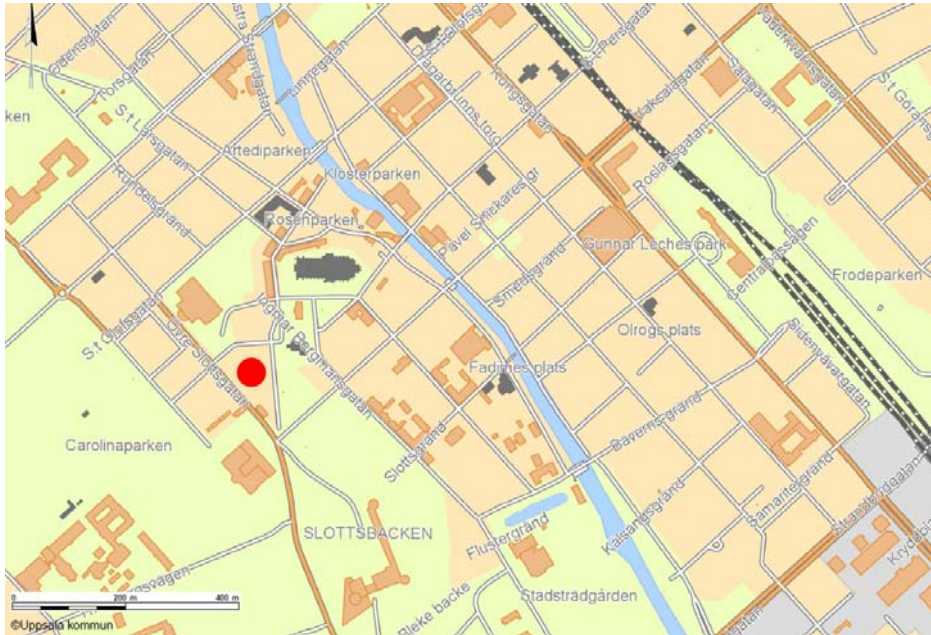
Planen kommer i huvudsak reglera utformningen av ny bebyggelse samt bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planområdet är begränsat och omfattar endast kvartersmark. Planen bedöms inte kräva någon ny infrastruktur eller tekniska anläggningar utanför planområdet. De nya verksamheterna och bostäderna kan medföra en viss ökning av trafikrörelser på Åsgränd och Nathan Söderbloms plan.

PLATSEN

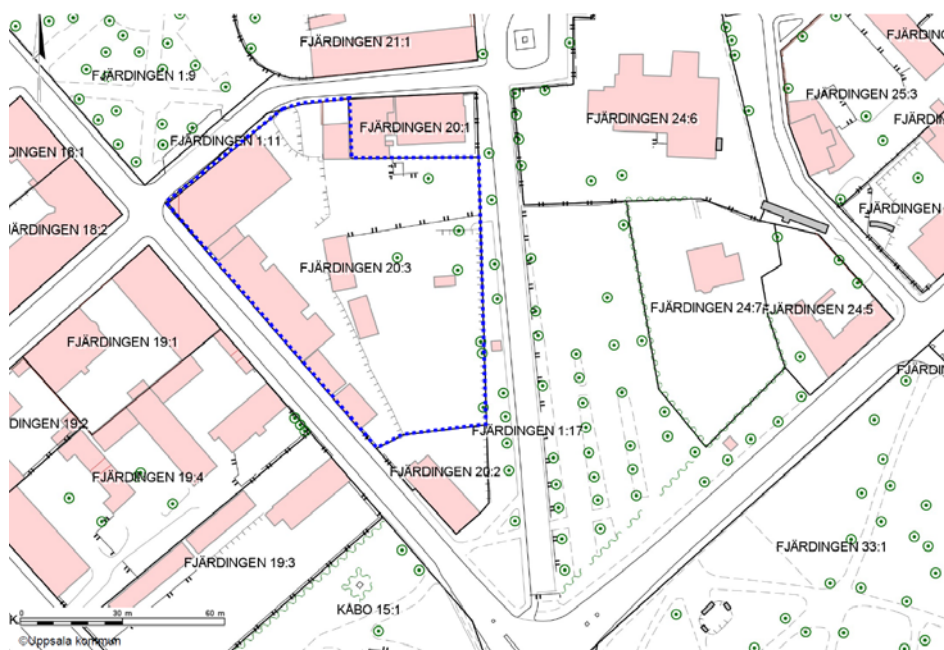
Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet är centralt beläget vid Odinslund mellan universitetsbiblioteket Carolina och Domyrkan. Fastigheten som har beteckningen Fjärdingen 20:3 ägs av Stiftelsen Ubbo och förvaltas av Uppsala Akademiförvaltning. Fastigheten är 5 885 m².

Byggnaderna i området innehåller lokaler för studentkåren samt hotell för forskare och studenter.



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



Karta som visar befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

Program för Odinslund och planuppdrag

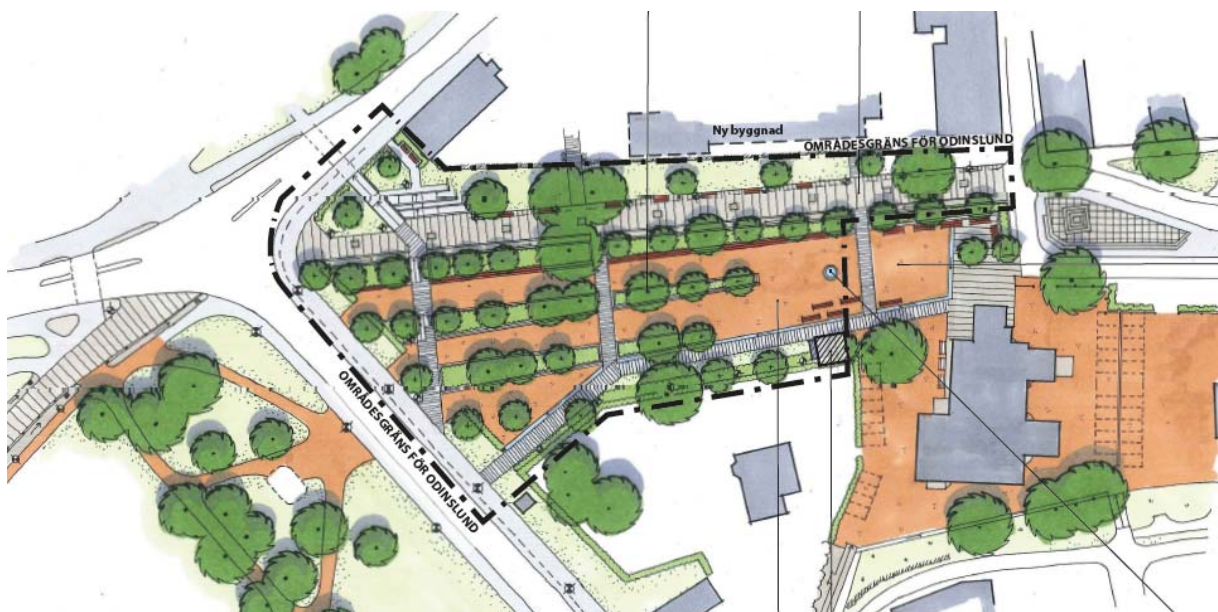
Den dåvarande byggnadsnämnden har tidigare hanterat ärendet under beteckningen ”Detaljplan för Odinslund” dnr 2003/20050. Byggnadsnämnden beslutade 2006-07-06 att godkänna programmet för Odinslund med samrådsredogörelse och gav det dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. En förutsättning för uppdraget var att ett gestaltungsprogram skulle upprättas. Programmet och uppdraget omfattade hela kvarteret Ubbo samt parken Odinslund.

De viktigaste slutsatserna av programsamrådet var följande:

- Nya byggnader kan uppföras i kvarteret Ubbo om utformningen av dessa tar stor hänsyn platsen och dess omgivning.
- De nya byggnaderna ska ha en offentlig karaktär.
- Ett gestaltungsprogram ska tas fram för hela området Odinslund och för processionsvägen mellan Domkyrkan och Uppsala slott.

Fastighetsägaren har sedan dess utvecklat sitt förslag och lämnade in en begäran om planbesked i oktober 2015. Med anledning av detta fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om ett nytt planuppdrag 2016-02-18. En hel del information i programmet och samrådsredogörelsen kan dock användas som underlag i det fortsatta arbetet.

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. Därmed är det inte längre aktuellt att ta fram ett gestaltungsprogram för området. Utformning av de nya byggnaderna och kvartersmarken kan studeras inom ramen för detaljplanen.



Programskiss för Odinslund

Detaljplan

Som detaljplan för området gäller Stadsplan för kvarteret Ubbo fastställd 1966. Detaljplanen anger att de befintliga byggnaderna på fastigheten får rivras och att det är möjligt att uppföra en byggnad med lokaler för samlingslokaler och handelsändamål. Den nya byggnaden får ha en högsta byggnadshöjd på 32 meter över nollplanet. Byggrätten är placerad i den västra delen av fastigheten och lämnar marken närmast Odinslund öppen.

Detaljplanen ger endast skydd till en av byggnaderna på fastigheten, det särpräglade Stenhuset vid Åsgränd. De äldre byggnaderna längs med Övre Slottsgatan samt kårhuset som är ritat av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén saknar skyddsbestämmelser i detaljplan.



Stadsplan för kvarteret Ubbo

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom utvecklingsområdet ”Stadskärnan och innerstaden”. Enligt översiktsplanen ska stadskärnan kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I den befintliga innerstaden sker detta genom bebyggelsetillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. I samband med omvandlingar och förändringar ska kulturhistoriska värden alltid beaktas och lyftas fram så att stadens identitet förstärks och utvecklas. Att bygga nytt i befintlig miljö, särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö ställer höga krav på ett kvalitativt förhållningssätt när det gäller utformning och estetik.

Innerstadsstrategin

Det pågår ett arbete med att ta fram en innerstadsstrategi som blir ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Enligt Innerstadsstrategin är kvarteret Ubbo en del av stadens värdefulla kulturmiljö som ska värnas och göras mer levande och tillgänglig. Innerstadsstrategin föreslår även att Uppsalas mest värdefulla historiska miljöer ska knytas samman och aktiveras genom att

skapa fler målpunkter. I detta så kallade "Kulturstråk" är Odinslund och kvarteret Ubbo en viktig del och ger möjligheter att skapa nya målpunkter.

Stadsbild

Kvarteret Ubbo 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. Mötet mellan kvarteret Ubbo och parken Odinslund är dock otydlig och den gårdsbebyggelse samt parkering som finns där kan uppfattas som en baksida.

Kulturarv

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården, K40 Uppsala stad. I motiveringen framgår att det är en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrko- och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Uttryck för riksintresset är centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltid fram till idag.

Kvarteret Ubbo är en del av det kommunala kulturmiljöområdet Uppsala. Enligt översiktsplanen och KF-beslut 1988 ingår det i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö, stadskärnan.

Kvarteret Ubbo ligger vid Odinslund i stråket mellan Domkyrkan och Slottet med Helga Trefaldighetskyrkan, Dekanhuset, Ärkebiskopsgården och flera andra monumentala byggnader som nära grannar. Inom kvarteret Ubbo finns flera byggnader med kulturhistoriskt och arkitektoniskt högt värde.

Kvarteret Ubbo ingår i den fasta fornlämningen Uppsala 88:1. Fornlämningen definieras som stadslager med bebyggelselämningar inom ett område med medeltida kulturlager.

Naturmiljö/Park

Parken Odinslund angränsar till planområdet och är en betydelsefull park i stråket mellan Domkyrkan och slottet. På kvartersmarken i planområdet finns ett stort värdefullt träd, en ek.

Rekreation och friluftsliv

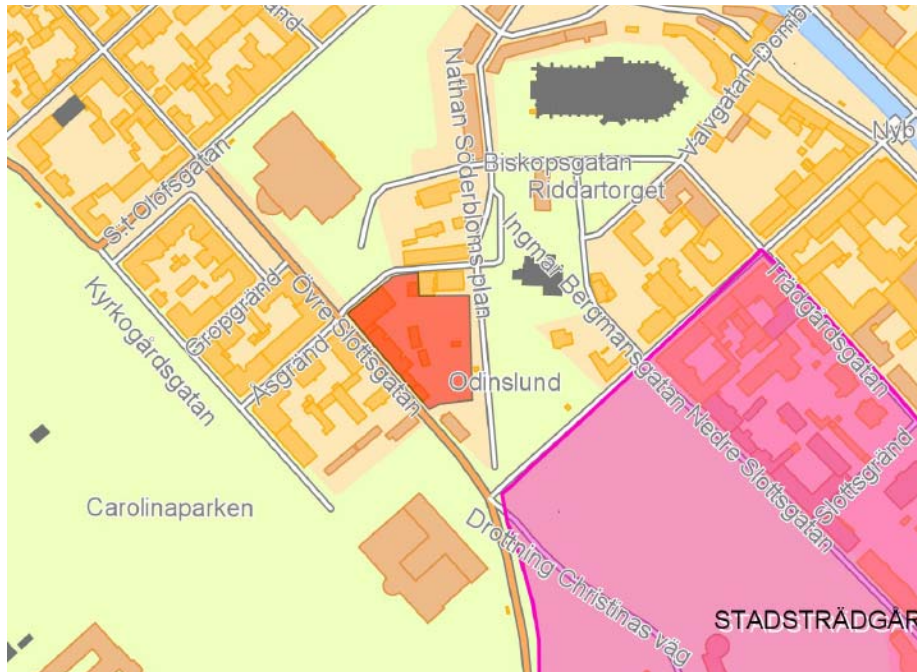
Parken Odinslund används för rekreation och på vissa tider pågår boulespel där.

Miljöbelastning

Dagvattnet från planområdet avleds mot Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. På Övre Slottsgatan passerar många bilar dagligen och på Drottninggatan även busstrafik vilket ger upphov till höga bullernivåer. På Övre Slottsgatan är nivån 70-75 dBA och Drottninggatan över 75 dBA ekvivalent nivå.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde men nära den inre zonen, se karta. Enligt sårbarhetskartan finns det en hög risk för förorening av grundvattnet eftersom det inte finns något tjockt tätande jordlager som skyddar här.



Karta som visar närhet till inre vattenskyddsområde markerat med rosa färg. Fastigheten är markerad med rött.

Hälsa och säkerhet

På Övre Slottsgatan och Drottninggatan passerar en hel del bil- och busstrafik se under rubriken Miljöbelastning. Bebyggelse längs Övre Slottsgatan och nivåskillnaden avskärmar dock gårdsmiljön och platsen upplevs som tyst med bullernivåer under 55 dBA.

PÅVERKAN

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av ny bebyggelse i kvarteret Ubbo. En ny byggnad utmed Odinslund kan skapa en rumslighet längs stråket. Området kommer att få mer liv genom de aktiviteter som sker i och kring den nya byggnaden. Det är av stor vikt att de nya byggnaderna bidrar med hög arkitektonisk kvalitet så att de är i klass med befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Detta ska närmare studeras samt regleras genom planbestämmelser.

Kulturarv

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret kommer att skyddas genom planbestämmelser. En utredning som redovisar de kulturhistoriska värden ska tas fram. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar hänsyn till omgivningen samtidigt som den tillför nya värden. Detta ska närmare studeras samt regleras genom planbestämmelser.

Uppförandet av nya byggnader och tillhörande markarbeten kan komma att kräva arkeologiska undersökningar enligt Kulturminneslagen. Kontakt med länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska tas tidigt i planprocessen.

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 planbestämmelser.

Rekreation och friluftsliv

Odinslund kommer även fortsättningsvis vara en plats för rekreation och möjlighet till boulespel.

Miljöbelastning

Den föreslagna bebyggelsen och mer hårdgjorda ytor kommer att öka mängden dagvatten från området. Denna fråga kommer att utredas i planarbetet och följas upp i planbeskrivningen så att belastningen på Fyrisån inte ökar. Möjliga åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet kan vara gröna tak och gröna ytor på gården.

Biltrafiken i området bedöms inte öka nämnvärt. Planområdet ligger centralt på gångavstånd från Resecentrum och i närheten av flera busshållplatser.

Samhälls- och naturresurser

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka grundvattnet och Uppsalas vattentäkt. Det är därför viktigt med noggranna utredningar av förutsättningarna och att planen tar hänsyn till dessa. Projektet innehåller garage och källarvåning under mark och det är särskilt viktigt att utreda om det är möjligt att genomföra med hänsyn till vattenskyddsområdet.

Hälsa och säkerhet

De föreslagna bostäderna kan komma att bli störda av trafikbuller från omgivande gator. Detta ska utredas i planarbetet och om det behövs ska planbestämmelser införas som säkerställer att bostäderna får en god ljudmiljö.

Måluppfyllelse

Detaljplanen bedöms inte motverka några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Detaljplanen kan framförallt 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 från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

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

YTTRANDE

1(3)

2017-02-03

Dnr: 402-5646-16

Plan- och byggnadsnämnden
Uppsala kommun

E-post:
plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kv Ubbo på fastigheten Fjärdingen 20:3, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att uppföra ny bebyggelse med hotell, forskarbostäder, utställningslokaler och café på fastigheten Fjärdingen 20:3 som är en del av kvarteret Ubbo. Under mark ges möjlighet att bygga ut befintligt garage samt även en utställningshall. Planförslaget omfattar ca 3800 m² bruttoarea ovan mark samt ca 1200 m² under mark.

Länsstyrelsens tidigare synpunkter

Aktuell detaljplan för Kv. Ubbo tas fram som ett planuppdrag enligt plan- och byggnadsnämndens beslut 2016-02-18. Den utgör en del av det program för Odinslund som var utställt för granskning under sommaren 2005. I samband med programförslaget (Dnr. 402-5166-05, daterad 2005-08-15) lämnade Länsstyrelsen synpunkter på att det är positivt att kommunen utarbetat ett programförslag som innebär att området görs mer attraktivt, men ansåg att tillkomsten och utformningen av byggnaden för forskarbostäder, utställningshall och café, som föreslogs i programmet riskerade att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen ansåg även att programområdet borde utvidgats till att omfatta ett område norrut förbi obeliskan och fram till Domkyrkan.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Motivering

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Uppsala stad, och i närheten av både den inre zonen för vattenskyddsområdet och riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning, Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar. På grund av områdets centrala läge i riksintresseområdet för kulturmiljön 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. Aktuella kriterier för bedömningen enligt Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4, är punkt 2d som berör *riskerna för människors hälsa eller miljön* och punkt 2f som berör *vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen.*

Riksintresse för kulturmiljön – Uppsala stad

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Kulturmiljövård, Uppsala stad (K40A) och platsen för planområdet utgörs av de centrala delarna av riksintresseområdet. Utformningsförslaget har sedan programskedet utvecklats och behovsbedömningen tyder på att de föreslagna byggnaderna ska få en bättre arkitektonisk anpassning till sin närmiljö. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen avser att ta fram en utredning som redovisar de kulturhistoriska värdena inom kvarteret samt att kommunen avser att skydda den kulturhistoriska bebyggelsen genom planbestämmelser. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen även i det fortsatta planarbetet lägger stor vikt vid volymer, gestaltning och utformning av de nya byggnaderna och att stor hänsyn tas till planområdets närmiljö som är starkt präglad av de kulturhistoriska byggnaderna. Länsstyrelsen vill även poängtera vikten av att byggnaden ska ges en offentlig karaktär med entréer som vänder sig mot Odinslund, vilket även kan anses gå i linje med de riktlinjer som återfinns i innerstadsstrategin.

Hälsa och säkerhet – Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde men nära den inre zonen. Planområdet ligger även i närheten av det riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning, Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar enligt 3 kap. 8 § miljöbalken som Havs- och vattenmyndigheten fattade beslut om den 16 september 2016. Jordartsprofilen för den närliggande fastigheten Carolina Rediviva visar att det saknas ett skyddande lerlager inom området (räknat från markytan: matjord/fin sand/block/sand) varför planområdet för kv Ubbo kan antas ha liknande jordartsprofil. Länsstyrelsen anser därför att det finns en hög risk att markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet i samband med planerade markarbeten som ska utredas.

Länsstyrelsen har noterat att det inte finns kända föroreningar inom planområdet men däremot finns det två nedlagda grafiska industrier inom ca 150 m 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. verksamhetsbranschens kemikaliehantering. Underliggande åsmaterial och det primära vattenskyddsområdet intill planområdet gör att det finns risk för spridning av föroreningar såsom t.ex. klorerade alifater, bly, cyanid, PFAS etc. Av behovsbedömningen framgår att det kommer att schaktas och pålas inom fastigheten i olika grad beroende på bl.a. omfattning av garage och utställningshall varför risken finns att markförorening kan spridas ner till grundvattnet och påverka vattentäkten.

Utöver detta är miljökvalitetsnormerna (MKN) för grundvatten i Uppsalaåsen otillfredsställande, d.v.s den kemiska statusen kommer inte att uppnås till år 2021.



2017-02-03

Dnr: 402-5646-16

Länsstyrelsen poängterar vikten av att kommunen tar fram en utredning som redogör för hur det är möjligt att genomföra en byggnation eftersom grundvattnet kan påverkas vid exploatering. Länsstyrelsen anser även att det är nödvändigt att kommunen gör en markundersökning för att schaktning inte ska ske för nära grundvattenytan.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Fornlämningar

Kvarteret Ubbo ingår i den fasta fornlämningen Uppsala 88:1. Fornlämningen definieras som stadslager med bebyggelselämningar inom ett område med medeltida kulturlager. Planförslaget ger möjlighet att bygga ut befintligt garage samt utställningshall under mark. Länsstyrelsen håller fast vid att arkeologiska undersökningar kommer att krävas i de delar av planområdet som kan komma att beröras av markingrepp.

Deltagare

Verksamhetsledare samhällsplanering Johanna Boman har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo, länsarkitekt Eva Bergdahl och miljöskyddshandläggare Anne Wynne deltagit.


Johanna Boman


Katja Saranka