

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-03-01

Diarienummer:
KSN-2024-00566

Handläggare:
Jerk Allvar

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta detaljplan för kvarteret Ubbo enligt ärendets bilaga 2 och 3.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 21 mars 2024, se bilaga 1, överlämnat Detaljplan för kvarteret Ubbo till kommunfullmäktige för antagande (diarienummer PBN-2015-003138). Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i bilaga 1–3 till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, bilaga 4, och i utlåtandena från den första och andra granskningen, bilaga 5 och 6.

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för hotell, utställningslokaler och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. I planens syfte ingår att skydda de kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning med hög arkitektonisk kvalitet och volymer som är anpassade till omgivningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, och följer i stora drag Program för Odinslund som beslutades av byggnadsnämnden den 6 juli 2006 § 312. Eftersom detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten hanteras processen enligt utökat förfarande, och antagande sker i kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Barnperspektivet är inte relevant att beskriva i det här ärendet. Under planprocessen har det inte framkommit några specifika negativa konsekvenser för barn och unga.

Näringslivsperspektivet har beaktats genom att planen möjliggör markanvändningstyperna *centrum* och *tillfällig vistelse*, vilket ger möjlighet till etablering av verksamheter som bidrar till en levande stadskärna.

Detaljplanen ger förutsättningar för ett mer befolkat stadsrum, vilket kan bidra till ett tryggare närområde och ett mer jämställt samhälle.

Föredragning

Planens syfte och innehåll framgår av planbeskrivningen, bilaga 2, och plankartan, bilaga 3. Syftet är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för hotell, utställningslokaler och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. Den nya bebyggelsen kommer att ge en tydligare rumslighet längs kröningsstråket mellan Uppsala slott och domkyrkan. Tomten, som idag har karaktären av baksida, får verksamheter som kommer att aktivera och befolka platsen över dygnet, vilket kommer att bidra positivt till attraktiviteten och tryggheten i parken intill, Odinslund, och på övre delen av Drottninggatan. Verksamheterna har koppling till Uppsala universitet, och är delvis publika till sin karaktär. De kommer därför att vara positiva för Uppsala och en del av stadens särskilda karaktär som universitetsstad.

Kvarteret Ubbo ligger i hjärtat av det historiska och riksintressanta Uppsala, präglad av stadens roll för centralmakten och kyrkan, och som lärosäte med sina universitets- och studentmiljöer. Det 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. Vidare skyddar planen ett utpekad vårdträd och säkerställer åtgärder för att skydda grundvattnet.

Under planprocessen har det kommit in synpunkter från remissinstanser, föreningar och privatpersoner. Synpunkterna har i huvudsak handlat om kulturmiljövården, exploateringsgrad och arkitekturen i illustrationerna. De inkomna yttrandena har sammanfattats och bemötts i bilaga 4–6, se även länsstyrelsens granskningsyttrande, bilaga 7.

Under planläggningens gång har förslaget bearbetats, från en modernistisk, sammanhängande byggnad mot Odinslund, med glasarkitektur och platta tak, till en uppbruten bebyggelse med sadeltak, mer klassiska material och lägre höjder. I den andra granskningen gjorde länsstyrelsen bedömningen att tillräcklig hänsyn har tagits till områdets kulturmiljö, och att detaljplanens genomförande inte medför risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, bilaga 7.

Sammantaget har planförslaget justerats flera gånger för att tillmötesgå inkomna synpunkter. Trots detta har många synpunkter kvarstått även under den andra granskningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget nu innebär en korrekt avvägning mellan de olika allmänna och enskilda intressen som kommunen har att beakta.

Planförslaget har efter den andra granskningen genomgått mindre förändringar. En bestämmelse har lagts till om släckvattenzon, för en mindre byggnad som föreslås vid Åsgränd. Delar av planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra frågor om ansvar i vissa genomförandefrågor och om tillgänglighet. Utöver detta har mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunstyrelsen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat exploatörens ekonomiska och genomförandemässiga åtaganden i förhållande till Uppsala kommun. Utöver att bekosta alla åtgärder inom kvartersmark erlägger exploatören även exploateringsersättning om cirka 550 000 kr till kommunen. Exploateringsersättningen ska bland annat täcka kostnaderna för de anslutningar som behövs mellan kvartersmark och allmän plats, cirka 350 000 kr. Detaljplanen i sig innebär inte några kostnader för kommunen vad gäller iordningsställande av allmän plats.

Kommunen planerar en upprustning av Odinslund, delvis inom planområdet. Upprustningen behövs oavsett om kvarteret Ubbo kompletteras med fler byggnader eller inte. Arbetet hanteras som ett separat projekt med egen finansiering. Av exploateringsersättningen ska 175 000 kr gå till dagvattenåtgärder inom Odinslund.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud och skyddsbestämmelser för bevarandevärda byggnader. Det medför att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning från kommunen för den ekonomiska skada som regleringen eventuellt medför.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 mars 2024.
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 21 mars 2024
- Bilaga 2, Planbeskrivning
- Bilaga 3, Plankarta
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande första granskning
- Bilaga 6, Granskningsutlåtande andra granskning
- Bilaga 7, Länsstyrelsens yttrande andra granskning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

§ 58

Detaljplan för kvarteret Ubbo (dnr ByggR 2015-003138)

PBN-2023-00029

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och granskningsutlåtandet daterat 2024-03-04 för detaljplan för kvarteret Ubbo, samt att skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande,
2. **att** ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan,
3. **att** bygglovsärendet, i enlighet med tidigare beslut, ska tas i plan- och byggnadsnämnden givet ärendets kontroversiella karaktär,
4. **att** stor hänsyn ska tas till områdets unika arkitektoniska karaktär, samt
5. **att** arbetet ska ske i dialog med nämnd, arkitekt, byggherre och de som berörs.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för hotell, utställningslokaler och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. I planens syfte ingår att skydda de kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning med hög arkitektonisk kvalitet och volymer som är anpassade till omgivningen.

Antagandehandlingarna återges i **bilaga 1** och **2** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 3**, och i utlåtandena från den första och andra granskningen, **bilaga 4** och **5**.

Planförslaget bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, och följer i stora drag Program för Odinslund som beslutades av byggnadsnämnden den 6 juli 2006 § 312. Eftersom detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten hanteras processen enligt utökat förfarande, och antagande sker i kommunfullmäktige.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2024-03-21

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 4 mars 2024, reviderad 14 mars 2024
- Bilaga 1, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 2, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Samrådsredogörelse
- Bilaga 4, Granskningsutlåtande första granskning
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande andra granskning, arbetsmaterial
- Bilaga 6, Länsstyrelsens granskningsyttrande

Arbetsutskottet föreslår godkännande samt att skicka vidare planen till kommunfullmäktige för antagande.

Föredragning av Jerk Allvar.

Yrkanden

Ylva Stadell (S), ordförande, yrkar bifall till liggande förslag.

Markus Lagerquist (M) yrkar bifall till liggande förslag.

Anders A Aronsson (L) yrkar bifall till liggande förslag.

Markus Lagerquist (M) m.fl. och Ylva Stadell (S) m.fl. yrkar:

- att bygglovsärendet, i enlighet med tidigare beslut, ska tas i plan- och byggnadsnämnden givet ärendets kontroversiella karaktär
- att stor hänsyn ska tas till områdets unika arkitektoniska karaktär
- att arbetet ska ske i dialog med nämnd, arkitekt, byggherre och de som berörs.

Wouter Voortman (SD) yrkar att ärendet ska återremitteras.

Beslutsgång

Ordföranden prövar först Wouter Voortmans (SD) yrkande om återremiss och finner att nämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Därefter finner ordföranden att nämnden beslutar i enlighet med liggande förslag med tillägg av Markus Lagerquist (M) med flera och Ylva Stadell (S) med fleras tilläggsyrkanden.

Reservation

Wouter Voortman (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet om återremiss.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Särskilda yttranden

Magnus Wikberg (KD) och Madelene Svensson (KD) anmäler följande särskilda yttrande:

Kristdemokraterna ser med tillförsikt att arbetet med kv. Ubbo får en uppfräschning och blir ett värdigt fönster för universitetsstaden Uppsala. Dock är vi, av erfarenhet av både den styrande majoriteten och förvaltningens tidigare agerande i andra ärenden, inte övertygade om att tillräcklig hänsyn och anpassningar kommer att tas för att bevara området historiska karaktär. Även om tidigare och nuvarande nämnd beslutat att bygglovet ska beslutas av nämnden, vill vi uppmana förvaltning att redan i planeringsskedet ta i beaktning de yttranden från allmänheten som inkommit angående gestaltningen på den planerade byggnaden och att anpassa utseendet till Helga trefaldighets kyrkan och/eller Villa Anna.

Vi ställer oss också tveksamma till trafikplaneringen, främst att gå från dagens 71 parkeringsplatser (både i garage som i gatuplan) till 27 efter utbyggnad. Samtidigt som man tillför området ytterligare hotellrum, kontor och lokaler för centrumverksamhet. Detta kommer att innebära att behovet av parkeringar kommer att öka och tillsammans med Gat- och samhällsmiljönämndens medvetna strategi att bit för bit ta bort parkeringsmöjligheterna i närområdet kring Domkyrkan och Universitetsaulan, kommer oundvikligen att skapa en ohållbar situation för boende, hotellgäster och besökare med bil i området.

Victor Zhao-Jansson (C) anmäler följande särskilda yttrande:

Centerpartiet vill understryka vikten av att gestaltningen inför bygglov hanteras ytterst varsamt och med stor respekt för närliggande områdes karaktär. Detta är en plats som ligger i Uppsalas historiska hjärta och det är viktigt att ha en arkitektonisk utformning som samspelar och respekterar närliggande bebyggelse. Det är värt att understryka vikten av att bygglovet tas i nämnden och att nämnden också kan lägga särskild tid på att involvera sig i gestaltningen för denna mycket känsliga historiska miljö.

Centerpartiet är glada att vi framgångsrikt kunnat verka för ett fasadmaterial som visar respekt till närliggande bebyggelse i tegel som är avsett för kyrkan, samt att man valt att ta bort det planerade underjordiska garaget då detta sällan är en plats där vi vill få in mer biltrafik.

De gestaltningar som visats i materialet till ärendet är en avsevärd förbättring gentemot de tidigare förslag. Fönstersättningen kräver dock troligen ytterligare arbete, men det är något vi ser att man kan hantera inför bygglovet och kan inte utgöra skäl för att hålla tillbaka antagande av en detaljplan.

Anders A Aronsson (L) anmäler följande särskilda yttrande:

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2024-03-21

Dags för beslut – väl avvägt detaljplaneförslag

Byggnationen i kvarteret Ubbo har diskuterats och beretts i flera omgångar sedan 1960-talet. Studentkårens hus stod klart 1968, arkitekter var bröderna Erik och Tore Ahlsén, det fanns även ritningar för en byggnad i liknande stil med fasad mot Odinslund. Stadsplanen för kvarteret fastställd 1966 medgav en sådan placering. Den byggnaden kom dock inte till stånd. Byggnade i kvarteret Ubbo diskuterades från tid till annan under decennier. 2006 gav byggnadsnämnden förvaltningen i uppdrag att göra en ny detaljplan för Ubbo. Det arbetet drog ut på tiden, inkluderande många och långa diskussioner med fastighetsägaren, Stiftelsen Ubbo, som kom med nya förslag 2015. Plan- och byggnadsnämnden gav då ett förnyat uppdrag till förvaltningen att ta fram förslag till detaljplan för kvarteret Ubbo. Det är det uppdraget som nu efter nio år av omarbetningar, samrådsförfarande, granskningar etc resulterat i ett förslag till detaljplan som ger tillräckligt tydliga ramar och anvisningar inför utarbetande av bygglovshandlingar. Vi ledamöter i nämnden har haft en hel del synpunkter i beredningsprocessen, dessutom har inkomna förslag och synpunkter tagits hänsyn till i hög grad.

Illustrationerna i ett detaljplaneunderlag är just illustrationer, inte färdiga ritningar, men visar volymerna, längder, bredder, höjder. Tydliga krav ställs även på fasadmateriell, takutformning mm, framförallt för byggnaden längs Odinslund. Plan- och byggnadsnämnden kommer att följa även nästa steg i processen, efter att kommunfullmäktige beslutat om detaljplanen. Nämnden kommer att fatta beslut även om bygglov, ett förfarande som görs i enstaka fall av stor betydelse och stort, allmänt intresse. Detaljplanen för Odinslund är definitivt ett sådant ärende.

Expediering

Protokollet expedieras till

- Stiftelsen Ubbo
- Akten

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-003138Handläggare:
Anton Vikström 018-727 46 61

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande



Illustration som visar bebyggelsen sedd från söder samt utrustningen av Odinslund.

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Revideringar efter första granskning.....	5
Justeringar efter andra granskning	6
Vad är en detaljplan?	7
Planprocessen.....	7
Handlingar	8
Granskningshandlingar.....	8
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Innerstadsstrategin	8
Program för Odinslund	9
Detaljplan	10
Rivningslov	11
Planens innehåll.....	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag.....	12
Planområdet	12
Stadsbyggnadsvision	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	13
Kulturmiljö.....	21
Park och natur	27
Trafik och tillgänglighet	29
Sociala frågor	34
Mark och geoteknik	34
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	35
Hälsa och säkerhet	38
Teknisk försörjning	40
Motiv till detaljplanens regleringar	41
Användning av mark och vatten	41
Genomförandefrågor.....	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	49
Organisatoriska frågor	50
Planens konsekvenser.....	52

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	52
Nollalternativ.....	53
Miljöaspekter	53
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	58
Översiktsplanen	58
Miljöbalken	58
Medverkande.....	59

Inledning

Sammanfattning

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

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

Ändringar efter samråd

Förslaget till detaljplan omarbetades efter samrådet. Byggnadsvolymer minskades och gavs en mer traditionell utformning. Den större vinkelbyggnaden delades upp i två mindre byggnader, vilket gav möjlighet att se in i kvarteret från Odinslund och Helga Trefaldighets kyrka. Planområdet utvidgades så att det även omfattar allmän plats i anslutning till kvarteret. Dessutom gjordes följande ändringar och kompletteringar:

- Planbestämmelserna för fasadmaterial ändrades så att det ska vara puts eller tegel.
- Planbestämmelserna för tak ändrades så att det ska vara sadeltak med täckning av takpannor.
- X-området i detaljplanens södra del utgick.
- Planområdet utökades med intilliggande gator.
- Användningen B, bostäder, utgick och ersattes av O, tillfällig vistelse.
- Användningen P, parkering, utgick. Parkering som hör till verksamheterna ingår i markanvändningarna C och O.
- Beskrivningen kompletterades med de åtgärder som behövs för att skydda den stora eken.
- Inlastning och avfallshantering redovisades för hotellet Villa Anna.
- Dagvattenutredningen reviderades eftersom byggnadernas volymer och takens utformning ändrades.
- En riskutredning angående togs fram, som behandlar påverkan på grundvattnet och redovisar förslag på skyddsåtgärder.
- Beskrivningen kompletterades med information om uppställningsplatser för räddningsfordon.

Revideringar efter första granskning

Planen var på granskning mellan 8 juni och 6 juli 2021. Efter detta gjordes väsentliga ändringar i detaljplanen, och planen publicerades därför för en andra granskning. Till den granskningen hade detaljplanen omarbetats så att byggnadsvolymen mot Odinslund minskade och blev mindre dominant. Volymen mot Odinslund gavs en mer offentlig karaktär genom att markanvändningen O, som betecknar tillfällig vistelse, togs bort. Följande ändringar och kompletteringar gjordes till den andra granskningen:

- Byggrätten mot Odinslund minskades både på längden och i höjd. Byggnadens nockhöjd minskades med tre meter, från +31,8 till +28,8 över nollplanet. Det innebär att byggnaden begränsades till två våningar ovan mark i stället för tre. Byggnadens längd minskades med fem meter, från 40 till 35 meter. Syftet var att undvika att byggnaden blir för dominerande i den känsliga miljön och för att skapa mer kontakt mellan gårdsmiljön och Odinslund.
- Markanvändning O, som betecknar tillfällig vistelse och medger exempelvis övernattningsmöjligheter för gäststudenter och gästforskare, togs bort från byggnaden närmast Odinslund. Detta för att göra byggnaden mer publik. I stället lades markanvändning O till för byggnaden närmast Villa Anna. Detta fungerar väl utifrån byggnadens placering i en mindre offentlig del av fastigheten, och med tanke på läget bredvid Villa Anna med den befintliga hotellverksamheten.
- Det preciserades att byggnaderna mot Odinslund och närmast Villa Anna ska ha en fasad av ljus puts och sten. Det gjordes genom att revidera utformningsbestämmelsen f_5 . Syftet med ändringen var att de nya byggnaderna skulle anpassas till intilliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och för att undvika mörka kulörer.
- Planbeskrivningens formulering av planens syfte kompletterades med skydd av vårdträd och skydd för grundvatten för att bättre spegla plankartans reglering.
- Möjlighet till parkering togs bort från byggnaden närmast Villa Anna. Det är inte längre möjligt att använda de nytillkomna byggnaderna för bilparkering. Det gjordes genom införande av egenskapsbestämmelsen e_2 . Syftet var att begränsa biltrafiken i området.
- Källaren under byggnaden närmast Odinslund minskades i omfattning. Detaljplanen medger inte längre att källaren breder ut sig söder om byggnaden. Detta för att ge bättre möjligheter för planteringar inom kvartersmarken samt att minska risken för påverkan på grundvattnet.
- Detaljplanens byggrätt för byggnaden närmast Villa Anna justerades något. Byggrätten förlängdes med 1,15 meter vid den västra gaveln och med 0,55 vid den östra gaveln. Detta till följd av en mer detaljerad projektering, bland annat med bättre anpassning till den befintliga stödmuren.
- Planbestämmelse b_5 om släckvattenzon lades till även för byggnaden närmast Villa Anna.
- Planbestämmelserna n_1 och n_4 infördes i egenskapsområdet vid den stora eken. Planbestämmelse n_1 innebär att marken är avsedd för träd, planteringar och utevistelse, och att parkering av bilar inte är tillåtet. Planbestämmelse n_4 innebär att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelse a_1 , som redan fanns inom egenskapsområdet, innebär att marklov krävs för större beskärning och fällning av träd. Planbestämmelse n_4 ger grund för kommunen att skydda trädet om fastighetsägaren söker marklov för fällning.
- Detaljplanen justerades vid kvartershörnet mot korsningen mellan Åsgränd och Övre Slottsgatan. I tidigare skeden hade hörnavskärningen reglerats med x-område

och punktprickad mark. Den punktprickade marken innebär att området inte får förses med byggnad, vilket skulle göra den befintliga byggnaden planstridig. Den har nämligen två våningsplan som sticker ut ovanför bottenvåningens avskurna hörn. För hörnavskärningen är det tillräckligt med en reglering om markreservat för allmän gångtrafik, som betecknas med bestämmelse x_1 . Ett servitut ska bildas för x -området.

- I illustrationsbilderna, som visar en tegelfasad för byggnaderna mot Odinslund och närmast Villa Anna, byttes teglet till ljus puts. Illustrationerna är dock inte juridiskt bindande, men utgör ett underlag vid efterföljande bygglovsprövning.
- Planbeskrivningens avsnitt *Park och natur* kompletterades vad gäller beskrivning av trädmiljön, grova träd, rödlistade arter och de konsekvenser detaljplanens genomförande innebär.
- Planbeskrivningens avsnitt *Förslag till bebyggelse* utvecklades med en utförligare beskrivning av genomförd kulturmiljöanalys, i syfte att tydligare visa på konsekvenser och avvägningar.
- I planbeskrivningen uppdaterades sektionerna i avsnittet *Förslag till bebyggelse*, så att nockhöjden framgår för både de befintliga och nya byggnaderna.
- Planbeskrivningens avsnitt *Förslag till bebyggelse* tydliggjordes att gestaltningen som visas i illustrationsmaterialet är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas inom ramen för detaljplanens bestämmelser, men att bebyggelsens exakta utformning prövas i bygglovskedet.
- Planbeskrivningens avsnitt *Mark och vatten*, under *Planens konsekvenser*, kompletterades med en tydligare beskrivning av skillnaden mellan dagens situation och detaljplanens konsekvenser för dagvattenhantering.
- Planbeskrivningens utvecklades avsnittet om *Tillgänglighet* under *Planens konsekvenser* vad gäller personer med funktionsnedsättning.

Justeringar efter andra granskning

Detaljplanen var på en andra granskning mellan 17 december 2023 och 12 januari 2024. Detaljplanen har sedan dess genomgått mindre ändringar enligt punkterna nedan.

- I plankartan infördes en planbestämmelse om släckvattenzon, b_5 , även för den planerade byggnaden för avfallshantering vid Åsgränd.
- Planbeskrivningen
 - Förtydligande om ansvar för x -området.
 - Förtydligande om utfartsförbud.
 - Komplettering med upplysning om vilket av Boverkets allmänna råd som tillämpas.
 - Förtydligande om detaljplanens påverkan på tomtindelning.
 - Förtydligande angående tillgänglighet för synskadade.
 - Komplettering med exempel på åtgärder för att uppnå aktivt brandskydd.
 - Justeringar av redaktionell karaktär.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-16. Detaljplanen följer i stora drag *Program för Odinslund* som beslutades av byggnadsnämnden i juli 2006.

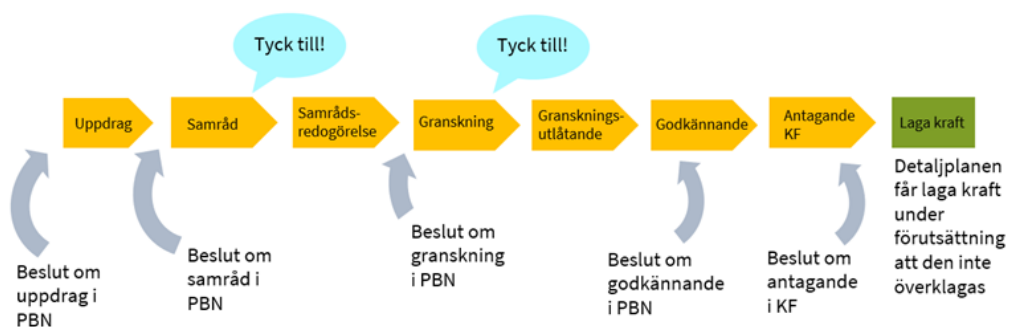


Illustration som visar detaljplaneprocessen med utökat förfarande.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, andra granskning, webbversion
- Granskningsutlåtande, andra granskning fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Kulturhistorisk förundersökning, A-sidan, 2017-02-27
- Kulturmiljöanalys, Sweco, 2023-10-27
- Dagvattenutredning, Bjerking, 2023-02-21
- Sol- och skuggstudie, Bernow & Partners arkitekter, 2022-02-23
- Miljö- och geoteknik, inledande projekterings PM, Bjerking, 2023-02-21
- Riskanalys med avseende på grundvattnet PM, 2023-02-21
- Trafikbullerutredning, WSP 2023-03-20
- PM Brand, Bernow & Partners arkitekter och Briab, 2023-02-21
- Rotkartering av två lönnar i Odinslund, Arboris, 2022-12-19

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

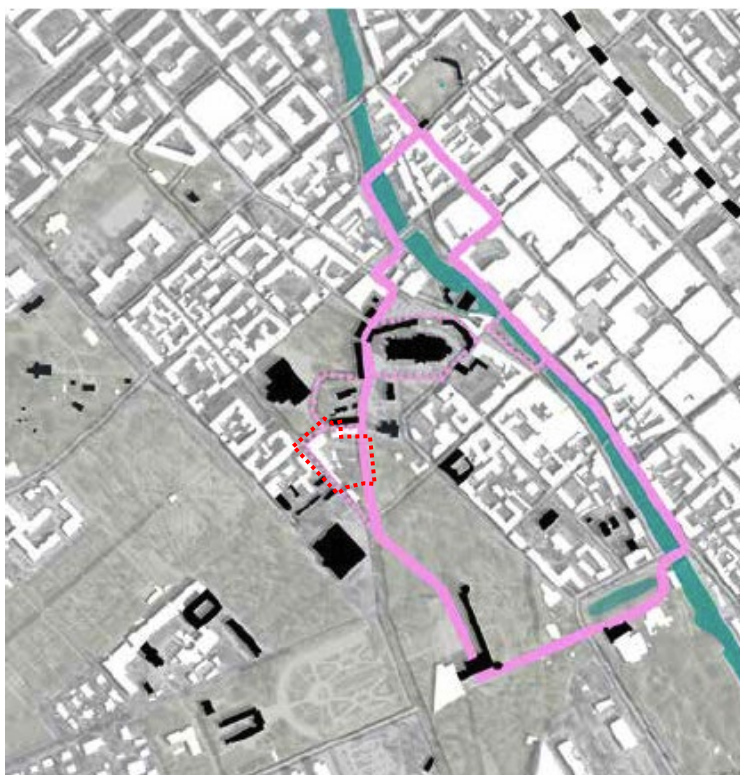
Översiktsplan

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 botten våningar. 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.



Figur 1. Karta som visar Kulturstråket enligt innerstadsstrategin. De svarta byggnaderna är byggnadsminnen. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Program för Odinslund

Byggnadsnämnden beslutade den 6 juli 2006 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 dess riktlinjer för fortsatt planarbete.



Figur 2. Illustration från planprogrammet för Odinslund, godkänt 2006. Nyréns arkitekter. 1. Kårhuset, 2. Nytt sophus, 3. Stenhuset, 4. Akademihotellet, 5. Ny byggnad, 6. Villa Anna, 7. Ny byggnad, 8. Clasonska gården, 9. Helga Trefaldighets kyrka och 10. Ny toalettbyggnad.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteret Ubbo* (akt. 0380–290), från 1966.

Stadsplanen från 1966 ger möjlighet att uppföra en större byggnadsvolym för samlingslokaler och handelsändamål. Byggrätten har en del som ansluter till Övre Slottsgatan, och hänger samman med en större del på kvarterets lägre marknivå mot Odinslund. Detta skulle förutsätta en rivning av fyra befintliga byggnader; Annerstedtska ladan, Jontes stuga samt bostadshuset och brygghuset på gården. Byggrätten är utformad så att den stora eken på gården kan bevaras. Stadsplanen medger en högsta byggnadshöjd på 32 meter över nollplanet, vilket motsvarar tre våningar.

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

Tomtindelning för del av kvarteret Ubbo, fastställd 1967, upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft. De delar av tomtindelningen som ligger utanför detaljplanen påverkas inte.



Figur 3 och 4. Till vänster, Stadsplan för kvarteret Ubbo, från 1966. Till höger, illustration som visar möjlighet att bygga enligt Stadsplan för kvarteret Ubbo. Bernow & Partners arkitekter.

Rivningslov

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2015-03-06 att bevilja lov för rivning av det befintliga brygghuset, under förutsättning att ny detaljplan vinner laga kraft. Åtgärden får inte påbörjas innan planen vinner laga kraft. Med ny detaljplan avses denna detaljplan.

Planens innehåll

Planens syfte

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

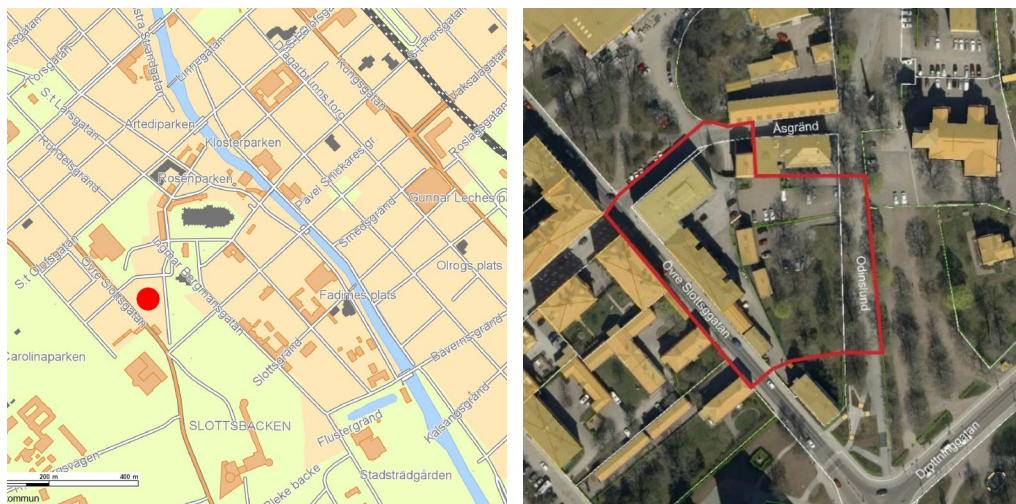
Planens huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra tre nya byggnader som kan användas för centrumverksamheter samt tillfällig vistelse, samt en mindre byggnad för avfallshantering och teknik. Dessutom medges byggrätt för källare under mark. De nya byggnadernas höjd begränsas så att det är tillåtet med en höjd motsvarande två och fyra våningar. Den totala bruttoarean är cirka 2 400 m² ovan mark samt 1 200 m² under mark. En av byggrätterna är placerad längs med tomtgränsen mot Odinslund och ska innehålla någon form av publik verksamhet på bottenvåningen. Detaljplanen ger möjlighet att ersätta ett av de mindre gårdshusen med en ny byggnad. De övriga byggnaderna på fastigheten ska bevaras och får skyddsbestämmelser. Mot Åsgränd medger detaljplanen att en mindre byggnad uppförs, den ska säkerställa en fungerande avfallshantering för de nya och befintliga byggnaderna. De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till omgivande bebyggelse. På gården finns ett stort träd som ska bevaras.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är en del av kvarteret Ubbo som ligger centralt i Uppsala, mellan Carolina Rediviva och domkyrkan. Kvarteret omgärdas av Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Detaljplanen omfattar cirka 8 800 kvadratmeter.



Figur 5 och 6. Till vänster, karta som visar planområdets läge. Kvarteret Ubbo är markerat med en röd prick. Till höger, planområdet i sin omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

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

Stadsbyggnadsvision

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

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

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



Figur 7. Foto taget inifrån Stenhuset som visar gårdens två nivåer. Slottet och Carolina Rediviva syns i bakgrunden.



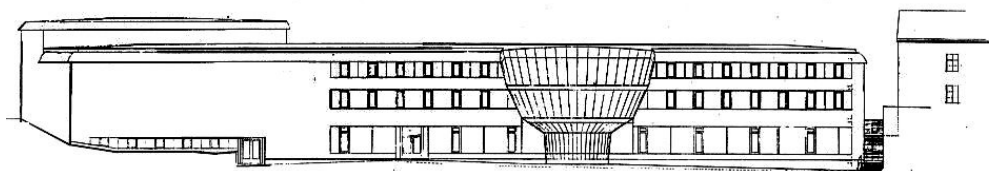
Figur 8. Bebyggelsen längs Övre Slottsgatan.



Figur 9. Tomten sett från Odinslund. Till höger i bilden syns hotell Villa Anna och i bakgrunden syns kårhuset.

Bakgrund till den föreslagna utbyggnaden

Uppsala studentkår förvärvade delar av kvarteret Ubbo i slutet av 1870-talet för att där uppföra hus för sin verksamhet. Den första delen som realiserades var studentbostadshuset 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. Tävlningen vanns av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén som senare fick i uppdrag att rita en mindre del av projektet – byggnaden för studentkårens administration som stod färdig 1968. Avsikten var att därefter bygga den andra etappen med bland annat en matservering, ett konviktorium, i en byggnad mot Odinslund. Stadsplan för kvarteret Ubbo (akt. 0380–290), från 1966 ger stöd för en sådan placering, se sidorna 7–8.



Figur 10. Bygglövsritning 1966 som visar fasader mot Odinslund. Erik & Tore Ahlsén.

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

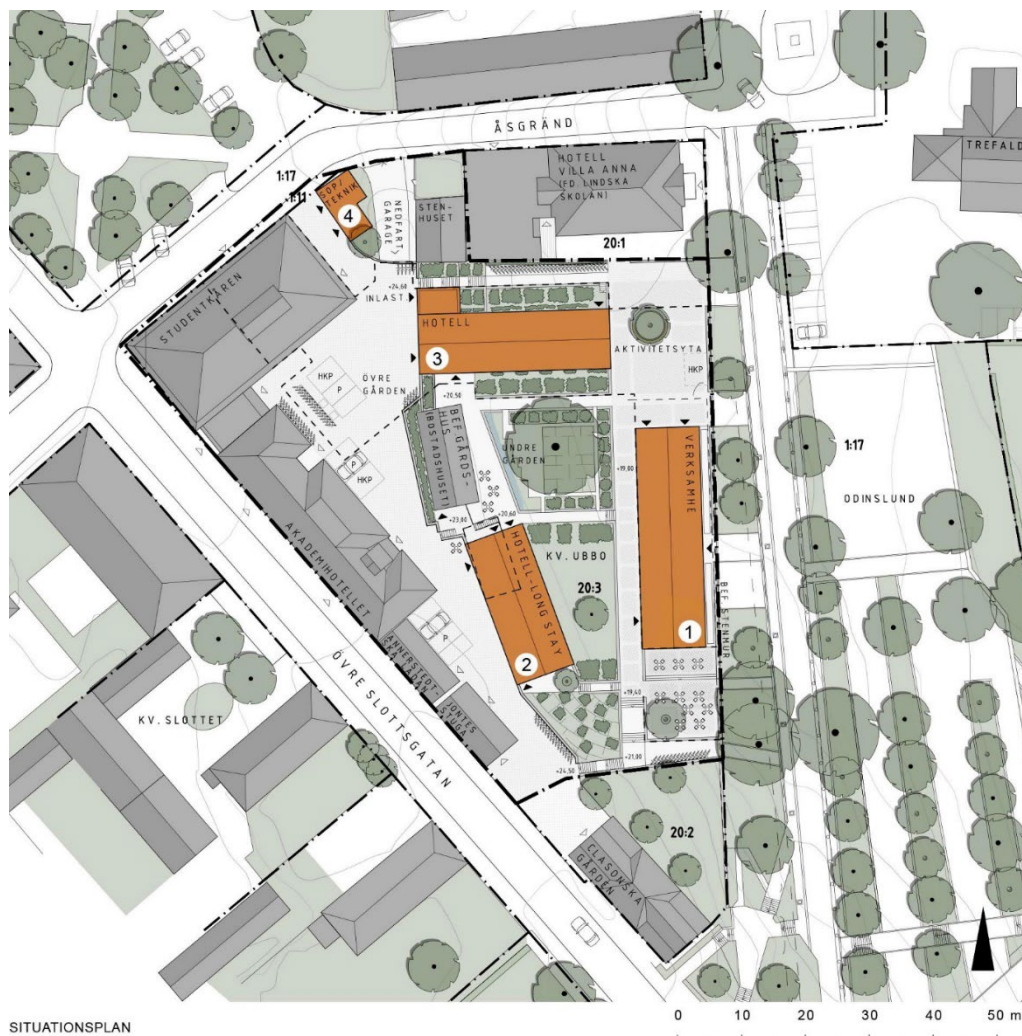
Förslag till ny bebyggelse

Placeringen av de nya byggnaderna tar stöd i den bebyggelse som funnits tidigare, se illustrationen längre ner. De tre byggnaderna är placerade så att de avgränsar kvarteret mot Odinslund och skapar ett inre gårdsrum kring den stora eken. De föreslagna byggnaderna påverkar Odinslunds karaktär. Odinslund har idag en öppen karaktär vid planområdet då både östra och västra sidan om kröningsstråket är gröna och obebyggda. Enligt kulturmiljöanalysen är denna upplevelse, med en grön och obebyggd omgivning, byggd på en missuppfattning av den historiska miljön. Fram till åtminstone 1870-talet, då det Axehielska huset brann ner, hade kvarteret Ubbo en sluten gräns mot Odinslund. Där det inte stod byggnader fanns det plank som avgränsade den privata tomten mot det offentliga stadsrummet. Principen var genomgående för all stadsbebyggelse och den finns än idag bevarad längs Övre Slottsgatan. Den öppna karaktären mot Odinslund idag är en konsekvens av 1960-talets rivningar och en naturlig förändring av växtligheten på tomten.

Byggrätterna har en enkel rektangulär form för att anknyta till den kulturhistoriska bebyggelsen. Mellan Villa Anna och de nya byggnaderna bildas en plats som skapar öppenhet mot Odinslund och ger möjlighet till inblick i kvarteret. För att klara avfallshanteringen ger planen även möjlighet till en ny mindre byggnad vid Åsgränd.



Figur 11. Bebyggelsens fotavtryck kring cirka 1850 med det nya förslaget inritat. Bernow & Partners arkitekter.



Figur 12. Illustration som visar den planerade bebyggelsen i dess omgivning. Nya byggnader är markerade i orange. Bernow & Partners arkitekter.

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

Byggnad 1

Byggnaden är placerad mot Odinslund, men det är endast källarvåningen som ligger i fastighetsgräns mot Odinslund. Byggnaden i övrigt placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Den befintliga muren mot Odinslund sparas och kan användas som en

del av ett ljusschakt till källarvåningen. Byggnaden ska utformas med sadeltak och fasader av ljus puts och sten. Bottenvåningen ska innehålla en publik verksamhet, till exempel utställningar och kafé, och huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund. Källarvåningen är tänkt att användas för utställningar, och detaljplanen ger därför möjlighet till en våningshöjd på cirka 4,5 meter. Ovanför entréplanet med publik verksamhet ges möjlighet till en våning som kan användas för centrumverksamhet.

Byggnad 2

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

Byggnad 3

Byggnaden är placerad parallellt med Villa Anna och är avsedd för hotellrum som kompletterar Akademihotellet. Under denna byggnad ges möjlighet till en källarvåning. Källarvåningen sträcker sig utanför fasadlivet och är sammanbyggd med källarvåningen under byggnad 1. Byggnaden ska utformas med sadeltak och fasader av ljus puts och sten. Byggrätten ger möjlighet till fyra våningar ovan mark för centrumverksamhet och tillfällig vistelse.

Byggnad 4

Byggnaden är placerad vid Åsgränd och är avsedd som avfallsutrymme för verksamheterna på fastigheten. Byggrätten är cirka 50 kvadratmeter för att kunna rymma flera avfallsfraktioner.

Gestaltningen som visas i illustrationsmaterialet är ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas, det finns även andra uttryck som är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Bebyggelsens exakta utformning prövas i bygglovskedet i relation till planbestämmelserna. Illustrationerna visar dock fastighetsägarens intentioner och ungefär vad som kan förväntas vid genomförandet.



Figur 13. Illustration som visar bebyggelsen sedd från Helga Trefaldighets kyrka. Villa Anna ses till höger i bilden. Gestaltningen är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas, det finns även andra uttryck som är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Bernow & Partners arkitekter.



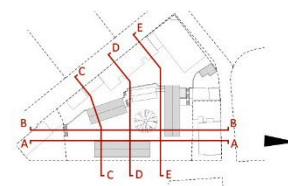
Figur 14. Illustration som visar bebyggelsen sedd från söder samt upprustningen av Odinslund med ny belysning och möblering. Helga Trefaldighets kyrka är till höger i bilden. Gestaltningen är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas, det finns även andra uttryck som är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Bernow & Partners arkitekter.



FASAD MOT ÖSTER / ODINSLUND

SEKTION A - A
FASAD MOT VÄSTERSEKTION C - C
FASAD MOT SÖDERSEKTION D - D
FASAD MOT SÖDER

0 10 20 30 40 50 m



Figur 15. Illustrationer som visar fasader och tre representativa sektioner (A, C och D). Notera den stora höjdskillnaden inom kvarteret. Nockhöjden för både de befintliga och nya byggnaderna anges i meter över nollplanet. Höjderna för de tillkommande byggnaderna är något lägre i illustrationen än vad som tillåts i plankartan. Nockhöjden i plankartan är några decimeter högre i syfte att ge marginal i projekterings- och byggskede. Bernow & Partners arkitekter.



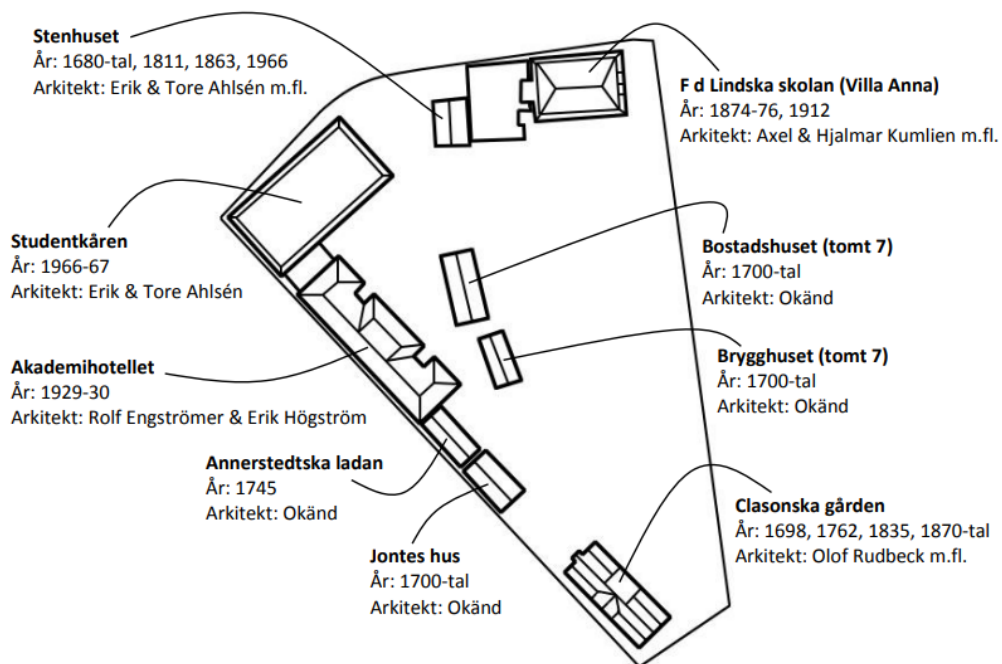
Figur 16. Illustration som visar en sektion genom byggnaden längs Odinslund. Notera utställningslokalen i källaren som får dagsljus via en lanternin i tomtgräns. Bernow & Partners arkitekter,

Kulturmiljö

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

Kvarteret ingår i fornlämning nummer 88, vilken omfattar hela den medeltida staden. Fornlämningen utgörs av lämningar efter medeltida bebyggelse. Tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen för alla markingrepp. 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 drabbades av någon av de stora stadsbränderna. Det är därför viktigt att bevara denna del för framtiden. Även Kårhuset som är uppfört på 1960-talet är av intresse att bevara, då det är utfört av välkända arkitekter och har en hög arkitektonisk kvalitet. Här följer en redovisning av varje enskild byggnad som ingår i planområdet.



Figur 17. 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 historien 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. Sadeltaket 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.



Figur 18. Foto som visar "Stenhuset" sett från Åsgränd.

Bostadshuset på gården

Denna byggnad är troligen uppförd under 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 envånings 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.



Figur 19. Foto som visar bostadshuset som ska bevaras. Till vänster ses det brygghus som har fått rivningslov med villkor.

Brygghuset

Brygghuset finns omnämnt i skriftliga källor från omkring år 1800 och har troligen tillkommit under sent 1700-tal. Det anges ha två rum jämte en bryggstuga, vilket är detsamma som idag. Huset är en reveterad timmerbyggnad med bjälklaget liggande direkt på marken. Under senare delen av 1900-talet har byggnaden använts som konstnärateljé 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 i historiska stadskärnor. Plan- och byggnadsnämnden har tidigare medgett rivningslov år 2015, och denna detaljplan medger rivning samt uppförande av en ny byggnad på platsen.



Figur 20. Foto som visar brygghuset sett från nedre gården. Den stora eken syns till höger i bild.

Kårhuset

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



Figur 21. 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 "Gubbyllan", 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 byggnadens exteriör, men ger möjlighet att glasa in de återstående vädringsbalkongerna. Det finns även möjlighet att göra invändiga ändringar, men då ska den ursprungliga utformningen vara vägledande.



Figur 22. 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 det två portar 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.



Figur 23. 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 huset har ett stort miljöskapande värde. Eftersom byggnadens exteriör är förvanskad så skyddas endast den ursprungliga volymen.



Figur 24. Från vänster: Akademihotellet, Annerstedtska ladan och Jontes hus.

Park och natur

Förutsättningar

På fastigheten finns ett mycket stort vårdträd, en ek, och flera mindre träd. Stora delar av tomten är obebyggda och kan uppfattas som en del av parken då tomten har en gräsmatta, bänkar och träd.

Enligt fastighetsägarens trädvårdsplan finns en ask, två ekar, två björkar, två schersminer, tre lönnar, tre äppelträd, ett päronträd och en bok inom fastigheten. Det finns en alm i form av rotskott som inte har någon framtid eller något värde som träd. Både alm och ask är rödlistade arter. Ytterligare en ask finns på grannfastigheten Fjärdingen 20:2 i angränsning till planområdet, den påverkas inte av detaljplanen. År 2013 gjordes observationer av den rödlistade svamparten almrostöra, på levande almar i planområdets östra del. Dessa almar har dött, troligen till följd av almsjuka, och har fällts. Populationen av almrostöra inom planområdet har därmed inte längre något levande vårdträd.

Detaljplanen omfattar en del av Odinslund. Denna del är sedan tidigare planlagd som gata men upplevs av många som en park. Odinslund innehåller flera rader av träd som bildar alléer. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet.

Förändringar

De nya byggnaderna är placerade så att de ramar in en gård med öppningar ut mot Odinslund. En del av gården kan användas för uteservering till ett kafé i den nya byggnaden. Det mäktiga vårdträdet, eken, ska bevaras vilket säkerställs genom en planbestämmelse och utökad lovplikt. Det innebär att det krävs marklov för att utföra en större beskärning eller ta ned trädet, och att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. På det sättet kan kommunen förhindra att trädet fälls, men även tillåta en större beskärning, om det skulle behövas. För att eken ska klara de påfrestningar som schaktning och byggnadsarbeten innebär, krävs det särskilda skyddsåtgärder. Det är viktigt att skydda hela området runt eken med byggstaket och att se till att rötterna får luft och vatten. Vid anläggning av grusgångar på gården ska risken för rotskador och kompaktering beaktas.



Figur 25. Foto som visar det stora vårdträdet som ska sparas, en ek.

Den ask som finns inom planområdet står intill nordvästra hörnet av bostadshuset på gården. Trädet skyddas inte i planen, men fastighetsägarens avsikt är att om möjligt bevara den. Asken kommer dock att påverkas av byggnationen av byggnad 3, som kommer att uppföras cirka 5 meter från trädstammen.

Detaljplanen omfattar en del av Odinslund, sedan tidigare är planlagd som gata. Vissa transporter kommer att behöva komma fram denna väg och därför planläggs den som gata. Se även avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Odinslund ska dock utformas och användas främst som ett grönt stråk för gång och cykel.

Odinslund innehåller flera rader av träd som bildar alléer och omfattas av det generella biotopskyddet. Avsikten är att de befintliga alléerna ska bibehållas och förstärkas. Byggnadsarbetena kommer att ske nära de befintliga träden i Odinslund, och det är därför viktigt att de skyddas under byggtiden. Detta regleras i exploateringsavtalet. För de två alléträd i Odinslund som står närmast byggnad 1, har en rotkartering gjorts för att bedöma om träden riskerar att påverkas vid planens genomförande (*Rotkartering av två lönnar i Odinslund, Arboris*). Vid rotkarteringen påträffades det inte några rötter grövre än tre centimeter i diameter, där källaren kommer att byggas. Slutsatsen är att trädens vitalitet inte påverkas negativt av exploateringen. Därför behövs ingen dispens från biotopskyddet för att kunna anta planen. Utöver rotkarteringen finns en separat trädinventering för Odinslund, där föreslås att de två lönnarna fälls och ersätts eftersom de är i dåligt skick. Om det blir aktuellt att avverka träden kommer dispens från biotopskyddet att sökas inom det kommunala projektet för upprustning av Odinslund.

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



Figur 26. Illustration som visar den planerade bebyggelsen och den nya utformningen av Odinslund. Nya byggnader är markerade med rött. Bernow & Partners arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

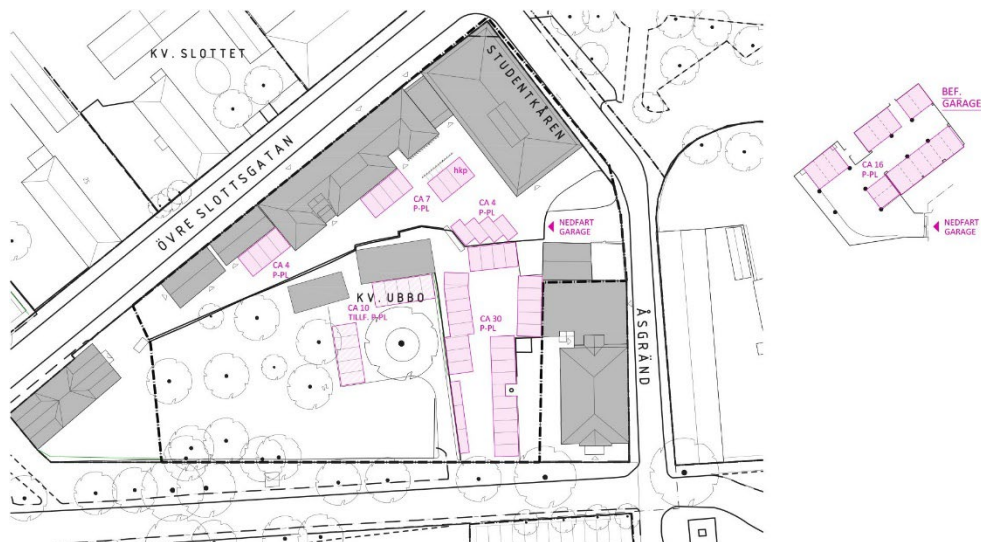
Planområdet gränsar till Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Övre Slottsgatan har en stor andel genomfartstrafik, medan Åsgränd främst är en angringsgata till de berörda fastigheterna. Kvarteret angörs främst från Övre Slottsgatan och Åsgränd. Gårdshuset och parkeringarna på den nedre gården har sin angring från Odinslund.

Gata	Nuläge	Prognos 2030	Tung trafik
Övre Slottsgatan	9 903 (2014)	11 105	6%
Drottninggatan	9 345 (2016)	10 262	12%

Tabell 1. Trafikflödet är angivet i VDT, antal fordon per veckomedeldygn.

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

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



Figur 27. Illustration som visar befintliga parkeringsplatser ovan och under mark. Bernow & Partners arkitekter.

Kollektivtrafik

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

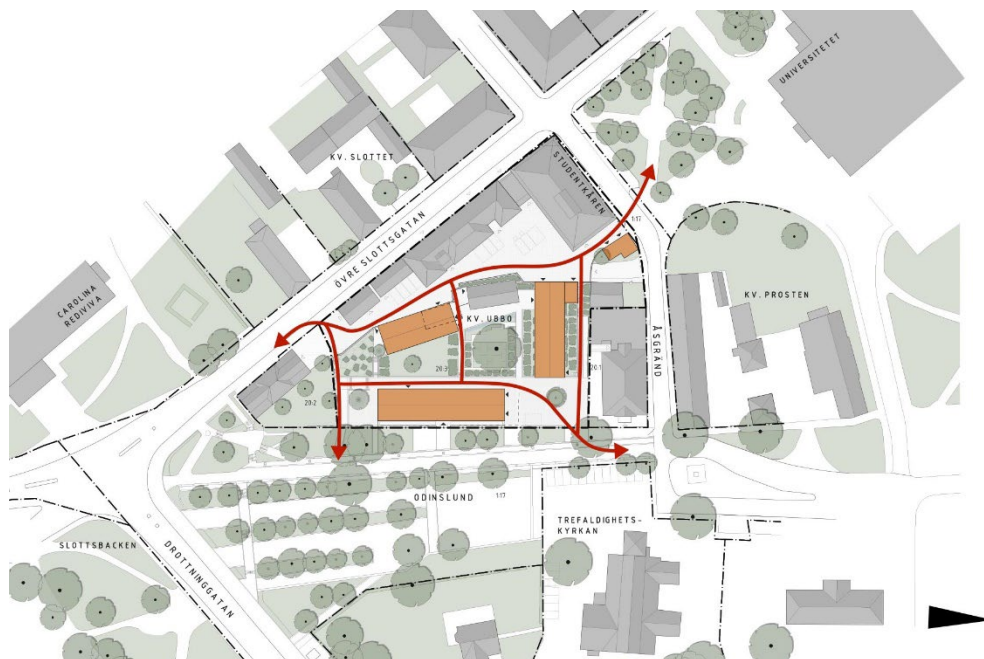
Förändringar

Gators utformning

Kommunen har för avsikt att rusta upp Odinslund med utgångspunkt från den historiska utformningen. Se även avsnitt *Park och natur*.

Gång- och cykeltrafik

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



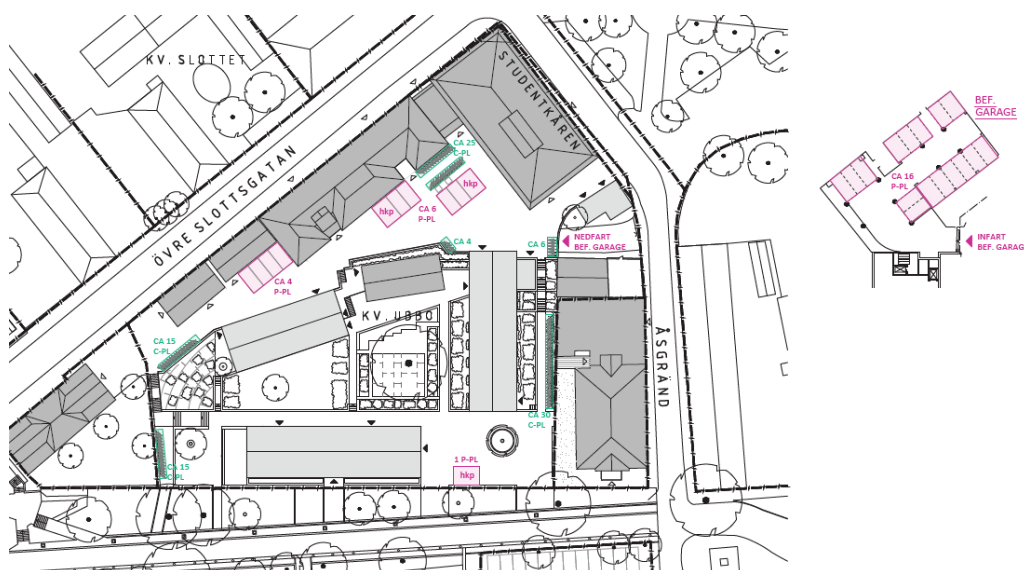
Figur 28. Illustrationsplan som visar möjliga stråk genom kvarteret. Bernow & Partners arkitekter.

Parkering och angöring

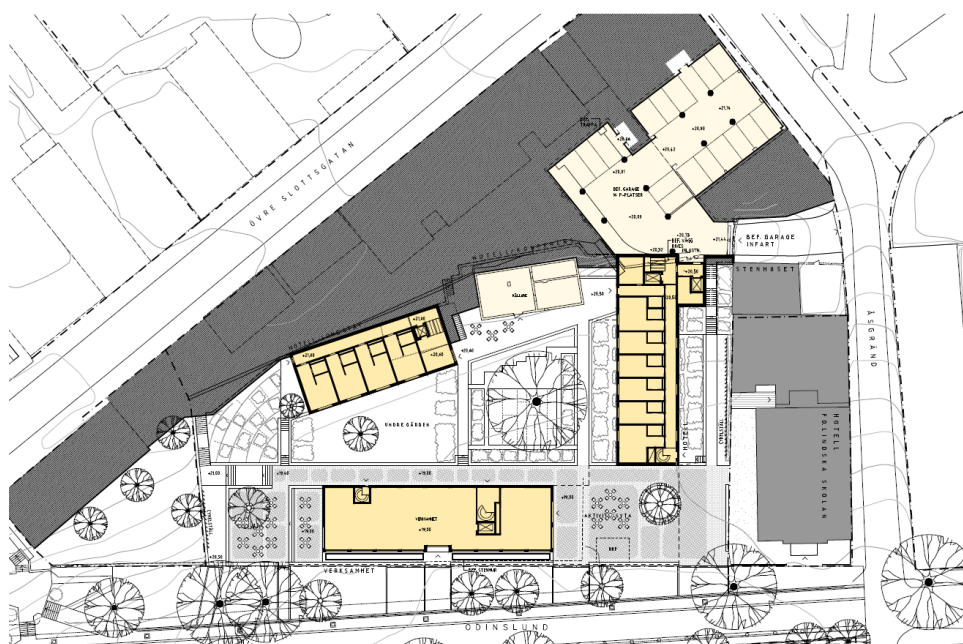
Detaljplanen innebär en minskning av antalet parkeringsplatser inom fastigheten genom att de befintliga parkeringsplatserna på den nedre gården tas bort. Inget garage tillåts i de tillkommande byggnaderna. De 16 platser som finns i det befintliga garaget är tillräckliga för dagens verksamhet enligt parkeringstalen. De 10 parkeringsplatserna på den övre gården, varav 2 för rörelsehindrade, får finnas kvar efter utbyggnaden för att ge marginal om verksamheten skulle ändras över tid. För att klara tillgängligheten till den byggnad som endast har entréer på den nedre gården föreslås en parkeringsplats som nås via Odinslund. Det innebär att det totala antalet parkeringsplatser efter utbyggnad blir 27, att jämföra mot dagens 71 platser.

Behovet av bil är begränsat i detta läge med god tillgång till service och kollektivtrafik. Enligt kommunens parkeringstal för kontorsverksamhet behövs det 3 bilplatser samt 40 cykelparkeringar/1 000 m² bruttoarea. För den befintliga kontorsverksamheten om 1 300 m² bruttoarea, innebär det ett behov av 4 bilplatser och 52 cykelplatser. Behovet för hotell, konferens och övriga verksamheter ska enligt kommunens parkeringstal bedömas utifrån den personal som behövs för den specifika verksamheten. Behovet av parkering för gästforskare och utbytesstudenter är begränsat. Den planerade utställningsverksamheten med möjlighet till kafé kan komma att dra till sig en hel del besökare, dessa har goda möjligheter att resa kollektivt, alternativt röra sig med cykel eller till fots. Det finns även möjlighet att ställa bilen på allmänna parkeringar längre bort och promenera därifrån. Parkering kontrolleras vid bygglov. Markanvändningen centrum är en bred kategori där det tillåts en mängd olika verksamheter. De befintliga byggnaderna har sammanlagt cirka 4 000 m² bruttoarea och de tillkommande byggnaderna har sammanlagt cirka 3 600 m² bruttoarea. Om parkeringstal för kontorsverksamhet skulle tillämpas för hela fastigheten skulle parkeringsbehovet uppgå till cirka 23 parkeringsplatser.

Behovet av cykelparkering är relativt stort men det finns utrymme för detta både inne och utomhus. Illustrationen nedan redovisar utrymme för 95 cyklar.



Figur 29. Illustration som visar placering av parkeringsplatser för bil och cykel efter utbyggnad. Bernow & Partners arkitekter

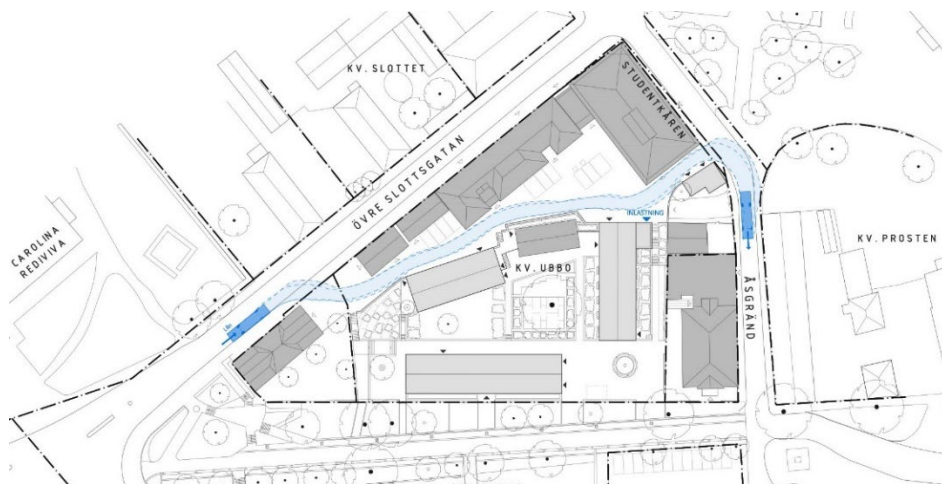


Figur 30. Illustration som visar det befintliga garaget under kårhuset och den övre gården. Bernow & Partners arkitekter.

Leveranser till befintliga och nya byggnader kommer att ske på den övre gården via samma transportväg som idag. Varor som ska till den nya byggnaden mot Odinslund kan levereras via en hiss på den övre gården och sedan transporteras vidare i huset via källare. Denna hiss används även för att transportera avfall som ska vidare till det nya sophuset vid Åsgränd. Avsikten är att minimera all motorfordonstrafik via Odinslund.

Varuleveranser och avfallshämtning till och från hotellet Villa Anna (Fjärdingen 20:1) kan även i fortsättningen ske via Odinslund och över stiftelsen Ubbo's mark. Detta förutsätter dock en överenskommelse mellan fastighetsägarna. Hotell Villa Anna kan även klara leveranser genom att dra varorna från allmän plats. Lastplatsen vid Odinslund kan även användas av stiftelsen Ubbo för att leverera skrymmande varor som inte går att transportera via hiss och källare. Det har inte varit möjligt att reservera

ytor för en fullständig vändplan eller ordna rundkörning för större fordon. Därför kan varutransporter komma att innebära backrörelser på kvartersmark och allmän plats. Sådana backrörelser är mindre lämpligt, men det är ingen skillnad mot dagens situation.



Figur 31. Illustration som visar hur varutransporter sker via den övre gården. Bernow & Partners arkitekter.



Figur 32. Illustration som visar hur varutransporter kan ske till hotellet Villa Anna. Bernow & Partners arkitekter.

In- och utfarter för motortrafik får inte tillkomma på de sträckor där plankartan har planbestämmelser om att körbar förbindelse inte får anordnas (utfartsförbud). Utfartsförbudet gäller längs med Övre Slottsgatan och Åsgränd med undantag av de delar som är avsedda för in- och utfart. Utfartsförbudet finns för att genomfartstrafiken ska löpa smidigt med få in- och utfarter. Utfartsförbud finns även mot Odinslund eftersom Odinslund är planlagd som gata. Här är syftet att begränsa biltrafiken i den del som upplevs som park.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det kommer att vara möjligt för personer med funktionsnedsättning att angöra med bil via Odinslund och vända på den öppna platsen intill hotell Villa Anna. Det finns även utrymme att anordna angöring och särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade på den övre gården, vilket redovisas på illustrationen för parkeringsplatser ovan.

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

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 området för nya grupper. De nya byggnaderna och allmän plats ska utformas så att de uppfyller gällande regler om tillgänglighet för funktionshindrade inklusive synskadade personer.

Mark och geoteknik

En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik* samt *Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking*) har genomförts för att ta reda på mer om markförhållandena. Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning. Ytskiktet underlagras antingen av 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 på gården (byggnad 2) kan grundläggas direkt på mark med hel kantförstyvad platta av betong. Före grundläggning ska förekommande mulljord, fyllning och finjord schaktas bort. Den norra byggnaden som har källare under mark (byggnad 3) bedöms kunna grundläggas direkt i mark med hel kantförstyvad platta av betong. Planerat färdigt golv för källaren är cirka +16 meter över nollplanet. Byggnaden som ligger utmed Odinslund (byggnad 1) kan, med hänsyn till förekommande lera, behöva en pålad grundläggning med så kallade friktionspålar. I denna källarvåning planeras för en utställningshall med en högre takhöjd (cirka 4,5 meter) vilket gör att det behövs en lägre golvnivå, +14,2 meter. Samtliga huskonstruktioner ska utföras radonsäkert. Schakt för källare kommer att kräva spont. Med hänsyn till det mot djupet allt grövre och därmed besvärligare åsmaterialet samt närheten till känsliga byggnader föreslås att borrarad spont används.

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

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

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

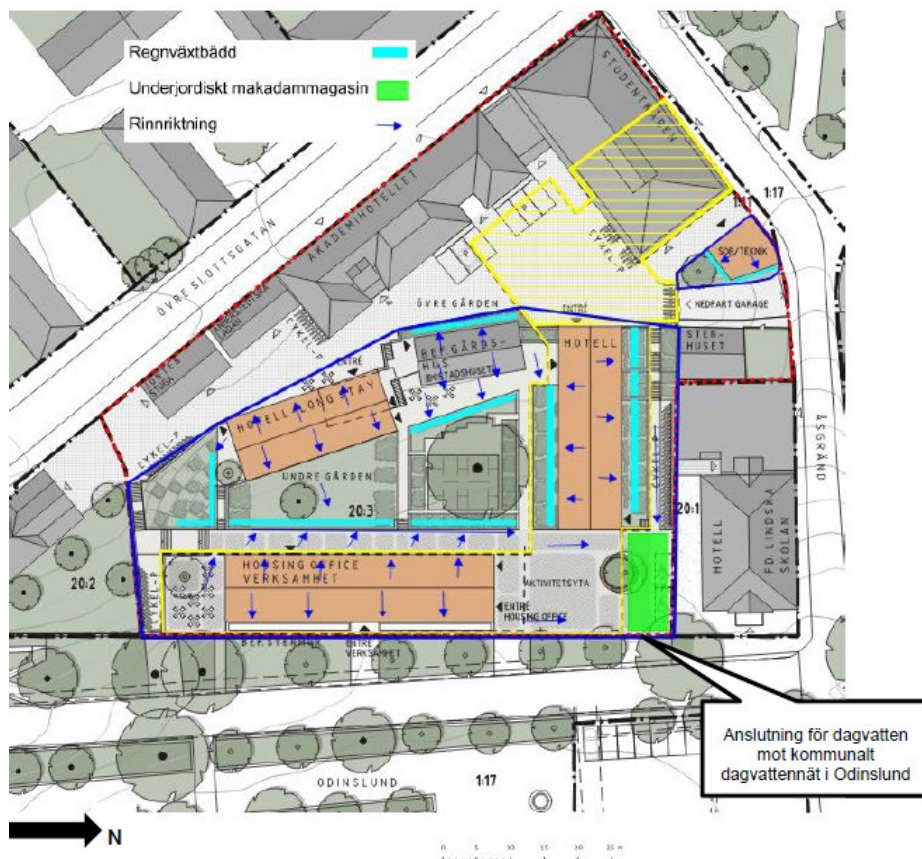
Dagvattnet från planområdet leds idag vidare via ledningar till Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen får inte medverka till att belastningen på Fyrisån ökar, vilket innebär att dagvattnet måste renas och fördröjas innan det når Fyrisån. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan och Odinslund. En del av marken består idag av gräsmattor med träd där vattnet kan infiltrera. Detaljplanen innebär att en stor del av marken bebyggs, vilket ökar dagvattenflödet. En dagvattenutredning har tagits fram (*Dagvattenutredning Fjärdingen 20:3, Bjerking*) för att beräkna och föreslå åtgärder för hur dagvattnet ska hanteras.

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

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

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

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



Figur 33. Illustration som visar hur dagvattnet rinner samt placering av regnväxtbäddar och underjordiskt magasin, Bjerking.

Grundvatten

Förutsättningar

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

Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (beslut i kommunfullmäktige 2018) ligger planområdet inom extremt känslig zon för Uppsalaåsens grundvatten. I områden med extrem känslighet ska ny bebyggelse i mesta möjligaste mån undvikas. Den föreslagna exploateringen är dock en utveckling av en 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. I stiftelsens uppdrag ingår även att inrymma 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 Stadsplan för kvarteret Ubbo från 1966 ger stöd för en sådan utbyggnad.

Risker och åtgärder

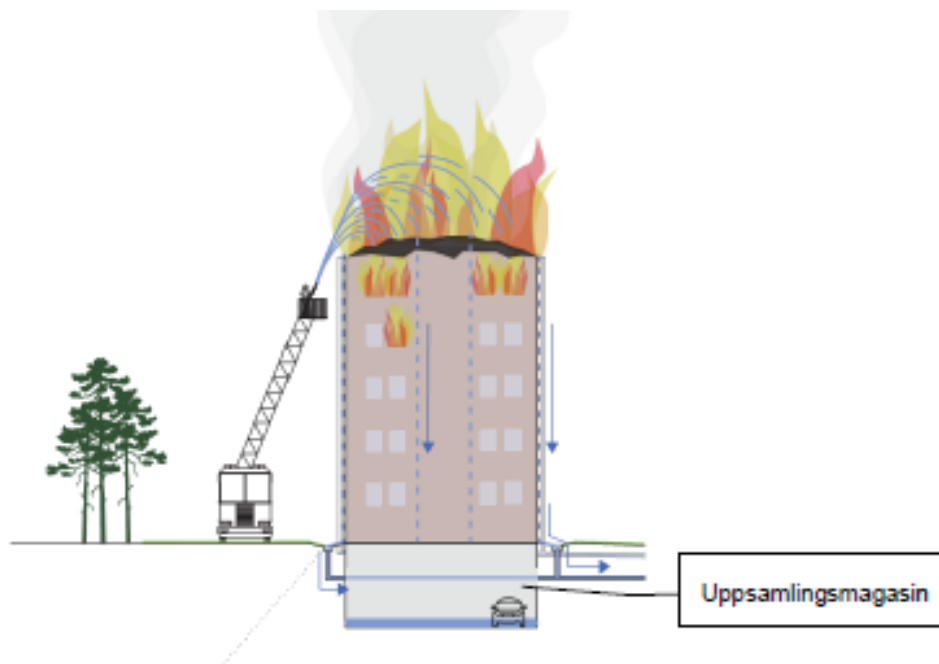
En riskutredning har tagits fram för att analysera riskerna med en utbyggnad och föreslå åtgärder (*PM Riskanalys med avseende på grundvattnet, Bjerking*). Riskerna med en utbyggnad jämförs med dagens situation. Det finns idag risk för att föroreningar når grundvattnet genom att bilar är parkerade på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

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

Detaljplanen medger en källarvåning under de nya byggnaderna. För att hindra läckage av föroreningar ska källare utföras täta utan genomföringar i grundplattan. Genomföringar för ledningar i källarvägg ska projekteras så att de förblir täta vid en eventuell brand i byggnaden. Tätningen innebär även ett skydd mot uppträngande radongas. Detta utförande säkras genom en planbestämmelse. Körytorna som behövs för rörelsehindrade intill Odinslund är tänkta att anläggas ovanpå den underbyggda källaren och blir därmed täta.

En risk som tillkommer är den påverkan på grundvattnet som kan uppstå vid olyckor i händelse av brand i de nya byggnaderna. Redan idag finns dock risker förknippade med brand i byggnader eller parkerade bilar. Brandrisken är därmed inte helt ny. För att minska riskerna för grundvattnet föreskriver riskanalysen att aktivt brandskydd installeras, exempelvis brandlarm, sprinkler och brandvarnare. Detta regleras dock inte i detaljplanen utan kan hanteras i projekteringskedet. I första hand ska vatten användas vid släckning, men släckvattnet kan föra med sig miljöfarliga ämnen från det som skadas av branden. Släckvattnet rinner i första hand genom trapphus ner till källarplan där det kan samlas upp. Källarvåningen kan då fungera som ett magasin för släckvattnet. Släckvatten som stänker eller rinner ut ur huset ska rinna ner i brunnar i en släckvattenzon närmast huset. Släckvattnet leds från brunnarna vidare till dagvattennätet via dagvattenmagasinet. Efter branden kan släckvattnet pumpas ut ur källaren och föras bort från området.

Detaljplanen reglerar att släckvattenzoner ska anläggas två meter utanför de nya byggnaderna. Släckvattenzonen ska utföras med tätskikt så att inte släckvattnet kan infiltrera i marken.



Figur 34. Principillustration som visar hur släckvatten kan ta sig genom en byggnad och sedan samlas upp i källaren. Bjerking

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

Hälsa och säkerhet

Buller

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

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

Markföroreningar

Det finns inga dokumenterade markföroreningar inom planområdet, men det har funnits två tryckerier inom 150 meters avstånd från planområdet. Det ena tryckeriet brann på 1990-talet, vilket innebär en risk för att perfluorerade ämnen (PFAS) kan finnas kvar från släckningen av branden. Det finns även en risk för att PFAS har spridits från tryckeriernas kemikaliehantering. Underliggande åsmaterial och det primära

vattenskyddsområdet gör att det finns risk för spridning av föroreningar såsom klorerade alifater, bly, cyanid, PFAS med flera.

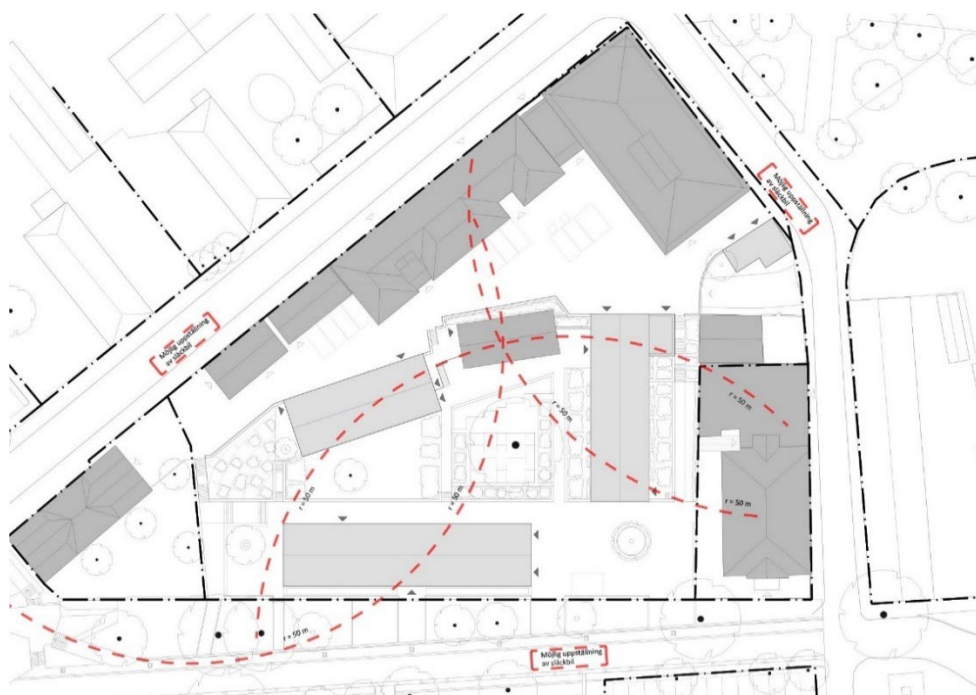
En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking*) har genomförts för att ta reda på mer om föroreningssituationen. De laboratorieanalyser som har utförts visar att en stor del av fyllningen i området har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

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 det förorenade området. För att säkerställa att marken saneras före byggnation finns en administrativ planbestämmelse.

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

Brand och utrymning

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



Figur 35. Illustration som visar uppställning av räddningsfordon och hur de kan nå byggnaderna på ett avstånd av högst 50 meter. Bernow & Partners arkitekter/Briab.

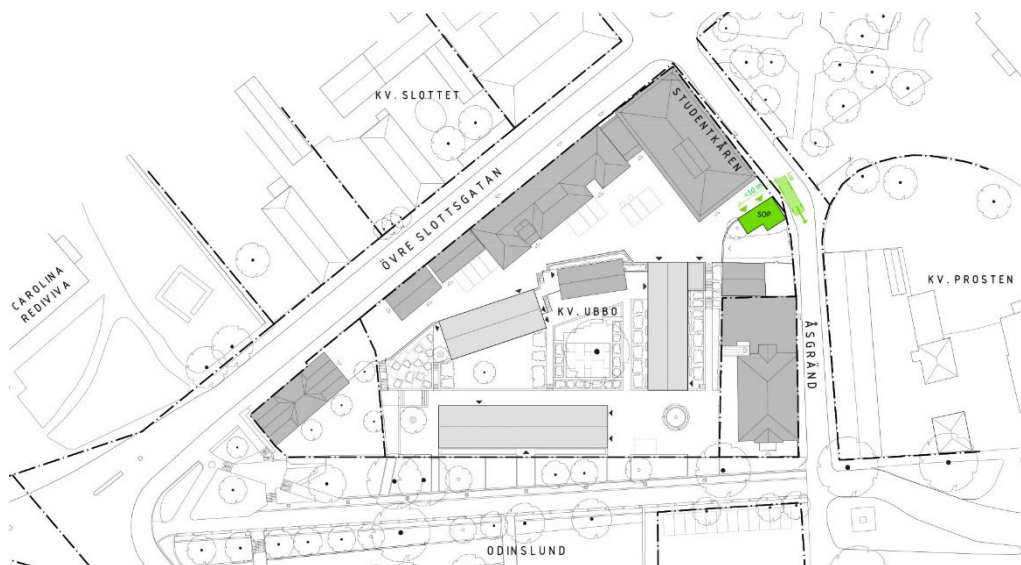
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-ledningar (vatten- och avloppsledningar) finns i Odinslund och Åsgränd. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan och Odinslund. Fördröjning och rening av dagvatten redovisas i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Avfall

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



Figur 36. Illustration som visar placering av nytt sophus samt plats i gatan för hämtning av avfall. Bernow & Partner arkitekter.

El

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

Värme

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

Tele och bredband

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

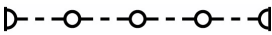
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund är planlagda som gator i tidigare planer.

Kvartersmark

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

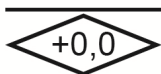
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Körbar förbindelse får inte anordnas</i> Bestämmelsen avser motortrafik och finns av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl. Motorfordonstrafik ska i möjligaste mån undvikas i Odinslund som i första hand är ett stråk för gående och cyklister.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

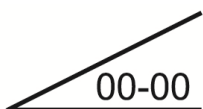
Marken får inte förses med byggnad

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



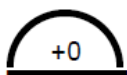
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Ventilationshuvor och skorstenar får överskrida nockhöjden.



Takvinkeln ska vara angivet värde i grader

Bestämmelsen styr att taklutningen ska vara mellan 20 och 40 grader.



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.

e₁

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

e₂

Byggnadens användning ska inte vara parkering
Bestämmelsen gäller på de nytillkomna byggrätterna. Syftet är att begränsa biltrafiken till och från planområdet.

f₁

Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet
Hög arkitektonisk kvalitet avser hela gestaltningen, där val av material och utförande av byggnadsdetaljer är viktigt.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₂	<p><i>Ventilationshuvor på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Övriga installationer ska placeras under taket.</i></p> <p>Det är viktigt att ventilationsdon ges en gestaltning som överensstämmer med byggnadens utformning. Hisstoppar och fläktrum ska placeras inne i byggnaden, under det omslutande taket.</p>
f₃	<p><i>Fasad ska utformas av trä</i></p> <p>Bestämmelsen gäller gårdshuset som ska gestaltas så att det får ett släktskap med den äldre bebyggelsen på gården.</p>
f₄	<p><i>Tak ska utformas som sadeltak och vara täckt med takpannor</i></p> <p>Taken ska gestaltas så att de får ett släktskap med den äldre bebyggelsen.</p>
f₅	<p><i>Fasad ska i huvudsak utformas med ljus puts och sten</i></p> <p>Byggnaderna ska ha ett fasadmaterial så att de får ett släktskap med den omgivande äldre bebyggelsen.</p>
f₆	<p><i>Huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund</i></p> <p>Det är viktigt att byggnaden samspelar med parken och ger liv åt stråket. Därför ska den publika entrén vändas ut mot stråket.</p>
f₇	<p><i>Skärmtak får sticka ut högst 2,0 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,5 meter</i></p> <p>Bestämmelsen ger möjlighet att utföra skärmtak. Dess utformning och gestaltning ska anpassas till platsens äldre bebyggelse och kulturmiljövärde.</p>
n₁	<p><i>Marken är avsedd för träd, planteringar och utevistelse. Parkering av bilar är inte tillåtet.</i></p> <p>Gården som bildas mellan de nya husen ska användas för rekreation och avkoppling. Det är viktigt att det ges utrymme för grönska.</p>
n₂	<p><i>Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig</i></p> <p>Det är viktigt att förorenat dagvatten inte sprider sig genom åsen och ner till grundvattnet. Körytor ska därför utföras täta och dagvattnet ska samlas upp i ett tätt magasin. Bestämmelsen finns på nya körytor som anläggs i samband med utbyggnaden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₃	<p><i>Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten</i></p> <p>Området ska användas för att anlägga ett underjordiskt magasin för uppsamling av dagvatten från tak och körytor.</p>
n₄	<p><i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bevara den stora eken på gården.</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas</i></p> <p>Samtliga byggnader utom brygghuset på gården har denna bestämmelse. Bestämmelsen ger skydd mot rivning, men det behövs ytterligare bestämmelser för att skydda byggnadernas utseende.</p>
q₁	<p><i>Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart</i></p> <p>Bestämmelsen finns på Kårhuset och Stenhuset och anger att byggnadernas yttre utformning såsom fasader och tak ska bevaras. Bestämmelsen anger även att de ska vårdas och underhållas på ett sätt som är lämpligt. Med ursprunglig exteriör menas det utseende byggnaderna har idag.</p>
q₂	<p><i>Den välvda stenkällaren ska bevaras</i></p> <p>Bestämmelsen finns på Stenhuset och det mindre bostadshuset på gården. De välvda källarna har ett stort kulturhistoriskt värde.</p>
q₃	<p><i>Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.</i></p> <p>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.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q₄	<p><i>Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras.</i></p> <p>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.</p>
q₅	<p><i>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.</i></p> <p>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.</p>
k₁	<p><i>Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.</i></p> <p>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.</p>
b₁	<p><i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att ge planstöd för det befintliga garaget under den övre gården.</p>
b₂	<p><i>Källare får anläggas helt nedgrävt under mark</i></p> <p>Bestämmelsen finns för att möjliggöra en källarvåning som förbinder hotellbyggnaden med utställningsbyggnaden samt en källarvåning i södra delen av tomten.</p>
b₃	<p><i>Byggnadsdelar under mark ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå</i></p> <p>För att hindra läckage av föroreningar ska källare utföras täta utan genomföringar i grundplattan. Genomföringar för ledningar i källarvägg ska projekteras så att de förblir täta vid en eventuell brand i byggnaden. Tätningen innebär även ett skydd mot uppträngande radongas.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b₄	<i>Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin. Dagvatten från tak (regnvatten) får inte infiltreras i marken eftersom det kan riskera att förorena grundvattnet.</i>
b₅	<i>Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv. Om det skulle inträffa en brand finns risk för att släckvatten sprider sig och förorenar grundvattnet. Därför ska området närmast byggnaderna utföras så att det går att samla upp släckvattnet.</i>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
x₁	<i>Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Kvartersmark. Bestämmelsen finns i hörnet Övre Slottsgatan-Åsgränd för att säkra utrymmet och sikten vid gatuhörnet.</i>
Genomförandetid	<i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att planområdet är litet.</i>
a₁	<i>Marklov krävs för större beskärning och fällning av träd. Syftet med bestämmelsen är att bevara den stora eken på gården. Genom att det krävs marklov kan kommunen förhindra att trädet fälls, men även tillåta en större beskärning om det skulle behövas.</i>
Villkor för startbesked	<i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Bestämmelsen säkerställer att markföreningar har åtgärdats innan ny bebyggelse uppförs.</i>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

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

Servitut och rättigheter

Sedan tidigare finns ett x-område i planområdets nordvästra del, korsningen Övre Slottsgatan-Åsgränd. Något servitut för att säkerställa allmänhetens åtkomst till området finns inte inskrivet i fastighetsregistret. För att säkerställa allmänhetens åtkomst till x-området kommer kommunen att ansöka om lantmäteriförrättning för bildandet av ett servitut med ändamålet gångtrafik. Fastighetsägaren har ansvaret för driften av x-området, och så kommer det även vara i framtiden trots upprättande av servitut för allmänhetens tillträde. Detta med stöd av kommunens lokala föreskrifter om gångbanerenshållning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för del av kvarteret Ubbo, fastställd 1967 (Akt 0380-21/FJ20), upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. De delar av tomtindelningen som ligger utanför detaljplanen påverkas inte.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheten Fjärdingen 1:11, se blå markering i kartan nedan, ska i samband med detaljplanens genomförande, genom fastighetsreglering, överföras till kommunens intilliggande gatufastighet Fjärdingen 1:17. Fjärdingen 1:11 är planlagd som allmän plats enligt stadsplan för kvarteret Ubbo från 1966, men ägs av Stiftelsen Ubbo. Stiftelsen Ubbo och kommunen ansöker gemensamt om fastighetsreglering.



Figur 37. Karta som visar fastigheten Fjärdingen 1:11, markerad med blå färg.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

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

- Uppsala Vatten har ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.
- Vattenfall Värme har ledningar för fjärrvärme i Åsgränd.
- Vattenfall Eldistribution har ledningar i Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund.
- Borderlight har ledningar för tele och bredband i Åsgränd och över planområdet.
- Skanova har ledningar för tele i Övre Slottsgatan och Åsgränd.
- Uppsala universitet har ledningar för data och tele i Åsgränd och över planområdet.

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

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

Dagvattenhantering

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

Skydd av grundvatten

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

Arkeologi

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

Förorenad mark

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

Samordning

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Ledningar

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

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

Planavtal

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

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Ersättning av mark som övergår till allmän plats

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanens genomförande kan inledas när detaljplanen fått laga kraft. Tiderna för genomförandets olika delar kan behöva samordnas med kommunens upprustning av Odinslund samt anpassas till när den arkeologiska undersökningen utförts.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för genomförandetidens längd är att planområdet är litet, och att planens kvartersmark endast omfattar en fastighet som ska kompletteras med ny bebyggelse.

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Exploateringsavtal

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

Lantmäteriförrättning

Kostnader för lantmäteriförrättningen avseende fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet.

Prövning enligt annan lagstiftning**Dispenser och tillstånd**

För de två alléträd som står närmast byggnad 1 har en rotkartering gjorts. Rotkarteringen har inte hittat några grova rötter där källaren kommer att byggas. Bedömningen att trädens vitalitet inte kommer att påverkas av planens genomförande. Därför behövs ingen dispens från biotopskyddet för att kunna anta planen.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

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

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

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Ubbo inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet 11§ miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Motiverat ställningstagande

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

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

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

Länsstyrelsen yttrade sig igen under första granskningen, 2021-09-06. De framförde då att detaljplanen, såsom den var utformad i första granskningsförslaget, kunde antas medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Byggnaden närmast Odinslund och dess negativa påverkan lyftes fram. Utifrån dessa synpunkter menade länsstyrelsen att detaljplanen kunde komma att överprövas med stöd av 11 kapitlet 10§ PBL.

Utredningarna kring dagvatten och risk för förorening av grundvattnet fördjupades efter samrådet, och skyddsåtgärder har beskrivits närmare samt reglerats i plankartan. Efter samrådet, och efter den första och andra granskningen, har den tillkommande bebyggelsen omarbetats. Detta i syfte att åstadkomma en bättre anpassning till kulturmiljön, i enlighet med länsstyrelsens och andra yttrandens synpunkter.

Under den andra granskningen inkom länsstyrelsen med ett nytt yttrande, 2023-12-18. Där framfördes att detaljplanen, efter genomförda anpassningar, inte längre innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Yttrandet innehöll inte några kvarvarande synpunkter på detaljplanens hantering av riskfrågor kopplade till grundvattnet. Utifrån detta bedömer kommunen att en formell miljöbedömning med en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att stadsplan för kvarteret Ubbo från 1966 fortsätter att gälla. I stadsplanen är stenhuset vid Åsgränd skyddat, men i övrigt saknar planområdets byggnader skydd. Stadsplanens byggrätt tillåter att kvarteret kan byggas ut med en lång byggnad i tre våningar. En sådan byggnad skulle sträcka sig över hela fastigheten och ansluta till Övre Slottsgatan med en ny byggnadsdel. Detta utbyggnadsförslag förutsätter en rivning av Annerstedtska ladan, Jontes stuga och bostadshuset på gården och är därför inte lämpligt att genomföra med hänsyn till kulturmiljön.

Ett annat möjligt nollalternativ är att kvarterets östra del inte byggs ut, utan även i fortsättningen till stora delar används som en parkeringsplats. Detta får till följd att platsen fortsätter att vara en baksida i en del av staden som vi betraktar som hjärtat i Uppsalas kulturmiljö. Nollalternativet innebär även att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen även fortsättningsvis kommer sakna 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 Uppsala slott. 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 stadskvarter 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, som är en viktig del av Uppsalas historia och framtid.

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

Naturmiljö

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

Rekreation och friluftsliv

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

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka Uppsalaåsens grundvatten eftersom planområdet ligger inom en zon som är extremt känslig för påverkan. En riskutredning har tagits fram för att analysera riskerna och föreslå åtgärder. Risk för förorening av grundvattnet finns både under och efter genomförandet. Detaljplanen ställer krav på att byggnadsdelar under mark ska vara täta samt att det ska finnas släckvattenzoner vid de nya byggnaderna. Planen styr även att dagvatten från tak och körytor inte får infiltrera i åsen eftersom det kan riskera att förorena dricksvattnet. Uppföljning av skyddsåtgärder sker i samband med bygglov och genom ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Samtidigt kan planen ha positiva konsekvenser för grundvattnet. Planens genomförande innebär att de grusade körytorerna med cirka 40 parkeringsplatser tas bort. Med dagens parkeringssituation finns det risk för att föroreningar som en konsekvens av bilparkeringen når grundvattnet eftersom bilarna står på grusade ytor där genomsläppligheten är hög.

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

Hälsa och säkerhet

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

Tillgänglighet

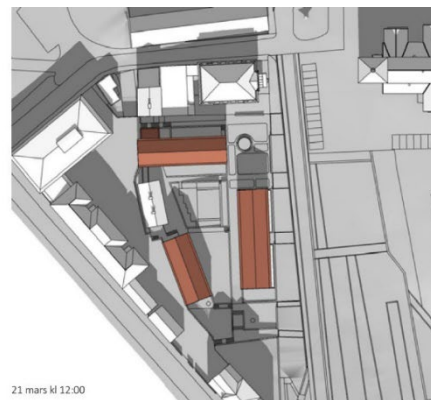
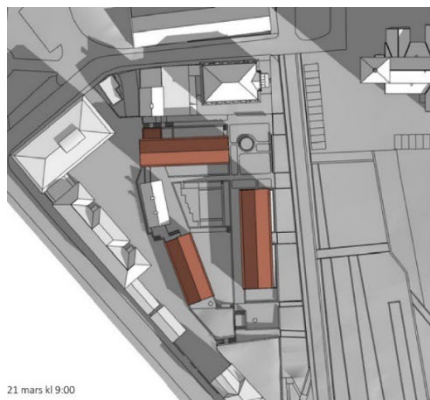
Planområdet ligger centralt på gångavstånd från Resecentrum och i närheten av flera busshållplatser. Det kommer även att vara möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att färdas med bil via Odinslund och vända på den öppna platsen intill hotell Villa Anna. Utöver det finns det utrymme att anordna särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade på den övre gården.

Mötesplatser och stadsliv

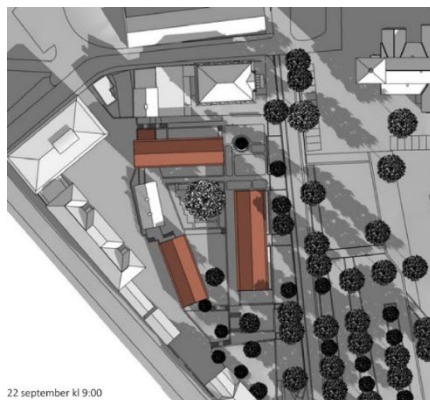
En nybyggnad med utställningslokaler och kaféverksamhet ger möjlighet till fler besökare under en större del av året. Detta bidrar till att göra stråket längs Odinslund mer levande.

Sol och skugga

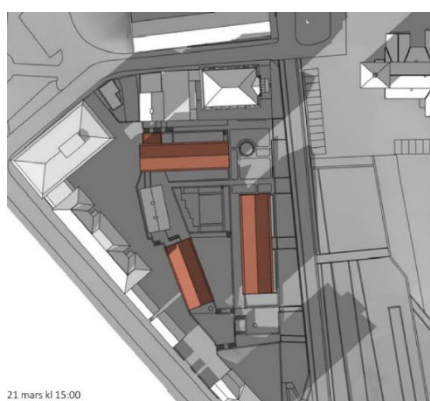
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att studera påverkan på gångstråket och parken Odinslund (*Sol och skuggstudie, Bernow & Partners arkitekter*). Skuggningen från de stora träden har stor betydelse för upplevelsen i denna miljö, vilket behöver vägas in i bedömningen. Sol- och skuggstudien redovisar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



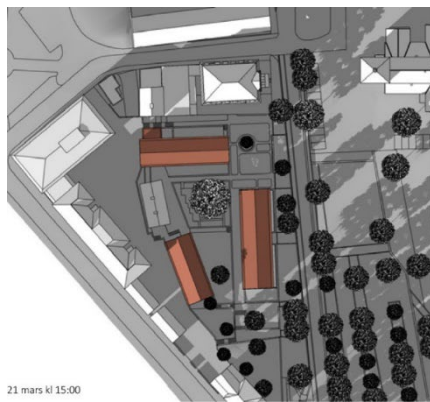
Figur 38. Sol och skuggstudie utan träd, 21 mars klockan 9 och 12, Bernow & Partners arkitekter



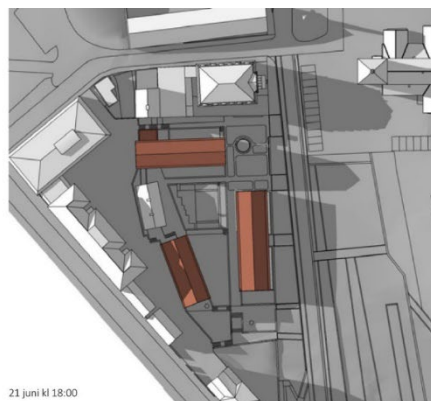
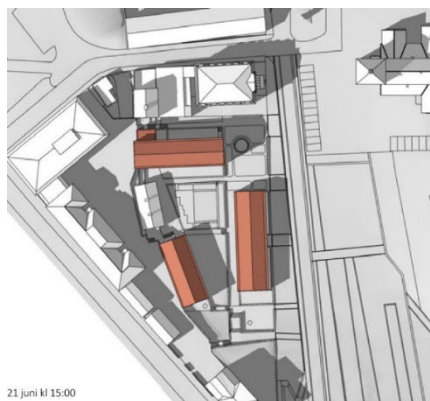
Figur 39. Sol och skuggstudie med träd, 21 mars klockan 9 och 12, Bernow & Partners arkitekter



Figur 40. Sol och skuggstudie utan träd, 21 mars klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



Figur 41. Sol och skuggstudie med träd, 21 mars klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



Figur 42. Sol och skuggstudie utan träd, 21 juni klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter



Figur 43. Sol och skuggstudie med träd, 21 juni klockan 15 och 18, Bernow & Partners arkitekter

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

Detaljplanen överensstämmer med miljöbalkens 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 är planen förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

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

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

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

Detaljplanen ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde enligt miljöbalken kapitel 7. Detaljplanen innebär att marken kommer att saneras från föroreningar och att en stor markparkering tas bort, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt. Detaljplanen innebär även att flera skyddsbestämmelser införs för att minska risken för spridning av föroreningar till grundvattnet. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7. Alléträden omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitlet. För de två alléträd som står närmast byggnad 1 har en rotkartering gjorts. Rötterna som hittades var aldrig större än tre centimeter i diameter. Rotkarteringen bedömer att trädens vitalitet inte kommer att påverkas av att dessa rötter kapas av vid en byggnation. Därför behövs ingen dispens från biotopskyddet för att kunna anta planen.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala Akademiförvaltning KB och Stiftelsen Ubbo.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Bernow & Partners arkitekter.
Utredningar i avsnitt *Övriga handlingar*.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Brita Bugge och planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Jerk Allvar, plankonsult
Veronica Sjögren, kartingenjör
Ida Särnstedt, mark- och exploateringsingenjör
Julia Stålnacke, mark- och exploateringsingenjör
Anna Nystedt, projektledare anläggning
Menna Hagstroem, bygglovsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2024-03-04

Johan Nilsson
planchef

Anton Vikström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-10-25
- första granskning 2021-05-27
- andra granskning 2023-09-28
- godkännande

Godkännande: 2024-03-21 §58 (plan- och byggnadsnämnden)

Antagen av fullmäktige:

Laga kraft:

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Trappa
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Brodäck

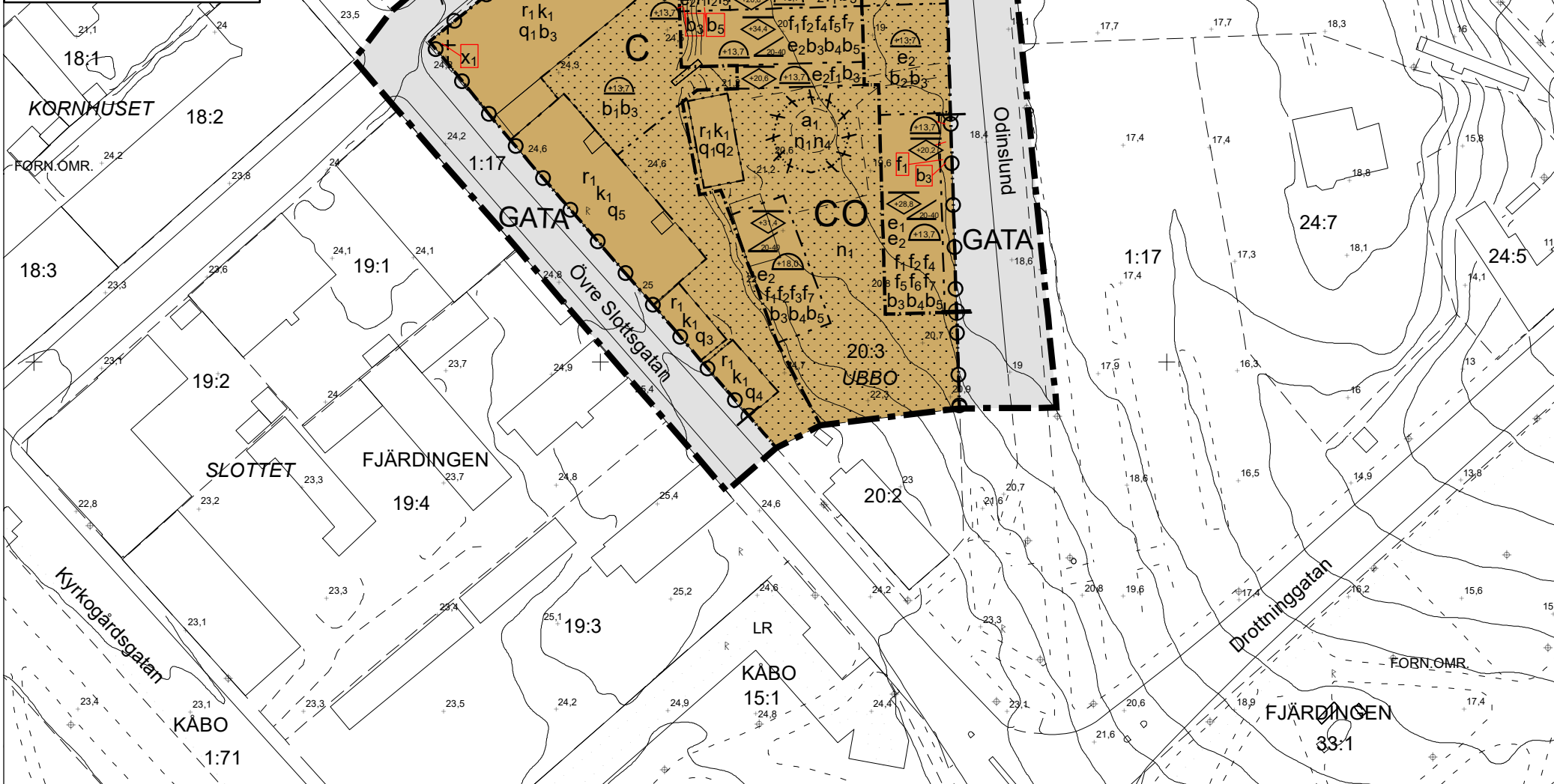
Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i november 2022
Stadsbyggnadsförvaltningen



129200 129300 129400

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Kvartersmark**
- C Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - CO Centrum, Tillfällig vistelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**
- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

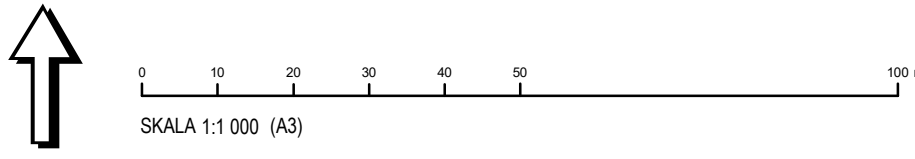
- Omfattning**
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Placering**
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Användning**
- e₁ Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
 - e₂ Byggnadens användning ska inte vara parkering, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- Utformning**
- f₁ Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂ Ventilationsluvar på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Övriga installationer ska placeras under taket, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₃ Fasad ska utformas av trä, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₄ Tak ska utformas som sadeltak och vara täckt med takpannor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₅ Fasad ska utformas i huvudsak med ljus puts och sten, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₆ Huvudentrén ska vändas ut mot Odinslund, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₇ Skärmtak får sticka ut högst 2,0 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mark**
- n₁ Marken är avsedd för träd, planteringar och ulevistelse. Parkering av bilar är inte tillåtet, PBL 4 kap. 10 §
 - n₂ Marken för körkort ska utföras ogenomsläpplig, PBL 4 kap. 10 §
 - n₃ Marken är avsedd för fördrojning av dagvatten, PBL 4 kap. 10 §
 - n₄ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §
- Utfart**
- u₁ Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- Rivningsförbud**
- r₁ Byggnad får inte rivras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.
- Kulturvärden**
- q₁ Byggnadens ursprungliga exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
 - q₂ Den välvda stenkällaren ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
 - q₃ Byggnadens ursprungliga exteriör och interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
 - q₄ Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
 - 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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
- Varsamhet**
- k₁ Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Utförande**
- o₁ Lägsta schaktningnivå är angivet värde i meter över nollplanet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₁ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₂ Källare får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₃ Byggnadsdelar under mark ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₄ Dagvatten ska avledas till fördrojningsmagasin, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₅ Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- x₁ Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Ändrad lovplikt**
- a₁ Marklov krävs för större beskämning och fällning av träd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Villkor för startbesked**
- Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

ILLUSTRATIONER

Illustrationsslinje - Haldragen



UPPLYSNINGAR

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

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

<p>Uppsala kommun</p>	<p>Antagande</p> <p>Detaljplan för kvarteret Ubbo</p> <p>Upprättad: 2024-03-04</p>	<p>Beslutsdatum</p> <p>Instans</p>
		<p>Samråd: 2018-10-25 PBN</p> <p>Granskning 1: 2021-05-27 PBN</p> <p>Granskning 2: 2023-09-28 PBN</p> <p>Godkännande: 2024-03-21 PBN</p> <p>Antagande: KF</p> <p>Laga kraft:</p>
<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planbeskrivning</p>		<p>dariernr: PBN 2015-003138</p>
<p>Johan Nilsson</p> <p>planchef</p>	<p>Anton Vikström</p> <p>planarkitekt</p>	

Handläggare:
 Brita Bugge

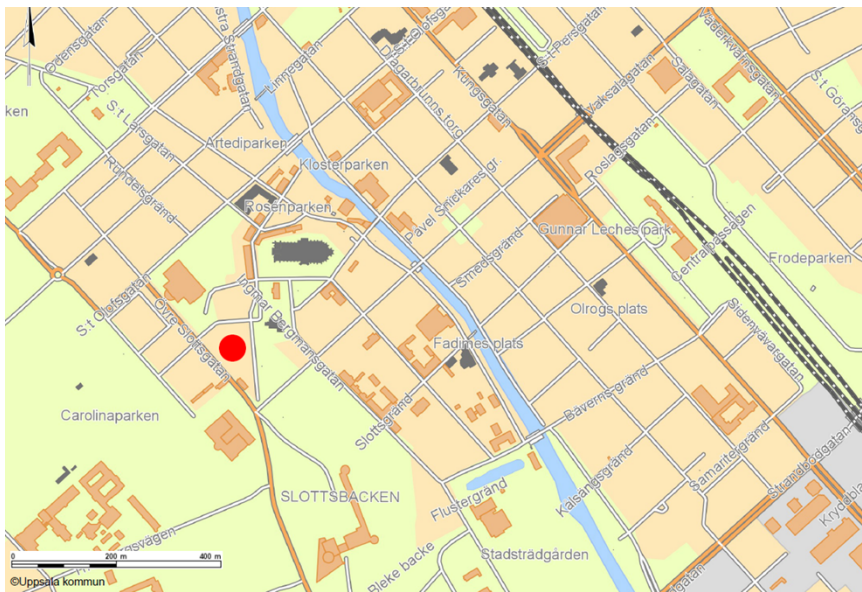
 Datum:
 2021-05-07

 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	17
<i>Kulturmiljö och bebyggelse</i>	17
<i>Naturmiljö och park</i>	22
<i>Trafik och parkering</i>	23
<i>Vattenmiljö-grundvatten</i>	24
<i>Hälsa och säkerhet, markföroreningar och radon</i>	26
<i>Hälsa och säkerhet, brandskydd</i>	27
<i>Teknisk försörjning – Ledningar och avfallshantering</i>	27
<i>Formalia</i>	27
<i>Planens konsekvenser</i>	28
<i>Översiktsplan, Innerstadsstrategi och Arkitekturpolicy</i>	28
<i>Övrigt</i>	28
Översikt över inkomna samrådsyttranden.....	31

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 samrådstiden 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 fasadmaterial 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 inkomsten)	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 kulturhistoriska miljöer, med tydlig kyrklig profil. Området är till dels igenlagd begravningsplats och kräver där-

för 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 Bryggghuset 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 kvarteretsmarken 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 brygghuset 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 brygghuset 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 brygghuset 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 stenmuren 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 begravingar, 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 stenvallen. Stenvallen 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 förslaget 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 parkering 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 utbytesstudenter 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 miljö kvalitetsnormer, MKN. Grundvattenförekomsten har klassats till otillfredsställande status avseende BAM, en nedbrytningsprodukt av bekämpningsmedel. Även PFAS, perfluorerade alkylysyror 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 miljö kvalitetsnormer 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 Fyriskan 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 föroreningsspredning till grundvattnet är alltför stort. Vad gäller dagvattnet ska det föras bort från zonen i täta ledningar. En avslutningspunkt 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 markparkeringar 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 kultur-

centrum, 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 fasadmaterial 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 hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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 miljökadligt 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 ventilerar 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 b_1 som föreskriver att garage ska förses med aktivt brandskydd. Nämnden önskar även ett förtydligande av planbestämmelsen b_4 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 försämrats 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 b_2 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 n_2 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 alltså 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 univer-

sitetet 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 kulturnämnden 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 kulturarvsfrågorna 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

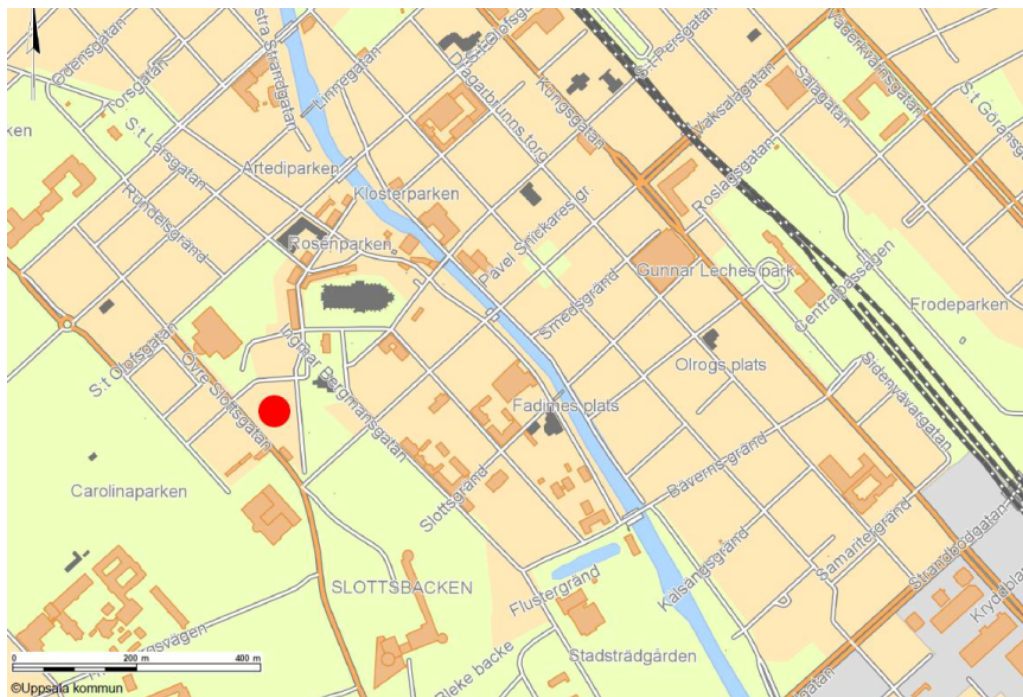
Privatperson 202	2018-11-17
Privatperson 203	2018-11-17
Privatperson 204	2018-11-19
Privatperson 205	2018-11-19
Privatperson 206	2018-11-20
Privatperson 207	2018-11-24
Privatperson 208	2018-11-27
Privatperson 209	2018-12-03
Privatperson 210	2018-12-03

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-03-23Diarienummer:
PBN 2015-003138Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos

Granskningsutlåtande, första granskning 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 med volymer som är anpassade till omgivningen. Vidare är planens syfte att skydda ett utpekad vårdträd och säkerställa åtgärder för att skydda grundvattnet.

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	219
----------------------	-----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	134
----------------------	-----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	18 februari 2016
Beslut samråd	25 oktober 2018
Samråd	16 november 2018 - 7 januari 2019
Beslut om granskning	27 maj 2021
Första granskning	8 juni 2021 - 6 juli 2021
Beslut om andra granskning	28 september 2023

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av första granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	5
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från första granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	29
Kulturmiljö och bebyggelse	29
Naturmiljö och park.....	40
Trafik och parkering.....	43
Vattenmiljö, grundvatten	44
Hälsa och säkerhet: markmiljö och radon.....	45
Hälsa och säkerhet: brandskydd	46
Teknisk försörjning: ledningar och avfallshantering.....	46
Fornlämningar.....	47
Tillgänglighet.....	47
Formalia	48
Översikt över inkomna samrådsyttranden och granskningsyttranden.....	49

Sammanfattning av första granskningen

Kommunen har under planprocessen gjort en behovsbedömning vars slutsats är att detaljplanen och dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen, och att en miljöbedömning enligt miljöbalken därmed inte krävs. I yttrande över behovsbedömningen (2017) har länsstyrelsen däremot bedömt att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt att det fanns skäl att överväga att göra en miljöbedömning. Skälen som länsstyrelsen anger är planområdets centrala läge i riksintresseområdet för kulturmiljön Uppsala stad och planområdets höga känslighet och risken för att påverka grundvattnet genom byggnation. Av länsstyrelsens yttrande under den första granskningen framgår inte att de ändrat sin tidigare bedömning om att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 8 juni och 6 juli 2021. Under granskningstiden har 133 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Några av yttrandena är från flera personer. Ett yttrande från en privatperson inkom för sent, men har ändå tagits med i sammanställningen. Synpunkterna behandlar i huvudsak planförslagets utformning och påverkan på kulturmiljön och stadsmiljön, samt grundvatten och dagvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen anpassning av ny bebyggelse till kulturmiljön, samt frågor om fornlämningar, naturmiljö, vattenskyddsområde och dagvatten samt förorenad mark. Länsstyrelsen framför att det krävs en fortsatt anpassning till platsens förutsättningar och kulturmiljö för att förslaget inte ska riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö för Uppsala stad.

Upplandsmuseet samt 67 privatpersoner anser att det inte ska tillföras någon ny bebyggelse alls i området på grund av negativ påverkan på kulturmiljön och områdets unika karaktär. Uppsala Vatten och Avfall AB motsätter sig byggnation i området på grund av att det är lokaliserat inom extrem känslig zon för dricksvattentäkten.

Svenska kyrkan – Uppsala pastorat, Statens Fastighetsverk, Kulturnämnden, Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna, Föreningen Vårda Uppsala, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta och 42 privatpersoner är inte emot ny bebyggelse i kvarteret, men anser att planförslaget bör omarbetas och utformas med större hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Svenska kyrkan – Kyrkokansliet, Region Uppsala och två privatpersoner ser positivt på planförslaget.

Efter första granskningen har planförslaget genomgått väsentliga ändringar och en andra granskning behöver därför genomföras. Ändringarna innebär framför allt en bättre anpassning av planförslaget till områdets kulturmiljövärden.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet. I granskningsutlåtandet är de inkomna synpunkterna tematiskt sammanfattade. Samtliga yttranden finns registrerade i kommunens diarium och kan tillhandahållas på förfrågan. Synpunkter och kommunens bemötande från det tidigare samrådsskedet finns i en separat samrådsredogörelse daterad 2021-05-07, som är publicerad på detaljplanens webbsida på uppsala.se.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från första granskning:

- Byggnaden mot Odinslund har minskats både på längden och i höjd. Byggnadens nockhöjd har minskats i tre meter, från +31,8 till +28,8 över nollplanet. Det innebär att detaljplanen möjliggör två våningar ovan mark i stället för tre. Byggnadens längd har minskats med fem meter, från 40 till 35 meter. Syftet är att undvika att byggnaden blir för dominerande i en väldigt känslig omgivning och att skapa mer kontakt mellan gårdsmiljön och Odinslund.
- Markanvändningsbestämmelse O, som betecknar tillfällig vistelse och medger exempelvis övernattningsmöjligheter för gäststudenter och gästforskare, har tagits bort från byggnaden närmast Odinslund i syfte att göra byggnaden mer publik. I stället har markanvändningsbestämmelse O lagts till för byggnaden närmast Villa Anna, något som bedöms fungera väl utifrån byggnadens placering i en mindre offentlig del av fastigheten samt läget bredvid Villa Anna med befintlig hotellverksamhet.
- Det har preciserats att byggnaderna mot Odinslund och närmast Villa Anna ska ha en fasad av ljus puts och sten. Det har gjorts genom att revidera utformningsbestämmelsen f_5 . Syftet med ändringen är att de nya byggnaderna ska anpassas till intilliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och för att undvika mörka kulörer.
- Planbeskrivningens formulering av planens syfte har kompletterats med skydd av vårdträd och skydd för grundvatten för att bättre spegla plankartans reglering.
- Parkering har tagits bort från byggnaden närmast Villa Anna. Det är inte längre möjligt att använda de nytillkomna byggnaderna för parkering. Det har gjorts genom användningsbestämmelsen e_2 . Syftet är att minska biltrafiken i området.
- Källaren under byggnaden närmast Odinslund har minskats i omfattning, detaljplanen medger inte längre att källaren breder ut sig söder om byggnaden. Detta för att ge bättre möjligheter för planteringar inom kvartersmarken samt att minska risken för påverkan på grundvattnet.
- Detaljplanens byggrätt för byggnaden närmast Villa Anna, har justerats något. Byggrätten har förlängts med 1,15 meter vid den västra gaveln och med 0,55 vid den östra gaveln. Detta till följd av mer detaljerad projektering, bland annat med bättre anpassning mot befintlig stödmur.
- Planbestämmelse b_5 , som innebär att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system, och att uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv, gäller nu också på byggnaden närmast Villa Anna.
- Planbestämmelserna n_1 och n_4 gäller nu i egenskapsområdet där det stora vårdträdet, eken, finns. Planbestämmelse n_1 innebär att marken är avsedd för träd, planteringar och utevistelse, och att parkering av bilar inte är tillåtet. Planbestämmelse n_4 innebär att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelse a_1 , som redan fanns inom egenskapsområdet innebär endast att marklov krävs för större beskärning och fällning av träd. Planbestämmelse n_4 ger grund för kommunen att skydda trädet om fastighetsägaren söker marklov.
- I hörnavskärningen vid korsningen mellan Åsgränd och Övre Slottsgatan har detaljplanen justerats. I tidigare skeden har hörnavskärningen reglerats med x-

område och punktprickad mark. Den punktprickade marken innebär att marken inte får förses med byggnad, vilket inte förenligt med befintlig byggnad som har ovanliggande våningsplan. För hörnavskärningen är det tillräckligt med reglering med ett markreservat för allmän gångtrafik som betecknas med bestämmelse x₁. Servitut planeras att bildas för x-området.

- I illustrationsbilderna, som visar en tegelfasad för byggnaderna mot Odinslund och närmast Villa Anna, har teglet bytts till ljus puts. Illustrationerna är dock inte juridiskt bindande, men utgör ett underlag vid efterföljande bygglovsprövning.
- Planbeskrivningens avsnitt *Park och natur* har kompletterats vad gäller trädmiljön, grova träd, rödlistade arter och de konsekvenser detaljplanens genomförande innebär.
- Planbeskrivningens avsnitt *Förslag till bebyggelse* har utvecklats med en utförligare beskrivning från genomförd kulturmiljöanalys i syfte att tydligare visa på konsekvenser och avvägningar.
- I planbeskrivningen har sektionerna i avsnittet *Förslag till bebyggelse* uppdaterats med nockhöjden för både befintliga och nya byggnader inom planområdet i syfte att göra planens konsekvenser lättare att förstå.
- I planbeskrivningens avsnitt *Förslag till bebyggelse* har det tydliggjorts att gestaltningen som visas i illustrationsmaterialet är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas inom ramen för detaljplanens bestämmelser, men att bebyggelsens exakta utformning prövas i bygglovskedet.
- I planbeskrivningens avsnitt *Mark och vatten*, under *Planens konsekvenser*, har kompletterats med en tydligare beskrivning av skillnaden mellan dagens situation och planförslagets konsekvenser för dagvattenhantering.
- I planbeskrivningen har avsnittet *Tillgänglighet* under *Planens konsekvenser* utvecklats vad gäller personer med funktionsnedsättning.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Brf Slottsgårdarna	X	X
Trossamfundet Svenska kyrkan (Ärkebiskopsgården)	X	
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	X	X
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	X	
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	X	
Statens fastighetsverk	X	X

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Villa Anna (hyresgäst)	X	
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)		
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	X	
Privatperson 113		X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	
Kulturnämnden		X
Uppsala brandförsvär	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Uppsala Handelskammare	X	
Hyresgästföreningen	X	X
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Upplandsmuseet	X	X
Magnolia – för kreativ utveckling		X
Svenska byggnadsvårdsföreningen		X
Funktionsrätt Uppsala kommun		X
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	X
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	X
Privatperson 8	X	
Privatperson 9	X	
Privatperson 10	X	
Privatperson 11	X	X
Privatperson 12	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 13	X	
Privatperson 14	X	
Privatperson 15	X	
Privatperson 16	X	X
Privatperson 17	X	
Privatperson 18	X	
Privatperson 19	X	
Privatperson 20	X	
Privatperson 21	X	
Privatperson 22	X	
Privatperson 23	X	
Privatperson 24	X	
Privatperson 25	X	
Privatperson 26	X	
Privatperson 27	X	X
Privatperson 28	X	
Privatperson 29	X	
Privatperson 30	X	
Privatperson 31	X	
Privatperson 32	X	
Privatperson 33	X	
Privatperson 34	X	
Privatperson 35	X	
Privatperson 36	X	
Privatperson 37	X	X
Privatperson 38	X	
Privatperson 39	X	
Privatperson 40	X	
Privatperson 41	X	
Privatperson 42	X	
Privatperson 43	X	
Privatperson 44	X	X
Privatperson 45	X	
Privatperson 46	X	
Privatperson 47	X	
Privatperson 48	X	
Privatperson 49	X	
Privatperson 50	X	
Privatperson 51	X	
Privatperson 52	X	
Privatperson 53	X	X
Privatperson 54	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 55	X	
Privatperson 56	X	
Privatperson 57	X	
Privatperson 58	X	
Privatperson 59	X	
Privatperson 60	X	
Privatperson 61	X	
Privatperson 62	X	
Privatperson 63	X	X
Privatperson 64	X	
Privatperson 65	X	
Privatperson 66	X	
Privatperson 67	X	
Privatperson 68	X	
Privatperson 69	X	
Privatperson 70	X	
Privatperson 71	X	
Privatperson 72	X	
Privatperson 73	X	
Privatperson 74	X	
Privatperson 75	X	
Privatperson 76	X	
Privatperson 77	X	
Privatperson 78	X	
Privatperson 79	X	X
Privatperson 80	X	
Privatperson 81	X	
Privatperson 82	X	
Privatperson 83	X	X
Privatperson 84	X	
Privatperson 85	X	
Privatperson 86	X	
Privatperson 87	X	
Privatperson 88	X	
Privatperson 89	X	
Privatperson 90	X	
Privatperson 91	X	
Privatperson 92	X	
Privatperson 93	X	
Privatperson 94	X	
Privatperson 95	X	
Privatperson 96	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 97	X	
Privatperson 98	X	
Privatperson 99	X	
Privatperson 100	X	
Privatperson 101	X	
Privatperson 102	X	
Privatperson 103	X	
Privatperson 104	X	
Privatperson 105	X	
Privatperson 106	X	
Privatperson 107	X	
Privatperson 108	X	
Privatperson 109	X	
Privatperson 110	X	X
Privatperson 111	X	
Privatperson 112	X	X
Privatperson 114	X	
Privatperson 115	X	
Privatperson 116	X	
Privatperson 117	X	
Privatperson 118	X	
Privatperson 119	X	
Privatperson 120	X	
Privatperson 121	X	
Privatperson 122	X	
Privatperson 123	X	
Privatperson 124	X	
Privatperson 125	X	
Privatperson 126	X	
Privatperson 127	X	
Privatperson 128	X	
Privatperson 129	X	
Privatperson 130	X	X
Privatperson 131	X	
Privatperson 132	X	
Privatperson 133	X	
Privatperson 134	X	
Privatperson 135	X	X
Privatperson 136	X	X
Privatperson 137	X	
Privatperson 138	X	
Privatperson 139	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 140	X	
Privatperson 141	X	
Privatperson 142	X	
Privatperson 143	X	
Privatperson 144	X	
Privatperson 145	X	
Privatperson 146	X	
Privatperson 147	X	X
Privatperson 148	X	
Privatperson 149	X	
Privatperson 150	X	
Privatperson 151	X	
Privatperson 152	X	
Privatperson 153	X	
Privatperson 154	X	
Privatperson 155	X	
Privatperson 156	X	
Privatperson 157	X	
Privatperson 158	X	
Privatperson 159	X	
Privatperson 160	X	
Privatperson 161	X	
Privatperson 162	X	
Privatperson 163	X	
Privatperson 164	X	
Privatperson 165	X	
Privatperson 166	X	
Privatperson 167	X	
Privatperson 168	X	
Privatperson 169	X	
Privatperson 170	X	
Privatperson 171	X	
Privatperson 172	X	
Privatperson 173	X	
Privatperson 174	X	
Privatperson 175	X	
Privatperson 176	X	
Privatperson 177	X	
Privatperson 178	X	
Privatperson 179	X	
Privatperson 180	X	
Privatperson 181	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 182	X	
Privatperson 183	X	
Privatperson 184	X	
Privatperson 185	X	X
Privatperson 186	X	
Privatperson 187	X	X
Privatperson 188	X	
Privatperson 189	X	
Privatperson 190	X	X
Privatperson 191	X	
Privatperson 192 (försent inkommen)	X	
Privatperson 193 (försent inkommen)	X	
Privatperson 194 (försent inkommen)	X	
Privatperson 195 (försent inkommen)	X	
Privatperson 196	X	
Privatperson 197	X	
Privatperson 198	X	
Privatperson 199	X	X
Privatperson 200	X	
Privatperson 201	X	X
Privatperson 202	X	X
Privatperson 203	X	X
Privatperson 204	X	X
Privatperson 205	X	
Privatperson 206	X	
Privatperson 207	X	X
Privatperson 208	X	
Privatperson 209	X	X
Privatperson 210	X	
Privatperson 211		X
Privatperson 212		X
Privatperson 213		X
Privatperson 214		X
Privatperson 215		X
Privatperson 216		X
Privatperson 217		X
Privatperson 218		X
Privatperson 219		X
Privatperson 220		X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 221		X
Privatperson 222		X
Privatperson 223		X
Privatperson 224		X
Privatperson 225		X
Privatperson 226		X
Privatperson 227		X
Privatperson 228		X
Privatperson 229		X
Privatperson 230		X
Privatperson 231		X
Privatperson 232		X
Privatperson 233		X
Privatperson 235		X
Privatperson 236		X
Privatperson 237		X
Privatperson 238		X
Privatperson 239		X
Privatperson 240		X
Privatperson 241		X
Privatperson 242		X
Privatperson 243		X
Privatperson 244		X
Privatperson 245		X
Privatperson 246		X
Privatperson 247		X
Privatperson 248		X
Privatperson 249		X
Privatperson 250		X
Privatperson 251		X
Privatperson 253		X
Privatperson 254		X
Privatperson 255		X
Privatperson 256		X
Privatperson 257		X
Privatperson 258		X
Privatperson 259		X
Privatperson 260		X
Privatperson 261		X
Privatperson 262		X
Privatperson 263		X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 264		X
Privatperson 265		X
Privatperson 266		X
Privatperson 267		X
Privatperson 268		X
Privatperson 269		X
Privatperson 270		X
Privatperson 271		X
Privatperson 272		X
Privatperson 273		X
Privatperson 274		X
Privatperson 275		X
Privatperson 276		X
Privatperson 278		X
Privatperson 279		X
Privatperson 280		X
Privatperson 281		X
Privatperson 282		X
Privatperson 283		X
Privatperson 284		X
Privatperson 285		X
Privatperson 286		X
Privatperson 287		X
Privatperson 288		X
Privatperson 289		X
Privatperson 290		X
Privatperson 291		X
Privatperson 292		X
Privatperson 293		X
Privatperson 295		X
Privatperson 296 (försent inkommit)		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från första granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Flera yttranden har beskrivit delar av planförslaget byggnadsvis och refererar till byggnad 1, 2 och 3. För att det ska bli tydligt vad som avses med de olika siffrorna redovisas nedanstående bild med numrering av byggnaderna.

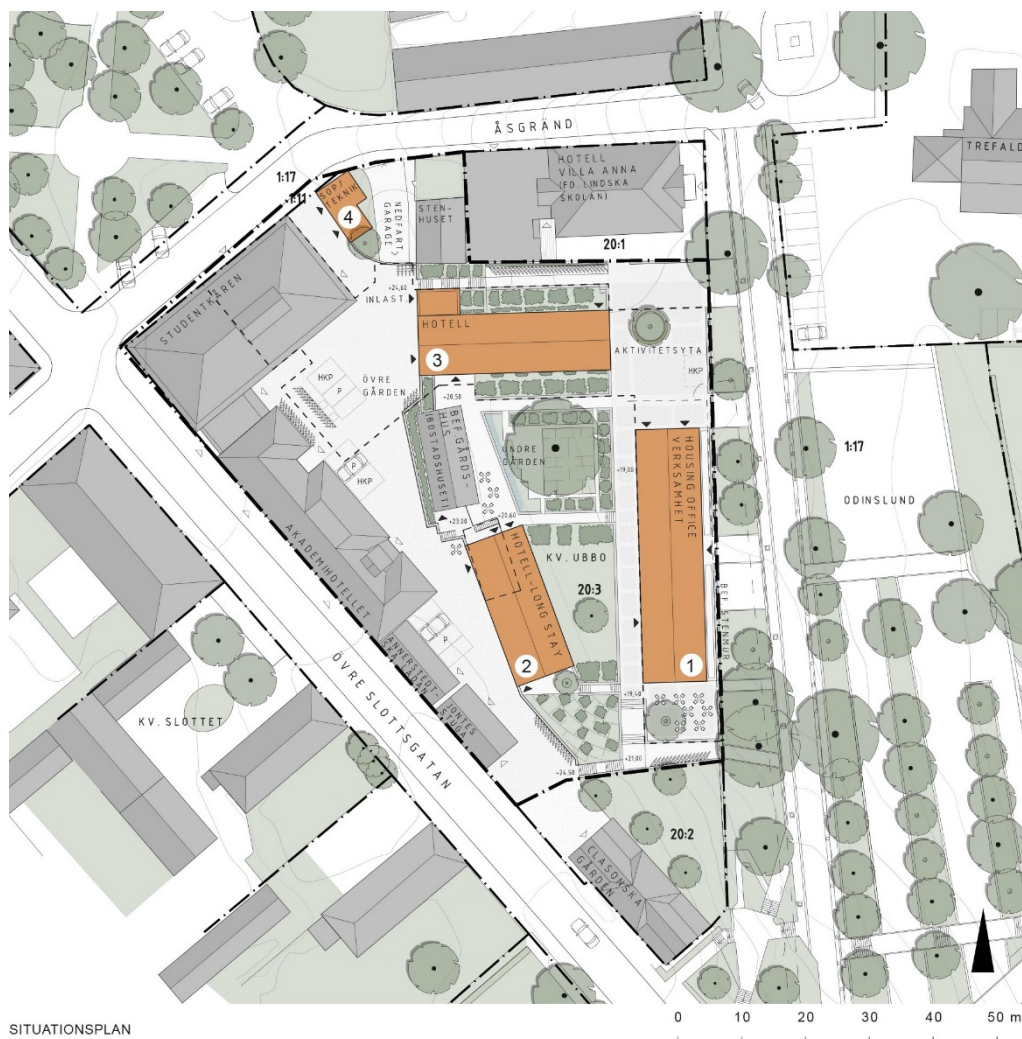


Illustration från planbeskrivning vid första granskning som visar den planerade bebyggelsen i dess omgivning. Nya byggnader är markerade i orange. Bernow & Partners arkitekter.

Kulturmiljö och bebyggelse

Länsstyrelsen skriver att ett antagande av planförslaget såsom det är utformat vid första granskningen kan antas innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård för Uppsala stad. Främst byggnaden som föreslås närmast Odinslund bidrar till denna risk. Ett beslut från kommunens sida att anta detaljplanen med en utformning enligt granskningsförslaget utan ytterligare ändringar av byggnadsvolymen kan komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsen anser att granskningsförslaget är ett betydligt mer anpassat förslag utifrån länsstyrelsens synpunkter i samrådet. De tycker att byggnaden som föreslås ersätta det gamla brygghuset getts en bättre anpassning jämfört med samrådsförslaget. Detta gäller även hotellbyggnaden som är placerad parallellt med Villa Anna. De tycker också att det ökade avståndet till Villa Anna är positivt. Länsstyrelsen har inga synpunkter kring dessa byggnaders volym eller höjd, men påpekar att det är viktigt att gestaltningen av båda byggnaderna fortsatt hanteras och följs upp i det vidare arbetet. Med detta sagt vill Länsstyrelsen ändå lyfta fram att det vore värdefullt, att om möjligt, bevara det gamla brygghuset. Gällande den föreslagna byggrätten längs gränsen mot Odinslund anser Länsstyrelsen att den fortfarande riskerar att bli alltför dominerande i de för Uppsala mest centrala kvarteren. De menar att det krävs en fortsatt anpassning till platsen för att förslaget inte ska riskera att påtagligt skada riksintresset och att byggnaden skulle behöva minskas både på längden och höjden. Länsstyrelsen anser också att platsbildningen och gården fortfarande riskerar att upplevas alltför sluten. Länsstyrelsen är positiva till de planbestämmelser som anger tak- och fasadmateriell, men menar att det saknas planbestämmelse om fasadkulör om det blir puts. Det framförs att en sådan planbestämmelse skulle kunna ange att färgsättningen ska anpassas till de befintliga kulturmiljöbyggnaderna. Länsstyrelsen påpekar också att det kommer att krävas en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen innan exploatering av platsen, samt arkeologiska undersökningar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Statens fastighetsverk (SFV) anser att det borde vara möjligt med en varsam utbyggnad i kvarteret Ubbo, men att den inte ska vara dominerande i omgivningen. SFV anser att planhandlingarna bör utvecklas gällande den kulturhistoriska analysen av kvarterets sammanhang med den omgivande kulturmiljön, främst gällande Odinslund, Helga Trefaldighetskyrkan, Hotell Villa Anna, Dekanhuset, Ärkebiskopsgården och Gustavianum. För att kunna gestalta och bygga på platsen, menar de att det krävs en bättre analys av de nya byggnadernas förhållande till stadsbilden, gatubilden och de vyer och stråk som finns i det kulturhistoriskt värdefulla sammanhanget. De tycker inte att det framgår i planhandlingarna hur byggnaderna kommer att inverka på den känsliga miljön visuellt, från olika håll. De saknar även en analys av avvägda ställningstaganden gällande anpassning till kringliggande kvarter och byggnader samt till markens topografi.

De menar att byggnad 1 är för lång, och placerad på för kort avstånd från tomtgränsen, medan de menar att byggnad 2 och 3 är för höga. SFV anser att platsen för bebyggelsen kräver att källarvåningar hålls under respektive byggnad, och inte i närheten av det träd som ska bevaras. För byggnad 1 anser de att volymen och placeringen behöver studeras ytterligare, då den föreslagna byggnaden riskerar att upplevas som väldigt lång jämfört med byggnader i omgivningen. Byggnad 2 anser de har anpassats på ett bra sätt i relation till kvartersstrukturen och intilliggande byggnader, i samma riktning som äldre bebyggelse haft. SFV anser dock att byggnad 2 bör skalas ner, eftersom den utgör ett gårdshus i kvarterets mitt, så att den blir tydligt lägre än gathuset längs Övre Slottsgatan. Gällande byggnad 3 påpekar de att plushöjden på befintliga byggnader inte framgår av planhandlingarna, vilket behöver tydliggöras. Vidare anser de att antalet våningar bör begränsas till maximalt tre. SFV tycker att det är bra att nockhöjden är lägre än på den befintliga hotellbyggnaden, men att takfotshöjden som högst bör vara lika hög eller lägre på denna byggnad. Gällande utformningen av nya byggnader ser SFV positivt på att fasaderna kläs i trä eller puts. De anser dock att tegel inte bör användas som fasadmateriell, då de menar att det materialet är förbehållet Domkyrkan, Helga Trefaldighetskyrkan och den senares prästgård. De anser även att de stora glasytorna inte passar in i miljön. Bebyggelsens färgnyans bör anknyta till

färgskalan i kvarteret, och både färger och material bör säkerställas genom planbestämmelser. SVF saknar en beskrivning och bild av hur gatan längs Odinslund kommer att utformas, och anser att den även fortsättningsvis bör vara en gång- och cykelväg med undantag för att nå parkeringar för rörelsehindrade. De anser att den inte bör planläggas som gata eftersom det kan leda till att parkeringar anläggs i framtiden. De tycker istället att berörd del av Odinslund bör planläggas som park, förutom den del som ansluter till fastighetens angöringsplatser för rörelsehindrade. Gällande mötet med Odinslund tycker SVF att det är bra att behålla stenmuren längs Odinslund, men anser att muren bör skyddas i planen med en bestämmelse. De anser dock att det föreslagna schaktet bedöms äventyra murens konstruktion. SFV anser vidare att byggnadskroppen mot Odinslund, om den måste bebyggas, ska vara en lägre byggnad i en till två våningar i trä utan underliggande källare, för att anknyta till den historiska miljön. De tycker att ett nytt förslag där byggnaderna utformas med hög arkitektonisk kvalitet bör göras innan bygglov.

Svenska kyrkan - Uppsala pastorat anser att den föreslagna bebyggelsen inte tar hänsyn till vare sig områdets historiska bakgrund, begravningsplats, kröningsstråk, eller övriga byggnader i Odinslund som Helga Trefaldighets kyrka, Prästgården och före detta Lindska skolan. De menar att framförallt att den föreslagna byggnaden som angränsar till kröningsstråket har en horisontell gestaltning som helt avviker från den vertikalitet som de tidigare påpekat som väsentlig med hänsyn till området i övrigt. De anser att en byggnad längs kröningsstråket måste vara både funktionell och av hög arkitektonisk kvalitet. Svenska kyrkan - Uppsala pastorat tycker även att det är olämpligt att riva brygghuset.

Svenska kyrkan - Kyrkokansliet ser positivt på den föreslagna detaljplanen för kvarteret Ubbo. De noterar att det gjorts ett gediget arbete för att värna den känsliga kulturmiljön och att området ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet.

Upplandsmuseet avstyrker ett antagande av planen. De anser att det är orimligt att riva brygghuset, ett 1700-talshus, i Uppsalas stadskärna, som de menar har mycket stora kulturhistoriska värden och tillhör en sällsynt och hotad byggnadskategori. De anser även att uppförandet av nya byggnader enligt granskningsförslaget skulle skada både upplevelsen av det historiska stråket och kraftigt förvanska Odinslund. Upplandsmuseet menar också att kulturstråket får sitt unika värde genom just frånvaron av sentida bebyggelsestillskott. De anser att den balans som upprätthålls av öppna ytor på ömse sidor av allén kommer rubbas och alléns idag självklara riktning riskerar att bli mindre prominent. Vidare anser de att upplevelsen av den värdefulla bebyggelsemiljön från 1700- och 1800-talen förtas när tomten byggs igen och när stödmuren från 1760-talet och byggnaderna ovanför och nedanför muren skymms. De menar även att de nya byggnaderna bryter den visuella kontakten mellan domkyrkoområdet och Carolina Rediviva.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna anser att planen medför betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Detta eftersom de menar att byggnad 1 är dominerande med en volym som inte är anpassad till omgivningen och förminskar trädalléernas roll som sammanbindande av slottet och domkyrkan, då de menar att Odinslunds funktion i första hand är en plats för rörelser mellan slott och kyrka. Bostadsrättsföreningen menar också att byggnad 1 har en enahanda dominerande fasad mot Odinslund, som starkt avviker i karaktär mot den mer uppbrutna, varierande och mer småskaliga bebyggelsen. De anser att kvarteret riskerar att uppfattas som en baksida, och menar att planförslaget ianspråkar långt större volym och yta än vad som var fallet i mitten av 1800-talet. De anser att det är otydligt i planhandlingarna om stenmuren skyddas, och framhåller att stenmuren bör skyddas i detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen påpekar att arrangemanget kring stenpollarna med kedjor redovisas felaktigt, med pollarna närmast vägen, vilket bör ändras i planillustrationer och text. Illustrationerna visar även vägen i Odinslund förminskad. De anser också att kulturmiljöanalysen behöver revideras före beslut så att den utgör en självständig analys. Bostadsrättsföreningen menar att analysen inte är uppbruten i hur olika delar av planen påverkas och delvis är motsägelsefull.

Öfre Slotts Byaråd anser att Odinslund måste fredas från ingrepp som begränsar allmänhetens tillträde, eftersom de menar att detta inte är vanlig tomtmark. De protesterar mot planerna som de anser är omfattande, och mot att riva brygghuset. Öfre Slotts Byaråd menar att platsen för den planerade byggnaden allmänt uppfattas som en del av parken, det vill säga en offentlig parkmiljö. Vidare anser de att gården bakom restaurangen Williams måste snyggas upp, trapporna vidgas och området kring eken göras mer inbjudande, med möjligen några diskreta låga byggnader för utställning och café. De önskar även att den gamla muren återställs i ursprungligt skick och att ytan där parkeringsplatserna ligger tas bort och i stället integreras i parken. Övre Slotts Byaråd föreslår en landskapsarkitekttävling med uppdrag att bevara en sammanhängande grön park.

Kulturnämnden bedömer att ett genomförande av granskningsförslaget skulle innebära påtaglig skada på kulturarvet i Uppsalas kulturhistoriskt värdefulla centrala delar. Kulturnämnden instämmer i att det finns ett behov av en ny detaljplan som skyddar de befintliga byggnaderna inom Ubbo, men anser inte att planförslaget lever upp till syftena att skydda kulturhistoriska byggnader och att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet. Kulturnämnden anser därför att planförslaget ska avstrykas i sin helhet. De anser att de estetiska och sociala värdena som området har bör tillmätas stor betydelse i en avvägning mellan olika allmänna intressen. Kulturnämnden ser en svårighet i att förena ny bebyggelse med områdets kulturhistoriska värden. De anser att om kommunen vill tillföra nya byggnader i kvarteret Ubbo så krävs en betydligt högre ambitionsnivå avseende gestaltning av nyttillkommande byggnader än vad som visas i granskningsförslaget. Aspekter som volym, material och färgsättning behöver ytterligare utredas och preciseras med bestämmelser. Kulturnämnden förordar en arkitekttävling i linje med Uppsalas arkitekturpolicy, där grundförutsättningarna är att bevara brygghuset, och att alla tillägg görs med största varsamhet.

Föreningen Vårda Uppsala har inte principiella invändningar mot att fastigheten kompletteras med nya byggnader, men avvisar tanken på en rivning av brygghuset och gårdshuset. De anser att programmet borde uppdateras, då det är från 2006, och att utformningen borde prövas i en arkitekttävling.

Svenska byggnadsvårdsföreningen menar att Odinslunds miljövärden ska beaktas utifrån dess mångåriga, välbevarade historiska miljö, och menar att viktiga drag i stadsrummet är allén, muren, slänten upp mot bebyggelsen och träden samt siktlinjen mot slottet. De anser att planförslaget innebär att höga kulturvärden raderas och att förslaget strider som nationella mål som lagstiftningen i miljöbalken och plan- och bygglagen. Svenska byggnadsvårdsföreningen bedömer att planförslaget skulle medföra påtaglig skada på riksintresset.

Uppsala Pensionärföreningars Samarbetsråd anser att någon form av byggnad skulle kunna tillåtas i området, men att man inte ska planera moderna hus som ändrar karaktären i området. Det tycker även det är viktigt att kunna se eken från hela Odinslund.

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

Utvecklingspartiet demokraterna ser positivt på att kulturmiljön i kvarteret Ubbo utvecklas och att det kan bli ett ännu attraktivare destinationsmål för turister och Uppsalabor. De anser dock att planförslaget utgörs av en modern funktionell arkitektur som strider mot kommunens arkitekturpolicy och att denna måste ge ett större avtryck i planförslaget. Utvecklingspartiet demokraterna framhåller att de håller med ”Upprop kulturarv” som anser att förvanskningen av kulturhistoriskt värdefulla miljöer ska hindras och att metoder för att tillvarata kulturarvet i plan- och byggprocessen ska utvecklas.

Magnolia för kreativ utveckling AB, anser att Odinslund inte fått den omvårdnad som dess särställning borde göra anspråk på, och att platsen inte uppfattas så välkomnande idag, bland annat för att det är svårt att ta sig över till kulturstråket från slottet. Företaget menar också att cykelstrukturen är felkonstruerad. *Magnolia för kreativ utveckling AB* bifogar i sitt yttrande en artikel skriven av Föreningen Heimdals ordförande, som skriver att exploateringen i Odinslund bör stoppas.

63 *privatpersoner* anser att det inte bör byggas några nya byggnader alls i kvarteret Ubbo på grund av områdets unika och kulturhistoriskt känsliga miljö. Nedan följer några av kommentarerna:

”Förstör intel! Området betyder så mycket för Uppsalas karaktär.”

”Förstör inte Uppsala för alltid. När vi släppt fram detta förslag kan området aldrig återskapas, och ni har förstört något för alla framtida generationer.”

”Jag emotsätter mig helt byggplanerna. Den är en av de platser i Uppsala med högst dignitet.”

”Att bygga i en sådan känslig kulturmiljö är oacceptabelt. Inga moderna byggnader smälter in, oavsett hur man än försöker. Låt bli!”

”När jag ser arkitektritningarna så går mina associationer till nåt bunkerliknande, ett fängelse, eller det betonggrå dystra 1900-talet i någon öststat.”

”Om det oundvikligen av något obegripligt skäl MÅSTE byggas något just där så tycker jag att de nya husen bör efterlikna 1700-talshusen stilmässigt. Men allra mest tycker jag att de som nu vill bygga där borde tilldelas en mindre exploateringskänslig yta någon annanstans för sina storslagna och modernistiska planer, så att just detta unika kulturområde istället kan få utvecklas med fingertoppskänsla, och bevaras för framtiden.”

”Jag tycker att det är ett otroligt dåligt och orimligt förslag att bygga nya hus i dessa fina gamla kvarter som borde bevaras för eftervärlden, inte kommersialiseras av hotell.”

40 *privatpersoner* anser att det är möjligt att bygga i kvarteret, men att de nya byggnaderna måste anpassas i utformning och skala till omgivningen. Nedan följer några av kommentarerna:

”Jag är inte främmande för att bebygga tomten, men då MÅSTE det ju bara byggas med en arkitektur och fasad (typ 1700-tals) som smälter in i kulturmiljön och inte sticker ut som en ful modernistisk parasit!”

”Kulturmiljön måste bevaras! Ta bort parkeringen. Man kan bygga ett mindre hus i norra delen av kvarteret, intill Lindska skolan, där den "gröna stugan" fanns

fram till 1960-talet. Huset skulle kunna rymma ett kafé med studentvänliga priser, offentliga toaletter.”

”Jag tycker att det är för stora och för många byggnader på en historisk plats som borde vårdas och vördas bättre.”

”Förstör inte historiska miljöer med estetiskt fula och enkla byggnader. Uppsala måste sluta vara estetiskt inkompetenta och förstöra mer än de redan gjort. Hade ni brytt er om Uppsala skulle ni endast godkänna byggnader i klassisk arkitektur. Nu har Uppsala i vissa områden förvandlats till en sunkig förort.”

”Kvarteret Ubbo är en mycket känslig miljö och den moderna bebyggelsen som föreslås hotar denna. Sadeltak, puts och tegel gör inte mycket för att ändra detta faktum. Detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till kulturmiljön och bör antas enbart om bebyggelsen görs i passande stil.”

25 av *privatpersonerna* som yttrat sig skriver uttryckligen att de är emot rivningar inom kvarteret, särskilt brygghuset.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

(Nedanstående bedömningar och bemötanden är till stora delar ordnade efter respektive remissinstans/förening. Bemötandena tar även upp de frågor och synpunkter som privatpersoner har angett i sina yttranden och det kan förekomma en viss upprepning.)

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Mellan samråd och första granskning gjordes ett större omtag där bebyggelsens föreslagna omfattning och karaktär ändrades. Från en större och modern byggnadsvolym med glas och platta tak, till mer traditionella och uppdelade bebyggelsevolymerna med sadeltak och som illustreras med avgränsade fönster- och entrépartier i annars slutna fasader. Byggrätterna delades upp i fristående enheter för att möjliggöra siktlinjer mellan kvarteret Ubbos gårdsrum och Odinslund.

Utifrån en sammantagen avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen bedömer stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt att det är lämpligt att bebygga den östra delen av kvarteret Ubbo utmed Odinslund. Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att omtaget efter samråd var korrekt och att det detaljplaneförslag som presenterades i första granskning i stora drag uppfyller de lagar, regler och intressen som kommunen har att beakta vid planläggning. Detaljplanen i andra granskningen bibehåller därför huvuddragen från första granskning, men med ett antal justeringar för att tillgodose vissa av de inkomna synpunkterna. Justeringarna är att höjden och längden på byggnad 1 har minskats, samt att källare under gård inte längre tillåts söder om byggnad 1. Det nya förslaget innebär dock att det fortsatt kommer finnas många synpunkter som inte tillgodoses. Framförallt är det de yttranden som helt avstyrker bebyggelse på platsen och som förordar ett bevarande av brygghuset som inte tillgodoses i det nya förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen bedömer att första granskningsförslaget är betydligt mer anpassat jämfört med samrådsförslaget. Det noteras även att länsstyrelsen, trots anpassningarna vid första granskning, anser att detaljplanen kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö och att planen därmed kan komma att överprövas om inga förändringar görs. Det handlar främst om byggnad 1 närmast Odinslund. Till andra granskning föreslås inte några

justeringar av föreslagna byggrätter vad gäller byggnad 2 som möjliggör ersättning av brygghuset, byggnad 3 närmast Villa Anna eller byggnad 4 vid Åsgränd. Efter en fortsatt avvägning mellan berörda intressen och platsens förutsättningar, samt som ett bemötande av delar av den kritik som framkommit om planförslagets byggnadsvolymer, har dock byggnad 1 närmast Odinslund anpassats ytterligare. Detaljplanens byggrätt närmast Odinslund har minskats med 5 meter på längden i södra delen (från 40 meter till 35 meter). Det gör att kontakten mellan Odinslund och gårdsmiljön stärks jämfört med tidigare förslag. Även byggrättens höjd har minskats med motsvarande en våning, från nockhöjd +31,8 till +28,8 över nollplanet. Utöver detta har även möjligheten att anlägga källare under gården söder om byggnad 1 tagits bort.

Dessa ändringar innebär att byggrätten mot Odinslund har minskats för att bli mindre dominerande, i likhet med vad länsstyrelsen och flera andra yttranden framfört under samråd och första granskning. Minskningen av byggrätten medför att platsbildningen i nordöst och gårdsmiljön upplevs mindre slutna. Med dessa förändringar bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen, vad gäller tillkommande bebyggelsevolymer och markanvändningar, har tagit hänsyn till de berörda allmänna och enskilda intressena samt gjort en rimlig avvägning mellan dessa. Även om de allmänna intressena om kulturmiljövärden väger mycket tungt i denna detaljplan ska avvägningarna även beakta att det finns ett allmänt intresse av att centralt belägen mark kan utvecklas för lämpliga markanvändningar. Ny bebyggelse ger möjlighet att tillfoga ytterligare en målpunkt i stråket mellan domkyrkan och slottet vilket kan locka fler besökare, öppna upp området för nya grupper och öka tryggheten i området. Möjligheten till utveckling av centralt belägen mark är även ett starkt enskilt intresse för fastighetsägaren, vilket är ett av alla intressen som ska vägas in i den sammantagna bedömningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar de många yttranden som avstyrker planförslaget helt eller delvis, och som utifrån i huvudsak kulturmiljöargument hellre vill se kvarterets östra sida obebyggd. Förvaltningen bedömer dock att det är rimligt att privatägd kvartersmark i ett mycket centralt läge, som tidigare varit bebyggd och som redan idag har en omfattande byggrätt, bör kunna prövas för ny bebyggelse. De principiella förändringar som gjorts från samrådsförslaget, och de justeringar som nu gjorts sedan första granskning, visar att avvägningar gjorts för att anpassa förslaget till den riksintressanta kulturmiljön.

Fornlämningar

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens påpekande om att det kommer krävas en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen samt arkeologiska undersökningar innan genomförandet. Detta bedöms inte kräva någon förändring av detaljplanen. Informationen om tillståndsprövning vid markingrepp finns redan i planbeskrivningen tillsammans med en skrivning om att arkeologisk förundersökning/utgrävning tidigast kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

Brygghuset

I likhet med länsstyrelsen, Uppsala pastorat, Upplandsmuseet och flera andra yttranden instämmer stadsbyggnadsförvaltningen att brygghuset i kvarterets inre har ett kulturhistoriskt värde. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att byggnaden har genomgått så omfattande ombyggnationer att den förlorat en stor del av sitt tidigare värde. Kommunen har tidigare (2015) beviljat rivningslov för byggnaden. Stadsbyggnadsförvaltningen gör ingen annan bedömning i denna fråga än vid tidigare prövning av rivningslov eller vid detaljplaneprocessens tidigare skeden. Detaljplanen

medger fortsatt en ny byggnad på platsen för brygghuset vilket innebär att en detaljplanen inte hindrar en rivning. En fastighetsägare har dock rätt till pågående markanvändning, därmed finns det inget i detaljplanen som framtvingar en rivning. Rivningsfrågan prövas slutgiltigt genom lovprövning.

Anpassning av fasadskulör och tegelfasader

Det har inkommit synpunkter om fasadmaterial och regleringen av kulörer. SFV anser att tegelfasader inte är lämpligt inom planområdet. Fasadsmaterialet i byggnaderna mot Odinslund och närmast Villa Anna har ändrats så att fasaderna ska vara av ljus puts och sten. Möjligheten att ha tegel som fasadmaterial har tagits bort i syfte att de ny byggnaderna ska få ett tydligare släktskap med de omgivande äldre, profana byggnaderna. Det har gjorts genom att revidera utformningsbestämmelsen f_5 . Anpassning av fasadkulörer till befintlig bebyggelsemiljö ska beaktas i bygglovsprövningen oavsett om det finns någon planbestämmelse om kulör eller inte. I normalfallet behövs därför ingen reglering av anpassning av kulörer i detaljplan. I detta speciella läge vid Odinslund bedöms dock att det kan vara motiverat att komplettera planbestämmelse f_5 med formulering om färg och anpassning, i likhet med vad länsstyrelsen föreslår i sitt yttrande.

Kulturmiljöanalys, stenmur och bebyggelsevolym

Statens fastighetsverks (SFV) synpunkter om planhandlingarnas redovisning av den kulturhistoriska analysen av kvarterets sammanhang med kulturmiljön noteras. Avsnittet *Förslag till bebyggelse* i planbeskrivningen har utvecklats med en utförligare beskrivning från genomförd kulturmiljöanalys. Detta för att tydligare visa på konsekvenser och avvägningar. SFV:s synpunkt om bevarande av befintlig stenmur mot Odinslund är i linje med detaljplanens intentioner. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det är möjligt att utföra ombyggnader och återställning av muren utan att de kulturhistoriska och miljöskapande värdena försvinner. En planbestämmelse som skyddar muren bedöms inte vara befogat i detta fall.

I övrigt vad gäller byggnadsvolymernas storlek och placering har justeringar gjorts i enlighet med flera av SFV:s kommentarer, dock inte alla. Vad gäller plushöjder för befintlig angränsande bebyggelse som SFV efterfrågar kompletteras planbeskrivningens illustrerande sektioner med detta för att tydliggöra höjdförhållandena. Av höjderna och sektionerna framgår nu att byggnad 2 blir tydligt lägre än alla byggnader på Övre Slottsgatan, förutom Jontes stuga där nockhöjden för det nya gårdshuset är marginellt högre. Vidare framgår att även byggnad 3, närmast Villa Anna, blir tydligt lägre än både Akademihotellet och Villa Anna. SFV:s synpunkt att sänka antalet våningar till max tre tillgodoses inte vad gäller byggnad 3, och inte heller att justera takfotshöjden. Det kan dock betonas att detaljplanens bestämmelse om takvinkel medger 20-40 grader, vilket alltså inte utesluter ett brantare tak och därmed en lägre takfotshöjd.

Gällande Odinslund planerar Uppsala kommun en restaurering. Exakt utformning och vilka ytor som avsätts för vilka funktioner avgörs lämpligen i samband med detaljprojektering och bör inte låsas fast i en detaljplan. Användningen gata, som även motsvarar gällande detaljplans markanvändning, bedöms vara mest lämplig. En beskrivning av gatumarken mot Odinslund och illustrationsplan finns i planbeskrivningen. En mer detaljerad beskrivning än så finns inte i dagsläget.

Svenska kyrkan har yttrat sig både genom Uppsala pastorat och Kyrkokansliet, det noteras att yttrandena inte är samstämmiga där Uppsala pastorat är kritiska mot flera delar i förslaget och Kyrkokansliet är positiva till förslaget till detaljplan. Byggnaden

mot Odinslund som enligt Uppsala pastorat har en för horisontell gestaltning har till andra granskning blivit cirka 5 meter kortare vilket bidrar till att minska den horisontella upplevelsen. Samtidigt är de horisontella proportionerna en konsekvens av att byggrätten har sänkts från tre till två våningar, som ett sätt att tillmötesgå andra synpunkter kring anpassning till kulturmiljön.

Uppsalamuseets synpunkter om den föreslagna bebyggelsens påverkan på kulturmiljön noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att området vid domkyrkan, Odinslund, slottet och Carlolina Rediviva utgör en mycket viktig kulturmiljö. Utifrån den kulturhistoriska förundersökningen och kulturmiljöanalysen kan det dock utläsas att bebyggelsemiljön är sammansatt av ett antal byggnader och offentliga rum från olika tider och med olika karaktär, vilket bidrar till områdets tidsdjup och historiska avläsbarhet. Två stycken, i sammanhanget, sentida byggnader är studentkåren vid Övre Slottsgatan-Åsgränd (1967) och Akademihotellet (1930) som är tydligt synliga från Odinslund. Nya bebyggelseinslag enligt detaljplanen kommer oundvikligt att påverka miljön, men att även 2000-talet får lämna ett bebyggelseavtryck i miljön bedöms inte per definition vara skadligt för kulturmiljön. Den mer öppna bebyggelsestrukturen jämfört med samrådsförslaget, samt att byggnad 1 både kortats och sänkts till andra granskning, innebär att delar av den äldre bebyggelsen på Övre Slottsgatan och stödmuren fortsatt kommer att vara synliga i vissa delar av Odinslund.

Allén som kulturmiljövärde och visuella samband

Vad gäller Uppsalamuseets synpunkter kring allén instämmer stadsbyggnadsförvaltningen i att den är mycket viktig för helhetsmiljön. Upplevelsen av alléns tydliga riktning bedöms dock inte påverkas negativt av att den återigen kantas av bebyggelse med liknande placeringsprinciper som på 1800-talet. Vad gäller visuella samband så hindrar just den månggradiga allén delvis, tillsammans med Classonska gården, en direkt visuell kontakt mellan domkyrkoområdet och Carolina Rediviva, speciellt under de grönskande årstiderna. Den föreslagna bebyggelsen kommer påverka vissa siktlinjer, främst i lägen nära den nya bebyggelsen. Påverkan på den visuella kontakten och orienteringen inom området bedöms dock inte vara av sådan omfattning att det utgör hinder för den föreslagna bebyggelsen.

Påverkan på Odinslund

Delar av synpunkterna från Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna om byggnad 1 har beaktats genom att byggrätten för byggnad 1 har minskats och därmed blir mindre dominant. De uppdaterade illustrationerna till andra granskning visar även hur den övre våningens fönster kan vändas mot Odinslund och på så vis minska risken att området upplevs som en baksida. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens föreslagna bebyggelse inte påverkar förståelsen och funktionen av Odinslund som stråk mellan domkyrkan och slottet. Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarnas synpunkter om gestaltning av byggnad 1 noteras. Gestaltningen som visas i illustrationsmaterialet är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas. Det finns även andra uttryck som är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser. I planbeskrivningens har ett stycke lagts till som förklarar detta, samt med förtydligade bildtexter. Bebyggelsens exakta utformning och fönstersättning prövas i bygglovskedet i relation till planbestämmelserna. Illustrationerna visar dock fastighetsägarens intentioner och ungefär vad som kan förväntas vid genomförandet. Angående Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarnas kommentar om stenmuren närmast Odinslund så föreslås inget skydd för den i detaljplanen. Fastighetsägarens avsikt är dock att muren ska finnas kvar vilket framgår av illustrationsmaterialet. Ifall delar av

muren måste avlägsnas under genomförandet är den tänkt att återställas igen. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarnas kommentar om illustrationerna av stenpollare och gångväg i Odenslund. Illustrationerna ska dock inte läsas så detaljerat. Detaljutformning av Odenslund styrs inte av illustrationerna eller av detaljplanens bestämmelser, utan avgörs i detaljprojektering för Odenslund.

Allmänhetens tillträde till kvarteret Ubbo

Synpunkterna från Öfre Slotts Byråd om bland annat allmänhetens tillträde, bebyggelsens omfattning, rivning av brygghuset med mera noteras. Vad gäller allmänhetens tillträde till Odenslund så är den oförändrad till följd av detaljplanen. Planområdets delar inom kvartersmark är inte en del av den allmänna platsen Odenslund, även om delar av kvartersmarken idag kan upplevas som allmän. Att fastighetsägaren har låtit bli att avgränsa sin tomt och att allmänheten har getts tillträde dit gör inte området till allmän plats. Vad gäller bebyggelsens omfattning och rivning av brygghuset, se ovan. Synpunkterna om gården bakom restaurang Williams och trapporna förefaller handla om anläggningar på de privatägda fastigheterna som inte detaljplanen reglerar i detalj, synpunkten hänvisas därför till berörd fastighetsägare. Öfre Slotts Byråds idé om att rusta upp den gamla muren och att delar av markparkeringen ska tas bort stämmer med detaljplanens intentioner. Däremot föreslås inte idéerna om att avstå bebyggelsen för att istället utveckla kvartersmarken till en sammanhängande allmän park tillgodoses.

Påverkan på riksintresse för kulturmiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen håller inte med om Kulturnämndens bedömning att detaljplanen så som den såg ut vid första granskning skulle innebära en påtaglig skada på kulturarvet i Uppsalas kulturhistoriskt värdefulla centrala delar. Till följd av de många synpunkterna från remissinstanser, sakägare och allmänhet har dock bebyggelseförslaget justerats nu till andra granskning för att minska påverkan på närmiljön och berörda kulturvärden. Vad gäller synpunkterna om byggnadernas gestaltning så är det något som slutligt prövas i ett bygglov. Detaljplanen tar i första hand ställning till markanvändning, bebyggelsens omfattning och placering och vissa andra aspekter. Illustrationerna i planbeskrivningen visar ett möjligt sätt att nyttja planen, men inte det enda. Trots de synpunkter som kommit in bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att ny bebyggelse kan tillföras inom kvarteret Ubbo, dock med den minskade bebyggelsevolym för byggnad 1 som föreslås till andra granskning. I de justeringar som har gjorts från samrådsförslaget har de estetiska, sociala och kulturhistoriska värdena varit tunga argument för de förändringar som gjorts.

Svenska byggnadsvårdsföreningens synpunkter under den första granskningen noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen har i detaljplaneförslaget gjort avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, och mellan olika allmänna intressen. Odenslunds kulturmiljövärden, bland annat allén, siktlinje mot slottet och kultur- och bebyggelsemiljön i övrigt har analyserats och beaktats i denna bedömning, och bedömningen är att bebyggelse kan prövas på platsen efter den minskning av byggnad 1 som föreslås nu till andra granskning. Det förslag som presenteras i den andra granskningen är anpassat och illustreras med en gestaltning som bedöms kunna fungera väl på platsen, även om detaljerna i gestaltningen prövas i efterföljande bygglov. Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte Svenska byggnadsvårdsföreningens uppfattning att detaljplanen innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, speciellt inte nu när exploateringen har minskats i enlighet med

bland annat länsstyrelsens synpunkter. Det bedöms inte heller vara oförenligt med lagstiftningen att medge ny bebyggelse där brygghuset står idag.

Arkitekttävling

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar kulturnämndens idé om en arkitekttävling i linje med Uppsalas arkitekturpolicy och att brygghusets bevarande då skulle vara en förutsättning. Detaljplanens arkitekturunderlag har haft stöd i *Programmet för Odinslund*, som påbörjades 2003 och beslutades av Byggnadsnämnden 2006. Sedan dess har arkitekturförslaget förändras under detaljplaneprocessen och anpassats till platsens kulturmiljövärden. Vanligtvis används en arkitekttävling som verktyg för att få en god genomlysning av ett projekt med ofta oväntade och nya perspektiv, eller som underlag i debatt och dialog med beslutsfattare och medborgare. Arbetet med kvarteret Ubbo har pågått under många år och flera olika alternativ har studerats under den tiden. Detta gör att Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en arkitekturtävling inte är nödvändig för att komma vidare i detaljplaneläggningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det bebyggelseunderlag som tagits fram är fullt tillräckligt för att pröva markens lämplighet för den föreslagna bebyggelsen. Kommunen kan inte med planbestämmelser reglera att en arkitekttävling ska genomföras på en privat fastighetsägares mark. Detta hindrar dock inte att fastighetsägaren arbetar vidare med utformningsfrågor inför bygglovsprövningen.

Ersättande av gårdsbebyggelse

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Föreningen Vårda Uppsalas kommentar om att de inte har principiella invändningar mot komplettering med ny bebyggelse men att de motsätter sig rivningar på gården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att brygghuset har genomgått så omfattande ombyggnader att den förlorat en stor del av sitt tidigare värde. Kommunen har tidigare (2015) beviljat rivningslov för byggnaden och Stadsbyggnadsförvaltningen gör ingen annan bedömning i denna fråga än vid tidigare prövning. Brygghuset planeras även i andra granskning ersättas efter att rivning prövats. Några andra gårdshus föreslås inte ersättas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplaneprogrammet från 2006 har varit ett tillräckligt stöd under planprocessen och att det inte finns några skäl att ta fram ett nytt detaljplaneprogram med arkitekttävling. Se svar ovan till Kulturnämnden.

Gestaltningsfrågor och arkitektur

Yttrandet från Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd noteras och att de anser att bebyggelse i någon form skulle kunna tillåtas i området. De motsätter sig dock modern bebyggelse som ändrar karaktären i området. Detta kan delvis anses ha tillgodosetts genom förändringen av planförslagets gestaltning från en modern uppglasad byggnad i samrådet till en mer traditionellt utformad bebyggelse med sadeltak och avgränsade fönsterpartier nu vid andra granskning. Arkitektonisk stil är inte reglerad i detaljplanen utan den exakta utformningen prövas i samband med bygglov. Synpunkten om att den bevarade eken ska vara synlig från hela stråket tillgodoses inte, i så fall skulle ingen bebyggelse kunna ligga längs den östra kvartersgränsen. I förslaget till andra granskning kommer dock eken vara synlig från Odinslund mellan byggnaderna.

Utvecklingspartiet demokraternas kommentar om att kvarteret Ubbo kan utvecklas till en destination noteras, det noteras även att de motsätter sig den illustrerade bebyggelsens stil och vill se ett annat förslag som förhåller sig bättre till kommunens arkitekturpolicy. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de avvägningar som gjorts mellan olika intressen nu har landat i ett väl avvägt planförslag vad gäller

markanvändning, bebyggelsevolym, utformningsbestämmelser och illustrationer. Illustrationer med sadeltak och avgränsade fönsterpartier kan sägas relatera både till modern och traditionell bebyggelse. Exakt utformning av bebyggelsen prövas dock i efterföljande bygglovsprövning och de illustrationer som visas i planbeskrivningen är ett av flera möjliga gestaltningskoncept som kan rymmas inom detaljplanen.

Framtida Odinslund

Synpunkterna från Magnolia för kreativ utveckling AB angående Odinslund och sammanhangen med närliggande områden noteras. Från kommunens sida planeras en restaurering av Odinslund de kommande åren vilket kommer lyfta fram platsens roll och funktion. Stråkets koppling mot slottet och närliggande cykelinfrastruktur är inte en fråga för aktuell detaljplan, men kommer att skickas vidare till ansvariga för Odinslunds restaurering samt till enheten för trafik och samhälle på Uppsala kommun.

Naturmiljö och park

Länsstyrelsen anser att kommunen ytterligare kan förtydliga hur trädmiljön inom planområdet kommer att påverkas. Med tanke på att det finns rödlistade arter och grova träd anser de att kommunen, innan planen antas, behöver beskriva trädmiljön i planområdet på ett tydligare sätt, vilka konsekvenser planens genomförande har på denna, och utreda behovet av anpassningar. Rödlistade arter som nämns i yttrandet är ask, alm och almrostöra.

Länsstyrelsen vill påminna om att arbete i nära anslutning till alléträd kan vara förbjudet om det finns risk för att biotopen skadas. Konsekvenserna av anläggningstekniska behov behöver därför utredas inom ramen för detaljplanarbetet, liksom behovet av dispensprövning. De anser även att det ska framgå i planhandlingarna i vilken omfattning biotopskyddade alléträd påverkas av planens genomförande och vilka skyddsåtgärder som är nödvändiga. Länsstyrelsen anser att eventuell dispensprövning ska inväntas innan detaljplanen antas, så att nödvändiga anpassningar från ett sådant beslut kan göras i planen. De påpekar att eventuella särskilt skyddsvärda träd och rödlistade träd samt träd med förekomst av rödlistade arter, i första hand ska bevaras eftersom de är av betydelse för den biologiska mångfalden.

Statens fastighetshetsverk (SFV) anser även att det är viktigt att kvarteret och fastigheten även fortsättningsvis präglas av grönska. De anser att bevarandet av eken inte säkerställs på ett tydligt sätt. SFV menar att eftersom eken är beroende av det markvatten som strömmar under och intill trädet, har inte tillräckligt skyddsavstånd tillämpats vid placeringen av tillkommande byggnader. Därför anser de att den del av källaren/garaget som ligger närmast eken inte bör tillåtas. SFV menar att fem meter från kronans dropplinje bör hållas fritt. De saknar en analys av ekens behov och förutsättningar att kunna leva efter exploatering. De tycker även att planbestämmelsen a₁ behöver redovisas som en större yta, och inbegripa hela trädets krona. Vidare anser de att förlängningen av byggnad 2 mot söder i källarplan bör utgå då den förhindrar att träd kan planteras eller behållas i hörnet mot angränsande fastighet. SFV anser generellt att underliggande källare inte bör tillåtas för att skydda trädens rotsystem.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna anser att källarvåningen riskerar att förstöra rotsystemet för alléträden i Odinslund.

Uppsala Pensionärföreningars Samarbetsråd beklagar att träd och grönska har minskat i området. De anser att en ny planering kan komma till stånd för området. De anser att

kvarteret Ubbo ska ha en grön parkkaraktär, som resten av Odinslund haft i 140 år. Träd behövs för att rena luften.

Öfre Slotts Byaråd anser att Odinslund måste fredas från ingrepp som begränsar allmänhetens tillträde, då de inte anser att det är vanlig tomtmark. De föreslår en landskapsarkitekttävling med uppdrag att bevara en sammanhängande grön park.

Utvecklingspartiet demokraterna anser att eken i kvarteret behöver få en mer tydlig funktion i utformningen.

Drygt 20 *privatpersoner* anser att det är viktigt att bevara och utveckla den gröna miljön i kvarteret. Nedan följer några av kommentarerna:

”Värna om grön- och parkytor istället för att bygga fler kommersiella byggnader. Finns inget behov.”

”Området bör absolut inte bebyggas utan istället bli en trevlig park med träd, planteringar och bra sittplatser.”

”Lämpligare hade varit att kommunen löser ut marken av stiftelsen och anlägger en park, till glädje både för Uppsalabor och turister. Varför inte med exempelvis en skulpturpark där tillfälliga skulpturutställningar skulle kunna visas?”

”Ju större Uppsala blir, desto mer värdefullt blir ett ”central park” som en grön, fräsch oas för invånare och turister.”

”Att bygga bort fler grönområden i staden kommer bara göra Uppsala ännu varmare om sommaren. Med tanke på klimatförändringarna borde vi snarare göra mer för att plantera träd och anlägga nya grönområden.”

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningens avsnitt om park och natur har kompletterats vad gäller trädmiljön, grova träd, rödlistade arter och de konsekvenser detaljplanens genomförande innebär. Enligt fastighetsägarens trädvårdsplan finns en alm på fastigheten och den är i form av rotskott som inte bedöms ha någon framtid eller något värde som träd. Vidare finns en ask intill nordvästra hörnet av bostadshuset på gården. Trädet skyddas inte i planen, men fastighetsägarens avsikt är att bevara den och bostadshuset är avsedd att bevaras. Asken kommer dock påverkas av byggnationen av byggnad 3, som planeras ske cirka 5 meter ifrån trädstammen. Ytterligare en ask finns på fastigheten Fjärdingen 20:2 i angränsning till planområdet, den bedöms inte påverkas av detaljplanen. Vad gäller den rödlistade arten almrostöra gjordes observationer av denna år 2013 på levande almar i planområdets östra del. Dessa almar har dött, troligen till följd av almsjuka, och har fällts. Populationen av almrostöra har därmed inte längre något levande värdträd.

Det noteras att länsstyrelsen uppmärksammar biotopskyddet och de regler som gäller för alléträd. Även Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna uppmärksammar risker för påverkan på allén. Planbeskrivningen berör detta samt redovisar att allén som sådan ska bevaras och utvecklas. Planbeskrivningen har dock till andra granskning förtydligats avseende alléträd och biotopskydd. Byggnad 1 nära alléträden är planerad att genomföras med spont för att minimera schaktslänter och undvika eller minska påverkan på träden och dess rötter. För de två alléträd som står närmast den planerade bebyggelsen har en rotkartering gjorts. Rotkarteringen har inte hittat tjocka rötter där källaren kommer att byggas och bedömer att trädens vitalitet inte kommer att påverkas av byggnation. Inga rötterna som hittades var större än 3 centimeter i

diameter. Dispensansökan för biotopskyddet behöver därför inte tas fram under planprocessen. En trädinventering för Odinslund föreslår att de två träden fälls och ersätts eftersom de bedöms vara i dåligt skick. Parallellt med detaljplanarbetet har en trädinventering gjorts i samband med kommunens planer för restaurering av Odinslund. Inventeringen föreslår att de två träden fälls och ersätts eftersom de bedöms vara i dåligt skick. Om avverkning av träden blir aktuella kommer dispens från biotopskydd att göras inom det kommunala projektet för upprustning av Odinslund. Planbeskrivningen uppdateras med detta.

Statens fastighetsverks synpunkter om trädmiljön och förslag till ytterligare skyddande reglering noteras. Fastighetsägaren har låtit ta fram ett underlag som beskriver den stora ekens möjligheter att bevaras utifrån bebyggelsens avstånd till rötter och grundvattenpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen ser ingen anledning att ifrågasätta bedömningen. Utbredningen av området för bestämmelsen a_1 om utökad lovplikt för större beskärning och fällning av träd bedöms vara tillräckligt. Däremot har det identifierats att den stora eken, utöver den utökade lovplikten, även behöver en vegetationsbestämmelse n_4 som anger att träd med en viss stamdiameter inte får fällas, men att träd efter lovprövning dock kan få fällas om trädet utgör risk för liv eller egendom. Även bestämmelsen a_1 föreslås kompletteras med att lov för fällning endast ges vid risk för liv eller egendom. Statens fastighetsverk har en synpunkt angående källare söder om byggnad 2. Källare söder om byggnad 2 har dock inte varit aktuellt i varken samråd eller första granskning. Det kan istället förstås som att det är tidigare föreslagen källare söder om byggnad 1 mot Odinslund som avses. Möjligheten till källare i förlängningen söder om byggnad 1, som angränsar till fastigheten Fjärdingen 20:2, föreslås utgå nu till andra granskning.

Synpunkterna från Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd om vikten av träd och grönska noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om detta och tyvärr har flera träd, framförallt almar dött de senaste åren. Det kan betonas att utöver bevarandet av den stora eken föreslås gårdsmiljön i östra delen av planområdet ges planbestämmelse n_1 med betydelsen att "Marken är avsedd för träd, planteringar och utevistelse. Parkering av bilar är inte tillåtet." Detta i syfte att utveckla gårdsmiljön till en grönskande vistelseyta som delvis kommer vara synlig från omgivningen.

Öfre Slotts Byråds uppfattning om att allmänhetens tillträde till området måste fredas och att en landskapsarkitektävling bör ordnas för parken noteras. Allmänheten har idag ingen juridiskt säkrad rätt till den privatägda kvartersmarken inom kvarteret Ubbo. Detaljplanen föreslår inga markreservat för allmänhetens tillträde på den privatägda marken utan det är upp till fastighetsägaren att avgöra om allmänheten ska ha fortsatt tillträde till kvartersmarken eller inte. Det förslag som kommit från privatpersoner om att kommunen ska lösa in delar av den privata kvartersmarken och göra den till allmän park är något som varken bedöms vara genomförbart eller en lämplig avvägning mellan berörda intressen. Det ryms heller inte inom det beslutade uppdraget eller inriktningen för detaljplanens innehåll.

Utvecklingspartiet demokraternas idé om att den stora eken ska ges en mer tydlig funktion utvecklas inte mer konkret. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att trädets funktion i sig som ett stort grönskande träd i en gårdsmiljö är en tillräcklig funktion i och med de mervärden det bidrar med till omgivningen.

Trafik och parkering

Upplands Lokaltrafik (Region Uppsala) hänvisar till sitt samrådsyttrande där de framförde att de ser positivt på planförslaget. De menar att det finns goda kollektivtrafikförbindelser, och vill uppmana till att hålla parkeringstalen nere.

Statens fastighetsverk saknar en beskrivning och bild av hur gatan längs Odinslund kommer att utformas, och anser att den även fortsättningsvis bör vara en gång- och cykelväg med undantag för att nå parkeringar för rörelsehindrade. De anser att den inte bör planläggas som gata, eftersom det kan leda till att parkeringar anläggs i framtiden, utan istället bör planläggas som park, förutom den del som ansluter till fastighetens angöringsplatser för rörelsehindrade.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna anser att en utökad användning av kvarteret Ubbo kommer att ställa krav på hållbara långsiktiga lösningar av trafiksituationen. De menar att olycksrisker vid främst korsningen Åsgränd och Övre Slottsgård bör beaktas och genomfartstrafik inte ska tillåtas på Övre Slottsgatan.

Magnolia för kreativ utveckling AB anser att gång- och cykelstrukturen är felkonstruerad, och att det bland annat är svårt att ta sig över till kulturstråket från slottet.

En *privatperson* anser att området med trappor och ramper där Odinslund möter Övre Slottsgatan är felkonstruerad och gör det svårt för personer med barnvagn eller rollator. En annan *privatperson* menar att hela trafiksituationen bör ses över och att man inte bör tillåta genomfartstrafik på Övre Slottsgatan, åtminstone inte nattetid.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det noteras att *Upplands Lokaltrafik (Region Uppsala)* ställer sig positiva till planförslaget och till möjligheterna till kollektivtrafikförsörjning. Angående uppmaningen att hålla parkeringstalen nere: i nuvarande förslag är det inte längre möjligt att använda de nytillkomna byggnaderna för parkering. Syftet är att minska biltrafiken i området. Gällande *Statens fastighetsverks* synpunkter om Odinslund så planerar Uppsala kommun en restaurering av området. Exakt utformning och vilka ytor som avsätts för vilka funktioner avgörs lämpligen i samband med detaljprojektering och bör inte låsas fast i en detaljplan. Användningen gata, som även motsvarar gällande detaljplans markanvändning, bedöms vara mest lämplig. En beskrivning av gatemarken mot Odinslund och illustrationsplan finns i planbeskrivningen. En mer detaljerad beskrivning än så finns inte i dagsläget.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarnas och *privatpersoners* synpunkter angående trafiksituationen i närområdet noteras. Parkering har tagits bort från byggnaden närmast Villa Anna, och det är inte längre möjligt att använda de nytillkomna byggnaderna för parkering. Det i syfte är att minska biltrafiken i området. I detaljplanen eller dess underlag föreslås inga åtgärder vad gäller reglering för korsningar eller genomfartstrafik till följd av den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanens bestämmelser hindrar dock inte att eventuella regleringar och anpassningar genomförs i framtiden utifrån vad förutsättningarna kräver. Önskemålen om att se över trafikstrukturen i hela området är en större fråga som skickas vidare till enheten för trafik och samhälle på Uppsala kommun.

Magnolia för kreativ utveckling AB lyfter fram brister i gång- och cykelnätet i stråket mellan kulturstråket och slottet, och en *privatperson* har synpunkter på utformningen av kv. Ubbos spets mot Carolina Rediviva. Dessa områden ligger utanför detaljplanen

och regleras därför inte. Synpunkterna kommer dock skickas vidare till de delar av Uppsala kommun som arbetar med restaureringen av Odinslund samt till enheten för trafik och samhälle på Uppsala kommun.

Vattenmiljö, grundvatten

Länsstyrelsen noterar att det har tagits fram en riskutredning angående påverkan på grundvattnet och skyddsåtgärder, och att avsnitt om ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning samt dagvattenhantering har förtydligats och uppdaterats. Länsstyrelsens anser dock att det vore positivt om kommunen redogjorde tydligare för de konsekvenser som det innebär att lämna parkeringsytor som det är idag, jämfört med att ha parkeringsplatser på hårdgjorda ytor, vilket Länsstyrelsen anser är en förbättring. Länsstyrelsen anser även att det innebär en förbättring att dagvattenhanteringen från befintlig bebyggelse i kvarteret. Vidare framhålls att spontning är problematiskt under byggtiden och kan utgöra problem efter byggtiden om den lämnas kvar i marken, eftersom de snabbare kan sprida föroreningar ner till grundvattnet. Länsstyrelsen påpekar dock att denna fråga kommer att följas upp i en kommande prövning från vattenskyddsföreskrifterna. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av vad som händer vid ett olyckstillfälle och särskilt vad som gäller vid brandtillbud, och anser att det bör redovisas en lösning för möjlig sanering vid sådana händelser. Länsstyrelsen vill även framföra att kommunen behöver ta ett större grepp kring dagvattenfrågan, då det inte går att släppa ut allt som kommer från staden till Fyrisån. Samtidigt är de medvetna om att det är svårt att både hindra infiltration av föroreningar, samtidigt som naturlig infiltration bör ske, och att inte släppa dagvattenföroreningar till Fyrisån.

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att de synpunkter som de framförde i samrådet har bemötts, och instämmer i bedömningen att inget förorenat dagvatten ska infiltrera inom planområdet. De understryker vikten av dagvattenmagasin och att trafikerade ytor anläggs med bottentätning.

Uppsala Vatten och Avfall AB motsätter sig byggnation inom området eftersom det är lokaliserat inom extrem känslig zon för dricksvattentäkten. De påpekar att byggnation inom extremt känsliga zoner bidrar till att kumulativa effekten ökar med avseende på föroreningsrisker och minskad grundvattenbildning. De menar att byggande i denna typ av zon riskerar ge upphov till stora eller katastrofala konsekvenser med stora risker som följd, exempelvis att gränsvärdet för miljö kvalitetsnormerna överskrids lokalt i grundvattnet och att överskridandet är irreversibelt.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd påpekar att analyser har funnit metaller över nivåer för känslig markanvändning (KM), vilket innebär att en del av fyllningen som är förorenad måste schaktas bort och deponeras. De menar att det i vissa fall kan krävas pålning och spontning vid nybyggnationer, och att detta riskerar sättningar och vibrationsskador på omgivande äldre fasader. Samarbetsrådet menar att detta bör utredas i förväg.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens kommentarer avseende grundvatten och dagvatten. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av skillnaden mellan dagens situation och planerad markanvändning och lösningarna för dagvattenhantering. Vad gäller spontning och risker för spridningar av

föreningar till grundvattnet instämmer stadsbyggnadsförvaltningen att detta är frågor som följs upp i kommande prövning i förhållande till vattenskyddsföreskrifterna.

Vid olyckstillfällen, och framförallt vid brand och det släckvatten som det innebär, finns en planerad teknisk lösning som innebär att de nya byggnadernas källare utformas tät och utan golvbrunnar till det allmänna dagvattennätet. Källaren blir då ett magasin för släckvatten som i efterhand kan pumpas ut och transporteras bort, detta beskrivs i planbeskrivningen och i PM Riskanalys med avseende på grundvattnet (Bjerking 2019-05-24, rev. 2022-04-29). I de fall källarens volym inte skulle räcka till leds vattnet till dagvattensystemet och inte till omgivande mark. Detaljplanen styr vissa av dessa aspekter, men inte den exakta tekniska lösningen som behöver projekteras och eventuellt omfattas av ett kontrollprogram. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens kommentar om att ett större grepp behöver tas kring dagvattenfrågan och att Fyrisån inte kan ta emot allt dagvatten från staden.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller mer om att det behövs en helhetssyn av dagvattenfrågan. Frågan hänvisas till kommunens arbete med revideringen av *Lokal åtgärdsprogram Fyrisån* och sin *Dagvattenplan*

Uppsala Vatten och Avfalls inställning till detaljplanen noteras och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i problembeskrivningen vad gäller byggnation inom extremt känsliga zoner för dricksvattentäkten. Utifrån de utredningar som tagits fram, Dagvattenutredning (Bjerking 2017-10-31, rev. 2022-10-31) samt PM Riskanalys med avseende på grundvattnet (Bjerking 2019-05-24, rev. 2022-04-29), bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen är genomförbar sett till risker för påverkan på grundvattnet. I dagsläget finns markparkering där vatten delvis infiltrerar, efter genomförandet av detaljplanen kommer dagvatten från potentiellt förorenade ytor att fördröjas och ledas vidare i det allmänna dagvattennätet. Detaljplanens genomförande kan därmed, utifrån vissa aspekter leda till en förbättrad situation från grundvattensynpunkt. Under genomförandet kommer risker för påverkan på grundvattnet hanteras i en dispens från vattenskydds-föreskrifterna där åtgärder och krav kan preciseras utifrån avsedd produktionsmetod. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att riskerna för grundvattnet har utretts, bedömts och vägts in i detaljplanen på ett korrekt sätt. Detaljplanen har bestämmelser som syftar till att skydda just grundvattnet, reglering som gällande detaljplan saknar. Revidering har gjorts så att även byggnad 3 omfattas av planbestämmelse med beteckning b_5 , vilket innebär att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system och att uppsamlingszonen ska sträcka sig 2,0 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv. Vid första granskningen gällde bara planbestämmelserna b_3 och b_4 på byggnad 3, men stadsbyggnadsförvaltningen anser att även b_5 borde gälla där.

Gällande Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråds synpunkt om att utreda risk för sättningar vid schaktningsarbeten, spontning eller pålning instämmer stadsbyggnadsförvaltningen i att det är en viktig fråga. Enligt PM geoteknik (Bjerking 2020-10-15) finns risk för sättningar i grus och sandjordar vilket ska tas på största allvar. PM geoteknik anger att kompletterande undersökningar bör utföras för att kunna bedöma förväntade sättningar. Typ av schaktning och pålning samt val av konstruktionsmetod i övrigt är något som bäst hanteras i framtida projekteringskede varför fördjupade undersökningar om sättningar lämpligast utförs i samband med detta.

Hälsa och säkerhet: markmiljö och radon

Länsstyrelsen noterar att kommunen har belyst riskerna vad gäller ökad spridning av föroreningar genom pålning och spontning, och att det finns en planbestämmelse kring sanering innan byggnation. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga gällande förorenad mark.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd påpekar att analyser i planområdet har visat ställvisa nivåer för metaller som bly, zink och koppar i det övre marklagret, över vad Naturvårdsverket godtar för känslig markanvändning (KM), vilket de anser är det krav som i detta fall bör användas för riskbedömningen. Detta innebär att en del av fyllningen som är förorenad måste schaktas bort och deponeras. Vidare anser de att radonrisken för nya fastigheter ska beaktas då grundvattenytan ligger lågt. Samarbetsrådet anser därför att fastigheterna bör byggas radonsäkert, och behandlas som att den ligger inom inre skyddsområde för Uppsalas vattentäkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vad gäller Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråds synpunkt om att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska tillämpas bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att lämpligt riktvärde avgörs i samråd med tillsynsmyndigheten i samband med det avhjälpande av markföroreningar som är ett villkor för startbesked. Känslig markanvändning (KM) brukar vanligen anses vara bostäder, skolor, förskolor, parker och liknande, mindre känslig markanvändning (MKM) brukar anges som kontor och industri. Förslaget till detaljplan föreslår ingen bostadsanvändning utan endast centrumändamål och tillfällig vistelse. Gällande radonsäkert byggande innehåller detaljplanen bestämmelsen b_3 för den tillkommande bebyggelsen vilket innebär att grundläggning ska utföras täta för att undvika problem med höga radonhalter i inomhusmiljön.

Hälsa och säkerhet: brandskydd

Räddningsnämnden – Uppsala brandförsvaret påpekar att det inte framgår i handlingarna hur det släckvatten som tar sig till dagvattennätet ska tas om hand. De ser med fördel en passiv lösning som inte innefattar någon aktiv handling från brandförsvaret i samband med brand.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Räddningstjänstens kommentar om släckvatten som tar sig till dagvattennätet noteras. Avsikten är att släckvatten inte ska ledas till dagvattennätet, utan att det samlas upp i källaren och uppsamlingszonerna och sedan pumpas ut därifrån och körs till rening. Om det blir mer släckvatten än vad källaren och uppsamlingszonerna är dimensionerade för kan det dock inte uteslutas att mindre mängder leds vidare till det allmänna dagvattensystemet. I så fall kommer det vattnet som når ledningarna nå Fyrisån om ingen ytterligare rening finns nedströms.

Teknisk försörjning: ledningar och avfallshantering

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet, och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttiden. Befintliga ledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sverige. Utsättning av

befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan eventuella arbeten sätts igång. Eventuell flyttning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de inom närområdet och inom aktuellt planområde har elnätansläggningar bestående av 12 kV markkabel, 0,4 kV markkabel, 0,4 kV kabelskåp. De meddelar att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet kommer att kunna anslutas till befintlig nätstation väster om planområdet. De informerar om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätansläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Vid ny infart till fastigheten ska befintlig markkabel förläggas i rör, som bekostas av exploitören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfall Eldistribution påpekar att anläggningar inte får uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution, så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) ställer sig tveksamma till att större transporter kan ta sig in via Övre Slottsgatan och vidare till fastigheten, i och med att all avfallshämtning från befintliga och nya verksamheter planeras ske vid det nya sophuset vid Åsgränd. Vidare anser de att det inte är lämpligt att fortsätta med den befintliga avfallshanteringen för Villa Anna, som betyder att backrörelser behöver ske. Detta är ett stort riskmoment som dessutom förstärks med ett troligt ökat antal människor på platsen. UVAB anser att åtgärder behöver ses över för att minimera riskerna vid eventuella nya planerade gångstråk.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen från Vattenfall AB Heat Sweden och Vattenfall Eldistribution AB noteras. Informationen innebär inte att några förändringar behöver göras i detaljplanen, men då det är relevant information till genomförandet skickas informationen vidare till exploitören.

Angående Uppsala Vatten och Avfall AB:s kommentar om större transporter på den övre gårdsnivån ser stadsbyggnadsförvaltningen ingen motsättning mellan transporter genom gården och funktionen för sophuset närmast Åsgränd. När det gäller avfallshanteringen för Villa Anna håller stadsbyggnadsförvaltningen med om att backrörelser inte är önskvärt. Villa Anna ligger dock på en självständig fastighet som inte ingår i detaljplanen och det bedöms inte finnas tillräckliga skäl att med detaljplan som verktyg tvinga fram en annan lösning för Villa Anna jämfört med idag.

Fornlämningar

Länsstyrelsen påpekar att det kommer att krävas tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen för markarbeten och för att bebygga platsen. Det kommer även att krävas arkeologisk undersökning och förundersökning av fornlämningen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen från länsstyrelsen angående tillståndsprövning noteras. Information med samma innebörd finns sedan tidigare i planbeskrivningen.

Tillgänglighet

Funktionsrådet Uppsala kommun anser att Uppsala kommun bör genomföra en komplett utvärdering av personer med funktionsnedsättnings tillgänglighet utifrån kommunens *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*. De vill även påminna om att handlingsplanen fastställer att det ska göras en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning inför politiska beslut. De anser att en sådan konsekvensanalys bör göras innan detaljplanen antas, för att på så vis utgå från universell design som är tillgänglig för alla från början, i stället för att behöva anpassa stadsmiljön i efterhand.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen anser inte att det behövs en utvärdering om tillgänglighet utifrån *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* inom detaljplaneprocessen för denna plan. I detaljplaneskedet är det lämpligt att en beskrivning och analys av tillgänglighetsfrågor omfattar platsens förutsättningar och i övrigt sådant som regleras i en detaljplan. För detta bedöms planbeskrivningens avsnitt om trafik och tillgänglighet, samt tillgänglighetsrubriken under avsnittet konsekvenser, vara tillräckligt. Nu till andra granskning har dock avsnittet om tillgänglighet i planbeskrivningens konsekvensavsnitt utvecklats vad gäller personer med funktionsnedsättning. Specifik utformning av tomter och byggnader hanteras i framtida bygglovhantering där Boverkets byggregler kring tillgänglighet beaktas.

Formalia

Lantmäteriet påpekar att planbestämmelsen f_7 verkar saknas i uppräknings av planbestämmelser i planbeskrivningen sida 38.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkten noteras och bestämmelse f_7 läggs till i planbeskrivningens uppräknings med motiveringar.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Carlos Ruiz-Alejos
planarkitekt

Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-12-20	2021-06-30
Länsstyrelsen	2019-02-15	2021-06-06
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Brf Slottsgårdarna	2019-01-04	2021-06-28
Trossamfundet Svenska kyrkan (Ärkebiskopsgården)	2019-01-02	2021-07-01
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	2019-01-07	2021-07-02
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)		
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)		
Statens fastighetsverk	2019-01-07	2021-07-19
Villa Anna (hyresgäst)	2019-01-02	
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)		
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	2019-01-02	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-02-19	2021-08-24
Räddningsnämnden – Uppsala brandförsvaret	2018-12-18	2021-06-24
Kulturnämnden		2021-08-26
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	2019-01-07	2021-07-06
Uppsala Handelskammare	2018-12-11	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Hyresgästföreningen	2018-11-26	2021-06-28
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	2019-01-07	2021-07-06
Magnolia – För kreativ utveckling AB		2021-07-06
Svenska byggnadsvårdsföreningen		2021-07-06
Funktionsrätt Uppsala kommun		2021-07-06
Kuggebro Fastighets AB och Hågaladens Fastighets AB		2021-07-04
Utvecklingspartiet demokraterna		2021-06-29
Ledningsägare		
Skanova	2018-12-03	
Svenska kraftnät	2018-12-18	
Vattenfall AB Heat Nordic	2019-01-07	2021-06-29
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-01-07	2021-07-02
Vattenfall Eldistribution		2021-07-05
Vattenfall Eldistribution		2021-07-05
Trafik		
Region Uppsala – Upplands lokaltrafik	2018-11-27	2021-06-21
Övriga		
Upplandsmuseet	2018-12-20	2021-07-01
Privatperson 1	2018-12-04	
Privatperson 2	2018-12-04	
Privatperson 3	2018-12-04	
Privatperson 4	2018-12-04	2021-06-15
Privatperson 5	2018-12-04	
Privatperson 6	2018-12-04	
Privatperson 7	2018-12-04	2021-06-16
Privatperson 8	2018-12-04	
Privatperson 9	2018-12-04	
Privatperson 10	2018-12-04	
Privatperson 11	2018-12-04	2021-06-16
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	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
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	2021-06-30
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	2021-06-10
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	2021-06-16
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	2021-07-02
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	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
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	2021-07-05
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	2021-06-12
Privatperson 80	2019-01-03	
Privatperson 81	2019-01-03	
Privatperson 82	2019-01-03	
Privatperson 83	2019-01-03	2021-07-06
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	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
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	2021-07-06
Privatperson 111	2019-01-06	
Privatperson 112	2019-01-06	2021-07-01
Privatperson 113	2019-01-06	2021-06-28
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	2021-07-06
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	2021-07-04
Privatperson 136	2019-01-06	
Privatperson 137	2019-01-06	
Privatperson 138	2019-01-06	
Privatperson 139	2019-01-26	
Privatperson 140	2019-01-06	
Privatperson 141	2019-01-06	
Privatperson 142	2019-01-06	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
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	2021-07-06
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	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Privatperson 185	2019-01-07	2021-07-06, 2021-07-06
Privatperson 186	2019-01-07	
Privatperson 187	2019-01-07	2021-07-04
Privatperson 188	2019-01-07	
Privatperson 189	2019-01-07	
Privatperson 190	2019-01-07	2021-07-06
Privatperson 191	2019-01-07	2021-07-06
Privatperson 192 (försent inkomsten)	2019-01-09	
Privatperson 193 (försent inkomsten)	2019-01-08	
Privatperson 194 (försent inkomsten)	2019-01-08	
Privatperson 195 (försent inkomsten)	2019-01-08	
Privatperson 196	2019-01-07	
Privatperson 197	2019-01-04	
Privatperson 198	2019-01-04	
Privatperson 199	2019-01-03	2021-07-03
Privatperson 200	2019-01-03	
Privatperson 201	2018-11-16	2021-07-05
Privatperson 202	2018-11-17	2021-07-05
Privatperson 203	2018-11-17	2021-07-06
Privatperson 204	2018-11-19	2021-07-05
Privatperson 205	2018-11-19	
Privatperson 206	2018-11-20	
Privatperson 207	2018-11-24	2021-07-02
Privatperson 208	2018-11-27	
Privatperson 209	2018-12-03	2021-07-05
Privatperson 210	2018-12-03	
Privatperson 211		2021-07-06
Privatperson 212		2021-07-06
Privatperson 213		2021-07-06
Privatperson 214		2021-07-06
Privatperson 215		2021-07-06
Privatperson 216		2021-07-06
Privatperson 217		2021-07-06
Privatperson 218		2021-07-06
Privatperson 219		2021-07-06
Privatperson 220		2021-07-06
Privatperson 221		2021-07-06
Privatperson 222		2021-07-06
Privatperson 223		2021-07-06

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Privatperson 224		2021-07-06
Privatperson 225		2021-07-06
Privatperson 226		2021-07-06
Privatperson 227		2021-07-06
Privatperson 228		2021-07-06
Privatperson 229		2021-07-06
Privatperson 230		2021-07-06
Privatperson 231		2021-07-06
Privatperson 232		2021-07-06
Privatperson 233		2021-07-06
Privatperson 234		2021-07-06
Privatperson 235		2021-07-06
Privatperson 236		2021-07-05
Privatperson 237		2021-07-05
Privatperson 238		2021-07-05
Privatperson 239		2021-07-05
Privatperson 240		2021-07-05
Privatperson 241		2021-07-05
Privatperson 242		2021-07-05
Privatperson 243		2021-07-05
Privatperson 244		2021-07-05
Privatperson 245		2021-07-05
Privatperson 246		2021-07-05
Privatperson 247		2021-07-05
Privatperson 248		2021-07-05
Privatperson 249		2021-07-05
Privatperson 250		2021-07-05
Privatperson 251		2021-07-05
Privatperson 252		2021-07-05
Privatperson 253		2021-07-04
Privatperson 254		2021-07-04
Privatperson 255		2021-07-04
Privatperson 256		2021-07-03
Privatperson 257		2021-07-03
Privatperson 258		2021-07-03
Privatperson 259		2021-07-02
Privatperson 260		2021-07-02
Privatperson 261		2021-07-02
Privatperson 262		2021-07-02
Privatperson 263		2021-07-02
Privatperson 264		2021-07-02
Privatperson 265		2021-07-02

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Privatperson 266		2021-07-02
Privatperson 267		2021-07-02
Privatperson 268		2021-07-02
Privatperson 269		2021-07-01
Privatperson 270		2021-07-01
Privatperson 271		2021-07-01
Privatperson 272		2021-06-30
Privatperson 273		2021-06-30
Privatperson 274		2021-06-30
Privatperson 275		2021-06-30
Privatperson 276		2021-06-28
Privatperson 277		2021-06-27
Privatperson 278		2021-06-27
Privatperson 279		2021-06-27
Privatperson 280		2021-06-18
Privatperson 281		2021-06-18
Privatperson 282		2021-06-17
Privatperson 283		2021-06-16
Privatperson 284		2021-06-16
Privatperson 285		2021-06-16
Privatperson 286		2021-06-16
Privatperson 287		2021-06-15
Privatperson 288		2021-06-15
Privatperson 289		2021-06-15
Privatperson 290		2021-06-15
Privatperson 291		2021-06-15
Privatperson 292		2021-06-15
Privatperson 293		2021-06-10
Privatperson 294		2021-06-08
Privatperson 295		2021-07-06
Privatperson 296 (försent inkommit)		2021-07-19

Stadsbyggnadsförvaltningen
Utlåtande

Datum:
2024-03-04

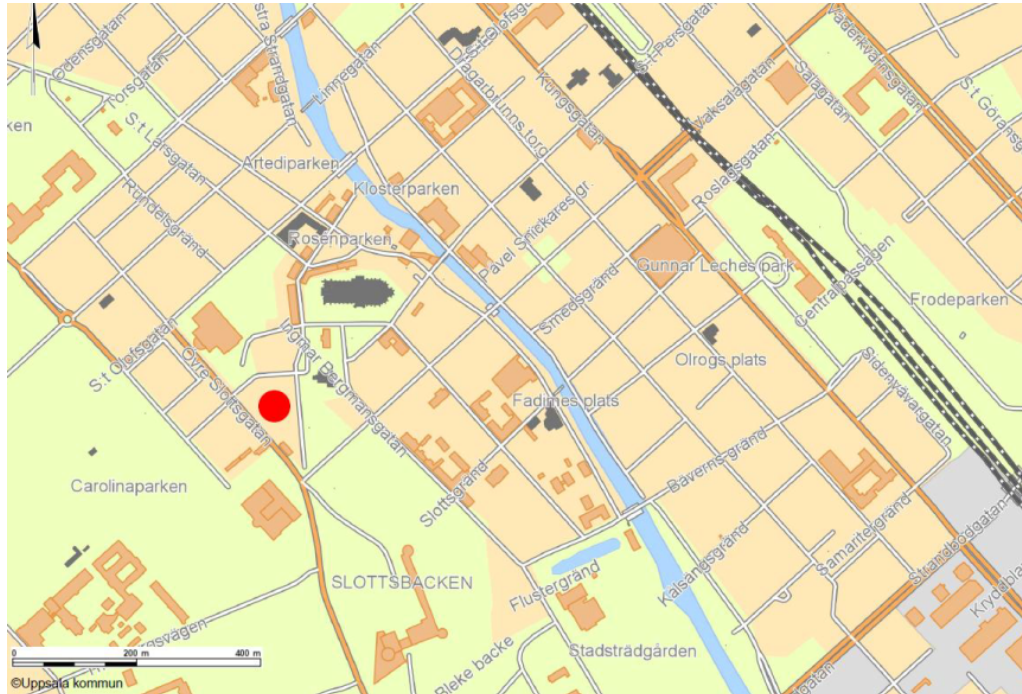
Diarienummer:
PBN 2015-003138

Handläggare:
Anton Vikström

Granskningsutlåtande, andra granskning

Detaljplan för kvarteret Ubbo

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd symbol.

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 med volymer som är anpassade till omgivningen. Vidare är planens syfte att skydda ett utpekat vårdträd och att säkerställa åtgärder för att skydda grundvattnet.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 219

Granskningsyttranden, första granskning

Totalt antal inkomna 134

Granskningsyttranden, andra granskning

Totalt antal inkomna 76

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 18 februari 2016

Beslut samråd 25 oktober 2018

Samråd 16 november 2018 - 7 januari 2019

Beslut om första granskning 27 maj 2021

Första granskning 8 juni 2021 – 6 juli 2021

Beslut om andra granskning 28 september 2023

Andra granskning 17 november 2023 - 12 januari 2024

Innehåll

Detaljplan för kvarteret Ubbo	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av andra granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	5
Ändringar från andra granskning.....	5
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget.....	5
Inom samrådkretsen	5
Övriga för kännedom	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från den andra granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	15
Kulturmiljö, stadsbild och bebyggelse	15
Naturmiljö och park.....	22
Trafik och parkering	23
Vattenmiljö och grundvatten	24
Hälsa och säkerhet	25
Teknisk försörjning.....	25
Tillgänglighet	26
Fastighetsbildning och rättigheter	26
Bilaga.....	27
Översikt över inkomna yttranden.....	28

Sammanfattning av andra granskningen

Sedan den första granskningen har detaljplanen justerats och anpassats som en del i avvägningen mellan olika enskilda och allmänna intressen. Justeringarna har bland annat inneburit en minskning av utbredning och höjd för byggrätten mot Odinslund. Detta i syfte att minska påverkan på kulturmiljön och stadsbilden. Eftersom ändringarna i planförslaget var väsentliga har en andra granskning genomförts innan detaljplanen kan tas vidare till beslut om antagande.

Kommunen har under planprocessen gjort en behovsbedömning vars slutsats är att detaljplanen och dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen, och att en miljöbedömning enligt miljöbalken därmed inte krävs. I yttrande över behovsbedömningen (2017) har länsstyrelsen däremot bedömt att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt att det fanns skäl att överväga att göra en miljöbedömning. Skälen som länsstyrelsen angett är planområdets centrala läge i riksintresseområdet för kulturmiljön Uppsala stad och planområdets generellt höga känslighet, samt risken för att påverka grundvattnet genom byggnation. Av länsstyrelsens yttrande under den andra granskningen framgår att de ändrat sin bedömning baserat på hur kommunen har justerat och anpassat planförslaget. Länsstyrelsen sammantagna bedömning är nu att deras synpunkter från tidigare skeden har tagits tillvara och att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö C40 Uppsala stad. Länsstyrelsen har i detta skede inte upprepat sin tidigare synpunkt om att planen skulle innebära betydande miljöpåverkan.

Allmänheten och remissinstanser har haft möjlighet att delta i detaljplaneprocessen under föregående programskede och samrådsskede. Ett allmänt samrådsmöte har anordnats i samband med detta. Under de två granskningstillfällena har deltagande varit möjligt genom skriftliga synpunkter. De som lämnat synpunkter under samråd och den första granskning har informerats om den andra granskningen.

Detaljplanen har varit på en andra granskning mellan 17 november 2023 och 12 januari 2024. Under granskningstiden har 76 stycken skriftliga yttranden kommit in, varav 5 stycken varit utan erinran. Yttranden har inkommit från 58 privatpersoner, 6 föreningar och 12 övriga remissinstanser. Ett yttrande från en remissinstans inkom efter granskningstiden, men har ändå tagits med i sammanställningen. Synpunkterna innehåller i huvudsak kritik mot planförslaget utifrån påverkan på kulturmiljö och bristande anpassning till stadsbilden, samt önskan om bevarande av grönska. Synpunkter om arkitektonisk stil och planerad rivning av brygghuset förekommer också i många yttranden. I stora drag berör yttrandena samma frågor som inkommit i planprocessens tidigare skeden. I länsstyrelsens yttrande berörs främst frågan om förslagets anpassning till kulturmiljön.

Svenska kyrkan – Uppsala pastorat, Statens Fastighetsverk, Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna, Öfre Slottsgatans Byalag, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd och cirka 30 privatpersoner är inte helt emot ny bebyggelse i kvarteret, men de anser att den föreslagna bebyggelsens omfattning, placering och illustrerad gestaltning behöver omarbetas för att säkra en större hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. En privatperson ser helt positivt på planförslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

I granskningsutlåtandet är de inkomna synpunkterna tematiskt sammanfattade. Samtliga yttranden finns registrerade i kommunens diarium och kan tillhandahållas vid förfrågan.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från andra granskning

- I plankartan har planbestämmelse om släckvattenzon, b₅, har införts även för den planerade byggnaden för avfallshantering vid Åsgränd.
- Planbeskrivningens genomförandeavsnitt förtydligas avseende ansvar och drift av x-område.
- Planbeskrivningens avsnitt om trafik och tillgänglighet har förtydligats avseende utfartsförbud.
- Planbeskrivningens avsnitt om motiv till detaljplanens regleringar har kompletterats med upplysning om vilket av Boverkets allmänna råd som tillämpas för detaljplanen.
- Planbeskrivningen förtydligas angående detaljplanens påverkan på tomtindelning för del av kvarteret Ubbo, fastställd 1967.
- Planbeskrivningens avsnitt om trafik och tillgänglighet samt sociala frågor har förtydligats angående tillgänglighet för synskadade.
- Planbeskrivningens avsnitt om grundvatten kompletteras med exempel på åtgärder för att uppnå aktivt brandskydd.
- Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär gjorts i planbeskrivningen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Brf Slottsgårdarna	X	X	X
Trossamfundet Svenska kyrkan (Årkebiskopsgården)	X		
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	X	X	X
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	X	X	X
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)	X	X	X
Statens fastighetsverk	X	X	X
Villa Anna	X		
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)	X		

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	X		
Privatperson 113		X	X
Brf. Kornhuset (från programsamråd)			
Akademihotellet (från programsamråd)			

Övriga för kännedom

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X		X
Kulturnämnden		X	X
Räddningsnämnden (Uppsala brandförsvaret)	X	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X	X
Uppsala Handelskammare	X		
Hyresgästföreningen	X	X	
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X	X
Upplandsmuseet	X	X	X
Magnolia – för kreativ utveckling		X	
Svenska byggnadsvårdsföreningen		X	X
Funktionsrätt Uppsala kommun		X	
Synskadades Riksförbund i Uppsala län			X
Moderaterna, City Uppsala (från programsamråd)			
Svenska Turistföreningen, Uppsalakretsen (från programsamråd)			
Plaza Publishing Group, Hem ljuva hem (från programsamråd)			
Plaza interiör (från programsamråd)			
Privatperson 1	X		

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 2	X		
Privatperson 3	X		
Privatperson 4	X	X	
Privatperson 5	X		
Privatperson 6	X		
Privatperson 7	X	X	X
Privatperson 8	X		X
Privatperson 9	X		
Privatperson 10	X		X
Privatperson 11	X	X	X
Privatperson 12	X		
Privatperson 13	X		
Privatperson 14	X		
Privatperson 15	X		
Privatperson 16	X	X	
Privatperson 17	X		
Privatperson 18	X		
Privatperson 19	X		X
Privatperson 20	X		
Privatperson 21	X		
Privatperson 22	X		
Privatperson 23	X		
Privatperson 24	X		
Privatperson 25	X		
Privatperson 26	X		X
Privatperson 27	X	X	
Privatperson 28	X		
Privatperson 29	X		
Privatperson 30	X		
Privatperson 31	X		
Privatperson 32	X		
Privatperson 33	X		
Privatperson 34	X		
Privatperson 35	X		
Privatperson 36	X		
Privatperson 37	X	X	
Privatperson 38	X		
Privatperson 39	X		
Privatperson 40	X		
Privatperson 41	X		
Privatperson 42	X		
Privatperson 43	X		

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 44	X	X	
Privatperson 45	X		
Privatperson 46	X		
Privatperson 47	X		
Privatperson 48	X		
Privatperson 49	X		X
Privatperson 50	X		
Privatperson 51	X		
Privatperson 52	X		
Privatperson 53	X	X	
Privatperson 54	X		
Privatperson 55	X		
Privatperson 56	X		
Privatperson 57	X		
Privatperson 58	X		
Privatperson 59	X		
Privatperson 60	X		
Privatperson 61	X		
Privatperson 62	X		
Privatperson 63	X	X	
Privatperson 64	X		
Privatperson 65	X		
Privatperson 66	X		
Privatperson 67	X		
Privatperson 68	X		
Privatperson 69	X		X
Privatperson 70	X		X
Privatperson 71	X		
Privatperson 72	X		
Privatperson 73	X		
Privatperson 74	X		
Privatperson 75	X		
Privatperson 76	X		
Privatperson 77	X		
Privatperson 78	X		
Privatperson 79	X	X	
Privatperson 80	X		
Privatperson 81	X		
Privatperson 82	X		
Privatperson 83	X	X	
Privatperson 84	X		
Privatperson 85	X		

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 86	X		
Privatperson 87	X		
Privatperson 88	X		
Privatperson 89	X		
Privatperson 90	X		
Privatperson 91	X		
Privatperson 92	X		
Privatperson 93	X		
Privatperson 94	X		
Privatperson 95	X		
Privatperson 96	X		
Privatperson 97	X		
Privatperson 98	X		
Privatperson 99	X		
Privatperson 100	X		
Privatperson 101	X		
Privatperson 102	X		
Privatperson 103	X		
Privatperson 104	X		
Privatperson 105	X		X
Privatperson 106	X		X
Privatperson 107	X		
Privatperson 108	X		
Privatperson 109	X		
Privatperson 110	X	X	
Privatperson 111	X		
Privatperson 112	X	X	
Privatperson 114	X		
Privatperson 115	X		X
Privatperson 116	X		
Privatperson 117	X		
Privatperson 118	X		
Privatperson 119	X		
Privatperson 120	X		
Privatperson 121	X		
Privatperson 122	X		X
Privatperson 123	X		
Privatperson 124	X		
Privatperson 125	X		
Privatperson 126	X		
Privatperson 127	X		

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 128	X		
Privatperson 129	X		
Privatperson 130	X	X	
Privatperson 131	X		
Privatperson 132	X		
Privatperson 133	X		
Privatperson 134	X		
Privatperson 135	X	X	
Privatperson 136	X	X	
Privatperson 137	X		
Privatperson 138	X		
Privatperson 139	X		
Privatperson 140	X		
Privatperson 141	X		
Privatperson 142	X		
Privatperson 143	X		
Privatperson 144	X		
Privatperson 145	X		
Privatperson 146	X		
Privatperson 147	X	X	
Privatperson 148	X		
Privatperson 149	X		
Privatperson 150	X		
Privatperson 151	X		
Privatperson 152	X		
Privatperson 153	X		
Privatperson 154	X		
Privatperson 155	X		
Privatperson 156	X		
Privatperson 157	X		
Privatperson 158	X		
Privatperson 159	X		
Privatperson 160	X		
Privatperson 161	X		
Privatperson 162	X		
Privatperson 163	X		
Privatperson 164	X		
Privatperson 165	X		
Privatperson 166	X		
Privatperson 167	X		
Privatperson 168	X		
Privatperson 169	X		

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 170	X		
Privatperson 171	X		
Privatperson 172	X		
Privatperson 173	X		
Privatperson 174	X		
Privatperson 175	X		
Privatperson 176	X		
Privatperson 177	X		
Privatperson 178	X		
Privatperson 179	X		
Privatperson 180	X		
Privatperson 181	X		
Privatperson 182	X		
Privatperson 183	X		
Privatperson 184	X		
Privatperson 185	X	X	
Privatperson 186	X		
Privatperson 187	X	X	X
Privatperson 188	X		
Privatperson 189	X		
Privatperson 190	X	X	
Privatperson 191	X		
Privatperson 192	X (efter samrådstiden)		
Privatperson 193	X (efter samrådstiden)		
Privatperson 194	X (efter samrådstiden)		
Privatperson 195	X (efter samrådstiden)		
Privatperson 196	X		
Privatperson 197	X		
Privatperson 198	X		
Privatperson 199	X	X	
Privatperson 200	X		
Privatperson 201	X	X	X
Privatperson 202	X	X	
Privatperson 203	X	X	X
Privatperson 204	X	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 205	X		
Privatperson 206	X		
Privatperson 207	X	X	
Privatperson 208	X		
Privatperson 209	X	X	
Privatperson 210	X		
Privatperson 211		X	
Privatperson 212		X	
Privatperson 213		X	
Privatperson 214		X	X
Privatperson 215		X	X
Privatperson 216		X	
Privatperson 217		X	
Privatperson 218		X	
Privatperson 219		X	
Privatperson 220		X	
Privatperson 221		X	
Privatperson 222		X	
Privatperson 223		X	
Privatperson 224		X	
Privatperson 225		X	
Privatperson 226		X	
Privatperson 227		X	
Privatperson 228		X	
Privatperson 229		X	
Privatperson 230		X	
Privatperson 231		X	
Privatperson 232		X	
Privatperson 233		X	
Privatperson 235		X	X
Privatperson 236		X	
Privatperson 237		X	
Privatperson 238		X	
Privatperson 239		X	
Privatperson 240		X	
Privatperson 241		X	
Privatperson 242		X	X
Privatperson 243		X	
Privatperson 244		X	
Privatperson 245		X	
Privatperson 246		X	
Privatperson 247		X	

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 248		X	
Privatperson 249		X	X
Privatperson 250		X	
Privatperson 251		X	
Privatperson 253		X	
Privatperson 254		X	
Privatperson 255		X	
Privatperson 256		X	
Privatperson 257		X	
Privatperson 258		X	
Privatperson 259		X	
Privatperson 260		X	
Privatperson 261		X	
Privatperson 262		X	
Privatperson 263		X	
Privatperson 264		X	
Privatperson 265		X	X
Privatperson 266		X	
Privatperson 267		X	
Privatperson 268		X	
Privatperson 269		X	
Privatperson 270		X	
Privatperson 271		X	
Privatperson 272		X	
Privatperson 273		X	
Privatperson 274		X	
Privatperson 275		X	
Privatperson 276		X	
Privatperson 278		X	
Privatperson 279		X	
Privatperson 280		X	
Privatperson 281		X	
Privatperson 282		X	
Privatperson 283		X	
Privatperson 284		X	
Privatperson 285		X	X
Privatperson 286		X	
Privatperson 287		X	
Privatperson 288		X	
Privatperson 289		X	
Privatperson 290		X	

Övriga för kännedom	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 291		X	
Privatperson 292		X	
Privatperson 293		X	
Privatperson 295		X	
Privatperson 296		X (efter granskning stiden)	
Privatperson 297			X
Privatperson 298			X
Privatperson 299			X
Privatperson 300			X
Privatperson 301			X
Privatperson 302			X
Privatperson 303			X
Privatperson 304			X
Privatperson 305			X
Privatperson 306			X
Privatperson 307			X
Privatperson 308			X
Privatperson 309			X
Privatperson 310			X
Privatperson 311			X
Privatperson 312			X
Privatperson 313			X
Privatperson 314			X
Privatperson 315			X
Privatperson 316			X
Privatperson 317			X
Privatperson 318			X
Privatperson 319			X
Privatperson 320			X
Privatperson 321			X
Privatperson 322			X
Privatperson 323			X
Privatperson 324			X
Privatperson 325			X
Privatperson 326			X
Privatperson 327			X
Privatperson 328			X
Privatperson 329			X
Privatperson 330 (från programskedet)			

Sammanfattning av inkomna synpunkter från den andra granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Kulturmiljö, stadsbild och bebyggelse

Länsstyrelsen Uppsala län noterar att planförslaget har genomgått väsentliga förändringar jämfört med tidigare skeden. Med de förändringar som gjorts anser länsstyrelsen att förslaget är tillräckligt anpassat till platsen utifrån byggnadsvolym, skala, proportioner och platsbildning. De menar också att detaljplanens reglering av tak- och fasadmaterial, samt skydd av områdets växtlighet och användning, ger förutsättningar för samspel med områdets höga kulturhistoriska värden.

Sammantaget bedömer länsstyrelsen att detaljplanen har anpassats på ett sätt som tar tillvara de synpunkter som de framfört i tidigare yttranden. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö C40 Uppsala stad. Separat från sitt formella granskningsyttrande har länsstyrelsen även inkommit med informell information angående fornlämningar. Där anges att planområdet ligger inom fornlämning L1941:2293 (Uppsala 88:1) som utgörs av stadslager och att det krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen för att genomföra detaljplanen. Det förtydligas att det kommer att krävas en arkeologisk förundersökning och en undersökning av fornlämningen, men att detta blir aktuellt att genomföra efter att detaljplanen fått laga kraft.

Kulturnämnden Uppsala kommun anser att föreslagen bebyggelse har anpassats enligt de synpunkter som nämnden framförde i det första granskningsskedet. De ser positivt på förändringarna och menar att bebyggelsen är bättre anpassad till kvarterets struktur och områdets kulturmiljövärden. För att de planerade byggnaderna ska knyta an till äldre byggnadstradition föreslår kulturnämnden att byggnaderna ska utformas med utskjutande takfall. Kulturnämnden ser även positivt på att vårdträdet getts ett starkare skydd mot fällning. De menar också att de föreslagna användningsområdena är bra då de anknyter till platsens historia och möjliggör en publik karaktär mot Odinslund. Trots detta anser kulturnämnden att ett genomförande av detaljplanen riskerar att medföra påtaglig skada på kulturarvet i Uppsalas kulturhistoriskt värdefulla centrala delar. Nämnden anser att ny bebyggelse inom planområdet är svår att förena med områdets kulturhistoriska värden och avstyrker planförslaget i sin helhet. Ifall planen genomförs anser nämnden att en högre ambitionsnivå behövs vad gäller gestaltning och platsanpassning. Nämnden anser också att brygghuset i kvarterets inre del bör bevaras, renoveras och förses med ny användning. Detta eftersom byggnadstypen är ovanlig och att byggnaden kan representera ett kulturarv som berättar om hushållen i den äldre staden.

Statens fastighetsverk (SFV) framför i huvudsak liknande synpunkter som i planprocessens tidigare skeden. De anser visserligen att planen förändrats till det bättre, men anser att en varsam utbyggnad kräver ett mer anpassat förslag med mindre byggnader. De är i huvudsak positiva till planens reglering av fasadmaterial och nyanser. Det framförs dock att materialet ”sten” är för otydligt och att sten endast bör användas i byggnadernas sockel samt att puts bör utföras enligt traditionella metoder. Sammantaget avstyrker dock SFV planförslaget i sin nuvarande utformning eftersom de har kvarvarande synpunkter som inte tillgodosetts. SFV anser att planhandlingarna

bör utvecklas beträffande den kulturhistoriska analysen av kvarterets sammanhang med den omgivande kulturmiljön. De önskar att ett gemensamt gestaltningsprogram bör tas fram för Kv. Ubbo och för Odinslund för att säkerställa en bra helhet, samt att illustrationer ska tas fram av en oberoende part. SFV anser att den nya bebyggelse som föreslås fortfarande är alltför storskalig i den känsliga kulturmiljön. Den föreslagna byggnaden mot Odinslund bör sänkas och bli kortare och de andra föreslagna byggnaderna på gården och vid Villa Anna bör sänkas. SFV önskar justeringar av reglering av material, fönster och taklutningar. De framhåller även att den gestaltning som har illustrerats med vissa större fönsterpartier är problematisk eftersom det kan påverka omgivningen negativt. Vidare anger de att ljusschakt till källare är olämpligt då det påverkar kallmuren från 1700-talet samt att det kan innebära oönskad belysning av fasaden mot Odinslund. SFV skriver också att sprängning intill vårdträdet kvarstår i förslaget vilket anses vara skadligt för den kulturhistoriska miljön. De menar att källare inte bör tillåtas utanför byggnadernas utbredning.

Svenska kyrkan (Helga Trefaldighets församling, Uppsala domkyrkoförsamling och Uppsala pastorat, genom Kyrkorådet i Uppsala pastorat) noterar att planförslaget har justerats under planprocessen, vilket medfört att föreslagen bebyggelse vid Odinslund/kröningsstråket har kortats och sänkts från tre våningar till två, samt att en öppen plats tillkommit närmast Villa Anna. Svenska kyrkan anser dock att det inte tagits hänsyn till deras tidigare synpunkter vad gäller gestaltning och placering. De anser därför att det nuvarande förslaget inte kan accepteras. Även om byggnad 1 (byggnaden närmast Odinslund) har kortats ned med fem meter, vidhåller de att byggnaden har en horisontell gestaltning som inte passar in i kulturmiljön samt avviker från den vertikaltitet som finns i området i övrigt. De anser även att byggnaden vid Odinslund bör placeras längre från tomtgräns. Svenska kyrkan anser att brygghuset bör bevaras och att en rivning är olämpligt.

Upplandsmuseet har yttrat sig och framför huvudsakligen motsvarande synpunkter som tidigare under planprocessen. Upplandsmuseet är positiva till att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Övre Slottsgränd och Ågatan samt det gamla före detta bostadshuset skyddas. De är också positiva till planens skydd av den stora eken inom kvarteret. De anser också att de omarbetningar som gjorts sedan första granskningen är positiva för kulturmiljön. Trots bearbetningarna avstyrks dock planförslaget av flera skäl. Upplandsmuseet anser att det är just frånvaron av sentida bebyggelse som ger stråket från Sankt Eriks torg till slottet dess unika värde. De menar att tre nya byggnader skulle skada upplevelsen av det historiska stråket och innebära en kraftig förvanskning av det värdefulla Odinslund. De menar också att upplevelsen av byggnadsmiljön förtas när tomten mot Odinslund bebyggs och blockerar sikten mot stödmuren i kvarterets inre del. Museet lyfter också fram att den föreslagna bebyggelsen bryter den anslående visuella kontakten mellan domkyrkoområdet och Carolina Rediviva. Upplandsmuseet beskriver att brygghuset inom planområdet är unikt och välbevarat till sitt yttre, och riktar kritik mot att brygghuset inte skyddas i detaljplanen. Avslutningsvis skriver de att balansen mellan de öppna ytorna vid Odinslunds allé kommer att rubbas och allén att blir mindre prominent.

Svenska byggnadsvårdsföreningen avstyrker planförslaget. Även om vissa smärre justeringar har skett sedan föregående granskning anser föreningen att planförslaget medför ett oacceptabelt intrång i den unika kulturmiljön och medför påtaglig skada på riksintresset, och därmed strider mot miljöbalken 3 kap 6 §. De menar också de negativa effekterna på stadsbilden innebär att planförslaget strider mot plan- och bygglagen 2 kap 6 §, samt mot nationella mål för att värna kulturarvet. Föreningen

anser vidare att det är oacceptabelt att riva brygghuset, en av få återstående gårdsbyggnader i Uppsala från 1700-talet.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att planförslaget har förbättrats jämfört med tidigare skeden. Trots detta menar föreningen att förslaget inte svarar upp till platsens speciella krav sett till helhetsmiljön och att ett genomförande skulle medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. FVU motsätter sig en rivning av brygghuset och menar att ny bebyggelse på platsen medför ett oacceptabelt intrång i kulturmiljön. Föreningen anser att planförslaget har brister i frågor om helhetssyn på området och omgivande bebyggelse och offentliga rum. De menar att planförslaget saknar en historisk kontinuitet och att de föreslagna byggnaderna saknar den karaktär som krävs i den aktuella miljön. Föreningen redogör för idéer om hur kv. Ubbo skulle kunna utvecklas som en historisk offentlig miljö som kan fungera som ett nationellt och internationellt besöksmål.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd hänvisar till sitt yttrande under första granskningen av detaljplanen. De utvecklar också sina synpunkter i ett nytt yttrande. Yttrandet berör bland annat områdets historia, föreslagen bebyggelse, det stora trädet och områdets grundläggnings- och grundvattenförhållanden. Samarbetsrådet anser att detaljplanen inte kan accepteras. De menar byggnad 2, på gården, ska tas bort från förslaget, till förmån för ett bevarat brygghus. De anser också att byggnad 1, mot Odinslund, ska tas bort, bland annat för att den stora eken bör stå fritt och vara synlig från hela kulturstråket. De skriver också att två byggnader bör utgå helst, det gäller byggnad 1, närmast Odinslund, och byggnad 2, på gården. Studentkåren bör erbjudas en annan lämpligare mark. En arkitektävling med landskapsarkitekter bör utlysas. Beslut om områdets gestaltning ska ske i samarbete med nationella myndigheter. Samarbetsrådet anser att grundläggning för närliggande bebyggelse behöver utredas sett till risk för sättningar i samband med byggnadsarbeten. De ställer också frågan om minskningen av byggnad 1 mot Odinslund innebär att pålning inte längre behövs. Avslutningsvis framför de att den låga stenmuren mot Odinslund ska skyddas med planbestämmelser och att planförslaget bör anses innebära betydande miljöpåverkan.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna hänvisar till sina tidigare yttranden under planprocessen och tillför nya synpunkter utifrån planhandlingarna i den andra granskningen. De menar att detaljplanen sammantaget har en betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och lokala kulturvärden, i form av bland annat bevarade stadsträdgårdar. De vill att hela byggnad 1 mot Odinslund, inklusive underliggande källare, tas bort från planförslaget eftersom den inte är anpassad till den historiska omgivningen. De menar även att byggnaden vid Odinslund förminskar alléernas roll som sammanbindande element mellan slottet och domkyrkan. De tänkta funktionerna bör kunna tillgodoseas på en annan plats i staden utan att komma i konflikt med kulturmiljövården. Föreningen anser att den illustrerade gestaltningen i planbeskrivningen innebär en likartad utformning som avviker från områdets karaktär med variation och småskalighet. De framför också kritik mot att planhandlingarna hänvisar till att området vid Odinslund tidigare har varit bebyggt, eftersom planförslaget innebär större byggnader än vad som funnits på platsen. Föreningen anser att Odinslunds kulturhistoriska värden, med det befintliga gaturummet med alléer, behöver skyddas i detaljplanen. De förordar en återgång till den historiska utformningen och att biotopskyddet kopplat till alléerna behöver värnas. Brf. Slottsgårdarna välkomnar ambitionen att återskapa Odinslunds historiska utformning vilket framgår i planbeskrivningen. De vill dock att detaljplanen förtydligar och reglerar ett återskapande av den historiska gatubredden och alléerna. Föreningen framhåller också att detaljplanens illustrationer av Odinslund, där stensättningar,

stenpollare, kedjor och gatubredder visas, är felaktiga och inte stämmer med hur det ser ut. De vill att detta uppdateras i text och bild.

Öfre Slotts Byalag skriver att det är ett riksintresse att skydda detta oerhört känsliga område. De anser att parken Odinslund måste fredas från ingrepp som begränsar allmänhetens tillträde och menar att området inte är någon vanlig tomtmark. Byalaget anser att planförslaget är en klar förbättring mot tidigare förslag, eftersom tidigare gestaltning med en modern glasbyggnad har ändrats. Öfre Slotts Byalag har dock kvarstående invändningar. De motsätter sig rivning av brygghuset från 1700-talet och vill att byggnad 2 i kvarterets inre del ska utgå. De anser att man bör tillvarata gamla byggnader och låta interiören visa hur de en gång användes. Brygghuset i kv. Ubbo skulle kunna användas som café. Vidare anser byalaget att byggnad 3, vid villa Anna, är för hög och skymmer den vackra Lindska skolan, samt att byggnaden illustreras med tråkiga fönster. De menar att en byggnad i två våningar skulle passa bättre, och att ytterligare anpassning kan ske genom att ändra byggnadens riktning så att den blir parallell med Övre Slottsgatan. Detta skulle synliggöra den stora eken mer. Avslutningsvis skriver byalaget att tillgängligheten från Övre Slottsgatan behöver förbättras. De menar att kårhusets bakgård har en fin utsikt men i övrigt är oattraktiv. Byalaget ser det som angeläget att gården förskönas och ges en inbjudande trappa ner till Odinslund.

26 *privatpersoner* har i sina yttranden tydligt motsatt sig förändringar på platsen och att det inte bör byggas några nya byggnader alls i kvarteret. De huvudsakliga skäl som anges är att påverkan på områdets unika miljö blir för stor och att platsens kulturmiljö, historia och sammanhang inte respekteras. Nedan följer några kommentarer ur yttrandena:

”Jag vill fortsätta att kunna gå från slottet, se en miljö som inte förändras, och kunna låta fantasin leka runt asagudar och gamla tider.”

”Jag tycker att det är väldigt synd och det gör mig upprörd att kommunen åter vill göra ingrepp i en av Uppsalas mest historiskt signifikanta områden. Jag vill att området står orört!”

”Stoppa detta förslag på husbygge! Dessa byggnader som föreslås förstör den känsliga historiska miljön runt Odinslund. Det ska inte ens vara några fler hus i Odinslund.”

”Kvarteret Ubbo är en levande symbol för vår historia och vår identitet. Att tillåta dess förstörelse är som att riva isär vårt gemensamma arv. De nuvarande byggnadsplanerna är ett hån mot Uppsala och en skymf mot alla som värnar om vår stad.”

”Bygg inte på denna fina och kulturellt viktiga plats. Helt huvudlöst att det skall förtätas hela tiden.”

47 *privatpersoner* som inte är principiellt emot förändring i området eller att ny bebyggelse kan tillåtas, är dock starkt kritiska till planförslaget. De huvudsakliga skäl som anges handlar om att den nya bebyggelsen behöver minskas och anpassas bättre till omgivningens kulturmiljö. Nedan följer några kommentarer ur yttrandena:

”De föreslagna nya byggnaderna är i min åsikt ett alldeles för stort ingrepp i en känslig miljö som är ett riksintresse och "ett av de kulturhistoriskt mest intressanta områdena i Uppsala". Här behöver tänkas om och skalas ned.”

”Förslaget tar inte hänsyn till den historiska miljön och skulle göra stor skada på de kulturhistoriska värdena som finns och göra permanent skada på den gemensamma offentliga miljön.”

”Byggnad 1, inklusive källarplan med förbindelse till angränsande byggnad, längs med tomtgränsen mot Odinslund behöver tas bort från detaljplanen då byggnaden även i det reviderade förslaget medför en kraftigt negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård och starkt negativ påverkan på den lokala äldre kulturmiljön i kvarteret.”

33 privatpersoner framför kritik mot det gestaltningsförslag som visas i planbeskrivningens illustrationsmaterial. Synpunkterna handlar till stor del om att planbeskrivningens illustrationer av planerad bebyggelse anses visa en ful och dålig gestaltning som inte är anpassad till platsen. I stället önskas en arkitektur inspirerad av traditionell byggnadskultur. Nedan följer några kommentarer ur yttrandena:

”Jag motsätter mig inte själva idén om att tillföra något nytt till kvarteret, men tyvärr är det nuvarande förslaget när det kommer till utseende på byggnaderna en stor besvikelse. Stilen harmonierar inte alls och passar helt enkelt inte in i den historiska miljö som kvarteret är.”

”Husen närmast Villa Anna hade mått bra av att ha en profilerad takfot liknande Stenhuset från Åsgränd. De nuvarande visionsbilderna ser fortfarande väldigt modernistiska, raka och kantiga ut och skär för mycket mot områdets karaktär. Fönsterna är en sådan del av byggnaderna på visionsbilderna som förstör harmonin. ”

”Problemet är inte i sig att det önskas byggas i Odinslund. Problemet är hur illa de föreslagna fastigheterna smälter in med den mycket känsliga miljön i området. Det går att bygga nytt på ett respektfullt vis. Inte såhär med överdrivna mängder glas och betong.”

11 privatpersoner uttrycker tydligt motstånd mot att brygghuset i kvarteret är tänkt att rivas. Nedan följer några kommentarer ur yttrandena:

”Detta harmoniserar inte med miljön och brygghuset får inte förstöras.”

”Området bör i första hand inte bebyggas alls eller med mycket stor försiktighet där redan befintliga byggnader bevaras. ”

”Att inte skydda sådan äldre bebyggelse är både korkat och kulturhistoriskt respektlöst, särskilt då den relativt enkelt skulle kunna flyttas inom tomtens gränser.”

Av de inkomna yttrandena från privatpersoner är en person helt positiv till planförslaget och tycker att det ser bra ut. Cirka 10 personer motsätter sig inte den föreslagna inriktningen men har vissa synpunkter i sakfrågor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

(Nedanstående bedömningar och bemötanden är till stora delar ordnade efter respektive remissinstans/förening. Bemötandena tar även upp de frågor och synpunkter som privatpersoner har angett i sina yttranden och det kan förekomma en viss upprepning.)

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att det inkommit ett stort antal kritiska yttranden mot planförslaget och dess avvägningar i förhållande till områdets kulturmiljövården. Detta i likhet med de yttranden som kom in under samrådet och den första granskningen.

Mellan samrådet och den första granskning gjordes ett större omtag där bebyggelsens omfattning och karaktär ändrades avsevärt. Från en större och modern byggnadsvolym med glas och platta tak, till mer traditionella och uppdelade bebyggelsevolym med sadeltak. Gestaltningen illustrerades med avgränsade fönster- och entrépartier i annars slutna fasader. Byggrätterna delades upp i fristående enheter för att möjliggöra siktlinjer mellan kvarteret Ubbos gårdsrum och Odinslund. Mellan den första och andra granskningen gjordes ytterligare väsentliga förändringar av bebyggelseförslaget i syfte att säkerställa en bättre anpassning till den känsliga helhetsmiljön, och för att tillmötesgå delar av inkomna synpunkter. Bland annat minskades den föreslagna byggnaden mot Odinslund med en våning och kortades av med fem meter. Utöver detta justerades bland annat användningsbestämmelserna för att säkerställa en offentlig prägel på verksamheten. Även reglering om fasadmateriell och kulör justerades.

Utifrån en sammantagen avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt att det är lämpligt att bebygga den östra delen av kvarteret Ubbo utmed Odinslund. Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att omtaget efter samrådet var korrekt och att det detaljplaneförslag som presenterades i den första granskning i stora drag uppfyller de lagar, regler och intressen som kommunen har att beakta vid planläggning. I och med de justeringar som sedan gjorts inför den andra granskningen har de många kritiska synpunkterna haft en stor påverkan på förslaget, även om inte alla synpunkter har kunnat tillgodoses. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget har utformats på ett lämpligt sätt. Avvägningen mellan olika allmänna och enskilda intressen, tillsammans med anpassningar under processen, har lett fram till det nu aktuella planförslaget.

Även om de allmänna intressena om kulturmiljövärden väger mycket tungt i denna detaljplan ska avvägningarna även beakta att det finns ett allmänt intresse av att centralt belägen mark kan utvecklas för lämpliga markanvändningar. Ny bebyggelse ger möjlighet att tillfoga ytterligare en målpunkt i stråket mellan domkyrkan och slottet. Vilket kan locka fler besökare, öppna upp området för nya grupper och öka tryggheten i området. Möjligheten till utveckling av centralt belägen mark är även ett starkt enskilt intresse för fastighetsägaren, vilket är ett av alla intressen som ska vägas in i den sammantagna bedömningen. Det är rimligt att privatägd kvartersmark i ett mycket centralt läge, som tidigare varit bebyggd och som redan idag har en omfattande byggrätt, bör kunna prövas för ny bebyggelse. De förändringar som gjorts från samrådsförslaget och från första granskningen visar att avvägningar gjorts för att anpassa förslaget till den riksintressanta kulturmiljön.

Påverkan på kulturmiljö och fornlämningar

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens bedömning om att planförslaget är tillräckligt anpassat till platsen och möjliggör samspel med områdets höga kulturmiljövärden. Förvaltningen noterar också länsstyrelsens bedömning att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö C40 Uppsala stad. Informationen om processen kring fornlämningar och kommande tillståndsprovning enligt kulturmiljölagen vidarebefordras till fastighetsägaren.

Stadsbyggnadsförvaltningen kvarstår i sin bedömning att planförslaget varken innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö eller betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en miljöbedömningsprocess genomföras. Förvaltningen anser att planhandlingarnas beskrivning och framtaget underlag är ett tillräckligt underlag vad gäller den kulturhistoriska analysen, kvarterets sammanhang och planens konsekvenser. Framtagande av ett gemensamt gestaltningsprogram för kv. Ubbo och

närliggande Odinslund, som efterfrågats i ett yttrande, kommer inte tas fram i planskedet. Samordning kommer dock behövas i projekteringskedet och under genomförandet eftersom områdena angränsar till varandra. De illustrationer som tagits fram som exempel på utformning är tillräckliga för att beskriva planförslaget och dess påverkan, och behöver inte kompletteras med ytterligare underlag.

Förvaltningen anser inte att ett inglasat ljusschakt invid byggnaden mot Odinslund eller källare utanför byggnaderna riskerar att påverka omgivningen negativt. Avsikten är att kallmuren mot Odinslund ska bevaras, den kan dock behöva restaureras i samband med planens genomförande.

Utifrån den kulturhistoriska förundersökningen och kulturmiljöanalysen kan det utläsas att bebyggelsemiljön är sammansatt av ett antal byggnader och offentliga rum från olika tider och med olika karaktär, vilket bidrar till områdets tidsdjup och historiska avläsbarhet. Två stycken, i sammanhanget, sentida byggnader är studentkåren vid Övre Slottsgatan-Åsgränd (1967) och Akademihotellet (1930) som är tydligt synliga från Odinslund. Nya bebyggelseinslag enligt detaljplanen kommer oundvikligen att påverka miljön och vissa siktlinjer. Exempelvis mot Carolina Rediviva. Men att även 2000-talet får lämna ett bebyggelseavtryck i miljön bedöms inte per definition vara skadligt för kulturmiljön. Föreslagen bebyggelse kommer skymma stödmuren i kvarterets inre. Muren kommer dock fortfarande vara synlig från Odinslund mellan byggnaderna.

Eventuella sättningar i samband med byggnadsarbeten har inte identifierats som någon risk som behöver utredas specifikt inom ramen för detaljplanen.

Byggnadsarbeten ska dock alltid föregås av en projektering där grundläggningsteknik anpassas till platsens förutsättningar och byggnadens behov. Mot bakgrund av detta går det i nuläget inte att veta exakt i vilken utsträckning som pålning kan bli aktuellt.

Synpunkt om att de tänkta funktionerna bör placeras på annan plats i Uppsala noteras. Det är dock kvarteret Ubbo som planförslaget avser och det är på den platsen som det finns ett enskilt intresse av att pröva en förändrad markanvändning. Eftersom det finns ett beslutat planuppdrag görs ingen fortsatt studie av alternativa lokaliseringar. Med det sagt så bedöms platsen, även i ett övergripande perspektiv, vara lämplig för föreslagen bebyggelse och för avsedda funktioner.

Brygghuset

Plan- och byggnadsnämnden har tidigare, genom beslut om rivningslov, tagit ställning till brygghusets bevarandevärden. Detta ställningstagande, som grundar sig i att byggnaden förvanskats och är i dåligt skick, har kvarstått även i detaljplaneprocessen. Därför införs inte något skydd för brygghuset i planen. Detaljplanen innebär dock inget krav på att byggnaden rivs, även om det är fastighetsägarens avsikt att genomföra beviljat rivningslov.

Gestaltningsspörsmål och arkitektur

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanens reglering av utformning är tillräckligt detaljerad och i övrigt lämpligt utformad, sett till platsens förutsättningar. Planen säkerställer en uppbruten bebyggelsestruktur, en anpassad skala, takvinklar samt lämpliga materialval. En kvarstående flexibilitet finns därmed kvar inför bygglovskedet där den slutliga utformningen prövas i detalj. Det finns inga planbestämmelser som hindrar utskjutande takfot eller justeringar av fönstersättning, taklutning eller arkitektonisk stil, vilket många granskningsyttranden förordar. Den fönstersättning som visas i illustrationsmaterialet är ett exempel på utformning och inte något som fastslås i detaljplanen. Dessa frågor prövas i bygglovskedet utifrån

detaljplanens ramar. En av planbestämmelserna möjliggör fasad i stenmaterial och det är inte nödvändigt att detaljstyra användningen av sten till att endast avse byggnadens sockel, som efterfrågas i ett yttrande. Det är lämpligare att pröva i bygglovskedet.

Allén som kulturmiljövärde och sammanbindande element

Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att upplevelsen av Odinslunds allé inte påverkas negativt av att den återigen kantas av bebyggelse istället för dagens grönyta. Alléns sammanbindande funktion mellan domkyrkan och slottet påverkas inte heller, även om den planerade bebyggelsen kommer påverka närmiljön på andra sätt.

Påverkan på Odinslund

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna från Brf. Slottsgårdarna om att detaljplanen bör skydda Odinslunds allé och reglera en återgång till den historiska utformningen. Detaljplanens reglering av del av Odinslund som gatuområde är dock tillräcklig. Detaljplanen hindrar inte på något sätt en upprustning av Odinslund där lämpliga åtgärder vad gäller träd och gatubredder kan utföras. Planens illustrationer är just illustrativa och ska inte läsas som en exakt framtida utformning. Illustrationerna fungerar för detta syfte och kommer inte uppdateras inom arbetet med detaljplanen. Detaljer kring utformning och placering av pollare, kedjor och stensättningar med mera, kommer att studeras i kommunens framtida projektering för området. Allmänhetens tillgänglighet till den del av Odinslund som är allmän plats, påverkas inte av planförslaget.

Allmänhetens tillträde till kvarteret Ubbo

Marken inom kvarteret Ubbo är privatägd kvartersmark och allmänhetens tillträde dit avgörs av fastighetsägaren, bortsett från det reglerade x-området i planens nordvästra del. En eventuell upprustning av den övre gården i kv. Ubbo och anläggande av trappor, som efterfrågas i ett yttrande, är frågor som fastighetsägaren råder över och inget som detaljplanen reglerar.

Naturmiljö och park

Statens fastighetsverk (SFV) anser att schakt för källare kommer att påverka den stora eken som ska sparas på den nedre gården. De anser att ekens bevarande inte har säkerställts då det saknas rotkartering eller annan beskrivning av ekens livsmiljö och kronutbredning. SFV anser att trädet behöver ett större skyddsavstånd, minst fem meter till schakt mätt från kronans dropplinje, för att bevarandet ska kunna säkerställas. De önskar även planbestämmelser om grönska i kvarteret samt en grönytefaktor. SFV anser att Odinslunds befintliga alléer behöver förstärkas med återplantering i luckor, men noterar att det inte regleras i detaljplanen.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) framhåller att den stora eken kommer hamna bakom bebyggelse och därmed endast kunna skymmas från vissa delar av Odinslund. De önskar att eken kan stå fritt och synas från hela kulturstråket.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bevarande av den stora eken och detaljplanens reglering av detta baseras på underlag där fastighetsägaren tagit fram ett utlåtande som visar att trädet kommer att kunna bevaras. Källare är visserligen möjlig att anlägga i närheten av trädets norra sida, men på övriga sidor är avståndet längre till befintliga och planerade byggnader. I detaljplaner bör restriktivitet tillämpas när det gäller reglering av vegetation.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att detaljplanen bör regler områdets vegetation utöver skyddet för den stora eken. Förvaltningen instämmer i synpunkter angående att Odinslunds alléer behöver förstärkas med viss återplantering. Utformningen av Odinslund och dess trädtrader behöver dock inte regleras i detaljplanen utan, kan hanteras inom kommunens planerade upprustning och den prövning som kan bli aktuell utifrån biotopskyddet.

Trafik och parkering

Statens fastighetsverk (SFV) anser att stora delar av Odinslund bör planläggas som park och inte som gata för att förhindra en uppställning utanför den nya verksamhetslokalen i samband med lastning.

Svenska kyrkan (Helga Trefaldighets församling, Uppsala domkyrkoförsamling och Uppsala pastorat, genom Kyrkorådet i Uppsala pastorat) skriver att det är av största betydelse att kommande exploatering inte inskränker möjligheterna för verksamheten i Helga Trefaldighets kyrka och Domkyrkan med anslutande lokaler. Detta gäller både under byggtiden och efter färdigställandet. De framhåller att alla lösningar för trafikmatning och tillgänglighet måste ta hänsyn till de stora mängder människor och fordon, inklusive busstrafik, som rör sig i området för att besöka begravningar, vigslar, konserter och Domkyrkan som besöksmål. Svenska kyrkan är tveksamma till förslagets beräkning av parkeringsplatser och vill påpeka att parkeringen vid Helga Trefaldighets kyrka endast är tillgänglig för besökare till kyrka och församlingshem.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna och en privatperson har yttrat sig om trafiksituationen i planområdets närhet. Det framhålls att trafiksituationen på Övre Slottsgatan och anslutande gator redan idag är oacceptabel. De anser inte att tidigare svar under planprocessen innebär någon lösning, trots att detaljplanen omfattar en del av Övre Slottsgatan. Brf. Slottsgårdarna menar att det är tveksamt att fortsätta ta fram planer som berör området innan en lösning på trafiksituationen finns och att frågan inte kan skjutas framåt. Förbud mot genomfartstrafik på Övre Slottsgatan och Åsgränd lyfts fram som ett förslag.

Region Uppsala, trafik och samhälle har yttrat sig men har inga kommentarer utöver vad som redan framförts under tidigare skeden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar en del av Odinslund som allmän plats gata vilket överensstämmer med gällande situation samt ger en fortsatt framtida flexibilitet. Kommunen som huvudman för allmänna platser är ansvarig för att utforma, sköta och reglera området på ett trafiksäkert sätt. Planen behöver inte ta ställning till om tillfällig uppställning på allmän plats i samband med lastning ska tillåtas eller inte. Förvaltningen anser att det är olämpligt att planlägga området som park. Parkeringsbehovet redovisas i planbeskrivningen. Bilparkering ska lösas inom kvartersmark och påverkar inte parkering- eller angöringsytor vid Helga Trefaldighets kyrka eller Domkyrkan. Under byggtiden kan dock närområdet komma att påverkas av byggnadsåtgärder. Sådana situationer studeras vidare i genomförandeskedet och regleras av kommunen i syfte att minimera påverkan.

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarnas och en privatpersons synpunkter angående trafiksituationen i närområdet noteras. Det har räknats med ett lågt antal parkeringsplatser för detaljplanens bebyggelse, detta bland annat i syfte att inte öka biltrafiken i området mer än marginellt. I detaljplanen eller dess underlag föreslås inga

åtgärder vad gäller reglering för korsningar eller genomfartstrafik till följd av den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanens bestämmelser hindrar dock inte att eventuella reglering och anpassningar genomförs i framtiden, utifrån vad förutsättningarna kräver. Detta kan hanteras genom lokala trafikföreskrifter. Önskemålen om att se över trafikstrukturen i hela området är en större fråga som har skickats till enheten för trafik och samhälle på Uppsala kommun.

Vattenmiljö och grundvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att en riskbedömning för grundvattnet tagits fram och att det tagits hänsyn till deras synpunkter. De uppmärksammar att det är av stor vikt att åtgärderna i riskbedömningen vidtas och efterlevs noggrant. Angående dagvattennätet anser nämnden att uppsamlat släckvatten med höga halter av föroreningar behöver renas innan det leds till det kommunala dagvattennätet eller omhändertas på annat sätt.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att det behöver tas fram en specifik släckvattenutredning som mer i detalj visar på förutsättningar och hantering av vatten vid uppkomst av brand. Vidare anser de att det är positivt att föroreningsrisken för grundvattnet minskar i och med den föreslagna exploateringen. Grundvattenbildningen kommer dock försämrats i området på grund av ökad hårdgöringsgrad och att dagvattnet leds bort. Därför är det önskvärt att låta så mycket rent dagvatten som möjligt infiltrera. Bolaget skriver att en dagvattenutredning för Odinslund togs fram år 2021 och att den delvis överlappar planområdet. Det behöver säkerställas att dagvattenhanteringen mellan dessa två områden stämmer överens. Bolaget menar också att det behöver säkerställas att det höjdmässigt går att leda dagvattnet från föreslaget magasin till dagvattenledning. När det gäller översvämning upplyser de om att det finns en skyfallskartering som bättre visar på de faktiska förutsättningarna, därför bör den användas istället för lågpunktskarteringen.

Räddningsnämnden (genom Uppsala brandförsvaret) informerar om att brandförsvaret inte kan ha en aktiv roll i att stänga av dagvattenventiler eller liknande i ett tidigt skede av en insats eftersom livräddning är prioriterat. De önskar att planbeskrivningen förtydligas med att avstängning av dagvattenventiler, för att kontrollera och omhänderta släckvattnet, ska ske utan räddningstjänstens medverkan. Vidare anges att handlingarna inte redovisar hur det släckvatten som tar sig till dagvattennätet ska tas omhand efter att dagvattensystemet stängts av. De anser att planarbetet behöver utreda möjliga lösningar för att säkerställa en teknisk lösning för senare omhändertagande, då lösningen ligger till grund för riskbedömningen. De vill att angöringsmöjligheterna för sugbil fram till källaren och dagvattensystemet undersöks närmare. Räddningsnämnden noterar att byggnad 4 (avfallshus mot Åsgränd) inte omfattas av planbestämmelse b₅ som reglerar omhändertagande av släckvatten. Detta trots att riskbedömningen omfattar hela området, inkl. byggnad 4. De ställer sig frågande till varför byggnad 4 inte omfattas av planbestämmelse b₅.

Avslutningsvis kommenterar räddningsnämnden att riskbedömningen avseende grundvatten föreslår en rad riskreducerande åtgärder, bland annat att ett aktivt brandskydd ska installeras i byggnaden. De framhåller att det är av stor vikt att åtgärderna genomförs för att uppnå avsedd riskreducering, men ställer sig samtidigt frågande till hur uppföljningen är tänkt att gå till. De skriver att den aktuella typen av verksamhet inte kräver sprinkler och att källare varken kräver sprinkler, brandlarm eller brandvarnare. Räddningsnämnden anser att planbeskrivningen behöver ange vad som avses med aktivt brandskydd för byggnaderna i området.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att grundvattnets nivå, flödesriktning och kemi bör studeras på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljö- och hälsoskyddsnämndens, Uppsala Vatten och Avfalls och Räddningsnämndens kommentarer angående släckvatten och dagvatten noteras. De tekniska detaljerna kring dagvattensystem samt uppsamling och omhändertagande av släckvatten, inklusive angöring med sugbil, studeras närmare i kommande projektering. Frågorna bedöms vara tillräckligt hanterade i planprocessen. Frågor som riskerar att påverka grundvattnet ska även följas upp i bygglovskedet i enlighet med plan- och bygglagen. Avsikten har varit att även sophuset ska omfattas av krav på släckvattenzon, detaljplanen uppdateras med detta.

Vad gäller dagvattenutredningens kartbild för översvämningssituationen bedöms den vara fortsatt vara aktuell även om det tagits fram mer detaljerat underlag sedan dagvattenutredningen färdigställdes. Detaljplanen reglerar omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor men hindrar inte att dagvatten från grönytor infiltrerar till grundvattnet. Information om grundvattennivå finns i planbeskrivningen och kompletterande information om flödesriktning finns i dagvattenutredningen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till detaljplanens reglering om att startbesked villkoras av att sanering av markföroreningar utförts.

Räddningsnämnden (genom Uppsala brandförsvaret) kommenterar möjligheterna till uppställning av räddningsfordon som anges i planbeskrivningen och i PM Brand. De anger att angreppsväg ska understiga 50 meter till följd av brandvattenslangarnas längd. I PM Brand verkar avstånden ha mätts fågelvägen. Räddningsnämnden upplyser om att avstånden behöver mätas utifrån verkliga avstånd, men bedömer att åtkomsten ändå kan anses vara tillräcklig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommentarerna noteras och medför inga förändringar i handlingarna.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB upplyser om att spillvattnet från föreslagen detaljplan planeras ledas till Kungsängsverket och att miljötilståndet för verket är begränsat till hur många personer som ansluts. Till följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötilståndet att överskridas inom kort, vilket innebär att detaljplanen riskerar att upphävas. Vidare anges att det planerade miljöhuset mot Åsgränd behöver ha tillräcklig yta för att klara av den avfallsmängd och samtliga fraktioner som uppkommer inom fastigheterna. De anser att exploatören bör se över behovet. Uppsala Vatten och Avfall AB uppfattar det som att det framöver inte kommer att ske någon ytterligare hämtning av avfall på innergården. Om hämtning ändå ska ske där behöver körspår för avfallsfordon tas fram eftersom det nya sophuset påverkar möjliga svängradieer. Avslutningsvis vill de framföra att backningsrörelser vid Villa Anna innebär ett riskmoment ifall området blir mer befolkat, även om inte Villa Anna ingår i detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution AB och Vattenfall AB Heat har yttrat sig under den andra granskningen. De har inget mer att tillägga förutom att Vattenfall AB Heat önskar att bli kontaktade i god tid i frågor som berör deras fjärrvärmesystem.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är informerade om begränsningarna i Kungsängsverkets miljötillstånd. Ett arbete med nytt miljötillstånd pågår. Efter detaljplanens andra granskning har frågan följts upp separat med Uppsala Vatten och Avfall och i nuläget finns det inget som hindrar ett antagande av detaljplanen.

Tillgänglighet

Synskadades Riksförbund Uppsala/Knivsta (SRF) har inkommit med ett yttrande som i första hand berör frågor som inte regleras i detaljplanen. De lyfter dock viktiga aspekter som är värdefulla vid fortsatt projektering. De tycker att det är positivt att hörnet vid korsningen Övre Slottsgatan – Åsgränd hålls öppet för allmän gångtrafik. Vid denna korsning har de dock synpunkter på övergångsställets utformning, samt på placeringen av signalstolpar och tryckknappar. SRF är också positiva till att berörd del av Odinslund behålls som allmän plats, men här lyfter de fram att den utformning som visas i planbeskrivningens illustrationer inte är tillgänglig för personer med synnedsättning. De är bland annat kritiska till en utformning med små- respektive storgatsten på gångytter, samt att naturligt eller konstgjort ledstråk saknas. SRF noterar även att illustrerade trappor som visas i planbeskrivningen inte är tillgängligt utformade sett till ledstänger, och att gångstråk hindras av cykelparkeringar. De uppmärksammar att planbeskrivningens avsnitt om tillgänglighet och sociala frågor inte beskriver tillgängligheten för synskadade. Avslutningsvis anser de att det planerade sophuset mot Åsgränd kraftigt försämrar sikten mot trottoaren, vilket innebär risker för påkörning när fordon kör ut från gården.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommentarerna från SRF om befintliga miljöer och övergångsställen förmedlas vidare till kommunens ansvariga för trafikmiljön. Planens illustrationer ska ses som en ungefärlig bild av hur miljön skulle kunna se ut i framtiden. Innan området rustas upp kommer en projektering göras där materialval och exakt utformning bestäms. I det skedet kommer tillgänglighetsfrågorna fördjupas i syfte att säkerställa en miljö för alla.

Kommentarerna angående trappor, ledstänger och hinderfria ledstråk är viktiga. Dessa anläggningar är planerade inom kvartersmark och detaljutformningen regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna skickas dock vidare till fastighetsägaren så att de kan vägas in i kommande projektering. Planbeskrivningens avsnitt om tillgänglighet justeras så att tillgängligheten för synskadade beskrivs. Sikten vid sophuset begränsas i och med en ny byggnad vid Åsgränd. Situationen är dock inte ovanlig i en innerstadsmiljö där trafik i många fall kör ut genom smala öppningar eller portiker. Utfarten kan innebära behov av förtydligande skyltning eller liknande.

Fastighetsbildning och rättigheter

Lantmäterimyndigheten önskar att det i planbeskrivningens inledning anges vilka av Boverkets allmänna råd som används. Vidare skriver de att plankarta och planbeskrivning behöver stämma överens angående tomtindelningen, och ifall den ska upphävas i sin helhet eller endast inom planområdet. Detta bör utvecklas i planbeskrivningens genomförandeavsnitt och det bör framgå att tomtindelningen

fortsätter att gälla för fastigheten Fjärdingen 20:2. Lantmäterimyndigheten ser fördelar med att hela tomtindelningen upphävs, om den inte har något särskilt syfte inom resterande delar.

Vidare anser lantmäterimyndigheten att planbestämmelsen om utfartsförbud är otydligt formulerat och att det bör förtydligas både i plankarta och planbeskrivning. De undrar vad som menas med "körbar förbindelse", är det förbud mot motorfordonstrafik? När det gäller ledningar undrar lantmäterimyndigheten om behov av u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) har utretts och om ledningsrättsupplåtelse är aktuellt. Detta bör förtydligas och konsekvensbeskrivas. Lantmäterimyndigheten önskar även förtydliganden av hur utförande och drift av x-område ska ske och vem som ska ansvara för det. De anser att det bör vara kommunens ansvar.

Avslutningsvis upplyser lantmäterimyndigheten om att en detaljplan med rivningsförbud eller skydd av kulturvärde kan innebära att kommunen blir skyldig att ersätta fastighetsägaren för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Planbeskrivningen bör innehålla en information om detta eller en motivering ifall ersättning inte bedöms vara aktuellt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen är påbörjad innan flera av Boverkets senaste allmänna råd om detaljplan och planbeskrivning. Frågan om hänvisning ses över och planbeskrivningen kompletteras vid behov. Det är endast inom planområdet som tomtindelningen upphävs. Planbeskrivningens genomförandeavsnitt kompletteras med den informationen.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna angående utfartsförbud. Plankartans formulering är tydlig, syftet förtydligas dock i planbeskrivningen.

Inga behov av markreservat för ledningar har identifierats under planarbetet. Därmed finns det inget behov av att utveckla detta närmare i planbeskrivningen. Ansvarsfördelningen avseende x-området, samt frågan om ersättning vid rivningsförbud eller skydd av kulturvärde, förtydligas i planbeskrivningen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Anton Vikström
Planarkitekt

Översikt över inkomna yttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Myndighet			
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-12-20	2021-06-30	2024-01-12
Länsstyrelsen	2019-02-15	2021-06-06	2024-01-18 (efter granskningstiden)
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)			
Brf Slottsgårdarna	2019-01-04	2021-06-28	2023-12-18
Trossamfundet Svenska kyrkan (Årkebiskopsgården)	2019-01-02	2021-07-01	
Uppsala pastorat, Svenska kyrkan	2019-01-07	2021-07-02	2024-01-09
Helga trefaldighets församling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)			
Uppsala Domkyrkoförsamling (gemensamt yttrande med Uppsala Pastorat)			
Statens fastighetsverk	2019-01-07	2021-07-19	2024-01-11
Villa Anna (hyresgäst)	2019-01-02		
Miab förvaltning (gemensamt yttrande med Villa Anna)			
Kungliga Vetenskapssamhället (hyresgäst)	2019-01-02		
Brf. Kornhuset (från programsamråd)			
Akademihotellet (från programsamråd)			
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera			
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-02-19	2021-08-24	2023-12-12
Räddningsnämnden – Uppsala brandförsvaret	2018-12-18	2021-06-24	2024-01-12
Kulturnämnden		2021-08-26	2024-02-13
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Föreningen Vårda Uppsala	2019-01-07	2021-07-06	2024-01-12
Uppsala Handelskammare	2018-12-11		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Hyresgästföreningen	2018-11-26	2021-06-28	
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	2019-01-07	2021-07-06	2024-01-11
Magnolia – För kreativ utveckling AB		2021-07-06	
Svenska byggnadsvårdsföreningen		2021-07-06	2024-01-09
Funktionsrätt Uppsala kommun		2021-07-06	
Kuggebro Fastighets AB och Hågdalens Fastighets AB		2021-07-04	
Utvecklingspartiet demokraterna		2021-06-29	
Moderaterna, City Uppsala (från programsamråd)			
Svenska Turistföreningen, Uppsalakretsen (från programsamråd)			
Ledningsägare			
Skanova	2018-12-03		
Svenska kraftnät	2018-12-18		
Vattenfall AB Heat Nordic / Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-01-07	2021-06-29	2024-01-12
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-01-07	2021-07-02	2024-01-12
Vattenfall Eldistribution		2021-07-05	2024-01-10
Trafik			
Region Uppsala – Upplands lokaltrafik	2018-11-27	2021-06-21	2023-12-11
Övriga			
Upplandsmuseet	2018-12-20	2021-07-01	2023-12-15
Plaza Publishing Group, Hem ljuva hem (från programsamråd)			
Plaza interiör (från programsamråd)			
Privatperson 1	2018-12-04		
Privatperson 2	2018-12-04		
Privatperson 3	2018-12-04		
Privatperson 4	2018-12-04	2021-06-15	
Privatperson 5	2018-12-04		
Privatperson 6	2018-12-04		
Privatperson 7	2018-12-04	2021-06-16	2024-01-05
Privatperson 8	2018-12-04		2024-01-05
Privatperson 9	2018-12-04		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 10	2018-12-04		2024-01-09
Privatperson 11	2018-12-04	2021-06-16	2023-11-27
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		2023-12-06
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		2024-01-08
Privatperson 27	2018-12-28	2021-06-30	
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	2021-06-10	
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	2021-06-16	
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		2023-11-20
Privatperson 50	2018-12-30		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 51	2018-12-30		
Privatperson 52	2018-12-30		
Privatperson 53	2018-12-30	2021-07-02	
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	2021-07-05	
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		2023-11-25
Privatperson 70	2019-01-03		2024-01-12
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	2021-06-12	
Privatperson 80	2019-01-03		
Privatperson 81	2019-01-03		
Privatperson 82	2019-01-03		
Privatperson 83	2019-01-03	2021-07-06	
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		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
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		2024-01-12
Privatperson 106	2019-01-05		2024-01-12
Privatperson 107	2019-01-05		
Privatperson 108	2019-01-05		
Privatperson 109	2019-01-05		
Privatperson 110	2019-01-06	2021-07-06	
Privatperson 111	2019-01-06		
Privatperson 112	2019-01-06	2021-07-01	
Privatperson 113	2019-01-06	2021-06-28	2024-01-08
Privatperson 114	2019-01-06		
Privatperson 115	2019-01-06		2023-12-28
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		2023-12-11
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	2021-07-06	
Privatperson 131	2019-01-06		
Privatperson 132	2019-01-06		
Privatperson 133	2019-01-06		
Privatperson 134	2019-01-06		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 135	2019-01-06	2021-07-04	
Privatperson 136	2019-01-06		
Privatperson 137	2019-01-06		
Privatperson 138	2019-01-06		
Privatperson 139	2019-01-26		
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	2021-07-06	
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		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
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	2021-07-06 2021-07-06	
Privatperson 186	2019-01-07		
Privatperson 187	2019-01-07	2021-07-04	2024-01-12
Privatperson 188	2019-01-07		
Privatperson 189	2019-01-07		
Privatperson 190	2019-01-07	2021-07-06	
Privatperson 191	2019-01-07	2021-07-06	
Privatperson 192 (för sent inkommen)	2019-01-09		
Privatperson 193 (för sent inkommen)	2019-01-08		
Privatperson 194 (för sent inkommen)	2019-01-08		
Privatperson 195 (för sent inkommen)	2019-01-08		
Privatperson 196	2019-01-07		
Privatperson 197	2019-01-04		
Privatperson 198	2019-01-04		
Privatperson 199	2019-01-03	2021-07-03	
Privatperson 200	2019-01-03		
Privatperson 201	2018-11-16	2021-07-05	2024-01-02
Privatperson 202	2018-11-17	2021-07-05	
Privatperson 203	2018-11-17	2021-07-06	2023-12-03
Privatperson 204	2018-11-19	2021-07-05	
Privatperson 205	2018-11-19		
Privatperson 206	2018-11-20		
Privatperson 207	2018-11-24	2021-07-02	
Privatperson 208	2018-11-27		
Privatperson 209	2018-12-03	2021-07-05	
Privatperson 210	2018-12-03		
Privatperson 211		2021-07-06	
Privatperson 212		2021-07-06	
Privatperson 213		2021-07-06	
Privatperson 214		2021-07-06	2024-01-12

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 215		2021-07-06	2024-01-12
Privatperson 216		2021-07-06	
Privatperson 217		2021-07-06	
Privatperson 218		2021-07-06	
Privatperson 219		2021-07-06	
Privatperson 220		2021-07-06	
Privatperson 221		2021-07-06	
Privatperson 222		2021-07-06	
Privatperson 223		2021-07-06	
Privatperson 224		2021-07-06	
Privatperson 225		2021-07-06	
Privatperson 226		2021-07-06	
Privatperson 227		2021-07-06	
Privatperson 228		2021-07-06	
Privatperson 229		2021-07-06	
Privatperson 230		2021-07-06	
Privatperson 231		2021-07-06	
Privatperson 232		2021-07-06	
Privatperson 233		2021-07-06	
Privatperson 234		2021-07-06	
Privatperson 235		2021-07-06	2024-01-12
Privatperson 236		2021-07-05	
Privatperson 237		2021-07-05	
Privatperson 238		2021-07-05	
Privatperson 239		2021-07-05	
Privatperson 240		2021-07-05	
Privatperson 241		2021-07-05	
Privatperson 242		2021-07-05	2024-01-08
Privatperson 243		2021-07-05	
Privatperson 244		2021-07-05	
Privatperson 245		2021-07-05	
Privatperson 246		2021-07-05	
Privatperson 247		2021-07-05	
Privatperson 248		2021-07-05	
Privatperson 249		2021-07-05	2023-11-25
Privatperson 250		2021-07-05	
Privatperson 251		2021-07-05	
Privatperson 252		2021-07-05	
Privatperson 253		2021-07-04	
Privatperson 254		2021-07-04	
Privatperson 255		2021-07-04	
Privatperson 256		2021-07-03	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 257		2021-07-03	
Privatperson 258		2021-07-03	
Privatperson 259		2021-07-02	
Privatperson 260		2021-07-02	
Privatperson 261		2021-07-02	
Privatperson 262		2021-07-02	
Privatperson 263		2021-07-02	
Privatperson 264		2021-07-02	
Privatperson 265		2021-07-02	2023-11-25
Privatperson 266		2021-07-02	
Privatperson 267		2021-07-02	
Privatperson 268		2021-07-02	
Privatperson 269		2021-07-01	
Privatperson 270		2021-07-01	
Privatperson 271		2021-07-01	
Privatperson 272		2021-06-30	
Privatperson 273		2021-06-30	
Privatperson 274		2021-06-30	
Privatperson 275		2021-06-30	
Privatperson 276		2021-06-28	
Privatperson 277		2021-06-27	
Privatperson 278		2021-06-27	
Privatperson 279		2021-06-27	
Privatperson 280		2021-06-18	
Privatperson 281		2021-06-18	
Privatperson 282		2021-06-17	
Privatperson 283		2021-06-16	
Privatperson 284		2021-06-16	
Privatperson 285		2021-06-16	2023-11-26
Privatperson 286		2021-06-16	
Privatperson 287		2021-06-15	
Privatperson 288		2021-06-15	
Privatperson 289		2021-06-15	
Privatperson 290		2021-06-15	
Privatperson 291		2021-06-15	
Privatperson 292		2021-06-15	
Privatperson 293		2021-06-10	
Privatperson 294		2021-06-08	
Privatperson 295		2021-07-06	
Privatperson 296		2021-07-19 (efter granskningstiden)	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Första granskning	Andra granskning
Privatperson 297			2023-11-25
Privatperson 298			2023-11-25
Privatperson 299			2023-11-25
Privatperson 300			2023-11-26
Privatperson 301			2023-11-26
Privatperson 302			2023-11-26
Privatperson 303			2023-11-27
Privatperson 304			2023-11-27
Privatperson 305			2023-11-28 2023-01-05
Privatperson 306			2023-11-30
Privatperson 307			2023-12-02
Privatperson 308			2023-12-04
Privatperson 309			2023-12-20
Privatperson 310			2023-12-20
Privatperson 311			2023-12-20
Privatperson 312			2023-12-25
Privatperson 313			2024-01-05
Privatperson 314			2024-01-05
Privatperson 315			2024-01-05
Privatperson 316			2024-01-07
Privatperson 317			2024-01-08
Privatperson 318			2024-01-11
Privatperson 319			2024-01-12
Privatperson 320			2024-01-12
Privatperson 321			2024-01-12
Privatperson 322			2024-01-12
Privatperson 323			2024-01-12
Privatperson 324			2024-01-12
Privatperson 325			2024-01-12
Privatperson 326			2024-01-12
Privatperson 327			2024-01-12
Privatperson 328			2024-01-12
Privatperson 329			2024-01-12
Privatperson 330 (från programsamråd)			



Uppsala kommun

Granskning av förslag till detaljplan för kvarteret Ubbo, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunens ärendenummer: 015-003138

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen utförs med utökat förfarande.

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av tre nya byggnader för hotell, utställningslokaler och tillfällig vistelse på fastigheten Fjärdingen 20:3. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-7936-18, daterat den 15 februari 2019.

Länsstyrelsens synpunkter i tidigare granskningskede framgår av yttrande dnr 402-5044-21, daterat den 6 september 2021. Planförslaget har sedan dess genomgått väsentliga ändringar. Bland annat har byggnadsvolymen mot Odinslund minskat och blivit mindre dominant. Volymen har också fått en mer offentlig karaktär genom att markanvändningsbestämmelsen O som betecknar tillfällig vistelse har tagits bort. Planförslaget publiceras därför för granskning igen.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljö

Med de förändringar som gjorts anser länsstyrelsen att förslaget med hänseende till byggnadsvolym, skala, proportioner och platsbildning är tillräckligt anpassade till platsen. Tillkommande bestämmelser om tak- och fasadmaterial på byggnader samt skydd av områdets växtlighet och användning ger förutsättningar till samspel med områdets höga kulturhistoriska värden.

Sammantaget bedömer länsstyrelsen att föreliggande granskningsförslag har anpassats på sätt som tar tillvara de synpunkter länsstyrelsen framfört i tidigare yttranden. Länsstyrelsen bedömer därför att föreliggande planförslag inte innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö C40 Uppsala Stad.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef för plan- och bostadsenheten Asmah Ismaal med planhandläggare Anna Silver som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo medverkat.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/uppsala/personuppgifter

Sändlista

Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se