

Handläggare:
Brita Christiansen

Datum:
2016-09-07

Diarienummer:
PBN 2015-3138

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för kvarteret Ubbo

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

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

PLANEN

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

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

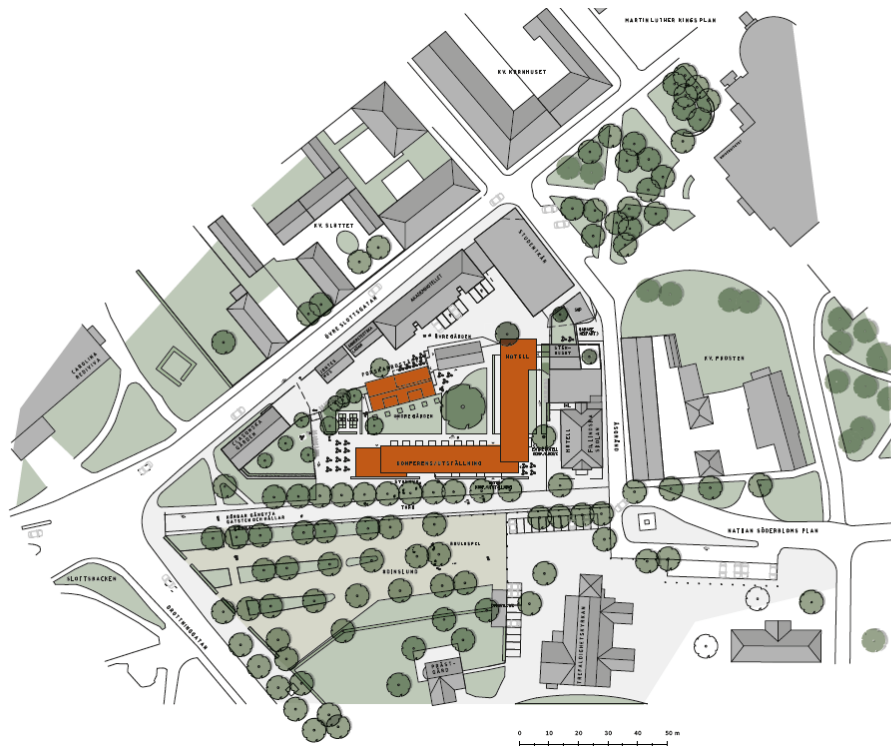


Illustration som visar förslag till ny bebyggelse. Bernow & Partners arkitekter.

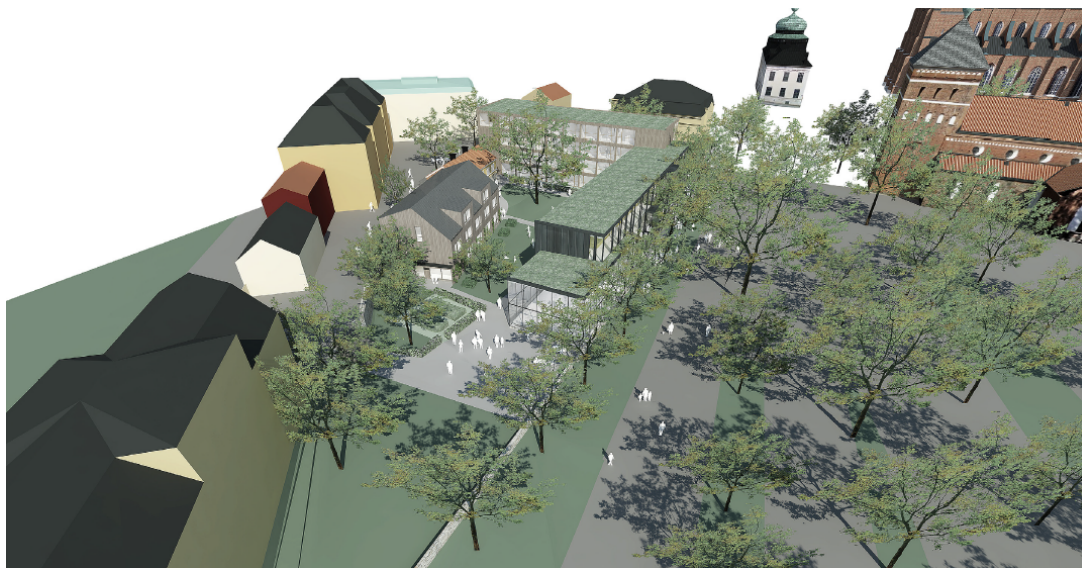


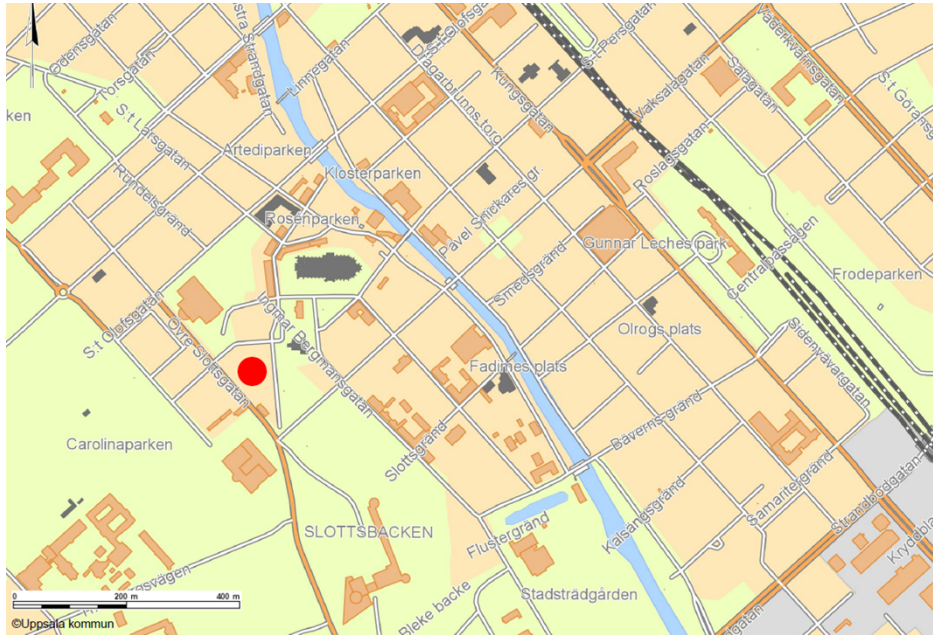
Illustration som visar förslag till ny bebyggelse. Bernow & Partners arkitekter.

PLATSEN

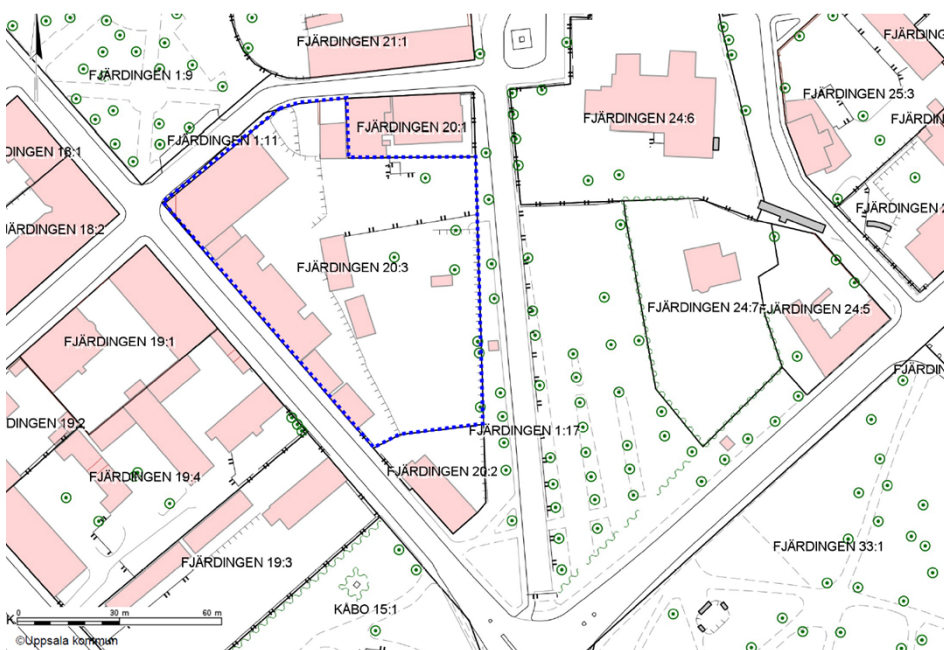
Nuvarande markanvändning och planläge

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

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



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



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

Program för Odinslund och planuppdrag

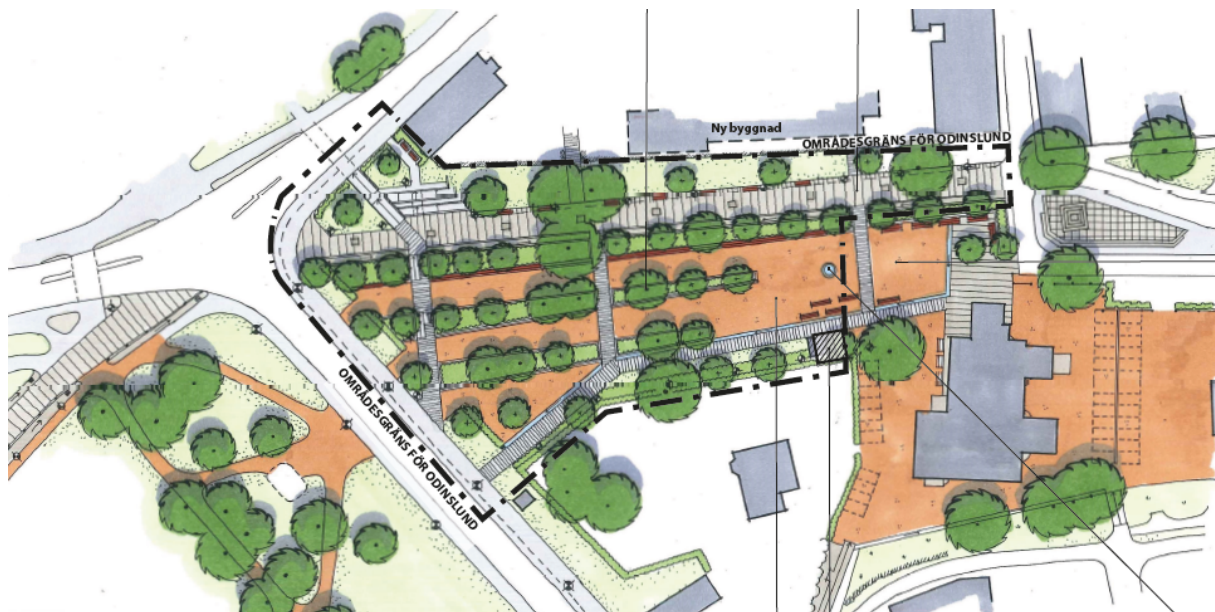
Den dåvarande byggnadsnämnden har tidigare hanterat ärendet under beteckningen ”Detaljplan för Odinslund” dnr 2003/20050. Byggnadsnämnden beslutade 2006-07-06 att godkänna programmet för Odinslund med samrådsredogörelse och gav det dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för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

De viktigaste slutsatserna av programsamrådet var följande:

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2015 tagit fram en programskiss på hur kommunens parkmark i Odinslund kan utvecklas. Genom att komplettera med nya träd, en anpassad markbeläggning, fler sittplatser och bättre belysning kan området bli mer attraktivt och funktionellt. Därmed är det inte längre aktuellt att ta fram ett gestaltungsprogram för området. Utformning av de nya byggnaderna och kvartersmarken kan studeras inom ramen för detaljplanen.



Programskiss för Odinslund

Detaljplan

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

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



Stadsplan för kvarteret Ubbo

Översiktsplan

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

Innerstadsstrategin

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

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

Stadsbild

Kvarteret Ubbo ligger mitt i hjärtat av Uppsala, längs stråket mellan Domkyrkan och Slottet. Det är en plats av mycket hög dignitet med en tydligt avläsbar historia. Stadsbilden präglas av fristående byggnader med hög kvalitet vid offentliga platser och i parker. Mötet mellan kvarteret Ubbo och parken Odinslund är dock otydlig och den gårdsbebyggelse samt parkering som finns där kan uppfattas som en baksida.

Kulturarv

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

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

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

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

Naturmiljö/Park

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

Rekreation och friluftsliv

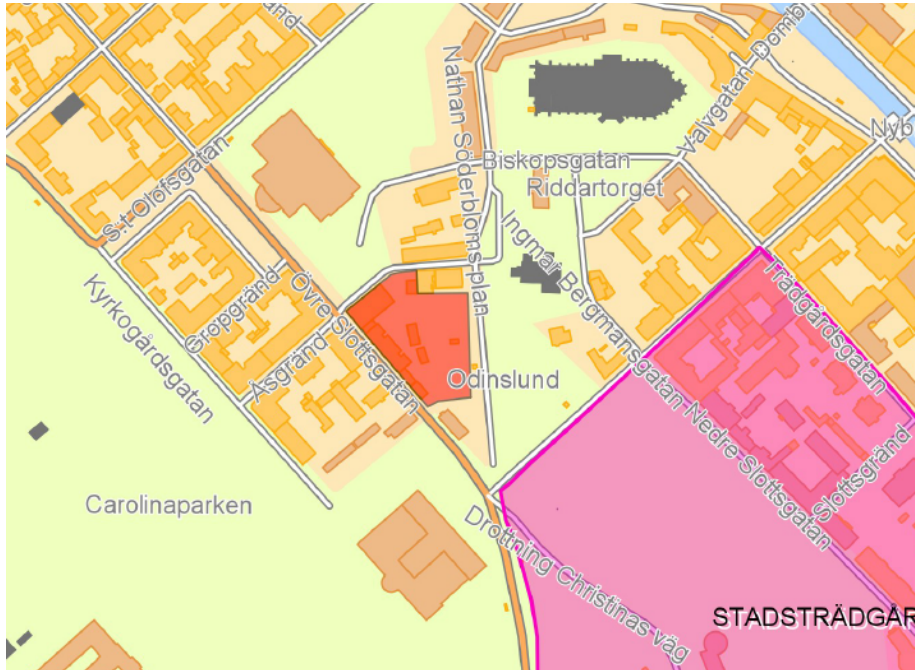
Parken Odinslund används för rekreation och på vissa tider pågår boulespel där.

Miljöbelastning

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

Samhälls- och naturresurser

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



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

Hälsa och säkerhet

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

PÅVERKAN

Stadsbild

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

Kulturarv

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

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

Naturmiljö

Parken Odinslund kommer att vara kvar och påverkas inte av planläggningen. Den stora eken på gården i planområdet kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelser.

Rekreation och friluftsliv

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

Miljöbelastning

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

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

Samhälls- och naturresurser

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

Hälsa och säkerhet

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

Måluppfyllelse

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

Samlad påverkan

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

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka grundvattnet och Uppsalas vattentäkt. Genom noggranna utredningar kan planen ta hänsyn till förutsättningarna och se till att grundvattnet inte påverkas negativt.

Den föreslagna bebyggelsen och mer hårdgjorda ytor kommer att öka mängden dagvatten från området. Genom att utreda och ta fram förslag på fördröjning kan planen styra så att belastningen på Fyrisån inte ökar.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

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

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN