

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.

LAGA KRAFT 2025-10-02

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. Byggnadsvolymerna 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 nytilkomna 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.

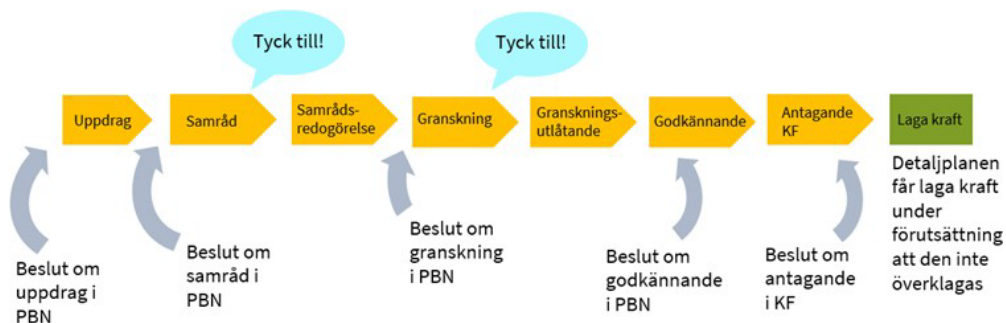


Illustration som visar detaljplaneprocessen med utökat förfarande.

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

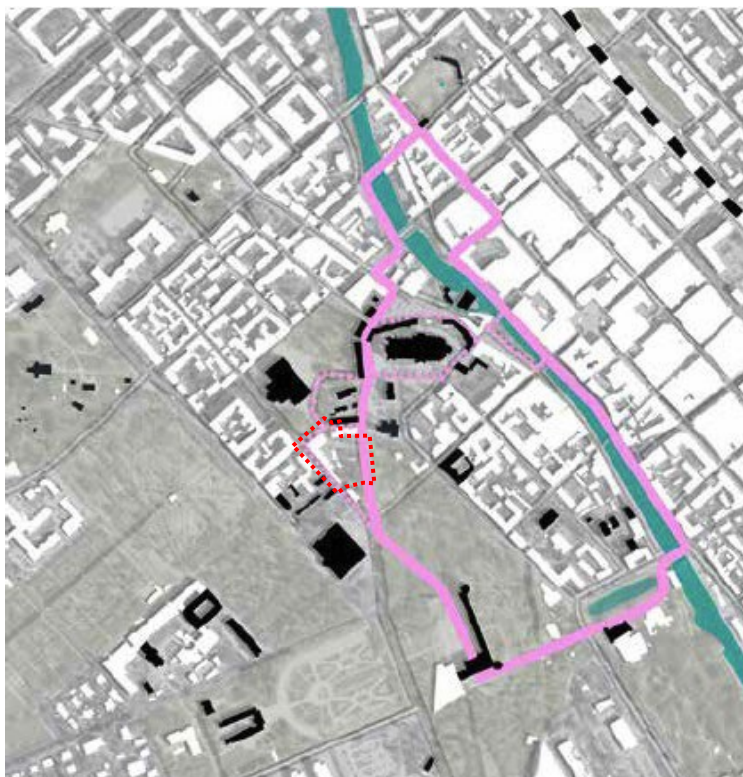
Översiktsplan

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 utpekat vårdträd och att säkerställa åtgärder för att skydda grundvattnet.

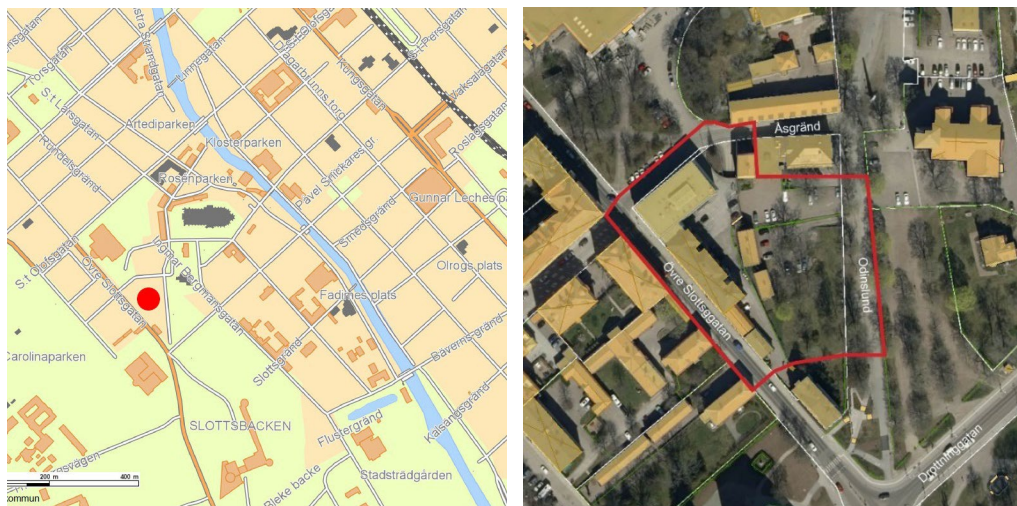
Planens huvuddrag

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 bryggghuset.



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



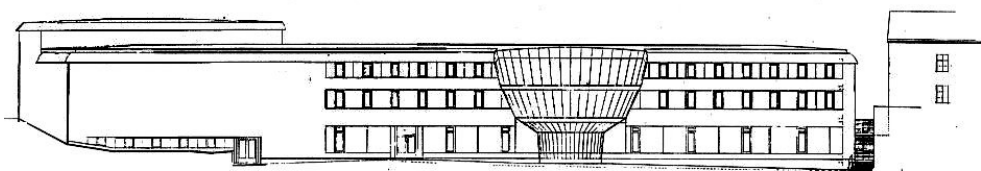
Figur 8. Bebyggelsen längs Övre Slottsgatan.



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 Gubbhyllan på Övre Slottsgatan som stod färdigt 1930. Denna byggnad är nu anpassad för Akademihotellet som främst hyr ut till personer med koppling till universitetet. 1955 anordnades en arkitekttävling för utformning av lokaler för studentkåren samt en administrationsbyggnad för universitetet. Tävligen vanns av arkitekterna Erik och Tore Ahlsén som senare fick i uppdrag att rita en mindre del av projektet – 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 gårdssum 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.



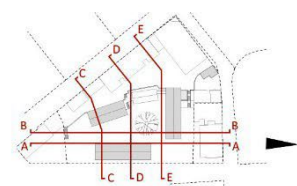
Figur 14. Illustration som visar bebyggelsen sedd från söder samt upprustningen av Odinslund med ny belysning och möblering. Helga Trefaldighets kyrka är till höger i bilden. Gestaltningen är ett exempel på hur bebyggelse kan utformas, det finns även andra uttryck som är möjliga inom ramen för detaljplanens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



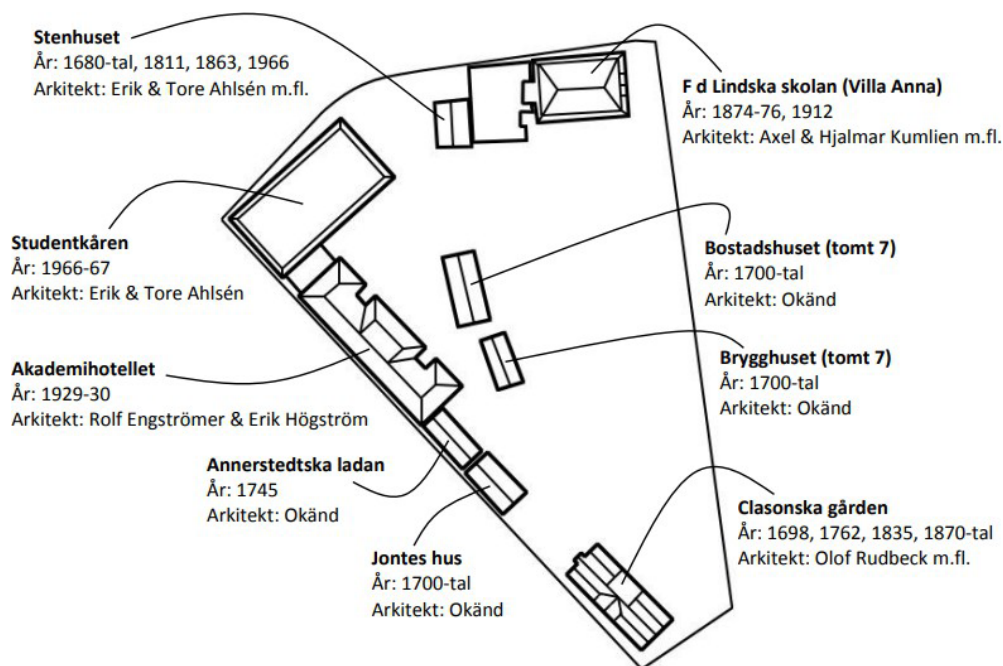
Figur 16. Illustration som visar en sektion genom byggnaden längs Odinslund. Notera utställningslokalen i källaren som får dagsljus via en lanternin i tomtgräns. Bernow & Partners arkitekter,

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 markgrepp. 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 konstnärsateljé och till stor del förändrats både interiört och exteriört. Därtill har byggnaden inte underhållits under senare tid. Brygghuset kräver så omfattande reparationer och rekonstruktioner att det knappast handlar om ett bevarande. Det kulturhistoriska värdet ligger i första hand i byggnadens ålder och att den representerar en numera sällsynt kategori 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, plåttäckningar och tak av koppar. I entrén finns en elegant rundad trappa med steg av kalksten, smidesräcke och handledare av trä. Byggnaden har ett tydligt släktskap med Uppsalas stadshus, som ritades av samma arkitekter, och uppfördes några år tidigare, 1964. Detaljplanen skyddar 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 "Gubbhyllan", 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 almostöra, på levande almar i planområdets östra del. Dessa almar har dött, troligen till följd av almsjuka, och har fällts. Populationen av almostöra 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 angöringsgata till de berörda fastigheterna. Kvarteret angörs främst från Övre Slottsgatan och Åsgränd. Gårdshuset och parkeringarna på den nedre gården har sin angöring 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 transporterna kör 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.

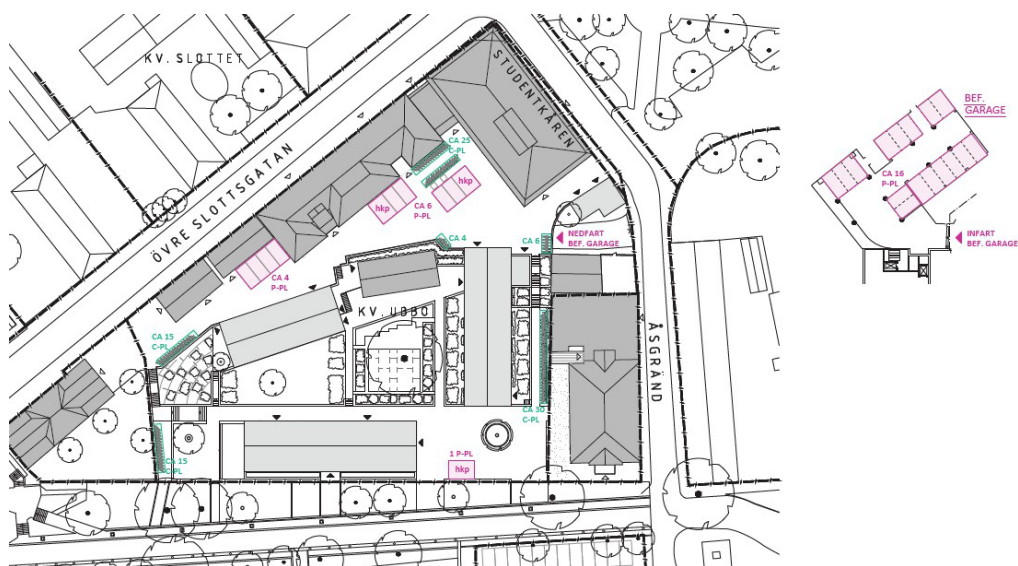
Förändringar

Gators utformning

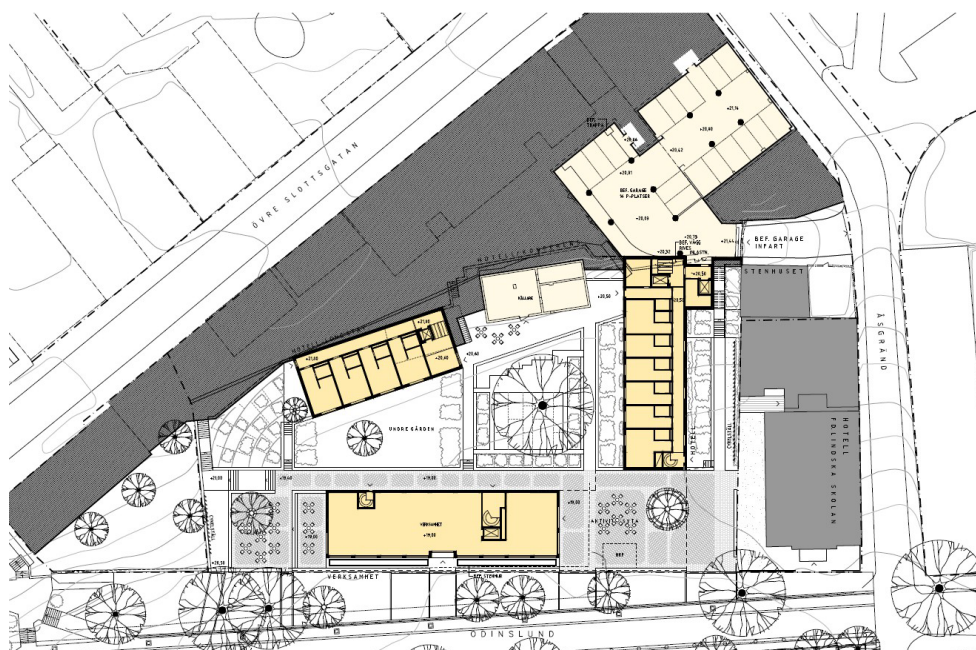
Kommunen har för avsikt att rusta upp Odinslund med utgångspunkt från den historiska utformningen. Se även avsnitt *Park och natur*.

Gång- och cykeltrafik

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



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

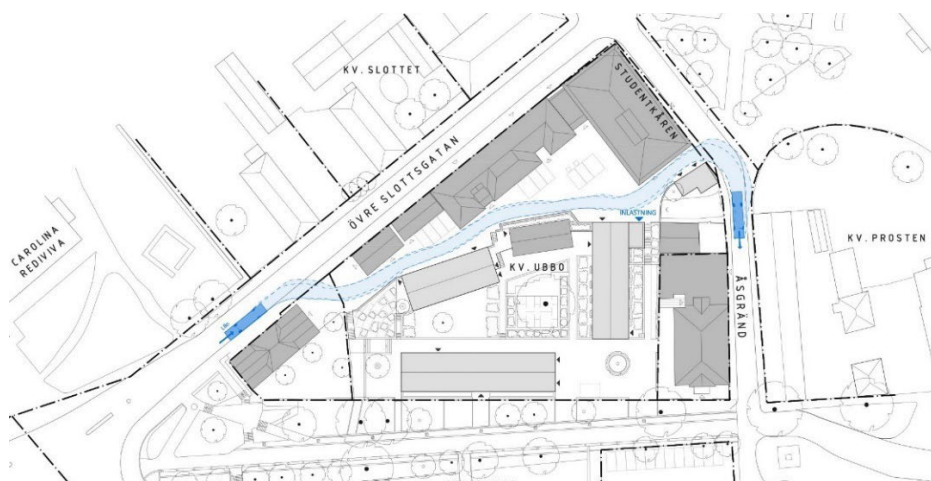


Figur 30. Illustration som visar det befintliga garaget under kårhuset och den övre gården. Bernow & Partners arkitekter.

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 Ubbos 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 Ubbö 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

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. 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

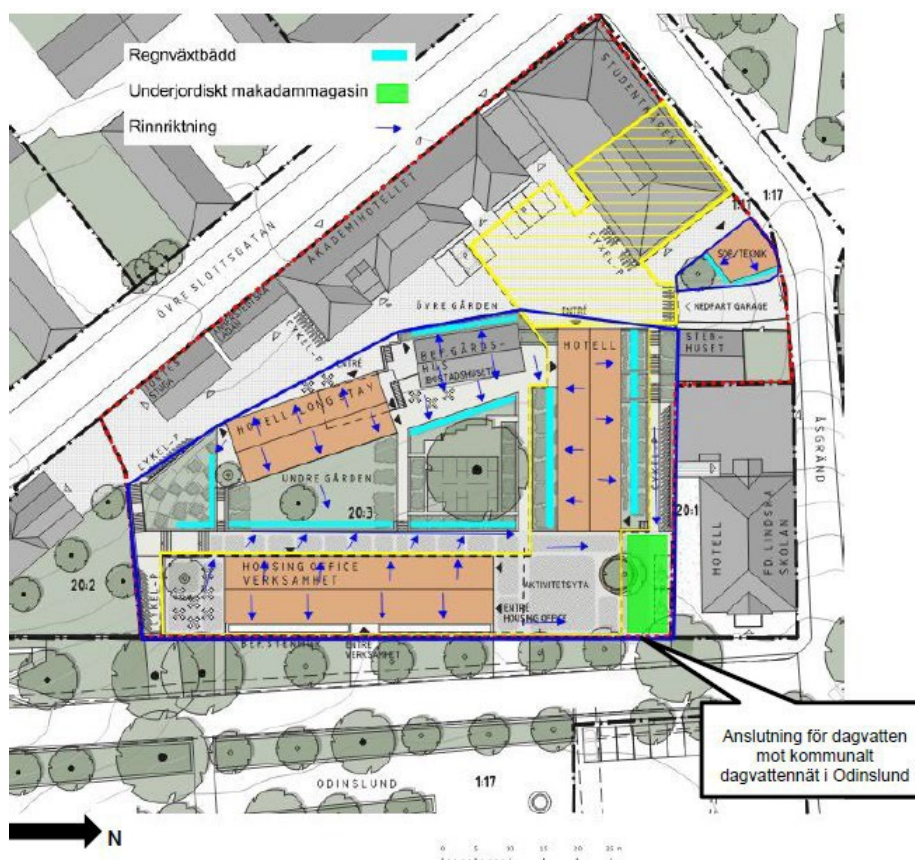
Dagvattnet från planområdet leds idag vidare via ledningar till Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen får inte medverka till att belastningen på Fyrisån ökar, vilket innebär att dagvattnet måste renas och fördröjas innan det når Fyrisån. Dagvattenledningar finns i Övre Slottsgatan 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 ytlig 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 Vattholmaåsarne. 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

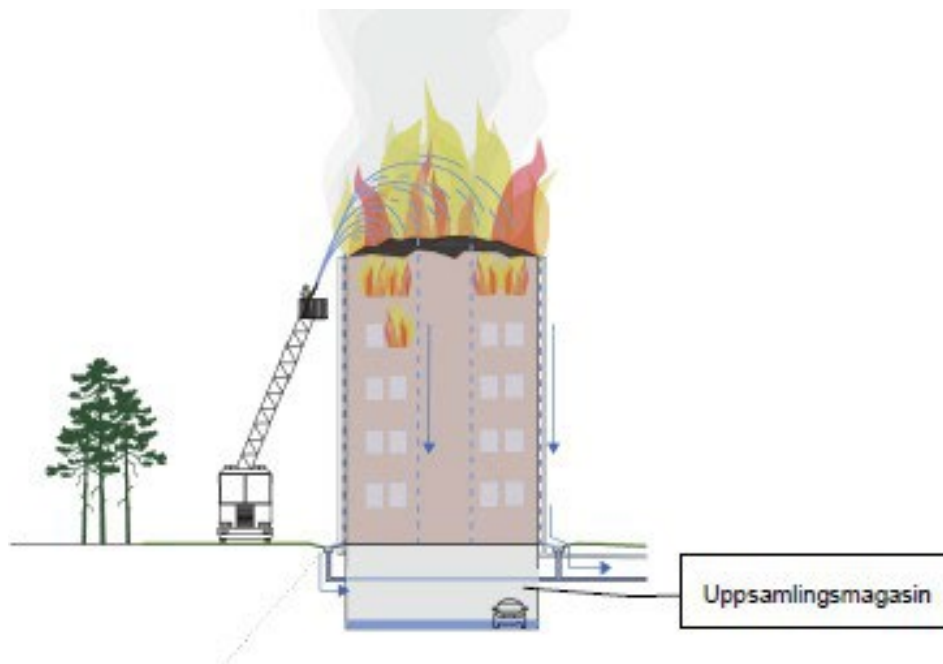
En riskutredning har tagits fram för att analysera riskerna med en utbyggnad och föreslå åtgärder (*PM Riskanalys med avseende på grundvattnet, Bjerking*). Riskerna med en utbyggnad jämförs med dagens situation. Det finns idag risk för att föroreningar når grundvattnet genom att bilar är parkerade på 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 projekteringsskedet. 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.

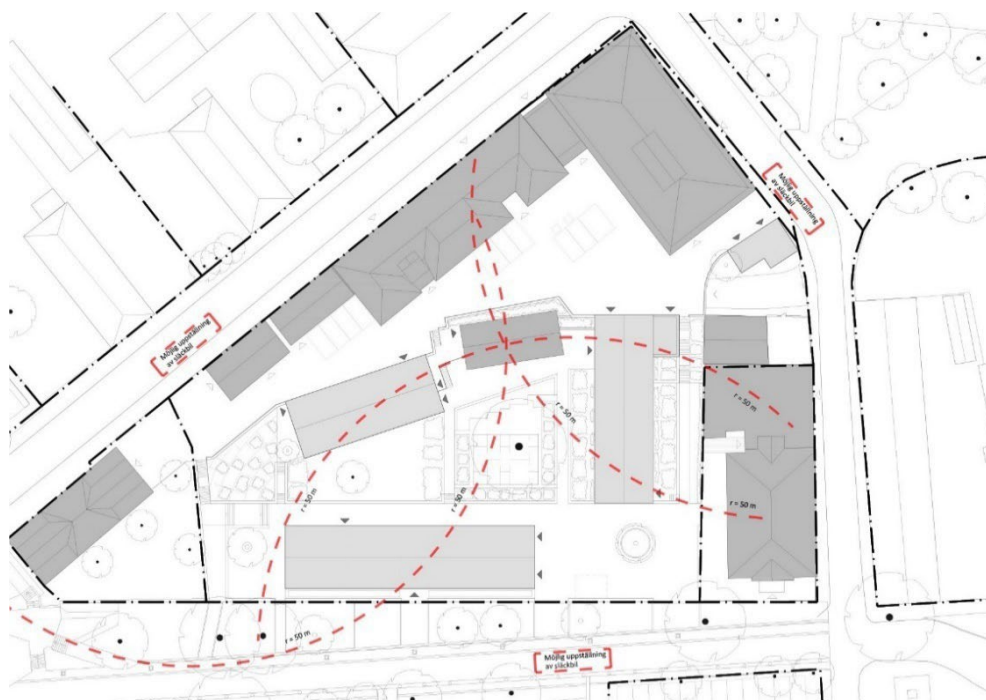
En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning (*Inledande projekterings PM Miljö och Geoteknik* samt *Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking*) har genomförts för att ta reda på mer om föroreningssituationen. De laboratorieanalyser som har utförts visar att en stor del av fyllningen i området 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 övernattningslägenheterna 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.

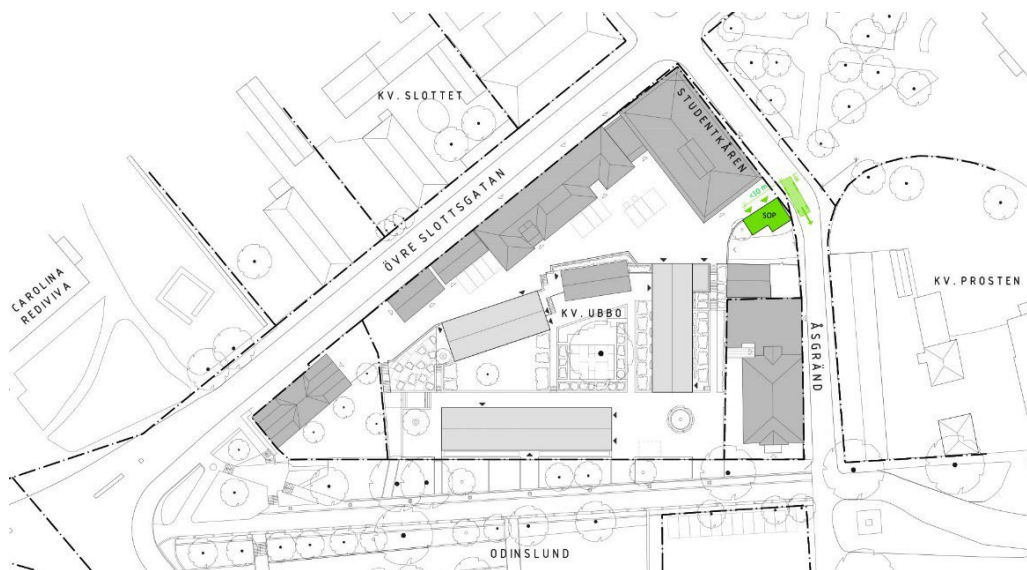
Teknisk försörjning

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

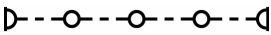
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

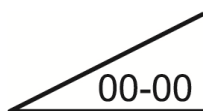
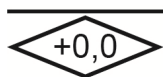
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund är planlagda som gator i tidigare planer.

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**e₁****e₂****f₁****Beskrivning och motiv**

Marken får inte försees med byggnad

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

Högstanockhöjd 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.

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.

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

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

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

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****q₄**

Byggnadens ursprungliga yttre form inklusive taklutning ska bevaras.

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

q₅

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

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

k₁

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

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

b₁

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark
Planbestämmelsen syftar till att ge planstöd för det befintliga garaget under den övre gården.

b₂

Källare får anläggas helt nedgrävt under mark
Bestämmelsen finns för att möjliggöra en källarvåning som förbinder hotellbyggnaden med utställningsbyggnaden samt en källarvåning i södra delen av tomten.

b₃

Byggnadsdelar under mark ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå
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.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****b₄**

Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin
 Dagvatten från tak (regnvatten) får inte infiltreras i
 marken eftersom det kan riskera att förorena
 grundvattnet.

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.
 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.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****x₁**

Markreservat för allmännyttig gångtrafik.
Kvartersmark.
 Bestämmelsen finns i hörnet Övre Slottsgatan-
 Åsgränd för att säkra utrymmet och sikten vid
 gatuhörnet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner
laga kraft.
 Motivet för den korta genomförandetiden är att
 planområdet är litet.

a₁

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.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning
förrän markens lämplighet har säkerställts genom att
eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en
skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
 Bestämmelsen säkerställer att markföroreningar har
 åtgärdats innan ny bebyggelse uppförs.

Genomförandefrågor

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 gångbanerenhållning.

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 byggreglaterade 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 åtgärdsåtgärder 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 nytilkommen 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 kulturmiljövårderna. De påpekade även att planen kan innebära en risk för att grundvattnet förorenas, vilket i sin tur kan försämma 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 bygglovet och genom ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Samtidigt kan planen ha positiva konsekvenser för grundvattnet. Planens genomförande innebär att de grusade körytorna 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 miljökvalitetsnormer. 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

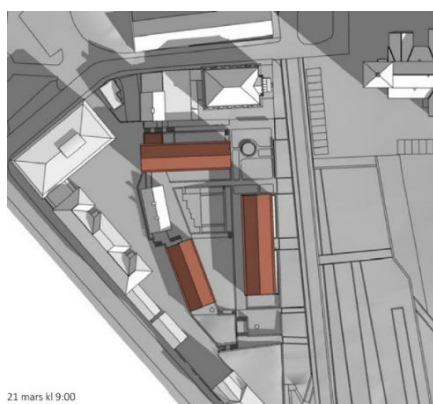
Planområdet ligger centralt på gångavstånd från Resecentrum och i närheten av flera busshållplatser. Det kommer även att vara möjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att färdas med bil via Odinslund och vända på den öppna platsen intill hotell Villa Anna. Utöver det finns det utrymme att anordna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

Mötesplatser och stadsliv

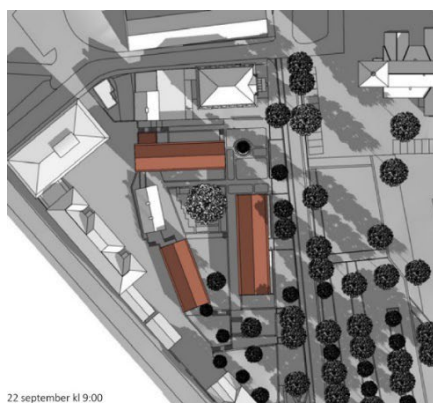
En nybyggnad med utställningslokaler och kaféverksamhet ger möjlighet till fler besökare under en större del av året. Detta bidrar till att göra stråket längs Odinslund mer levande.

Sol och skugga

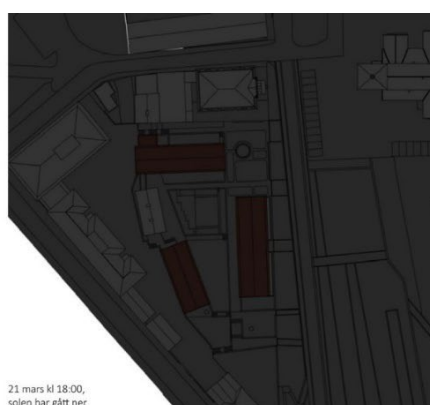
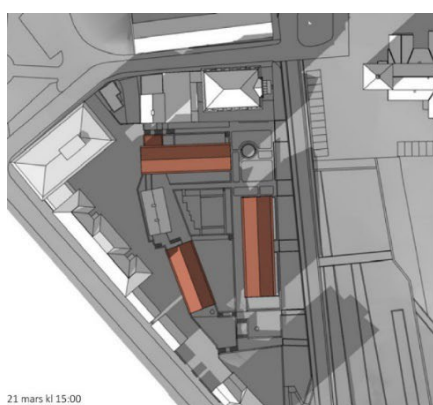
En sol- och skuggstudie har tagits fram för att studera påverkan på gångstråket och parken Odinslund (*Sol och skuggstudie, Bernow & Partners arkitekter*). Skuggningen från de stora träden har stor betydelse för upplevelsen i denna miljö, vilket behöver vägas in i bedömningen. Sol- och skuggstudien redovisar 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



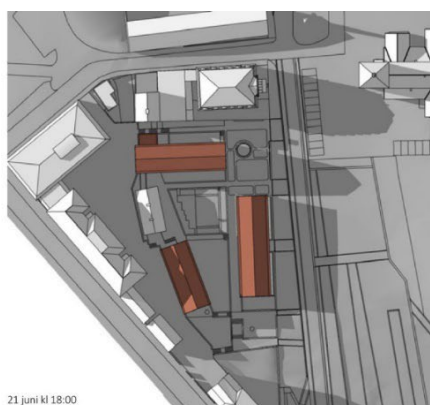
Figur 39. Sol och skuggstudie med träd, 21 mars klockan 9 och 12, Bernow & Partners arkitekter



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

Elin Hedström
planchef

Carlos Ruiz-
Alejos
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------------|------------|
| • samråd | 2018-10-25 |
| • första granskning | 2021-05-27 |
| • andra granskning | 2023-09-28 |
| • godkännande | 2024-03-21 |

Beslutad av kommunfullmäktige för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Antagande: | 2024-05-27 |
|--------------|------------|

Laga kraft:	2025-10-02
-------------	------------