



Antaget av fullmäktige

Stiftelsen Ubbo – dåtid, nutid, framtid

1 Inledning

Byggnaderna, bland annat kårhuset i kvarteret Ubbo, fastigheten Fjärdingen 20:3, ägs av en stiftelse som heter Stiftelsen Ubbo. Uppsala studentkår är en av grundarna och varje år utser kårfullmäktige representanter till stiftelsen.

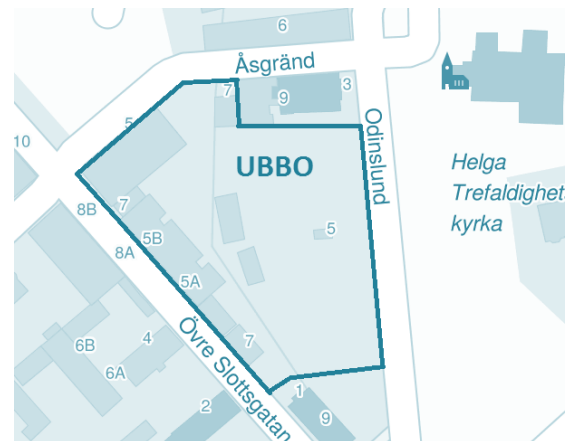
Under många år har det funnits planer på ytterligare byggnader på marken. I och med förändringarna som är på gång i stiftelsen finns det ett behov av ett långsiktigt ställningstagande kring byggnationer i synnerhet och Stiftelsen i allmänhet.

Det här dokumentet ska fungera både som stöd för de representanterna i sitt arbete och i övrigt utgöra Uppsala studentkårs syn på den kommande utvecklingen.

2 Om stiftelsen

Byggnaderna i kvarteret Ubbo, fastigheten Fjärdingen 20:3, ägs av en stiftelse som heter Stiftelsen Ubbo. Den grundades år 1962 av Uppsala studentkår, Uppsala universitet, Uppsala kommun och Kungliga Vetenskapssamhället, med syfte 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 finner kunna gagna dess ändamål.”



I kvarteret finns således det som stiftelsens syftar till, bland annat kårens lokaler och Kungliga Vetenskapssamhället. Det finns inget konviktorium – en studentmatsal – eftersom det aldrig byggdes.

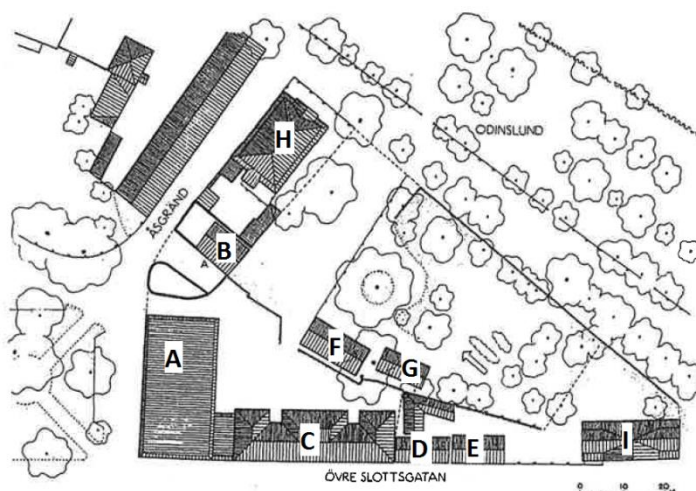
Ledningen består av en styrelse som sammanträder minst en gång per termin. Styrelsen består av:

- Uppsala universitets rektor (som ordförande)
- En person utsedd av Uppsala universitets konsistorium
- Två representanter från Kungliga Vetenskapssamhället i Uppsala
- En representant för Uppsala kommun
- Fem representanter för Uppsala studentkår, utsedda av kårfullmäktige
- En sekreterare

Det finns ett arbetsutskott som sköter verksamheten mellan styrelsemötena. Fastighetsförvaltningen av kvarteret sköts av Uppsala Akademiförvaltning, men det har inte alltid varit så, bland annat har den tidigare skött av stiftelsen Studenten och Studentstaden. Förutom styrelsens sammansättning – där dock kåren kan vara i majoritet om någon från oss besitter sekreterarposten – är det stadgan som sätter gränser för verksamheten.

Följande hus finns i området idag:

- A - Kårhuset
- B - Stenhuset
- C - Gubbhyllan
- D - Annerstedtska ladan
- E - Jontes stuga
- F - Bostadshuset
- G - Brygghuset (finns villkorat rivningslov för)
- H - Lindska skolan (ej en del av stiftelsen)
- I - Clasonska gården (ej en del av stiftelsen)



3 Bakgrunden till stiftelsen

Grunden till stiftelsen är Uppsala studentkårs byggnadsfond. År 1852, tre år efter att kåren grundades, hölls en minnesstund för den bortgångne prins Gustav och stunderna såg behovet av en samlingslokal och det beslutades att starta en byggnadsfond för att samla in pengar till en gemensam festlokal. Året därpå beslutades att istället för att finansiera en festlokal skulle ett föreningshus uppföras för medlemmarna.

Byggnadsfonden har använts till många olika ändamål. Det är med de medlemmarna som Uppsala studentkår bidrog till restaureringen av rikssalen och därmed fick en plats i Rikssalsstiftelsen. Pengar har donerats som startkapital till Uppsala studentbostäder. Även Norredatorp förvärvades med medel ut byggnadsfonden. Pengar ur fonden användes också för att arrangera en arkitekttävling för att utforma det framtida kvarteret Ubbo. Vinnarna var Erik och Tore Ahlsén.

Under lång tid fanns en vision om att bygga en stor anläggning för forskare och studenter. På 50-talet hade idéerna konkretiserats till ett servicecenter med en stor studentmatsal. Det fanns också planer på filmstudio, lokaler till Allmänna sången, butiker, studentbostäder, sammanträdeslokaler till kårfullmäktige, bank och försäkringsverksamhet, lokaler till Kungliga vetenskapsområdet för att nämna några av planerna.

4 Slutsatser från arbetsgruppen för Ubbos framtid år 1990

Under åren har en rad utredningar skett om stiftelsens framtid och hur kvarteret bäst förvaltas för att fylla de behov som finns. Den senaste utredningen tillsattes år 1989 och fick i uppdrag av stiftelsens styrelse att utreda framtiden. Deras slutsatser var bland annat följande:

- Att dra ett streck över alla gamla orealiserade planer och blicka framåt.
- Med långsiktig och stabil ekonomi uppföra de byggnader som det finns behov av.
- I behovsanalysen se till studenternas kollektiva intressen som studenthälsovård och universitetets allmänna intressen främst på det kulturvetenskapliga området.
- God ekonomi ska nås genom effektiv fastighetsförvaltning och inte försäljning av mark eller fastigheter.
- Att undersöka om Stiftelsen Studenten som förvaltar Norreda Torp kan ingå i Stiftelsen Ubbo.

Det som vi idag kan ta fasta på är tanken om studenternas kollektiva behov och universitetets allmänna intresse bör stå i centrum för hur vi kan använda stiftelsens mark. Frågan om Stiftelsen Studenten har Uppsala studentkår inte gått vidare med.



Uppsala studentkår

5 Framtiden för Ubbos mark

När kärhuset byggdes fanns ett förslag på en större byggnad som upptog det som nu är parkering. Den byggrätten från 1966 finns kvar outnyttjad. Det har alltså länge funnits planer på att uppföra ytterligare en byggnad på Ubbos mark.

Stiftelsen lät 2003 utarbeta ett nytt förslag till bebyggelse. Programsamråd skedde 2005 men ärendet har sedan 2006 i princip varit vilande hos dåvarande Stadsbyggnadskontoret i avvaktan på olika utredningar. Stiftelsen Ubbo har undersökt ett alternativ om att arrendera ut marken gratis till Uppsalahem som då skulle ha möjlighet att bygga studentbostäder. En förfrågan gick ut till Uppsalahem men när nyheten kom ut blev det ganska stark opinion mot att riva bostadshuset från olika kulturföreningar med följd att Uppsalahem drog sig ur.

Efter förnyade kontakter med Kontoret för samhällsutveckling (KSU) återupptogs ärendet under 2013. Efter samråd med KSU har Stiftelsen låtit omarbeta det tidigare förslaget för att anpassa det till de synpunkter som framkommit efter tidiga kontakter med Länsstyrelsen och Föreningen Vårda Uppsala.

Det finns flera hinder för nybyggnationer i kvarteret. Kvarteret ligger inom riksintresse för Uppsala stad (se Miljöbalken), vilket innebär att stor hänsyn måste tas till omkringliggande bebyggelse och att arkeologisk utgrävning ska genomföras. Plan- och byggnadsnämnden, länsstyrelsen, grannar, föreningar och allmänheten kommer att ha uppfattningar om placering, storlek och utseende på byggnationer.

För att fatta beslut om genomförande behövs att projektet bedöms vara ekonomiskt bärkraftigt. Detta beror helt på om det förväntade driftnettot kan beräknas täcka kapitalkostnaderna för investeringen. Diskussioner behöver alltså föras med tilltänkta hyresgäster av de lokaler som ingår. Det har dock för närvarande bedömts vara för tidigt att göra detta mot bakgrund av att det ännu inte är fullt klarlagt vad den slutliga byggrätten kommer att innehålla.

De överslagsberäkningar som hittills gjorts pekar på att projektet i sin nuvarande omfattning är tillräckligt stort för att kunna bära sig och även ge ett visst överskott till Stiftelsen, under förutsättning att hyres- och lånemarknadernas utveckling inte avsevärt avviker från vad som i dag är rimligt att förutsätta.

På grund av planärendet torde det dröja ytterligare ett par år innan beslut om byggenskap tidigast kan fattas. Det finns alltså relativt gott om tid att klarlägga de ekonomiska förutsättningarna så att det finns nödvändigt beslutsunderlag för Stiftelsens styrelse.

5.1 Nuvarande byggplanerna

I den nuvarande programskissen för kvarteret Ubbo från 2015 finns förslag till tre nya byggnader i den nedre delen av kvarteret som för närvarande är obebyggt, bortsett från två mindre, obobodda hus. I förslaget planeras tre nya byggnader, en byggnad avsedd för bostäder på cirka 742 kvm i tre våningar, och två byggnader som kommer att byggas ihop och som är avsedda för hotell/konferens/forskarbostäder om cirka 1410 kvm + 1668 kvm i tre respektive fyra våningar.

Den fristående byggnaden är planerad att stå där brygghuset för närvarande står. Byggnaden är planerad att ha tre våningar med fyra lägenheter på varje våning, sammanlagt 12 en-rums lägenheter. I huset kommer det även finnas tvättstuga och förråd på bottenvåningen.

Byggnaden som vetter mot Odinslund ska ha tre våningar exklusive källarplan. På entréplan kommer det att finnas lokaler för caféverksamhet samt plats för utställnings- och konferensmöjligheter. Det kommer även finnas möjlighet för utställning- och konferenslokaler på källarplan. På våning två och tre finns det

plats för åtta bostäder på vardera våning, 16 bostäder sammanlagt. Det finns även möjlighet till en uteservering i anslutning till caféverksamheten.

Den byggnad som är planerad att ligga mot Åsgränd/ fd Lindska huset och stenhuset kommer att byggas ihop med den andra byggnaden som vetter mot Odinslund, och där finns det planer för hotellverksamhet. Det kommer att bli 32 hotellrum i fyra våningsplan, med åtta rum på varje våning. I källarplanet kommer även ett nytt garage med 22 parkeringsplatser att byggas ihop med det befintliga garaget som ligger under kårhuset/innergården

5.2 Planprocessen

En detaljplan kan tas fram på två olika sätt, genom enkelt "standardförfarande" eller "utökat förfarande". Om förslaget till detaljplan inte är förenligt med översiktplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, har betydande intresse för allmänheten eller medför betydande miljöpåverkan så kan det krävas ett utökat förfarande. Kommunen kan även växla förfarande under processen.

För att få kommunen att ta fram en ny detaljplan måste vi börja med att ansöka om ett planbesked. I beskedet kommer kommunen meddela ifall de kommer inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunen tar sedan fram ett planförslag. Om det behövs för att underlätta planarbetet kan kommunen välja att ta fram ett program. Det färdiga programmet ställs ut på samråd så att allmänheten, myndigheter och organisationer kan lämna synpunkter.

När kommunen är klar med planförslaget ställs det ut på samråd där fastighetsägare, hyresgäster som berörs av förslaget, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Kommunen jobbar sedan in eventuella ändringar i förslaget och ställer ut det för granskning. Även här får berörda parter lämna synpunkter som sedan kommunen sammanställer (tillammans med eventuella förslag från samrådet) i ett granskningsutlåtande.

När granskningstiden har gått ut antar plan- och byggnadsnämnden detaljplanen. Ibland kan den även gå upp till kommunfullmäktige för antagande.

Efter antagandet finns det möjlighet för sakägare att överklaga kommunens beslut till länsstyrelsen under tre veckor. Länsstyrelsens beslut kan sedan överklagas till mark- och miljödomstolen och deras beslut kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut och ingen överklagat. Om någon överklagat vinner den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen avgjort ärendet och avslår överklagandet. Domen kan också bli att planen inte vinner kraft.

5.3 Bygglovsprocessen

När planen har vunnit laga kraft är det tid att ansöka om bygglov. När kommunen fått in handlingarna kontrollerar de att ansökan är komplett och vi får ett mottagningsbevis när ansökan är fullständig. Ärendet kommer sedan upp till plan- och byggnadsnämnden som beslutar om lov ska ges eller inte. Sakägare kan även underrättas och ges tillfälle att lämna synpunkter.

Om plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om bygglov har sakägare tre veckor på sig att överklaga. Om ingen överklagar vinner beslutet laga kraft. Om plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov går det att överklaga till länsstyrelsen, de kan då välja att ändra kommunens beslut eller avslå ditt överklagande. Bygglovets slutar gälla om byggnadsarbetet inte är påbörjat inom två år, eller om det inte är avslutat inom fem år - räknat från då beslutet vann laga kraft.



Uppsala studentkår

Efter det att bygglovets är beviljat kan plan- och byggnadsnämnden hålla ett tekniskt samråd om åtgärden kräver en kontrollansvarig eller om vi som byggherre begär det. För att påbörja byggnationen krävs ett startbesked från plan- och byggnadsnämnden, vilket nämnden utfärdar när allt annat är klart. Efter erhållet startbesked kan byggnationen påbörjas. Plan- och byggnadsnämnden gör minst ett arbetsplatsbesök. När projektet är avslutat kan nämnden hålla ett slutsamråd ifall ett tekniskt samråd skedde tidigare.

När allt är klart utfärdas ett slutbesked när alla krav är uppfyllda och nämnden inte har någon anledning att ingripa. De åtgärder som angetts i ansökan ska vara slutförda. Det går inte att flytta in eller bruka byggnaden innan slutbesked är utfärdat.

6 Ställningstaganden och slutsatser

Uppsala studentkår anser att det är viktigt att vi tillvaratar stiftelsen Ubbos syfte att driva ett internationellt kulturcentrum samt tillhandahålla bostäder åt studerande och forskare och vi stödjer den nuvarande byggplanen. Vi anser att det inte finns något egenvärde i att marken står tom och outnyttjad när det finns möjlighet till att kunna uppfylla stiftelsens syfte samt vara med och bidra till att området runtom kvarteret Ubbo blir en levande miljö.

Enligt de liggande byggplanerna kommer det att finnas möjlighet till utställnings, konferens och cafémöjligheter. Då marken tillhör Uppsala studentkår sedan år 1876 och därmed är studenternas mark, är det viktigt att det ska vara tillgängligt och verka för studenterna. Vi anser även att eventuell caféverksamhet ska ha studentvänliga priser. När det kommer till de bostäder som är planerade att byggas anser Uppsala studentkår att de i första hand ska gå till studerande vid Uppsala universitet och i andra hand till forskare vid universitetet. Bostäderna bör byggas så att månadskostnaderna blir så låga som möjligt exempelvis genom att de är energieffektiva.

Kvarteret Ubbo, likväl som området runtomkring, har en lång historia och är en del av det gamla Uppsala med närheten till slottet, domkyrkan och universitetshuset. Genom att bygga hotell, bostäder och med möjlighet för caféverksamhet och utställningar är vi med och gör kvarteret mer levande och tillgängligt för såväl uppsalabor och som turister.

Det har kommit upp förslag om att sälja delar av fastigheten för att finansiera byggprojektet. Uppsala studentkår är emot en sådan försäljning, beroende på vilken del som avyttras kan det strida mot ändamålsparagrafen. Det är bättre att hålla fastigheten intakt för att kunna belåna den istället. Att sälja skulle bli en tillfällig lösning som inte gynnar stiftelsen i det långa loppet.