

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2020-002478

Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande



Figur 1 - Illustration över hur bebyggelsen kan utformas, Marge Arkitekter.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar från samrådet:.....	4
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen.....	6
Handlingar	7
Granskningshandlingar.....	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Innerstadsstrategin	8
Planprogram för Södra åstråket	9
Utvecklingsplan för Stadsträdgården	9
Arkitekturpolicy	10
Detaljplaner	10
Andra kommunala beslut	12
Planens innehåll.....	13
Planens syfte	13
Planens huvuddrag.....	13
Planområdet	14
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	17
Kulturmiljö.....	32
Park och natur	49
Strandskydd	51
Trafik och tillgänglighet	53
Sociala frågor	56
Mark och geoteknik	57
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	58
Hälsa och säkerhet	64
Teknisk försörjning.....	65
Motiv till detaljplanens regleringar	67
Användning av mark och vatten	67
Genomförandefrågor.....	74
Fastighetsrättsliga frågor.....	74
Tekniska frågor	77
Ekonomiska frågor	79

Organisatoriska frågor	80
Planens konsekvenser	84
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	84
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	84
Miljöaspekter	84
Hälsa och säkerhet	88
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	90
Översiktsplanen	90
Miljöbalken	90
Medverkande	91

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning. Planområdet ligger i Uppsalas mest karaktäristiska park-, rekreations- och nöjespräglade område med mycket höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar därför till att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet anpassade till platsens värden och karaktär. Vidare syftar detaljplanen till att vända den idag otrygga baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida, samt att skapa en tydlig parkentré och koppling mellan Svandammen och Stadsträdgården genom ett nytt torg.

Planområdet omfattar fastigheterna Fjärdingen 34:1, Fjärdingen 34:2, Fjärdingen 36:1, samt del av Fjärdingen 1:2. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset som alla har höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet och ersätts med en ny byggnad i fyra till sju våningar. Detaljplanen innebär även att delar av Flustret rivs och ersätts med en större tillbyggnad i två till tre våningar mot Stadsträdgården. Det aktuella projektet omfattar totalt cirka 15 100 kvadratmeter bruttoarea, med ambitionen att omvandla fastigheterna till en ny destination i Uppsala med utökad serveringsverksamhet, nytt hotell, lokaler för konferens och evenemang samt lokaler för spa och rekreation. Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten kommer att bevaras och får rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Detaljplanen innebär mer allmän plats mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret med användningen torg. Platsen ska även fungera som angöring till kvarteren Gymnastiken och Flustret. Detaljplanen innebär att transformatorstationen mellan Gymnastikhuset och Flustret flyttas för att frilägga sikten mellan Svandammen och Stadsträdgården. Transformatorstationen får i och med detaljplanen ett nytt läge norr om Gymnastikhuset.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats i samband med planarbetet.

Ändringar från samrådet:

- Plangränsen mot Sjukhusvägen har anpassats efter detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-B.
- Planhandlingarna har kompletterats med en markmiljöundersökning.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett arkitektoniskt koncept och gestaltungsprogram.
- Planhandlingarna har kompletterats med en utredning om siktlinjer.
- Byggrätten mot Sjukhusvägen har sänkts motsvarande en våning i nockhöjd.
- Den högsta höjden för byggrätten söder om Flustret har sänkts 1 meter.
- Planförslagets byggrätter har minskat med totalt cirka 700 kvadratmeter bruttoarea.
- Planförslaget har reviderats gällande gestaltning och arkitektonisk gestaltning.

- Planbestämmelserna f_{10} , f_{12} och f_{13} har tillkommit, vilket innebär att takfall ska utföras i plåt(f_{10}), fasader vid byggrätten söder om gymnastikhuset ska uppföras i klinker, tegel eller annat kemiskt material(f_{12}) samt att Tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till karaktären på Flustrets huvudbyggnad (f_{13}).
- Motivet för bestämmelse f_1 – *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet* har reviderats.
- f_{10} – *Takfall ska utföras i plåt*, gäller har reglerats för båda användningarna C och C_1 .
- Planbestämmelsen om högsta takfot (f_4) för byggrätten mot Sjukhusvägen har sänkts 3,5 meter.
- Markvändningen vid Flustret har förändrats från C_1 - Centrum, ej kontor till C - Centrum och kompletteras med en bestämmelse som anger högst 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor(e_1) och s_2 som anger att byggnadens bottenvåning inte får innehålla kontor, det för att möjliggöra en liten andel kontor.
- Illustrationer har bytts ut genomgående för att visa det nya projektets utformning.
- Informationen om andra kommunala beslut har uppdaterats med senaste status om spårvägen utanför planområdet.
- Kapitlet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning har reviderats, och kompletterats med rubriken Siktlinjer mot Uppsala slott.
- Kapitlet Kulturmiljö har under rubriken Bollhuset (även kallat Svandammshallarna) reviderats med nya ställningstaganden.
- Rubriken Strandskydd har kompletterats med motiv till varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, väger tyngre än strandskyddsintresset.
- Kapitlet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten har kompletterats med en ny rubrik om släckvatten.
- Rubriken markföroreningar under kapitlet Hälsa och säkerhet har reviderats utifrån den nya utredningens resultat.
- Solstudierna har reviderats utifrån de nya byggnadsvolymer.
- Kapitlet Genomförandefrågor har reviderats och kompletterats med beskrivningar och information som bättre beskriver detaljplanens genomförande och de konsekvenser som detaljplan innebär. Rubriken träd och vegetation har tillkommit sedan samrådet under kapitlet.
- Rubriken kulturmiljö under kapitlet Planens konsekvenser har reviderats med nya ställningstaganden.

Vad är en detaljplan?

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

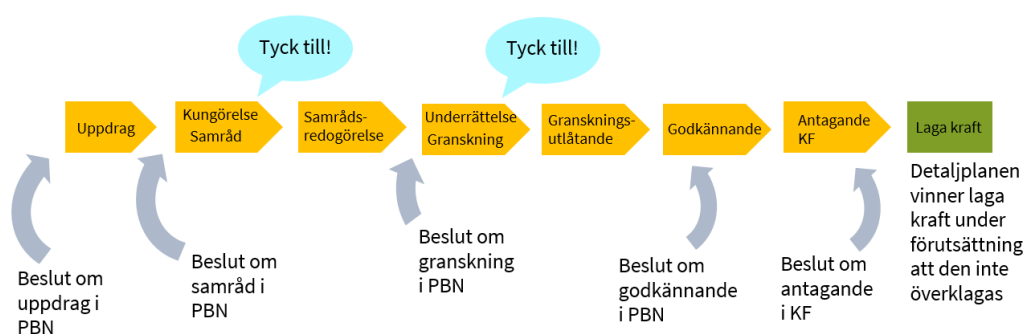
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 för kvarteret Gymnastiken 2020-12-17. Planuppdrag för Fjärdingen 36:1 beslutades 2022-04-28. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Utökat förfarande:



Figur 2 - Processpil över planprocessen för utökat förfarande.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 34:1, daterad 2021-06-28
- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 36:1, daterad 2023-03-29
- Arkitektoniskt koncept och gestaltungsprogram, daterad 2024-10-25
- Dagvattenutredning, daterad 2023-06-08, reviderad 2024-10-11
- Fastighetsförteckning*
- Inventering av träd, daterad 2023-10-27
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, daterad 2023-07-03, reviderad 2024-10-25
- Kulturmiljöutredning, daterad 2023-04-13
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2024-10-07
- Parkeringsutredning, daterad 2023-05-30
- PM geoteknik, daterad 2022-10-24
- PM grundvatten, daterad 2023-05-12
- Utredning siktlinjer, daterad 2024-10-14

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/gymnastiken. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan (2016) ligger planområdet inom innerstaden, den mest centrala delen av Uppsala stad. Innerstaden ska verka som en mötesplats och identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Det ska finnas en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder. Stora delar av innerstaden är kulturhistoriskt värdefull och erbjuder unika och inspirerande miljöer. Vid förändringar i staden ska värdefulla siktsektioner beaktas och respekteras. Planområdet ingår i de delar av innerstaden som betecknas som särskilt värdefull kulturmiljö, som ska värnas och göras levande och tillgängliga. Planområdet ligger inom riksintresset Uppsala stad och är ett kommunalt kulturmiljöområde. Enligt översiktsplanen ska värdefulla kulturmiljöer värnas och göras mer levande och tillgängliga.

Mellan Slottsbacken och Stadsträdgården, i den västra utkanten av planområdet, finns även ett utpekad grönstråk som binder ihop stadens grönområden. Sjukhusvägen/Munkgatan, som angränsar till planområdet, är i översiktsplanen beskrivet som ett stråk för både stadsliv och kapacitetsstark kollektivtrafik. Planområdet är beläget på mark med en grundvattenförekomst, som löper i sydlig-nordlig riktning genom delar av innerstaden och är viktig för dricksvattenförsörjningen.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin har tagits fram som en fördjupning av inriktningen för innerstaden och blev antagen av kommunfullmäktige i december 2016. Enligt innerstadsstrategin ingår planområdet i det karaktärsområde som är beskrivet som ”park och institutionsstaden”. Park och institutionsstadens historiska och gröna karaktär ska enligt strategin värnas. Området anses även vara flexibelt för utveckling av verksamheter och institutioner, där förändringar ska eftersträva en mångfald av verksamheter som bidrar till ett ökat stadsliv.

Planområdet ingår delvis i ett område som enligt innerstadsstrategin ska ha en hög koncentration av stadsliv som fortsätter utvecklas. Enligt innerstadsstrategin ska det finnas plats att röra sig, gå i bredd och mötas i attraktiva stråk och på platser. Innerstaden ska även vara tillgänglig för alla och därmed erbjuda ett attraktivt stadsliv. Planområdet är beläget inom det område i innerstaden som är utpekad som centrumområde med tydlig gångprioritet. Detta gäller även cykel, där god såväl tillgänglighet som framkomlighet för cykel är viktigt. Planområdet angränsar i väst och norr till Uppsalas huvudcykelnät.

Innerstadsstrategin anger flera riktlinjer för hushöjder och siktlinjer som har för avsikt att värna för stadens siluett, stadsbild och siktvyer. Utöver påverkan på stadsbilden har hushöjderna även stor betydelse vad gäller attraktiva sollägen i staden, där vikt ligger i torg och parker. Planering av nya tillägg ska utgå från en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie för förhållandet mellan nya och befintliga byggnader beaktas. Byggnader som är högre än slottets sockel kan inte tillåtas. Enligt riktlinjerna för park- och institutionsstaden ska hushöjderna hållas nere för att behålla stadssiluetten och värdefulla siktlinjer mot slottet och domkyrkan.

Planområdet berörs av det kulturstråk som föreslås i innerstadsstrategin. Inriktningen för kulturstråket är att Uppsalas mest värdefulla kulturmiljöer ska knytas samman och aktiveras genom att skapa fler målpunkter. Planområdet ligger även inom den del av Uppsalas innerstad som pekats ut för utveckling av kulturmiljön, där stadens värdefulla kulturmiljö ska värnas och göras mer levande och tillgänglig (se figur 3).



Figur 3 – Kartutklipp från Innerstadsstrategin som visar områden inom innerstaden med höga kulturhistoriska, arkitektoniska och upplevelsemässiga värden som ska värnas (markerat i rosa). Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Innerstadsstrategin pekar även ut flera möjliga nya kopplingar nära planområdet, en cykelbro norr om Islandsbron, en spång över Svandammen och en bergbana eller hiss upp till slottet. Platsen vid Svandammen pekas även ut som ett viktigt hållplatsläge för kollektivtrafik.

Sjukhusvägen, som angränsar till planområdet i väst, är enligt innerstadsstrategin utpekad som ett viktigt kollektivtrafikstråk med ett centralt hållplatsläge.

Planprogram för Södra åstråket

Planområdet omfattas även av ett *Planprogram för Södra åstråket* som antogs av plan- och byggnadsnämnden 2015. Planprogrammet visar på kommunens viljeriktning och mål för en utveckling av området. Enligt programmet ska entrézonen till Stadsträdgården vid Gymnastikhuset och Svandammen omgestaltas till en tydligare och mer välkomnande entré. Stadens kvaliteter ska möta parkers möjligheter, och en plats för möten ska skapas. Programmet pekar även på en utveckling av området mellan Gymnastiken och Flustret som idag anses vara byggnadernas baksida. Planprogrammet pekar ut siktlinjer som är särskilt viktiga värden att beakta: årummet, Studenternas idrottsplats, Svettis, Hamnplan och Tullhuset, Stadsträdgården, Islandsbron med sina skulpterade räcken, pumpstationen vid Islandsfallet och Flustret. Programmet anger också viktiga siktlinjer längs med ån som bör tas i hänsyn.

Utvecklingsplan för Stadsträdgården

Planområdet berörs även av *Utvecklingsplan för Stadsträdgården*, framtagen 2014 av Stadsbyggnadsförvaltningen. Enligt utvecklingsplanen ska planområdet verka som en entré till Stadsträdgården och ha goda kopplingar till staden och kringliggande

arbetsplatser, bostads- och rekreationsområden. Entrén beskrivs som en mötesplats där byggnader och parkmiljö ska bidra till en helhet.

I utvecklingsplanen finns konkreta förslag för att utveckla planområdet. Genom att ta bort angöringsytor, parkering och avskärmade vegetation kan ett bättre samband mellan Svandammen och Stadsträdgården kan skapas. Vikt ligger i att ta bort upplevelsen av att röra sig på ”baksidorna” av Gymnastiken och Flustret. En bro över svandammen kan exempelvis öka tillgängligheten från Trädgårdsgatan.

Arkitekturpolicy

Uppsalas arkitekturpolicy innehåller riktlinjer kring arkitektur och gestaltungsfrågor och ska beaktas vid åtgärder i den byggda miljön. Arkitekturpolicyen blev antagen av kommunfullmäktige i januari 2017. Policyen ska bidra till att skapa en levande, hållbar och vacker stad och innehåller sju begrepp som ska beaktas vid förändringar i den byggda miljön; sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan, och tillgänglighet. Den byggda miljön ska ses i sitt sammanhang där skala och befintliga värden är av vikt. Nya tillskott ska bidra till en god livsmiljö och en trygg, upplevelserik och stimulerande miljö.

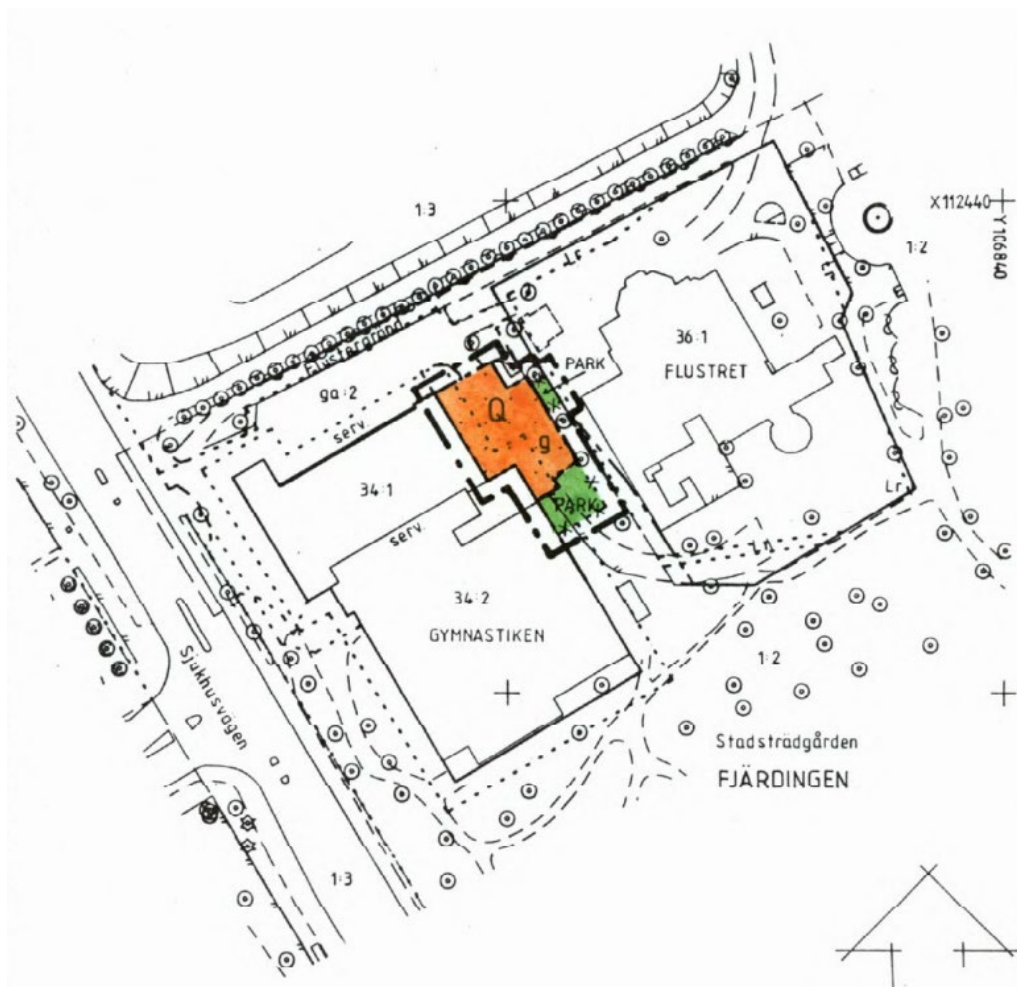
Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela *Detaljplan för Del av Fjärdingen 1:2*, fastställd 1994 (akt 0380-P94/2), samt delar av *Stadsplan för Svandammen och Kungsängsleden*, fastställd 1987 (akt 0380-P87/19).



Figur 4 - Utklipp från Uppsala kommuns planmosaik över gällande detaljplaners bestämmelser. Planområdets ungefärliga gränser är markerat med en röd linje.

Detaljplan för Del av Fjärdingen 1:2 omfattar ett mindre område mellan Gymnastiken och Flustret. Enligt detaljplanen är marken planlagd som kvartersmark med kulturreservat (Q) och park, där kulturreservatsmarken inte får bebyggas (prickmark). Detaljplanen innehåller även en byggrätt för en transformatorstation (g) (se figur 5).

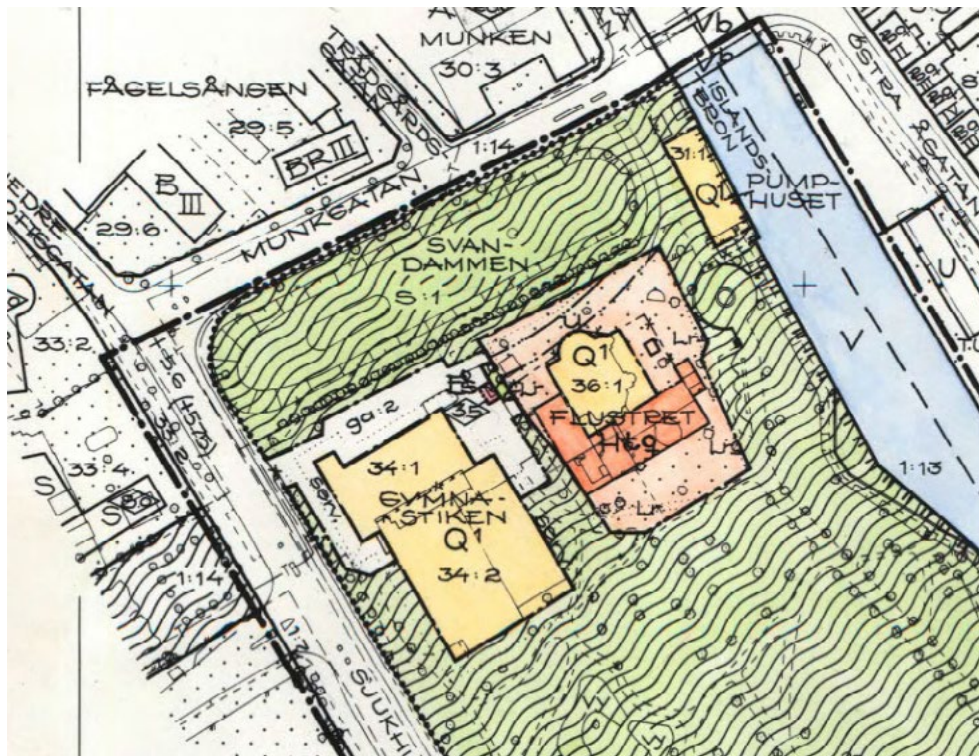


Figur 5 - Utklipp från plankartan av detaljplan för Del av Fjärdingen 1:2 belägen mellan Gymnastiken och Flustret.

Resterade delar av planområdet omfattas av *Stadsplan för Svandammen och Kungsängsleden* som skyddar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. För Gymnastikhuset och Svandammshallarna gäller bestämmelsen Q₁ (kulturreservat) vilket innebär att inga åtgärder får vidtas som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värde. Byggnader får endast användas för ändamål som är förenligt med byggnadernas bevarande. Q₁ gäller även för Flustrets huvudbyggnad. För Flustrets övriga byggnader gäller bestämmelsen Htq (hotell med särskild miljöhänsyn). Bestämmelsen innebär att området får användas för restaurang- och hotelländamål som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet eller störa trevnaden. Bestämmelsen innebär även att byggnadernas yttre form och allmänna karaktär, eller den allmänna karaktären på området i övrigt, inte får förvanskas där ny bebyggelse ska anpassas till den allmänna karaktären.

Övrig mark inom stadsplanen är planlagd som park eller parkering, gata eller torg, och begränsning av byggnation (prickmark). Utöver detta säkerställer stadsplanen även en

transformatorstation (Es), samt reserverar mark för underjordiska ledningar (u) (se figur 6).



Figur 6 - Utklipp från plankartan i relation till stadsplan för Svandammen och Kungsängsleden.

Andra kommunala beslut

Detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-B, gränsar till planområdet vid Sjukhusvägen. Detaljplanen antogs i juni 2024, men är överklagad.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning. Planområdet ligger i Uppsalas mest karaktäristiska park-, rekreations- och nöjespräglade område med mycket höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar därför till att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet som är anpassade till platsens värden och karaktär. Vidare syftar detaljplanen till att vända den idag otrygga baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida, samt att skapa en tydlig parkentré och koppling mellan Svandammen och Stadsträdgården genom ett nytt torg.

Planens huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla kvarteren Gymnastiken och Flustret med nya byggnader för centrumverksamhet. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader; Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset som alla har kulturhistoriska värden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet och ersätts med en ny byggnad i fyra till sju våningar, samt att delar av Flustret rivs och ersätts med en större tillbyggnad i två till tre våningar mot Stadsträdgården. Det aktuella projektet omfattar totalt 15 100 kvadratmeter bruttoarea med ambitionen att omvandla fastigheterna till en ny destination i Uppsala med utökad serveringsverksamhet, nytt hotell, lokaler för konferens, evenemang och kontor samt lokaler för spa och rekreation. Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten kommer att bevaras och får rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

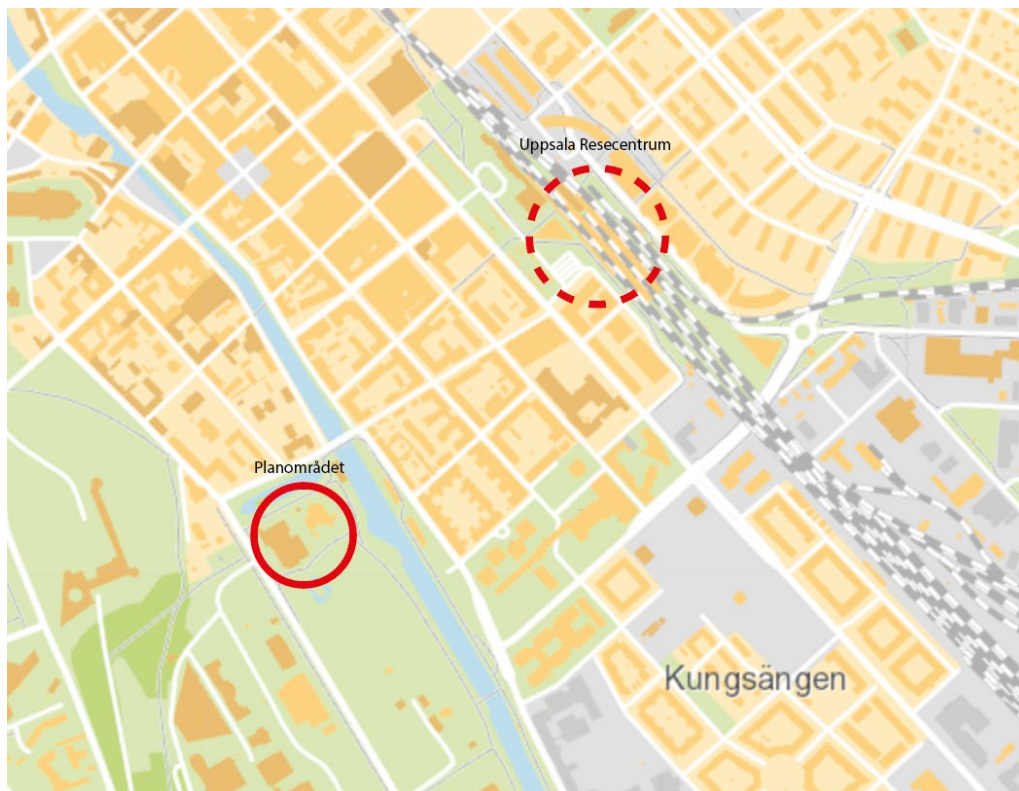
De nya byggnadernas placering i ett av Uppsalas mest omtyckta område kräver en utformning som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Detaljplanen reglerar utformningen av byggnaderna med ett antal planbestämmelser, som syftar till att byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet med aktiva och publika bottenvåningar. Mellan Gymnastikhuset och den nya byggnaden möjliggör detaljplanen för en länkbyggnad i en våning avsedd för mottagning av leveranser.

Detaljplanen möjliggör en ny torgyta mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret. Torgytan kommer dels fungera som en passage till Stadsträdgården, dels som entré och angöringsyta till det nya hotellet och till Flustret. Den nya torgytan tillsammans med den nya passagen skapar goda förutsättningar för att förändra den idag otrygga baksidan som vänder sig mot Stadsträdgården till en mer aktiv framsida. Det skapar också en möjlighet till en tydligare parkentré och en bättre koppling för gående mellan Svandammen och Stadsträdgården. Planen möjliggör en tredimensionell fastighetsbildning så att det under torget kan anläggas en underjordisk kulvert som förbinder de två nya byggnaderna. Detaljplanen skapar förutsättningen till ett samlat grepp över området med syfte om att väcka liv i miljön i och med ett betydligt mer intensivt nyttjande samt en ny samverkan mellan byggnader och park.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Fjärdingen 34:1, Fjärdingen 34:2, Fjärdingen 36:1, samt del av Fjärdingen 1:2. Fastigheterna är centralt belägna och ligger cirka 600 meter från Uppsala Resecentrum.



Figur 7 - Kartutklipp som visar planområdets läge i relation till Uppsala Resecentrum. Planområdet är markerat med en röd heldragen cirkel, medan Uppsala Resecentrum är markerat med en streckad cirkel. Placeringarna är ungefärliga.

Planområdet angränsar till Sjukhusvägen i väster, Svandammen i norr, och Stadsträdgården i både öster och söder. Nära området, öster om Stadsträdgården, finns Fyråsån, och norr om Svandammen går Mungatan i östvästlig riktning.



Figur 8 - Planområdets placering i relation till kringliggande vattendrag, vägar, och fastigheter. Planområdet är markerat med tjock svart linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mellan Svandammen i norr och Stadsträdgården i söder. Stadsträdgården är stadens finpark med vackra blomsterplanteringar och en mötesplats för många Uppsalabor. Norr om planområdet går en välanvänd gång- och cykelväg i öst-västlig riktning som förbinder sjukhusområdet med innerstaden. På andra sidan gång- och cykelvägen ligger Svandammen och området kring nedre Fjärdingen, som är ett av Uppsalas mest särpräglade stadsavsnitt med nationshus och institutionsbyggnader i en tydlig rutnätsstruktur. Slottet, med sitt läge på åsen, är ett dominant inslag i stadsbilden och är ständigt i blickfånget när man rör sig i området.

Öster om Svandammen finns stadens första vattenverk från 1870 som liksom tidens kommunaltekniska anläggningar i övrigt gavs ett påkostat yttre. I öster finns Fyrisån och hamnområdet intill Östra Ågatan, som påminner om Fyrisån som en viktig kommunikationsled.

Planområdet angörs via Sjukhusvägen som planeras att byggas om med spårväg, och ett hållplatsläge är tänkt intill planområdet.



Figur 9 - Översiktsbild som visar planområdets omgivning, Libeck antikvarie.



Bild 1 - Vy mot Flustret och gymnastiken från svandammens nordöstra sida.



Bild 2 - Vy mot Uppsala slott från svandammens östra kortsida. Planområdet ligger precis intill den vänstra kanten i bilden.



Bild 3 - Vattenverket, även kallat pumphuset, är beläget intill Fyrisån.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset. Tillsammans bildar de ett friliggande kluster av byggnader som markerar gränsen mellan innerstaden och Stadsträdgården. Platsen är omgiven av grönska och på håll upplevs byggnaderna med sin relativa småskalighet vara en välintegrerad del av parken. Den karaktäristiska taksiluetten på såväl Flustret som Gymnastikhuset tecknar sig mot Stadsträdgårdens stora träd och utgör en del av fonden i parkrummet kring Svandammen.

Flustret har en stor uteservering mot öster som har en sentida utformning med betongsten och trädäck. Uteserveringen omgärdas av ett järnstaket med grindar mot Fyrisån och Stadsträdgårdens nordöstra entré. I anslutning till Flustret finns även en musikpaviljong och en äldre vattenklosett som vittnar om Flustrets kontinuitet som en nöjespräglad anläggning. Byggnaderna har idag sina baksidor vända mot stadsträdgården, och ytorna mellan Flustret och Gymnastikhuset utgörs främst av parkerings- och angöringsytor. Här finns också en transformatorstation samt en offentlig toalett på kommunal mark, där den sistnämnda står något gömd intill ett staket mot bollhuset. Sammantaget bidrar bebyggelsen och miljön kring fastigheterna till att stadsträdgårdens norra delar upplevs otydliga och otrygga. Besökare till kvarterets aktiviteter rör sig främst till byggnadernas entréer i öst från Stadsträdgårdens entré och i väst från Sjukhusvägen. Få besökare rör sig i området mellan byggnaderna som nyttjas för parkering och som tillfällig uppställningsplats. Detta tillsammans med flera teknik- och förrådsbyggnader, samt tillfälliga containrar gör området svårt att överblicka och upplevs som otryggt, framförallt under kvällstid då det även är mörkt. Bollhuset och Flustret har idag stängda fasader mot Stadsträdgården, vilket påverkar stadsträdgårdens norra del som upplevs som en baksida, mörk och otrygg kvällstid.



Bild 4 - Vy mot sydöst över Sjukhusvägen, Gymnastikhuset och Bollhuset.



Bild 5 - Vy från Hamnesplanaden som visar Flustret och dess uteservering som vänder sig mot ån.

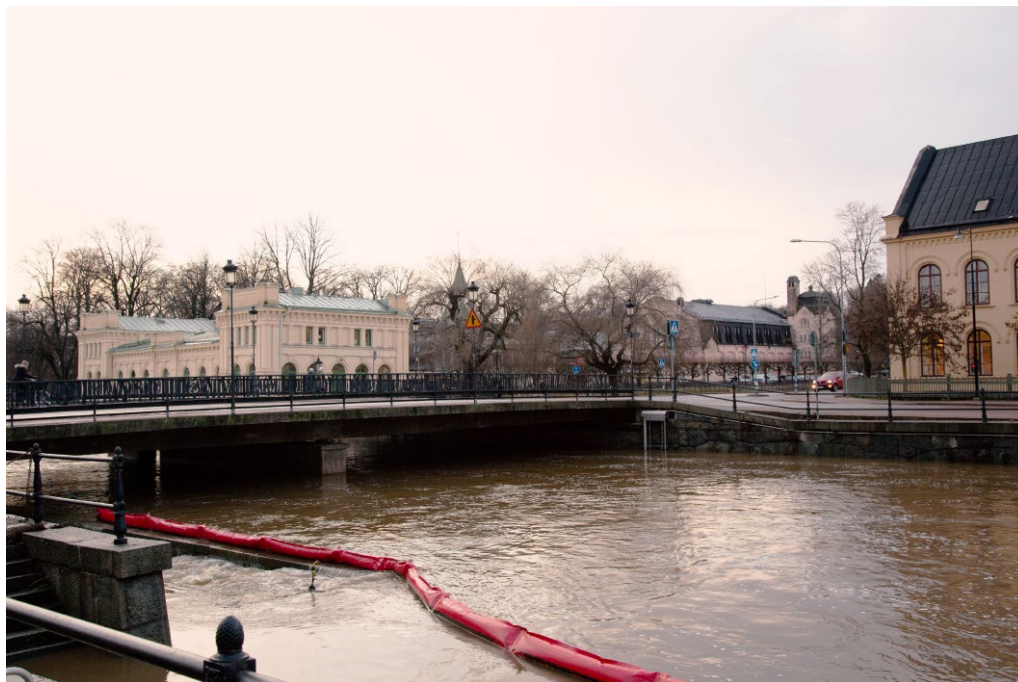


Bild 6 - Vy från Östra Ågatan mot Islandsbron och området kring Svandammen.

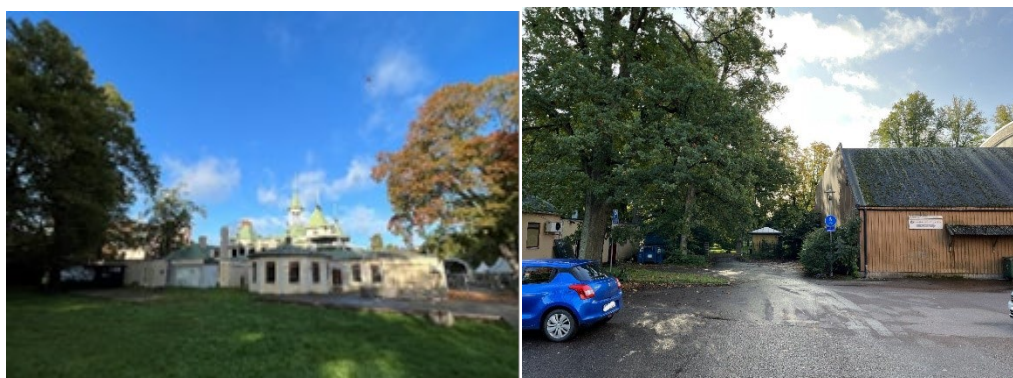


Bild 7 - Vy mot delen av Flustret som möter stadsträdgården. Bild 8 - Vy mot passagen mellan Flustret och Bollhuset.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla kvarteren Gymnastiken och Flustret med nya byggnader för centrumverksamhet. I det aktuella projektet är ambitionen att omvandla fastigheterna till en ny destination i Uppsala med utökad serveringsverksamhet, nytt hotell, lokaler för konferens och evenemang, lokaler för spa och rekreation samt co-working ytor. Ambitionen är att vända den idag otrygga baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida, samt att skapa en tydlig parkentré och koppling mellan Svandammen och Stadsträdgården. Detaljplanen innebär att Gymnastikhuset samt Flustrets huvudbyggnad bevaras, men att Bollhuset kan rivras och ersättas med en ny byggnad i fyra till sju våningar. Detaljplanen innebär även att delar av Flustrets senare tillbyggnader kan rivras och ersättas med en större tillbyggnad mot Stadsträdgården. Sammantaget innebär detaljplanen en påverkan på stadens struktur genom en mer storskalig och delvis stadsmässig bebyggelse söder om Svandammen. Nedan följer en genomgång av siktlinjerna mot slottet. Därefter närmre beskrivning av exploatörens föreslagna förändringar inom respektive kvarter, samt hur detaljplanen reglerar byggrätterna. De befintliga byggnaderna beskrivs närmare i avsnittet *Kulturmiljö*.

Siktlinjer mot Uppsala slott

För att kunna avgöra detaljplanens påverkan på siktlinjerna och vyerna mot Uppsala slott har Marge arkitekter på uppdrag av exploatören tagit fram en utredning om siktlinjer. Analysen tar ett helhetsgrepp för hur vyer och siktlinjers förutsättningar ser ut samt hur detaljplanen påverkar dessa i ett helårsperspektiv.

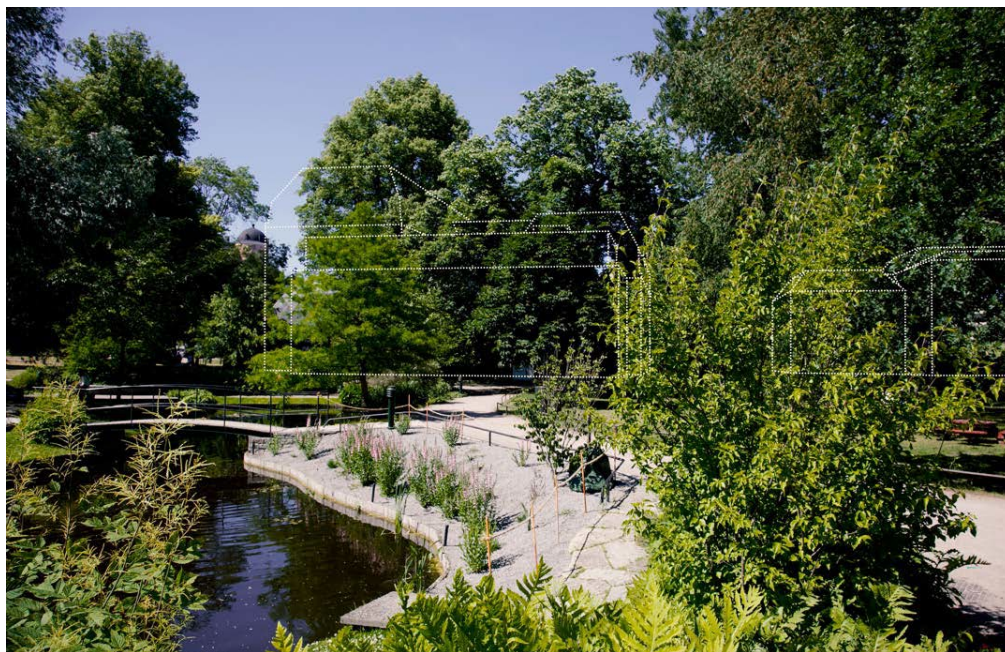
Stadsträdgården är utformad med ett slingrande system av gångar och vägar för gående och i viss mån cyklister, där huvudstråken främst sträcker sig i nordlig-sydlig riktning. Ett tydligt huvudstråk går längs parkens östra sida, längs med Fyriskan. I den norra halvan av parken har Stadsbyggnadsförvaltningen identifierat tre större ytor som bjuder in till längre uppehålle. Dessa tre är Lycksalighetens ö, två större gräsytor lämpade för picknic, samt en lekplats, se figur 10.



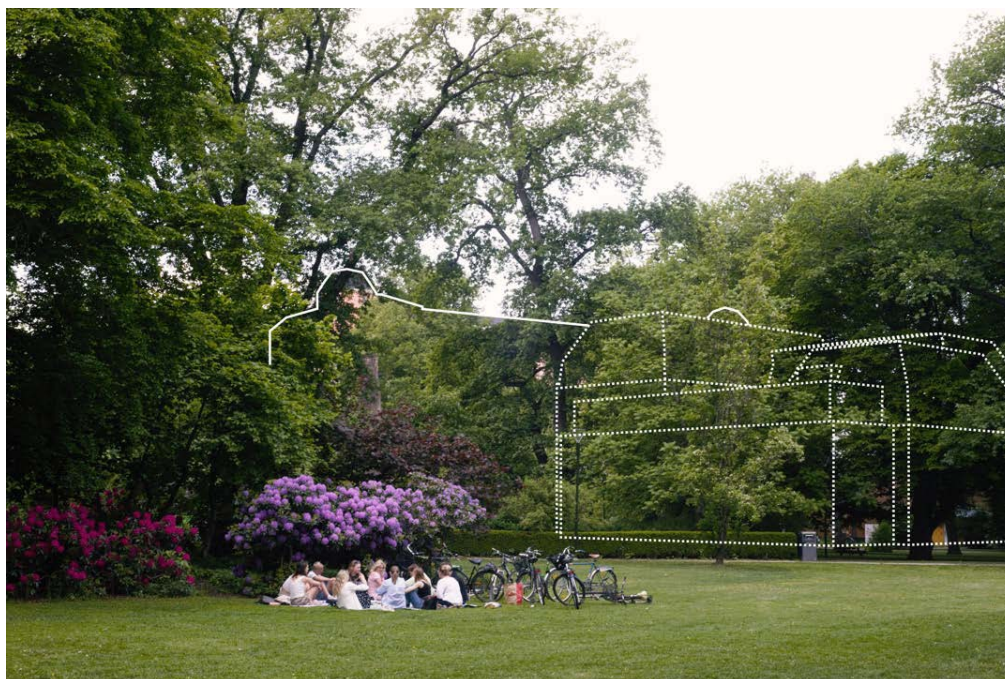
Figur 10 - De tre ytorna i Stadsträdgårdens norra halva som tydligt bjuder in till långvarigt uppehålle, Marge arkitekter.

Analysen visar att lycksalighetens ö har en omgivning av väl uppvuxen vegetation under sommarhalvåret, samt att alla sittplatser är vända mot dammen, det vill säga bort från slottet. De två större gräsytorerna har också en stark och välvuxen vegetationsgräns som omringar gräsytorerna och skymmer slottet under sommartid när besökare använder gräsytorerna, men begränsar även läsbarheten vintertid. Lekplatsen

är en plats där fysisk aktivitet är fokus, och läsbarheten av slottet kan skymmas i vissa mindre gluggar under sommarhalvåret. Slutsatsen är att ingen av de tre identifierade platserna för långvarigt uppehåll i sin utformning är vänd mot slottet eller har ett fokus mot slottets riktning. Platserna används också ytterst sparsamt under vinterhalvåret.

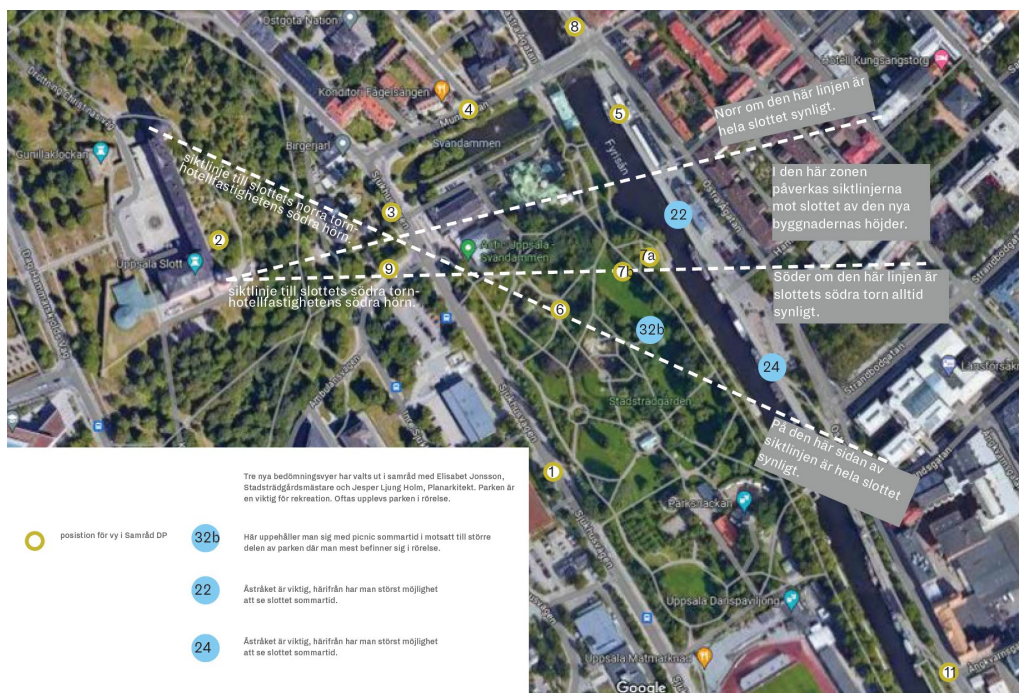


Figur 11 - Vy från Lycksalighetens ö mot slottet. Detaljplanens byggrätt bakom vegetationen.



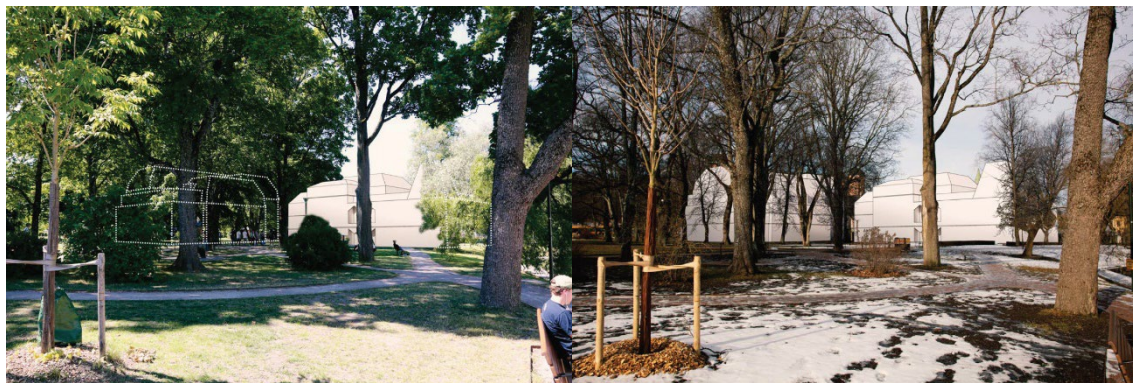
Figur 12 - Vy från de öppna gräsytorerna. Slottets konturer markerat med heldragen linje och byggrätten med streckad linje bakom vegetationen.

För att avgöra vilka delar av Stadsträdgården och årummet runt Fyrisån som påverkas av detaljplanens genomförande har analysen identifierat den yta som påverkas vad gäller siktlinjerna mot slottets södra och norra torn. Det visar att en minoritet av Stadsträdgården påverkas, och att majoriteten av sträckan längs årummet alltid har minst en siktlinje mot ett av slottens torn.



Figur 13 - Siktlinjeanalys som visar vilken yta i Stadsträdgården som påverkas, Marge arkitekter.

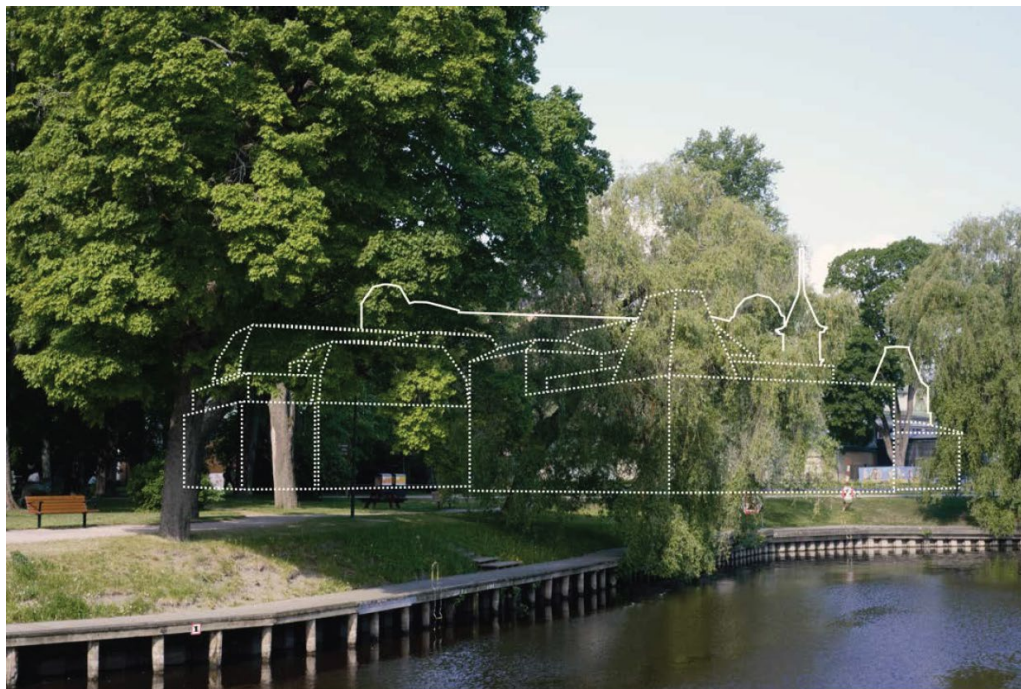
Utfån siktlinjeanalysens resultat för de ytor som påverkas av detaljplanen i figur 13 har några vyer valts ut för att närmare kunna studera de vyer som detaljplanen påverkar.



Figur 14 – Vy 7b under sommarhalvåret med nya byggrätten, Marge arkitekter.

Figur 15 – Vy 7b under vinterhalvåret med nya byggrätten, Marge arkitekter.

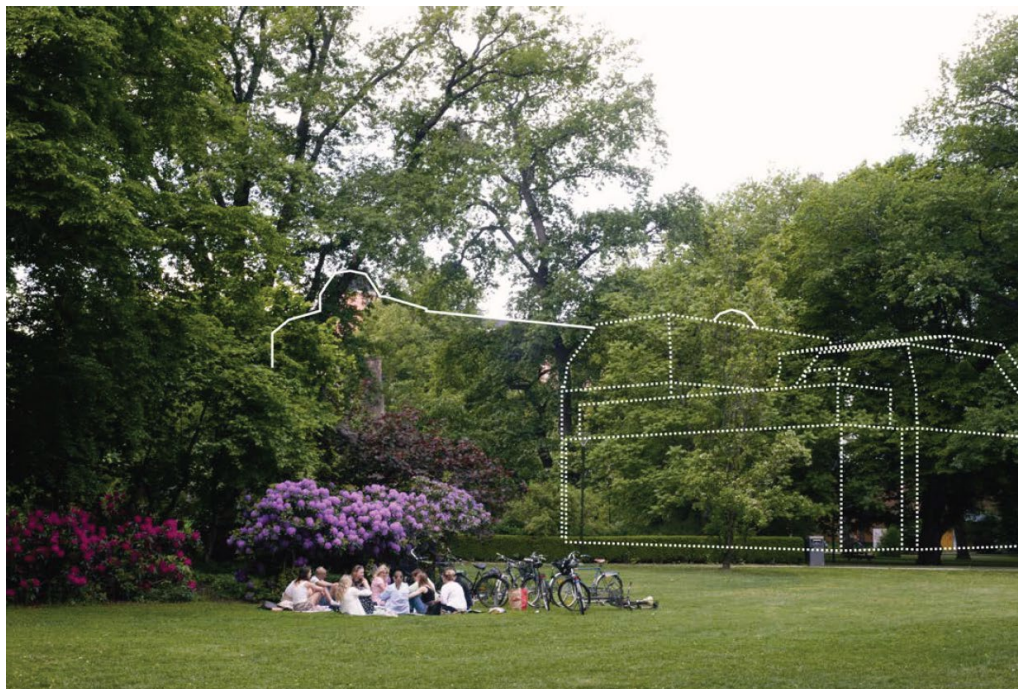
Vy 7b har nu studerats ur ett helårsperspektiv där sommarhalvåret samt vinterhalvåret har analyserats. I figur 14 framgår hur vyn påverkas under sommarhalvåret. Figuren visar hur stark krontäckning och övrig vegetation som Stadsträdgården har, vilken i sig gör att all sikt mot slottet skymms under sommarhalvåret. Under vinterhalvårets, när träden tappat sina liv, framträder slottet tydligare, men grenverken har fortsatt en tydlig påverkan för siktlinjen mot slottet.



Figur 16 - Vy 22 under sommarhalvåret. Slottet och befintliga delar av Flustret är markerat med heldragen linje och de nya byggrätterna är markerade med streckade linjer, Marge arkitekter.



Figur 17 - Vy 24 under sommarhalvåret. Slottet och gymnastikhuset är markerat med heldragen linje och de nya byggrätterna med streckade linjer, Marge arkitekter.



Figur 18 - Vy 32 under sommarhalvåret. Slottet markerat med heldragen linje och de nya byggrätterna markerat med streckade linjer, Marge arkitekter.

Vy 22, 24 & vy 32 är vyer för att kunna göra en bättre bedömning för påverkan från årummet. Figur 16 och 17 är vyer som är tagen från andra sidan fyrisån. Det visar att Stadsträdgårdens krontäckning och övrig vegetation under sommarhalvåret i princip helt täcker sikten mot slottet från årummet, vilket innebär att läsbarheten av slottet är nästintill obefintlig under sommarhalvåret.

Figur 18, en vy tagen från Stadsträdgårdens huvudstråk som visar både sikt från årummet på stadsträdgårdens sida, samt hur sikten från de stora grönytorna lämpade för picknick ser ut. Figur 18 visar att under sommarhalvåret, när människor besöker stadsträdgården för uppehålle skymms siktlinjerna i första hand av Stadsträdgårdens krontäckning och övrig vegetation. Dock kvarstår läsbarhet av slottet från båda vyerna även andra delar av året genom att både slottets lågdel och torn syns trots projektets inverkan.

Ny byggnad intill Sjukhusvägen

Söder om Gymnastikhuset (Svettis) möjliggörs en ny byggnad för centrumverksamhet på platsen där bollhuset står idag. Detaljplanen styr att området får användas för centrumverksamhet, men inte kontor. Inom markanvändningen centrumverksamhet rymms bland annat hotell, restaurang, butiker, gym, bibliotek och service. Det aktuella projektet innehåller ett hotell som omfattar cirka 9000 kvadratmeter bruttoarea, med cirka 200 rum samt en restaurang och lounge i bottenvåningen. Byggnaden mot Sjukhusvägen kan bli motsvarande sju våningar hög, byggrätten begränsas i höjd av en bestämmelse som anger att nockhöjden inte får överstiga +29,5 meter över angivet nollplan.



Figur 19 - Den nya byggrättens volym i förhållande till gymnastikhuset. Vy från Sjukhusvägen, Marge arkitekter.

Den nya byggnadens placering i ett av Uppsalas mest omtyckta område kräver en utformning med särskilt hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Formspråket av byggnaden i sin helhet samt materialval, kulörval och övriga element så som räcken, portar, och skärmtak ska utföras med stor omsorg och ta särskild hänsyn till Gymnastikhuset som den dominerande gestalten mot Sjukhusvägen. Det innebär att fasaderna ska hållas lågmälda och lugna i sitt uttryck, och ha en hög materialkvalitet och en hög precision i detaljlösningar. Byggnaden ligger i direkt anslutning till Stadsträdgården som är stadens finpark, och gestaltningen av huset behöver ges en publik karaktär. Särskild omsorg behöver ägnas åt bottenvåningen för att bidra med liv till både park- och stadsmiljön. Detaljplanen styr det bland annat genom att reglera att majoriteten av bottenvåningen ska vara i genomsiktligt material, till exempel glas, samt att det ska finnas entréer mot både Sjukhusvägen och mot passagen mellan Flustret och den nya

byggnaden. Detaljplanen styr även att inga byggnadsdelar, exempelvis balkonger eller burspråk, får kruga ut från fasadliv utöver skärmtak ovan entréer.

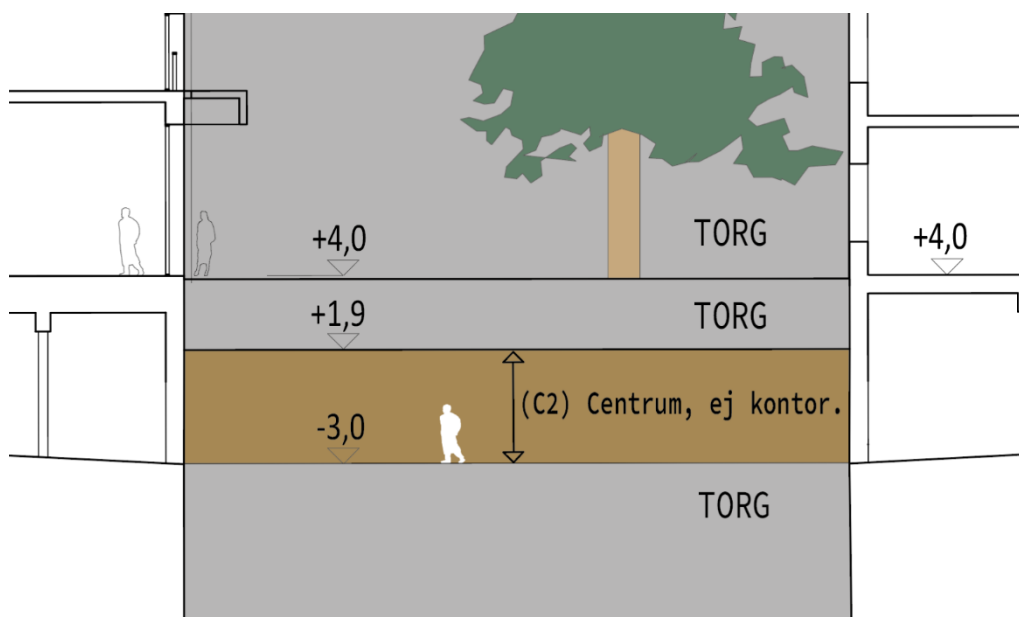


Figur 20 - Projektets nya byggnad längs Sjukhusvägen i relation till Gymnastikhuset, Marge arkitekter.

Byggnaden är uppdelad i tre volymer, med den högsta volymen mot Sjukhusvägen och den lägsta volymen mot Stadsträdgården. Mot Sjukhusvägen tillåts den nya byggnaden ha en nockhöjd motsvarande sju våningar, men där takfoten begränsas till motsvarande fem våningar för att bryta ner skalan på byggnaden. De två högsta våningarna designas som en del av takutformningen. Mot Stadsträdgården tillåts höjden vara motsvarande fyra våningar. Byggnaden är placerad något indraget från Sjukhusvägen för att hålla gaveln på Gymnastikhuset synlig söderifrån. Byggnaden är även placerad cirka 10 meter från Gymnastikhuset vilket skapar ett mellanrum som gör att volymerna upplevs som två separata byggnader. I mellanrummet möjliggörs en länkbyggnad som gör att det går att röra sig invändigt mellan byggnaderna. Länkbyggnaden möter Gymnastikhuset där det idag finns ett indrag i byggnadens form, och får på så vis ett mer anpassat möte än dagens situation. Detta innebär att gaveln som vetter mot söder, längs Sjukhusvägen, blir frilagd. I länkbyggnaden finns även plats för varumottagning och infart till garage, som nås via kvarterets insida.

På den lägre byggnadskroppen mot parken möjliggörs en takterrass. Byggrätten är anpassad så att vissa funktioner kopplade till takterrassen är möjlig att bygga, exempelvis staket, upphöjda växtbäddar och pool. Eftersom taket är en viktig del av husets gestaltning reglerar detaljplanen att tekniska installationer ska vara integrerade i takets utformning. Det kan vara till exempel att solpaneler eller fläkthuvar på taket döljs av husets fasader eller är mycket väl integrerade i takets utformning. För att räcken inte ska upplevas dominanta reglerar detaljplanen en högsta höjd på räcket samt att de ska vara genomsiktliga. Exempelvis genom nätta plattstålsräcken.

Detaljplanen innebär att en källare kan ordnas under huset, och att en underjordisk kulvert kan anläggas som binder samman den nya byggnaden och Flustrets tillbyggnad. Kulverten möjliggör att en stor del av logistiken till Flustret, exempelvis varumottagning, kan ske via hotellet. Detaljplanen reglerar var kulverten får finnas och mellan vilka höjder, genom att användningarna är avgränsade vertikalt, se figur 21.



Figur 21 - Sektion som visar kulverten och hur detaljplanen styr markens användning i olika plan.

Tillbyggnad söder om Flustret

Detaljplanen innebär att delar av Flustrets tillbyggnader kan rivas för att möjliggöra en ny tillbyggnad söder om huvudbyggnaden. Tillbyggnaden har en höjd som motsvarar två till tre våningar och omfattar cirka 3 300 kvadratmeter bruttoarea. Området får användas för centrumverksamhet, men med möjligheten till att upplåta maximalt 10% av Flustrets bruttoarea ovan bottenvåningen till kontor. Det för att få en så mångsidig användning som möjligt under dygnets alla timmar, vilket gynnar folklivet och antalet rörelser på platsen även utanför typiska aktivitetstider för restaurang, kultur, musik och konferens. I det aktuella projektet planeras Flustret byggas om för att rymma café, restaurang, kontor och stora rum som kan vara flexibla och nyttjas för nöje, kultur, musik och konferens.

I och med Flustrets unika karaktär och känsliga kulturmiljö samt platsens publika prägel är det av stor vikt att tillbyggnaden har en hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär att tillbyggnadens gestaltning behöver anpassas och samspela med Flustret och parken. Det gäller såväl taklandskap som fasadutformning som ska vara inspirerade av paviljongarkitekturen med sin lätta och lekfulla prägel. Fasader och tak ska vara tydligt artikulerade och anknyta till Flustrets rika träarkitektur. Samtidigt ska utformningen av taken ta hänsyn till Flustrets livliga taksiluett som fortsatt tongivande i miljön. Med hänsyn till att byggnaden placeras i en offentlig parkmiljö ska bottenvåningen utformas utan tydliga baksidor och ha en inbjudande karaktär med omsorg om detaljer. Verandorna på Flustrets västra och östra del som möjliggörs i och med detaljplanen, behöver på ett tydligt vis anknyta till Flustrets arkitektur så att de upplevs som en naturlig del av husets volym och med genuina materialval så som glas och trä.

I det aktuella projektet gestaltas tillbyggnaden med vertikala torn och samtida snickarglädje i fasadutformning och detaljer. Taklandskapet består av pyramidtak som är flackare och lägre än Flustrets tinnar och torn. Mellan tillbyggnaden och huvudbyggnaden finns en länkbyggnad med syfte att det tydligt ska gå att urskilja den nyare delen från den äldre.

Detaljplanen reglerar tillbyggnadens utformning genom ett antal planbestämmelser. Planbestämmelserna styr att fasaden ska vara i trä och att taket ska vara i plåt. Majoriteten av bottenvåningen ska vara i genomskiktligt material, exempelvis glas. Detaljplanen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, där motsvarande två-tre våningar möjliggörs. Nockhöjden är anpassad så att taket kan utformas med frihet i gestaltningen, och styr inte exakt placering av eventuella tornbyggnader. Eftersom takets utformning är viktig för helhetsintrycket ska tekniska installationer på taket utformas så att de är integrerade i takets gestaltning. Detaljplanen reglerar så att alla tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till huvudbyggnadens kulturhistoriska värde.

Detaljplanen möjliggör en takterrass på den lägre byggnadsvolymen mot parken. För att räcken inte ska upplevas dominanta reglerar detaljplanen en högsta höjd på räcket samt att de ska vara genomskiktliga, exempelvis genom nätta plattstålsräcken eller glas.

Ytorna runt Flustret regleras med prickmark i detaljplanen. Det innebär att inga byggnader får finnas där. Andra anläggningar än byggnader, till exempel upphöjda växtbäddar, pergolas och trappor, får finnas. Vid entréerna till Flustret möjliggör detaljplanen för större skärmtak. Skärmtaken får ha pelare så att taken kan utföras i tyngre material som exempelvis plåt. Det gör att skärmtaken kan utformas med större frihet och som en del av tillbyggnadens gestaltning.

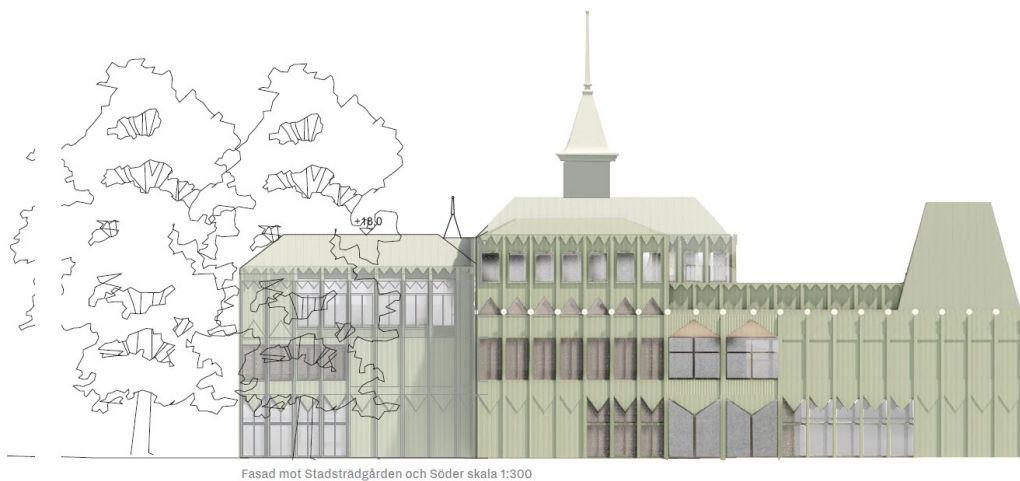
Genom att förlägga de nya tillbyggnaderna söder om Flustrets huvudbyggnad kommer huvudbyggnaden att framträda ännu tydligare än vad som är fallet idag från den norra entrén. En större öppenhet skapas på platsen när verksamheterna kan lokalisera sina funktioner till de nya tillbyggnaderna och den nya takterrassen. Det innebär att ytorna runt byggnaderna inte behöver vara instängslade på samma sätt som idag.



Figur 22 - Illustration för hur byggnaderna möter Stadsträdgården, Marge arkitekter.



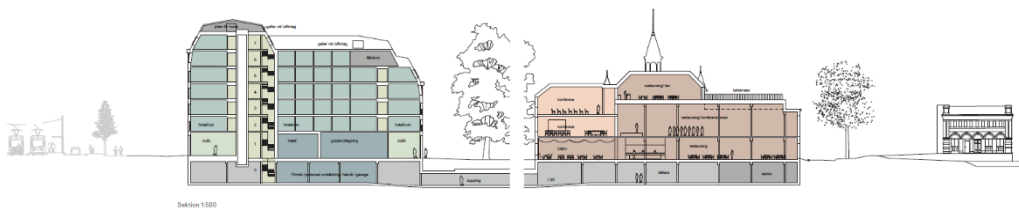
Figur 23 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut sett från norra entrén vid Svandammen, Marge arkitekter.



Figur 24 - Fasad över Flustrets södra del med vy från Stadsträdgården, Marge arkitekter.



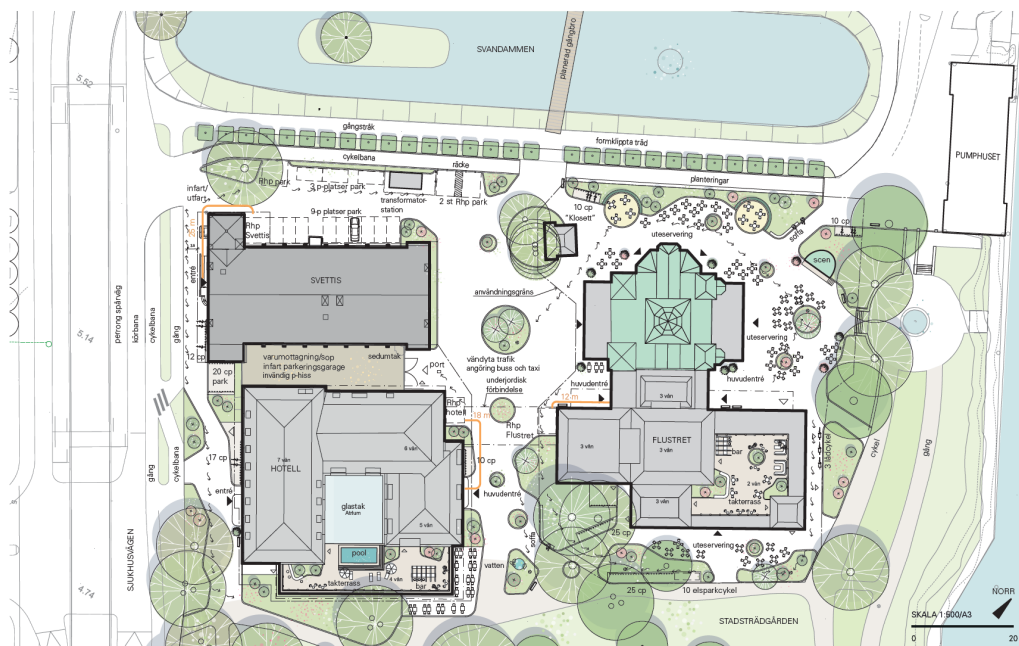
Figur 25 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut från torget mellan kvarteren Flustret och Gymnastiken. Marge arkitekter.



Figur 26 - Illustration som visar en sektion genom de nya byggnaderna. Längst till höger i bilden syns Pumphuset vid Fyrisån och längst till vänster i bilden syns Sjukhusvägen med den framtida spårvägen, Marge arkitekter.

 publik yta	 butik
 Spå/gym	 hotellrum
 Restaurang, bistro, café	 teknik och kommunikation
 Konferensrum	 Backspace, personal, vårdst., godsmottagning

Utformning av allmän plats



Figur 27 - Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse och en möjlig utformning av den allmänna platsen. Observera att illustrationen inte är vänd med norr uppåt, Karavan landskap.

Detaljplanen innebär mer allmän plats mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret och en möjlighet att rusta upp den allmänna platsen inom planområdet. Intentionen med omvandlingen är att binda samman stadsträdgården med Svandammen, skapa en tydligare entrésituation till parken och ett bättre samband mellan byggnader och park. Platsen mellan byggnaderna har i detaljplanen användningen torg, och fungerar som entré och angöringsyta till det nya hotellet och till Flustret. Detaljplanen styr inte torgets utformning, men intentionen är att marken ska utformas som en plats på de gåendes villkor, då platsen kommer bli ett nytt stråk och en ny entré till Stadsträdgården. Över Svandammen finns tidiga idéer om en gångbro, vilket skulle knyta ihop Trädgårdsgatan med Stadsträdgården. Idén med en bro över Svandammen ingår inte detaljplanen eller detaljplanens projekt, Det är en fristående ambition, men gällande detaljplan är inte ett hinder för att bygga en bro.

Formspråket planeras att vara inspirerat av det parkideal som var rådande när stadsträdgården och Flustret ursprungligen byggdes, men har också anpassats för ett mer nutida uttryck. Gångvägar och ytor med mjukt formspråk bjuder in från kvarterens alla sidor och byggnader och intilliggande mark utformas för att alla sidor ska upplevas välkomnande och trygga.

Detaljplanen innebär att den befintliga transformatorstationen mellan Gymnastikhuset och Flustret flyttas för att frilägga sikten mellan Svandammen och Stadsträdgården. Transformatorstationen får ett nytt läge norr om Gymnastikhuset. Mot Sjukhusvägen iordningställs den allmänna platsen för att anpassas till den nya byggnaden och spårvägen som kommer gå längs Sjukhusvägen. Platsen fungerar som en entré till Stadsträdgården norrifrån, och utöver plats för gående ryms även planteringar och cykelparkering.



Figur 28 - Illustration över hur ytan mellan Flustret och Gymnastiken kan se ut. Till vänster i bilden syns en möjlig utformning av Flustrets tillbyggnader, och till höger i bilden syns en möjlig utformning av hotellet. Marge arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Uppsala stads ställning som riksintresseområde för kulturmiljövården motiveras av de kulturhistoriska värden som staden representerar. De kulturhistoriska värdena består av fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Var och en för sig speglar de en rad olika perspektiv som markanvändning, bebyggelse, historiska händelser, samhällsutveckling, sociala aspekter samt tro och tradition. De kulturhistoriska värdena är uttryck för stadens riksintressanta betydelse.

Uppsala har länge varit en utpräglad universitetsstad varför byggnader, anläggningar och miljöer från olika tidsåldrar vittnar om den vetenskapliga och pedagogiska verksamheten som varit och är en central del av staden och dess historia. Inom planområdet ligger ”Gymnastiska institutionens byggnad” (numera kallad Gymnastikhuset), som stod färdigt 1910 som motionsanläggning för universitetets studenter och anställda. Gymnastikhuset (Svettis) förklarades som statligt byggnadsminne 1993 och har sedan övergått till enskilt byggnadsminne (1995). Både exteriören och interiören är skyddad.

I Uppsala finns många miljöer och enskilda byggnader som visar på kungamaktens närvaro och inflytande. Slottet intar en särställning genom att det, vid sidan om domkyrkan, dominerat stadsbilden i närmare 500 år. Tillsammans med domkyrkan utgör slottet stadens främsta landmärke med identitetsskapande betydelse. Från slottet har man vida utblickar över staden, Stadsträdgården, Botaniska trädgården och universitets- samt domkyrkoområdet.

Området är en del av det kommunala kulturmiljöområdet Uppsala. Enligt översiktsplanen och KF-beslut 1988 ingår det i särskilt värdefull bebyggelsemiljö, Uppsala stadskärna. I kommunens inventering 2021 klassificerades bebyggelse och

område som klass 1, mycket högt kulturhistoriskt värde. Det innebär att de omfattas av Plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §.

Områdets historik

Stadsträdgården har mycket lång kontinuitet som odlingsområde. Redan på vasatiden var området en plats för humleodling, och fram till mitten på 1800-talet tillhörde marken kronan. Den damm som idag kallas Svandammen var ursprungligen en serie av fiskodlingsdammar, och under 1700- och 1800-talet kallades dammarna Slottedammarna. I mitten av 1800-talet uppläts ett område utmed Fyrisån, kallat Strömparterren, till promenadplats för stadens invånare. Man planterade lövträd och iordningställde grusade slingriga promenadstråk. Vid samma tid uppfördes en paviljong för servering av kaffe och bakverk, Strömparterrens schweizeri, vilket så småningom kom att få namnet Flustret. Namnet kom sannolikt av byggnadens veranda som kunde liknas vid en bikupas fluster. Runt 1860 ersattes paviljongen av en byggnad i två våningar. Området som helhet blev ett populärt flanörstråk och vid denna tid övergick marken runt Flustret i stadens ägo. I samband med 100-årsjubileumet 1942 omskrevs Flustret som en vida känd restaurang vars popularitet få restauranger i Sverige torde kunna mäta sig med. På 1960-talet var Flustret ett välkänt begrepp långt utanför Uppsala. Människor reste hit från andra delar av landet för att dansa. Flustret har byggts till i omgångar under 1800- och 1900-talet. På 1970-talet öppnades nattklubb, en verksamhet som bedrivs än idag.

Väster om parken uppfördes Akademiska sjukhuset under 1800-talets andra hälft samt en kallvattenkuranstalt, Slottskällan, strax norr om sjukhuset. Byggnaden användes som badhus fram till 1914 varefter lokalerna hyrdes ut till Akademiska sjukhuset.



Bild 9 - En oljemålning över Flustrets utseende under åren 1842–1858, utförd av J. O. Högstadius. Byggnaden var till synes omgiven av grus, Uppsala universitet.



Bild 10 - vy från slottet i slutet av 1800-talet. I förgrundens syns badhus och gymnastikbyggnad vid Slottskällan. I bilden syns Flustret med de tornbyggnader som tillkom på 1870-talet. Utmed ån ses Strömparterren med dess planterade träd. Längst till höger kan sjukhusparken anas. På andra sidan ån syns Uppsala ångkvarn och gasverket, Uppsala universitet.

Vid 1900-talets början invigdes både Gymnastikhuset och Idrottsplatsen (Studenternas). Uppförandet av anläggningarna var ett uttryck för en tidstypisk samhällsutveckling där god kroppskultur var en del av skolan till akademiker. På 1930-talet hade idrottsutövandet förändrats och Gymnastikhuset kompletterades med en tennishall. Det så kallade Bollhuset uppfördes 1937 och bestod av en välvd del för tennisbanan samt en rektangulär del för entré och omklädningsrum.

Området har under lång tid präglats av hälsa och rekreation, och är än idag Uppsalas mest karaktäristiska park-, rekreations- och nöjespräglade område. Som underlag till detaljplanen har ett antal antikvariska förundersökningar tagits fram. Med utgångspunkt i förundersökningarna följer här en närmre redovisning av varje enskild byggnad inom planområdet samt de kulturhistoriskt värdebärande karaktärsdragen. I kapitlen nedan beskrivs även detaljplanens konsekvenser på Flustret och Bollhuset samt hur detaljplanen reglerar bevarande och varsamhet för de byggnader som förses med rivningsförbud.

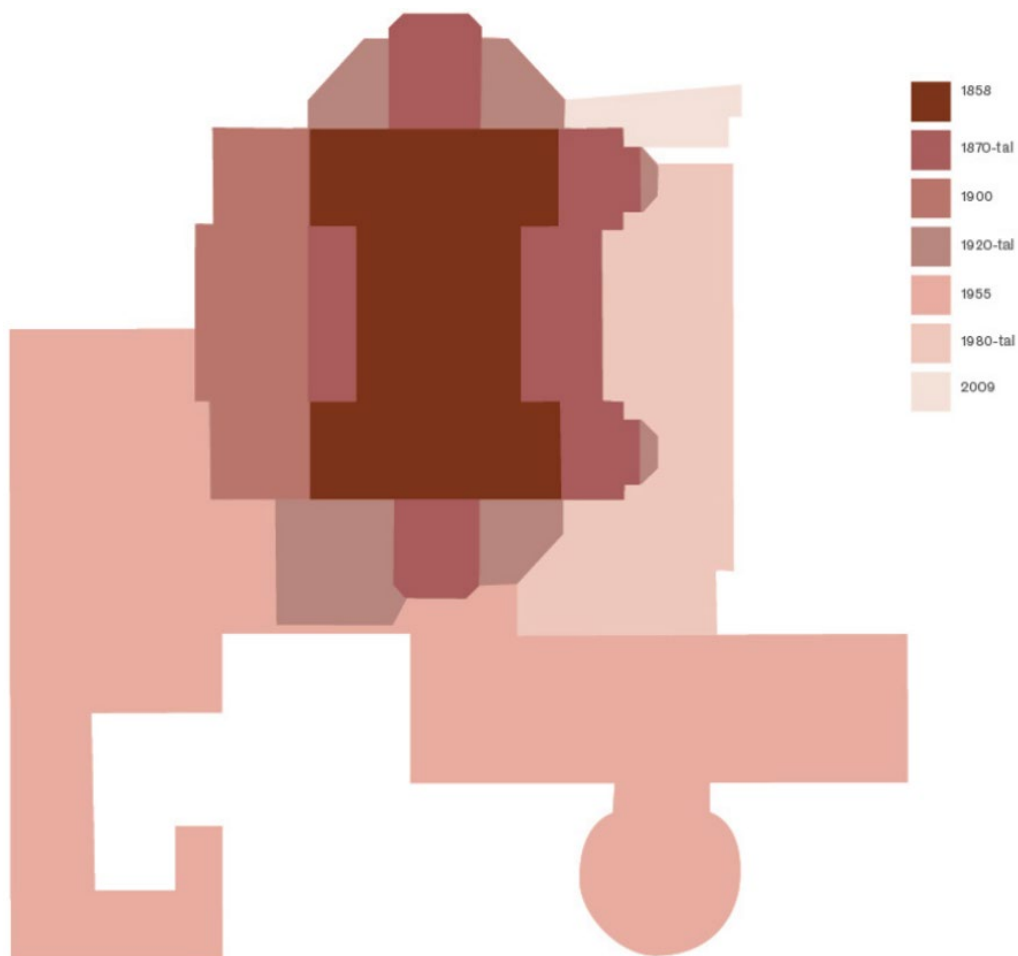
Flustret

Flustrets restaurangbyggnad är tillkommen i olika etapper under framför allt 1800- och 1900-talet. Den välkända siluetten fick Flustret huvudsakligen i samband med ombyggnationer på 1870-talet. Med tillbyggnaden mot väster vid sekelskiftet 1900 fick byggnaden den volym den kom att ha fram till 1900-talets mitt.



Bild 11 - Foto som visar Flustret efter ombyggnationer på 1920-talet, där bland annat verandorna glasats in. Foto: Fotograf Paul Sandberg, Upplandsmuseet.

På 1950-talet utvidgades lokalerna mot söder med en större matsal och ett kök och personalutrymmen. Några år in på 1980-talet, sedan matsalen byggts om till nattklubb, uppfördes en inglasad veranda mot uteserveringen. 1984 drabbades Flustret av en brand, och stora delar av bottenvåningens ytterväggar liksom en bärande hjärtvägg var intakta men övervåningen var i stort sett helt utbränd. Ägarna lät snart efter branden återställa anläggningen till sitt tidigare utförande, bortsett från vissa detaljavvikelser. Invändigt fick byggnaden huvudsakligen ett nytt utseende. De äldre delar som finns kvar särskiljer sig från de nyare delarna genom hyvlade ytor och spår av äldre färgskikt. Här finns också ett antal fönster med den typ av stansade hörnbeslag som var vanliga under första hälften av 1900-talet. Plåtarbetena på taket, utförda i bandplåt, härrör uteslutande från tiden efter branden.



Figur 29 - Tolkning av Flustrets successiva utbyggnad utifrån tillgängliga ritningar och fotografier, Marge arkitekter.

1950-talets tillbyggnader mot söder och väster är exteriört förhållandevis välbevarade med ursprungliga fönster och delvis ursprunglig taktäckning i form av falsad skivplåt. 2009 byggdes den nuvarande takterrassen med tillhörande tak vilket innebar en större förändring av byggnadens huvudfasad mot öster. Runt samma tid utfördes renoveringsarbeten på huvudbyggnaden och anläggningen fick nu sin nuvarande färgsättning.

Trots de förändringar som skett genom åren, som följd av ombyggnader och 1980-talets stora brand, framstår Flustret än idag som en betydande representant för de sena 1800-talets och det tidiga 1900-talets träarkitektur, med spontpanel, en varierad taksiluett, stora uppglasade fasadpartier, fasaddekor och taktäckning i form av falsad plåt.

Huvudbyggnaden i två plan har en i grunden äldre karaktär. Här finns emellertid relativt lite kvar av ursprungligt eller äldre material. Av större betydelse är det intryck byggnaden ger på håll med sin volym som speglar olika tiders ombyggnader och tillägg. Till de mer framträdande särdragen hör byggnadens taksiluett med de fyra tornhuvorna och tornet mitt på byggnaden.

Interiört återstår idag få spår av äldre interiör. En del som bibehållit något av sin äldre karaktär är trapphuset mot norr vars utformning delvis härrör från 1920-talet. På nedervåningen finns det spår efter en tidigare yttervägg mot uteserveringen, både i form av bärande stolpar och i form av bevarad dekor från 1920-talet.



Bild 12 - Flustrets karaktäristiska taksiluett med hörntorn och mittorn. Dekor är både original och återskapad i form av bland annat listverk, balustrader, fyllningsmarkeringar, ljusramp och akroterier på tornhuvarna, Libeck antikvarie.

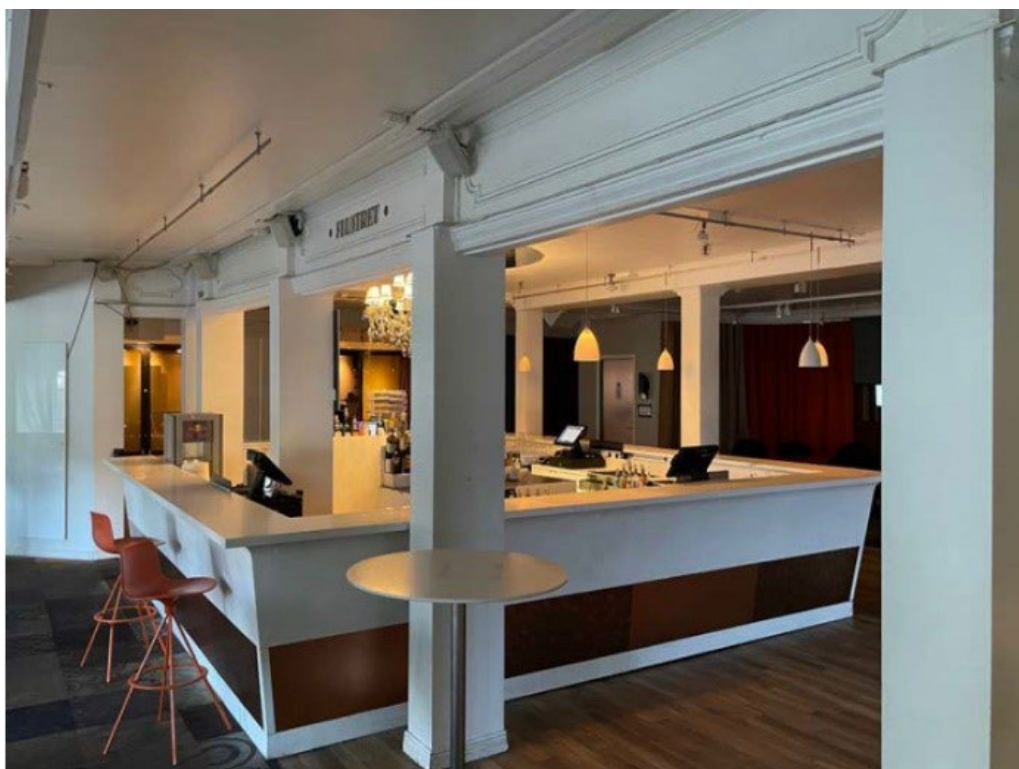


Bild 13 - Baren på nedervåningen. Här kan den tidigare ytterväggen utläsas med dekor från 1920-talet, Libeck antikvarie.

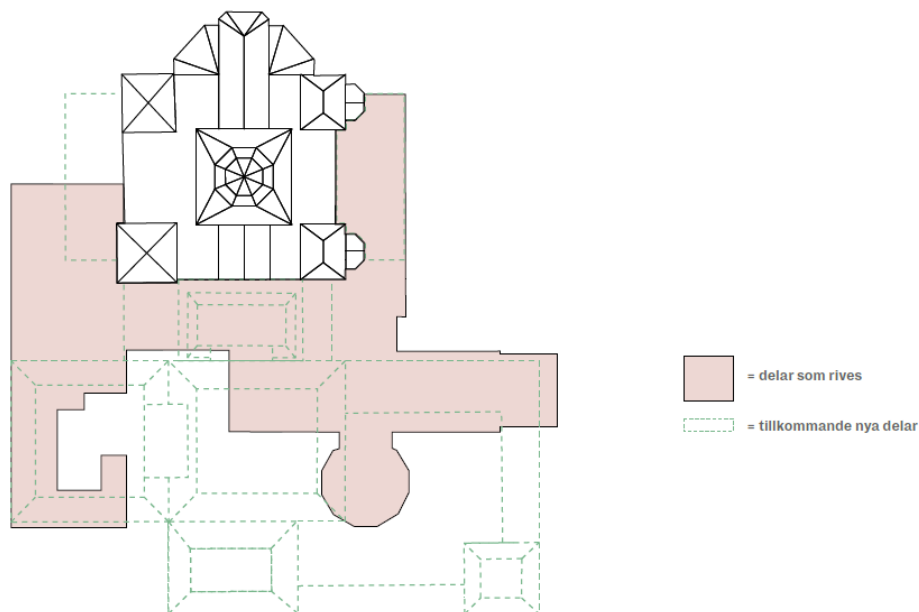


Bild 14 - Det norra trapphuset som tillkom på 1870-talet. På 1920-talets byggdes trappan om och har delvis bevarats.

För Flustret har en antikvarisk förundersökning tagits fram av Libeck antikvarie. I förundersökningen sammanfattas de värdebärande karaktärsdragen enligt följande:

- Det fria, exponerade läget i staden.
- Direktkontakten med Fyrisån, Svandammen och Stadsträdgården.
- Ursprunglig byggnad med tillförda volymer på 1870-talet, cirka 1900 och på 1920-talet.
- Liggande och stående spontpanel.
- Originaldekor och återskapad dekor i form av bland annat listverk, balustrader, fyllningsmarkeringar, ljusramp och akroterier på tornhuvorna.
- Fönster och dörrar utförda i utvändigt målat trä.
- Den karaktäristiska taksiluetten med hörn- och mittorn.
- Taktäckning i form av grönmålad, falsad plåt utan skrymmande anordningar för snöras och taksäkerhet.
- Invändiga spår efter tidigare fasadlinje.
- Invändiga lämningar av fasaddekor från 1920-talet.
- Norra trapphuset med trappa med bevarad 1920-talskaraktär.
- Urskiljbara och underordnade tillbyggnader tillkomna på 1950-talet i form av rotunda och matsalsbyggnad mot söder och köksbyggnad mot väster.
- Tillbyggnadernas bevarade tidsprägel med ursprungliga fönster, putsfasad och fasad av slätpanel samt taktäckning i form av falsad plåt i delvis originalutförande.

Detaljplanen innebär att delar av Flustret rivs för att möjliggöra en ny tillbyggnad. Rivningen berör en del av huvudbyggnaden, 1950-talets tillbyggnader och 1980-talets tillbyggnad, se illustration nedan. I huvudbyggnaden berörs utbyggnader mot söder som ursprungligen utgjordes av ett trapphus och öppna verandor, som sedan kom att bli inbyggda verandor.



Figur 30 - Schematisk illustration över vilka byggnadsdelar på Flustret som rivs och vilka nya byggnader som detaljplanen möjliggör, Marge arkitekter.

Majoriteten av Flustrets huvudbyggnad får i detaljplanen rivningsförbud. Det är de delarna av Flustret som är ett uttryck för de ombyggnader som ägde rum på 1870-talet och på 1920-talet, vilka gav Flustret dess unika karaktär. Detaljplanen reglerar även ett bevarande av de invändiga lämningarna av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa. Flustret får i detaljplanen även varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring, och att ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Om exempelvis stegar och anordningar för snö behöver ordnas på taken ska dessa göras så smäckra som möjligt för att inte påverka takets karaktär.

Flustret får enligt detaljplanen användas för centrumverksamhet, ej kontor. Enligt det aktuella projektet ska Flustret byggas om för att tillsammans med tillbyggnaden rymma café, restaurang och stora rum som kan vara flexibla och nyttjas för nöje, kultur, musik och konferens.

Musikpaviljongen och Vattenklosetten

I början av 1900-talet uppfördes en halvcirkelformad musikpaviljong i det sydöstra hörnet av tomten. Den kom sedan att flyttas till det nordöstra hörnet av tomten där den idag är placerad. Den har dock förlorat stora delar av sin ursprungliga dekor, något som eventuellt skedde redan när den flyttades till sin nuvarande plats några decennier in på 1900-talet. Det som indikerar paviljongens höga ålder är framför allt dess fönster. För Flustret utgör Musikpaviljongen med dess bevarade äldre karaktär ett värdebärande karaktärsdrag.

Vattenklosetten uppfördes samtidigt som musikpaviljongen i början av 1900-talet. Vattenklosetten var vid den tiden ovanliga. Avloppet var anslutet till Fyrisån, och klosettbyggnaden var försedd med ett biljettkontor. Byggnaden har bortsett från en senare tillkommen dörr ett bibehållit äldre och tidsenligt utförande. Utmärkande drag är den hyvlade dubbelfasspontpanelen, de delvis tätspröjsade fönstren och det

traditionellt utförda plåttaket med skivtäckning, ståldrännor och ventilationshuv. För Flustret utgör vattenklosetten med dess bevarade äldre karaktär ett värdebärande karaktärsdrag.



Bild 15 - Musikpaviljongen. Trots att stora förändringar troligen skett har den en äldre prägel bevarad, Libeck antikvarie.



Bild 16 - Klosettbyggnaden med sin tidsenliga exteriör. Ventilationshuv kan kopplas till byggnadens tidigare funktion, Libeck antikvarie.

Scenbyggnaden och klosettbyggnaden regleras i detaljplanen med rivningsförbud. Enligt det aktuella projektet kommer scenbyggnaden och klosetten renoveras och byggas om för att få en funktion som fungerar ihop med verksamheten inom Flustret.

Byggnaderna regleras i detaljplanen även med varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Gymnastikhuset

Gymnastikhuset öppnades 1910 och blev den första sporthallen i modern mening i Sverige, bestående av både badhus och gymnastiksal. Gymnastikhuset är uppfört i jugendstil med robusta, asymmetriska och böljande former och är ett välbevarat exempel av den återhållsamma jugend som var karaktäristisk för Uppsala och Stockholm i början av 1900-talet. Gymnastikhuset har byggts om invändigt ett flertal gånger. Exempelvis har omklädningsrum för damer byggts i efterhand, eftersom det i början av seklet var ovanligt med kvinnliga studenter. Trots ombyggnationer är stora delar av den ursprungliga planlösningen avläsbar än idag, och i byggnaden finns både interiöra detaljer samt fast inredning i gymnastikhallen som är välbevarad. Simbassängen är idag inte synlig, men finns bevarad under gymanläggningens golv. I den antikvariska förundersökningen för Fjärdingen 34:1 beskrivs byggnadens exteriöra och interiöra karaktärsdrag. Här nedan sammanfattas de bärande karaktärsdragen.

Exteriör:

- Avskalad jugend med viss ornamentering
- Sammansatt geometri
- Asymmetrisk komposition
- Volym och detaljering uttrycker hierarki
- Detaljer av kalksandsten
- Sluten fasad med liten fönsterandel
- Putsad fasad
- Mansardtak med svart bandfalsad plåt
- Indragna fönster i tak
- I huvudsak ursprungliga fönster, med spröjs och kopplade bågar.

Interiör plan 1:

- Tydlig centralaxel
- Vindfång i valv med låg takhöjd
- Tvärställd hall med sidoordnad huvudtrappa
- Central korridor med direkt samband till den gamla simhallen
- Gjutjärnspelare
- Panelklädda tak och balkar
- Mönsterlagt stengolv



Bild 17 - Detalj av balkar och tak klädda i trä och gjutjärnspelare, Sweco



Bild 18 - Bilden visar gjutjärnspelare, trärak bågfönster och kakel i simbassängen, Sweco.

Bågfönster med rundade smygar

- Interiör plan 2:
- Primär stentrappa med träpanel
- Idrottshall med äldre utrustning bevarad
- Ljus träpanel med mörka detaljer på vägg
- Rektangulära överljusfönster längs långsida
- Bågförmade överljusfönster i kortsida
- Ljus träpanel med rundad profil mellan vägg och tak
- Läktare i mörkt trä med detaljerat räcke
- Pelare och balk med lister av trä
- Sekundär stentrappa med handledare i trä



Bild 19 - Bilden visar idrottshallen med den äldre utrustningen bevaras. Entrén till hallen är under läktaren i fonden, White.



Bild 20 - Läktare, pelare och balkar i gymnastiksal, White



Bild 21 - Detalj på utrustningen i gymnastiksalen, White.



Bild 22 och Bild 23 - Bilden till vänster visar detalj på trappa och profilerad vägg i huvudtrapphuset. Bilden till höger visar räckesdetalj och fönsternisch i sekundärtrapphuset. White.

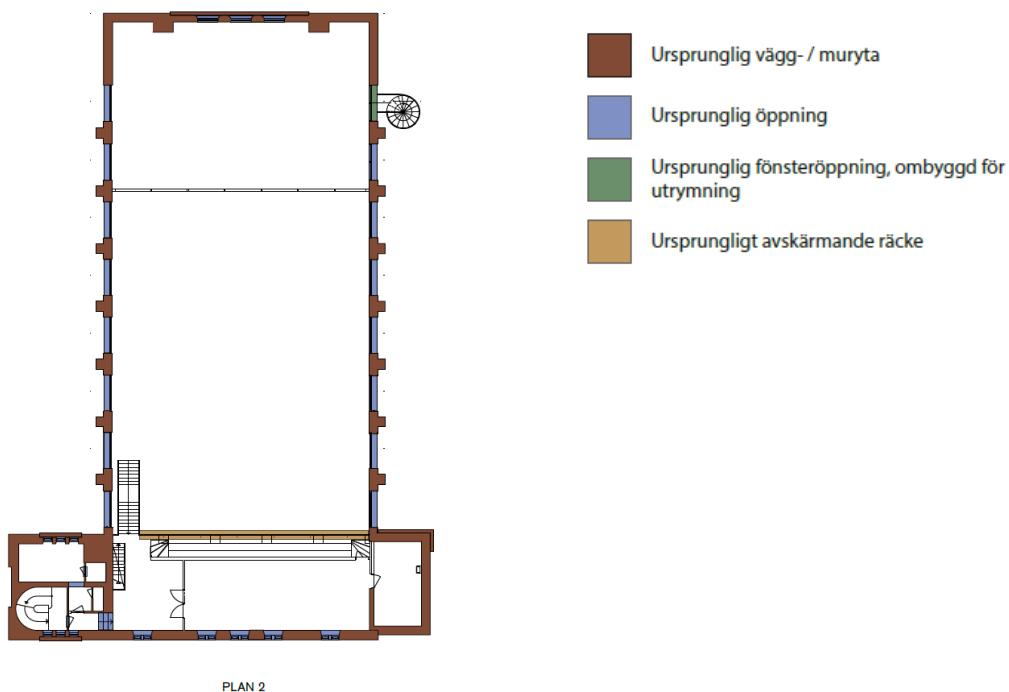
Interiör plan 3 och tornrum:

- Bågfönster med rundade nischer
- Profilerade socklar och spegeldörrar

Sedan 1995 är Gymnastikhuset ett byggnadsminne. Till byggnadsminnesförklaringen hör ett antal skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna säger att byggnaden inte får rivas, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras. Inne i gymnastikhuset får ingrepp inte göras i ursprunglig planlösning eller äldre fast inredning i simhallen och gymnastikhallen. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.



Figur 31 - Illustrationer visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även befintliga kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken. White arkitekter AB.



Figur 32 - Illustrationer visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även befintliga kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken, White arkitekter AB.

Detaljplanen reglerar ett bevarande av Gymnastikhuset i form av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Enligt skyddsbestämmelserna ska byggnadens exteriör bevaras. Vård och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till

byggnadens egenart. Planbestämmelserna reglerar även att ingrepp inte får göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.

Gymnastikhuset får användas för centrumverksamhet, ej kontor. Idag används byggnaden för gym och i det aktuella projektet utreds ifall byggnaden kan omvandlas till ett spa och om förändringarna är förenliga med byggnadsminnet.

Bollhuset (även kallat Svandammshallarna)

Bollhuset byggdes 1937 som en tennishall, placerad söder om Gymnastikhuset. Byggnaden består av en välvd del för tennisbanan samt en rektangulär del för entré och omklädningsrum. Tennishallen är om- och tillbyggd vid ett flertal tillfällen under 1970-, 80- och 2000-talet. I slutet av 1970-talet uppfördes stålhallen, som motbyggdes intill Bollhusets östra fasad och i början av 1980-talet uppfördes ett vindfång framför entrén mot Sjukhusvägen. Ytterligare en mindre byggnadskropp har på senare tid fogats till Bollhusets baksida, mellan det kompletterande omklädningsrummet och Stålhallen.



Bild 24 - Bollhusets framsida mot väster, Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2013



Bild 25 - Bollhusets baksida mot söder med den tillbyggda tennishallen från 70-talet, Wenanders Byrå, 2013.

Byggnaden är en av Uppsalas tidigaste funktionalistiska byggnader och har på så vis ett visst arkitekturhistoriskt värde. Formspråket, det välvda taket och den strama entrébyggnaden, gör att byggnaden har ett visst arkitektoniskt värde också. Den välvda tennishallen är byggd av limträbalkar enligt Töreboda systemet vilket bidrar med ett visst byggnadstekniskt och historiskt värde. Men främst har bollhuset ett starkt samhällshistoriskt värde då man 1939 arrangerade ett möte i lokalen som kom att kallas för Bollhusmötet. Det var studentkåren vid Uppsala universitet som bjöd in och en majoritet av de närvarande studenterna protesterade mot att Sverige skulle ta emot 10 tyska, judiska akademikerflyktingar från Nazityskland, då det ansågs hota studenternas framtida arbetsmarknad.

Sammanfattningsvis har bollhuset ett visst byggnadstekniskt och historiskt värde. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Majoriteten av Bollhusets värde bedöms därav vara knutet till själva bollhusmötet, och inte till sitt byggnadstekniska- och arkitektoniska uttryck. Länsstyrelsen har försökt att byggnadsminnesförklara Bollhuset två gånger, men båda försöken har lagts ner/blivit nedlagda. Byggnaden bedöms inte uppnå status synnerligen märklig, och byggnadstekniken med limträ finns bättre bevarad på andra platser i landet.

Bollhuset är idag i bristfällig tekniskt skick. Enligt fastighetsägarna är utformningen av lokalerna inte ändamålsenliga och försvårar möjligheten till ett tillräckligt underlag för att skapa ekonomiska medel för upprustning och underhåll. Möjligheten till underhåll och investeringar är knutet till besöksunderlaget, som idag är bristfälligt. Det finns inget som tyder på att besöksunderlaget kommer att öka över tid med byggnaden i sin nuvarande form.

Enligt observationer från 2023 är byggnaden drabbad av fuktproblem, dålig luftkvalitet, fläktbuller och det finns risk för legionellabakterier i vattenledningarna. De åtgärder som krävs för att Bollhuset ska uppnå och upprätthålla sitt höga kulturhistoriska värde bedöms vara mycket kostnadskrävande. Med dagens besöksunderlag finns begränsade ekonomiska möjligheter att ta ansvar för reparationer, renovering och löpande underhåll av byggnaderna och den yttre miljön som skulle krävas.

Utifrån de byggnadstekniska och arkitektoniska värdena kombinerat med de ekonomiska förutsättningarna bedöms det inte motiverat att ställa krav på ett bevarande i detaljplanen. Dock är fastighetsägare enligt Plan- och byggnadslagen oavsett skyldig att underhålla byggnadsverk och hålla det i vårdat skick så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet. Konsekvenser för kulturmiljön beskrivs under rubriken *Planens konsekvenser*.

Fornlämningar

Kvarteret ingår i fornlämning nr 88:1. Fornlämningen utgörs av medeltida kulturlager. Fornlämningar får inte skadas och tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen för alla markingrepp. En förundersökning kan göras tidigast efter att planen fått laga kraft.

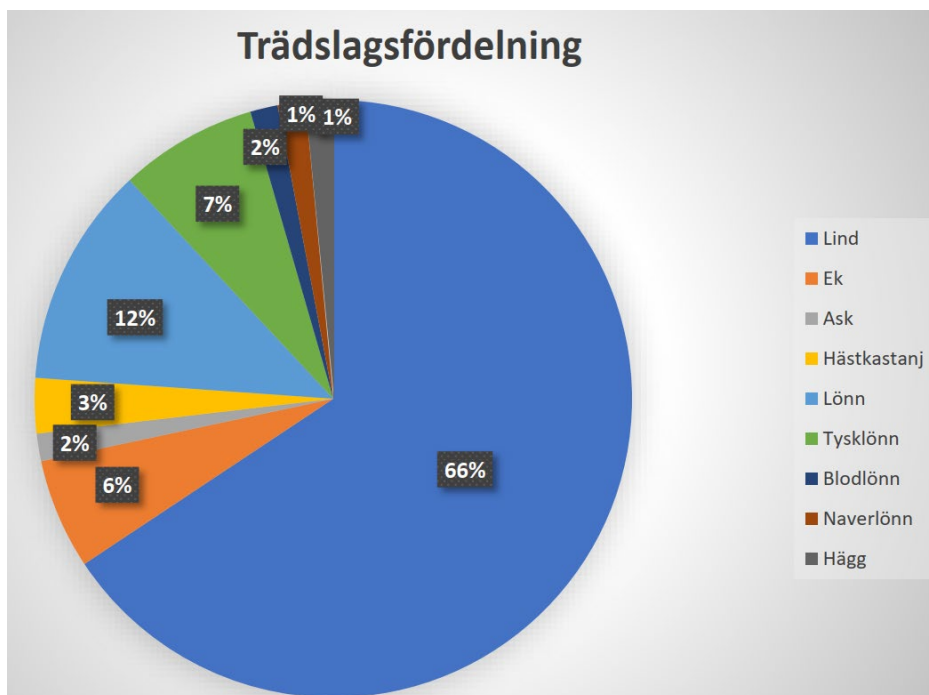
Park och natur

Förutsättningar

Planområdet är beläget intill Stadsträdgården som är Uppsalas mest karaktäristiska park- och rekreationsområde. Stadsträdgården anlades under slutet av 1800-talet. Området där parken i dag ligger användes innan som humlegård, betesvall och lertäkt och gick då under namnet Tegelhagen. Stadsträdgården ligger vid Fyrisån i höjd med Islandsfallet, och är öppen för allmänheten året runt. I västra utkanten av området går även en av Uppsalas *Linneastigar* kallad "Ultunavandringen". Detta är en av åtta rekonstruktioner av Carl von Linnés pedagogiska naturvandringar.

Stadsträdgården erbjuder de besökande stora planteringar och rabatter med sommarblommor, gräsytor för picknick och lek, en lekplats som är anpassad för personer med funktionsnedsättning, ett rosarium, Lycksalighetens ö, långa bryggor, en danspaviljong, gästhamn, friluftsscenen Parksnäckan med flera evenemang på sommaren, konstnärlig utsmyckning samt sommarkafé i Gula villan.

En trädinventering har tagits fram av Biomedica Omberg. Inventeringen har identifierat att det i nära anslutning till planområdet finns ett 30-tal äldre ädellövträd av trädslagen lönn, ek, ask, lind, hästkastanj och hägg. Av de träden bedöms nio vara särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverket definition. Av de nio träden är sex träd kategoriserade som hålträd, två träd har en omkrets som överstiger 300 centimeter och ett träd är rödlistad (ask). De särskilt skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken och ställer krav på samråd sker med Länsstyrelsen innan åtgärder sker med träden. Norr om planområdet, i närheten av svandammen, finns en ensidig allé med 31 spaljéformade lindar som bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. I inventeringen bedöms samtliga träd inom området idag skötas på ett ändamålsenligt sätt. Den ensidiga lindallén norr om planområdet sköts föredömligt. Utöver ovan nämnda kvaliteter bedöms de äldre och grövre lindarna och ekarna ha ett högt biologiskt naturvärde i form av håligheter, grov bark och döda grenar. De kommer framöver vara betydelsefulla för olika arter som kan förväntas etablera sig på yngre träd när de har uppnått tillräckligt hög ålder.



Figur 33 - Trädslagsfördelningen inom kvarteren Gymnastiken & Flustret, Iterio.

De träd som är gamla, grova hålträd utgör de mer biologiskt rika miljöerna. Norr om planområdet, invid Svandammen, har gråskimlig fladdermus observerats 18 oktober, 2022. Flera fladdermusarter omfattas av starkt skydd enligt artskyddsförordningen och är beroende av vatten och hålträd för övervintring. Enligt inventeringen bedöms inte de identifierade hålträden vara biotop för fladdermöss. Detta då hålligheterna är av sådan karaktär att de inte bjuder in till vila eller yngling. Hålträd ger dock förutsättningar för en artrikedom och är en viktig biotop för arter utöver fladdermöss, avseende fågel, insekter, lavar, mossor och svampar.

Förändringar

Miljökonsekvensbeskrivningen upprättad av Iterio visar att planförslaget innebär miljökonsekvenser främst för naturmiljön i form av påverkan på träd. Fyra träd bedöms påverkas av trafikering eller byggnader, och behöver som en konsekvens av genomförandet av detaljplanen tas bort (träd nummer 2, 11, 23 samt 24, vars läge i området framgår i figur 34 nedan). Ingen av de fyra träden bedöms som särskilt skyddsvärda. Träd nummer 23, som är en lind, föreslås tas bort i byggskedet och ersättas på samma plats med en cirka 20 år gammal lind när området har nått permanentskedet.

Ett träd, nummer 19, bedöms erfordra åtgärder för att kunna stå kvar i permanentskedet. Trädet bedöms kunna stå kvar om det beskärs, vilket minskar konflikten med kommande byggnader. Vid schaktarbeten kan behov av spontning uppstå för att skapa en tillräcklig skyddszon för rotsystemet.

Under byggskedet bedöms tre träd påverkas. Det är träd nummer 3, 20 och 26. Träd 26 är en lind som är skyddsvärd då det utgör ett hålträd, men bedöms likt de andra två klara av den påverkan som förväntas belasta träden. Åtgärder i form av spontning kan behövas vid schaktarbete för att skydda rotzonerna, om påverkan blir större än förväntad.

Några träd bedöms få sämre förhållanden i form av mer hårdgjorda ytor under permanentskedet. Dock bedöms en mer begränsad tillgång till grundvattnet som en liten påverkan generellt i och med den rikliga förekomsten av fukthållande leror i området.

Träd nummer 34, som är en ask, är gammalt och i dåligt skick. Asken utgör riskträd för allmänheten och trädet bedöms självdö i närtid på grund av askskottsjuka. Mot bakgrund av detta föreslås trädet tas bort. Det är det enda trädet som är rödlistat av de 67 inventerade träden.



Figur 34 - Träd inom och i närheten av planområdet, Iterio.

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att de sammantagna miljökonsekvenserna för naturmiljön kommer innebära små negativa konsekvenser. Men att föreslagna förstärkningsåtgärder såsom kronbeskrining av gamla träd kan ge positiva konsekvenser som gynnar biologisk mångfald. För träd som måste tas ned ska avverkning ske utanför fåglarnas häckningsperiod.

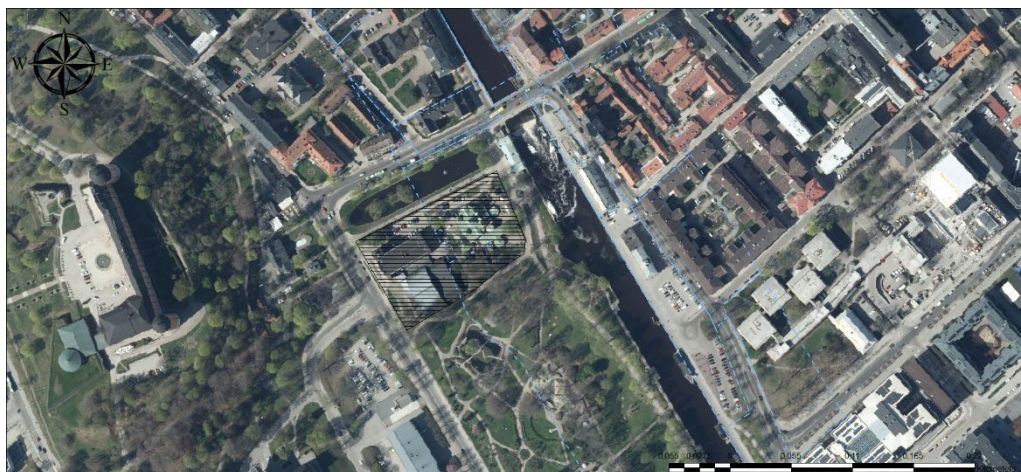
Stadsträdgårdens park- och naturvärden kommer fortsatt vara lokaliserad söder om planområdet sett till plangränsens södra sträckning. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en ökad trygghet i stadsträdgårdens norra sida, då dunkla gränder med få passerande människor byggs bort och ersätts med bredare, bättre upplysta passager, publika karaktärer på tillkommande byggnader och mer folk i rörelse.

Allén med 31 spaljéformade lindar norr om planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Drygt halva planområdet berörs av strandskyddsområdet för Fyrisån, men byggrätter inom både kvarteret Flustret och kvarteret Gymnastiken berörs. Strandskyddsområdet för Fyrisån uppgår till 100 meter på var sida om ån. Planområdet i denna del omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskydd återinträder automatiskt när en ny detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs i den nya detaljplanen. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Vid området kring Flustret och Gymnastiken upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet att området redan är ianspråktaget för bebyggelse. Planförslaget hanterar de ökade volymerna för byggrätterna inom redan detaljplanelagd kvartersmark, vilket medför att allmänhetens tillgång till Fyrisån kommer vara lika den idag, fast med ännu bättre och tryggare kopplingar igenom planområdet.



Figur 35 - Översiktsbild för vilken del av planområdet som berörs av strandskyddet. Planområdet markerat med svart skraffering och strandskyddet markerat med ljusblå streckad linje.

Mellan kvartersmarkens östra sida i detaljplanen och kajkanten vid Fyrisån finns en cirka 25 meter bred passage som säkrar allmänhetens tillgång till vattnet. Platsen är försedd med två breda gång- och cykelvägar som löper i nord-sydlig riktning och kan angöras både norr och söder om planområdet. Gång och cykelvägarna möter en fontän med en anlagd trappa ner till Fyrisåns kajkant, mitt emot byggnaden Flustrets östra entré.

Staketet som finns vid fastighetsgränsen till Flustret skapar en tydlighet för besökare i området när det gäller vad som är allmän plats och vad som är privat. Staketet kommer kunna finnas kvar även efter genomförandet av detaljplanen.



Bild 26 - Berörd passage med vyn in mot stadsträdgården, där en av Flustrets entréer samt staket skimras till höger i bild och trappan ned till kajkantens bryggor syns i öppningen till vänster om fontänen.

Utöver att det ska finnas särskilda skäl, krävs enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen att kommunen motiverar varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, väger tyngre än strandskyddsintresset. Intresset av att ta området i anspråk är för att bidra till Uppsalas stadsutveckling genom att utveckla och stärka tillgängligheten till ett av Uppsalas mest karaktäristiska park-, rekreations- och nöjespräglade område. Planförslaget förändrar inte möjligheten att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och bedöms heller inte påverka växt- och djurliv eftersom området är redan anspråkstagat och förändringarna i förhållande till växt- och djurliv är marginella.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Väster om planområdet sträcker sig Sjukhusvägen i nord-sydlig riktning, med två övergångsställen intill planområdets nordvästra och sydvästra hörn. Inom planområdet finns en mindre anslutningsgata som ansluter till planområdet från Sjukhusvägen. I övriga väderstreck angörs planområdet via gång- och cykelvägar. Ambulansens in och utfart ligger längre söderut på Sjukhusvägen och Sjukhusvägen ingår i det primära utryckningsnätet.

Gång- och cykeltrafik

Uppsalas huvudcykelnät sträcker sig runt planområdet, cykelparkeringar finns i den västra och nordöstra utkanten av området. Nordöst om planområdet finns även en

cykelpumpstation. Planområdet angörs antingen via Stadsträdgården, Sjukhusvägen eller via kopplingar från Svandammen. Sjukhusvägen har en separerad gång- och cykelbana på den västra sidan och en gångbana på den östra med övergångsställe utanför planens sydvästra del och nordöstra. Trafikintensiteten under delar av dygnet bedöms vara av intensivare karaktär, då många människor rör sig till och från Akademiska sjukhuset, Stadsträdgården och de centrala delarna av Uppsala. Trots det bedöms barns förutsättningar att röra sig i området som goda då det finns trafikseparerade alternativ för gång- och cykelvägar att röra sig på. Det finns även övergångsställen där en bilväg måste korsas.



Figur 36 - Kartutklipp som visar närliggande cykelbanor (mörkröd linje), cykelparkeringar (rosa fyrkanter), och pumpstation (blå cirkel).

Kollektivtrafik

Längs Sjukhusvägen ligger busshållplatslägena *Uppsala Svandammen*, som ligger cirka 50 meter (södergående), respektive 100 meter (norrgående) sydväst om planområdet. Hållplatsläget trafikeras av flertalet buslinjer. När Sjukhusvägen byggs om för spårväg är ett hållplatsläge planerat intill planområdet. Spårvägen erbjuder nya möjligheter att angöra Stadsträdgården, Flustret och Gymnastiken med kollektivtrafik.

Förändringar

Gatunät, parkering och angöring

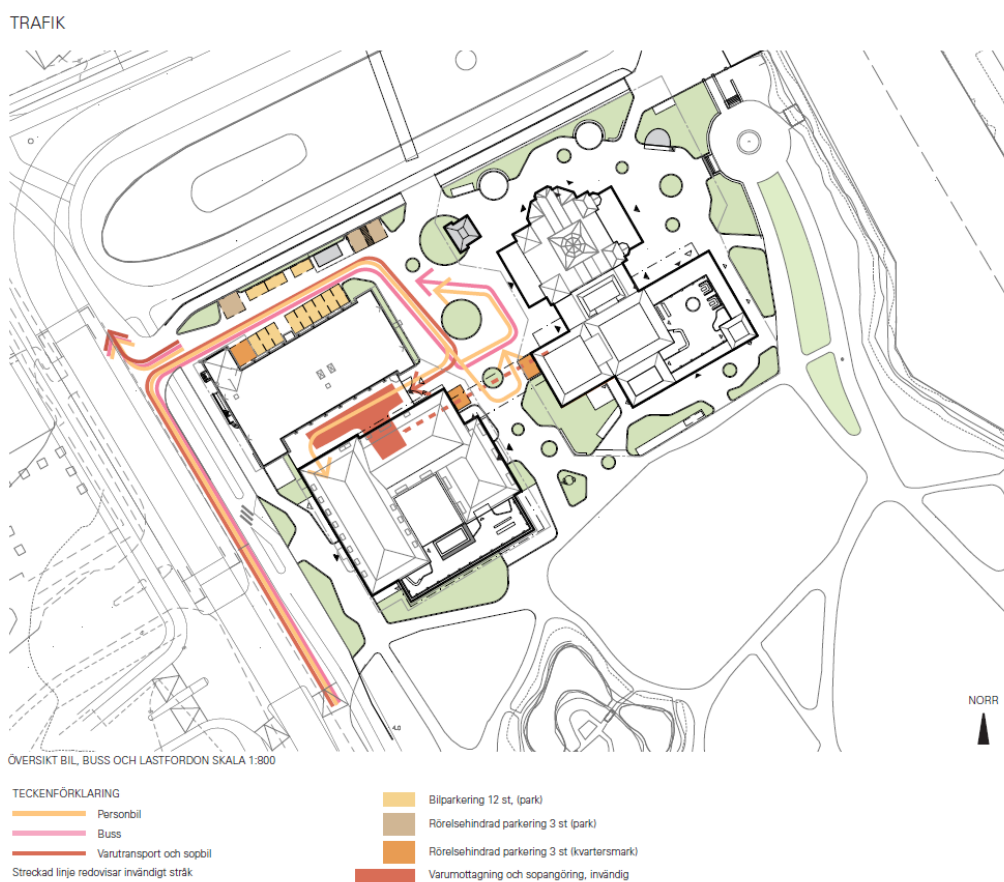
In- och utfart till planområdet sker norr om Svettis via Sjukhusvägen, i samma läge som befintlig in- och utfart. I och med att Sjukhusvägen kommer att breddas för att möjliggöra spårväg, behöver anpassningar av in- och utfarten att ske.

Angöring sker mellan kvarteren via det nya torget, där rundkörning får plats. Här kan mindre bilar samt turistbussar stanna en kortare period för att släppa av och på besökare. Hotellet samt Flustret har huvudentréer inom 25 meter från angöringsytan. Varutransporter i form av lasttrafik till Flustret, Svettis och hotellet sker via angöringsytan och till ett dolt lastintag mellan Svettis och hotellet. Områdets angöringsyta har även funktionen som entréyta och är ett viktigt rekreationsstråk mellan Svandammen och Stadsträdgården. Ytan föreslås att utformas för att upplevas

som en plats på de gåendes villkor. Lasttrafiken kan styras till tider där få gående och cyklister rör sig i området.

En parkeringsutredning är framtagen för projektet av Structor. Enligt den löser projektet parkeringsbehovet för kvartersmarken genom att hyra platser i närliggande garage, alternativt i garage under det planerade hotellet. Infart till det planerade garaget sker via lastintaget mellan Svettis och Hotellet. En planerad parkeringshiss tar bilarna från markplan till källarnivå.

Inom planområdet går det att ordna parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från byggnadernas entréer. Det går även att ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade på allmän plats, som är till för besökare till Stadsträdgården. Vid Svettis norra långsida finns möjlighet att ordna 12 parkeringsplatser som ligger inom allmän platsmark och är till för besökare till parken.



Figur 37 - Situationsplan som visar hur bilar, bussar och lastfordon angör området samt hur parkeringsplatserna kan ordnas, Karavan landskap.

Enligt parkeringsutredningen är parkeringsbehovet av cykel för verksamheterna inom Gymnastiken och Flustret 122 stycken. I projektförslaget är cykelparkeringarna utspridda och i huvudsak placerade nära entréerna. Ytterligare 20 cykelparkeringar finns inritade inom allmän platsmark i närheten av den planerade hållplatsen för spårvägen.

Gång- och cykeltrafik

Förändringarna som berör resenärer till fots eller via cykel är konsekvensen av spårvägen som byggs längs Sjukhusvägen. Det projektet kommer förändra

gaturummet och medför att cykelbanan behöver placeras närmare planområdet än dagens situation.

Projektet innebär en upprustad och ny utformning för passagen mellan byggnaderna Gymnastiken och Flustret. Den planläggs som allmän plats, breddas och görs mer tillgänglig med fokus på ökad trygghet. Detaljplanen omfattar en befintlig cykelväg i den norra delen av planområdet av plantekniska skäl. Inga förändringar av cykelvägen är planerade.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Angöring för taxi/färdtjänst är möjlig via torget på kvarterets insida. Parkering för personer med funktionshinder är möjligt utmed Gymnastikhusets norra långsida samt nära entréer på kvarterets insida. Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré, enligt Boverkets byggregler.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Kollektivtrafik

Den planerade spårvägen kommer trafikera Sjukhusvägen, direkt utanför planområdet. En ny hållplats är planerad inom gångavstånd från planområdet. Spårvägen erbjuder nya möjligheter att angöra stadsträdgården, Flustret och Gymnastiken med kollektivtrafik. Planområdet är väl försett med busslinjer som har hållplatser i nära anslutning och inget behov av nya hållplatser bedöms komma av detaljplanen.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Planområdet omges i huvudsak av verksamheter i form av Akademiska sjukhuset, Studenternas idrottsplats och Uppsala slott. Öster om planområdet, på andra sidan Fyrisån, finns bostäder som uppförts under tidsperioden 1960–2000. Där är upplåtelseformen bostadsrätter, med en genomsnittlig eller över genomsnittlig socioekonomi hos de boende. Även inslag av hyresrätter och studentbostäder finns i områdets närhet.

Planområdet ligger nära stadskärnan i Uppsala. Stadskärnan är utpekad som ett område där det finns en relativ hög oro för att utsättas för brott. Däremot har den delen av stadskärnan närmast planområdet en lägre andel som känner en begränsad rörlighet än i andra delar av stadskärnan.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

I närheten av planområdet finns ett antal större målpunkter som berör barn; Stadsträdgården, Uppsala slott, Akademiska sjukhuset och Studenternas idrottsplats. Stadsträdgården är den målpunkt med störst allmän tillgång, och där barn kan röra sig fritt. Angöring till Stadsträdgården och planområdet sker antingen via Sjukhusvägens gång- och cykelväg/trottoar eller via gång- och cykelvägar. Närområdet är försett med goda utrymmen för cyklister och fotgängare och är väl försett med övergångsställen, kollektivtrafik och liknande förutsättningar. Det i kombination med den nya spårvägen längs Sjukhusvägen kommer innebära goda förutsättningar för barns förmåga att röra sig i området.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en upprustning av planområdet och de norra delarna av Stadsträdgården. Förbättrade kopplingar och passager är en del av förändringen för att göra upplevelsen av området tryggare än vad det är idag.

Äldreperspektivet

Planområdet är flackt vilket ger goda förutsättningar för god tillgänglighet. Kollektivtrafik trafikerar Sjukhusvägen, vilket innebär god kommunikation till centrum och andra delar av staden. Äldre gynnas också av trygghetsåtgärder som mer befolkade stråk och av att belysning, sittplatser och markbeläggning ses över.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av Bjerking, som visar att marken överst utgörs av ett fyllningslager med varierande mäktighet, normalt kring cirka 1 - 2 meter. Fyllningen underlagras av mäktiga lerlager som bedöms variera mellan 25 meter närmast Sjukhusvägen för att öka i riktning ner mot Fyrisån till närmare 80 meter. Bjerking har i slutet av 1980-talet utfört en sondering strax intill Flustret vilken verifierar lerdjupet på mer än 80 meter. Förekommande lera utgörs överst av ca 2 - 2,5 meter torrskorpelera, som är lera av fast beskaffenhet. Därunder blir leran halvfast, för att sedan övergå till lös mot djupet.

Lerans sättningsegenskaper har inte särskilt kontrollerats. Inom området har leran en mycket stor mäktighet och betraktas som sättningsbenägen. Alla belastningsökningar på markytan kan förväntas ge upphov till sättningar i underliggande lerlager.

Nya byggnader planeras att pålas och utredningen belyser att kohesionspållning sannolikt är det enda alternativet för tillbyggnaden av Flustret, medan flera alternativ bedöms finnas för hotellet.

Någon risk för skred och ras föreligger inte i området utifrån de naturliga förutsättningarna på platsen.

Dagvattenutredningen rekommenderar inför fortsatt projektering att en miljö- och geoteknisk undersökning utförs. Undersökningen föreslås inriktas på att kontrollera lerans mäktighet och sättningsegenskaper samt ta fram underlag för dimensionering av pålar och spont samt förutsättningar för schakt.

Bjerking har tagit fram en miljöteknisk undersökning. Syftet med undersökningen är att bedöma föroreningsituationen genom provtagning av jord och grundvatten.

Laboratorieanalyser av jord visar att 4 av 12 jordprover innehåller halter av kobolt, kvicksilver och PAH:er över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Uppmätta halter av kobolt över KM ligger strax över riktvärdet för KM mellan 16–18 milligram per kilo TS. Halter av PFAS-11 påträffades över laboratoriets rapporteringsgräns, men under KM, i tre jordprover.

Laboratorieanalys av vattenprover visar halter av arsenik och nickel över klass 3 – måttlig halt i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. De analyserade vattenproverna visar även halter av summa PFAS-4 överskridande klass 5 – mycket hög halt, men under riktvärdet för grundvatten på 45 nanogram per liter.

Undersökningen bedömer att området är förorenat då halter uppmätts över KM som ej kan bedömas bero på naturliga bakgrundshalter. Sammanfattningsvis bedömer undersökningen att de påträffade halterna i jord och vatten inte utgör en oacceptabel risk för miljön och människors hälsa med befintlig och planerad markanvändning. Markanvändningen bedöms motsvara mindre känslig markanvändning (MKM) avseende hälsorisker för människor, och därav bör uppmätta halter ej bedömas utgöra en risk.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen i Uppsala kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

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

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar. För att uppnå kraven gällande dagvattnet föreslås principlösningarna regnbäddar, gröna tak och underjordiska avsättningsmagasin. De bedöms kunna hantera dagvattenflödena som redovisas i tabell 1. I tabell 2 framgår det sedan hur fördröjningsvolymerna är fördelade på varje enskild principlösning.

Tabell 1 - Beräknat dagvattenflöde (l/s) vid ett dimensionerande 10-årsregn, Structor.

	Beräknat dagvattenflöde (l/s) vid ett dimensionerande 10-årsregn		
	Kv. Gymnastiken	Flustret	Allmän platsmark
Befintlig situation (exkl. klimatfaktor)	64	64	38
Planerad situation utan fördröjning (inkl. klimatfaktor 1,25)	80	90	51
Planerad situation med fördröjning (inkl. klimatfaktor 1,25)	63	71	41

Tabell 2 - Fördröjningsvolym för respektive delområde och anläggning, Structor.

Område	Yta	Erforderlig fördröjningsvolym (m ³)	Volym i regnbädd (m ³)	Volym i avsättningsmagasin (m ³)	Volym på grönt tak (m ³)
Flustret	Takyta	13	3	10	-
	Takterrass	3	-	3	-
	Markyta	15	-	15	-
Kv. Gymnastiken	Takyta	15	7	5	3
	Takterrass	2	-	2	-
	Markyta	3	-	3	-
Allmän platsmark	Takyta	0,2	1	-	-
	Markyta	17	17	-	-



Figur 38 - Systemlösning för utredningsområdet med föreslagna anläggningar. Ytor som leds till respektive anläggning samt befintliga och möjliga servisanslutningar markerade i figuren. Ytor med svart skraffering leds ut mot allmän platsmark, Structor.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets inre zon för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vid arbeten djupare än inom 3 meter över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län. I och med att projektet planerar påla och anlägga ett garage under mark, kan en dispens komma att behövas.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status, men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Planområdet ligger inom det åsavsnitt som kallas för Uppsalaåsen- Uppsala.

Riskbedömningen har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med låg känslighet, men ligger nära ett avsnitt väster om planområdet som har hög känslighet. Skalan anges mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Föreslagna åtgärder

Grundvattnets trycknivå i lerlagret inom området ligger cirka 2 - 3 meter under markytan och marknivån inom planerade byggrätter är cirka +4,5 meter. Lerlagren i

området bedöms vara cirka 25 meter närmast Sjukhusvägen, och bedöms sedan uppgå till cirka 80 meter närmare Fyrisån. Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen inte förväntas ge någon negativ påverkan på föroreningsläget, jämfört med befintlig situation. Efter rening minskar samtliga föroreningsämnen inom planområdet. Detta visar på att den planerade exploateringen inte bör försämra recipienten Fyrisåns möjligheter att uppnå MKN. Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation.

De postglaciala lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Bedömt lerdjup i området ligger mellan 25–40 meter, vilket innebär att det vid schakt av både fyllningslager och 4 meter lera, återstår minst 20 meter lera som utgör ett skyddande lager ovan det vattenförande åsmaterialet. Grundläggning på pålar förutsätts för byggnaderna och spont bedöms krävas för schakt. Alla dessa markarbeten kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna och erhålls från Länsstyrelsen.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Planområdet sträcker sig som längst cirka 150 meter från Fyrisån och är således inom översvämningsrisk från ett vattendrag som bedöms ha en betydande översvämningsrisk. Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningskartering för området kommer planområdet till stora delar att svämmas över vid ett klimatanpassat 100-årsflöde.



Figur 39 - Utdrag ur dagvattenutredningen för beräknat klimatanpassat 100-årsflöde, Structor.

Beräknad högsta dämningnivå för Fyrisån uppgår till +9,2 enligt översvämningsunderlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningsportal. Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Marken vid nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2% från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset. För att klara tillgängligheten till publika utrymmen ska lokaler i bottenvåningarna ansluta till marknivån på allmän plats. Detta innebär dock att lokalernas golvnivå placeras på en nivå som ligger inom det beräknade högsta flödet, enligt MSB:s kartering. Risken för skador på byggnaden med anledning av översvämning bedöms som låg, på grund av hur sällan högsta flöde inträffar. Vid en avvägning prioriteras därför en god tillgänglighet till lokalerna. Ur kulturmiljösynpunkt finns det starka skäl att bevara de befintliga byggnaderna Gymnastiken och Flustret. Det ställer krav på att de nya byggnaderna förhåller sig till de befintliga höjderna som byggnaderna har idag.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det några få lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Dessa är möjliga att bygga bort vid anläggandet av ny markbeläggning. Dessa kan då placeras i ett mer strategiskt läge för att minimera skador på byggnader och infrastrukturen. I figur 40 framgår de föreslagna skyfallsvägarna.

Tabell 3 - Beräknade dagvattenflöden för ett dimensionerande regn med återkomsttid 100 år, Structor.

Område	Beräknat dagvattenflöde (l/s)	
	Befintlig situation (exkl. klimatfaktor)	Planerad situation (inkl. klimatfaktor)
Flustret	180	240
Kv. Gymnastiken	160	200
Allmän platsmark	110	150
Totalt	450	590



Figur 40 - Föreslagna skyfallsvägar inom utredningsområdet, Structor.

Släckvatten

Eftersom marken inom planområdet har låg känslighet för grundvattnet anser förvaltningen inte att det är nödvändigt att införa särskilda skyddsåtgärder för släckvatten, såsom att inrätta släckvattenzoner inom planområdet. Detta eftersom risken för att släckvatten infiltrerar i marken och når grundvattenmagasinet bedöms som låg. Däremot är det viktigt att eventuellt släckvatten som uppkommer till följd av släckningsinsats hindras från att nå Fyrisån.

Ny bebyggelse bör planeras med hänsyn till att, i den mån det är möjligt, begränsa spridning av släckvatten. Marken bör höjdsättas så att eventuellt släckvatten rinner av mot ytor som inte är hårdgjorda. Mellan den nya bebyggelsen och Fyrisån finns det parkmark som hindrar att släckvatten från hårdgjorda ytor rinner direkt ner i ån.

Representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Uppsala Vatten och Räddningstjänsten arbetar tillsammans med att ta fram en Släckvattenplan som beräknas vara klar under 2025. Syftet är att utreda och tydliggöra roller och ansvarsfördelning i frågor som rör släckvatten samt att nå samsyn kring förebyggande åtgärder och rutiner i samband med tillbud.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Sjukhusvägen men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för centrumverksamhet, inklusive hotell. Flustret är idag en nattklubb och detaljplanen möjliggör att verksamheten fortsatt kan bedrivas. Detaljplanen bedöms inte innebära att bullret ökar jämfört med dagens situation.

Markföroreningar

Då den planerade markanvändningen utgörs av hotell, restaurang, kontor och liknande bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) bör kunna tillämpas på platsen. Det innebär att uppmätta halter inte bedöms utgöra en risk för miljö och hälsa. Då området ligger inom inre vattenskyddsområde för Uppsala-Vattholmaåsarna kan det dock vara motiverat att jämföra uppmätta halter med KM avseende spridningsrisker till grundvatten. Även vid denna jämförelse bedöms riskerna för miljö och hälsa som acceptabla.

Då den miljötekniska markundersökningen har varit av relativt övergripande karaktär, med vissa begränsningar i möjlighet att komma åt ytor, kan kompletterande provtagning bli aktuell efter att byggnader rivits och marken tillgängliggjorts. Massorna har inte heller genomgått en komplett avfallsklassning, vilket kan behövas i samband med entreprenad.

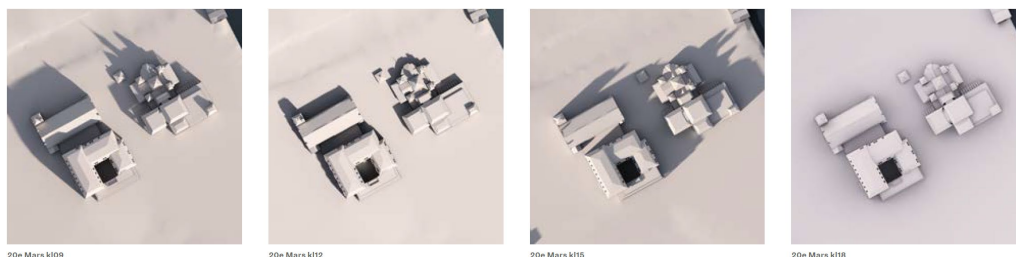
Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks ska miljöförvaltningen informeras omgående. All form av pålning, spontning eller liknande, ska föregås av schaktning ner till ren lera för att undvika att förorenade fyllnadsmassor följer med ner i rena jordlager. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens lämplighet uppnås med rätt åtgärder för de föroreningar som identifierats. Dialog kring eventuellt åtgärdsbehov kommer att föras med miljöförvaltningen.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna inte överskrids. Enligt luftföroreningskartan från Stockholm luft- och bulleranalys (SLB) ligger befintliga värden långt under miljökvalitetsnormerna för PM10 (partiklar) och NO2 (kvävedioxid). Detaljplanen ligger i en miljö med öppna gaturum och därmed goda möjligheter till att föroreningar från Sjukhusvägen kan vädras ut. Detaljplanen bedöms inte innebära risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Dags- och solljus

Marge arkitekter har tagit fram en solstudie. Solstudien visar att det finns många soltimmar i området, men att ytan mellan kvarteren Gymnastiken och Flustret blir skuggad under framför allt sena eftermiddagar. Stadsträdgården kommer skuggas av de nya byggnaderna under kvällstid. Solförhållandena påverkas också av Stadsträdgårdens stora träd, men träden finns inte redovisade i solstudien.



Figur 41 - Solstudie under 20 mars, Marge arkitekter.



Figur 42 - Solstudie under 1 maj, Marge arkitekter.



Figur 43 - Solstudie under 21 juni, Marge arkitekter.

Byggnaderna Gymnastiken och Flustret har starka kulturmiljövärden som innebär att solpaneler behöver vägas mot kulturmiljövärdet. Sådana anläggningar ska integreras väl i byggnadens arkitektur och ej sticka upp över fasadens sarg. I det aktuella projektet är den nya hotellbyggnaden utformad med ett brutet valmat tak utan en platt central yta.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och leder spillvatten till Kungsängsverket.

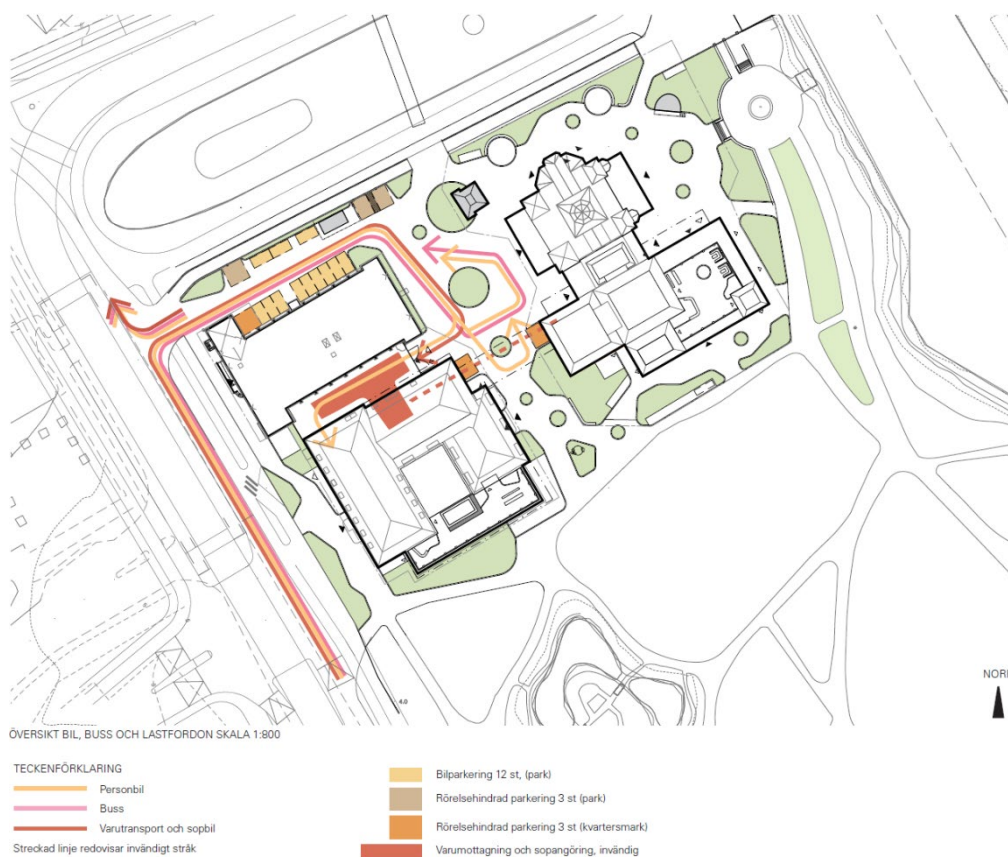
U-områden finns i den östra delen av planområdet. U-området syftar till att skydda tillgången till allmännyttiga ledningar under marken.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Möjliga servisanslutningar finns i fastighetsgräns.

Avfall

Avfallshanteringen kan hanteras via ytan mellan Flustret och Gymnastiken som planläggs med användningen torg. Torget har tillräckliga dimensioner för att möjliggöra rundkörning. Mellan Hotellet och Gymnastikhuset möjliggör detaljplanen en länkbyggnad avsedd för varutransporter, och intill länkbyggnaden finns möjlighet för ett invändigt avfallsutrymme. Avfallsfordonen kan antingen angöra invändigt i länkbyggnaden eller utanför porten. Från porten kan sopfordon angöra inom 10 meter. Hela planområdets avfallshantering är tänkt att hanteras via detta avfallsutrymme.



Figur 44 - Trafikrörelser inom planområdet, Karavan landskap.

El

I gällande detaljplan finns ett område för transformatorstation (E-område) planlagt mellan byggnaderna Flustret och Gymnastiken, där en transformatorstation står. Detaljplanen möjliggör ett nytt läge för transformatorstationen för att frigöra yta på torget. Det nya E-området är i detaljplanen placerat i den norra delen av planområdet intill parkeringsplatserna. Framför dörren på transformatorstationen bör det vara minst två meter fri yta. Lämpligen riktas dörren mot öster med en tydlig avgränsning mot de tänkta parkeringsplatserna för rörelsehindrade.

Värme

Området är försett med fjärrvärme.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
TORG	<i>Torg</i> Området mellan kvarteren samt intill Sjukhusvägen planläggs som torg för att huvudsakligen användas för gående. Angöring får ske över torgytan. Torgytan kan med fördel ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till platsens historia och upplevs vara en förlängning av Stadsträdgården.
PARK	<i>Park</i> Den allmänna platsen som gränsar mot Stadsträdgården planläggs med användningen PARK då ytorna utgör en förlängning av Stadsträdgården.
GC-VÄG₁	<i>Cykelväg</i> I den norra delen av planområdet planläggs cykelvägen längs Svandammen med användningen GÅNG- OCH CYKELVÄG.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C₁	<i>Centrum, ej kontor</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra befintlig markanvändning för Gymnastihuset och Flustret. Den tillkommande bebyggelsen kan användas till hotell, restauranger, butiker och annan användning som ryms inom centrum. Detaljplanen tillåter inte användningen kontor inom användningen, då en kontorsbyggnad i högre grad kan riskera att privatisera stadsträdgårdens norra delar. I användningen ingår komplement till centrumverksamheten, så som parkering och utrymmen som behövs för de anställda.
(C₂)	<i>Centrum, ej kontor. Avgränsad vertikalt</i> Bestämmelsen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning så att en underjordisk kulvert

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret kan byggas under torget.
C	<p><i>Centrum</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att både de befintliga och de tillkommande byggnaderna kan användas som hotell, restauranger, butiker och annan användning som ryms inom centrum. I användningen ingår komplement till centrumverksamheten, så som parkering och utrymmen som behövs för de anställda.</p> <p>Bestämmelsen kompletteras med bestämmelserna e_1 och s_2 som anger att högst 300 kvadratmeter bruttoarean får användas till kontor, samt att kontor inte får finnas på bottenvåningen. Det för att möjliggöra en så mångsidig användning av platsen som möjligt utan att det riskerar att privatisera användningen i byggnaderna för mycket. Det bedöms bidra till ett ökat folkliv under timmar andra verksamheter har svagare flöden. Vilket bidrar till ökad trygghet över fler av dygnets timmar.</p>
E	<p><i>Tekniska anläggningar</i></p> <p>Bestämmelsen möjliggör ett nytt läge för en transformatorstation.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark


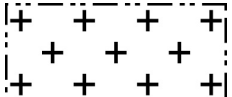
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e_1	<p><i>Högst 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en liten del till kontor, utan att riskera privatisera byggnaden. Den bedöms medföra starkare flöden av människor på tider där de andra verksamheterna inte har sina starkaste flöden. Bestämmelsen kompletteras av s_2, som anger att kontor inte får finnas i bottenvåningen.</p>
f_1	<p><i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i></p> <p>De nya byggnaderna placeras i ett av Uppsalas mest karaktäristiska område med mycket höga kulturmiljövärden. Byggnaderna har även ett fritt och exponerat läge mot Stadsträdgården. Det är därmed viktigt att byggnaderna ges en hög arkitektonisk</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p> kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Det innebär att byggnadens formspråk i sin helhet samt materialval, kulörval och övriga element så som räcken, portar, och skärmtak ska utföras med stor omsorg. </p> <p> Utformningen av byggnaden söder om Gymnastiken ska ta särskild hänsyn till Gymnastikhuset som den dominerande byggnaden mot Sjukhusvägen. Den nya byggnadens kulör ska vara i en dov och diskret färgskala för att underordna sig gymnastikhusets ljusare fasad. </p> <p> Byggnadernas närhet till både stadskärnan och stadsträdgården innebär att byggnaderna behöver ges en publik karaktär för att inte upplevas privatisera parken. Särskild omsorg behöver ägnas åt bottenvåningen för att bidra med liv till parkmiljön. Den lägre byggnadskroppen som är vänd mot Stadsträdgården ska utformas med en paviljongarkitektur med lätta bågar och hög detaljeringsgrad. Bottenvåningen på den högre byggnadskroppen mot Sjukhusvägen ska utformas med en sockelvåning som omfattar minst två våningar, och utformas med bågpartier. Bottenvåningarna på byggrätterna söder om Gymnastikhuset ska ha stora delar av bottenvåningarna uppglasade för att ge ett livfullt och publikt intryck. </p> <p> Den högre byggnadens tak ska gestaltas med en utformning som motsvarar två våningar, och ska brytas flera gånger för att minska upplevelsen av takkonstruktionen. Byggnaden ska utformas med en tydlig markering där takfotslinjen slutar. Takfönster får uppföras på både första och andra takvåningen, men takkupor får endast uppföras på takets första våning. </p> <p> Gestaltningen av tillbyggnaden söder om Flustret behöver vara anpassad till och samspela med Flustret och parken. Det gäller såväl taklandskap som fasadutformning som ska vara inspirerade av paviljongarkitekturen med sin lätta och lekfulla prägel. Fasader och tak ska vara tydligt artikulerade och anknyta till Flustrets rika träarkitektur. Samtidigt ska utformningen av taken ta hänsyn till Flustrets livliga taksiluett som fortsatt tongivare i miljön. Med hänsyn till att byggnaden placeras i en offentlig parkmiljö ska bottenvåningen utformas utan tydliga baksidor och ha en inbjudande karaktär med omsorg om detaljer. </p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₂	<p><i>Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydväst, sydost och nordost ska till minst 60 % utgöras av genomsiktligt material.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.</p>
f ₃	<p><i>Tekniska installationer ska utformas så att de är integrerade i takets utformning.</i></p> <p>Takets utformning och dess siluett har stor inverkan på byggnadens arkitektoniska uttryck i och med dess fria och exponerade läge. Byggnaden kommer upplevas både på nära håll och på långt håll, från stadsträdgården och uppifrån slottet. Installationer som krävs för säkerhet eller för drift av huset, så som stegar eller snörasskydd, får finnas men ska utformas med omsorg och med hänsyn till takets gestaltning. Solpaneler får ordnas på taken, under förutsättningen att de är mycket väl integrerade i taket eller skymts av fasaden.</p>
f ₄	<p><i>Takfotens höjd mot Sjukhusvägen får inte överstiga +21 meter över nollplanet.</i></p> <p>De översta våningarna ska utgöras av takvåningar, för att ta ner byggnadens upplevda skala.</p>
f ₅	<p><i>Entréer ska finnas på fasad mot sydväst och på fasad mot nordost.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att entréer ska finnas på minst två sidor av byggnaden och därmed bidra med liv och trygghet till parken och omgivningarna.</p>
f ₆	<p><i>Skyddsräcken på tak får vara högst 1,5 meter höga och ska utformas genomsiktliga.</i></p> <p>För att räcken inte ska upplevas dominanta i taksiluetten regleras en högsta höjd på räcket och att de ska vara genomsiktliga, exempelvis genom nätta plattstålsräcken.</p>
f ₇	<p><i>Byggnadsverk får finnas ovan tillåtna nockhöjd och vara högst 1 meter höga och placerade minst 1 meter från fasadliv.</i></p> <p>Byggnadsverkets höjd ska räknas från överkant av takbjälklaget. Bestämmelsen möjliggör byggnadsverk på takterrassen så som pool och upphöjda växtbäddar.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₈	<p><i>Enbart skärmtak ovan entréer får kraga ut från fasadliv.</i></p> <p>Bestämmelsen innebär att det enbart är skärmtak ovan entréer som får kraga ut från fasadliv, inte balkonger eller burspråk. Syftet är att skapa ett tydligt möte mellan det privata och offentliga så att byggnadens utformning inte bidrar till att privatisera delar av Stadsträdgården.</p>
f ₉	<p><i>Fasad ska vara i huvudsak i trä.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att den nya byggnaden ska harmonisera med Flustrets rika träarkitektur. Fasaden ska i huvudsak uppföras i trä, men avsteg kan göras för glaspartier som bidrar till ett publikt intryck.</p>
f ₁₀	<p><i>Takfall ska utföras i plåt.</i></p> <p>En viktig del av platsens karaktär är dess plåttak. För att de nya byggnaderna ska harmonisera med Flustret och Gymnastikhuset reglerar detaljplanen takmaterialet för de tak med fall. Platta tak syns inte på samma sätt från marknivån, vilket möjliggör att de kan utföras i exempelvis sedumtak.</p>
f ₁₁	<p><i>Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydost och ska till minst 50% utgöras av genomsiktligt material.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.</p>
f ₁₂	<p><i>Fasad ska i huvudsak uppföras i klinker, tegel eller annat keramiskt material.</i></p> <p>För att säkerställa att den nya byggnaden uppförs i material av hög kvalitet regleras byggrättens material till att i huvudsak vara klinker, tegel eller annat keramiskt material.</p>
f ₁₃	<p><i>Tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till karaktären på Flustrets huvudbyggnad.</i></p> <p>För tillbyggnader ska karaktären på Flustrets huvudbyggnad vara vägledande vid gestaltningen. Även andra byggnadsverk än byggnader ska anpassas till karaktären på Flustrets huvudbyggnad.</p>
r ₁	<p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p> <p>Syftet är att bevara de byggnader som bedöms ha höga kulturhistoriska värden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q₁	<p><i>Byggnadens exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egensart.</i></p> <p>Syftet är att bevara Gymnastikhusets exteriöra arkitektoniska värden. Byggnaden utgör ett tydligt och välbevarat exempel på förra sekelskiftets jugendstil.</p>
q₂	<p><i>Ingrepp får inte göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens interiöra värden. Den ursprungliga planlösningen och den ursprungliga fasta inredningen är tydligt avläsbara än idag och utgör en viktig del av de värdebärande karaktärsdragen för Gymnastikhuset.</p>
q₃	<p><i>Invändiga lämningar av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa ska bevaras.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens interiöra värden. De invändiga lämningarna av fasaddekor samt det norra trapphuset är några av de få spår av äldre interiör som finns kvar efter branden på 1980-talet.</p>
k₁	<p><i>Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.</i></p> <p>Motivet är att bevara byggnadernas karaktärsdrag vid ombyggnation. Vissa ändringar kan göras men de ska utföras med kunskap om byggnadens värden. Bestämmelsen finns på Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten.</p>
s₁	<p><i>Centrumändamål får finnas mellan -3 meter under nollplanet och +1,9 meter över nollplanet. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)</i></p> <p>Bestämmelsen avgränsar användningen centrumändamål vertikalt i syfte att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.</p>
s₂	<p><i>Byggnadens bottenvåning får inte innehålla kontor.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till styra bort kontor från byggnadens bottenvåning då den ska vara av publik karaktär. Entré och liknande funktioner för kontor får finnas på bottenvåningen.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Bestämmelsen säkrar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p>
n₁	<p><i>Marken får inte användas för parkering.</i></p> <p>Syftet är att marken runt Flustret ska vara fri från bilparkering då marken i huvudsak ska användas för plantering och uteservering. Undantag är bilparkeringsplatser som krävs för att klara tillgänglighetskrav. Bestämmelsen avser parkering för bil.</p>
a₁	<p><i>Strandskyddet är upphävt. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).</i></p> <p>Strandskyddet upphävs på den del av kvartersmarken som ligger inom strandskyddsområde från Fyrisån.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätterna inom planområdet. Kvartersmarken runt byggnaderna ska i huvudsak användas för plantering, cykelparkering, dagvattenhantering och uteservering. Syftet är att ytorna ska hållas fria från skrymmande komplementbyggnader som kan påverka upplevelsen av trygghet och trivsel negativt på platsen.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med skärmtak.</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra regnskydd vid entréerna. Skärmtaken får ha pelare så att taken kan utföras i tyngre material som exempelvis plåt. Det gör att skärmtaken kan utformas med större frihet och som en del av tillbyggnadens gestaltning.</p>
h₁ +0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Tillkommande bebyggelse regleras med plushöjder för högsta nockhöjd. Nockhöjden är viktig för upplevelsen av hur byggnaderna upplevs från långt håll samt hur byggnaderna påverkar sin omgivning i form av skuggning. För den nya byggnaden söder om Gymnastikhuset är syftet med bestämmelsen att styra en nedtrappning av volymerna mot parken. För Flustrets tillbyggnad är syftet att rymma ett flexibelt och lekfullt taklandskap som är anpassat till Flustrets karaktär.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

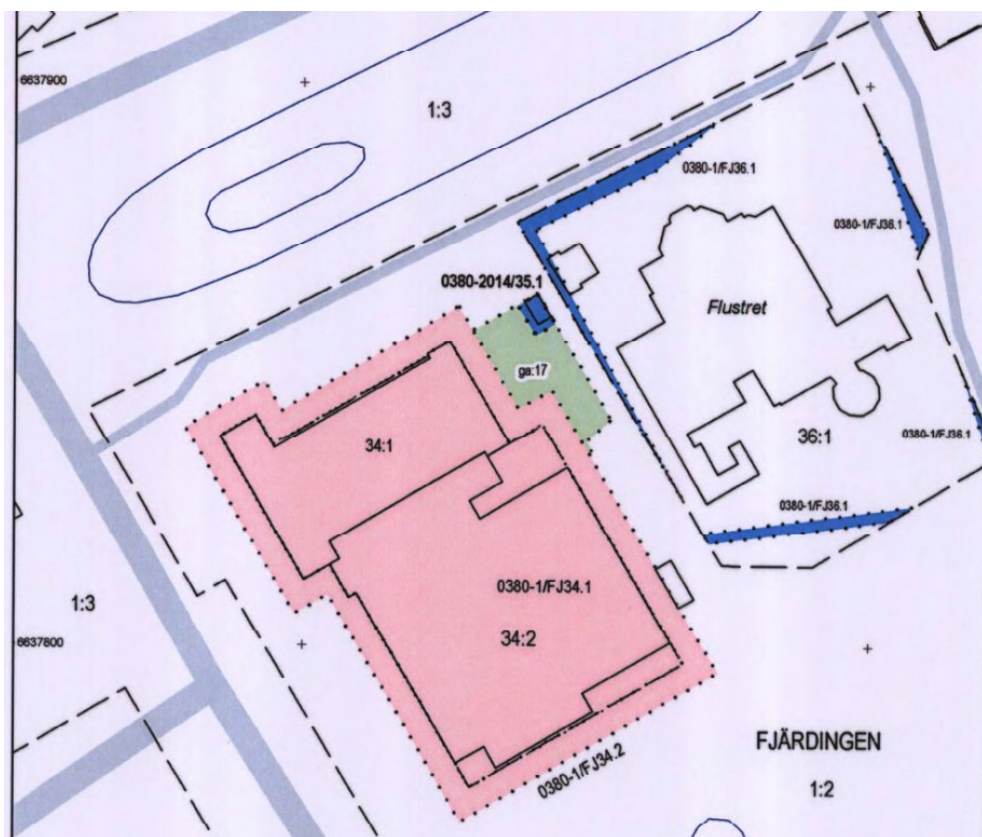
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Fjärdingen 34:1 som ägs av Uppsala Fjärdingen 34:1 Fastighets AB, Fjärdingen 34:2 som ägs av Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB, Uppsala Fjärdingen 36:1 som ägs av Svandammen Förvaltning i Uppsala AB och Fjärdingen 1:2 som ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Inom Fjärdingen 1:2 upplåtes yta för gemensamhetsanläggning enligt följande: 0380-94/2. Fjärdingen ga:17, bestående av asfalterade kör- och parkeringsytor. Deltagande fastigheter är Fjärdingen 1:2 samt Fjärdingen 34:1 och 34:2. Den geografiska omfattningen är markerad på nedan karta såsom grön yta.



Figur 45 - Karta som visar upplåtna ytor för gemensamhetsanläggning (grönt), servitut (rosa) och ledningsrätter (blått).

Servitut och andra rättigheter

Fjärdingen 1:2 belastas av följande servitut och ledningsrätter och som berör detaljplaneområdet:

0380-1/FJ34.1. Officialservitut. Skötsel och underhåll av byggnaden. Förmån för Fjärdingen 34:1.

0380-1/FJ34.2. Officialservitut. Skötsel och underhåll av byggnaden. Förmån för Fjärdingen 34:2

0380-2014/35.1. Ledningsrätt. Starkström/Transformatorstation. Ledningsrättshavare Vattenfall Eldistribution AB.

D2022-00151429. Avtalservitut. Område (Markupplåtelseavtal avseende starkströmsledning). Förmånsfastighet Enköping Rymningen 16:3, ägd av Vattenfall Eldistribution AB.

Fjärdingen 34:1 belastas av följande servitut:

0380-1/FJ34.2. Officialservitut. Skötsel och underhåll av byggnaden. Förmån för Fjärdingen 34:2

Fjärdingen 34:2 belastas av följande servitut:

0380-1/FJ34.1. Officialservitut. Skötsel och underhåll av byggnaden. Förmån för Fjärdingen 34:1

Fjärdingen 36:1 belastas av följande servitut:

0380-1/FJ36.1. Ledningsrätt. VA och fjärrvärme. Ledningsrättshavare Uppsala kommun (Uppsala Vatten och Avfall AB).

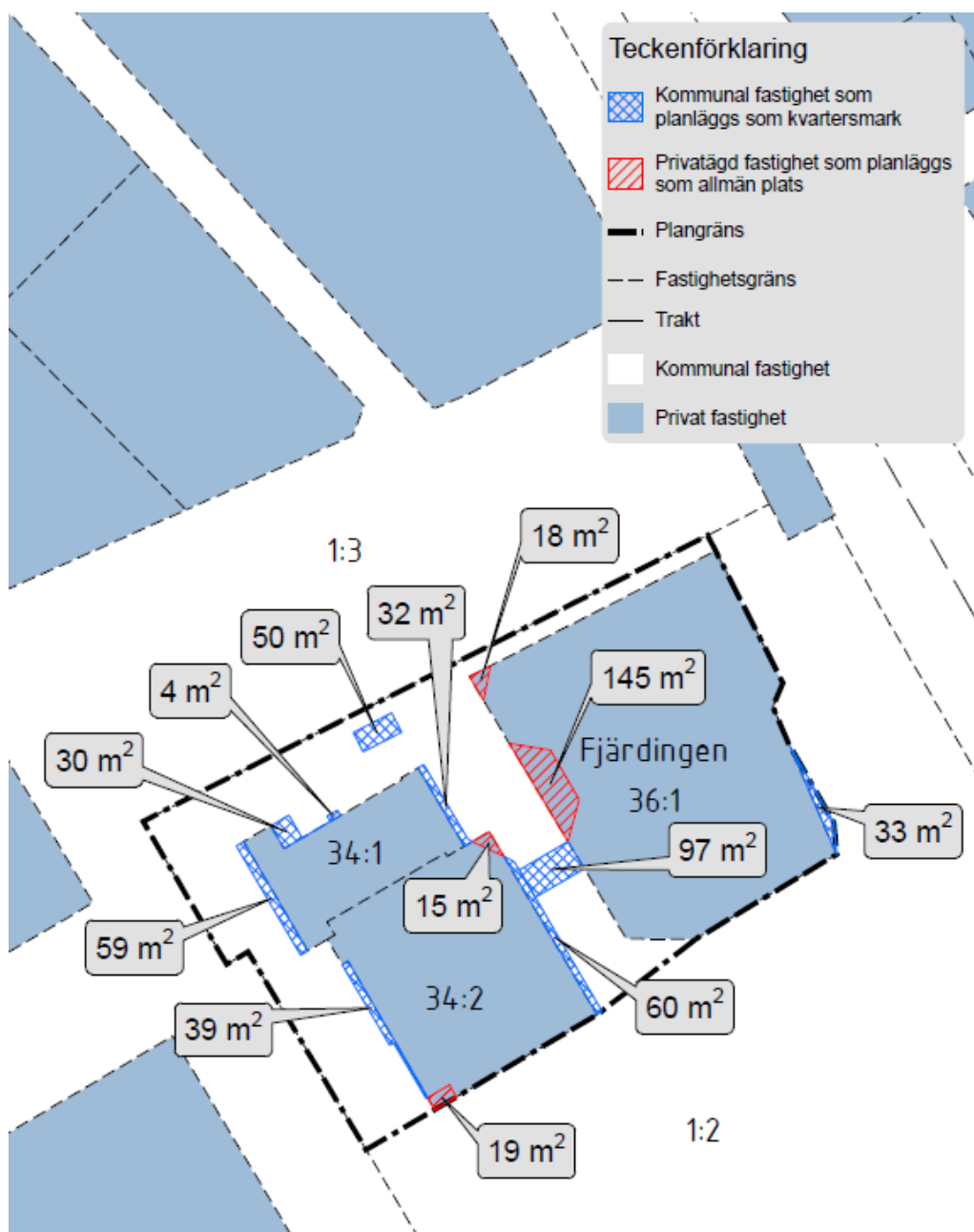
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsregleringar erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet på initiativ av fastighetsägarna. Förrättningarna bekostas av exploatören.

Planens genomförande innebär att markområden markerade med rött i kartan nedan, ska övergå från privatägda fastigheter till att utgöra allmän plats och överföras till Fjärdingen 1:2.

Planens genomförande innebär också att områden av den kommunala fastigheten Fjärdingen 1:2, markerade med blått i nedan karta, ska övergå till kvartersmark.

Ett område inom Fjärdingen 1:2 som omfattar totalt 97 kvadratmeter, innehåller både allmän plats och kvartersmark som är avgränsade från varandra i höjddled. Syftet är att möjliggöra en underjordisk kulvert under torget, se figur 21. Det innebär att en tredimensionell fastighetsbildning behöver göras vid ett genomförande av planen tillsammans med erforderliga rättigheter för att kunna nyttja kulverten på ändamålsenligt sätt.



Figur 46 - Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Fjärdingen ga:17 (0380-94/2) behöver upphävas i samband med detaljplanens genomförande eftersom dess syfte, asfalterade kör- och parkeringsytor, inte är förenligt med detaljplanen. Parkeringsbehovet planeras att lösas i garage.

Två officialservitut för underhåll (0380-1/FJ34.1 och 0380-1/FJ34.2) behöver omprövas eftersom fastighetsgränserna ändras. Syftet med servituten, att möjliggöra underhåll av byggnaderna, kommer till stor del att kunna lösas på egen fastighet efter genomförd fastighetsreglering.

Ledningsrätten för transformatorstation (0380-2014/35.1) behöver omprövas och få nytt läge i det fall transformatorstationen ersätts av ny station med nytt läge.

Ledningsrätten för VA och fjärrvärme (0380-1/FJ36.1) kommer efter genomförd fastighetsreglering att belasta både Fjärdingen 1:2 och Fjärdingen 36:1.

Enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning eller ett servitut betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen eller varit härskande fastighet i servitutsförhållandet, om det uppkommer en skada.

Samtliga lantmäteriförrättningar kopplade till genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Inom fastigheten Fjärdingen 36:1 reglerar detaljplanen ett markreservat för en befintlig allmän vattenledning (0380-1/FJ36.1) inom ett så kallat u-område.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten, el, fjärrvärme, belysning samt markförlagda teleanläggningar.

- Ledningsägare för el och fjärrvärme är Vattenfall.
- Ledningsägare för vatten, dagvatten och spillvatten är Uppsala Vatten och Avfall AB.
- Ledningsägare för belysning är Uppsala kommun.
- Ledningsägare för markförlagda teleanläggningar är Skanova

Vattenfall har en äldre transformatorstation samt ledningar knutna till denna inom planområdet. Transformatorstationen behöver uppgraderas och den föreslås ersättas av en ny transformatorstation på ny plats inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande. Transformatorstationens nya läge planläggs med användningen E – tekniska anläggningar. Det åligger exploatören att i god tid kontakta Vattenfall för beställning av arbetet med att riva den gamla transformatorstationen samt anlägga en ny transformatorstation med tillhörande ledningar. Arbetet bekostas av exploatören.

Uppsala Vatten och Avfall AB har en allmän ledning som löper längs planområdets östra gräns. För att kunna bebygga i enlighet med detaljplanen krävs särskilda åtgärder för skydd av ledning, till exempel kvarsittande spont. I det fall kvarsittande spont behöver lämnas i kommunens mark måste exploatören inhämta kommunens godkännande.

En serviceledning för el finns mellan befintlig transformatorstation och den offentliga toaletten i södra delen av planområdet. Då avsikten är att denna toalett ska tas bort kan också ledningen kopplas bort i samband med anläggandet av ny transformatorstation.

Inom fastigheten Fjärdingen 36:1 finns en allmän vattenledning, som i detaljplanen ligger inom ett så kallat u-område. Vattenledningen påverkas inte av detaljplanens genomförande.

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 sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Fördröjning och rening av dagvatten avses lösas genom de åtgärder som presenteras under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. I projektering och anläggande av kvartersmark och allmän plats behöver skyfallsvägarna säkerställas genom höjdsättning av marken, se figur 40.

Skydd av grundvatten

Planområdet är beläget inom låg känslighetszon för grundvattnet, men ligger inom 50 meter till område med extremt hög känslighet. Detaljplanens påverkan bedöms vara knutet till genomförandet, eftersom närheten till vattenförekomsten ökar risken för föroreningar. Påverkan på grundvattnets kvalitet bedöms vara försumbara förutsatt att anläggningsarbetet utförs så att:

- ingen bottenuppressning sker,
- schaktväggarnas stabilitet säkerställs,
- påverkan i form av påning till berg/fast mark sker först efter säkerställande av att schaktbotten är ren från föroreningar,
- återfyllnad sker endast med rena massor

Träd och vegetation

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att tre träd tas bort på kommunens mark. Exploatören har fått godkännande från Uppsala kommun att ta bort träden för att möjliggöra exploateringen. Avverkade träd kommer att ersättas med nya träd inom eller i anslutning till planområdet. Ersättningsträden ska motsvara de ekosystemtjänster som de nedtagna träden hade. Målsättningen är att planområdet ska uppfylla minst 30% krontäckning. Kompensationsplanteringar av träd inom allmän plats bekostas av exploatören.

En ask i anslutning till planområdet är drabbat av askskottsjuka och kan utgöra ett riskträd för allmänheten. En bedömning behöver göras om asken ska tas bort helt eller delvis. Asken är rödlistad vilket innebär att samråd enligt 12 kapitlet 6§ i miljöbalken krävs med länsstyrelsen innan åtgärd får göras.

Övriga träd inom och i anslutning till planområdet ska skyddas enligt rapporten *Skydd av träd vid byggnation* till dess att den nya SIS-standarden *Skydd av träd* har antagits. Till exempel ska träden under byggtiden skyddas mot tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter. Exploatören ansvarar för att skyddsåtgärderna genomförs, som kommunens trädsakkunniga godkänner. En trädskyddsplan ska tas fram av exploatören och godkännas av kommunen innan några åtgärder inom arbetsområdet kan påbörjas. Uppföljning av trädskyddsplanens efterlevnad kommer att ske av kommunen under byggtiden. Träd inom och i anslutning till planområdet som riskerar att påverkas negativt av byggnationen vitesbeläggs.

På kommunens mark i anslutning till planområdet finns en ensidig lindallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet regleras i Miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. I det fall en skadande åtgärd behöver göras måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Vissa träd inom planområdet är klassade som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets kriterier. För dessa krävs samråd med länsstyrelsen.

Dokumentation och kontroll

I miljöbalken finns krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska innehålla en redogörelse av de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför. Inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen ska därför en miljösäkringsplan tas fram innan detaljplanens antagande, innehållande de förebyggande åtgärder som föreslagits i handlingen. Uppföljning av miljösäkringsplanen ska göras löpande under byggskedet och efter färdigställande av planområdet. Utifrån denna uppföljning kan det sedan vara relevant att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs.

För att exemplifiera uppföljningen av specifika krav/åtgärder inom miljösäkringsplanen kan nämnas att det ska säkerställas att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte skadas vid rivning och grundläggning av de nya byggnaderna. Det ska även säkerställas att schaktbotten är ren från föroreningar och att massorna som används för återfyllnad är rena. Möjligheten att spara så många som möjligt av de träd som eventuellt skulle behöva avverkas samt att även se över andra åtgärder som kan bidra till att stärka den biologiska mångfalden i området ska utredas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatörerna ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning och genomförande. Bland annat ska exploatörerna genom erläggande av en exploateringsersättning ersätta kommunen för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare samt i exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och fastighetsägare. Kostnaden för flytt av transformatorstation bekostas av exploatören. Erforderliga anslutningsavgifter bekostas av fastighetsägarna.

Planavtal

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

Ersättning för mark som övergår till allmän plats

Område av Fjärdingen 34:2 och område av Fjärdingen 36:1 utgör i detaljplanen allmän plats och ska överlåtas genom överenskommelse om fastighetsreglering till Uppsala kommun i samband med genomförandet av detaljplanen. Ersättning för mark som övergår till allmän plats bestäms utifrån reglerna om kompensation i expropriationslagen (1972:719).

Se Karta under rubrik *Konsekvenser för fastigheter inom planområdet*.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter. Projektet beräknas påbörjas så snart detaljplanen fått laga kraft.

Rivning av byggnader och nybyggnation inom kvartersmark liksom flytt av ledningar och anläggande av ny transformatorstation måste ske samordnat och innan utbyggnaden av allmän plats genomförs.

Etapputbyggnad

Detaljplanen ger förutsättningar för nybyggnation inom en begränsad yta, där även anpassningar av allmän plats inom planområdet kommer att krävas. För att ge plats för nybyggnationen behöver bland annat Bollhuset rivas. Utbyggnaden kommer att behöva ske etappvis för att kunna hantera logistik och teknik inom den begränsade ytan. Planområdet är avgränsat i väster av den starkt trafikerade Sjukhusvägen, i norr av Svandammen med gång- och cykelstråk, i öster av Fyrisån med gång- och cykelstråk samt i söder av Stadsträdgården. Den enda in- och utfarten till planområdet är i det nordvästra hörnet mot Sjukhusvägen. För att begränsa trafikstörningar på Sjukhusvägen under planens genomförande behöver transporter till och från byggarbetsplatsen noga planeras. Byggarbetsplatsen ska koncentreras till planområdet.

När detaljplanen har fått laga kraft ska tillstånd sökas av länsstyrelsen för åtgärder inom Fornlämning 88:1. Om länsstyrelsen bedömer att det behövs kan en arkeologisk utredning bli aktuell i syfte att klargöra om fornlämningen berörs.

Etapp 1: Kapaciteten i befintlig transformatorstation är fullt utnyttjad. För att uppnå tillräcklig effekt för de behov som beräknas uppstå redan i samband med rivning och nybyggnationen behöver nuvarande transformatorstation bytas ut till en större. Bygglövsansökan, upphandling av transformatorstation, och utbytet behöver ske i en första etapp och beräknas ta cirka ett år från det att detaljplanen fått laga kraft. Exploatören behöver kontakta Vattenfall i god tid för att inleda processen för flytt av transformatorstation.

Etapp 2: En andra etapp, som delvis kan ske parallellt med etapp 1, består av rivning av bollhuset inom Fjärdingen 34:2 liksom av de delar som ska rivas inom Fjärdingen 36:1 för att ge plats för nybyggnation.

Etapp 3: I etapp 3 kan nybyggnation inom Fjärdingen 34:2 ske, inklusive anläggande av underjordisk kulvert inom blivande 3D-utrymme samt nybyggnation inom Fjärdingen 36:1. Ledningsarbeten och anläggande av ny pumpstation inom kvartersmark sker samordnat med övriga arbeten i etapp tre. Etapp två och tre beräknas ta cirka 30 månader.

Etapp 4: Allmän plats kommer inte att anläggas och färdigställas förrän byggnationen inom kvartersmark är färdigställd till den nivå då ytterligare åtgärder inom kvartersmarken ej riskerar att ge åverkan på allmän plats.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsat.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägarna har en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa speciella förutsättningar kan undantag ske och i så fall har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen fått laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Vattenfall ansvarar för rivning av den gamla transformatorstationen inklusive bortkopplande av ledningar till denna, samt anläggande av ny transformatorstation och ledningar i anslutning till den nya stationen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen har därmed, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 6 kapitlet 13 § resp. 14 kapitlet 14 §, både en rättighet och en skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för.

Kommunen har också, enligt särskilda villkor i PBL 6 kap 15 §, rätt att lösa in kvartersmark som inte har bebyggt i huvudsak enligt detaljplanen.

Kommunen äger även rätt, att såsom huvudman, lösa in rättigheter enligt PBL 6 kap 16 §.

Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens

marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in.

Kommunalt huvudmannaskap innebär också att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska de allmänna platser som kommunen är huvudman för att kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Föravtal

Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal. Detta innebär främst att en förprojektering ska tas fram som bland annat ska:

- Säkerställa detaljplanens genomförbarhet
- Klargöra lämplig höjdsättning av området så att skyfallsvägar säkerställs
- Ta fram principer för hur uppfyllnader och nivåskillnader ska hanteras
- Ta fram en kostnadsuppskattning för utförandet av de av allmänna anläggningar och ledningsåtgärder som är en konsekvens av detaljplanens genomförande
- Säkerställa möjligheterna att ersätta de träd som behöver tas ned samt öka krontäckningen inom planområdet
- Samordning med närliggande pågående projekt och detaljplanearbeten, såsom Uppsala spårväg

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga mellan respektive fastighetsägare och kommunen innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalen ska följa de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för exploateringsavtal (KSN-2018-1131) och bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet avser bland annat reglera:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till planområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande, exempelvis exploateringsersättning för åtgärder inom allmän plats
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Samordning och tidplan
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

En överenskommelse om fastighetsreglering kommer ingås mellan fastighetsägarna för de fall mark ska överföras mellan de olika fastigheterna inom detaljplanen. De markområden som kommer ingå i fastighetsregleringen är områden som i och med den nya detaljplanen byter användning från tidigare detaljplan, från kvartersmark och allmän plats eller från allmän plats till kvartersmark.

Den allmänna platsen kommer att ha användning torg respektive park. Eftersom större delen av denna yta kommer att ianspråktagas och nyttjas vid rivning, husbyggnation, ledningsflyttar samt anläggande av kulvert, kommer den allmänna platsen att anläggas och färdigställas efter att byggnation inom kvartersmark är färdigställd till den nivå då ytterligare åtgärder inom kvartersmarken ej riskerar att ge åverkan på allmän plats. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder inom allmän plats.

Eftersom flera aktörer och fastighetsägare, samt allmänheten genom gränsande allmänna ytor, är berörda av planens genomförande kommer logistik, teknik och säkerhetsfrågor behöva samordnas via etapputbyggnader, tidplan och åtaganden.

I Uppsala kommun pågår utbyggnad av spårväg. Spårvagnstrafiken kommer angränsa till planområdet, vilket innebär att samordning behöver ske med spårvägsprojektet. Exploatören ansvarar för att initiera sådan samordning. Eftersom spårvägsprojektet är ett samhällsviktigt projekt som är samhällsviktigt kan det komma att ges företräde framför andra exploateringsprojekt bland annat avseende trafikomläggningar anpassade till Spårvägsprojektets behov, tillgodoseende av utrymme för omläggningar av infrastruktur samt för byggetableringar, byggtrafik med mera.

Byggetableringar utanför planområdet kräver särskilda tillstånd.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi och geoteknik.

Dispenser och tillstånd

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Uppsala – Vattholmaåsarna. Vid markarbeten djupare än inom 3 meter över högsta grundvattenyta, ska ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen. Med markarbete avses bland annat spontning, schaktning och pålning.

De särskilt skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Samråd med länsstyrelsen kan komma att krävas innan åtgärder sker med träden.

I anslutning till planområdet finns en ensidig allé som omfattas av biotopskydd. Vid risk för skada, till exempel från tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter, måste dispens sökas hos länsstyrelsen.

Planområdet ingår i fornlämning nr 88:1 som utgörs av medeltida kulturlager. Tillstånd krävs av länsstyrelsen för alla markingrepp enligt kulturmiljölagen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 4 april 2023. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om samråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Iterio AB har anlåtats på uppdrag av exploatören för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas nedan tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden under rubrikerna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen innebär ett samlat grepp om området med syfte om att väcka liv i miljön i och med ett betydligt mer intensivt nyttjande samt en ny samverkan mellan byggnader och park. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att förutsättningar skapas för en mer diversifierad användning av Flustret och därigenom en ökad relevans för Uppsalabor och besökare. Flustret har ett starkt socialhistoriskt värde som visar på ett nytt sätt att umgås vid det sena 1800-talet och med en arkitektur som representerade det moderna och nydanande. En viktig årsring i sammanhanget är uppbyggnaden av Flustret efter branden på 1980-talet och hur det visar på hur betydelsefull byggnaden och dess karakteristiska utformning var och är för uppsalaborna. Byggnaden är en av symbolerna för Uppsala, och kan med ökad mångsidighet i användningen åter hållas öppet året om, större delar av dygnet och bli en målpunkt för olika kategorier. Genom en utveckling där byggnaden besöks av fler och vid fler tillfällen stärks symbolvärdet. Traditions- och kontinuitetsvärdena som nu är hotade kan också säkras genom de bättre förutsättningar som detaljplanen ger.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i likhet med miljökonsekvensbeskrivningen att den ursprungliga karaktären där Flustret var en serveringsbyggnad i Stadsträdgården

som samverkade med omgivningen i alla väderstreck sedan länge har gått förlorad. Ända sedan Gymnastikhuset uppfördes har denna norra del av parken successivt omvandlats till en miljö med få framsidor och desto fler baksidor. Förvaltningen bedömer att den tidigare tydliga gränsen mellan stad och park idag inte är lika stark, i och med både Gymnastikhusets och Bollhusets byggnadsvolymer, som mer påminner om stad än park. Stadsträdgården upplevs idag ta tvärt slut i Flustrets slutna del mot söder och Bollhusets likaledes slutna väggar. Förvaltningen bedömer därav att detaljplanens påverkan på läsbarheten mellan stad och park har måttligt negativa konsekvenser i och med sin svaga ställning redan idag. Förutom brister i den fysiska miljön bedömer miljökonsekvensbeskrivningen att det sedan en tid finns en påtaglig problematik kring Flustrets betydelse för dagens Uppsala. Byggnaden används sparsamt som nattklubb och är relevant för en begränsad del av stadens befolkning. Även Bollhuset används sällan och inte längre för tennis.

Rivning av delar av Flustrets tillbyggnader gör att vissa årsringar går förlorade, men genom att bevara Flustrets huvudbyggnad och riva de senare tillbyggnaderna lyfts byggnadens ursprungliga karaktär fram från nordliga vypunkter. Den nya byggrätten möjliggör att ett helhetsgrepp tas vid tillbyggnad och att nya tillbyggnader kan förbättra och framhäva Flustret på ett nytt sätt. Det är positivt att planen möjliggör en utökad byggrätt som gör att verksamheten kan hållas öppet i en mycket större utsträckning än idag, och därmed kunna bli en målpunkt för fler personer. Detta bidrar till att stärka symbolvärdet och tillgängligheten av kulturmiljön. Traditions- och kontinuitetsvärdena som nu är hotade kan också säkras genom de bättre förutsättningar som planen ger. Rivning av Flustrets tillbyggnader bedöms sammantaget innebära måttligt negativa konsekvenser genom att den historiska läsbarheten påverkas negativt. För de tillhörande byggnaderna, klosett och scen bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en rivning av de senare tillbyggnaderna kring Flustret, ett bevarande av huvudbyggnaden Flustret genom skyddande regleringar i detaljplanen, en utökad byggrätt med krav om anpassning till befintliga värden på Flustret som rymmer fler verksamheter, tillsammans bidrar till att konsekvenserna av rivningen blir låga, med potential att förbättra upplevelsen och tillgängligheten av kulturmiljön. Flustrets huvudbyggnad i norr kommer att öppnas upp på ett mer tillgängligt och lättläst sätt än vad som är fallet idag, vilket gör att dess uttryck stärks från nordliga vypunkter. Detaljplanen möjliggör en högre och större exploatering söder om huvudbyggnaden än vad som är fallet idag, men Flustrets huvudbyggnad sett från Stadsträdgården, skymms redan idag av de senare tillbyggnaderna. Med en ökad öppen känsla, elimineringen av dagens mörka och otrygga baksidor och en förbättrad läsbarhet i norr och i öster bedöms detaljplanen medföra en måttligt negativ konsekvens i den totala läsbarheten av Flustrets huvudbyggnad när läsbarheten bedöms i sin helhet, och inte separerat från enskilda vyer.

Gymnastikhusets arkitektoniska uttryck bedöms inte påverkas negativt i och med den nya byggrätten söder om Gymnastikhuset. Den nya byggrätten har en högre byggnadsvolym än Gymnastikhuset. Dock har den nya byggrätten en indragen placering från Sjukhusvägen gentemot Gymnastikhuset, ett kulöruttryck som underordnar sig Gymnastikhuset och en gestaltning som harmoniserar med Gymnastikhuset. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att Gymnastikhusets solitära status förändras av detaljplanen, men att byggnadens gestaltning och färgsättning är av sådan karaktär att dess status fortsatt kommer upplevas som hög i området.

Rivningen av Bollhuset innebär att en byggnad med visst byggnadstekniskt och arkitektoniskt historiskt värde försvinner. På en nationell nivå finns det dock bättre

bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Den fysiska platsen för bollhusmötet kommer att försvinna, vilket är negativt. Rivningen innebär ett definitivt avslut av en lång historia av tennisspel i området, som dock är en användning av byggnaden som idag inte är aktuell. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att det kommer uppstå måttliga negativa konsekvenser för uttrycket av lärdomsstaden genom rivningen av Bollhuset, då det minskar idrottens avtryck och innebär ett definitivt avslut av en lång historia av tennisspel i området. Att en byggnadstekniskt och historiskt intressant exponent för 1930-talet försvinner från Uppsala minskar bredden av bebyggelse och arkitektur från epoken. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Unikt är däremot de värden som är kopplade till Bollhusmötet 1939. Att den fysiska inramningen kring denna händelse försvinner bidrar till att, byggnadens perifera roll i utbildningssammanhang till trots, ändå bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintressets tema lärdomsstaden. Sammantaget bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att rivningen av Bollhuset ger upphov till negativa konsekvenser i form av förlusten av bollhusmötets fysiska inramning. Men att en rivning av bollhuset i sin fysiska form inte innebär sådana negativa konsekvenser att ett bevarande är motiverat att reglera i detaljplanen. Stora delar av bollhusets kulturmiljövärde är inte kopplat till byggnaden i sig, utan till händelser i den fysiska byggnaden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bollhusmötets historia kan på ett mer tillgängligt, lättförståeligt och informativt sätt hanteras och att den negativa påverkan på riksintresset för lärdomsstaden kan minskas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det inte längre blir en baksideskaraktär mot Stadsträdgården, utan att de nya byggnaderna kan lyfta parkens betydelse och skapa en koppling mellan Stadsträdgården och Svandammen samtidigt som tryggheten i området ökar markant. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att det för parken och kulturmiljön som helhet bedöms uppstå påtagliga positiva effekter av att den torftiga baksideskaraktär som Flustret och Bollhuset uppvisar ersätts med byggnader som samverkar med parken och tar vara på läget. Detta bedöms ge betydande positiva konsekvenser. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer denna konsekvens som mycket positiv. Den bidrar till ökad vilja att befinna sig i närheten och inom området. Genom ökad vilja till närvaro ökar tillgodogörandet av kulturmiljövärdena, tryggheten förstärks genom fler rörelser och bättre anpassade byggnader samtidigt som Uppsalas nöjesliv får starka tillskott genom nya bättre anpassade lokaler.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms påverka viktiga vyer mot Uppsala slott. För att bättre förstå den egentliga påverkan har en siktlinjeanalys utförts vilket påvisar att det är en begränsad del av Stadsträdgården och årummet runt Fyrisån som påverkas. Slottet får under avlövad säsong en minskad synlighet från delar av Stadsträdgårdens norra del och från en del av å-rummet kring Fyrisån, vilket MKB bedömer ger en viss negativ påverkan på uttryck för centralmakten och den monumentala bebyggelsen. Analysen visar också att läsbarheten skymms av vegetationen i Stadsträdgården under sommarhalvåret. Sommarhalvåret är den tidsperiod när människor besöker och vistas i stadsträdgården i långt större utsträckning än under vinterhalvåret. Det innebär att när upplevelsen av läsbarheten och vyer sker i störst utsträckning och är som allra viktigast, skymms siktlinjerna av vegetationen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läsbarheten av Uppsala slott kvarstår som starkt även efter ett genomförande utifrån den siktanalys som detaljplanen vilar på, och att läsbarhet ska bedömas utifrån sin helhet, och inte från specifika platser. Den sammanvägda bedömningen från

stadsbyggnadsförvaltningen gällande siktlinjer och vyer kopplat till riksintresset blir således att ett genomförande av detaljplanen har måttligt negativ påverkan.

För övriga relevanta uttryck blir konsekvenserna små negativa. För uttrycket trädgårdar och parker bedöms vid sidan av negativa konsekvenser också positiva konsekvenser uppstå genom stärkta samband. MKB bedömer att riksintresset för kulturmiljön bedöms försvagas och skada uppstår därmed. Dock bedömer både Stadsbyggnadsförvaltningen och MKB att skadan bedöms vara begränsad och det finns även ett inslag av förbättring i och med de planerade åtgärderna.

	← Förändring			Förändring	→		
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förlbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - lindra Minimera skadan	Ej tillåtligt Undvika skadan	

Figur 47 - Illustration ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen, beskriven som "handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen - från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna". I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget motsvara den rosa kolumn som markerats med blå ram. Det finns även inslag av förbättring, markerad med tunn streckad linje.

Föreslagen utformning kommer utifrån vissa aspekter förstärka områdets kulturmiljövärde samtidigt som vissa kulturmiljövärden kommer att försvinna eller minska i värde. Denna utveckling måste dock sättas i relation till den utveckling som skulle ske om detaljplanen inte blev verklighet. Även om de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna då skulle vara kvar skulle det förmodade förfallet av byggnaderna ytterligare försvaga symbolvärdet samt de traditions- och kontinuitetsvärden som redan idag är hotade. Utifrån detta är bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen att en viss negativ konsekvens kan tillåtas i och med att detaljplanen också innebär att kulturvärden kommer att stärkas inom planområdet. Sammantaget bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att de planerade åtgärderna innebära både negativa och positiva konsekvenser, men att de positiva värdena som detaljplanen möjliggör överväger de negativa konsekvenserna.

Naturmiljö

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att planförslaget innebär konsekvenser för naturmiljön främst i form av påverkan på träd.

För att skapa en kompensation för den påverkan som innebär på de kvaliteter som träden ger området rekommenderar miljökonsekvensbeskrivningen följande åtgärder:

- Tillskapande av en eller flera platser där död ved kan placeras.
- Fågel- och fladdermusholkar.
- Plantering av träd och buskar.
- Bihotell.
- Information om föreslagna åtgärder.

Död ved, fågel- och fladdermusholkar, nyplanteringar och bihotell bedöms kunna kompensera för områdets förmåga att upprätthålla en tillräcklig kvalitativ miljö för många organismgrupper, insekter, fåglar och fladdermöss. Det ger också möjligheten

att öka arealen av lövmiljöer som på sikt ger möjligheten till växter och djur att öka sina respektive populationer. Ovan nämnda kompensationsåtgärder ska genomföras i dialog med kommunens natur- och parkansvariga.

Miljökonsekvenserna på träd bedöms på kort sikt som måttliga negativa konsekvenser i och med avverkningen av åtta träd inom planområdet. På lång sikt bedöms dock konsekvenserna kunna bli något positiva med föreslagna åtgärder så som kronbeskärning, inte minst för förekomst av gamla träd som gynnar biologisk mångfald. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna för naturmiljö som initialt små, negativa konsekvenser.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd mot Fyrisån. Detaljplanen upphäver strandskyddet inom planområdets kvartersmark som berörs av strandskyddet. Konsekvenserna av detaljplanen på strandskyddets syfte om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden bedöms låga. Den nya detaljplanen har i stor utsträckning samma placering av kvartersmark som nuvarande utformning. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkras via trappor, bryggor och gång- och cykelvägar som finns mellan planområdet och strandlinjen.

Mark och vatten

Planområdet är lokaliserat inom kategorin låg känslighet för grundvattnet.

Anläggningsarbetet planeras att utföras så att ingen bottenuppträckning sker, schaktväggarnas stabilitet säkerställs, påverkan i form av pålning till berg/fast mark sker först eftersäkerställande av att schaktbotten är ren från föroreningar och återfyllnad sker endast med rena massor. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer utifrån ovanstående förutsättningar att effekterna på grundvattnet är försumbara.

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att föreslagen dagvattenhantering med växtbäddar och utjämningsmagasin, tillsammans med en förbättrad markmiljö med avseende på föroreningsinnehåll, kan leda till små positiva konsekvenser för miljö kvalitetsnormerna för ytvatten.

Markmiljön bedöms kunna förbättras i och med att eventuella markföroreningar som påträffas kommer saneras och transporteras bort, för att sedan ersättas med rena fyllnadsmassor.

Resurshållning

All nybyggnation innebär i någon mån en miljöbelastning. Ett övergripande skäl till planläggningen är dock att utveckla platsen enligt översiktsplanens intentioner om ett utökat stadsliv, där trygghet, navigerbarhet och kopplingar mot Stadsträdgården får positiva konsekvenser. Detaljplanen möjliggör en upprustning av Gymnastikhuset och Flustrets huvudbyggnad vilket kan förlänga byggnadernas livscykel.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Sjukhusvägen men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för centrumverksamhet, inklusive hotell. Flustret är idag en nattklubb och detaljplanen möjliggör att verksamheten fortsatt kan bedrivas. Närmsta bostad ligger cirka 80 meter från planområdet. Detaljplanen bedöms inte innebära att

bullret från musik ökar nämnvärt jämfört med dagens situation. Med nybyggnation finns möjlighet att göra åtgärder för att dämpa bullret.

Risk

Inom planområdet finns mäktiga lerlager, och eftersom lera är sättningsbenäget finns viss risk för sättningar vid nybyggnationen. Detta kommer studeras vidare inför byggskedet.

Markföroreningar

Planområdet har genom årens gång blivit utfyllt med okända fyllnadsmassor. Inget tyder på att det skulle vara förorenat, men vid hantering av massorna kommer prover utföras och säkerställa massornas renlighet. Vid påträffande av föroreningar schaktas massorna bort och ersätts av rena massor.

Sociala aspekter

Trygghet

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en generell upprustning av området samt en ny markanvändning som förväntas ge en mer befolkad och levande plats än vad det är idag. En ny, upprustad passage mellan byggnaderna i området och en bättre iordningställd kvartersmark kommer öka känslan av trygghet i Stadsträdgårdens norra delar.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barn. Genom nybyggnation och upprustning byggs stora delar av den upplevda otryggheten i området bort. Den nya markanvändningen bedöms också innebära mer publika verksamheter och fler människor i rörelse. Detaljplanen innebär få konsekvenser gällande rörelsestråk och påverkan på ytor där barn generellt vistas. Planområdet är försett med goda kommunikationsmöjligheter för barn i form av buss, gång- och cykelvägar samt inom några år även en spårväg.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett nytt torg och bidrar på så vis till fler mötesplatser i staden. Detaljplanen innebär också nya kommersiella destinationer och upplevelser som bidrar till Uppsalas stadsliv.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Detaljplanen förhåller sig till de riktlinjer som anges i översiktsplanen och innerstadsstrategin form av hushöjder och bevarande av viktiga siktlinjer. Den högsta byggrätten är cirka 10 meter lägre än slottets sockel, och detaljplanen innebär inte en påverkan på stadens siluett sett från stadens infartsvägar. De vyer som pekats ut inom ramen för innerstadsstrategin påverkas inte.

Enligt översiktsplanen ska innerstadens kulturmiljöer värnas och göras levande och tillgängliga. Ett genomförande av detaljplanen innebär att det uppstår negativa konsekvenser för kulturmiljön i form av att bollhuset rivs och att Flustrets utbyggnadsfaser försvinner. Grönskan minskar visuellt i stadsbilden och den högre byggnaden skär av vissa visuella samband mellan parken och slottet. Samtidigt medför planen ett övervägande antal förbättringar i området i enlighet med översiktsplanen och innerstadsstrategin som berör trygghet, tydlighet, stadsliv och tillgänglighet. Mer allmän plats samt nya byggnader med en publik karaktär i bottenvåningen medför möjligheter till att utveckla såväl stadsliv som vistelse i parken. Genom förbättrade möjligheter att röra sig genom kvarteren tillgängliggörs kulturmiljön och skapar förutsättningar för ett attraktivare kulturstråk. Detaljplanen skapar även förutsättningar för en utveckling av Flustret genom en mer diversifierad användning och utökad byggrätt, vilket innebär att byggnaden och kulturmiljön kan bli tillgänglig för fler Uppsalabor.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintressen eftersom kvarteren Gymnastiken och Flustret ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, 40 C Uppsala stad. I miljökonsekvensbeskrivningen är bedömningen att detaljplanen innebär att den riksintressanta kulturmiljön försvagas och att viss skada på riksintresset uppstår. Skadan bedöms dock vara begränsad och att det även finns ett inslag av förbättring när detaljplanen är genomförd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvattnet negativt. Konsekvenserna för ytvattnets bedöms till små positiva förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med de föreslagna dagvattenanläggningarna som beskrivs i dagvattenutredningen. Föroreningsbelastningen mot recipienten bedöms kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, det vill säga strandskydd och vattenskyddsområden. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka strandskyddets syfte och innebär att allmänhetens tillgång till strandområdet inte påverkas negativt. Detaljplanens ligger inom det inre vattenskyddsområdet. Påverkan på vattenskyddsområdet bedöms vara knutet till genomförandefasen. Vid markarbeten djupare än inom 3 m över högsta grundvattenyta, ska ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen. Det gäller i detta fall för både spontning, schaktning och pålning. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald. En konsekvens av ett genomförande av detaljplanen innebär att några träd kommer att fällas, vilket får en initial måttligt negativ påverkan. Dock innebär föreslagna åtgärder som nyplantering av andra arter och kronbeskärning att platsen över tid kan få måttliga positiva konsekvenser. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Epic Development AB.

Medverkande MKB-konsult har varit Iterio AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Marge arkitekter och Karavan Landskap.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Elin Eriksson (Samråd) och Jesper Ljung Holm (Samråd-). Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Claes Larsson, stadsarkitekt (samråd)

Martin Edfelt, stadsarkitekt (granskning-)

Lena Mattson, kartingenjör

Amanda Lindstedt, mark- och exploateringsingenjör (samråd)

Anne-Marie Fredriksson, mark- och exploateringsingenjör (samråd)

Fanny Reuterskiöld, mark- och exploateringsingenjör (granskning-)

Cecilia Friis, trafikplanerare

Anna Lennartsson, landskapsarkitekt

Ia Manbo, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

tf. Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Samråd 2023-12-13
- Granskning 2024 12-12