

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2026-04-20

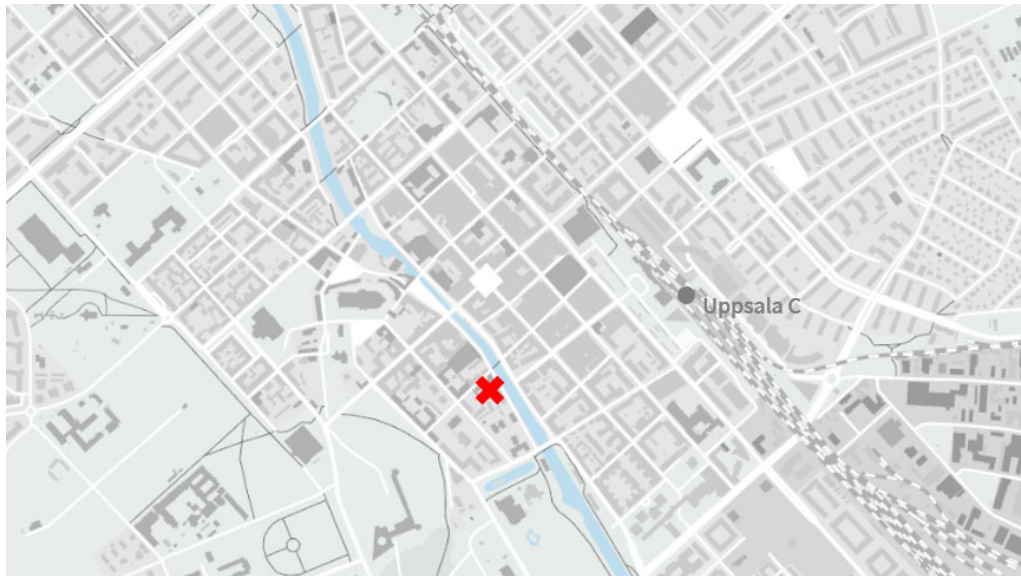
Diarienummer:
PBN 2023-000928

Handläggare
Tamara Pavlovic

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Katolska kyrkan S:t Lars, Fjärdingen 30:1

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta planområdets läge markeras med ett rött kors.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera kyrkoförsamlingens lokaler med cirka 800 kvadratmeter för att möjliggöra samlingslokaler och bostäder, samt att bevara och skydda den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 22

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 18

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 23 mars 2023

Beslut om samråd 24 oktober 2024

Beslut om granskning 20 november 2025

Samråd 15 november 2024 – 27 december 2024

Granskning 5 december 2025 – 26 december 2025

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	7
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	9

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 november 2024 och 27 december 2024. Ett informationsmöte hölls på plats den 20 november 2024. På mötet deltog cirka 10 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådet har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran.

Synpunkterna behandlar i huvudsak att delar av förslaget (byggnad D) innebär negativ påverkan på närliggande fastigheter gällande utrymning, vyer, dagsljus, markens stabilitet, fastighetsvärde, påverkan av förslaget på gatumiljö och stadsbild, sophantering, hantering av spillvatten och släckvatten, dagvattenavrinning vid skyfall, planbestämmelsehierarki, och förslag till redaktionella ändringar.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresse för kulturmiljö, strandskydd, översvämningsrisk, ras och skred, kulturmiljövärden, vattenskydd och kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 14 januari 2025.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 5 december 2025 och 26 december 2025. Under granskningstiden har 18 skriftliga synpunkter inkommit, varav 7 utan erinran.

Synpunkterna behandlar i huvudsak risk till skador av befintliga hus på grannfastigheter i samband med byggnation och markförhållanden, ansvarsfördelning vid eventuella skador på byggnader i grannfastigheter, sättningsrisker och grundvattenpåverkan, brandutrymning, påverkan på sol-och dagsljus, påverkan på utsikt från huset på fastigheten Fjärdingen 30:5, påverkan på kulturmiljö (upplevelse av Grillska gården och förvanskning av Newmaninstitutets hus) och gestaltning av byggnaden D och entréhuset och dess påverkan på omgivningen i Slottsgränd.

Grannar till fastigheten ställer sig negativt framför allt till byggnaden D och är neutrala till förslag av nya entrén och utökning av kyrksalen.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Ändringar i plankartan:

- Egenskapsgränser och markanvändning justeras i samband med ändring av byggnaden D som föreslås på innergården, och flytt av ytan för cykelparkering.
- Sekundär egenskapsgräns har introducerats i plankartan. Text i bestämmelserna e_1 , d_1 och a_1 som enligt planbeskrivningen gäller ”inom

användningsområdet” respektive ”inom hela planområdet” har ändrats till ”sekundär egenskapsbestämmelse, begränsas av användningsgräns”.

- Bestämmelse **k₁** *Byggnadens fasad med puts, listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning* har ändrats till **k₁** *Byggnadens fasad med listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning*.
- Bestämmelse **k₂** *Byggnadens volym och tak med tegel och plåt ska bibehålla sin utformning* har ändrats till **k₂** *Byggnadens volym och tak ska bibehålla sin utformning*.
- Bestämmelse **q₁** *Fasadmaterial, takmaterial, fönster och utsmyckningar ska bevaras* har ändrats till **q₁** *Fönster och utsmyckningar ska bevaras*.
- Bestämmelse **k₃** *Fasadmaterial och takmaterial ska vara lika ursprungliga* har tillförts.
- Bestämmelse **e₁** *Största bostadsarea är 320 kvadratmeter. Detta gäller inom hela planområdet* ändras till **e₁** *Största boarea är 320 kvadratmeter (sekundär egenskapsbestämmelse, begränsas av användningsgräns)*.
- Bestämmelser gällande nockhöjder på befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet har tillförts.

Ändringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har kompletterats med information att planområdet även gränsar mot fastigheten Fjärdingen 1:3.
- Planbeskrivningen har förtydligats med förklaring om vad som sker med gällande detaljplan om pågående detaljplan, som omfattar del av gällande detaljplan, antas och får laga kraft.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ny information från Uppsala Vatten och Avlopp AB gällande miljötillstånd för Kungsängsverket.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om uppskattat antal tillkommande bostäder inom planen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustrationsplan som innehåller utrymningsvägar för byggnader inom planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om föreslagen hantering av släckvatten samt med bedömningen att föreslagen hantering av släckvatten är acceptabel.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande utformning av markstensbeläggning inom parkeringsytan för rörelsehindrade. Uppdateringen gäller text och illustrationsplaner.
- Illustrationsplaner, sektioner, och fasadritningar har uppdaterats.
- Genomförandetid har ändrats från månader till år.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av markens stabilitetsförutsättningar och beskrivning av risker för omgivande bebyggelse.
- Planbeskrivningen har justerats gällande strandskydd.

- Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvensbeskrivning av påverkan på den intilliggande byggnaden som är kulturmiljöskyddad.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande klimatfrågor.
- Planbeskrivning har kompletterats med bedömning att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § **inte** behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket
- Planbeskrivning har kompletterats med bedömning att detaljplan **inte** är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom den omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår i kvarteret.
- Planbeskrivningen har setts över och justeras gällande formaliafrågor.

Ändringar i undersökningen

- Undersökningen har kompletterats med en beskrivning av risker för omgivande bebyggelse.
- Undersökningen har kompletterats med en beskrivning av detaljplanens påverkan på kulturmiljövärden inom det närliggande kvarteret Kaniken.
- Undersökning har kompletterats med bedömningen att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § **inte** behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket
- Undersökning har kompletterats med bedömningen att detaljplanen **inte** är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom den omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår i kvarteret.

Ändringar i utredningar

- Ett geoteknisk utlåtande har utförts på grund av att planområde ligger i stabilitetszonen 1 med hög risk för ras och skred.
- Kulturmiljöanalysen har kompletterats med beskrivning av fastigheterna Fjärdingen 28:9 och Fjärdingen 28:10 som ligger i kvarteret Kaniken.
- Den antikvariska konsekvensbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av planens påverkan på kulturmiljöskyddade byggnader på närliggande fastigheter.
- Den antikvariska konsekvensbeskrivningen har uppdaterats med detaljerad beskrivning av länkbyggnaden mellan byggnad D, Systrarnas hus och Newmaninstitutets hus som ligger på fastigheten Fjärdingen 30:6.
- En dagsljusanalys har tagits fram.
- En brandskyddsskiss har tagits fram som redovisar utrymning vid brand.

- Dagvattenutredningen har uppdaterats gällande utformning av markstensbeläggning inom parkeringsytan för rörelsehindrade. Uppdateringen gäller text och illustrationsplaner.

Revideringar från granskningen:

Ändringar i planbeskrivningen

- Genomförandekapitel i planbeskrivningen kompletteras med rekommendation om att ett ledstråk för synskadade bör anläggas inom kvartersmark, längs Slottsgränd.
- Illustrationsplaner har uppdaterats med ett miljörum i vilket det ryms åtta avfallsfraktioner.
- Figur 25 i planbeskrivningen, sektion genom systrarnas hus och hus på grannfastigheten Fjärdingen 30:5, har uppdaterats med takkupor på huset på grannfastigheten Fjärdingen 30:5.
- Figur 26 i planbeskrivningen har uppdaterats med fönster, takkupor och balkonger på byggnaden på Fjärdingen 30:5.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sektionsritning genom byggnaden D som visar i vilken utsträckning täcks fönster av huset på fastigheten Fjärdingen 30:5.
- Kapitel "Hälsa-och säkerhet", rubrik "Dags-och solljus", samt kapitel "Planens konsekvenser", rubrik "Hälsa-och säkerhet", underrubrik "Solljus" har kompletteras med bilder och text som förklarar solljusförhållanden vid sommarsolstånd 21/6 kl.18.

Ändringar i utredningar

- Geoteknisk utlåtande kompletteras med beskrivning av huset Trädgårdsgatan 16F och G. som ligger på fastigheten Fjärdingen 30:5
- Solljusstudien har kompletteras med bilder och text som förklarar solljusförhållanden vid sommarsolstånd 21/6 kl.18.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	x	x
Kommunala lantmäterimyndigheten	x	x

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Kommunala nämnder och bolag		
Miljöförvaltningen	x	x
Kulturnämnden	x	x
Utbildningsförvaltningen	x	x
Idrotts-och fritidsnämnden	x	
Rädningsnämnden-Brandförsvar	x	x
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Region Uppsala, Trafik-och samhälle	x	x
Synskadade Riksförbund Uppsala-Knivsta		x
Föreningen Vårda Uppsala		x
Ledningsägare		
Telia Skanova	x	
Svenska kraftnät	x	x
Vattenfall Eldistribution AB	x	x
Uppsala vatten och avfall AB	x	x
Vattenfall AB Heat Sweden	x	x
Privatpersoner		
Privatperson 1	x	
Privatperson 2	x	
Privatperson 3	x	x
Privatperson 4	x	
Privatperson 5	x	
Övriga		
Post Nord	x	
Bostadsrättsförening Grillska gården	x	x
Bostadsrättsföreningen Olympen		x
Västgöta studentnation	x	
Styftelsen Västgöra gården	x	
Uppsala akademiförvaltning	x	
Lokalpolisområde Uppsala-Knivsta		x
Hörnan Hotellfastigheter AB		x

Fastigheter som berörs av ersättningsanspråk:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Fjärdingen 30:1				

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på plankartan, eller allmänna synpunkter. Gällande planbeskrivningen påpekar de att planförslaget innehåller flera ytor som benämns som allmän plats, men det framgår inte om dessa ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Avsaknaden av tydlig redovisning av huvudmannaskap i planbeskrivning skapar osäkerhet kring ansvar för drift, underhåll och eventuella inlösenfrågor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområde innehåller bara kvartersmark.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har inga ytterligare synpunkter som inte redan har lyfts i samrådsskedet.

Utbildningsförvaltningen

Med hänvisning till utbildningsnämndens delegation vill utbildningsförvaltningen framföra att det inte finns något att invända. Tillkommande behov av förskole- och skolplatser bedöms som ringa.

Kulturnämnden

Kulturnämnden yttrade sig i samrådsskedet och ställde sig positiv till planens ambition att bevara och skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Vidare delade kulturnämnden stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljö kan betraktas som neutral.

Dock framförde Kulturnämnden också, med stöd i konsekvensbeskrivningen för kulturmiljö (White arkitekter 2024), att utformningen av den nyttillkommande bebyggelsen (bostadshuset) bör anpassas bättre till det befintliga ”systrarnas hus”.

Stadsbyggnadsförvaltningen har, i granskningsversionen av detaljplaneförslaget, inte ändrat utformningen av bostadshuset, med hänvisning till att man bedömer att anpassningen är god.

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen bedömer att de ändringar som gjorts efter samrådet inte motiverar ett ändrat ställningstagande, och har således inga ytterligare synpunkter att tillföra planen i granskningskedet. De synpunkter som framfördes i samrådsskedet kvarstår.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltning står kvar med bedömning att en återhållsam framtoning av Systrarnas hus betyder att den saknar en småskalig detaljering. Föreslagen byggnad D har också en återhållsam gestaltning, vilket innebär en god anpassning till Systrarnas hus. På grund av detta är det inte aktuellt att omarbete utformning av byggnad D i detta skede.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden har synpunkt gällande planens påverkan på angränsande fastighet. Om angränsande byggnad ska utrymmas med hjälp av brandförsvarets bärbara stege behöver marken vara lämplig för uppställning, vilket betyder hårdgjord och fri från hinder. Mått och utformning av uppställningsplats finns i vägledningsdokumentet *Utrymning med hjälp av Uppsala brandförsvaret* som finns tillgängligt på brandförsvarets hemsida. Brandförsvaret önskar ta del av beslut om laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns ingen gemensamhetsanläggning, servitut, rättighet eller avtal som belastar fastigheten Fjärdingen 30:1 (planområdet) gällande utrymning för Fjärdingen 30:5. Fastigheten Fjärdingen 30:5 bör ordna utrymning på egen fastighet.

Trafik-och samhälle

Trafik-och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådshandlingarna daterad 2024-12-05. Under samråd hade Trafik-och samhälle inga synpunkter på planförslaget.

Synskadades Riksförbund Uppsala-Knivsta

Synskadades Riksförbund Uppsala-Knivsta anser att en indragen byggnad längs Slottsgränd innebär att dagens naturliga ledstråk, uppbyggt av fasader och murar, bryts, och behöver ersättas med nytt naturligt ledstråk. De anser att pelarna som visas i bilder i planbeskrivningen inte räcker som ledsstråk. Eventuellt måste ett konstgjort ledstråk av taktila plattor anläggas, anser de. Riksförbundet föredrar dock naturliga ledstråk, eftersom de fungerar året runt och är betydligt lättare att följa än konstgjorda samt inte tar bort gångyta för personer med rullstol/rullator.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Anläggning av ledstråk är en genomförandefråga som inte regleras inom detaljplanen. Detaljplanen hindrar inte anläggning av ledstråk. Genomförandekapitel i planbeskrivningen kompletteras med rekommendation att det under planens genomförande bör anläggas ledstråk på kvartersmark längs Slottsgränd.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala har inga invändningar mot att en ny byggnad uppförs, men har kritik mot föreslagen utformning av fasaden mot Slottsgränd. Föreningen anser att den har getts en helt felaktig karaktär, det stora taksprånget som bärs av de tunna pelarna och de mycket stora glasytorna gör att byggnaden upplevs som en tillfällig utställningsbyggnad. Föreningen anser att fasaden bör arbetas om helt och i material och formspråk ges tyngd och en bättre anpassning till kyrkans övriga byggnader, samt till Slottsgränds allmänna karaktär med traditionella stenhus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fasadmaterial på den nya entrébyggnaden regleras vara sten, puts, tegel eller trä. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att dessa material inte har en tillfällig karaktär. Fönsterstorlek regleras inte. Stora fönster som visas i illustrationer möjliggör dock en visuell koppling mellan entréhusets inomhusmiljö och gatumiljön och bidrar till entréhusets inbjudande karaktär, samt till en mer belyst gata under mörka tider. En mellanzon med tak ovanför entrén bidrar till byggnadens inbjudande karaktär, gatulivet och tryggheten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen utformning passar bra till det nya entréhusets syfte och bidrar med en ny årsring. Föreslagen utformning är en möjlig tolkning av planbestämmelser, och inte den enda möjliga lösningen. Slutlig gestaltning fastställs i bygglovsskedet.

Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden anser att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Fjärrvärmesdistribution hänvisar till tidigare avgivet svar i samrådsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar yttrandet till byggherren.

Svenska kraftnät AB

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Tillräckligt utrymme ska finnas för de avfallsfraktioner som uppkommer inom fastigheten, detta avser såväl boende som verksamheten. För de boende innebär detta att minst åtta avfallsfraktioner ska finnas på platsen. Avståndet från avfallsfordon till avfallsutrymmet ska vara maximalt 10 meter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljörum i illustrationsplanen uppdateras så att det rymmer åtta avfallsfraktioner.

I granskningsförslaget flyttas miljörummet till byggnaden Systrarnas hus för att minska avståndet mellan miljörummet och uppställningsplatsen för sopbil. Miljörummets ingång placeras på fasaden mot innergården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är viktigt att fasaden på Systrarnas hus bevarar sin nuvarande utformning mot Slottsgränd, med anledning av områdets höga kulturmiljövärde.

Avståndet från miljörummets ingång till inlastningsplats för sopbil är cirka 13 meter. Detta överstiger önskat maximalt avstånd på 10 meter, men är inom 30 meters avstånd vilket accepteras mot en högre avgift vid särskilda skäl.

Privatperson 3

Privatperson 3 bor i huset Trädgårdsgatan 16F och G som tillhör bostadsrättsföreningen Grilliska gården och ligger på fastigheten Fjärdingen 30:5. Huset har längsgående fasad direkt intill planområdet.

Privatperson 3 anser att den planerade byggnaden D fortfarande står för nära privatpersonens byggnad (ändrat från 3 till 4 meter sedan samråd) och att hänsyn inte är tagen till att privatperson 3 har fönster samt balkong som kommer att täckas av den nya gaveln. Den nya gaveln på byggnad D är 10 meter bred och kommer att täcka mer än hälften av privatperson 3:s längsgående fasad.

Dagsljusstudie visar att hus D påverkar dagsljusstillingen på privatperson 3:s längsgående fasad. Detaljplanen bör även redovisa tiden för sommarsolstånd 21/6 kl. 18, då det är den tiden som mest påverkar huset på fastigheten Fjärdingen 30:5.



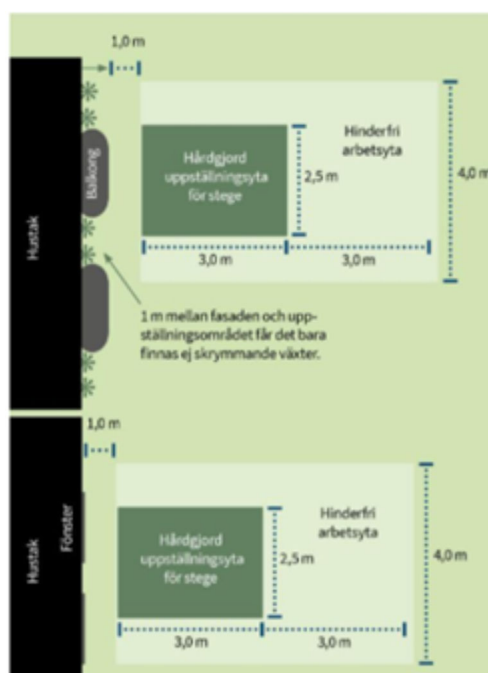
Figur 2 Längsgående fasad av huset som ligger på fastigheten Fjärdingen 30:5, direkt intill planområdet. Fönster, takkupa och utrymningsbalkong mot det föreslagna byggnad D markeras med blåa pilar och en röd pil.

Privatperson 3 är också orolig för att en ny byggnad placerad så nära deras fastighet kan påverka grundläggning av deras hus negativt. De har redan problem med sättningar, och risken för ytterligare sättningsskador på intilliggande byggnader behandlas inte alls i planbeskrivningen.

I ett geotekniskt utlåtande beskrivs Munken nr 8 som de hus som byggdes 1760. Privatperson 3:s hus byggdes dock 1850 och är inte beskrivet. Det beskrivs i utlåtandet att ”nya byggnader bedöms komma att erfordra en pålad grundläggning”. Privatperson 3 beskriver att deras hus rör sig ganska påtagligt bara av att det dansas Jenka på Östgöta nation, och anser att effekterna från pålning av byggnad D fyra meter från privatperson 3:s hus inte torde vara mindre. När privatperson 3 flyttade in var fasadens putsskikt fullt av sprickor på grund av rörelser, vilket var anledningen till att det förnyades. Att pålningen kommer att påverka husets fasad behövs nog ingen riskanalys för att förutspå, anser privatperson 3. Privatperson 3 anser att ett uttryckligen bör framgå att exploatören ansvarar för samtliga kostnader för att åtgärda de skador som uppstår, även i de fall där förebyggande åtgärder mot byggrelaterade skador har vidtagits.

Privatperson 3 funderar även på riskerna med brandspridning mellan byggnaderna särskilt med tanke på det mycket begränsade avståndet mellan fasaderna. Balkongerna vid takkuporna på privatperson 3:s hus fungerar dessutom som räddningsbalkonger för brandförsvaret, vilket ytterligare understryker behovet av tillräckliga säkerhetsavstånd.

Privatperson 3 anger att det gäller utrymningen med stege från deras lägenhet Fjärdingen 30:5. I text på sid. 56 i planbeskrivningen står det att ”Utrymning från grannfastigheten Fjärdingen 30:5 sker via balkonger på takkupor. Det planeras ett avstånd på minst 4 meter mellan byggnad D och Fjärdingen 30:5 som säkerställer tillräckligt med utrymme för uppställning av bärbar stege.” Privatperson 3 skrivet att i de bifogade brandskyddsskisserna finns utrymningen av Fjärdingen 30:5 inte med alls, varken i text eller i planen och att vem som har uttryckt att måtten för bärbar stege är säkerställt inte framgår. Enligt privatperson 3 är måtten inte alls tillräckliga, och privatpersonen hänvisar till kraven på Uppsalas brandförsvares hemsida.



Figur 3 illustration, Brandförsvarets vägledning kring utrymningsytor. Källa: granskningsyttrande från Bostadsrättsföreningen Grilliska gården.

Privatperson 3 hänvisar till Brandförsvarets samrådsyttrande och stadsbyggnadsförvaltningens svar till brandförsvarets samrådsyttrande.

Brandförsvaret skriver i sitt samrådsyttrande att det i planbeskrivningen inte framgår om hänsyn till intilliggande byggnaders möjlighet till utrymning har beaktats. Ny planerad byggnad, byggnad D, ligger mycket nära angränsande fastighet Fjärdingen 30:6. Privatperson 3 tror att man här menar deras fastighet Fjärdingen 30:5, vilket gör att Stadsbyggnadsförvaltningen svarar på något helt annat, dvs utrymningsväg från Fjärdingen 30:6 (Newmaninstitutet).

Brandförsvaret anser att det behöver säkerställas att utrymningen från byggnaden på Fjärdingen 30:5 inte omöjliggörs av planen. Sida 26 (35) i planens dagvattenutredning har risken med släckvatten utretts med förslag på möjliga lösningar. I planbeskrivningen nämns inget om släckvatten. Brandförsvaret anser att om stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att risken är acceptabel och att det inte behövs några åtgärder för släckvattenhantering, bör det framgå i planbeskrivningen att detta är ett medvetet och aktivt ställningstagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen svarar i samrådsredogörelsen att förslag innebär att byggnad D och befintlig byggnad på Fjärdingen 30:6 förbinds med en gemensam korridor. Planbeskrivning kompletteras med illustrationsplan som innehåller utrymningsvägar för byggnader i planområdet och med bedömningen att föreslagen hantering av släckvatten är acceptabel. Byggrätt för byggnad D justeras för att möjliggöra en minimiavstånd på 4 meter från byggrätten för byggnad D och fastighetsgränsen mellan planområdet och Fastigheten Fjärdingen 30:5.

Privatperson 3:s kommenterar att Brandförsvaret påpekar att underlaget inte tydliggör hur utrymning från intilliggande byggnader ska ske. Stadsbyggnadsförvaltningen uppger att handlingarna kompletteras med en illustrationsplan som visar utrymningsvägar för byggnader inom planområdet, men detta besvarar inte brandförsvarets fråga om hur utrymning från angränsande fastigheter ska säkerställas. Privatperson 3 anser att det därför bör redovisas i en illustration hur utrymning ska ske för de grannfastigheter som i dag utrymmer via gården, inte enbart för byggnader inom planområdet.

Uppställningsplats för stege tar mer plats än 4 meter – det kräver minst 7 meter (med bredden 4 m) enl. brandförsvaret. Illustration nedan (figur 3) tagen från Utrymning med hjälp av Uppsala brandförsvaret.

Arkitekt Caroline Trolle har varit i kontakt med den brandingenjör på BSL- Brandskyddslaget – Dorotea Neuman – som har gjort den brandskyddsskiss som är bifogad planbeskrivningen. De har haft uppdraget att göra en brandskyddsskiss för planområdet, dvs. för Katolska kyrkans fastighet. Privatperson 3 skriver att hon inte har fått eller haft informationen om att vi som grannar utrymmer mot gården. Hennes uppgift var att göra en översiktlig brandskyddsskiss för Katolska kyrkans fastighet, utan information och vetskap om att Fjärdingen 30:5 utrymmer mot Katolska kyrkans fastighet. Hon menar att det krävs minst 7 m framför balkong enl. Brandförsvarets vägledning.

Privatperson 3 skriver att i samrådsredogörelsen (sida 15) yttrar sig Brandförsvaret: ” Brandförsvaret anser att det i planbeskrivningen inte framgår om hänsyn till intilliggande byggnaders möjlighet till utrymning har beaktats.” Kommunen svarar att de tar fram en illustrationsplan för byggnader i planområdet, men planområdet är endast för själva Katolska kyrkans tomt. Ingen illustration har tagits fram för att visa hur intilliggande byggnaders möjlighet till utrymning har beaktats.

Andra synpunkter på Planbeskrivningen:

Figur 25 – privatperson 3 tycker att man också ska redovisa takkupor och balkong på fastigheten Fjärdingen 30:5, för att förstå utrymning / närhet till granne.

Figur 26 – privatperson 3 anser att man bör redovisa fönster, takkupor och balkonger i illustrationen.

Privatperson 3 anser att i dokumentet "Undersökning" förekommer flera felaktigheter. Exempelvis anges: "Det planeras tre tillägg: ett mot Slottsgränd som utgör en ny entré (hus A), ett mot Olympen som innebär ett nytt sidoskepp i kyrkorummet (hus B), och ett mot Grilliska gården som planeras innehålla verksamhetslokaler och bostäder (hus C)." Privatperson 3 anser att detta inte stämmer. Den nya entrén avses vara Hus C, medan byggnaden mot Grilliska gården ska benämnas Hus D. Det nya sidoskeppet i kyrkorummet har dessutom ingen bokstavsangivelse alls.

Privatperson 3 undrar över Q-märkningen av Grilliska gården eftersom man ska bygga ihop Fjärdingen 30:6 (Q-märkt) och byggnad D. Privatperson 3 undrar om det är förenligt med Q-märkningen som ju är skyddad i detaljplanen, och innebär att "alla förändringar måste göras varsamt så att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras". Dessutom skall ju Hus D vara längre än 30:6 och kommer därför att synas från Grilliska gården (se bild nedan).



Figur 4 utsikt från Grilliska gården mot planområdet. Vänster: befintlig situation, höger: förslag från granskningsskedet.

Privatperson 3 tycker att detta borde betraktas som en betydande påverkan. Det står i beskrivningen av Q-märkta hus att "man inte får ändra fasad, tak, fönster eller andra karaktärsdrag på Q-märkta hus utan särskilt tillstånd".

Privatperson 3 undrar om vad menas med att Hus D har "neutral påverkan på befintlig bebyggelseutformning" som det står i *Konsekvensbeskrivning Kulturmiljö*. Privatperson 3 anser att bedömningen framstår som subjektiv, och det är oklart hur "neutral påverkan" definieras i ett kulturmiljösammanhang.

Konsekvensutredningen kom fram till att *Hus D bedöms därför ha viss påverkan på Grilliska gårdens kulturhistoriska värde, men utan att kulturresevatet påverkas negativt*. Man uppger att hänsyn tas till PBL:s bestämmelser om varsamhetskrav och förvanskningförbud, både vad gäller gårdarnas utformning och deras kulturhistoriska värden samt i relation till den intilliggande byggnaden, Newmaninstitutet. Detta påstående kan enligt privatperson 3:s mening ifrågasättas, och länsstyrelsens bedömning framstår som mer välgrundad.

Privatperson 3 hänvisar till Länsstyrelsens samrådsyttrande. Länsstyrelsen lyfter fram just det som är kärnan i privatperson 3:s invändning – att förslaget innebär en förvanskning både av upplevelsen av gårdsmiljön och av den intilliggande ekonomibyggnaden till Grilliska gården/Newmaninstitutet. Länsstyrelsen efterfrågar

dessutom en tydligare och mer detaljerad redovisning av den planerade länken och hur den ska fästas i den befintliga byggnaden.

Arkitektens beskrivning av ”reversibel utformning” är enligt privatperson 3:s mening problematisk. Infästningar och genomföringar är i praktiken sällan reversibla, anser privatperson 3. Även om vissa infästningar kan utföras relativt varsamt innebär de alltid ingrepp i stomme, och öppningar i ytterväggar eller andra genomföringar är omfattande åtgärder som inte enkelt kan återställas till ursprungligt skick. Att dessutom placera en ny byggnad helt intill den befintliga gör åtgärden än mindre reversibel. Formuleringen ”ev. åtgärder” är också missvisande – en inglasad gång förutsätter per definition att sådana åtgärder och infästningar måste utföras.

Enligt konsekvensutredningen bedöms Hus D ha en viss negativ påverkan på Grillska gårdens kulturhistoriska värde. Med tanke på att Grillska gården är den enda bevarade stadsgården i innerstaden och därmed unik i sitt slag anser privatperson 3 att betydligt större hänsyn borde tas till dess höga kulturhistoriska värden.

Sammanfattningsvis, anser privatperson 3 att Hus D bör utgå ur detaljplanen eftersom det:

- medför en negativ påverkan på – eller i praktiken omöjliggör - säkra utrymningsvägar vid brand.
- innebär risk för skador till följd av grävning och pålning.
- minskar ljusinsläppet till fönster och balkonger på den närmaste byggnaden i Grillska gården.
- medför en betydande påverkan på kulturresevatet.

Det behov som Hus D avses tillgodose för den Katolska kyrkan står inte i rimlig proportion till de risker och olägenheter som uppstår för den omkringliggande bebyggelsen, anser privatperson 3.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Privatperson 3 infogade plankarta från samrådskedet daterad 2024-10-07 i sitt granskningsyttrande. Den plankartan är inte aktuell i granskningskedet.

Utrymning

Det finns ingen gemensamhetsanläggning, servitut, rättighet eller avtal som belastar fastigheten Fjärdingen 30:1 (planområdet) gällande utrymning för Fjärdingen 30:5. Fastigheten Fjärdingen 30:5 bör ordna utrymning på egen fastighet.

Risk för skador vid grävning och pålning

Enligt det geotekniska utlåtandet påverkar planens genomförande varken stabiliteten för området eller omkringliggande områden förutsatt att rätt åtgärder sätts in.

Inför fortsatt projektering kommer kompletterande sondering och provtagning att behöva utföras inom fastigheten. Vidare kommer parametrar på jorden att behöva utvärderas och sammanställas som underlag för dimensionering av grundkonstruktioner.

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

Minskad ljusinsläpp till fönster och balkonger på den närmaste byggnaden i Grillska gården

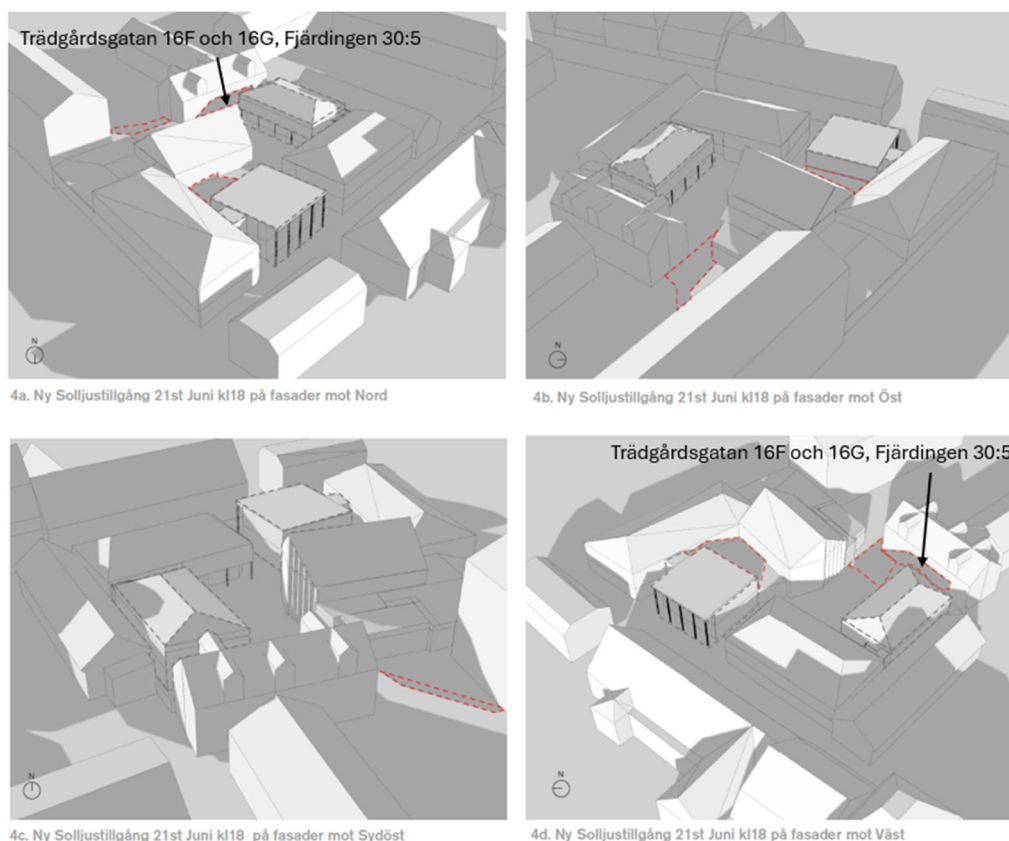
Solljusstudien och planbeskrivningen kompletteras med bilder och text som förklarar solljusförhållandena vid sommarsolståndet den 21 juni kl. 18.

De föreslagna volymerna innebär mer skugga på delar av fasaderna samt på innergården inom planområdet och i angränsande fastigheter. Detta markeras med röd streckade ytor i bild 66 i planbeskrivningen.

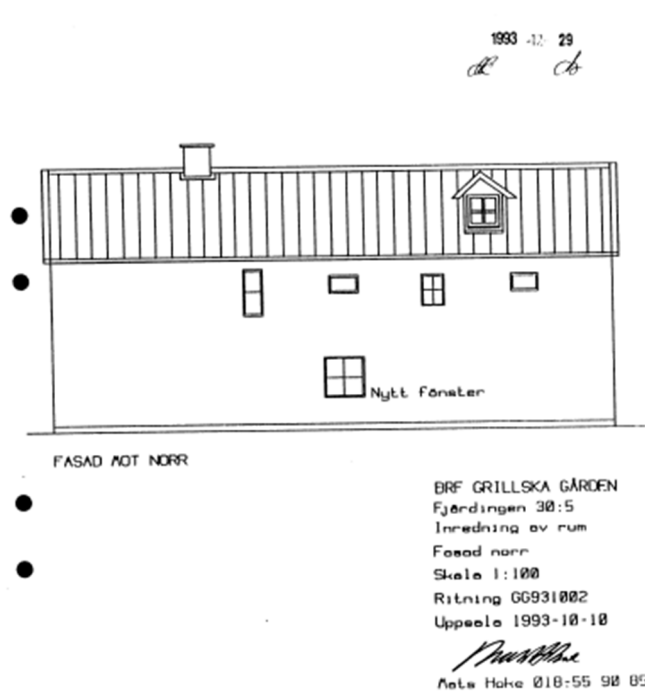
Fasaden på byggnaden på Trädgårdsgatan 16 F och G i Fjärdingen 30:5, längs planområdets gräns, vetter mot nordväst, vilket betyder att den alltid ligger mer eller mindre i skugga i dagsläget. Byggnad D endast kan ge skugga på kvällstid, då solen står lågt.

Ökad skuggning är en konsekvens av förtätning. I innerstaden bör det finnas en högre tålighet för förtätning. Fönster på byggnaden på Trädgårdsgatan 16 F och G i Fjärdingen 30:5, längs planområdets gräns, som hamnar i skugga vid solnedgång tillhör inte vardagsrum. Det rummet som fönstret tillhör är inte heller det enda rummet i lägenheten (figur 6, figur 7).

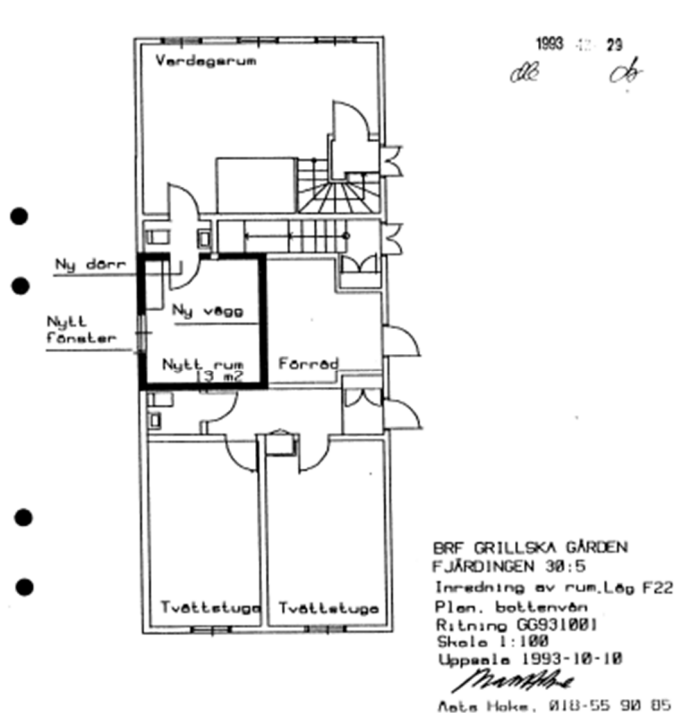
Mot bakgrund av ovanstående bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att detta inte medför en betydande olägenhet för grannar i Fjärdingen 30:5.



Figur 5 Solljustillgång den 21 juni kl.18 på fasader mot nord, öst, sydöst och väst, planförslag. Röd streckade yta visar ökning av skugga som är konsekvens av föreslagna volymer. Källa: White arkitekter AB.



Figur 6 utdrag från bygglovshandlingar för Trädgårdsgatan 16F och G, fasadritning. Fönster som täcks av skuggan vid solnedgång kl. 18 den 21 juni markeras som "Nytt fönster" i bygglovshandlingar från 1993.



Figur 7 utdrag från bygglovshandlingar för Trädgårdsgatan 16F och G, planritning. Fönster som täcks av skuggan vid solnedgång kl. 18 den 21 juni markeras som "Nytt fönster".

Påverkan på kulturresevatet

Stadsbyggnadsförvaltningen delar arkitektens ställning att åtgärder mot Newmaninstitutets hus vid uppförande av länkbyggnaden kan vara reversibla och att de inte medför förvanskning av Newmansinstitutets hus.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen från den antikvariska konsekvensbeskrivningen att byggnad D har viss påverkan på Grillska gårdens kulturhistoriska värde, men utan att kulturresevatet påverkas negativt.

Andra synpunkter på planbeskrivningen:

Figur 25 i planbeskrivningen, sektion genom systrarnas hus och hus på grannfastigheten Fjärdingen 30:5, uppdateras med takkupor på huset på grannfastigheten Fjärdingen 30:5.

Figur 26 i planbeskrivningen uppdateras med fönster, takkupor och balkonger på byggnaden på Fjärdingen 30:5.

Undersökning

Fel markering av byggnader i undersökningen rättas i antagandeverision av planbeskrivningen.

Utredningar

Det geotekniska utlåtandet kompletteras med beskrivning av huset Trädgårdsgatan 16F och G. Solljusstudien och planbeskrivningen kompletteras med bilder och text som förklarar solljusförhållanden vid sommarsolstånd 21/6 kl.18.

Bostadsrättsföreningen Olympen

Bostadsrättsföreningen Olympen är ägare till och förvaltare av en fastighet som gränsar till Katolska kyrkans fastighet och påverkas direkt av den planerade utbyggnaden, i synnerhet den så kallade D-byggnaden.

Mot bakgrund av åldern på bostadsföreningens hus, dess konstruktion och de kända markförhållandena i området hyser föreningen allvarlig oro för att den planerade byggnationen kan medföra både omedelbara och långsiktiga skador på deras fastighet.

Risker kopplade till markarbeten och pålning

Föreningen bedömer att framför allt pålningsarbeten, schaktning och andra omfattande markåtgärder i samband med uppförandet av D-byggnaden innebär en betydande risk för vibrationer och rörelser i marken. Sådana arbeten är särskilt riskfyllda i områden med dåliga markförhållanden och i närheten av vattendrag, vilket är fallet här.

Bostadsföreningens fastighet är grundlagd med äldre tekniker som inte är dimensionerade för den typ av belastningar och markrörelser som modern pålning kan ge upphov till. Det finns därför en konkret risk för sprickbildning, sättningar och andra konstruktionsskador redan under byggskedet.

Långsiktiga sättningsrisker och grundvattenpåverkan

Utöver de direkta riskerna under byggtiden lyfter Bostadsföreningen risken för förändrade mark- och grundvattenförhållanden på längre sikt. Närheten till Fyrisån och de historiskt dokumenterat instabila jordlagren i området innebär att även mindre förändringar i grundvattennivåer kan få allvarliga konsekvenser.

Bostadsföreningen påpekar att det finns en påtaglig risk att markarbeten i samband med uppförande av D-byggnaden påverkar grundvattennivåerna på ett sätt som kan leda till framtida sättningar. För äldre byggnader med träpålar eller rustbäddar kan sänkta grundvattennivåer även medföra rötskador, vilka ofta uppträder först långt efter att byggprojektet avslutats.

Osäkerheter kring ansvar och tillsyn

Även om det i lagstiftningen finns regler om byggherrens ansvar vid mark- och byggarbeten kvarstår betydande osäkerheter kring hur dessa frågor ska hanteras i praktiken. För en bostadsrättsförening innebär även mindre skador stora ekonomiska risker, och långsiktiga sättningar kan vara både svåra att upptäcka och att i efterhand härleda till en specifik åtgärd.

Mot denna bakgrund anser Bostadsföreningen Olympen att det inte är tillräckligt att hänvisa till ansvarssystem i efterhand. Försiktighetsprincipen bör i stället tillämpas redan på planeringsstadiet.

Ställningstagande – D-byggnaden bör utgå ur planförslaget

Mot bakgrund av ovanstående motsätter sig Bostadsrättsföreningen Olympen uppförandet av D-byggnaden. De menar att de risker som denna byggnad medför, både under byggskedet och på lång sikt, inte kan anses tillräckligt utredda, och kanske inte alls korrekt kan bedömas.

Bostadsrättsföreningen Olympen noterar att projektets huvudsakliga behov förefaller vara en utökning av kyrksalen. Att utesluta D-byggnaden skulle väsentligt minska behovet av djupgående markarbeten och därmed kraftigt reducera riskerna för närliggande fastigheter.

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen Olympen anser att:

- de geotekniska och hydrologiska riskerna i området är betydande
- konsekvenserna för äldre byggnader i direkt närhet inte är tillräckligt belysta och med svårhet korrekt kan bedömas, och
- försiktighetsprincipen talar för att D-byggnaden inte bör uppföras.

Bostadsrättsföreningen Olympen uppmanar därför Uppsala kommun att omarbete planförslaget så att D-byggnaden utgår.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt det geotekniska utlåtandet påverkar planens genomförande varken stabiliteten för området eller omkringliggande områden förutsatt att rätt åtgärder sätts in.

Inför fortsatt projektering kommer kompletterande sondering och provtagning att behöva utföras inom fastigheten. Vidare kommer parametrar på jorden att behöva utvärderas och sammanställas som underlag för dimensionering av grundkonstruktioner.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte innebär betydande olägenhet för grannar. Man kan förvänta sig förändring i tätbebyggda miljöer i en innerstad.

Bostadsrättsföreningen Grillska gården

Bostadsrättsföreningen Grillska gården anser att vissa av deras synpunkter från samrådskedet har beaktats i granskningsförslaget, men inte alla. Deras synpunkter gäller markförhållanden, byggherrens skadeståndsansvar, brandskydd, kulturhistoriskt värde, och gestaltningen gällande reversibla ingrepp.

Markförhållanden

Bostadsrättsföreningen Grillska gården anser att skador kan uppkomma på deras byggnader som en följd av byggarbeten på kyrkans mark och de uttrycker oro över detta. De listar skador som kan uppstå *i samband* med markarbeten såsom pålning, schaktning, transporter, med mera, men som också kan uppstå i ett *senare skede* i form av sättningar, sprickor, med mera. Dessutom föreligger risk för att de gamla rustbäddarna som bär upp deras byggnader kan skadas av rötta i händelse av att grundvattnet sjunker, vilket de anser inte förefaller orimligt.

Deras oro sätter frågan om byggherrens ansvar i fokus och hur ansvarsfrågorna kommer att regleras. De ställer frågan om vad som händer om ”rätt åtgärd” inte vidtas och vad som händer om skador på närliggande byggnader uppstår trots att ”rätt åtgärd” vidtagits.

Bostadsrättsföreningen Grillska gården uppfattar att byggherren har ett ”strikt ansvar” vilket innebär skadeståndsansvar utan krav på vårdslöshet (culpa); skadevållaren är ansvarig för skador även om ingen oaktsamhet funnits, vilket är ett undantag från huvudregeln om att vårdslöshet krävs.

Bostadsrättsföreningen Grillska gården har i deras diskussioner om ansvarsfrågan studerat olika juridiska dokument och pekar på en ny regel i PBL (I plan- och bygglagen) från den 1 januari 2025 kring krav på aktsamhet. I samband med att bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs kan det uppstå situationer som innebär att personer och egendom riskerar att skadas eller att det uppstår olägenheter för kvarboende och närboende. I plan- och bygglagen, PBL, finns därför krav på att bygg-, rivnings- och markåtgärder ska planeras och utföras med aktsamhet.

De hänvisar till jordabalken: 3 §: den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter.

Miljöbalken

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning/pålning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Grannelagsrätten kan åberopas när användningen av en fastighet påverkar omgivningen, särskilt grannfastigheter (ljusinsläpp, skymd sikt mm). De påminner om att ”*Lovlig byggnation kan ändå strida mot grannelagsrätten.*”

Mot ovanstående bakgrund tycker bostadsrättsföreningen Grillska gården att det är ett rimligt krav att kommunen tydligt redovisar hur ansvarsfrågorna kommer att bevakas och vilka krav som kommunen kommer att ställa på byggherren. De förutsätter också att det under den eventuella byggprocessen råder transparens så att uppenbara risker och felaktigheter som kan konstateras blir föremål för åtgärd.

För att eliminera en stor del av de olägenheter och den oro för skador som bostadsrättsföreningen Grillska gården som grannar kan komma att drabbas av, skulle en detaljplan i vilken Hus D uteslöt välkomnas. Som de förstår det så är det primärt

kyrkosalen som behöver utökas för att möta den växande församlingens behov av gemensamt utrymme vid mässorna. Att utesluta Hus D i planerna skulle i hög grad påverka bostadsrättsföreningen Grilliska Gården:s inställning till hela projektet och skulle också innebära att den uppskattade och unika trädgården på kyrkoområdet till stora delar kan behållas. Bostadsrättsföreningen Grilliska Gården ser den som en viktig del i kulturresevatet.

Brandskydd

Bostadsrättsföreningen Grilliska gården belyser den Brandskyddsskiss som har tagits fram. I samrådsredogörelsen (sida 15) yttrar sig Brandförsvaret: *”Brandförsvaret anser att det i planbeskrivningen inte framgår om hänsyn till intilliggande byggnaders möjlighet till utrymning har beaktats.”* Kommunen svarar att de tar fram en illustrationsplan för byggnader i planområdet, men planområdet är endast för själva Katolska kyrkans tomt. Ingen illustration har tagits fram för att visa hur intilliggande byggnaders möjlighet till utrymning har beaktats, anser bostadsrättsföreningen.

De menar att den brandskyddsskiss som tagits fram gällande utrymningsmöjligheten för planförslaget inte tar hänsyn till den intilliggande fastigheten Fjordingen 30:5. Det förefaller som att skissen har tagits fram utan information eller vetskap om att Fjordingen 30:5 utrymmer mot Katolska kyrkans fastighet. Utrymning från den fastigheten har inte beaktats och 4 meter mellan nya hus D och befintligt hus på fastigheten Fjordingen 30:5 är inte tillräckligt för hur utrymningen är tänkt i dagsläget, anser föreningen.

Det krävs minst 7x4 meter hårdgjord yta från fasad enligt Brandförsvarets vägledning och bostadsrättsföreningen anser att det vore väldigt anmärkningsvärt om kommunen inte följer denna vägledning i detta ärende. De hänvisar till illustration nedan.

Kulturhistoriskt värde

Bostadsrättsföreningen Grilliska gården påpekar att både konsekvensutredningen (av Jan Perotti) och Länsstyrelsen har kommit fram till att planförslaget bedöms ha negativ påverkan på Grilliska Gårdens kulturhistoriska värde.

De hänvisar till Länsstyrelsens samrådsyttrande. De skriver att Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen tycks påverka värden i angränsande fastigheter utan att detaljplanen resonerar kring denna påverkan. Länsstyrelsen ansåg i samrådsyttrandet att, om planen påverkar omkringliggande skyddade byggnader, behöver detta redovisas till granskningen. Länsstyrelsen skriver vidare att planförslaget innebär att Grilliska Gårdens innegård kommer att upplevas som en del av ett större kvarter och att det även förvanskar fasaden på Grilliska Gårdens ekonomibygnad, och att detta sammantaget försvårar förståelsen av småskalig gårdsbebyggelse enligt 1643 års stadsplan vilket innebär negativ påverkan på riksintresset.

Grillska gården är det enda bevarade exemplet på en typ av gårdsanläggning som bidragit till att ge Uppsala dess speciella karaktär, nämligen den herrgårdslänkande bostadsgården som kom att fungera både som uppehållsplats för ägarna till de norduppländska brukerna och som bostad för några av stadens högsta ämbetsmän. Gården är förknippad med många ledande och välkända personligheter under 1700-talets senare del och 1800-talets första hälft. Fastighetens bebyggelse avspeglar också den utveckling som staden upplevde när det agrara livsmönstret började upplösas vid 1800-talets mitt. Mot bakgrund härav måste Grilliska gården tillmätas ett mycket stort kulturhistoriskt värde.

Grillska gården utgör idag den enda bevarade stadsgården i innerstaden och bostadsrättsföreningen Grillska Gården anser att större hänsyn ska tas till dess höga kulturhistoriska värde i och med att den är unik i sitt slag. Det vore anmärkningsvärt om inte de kulturhistoriska värdena och riksintresset värderas högre och att Länsstyrelsens yttrande om negativ påverkan av riksintresset beaktas i högre utsträckning.

Bostadsrättsföreningen Grillska gården hänvisar till både förvanskningförbudet och varsamhetskravet som återfinns i paragraferna 13 respektive 17 i Plan- och bygglag (2010:900) 8 kapitel.

13 § *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*

Första stycket ska tillämpas också på 1. en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov, 2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, 3. allmänna platser, och 4. bebyggelseområden

17 § *Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.*

Gestaltning

Bostadsrättsföreningen Grillska gården ställer sig också frågande till arkitektens beskrivning kring gestaltning och upplever den något nonchalant. Arkitekten skriver: ”Anslutning och koppling mot befintlig fasad, såsom infästningar och öppningar bör ske med reversibel utformning, dvs ev. åtgärder i befintlig fasad ska enkelt kunna återställas till ursprungligt skick”.

Experter anser att infästningar och genomföringar sällan är reversibla, anser bostadsrättsföreningen Grillska gården. Infästningar kan visserligen göra någorlunda bra, men det innebär alltid ingrepp i stomme. Genomföringar och infästningar, såsom öppningar i ytterväggar och infästningar i stomme är ganska omfattande åtgärder som knappast kan sägas enkelt ska kunna återställas till ursprungligt skick, det är ett omfattande arbete. En byggnad helt intill är knappast en enkel åtgärd att göra reversibel. En inglasad gång förutsätter att åtgärder och infästningar kommer att behövas göras.

Avslutningsvis anser bostadsföreningen Grillska gården att D-huset knappast kan motiveras med tanke på befintliga lokalresurser i närheten. Olägenheterna för grannar, samt risker för skador på grannfastigheterna och dessutom negativ påverkan på kulturmiljön och riksintresse, står enligt deras uppfattning inte i proportion till nyttan av D-huset. Att det dessutom förefaller finnas betänkliga brister och rena felaktigheter i brandskyddet gör dem ytterligare övertygade att hela projektet skulle vinna på om D-huset utslöts och hela detaljplanen ses över i sin helhet.

För att sammanfatta vill de att nedanstående punkter beaktas igen:

- Markförhållandena
- Brandskyddet
- Kulturhistoriska värdet och riksintresset
- Gestaltningen gällande reversibla ingrepp

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Markförhållanden, Miljöbalken

Enligt det geotekniska utlåtandet påverkar planens genomförande varken stabiliteten för området eller omkringliggande områden förutsatt att rätt åtgärder sätts in.

Inför fortsatt projektering kommer kompletterande sondering och provtagning att behöva utföras inom fastigheten. Vidare kommer parametrar på jorden att behöva utvärderas och sammanställas som underlag för dimensionering av grundkonstruktioner.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet för grannar till planområdet. Man kan förvänta sig förändring i tätbebyggda miljöer i innerstad.

Brandskydd

Det finns ingen gemensamhetsanläggning, servitut, rättighet eller avtal som belastar fastigheten Fjärdingen 30:1 (planområdet) gällande utrymning för Fjärdingen 30:5. Fastigheten Fjärdingen 30:5 bör ordna utrymning på egen fastighet.

Kulturhistoriskt värde och riksintresset

Stadsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen från den antikvariska konsekvensbeskrivningen att byggnad D har viss påverkan på Grilliska gårdens kulturhistoriska värde, men utan att kulturreservatet påverkas negativt.

Gestaltningen gällande reversibla ingrepp

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att åtgärderna är godtagbara utifrån kulturmiljösynpunkt och innebär ingen förvanskning av byggnaden som tillhör Newmansinstitutet.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar arkitektens ställning att åtgärder mot Newmaninstitutets hus vid uppförande av länkbyggnaden kan vara reversibla och att de inte innebär förvanskning av byggnaden.

Lokalpolisområde Uppsala-Knivsta

Lokalpolisområde Uppsala-Knivsta har ej något att erinra i ärendet.

Hörnan Hotellfastigheter AB

Hörnan Hotellfastigheter AB tycker att det är positivt att Katolska kyrkan får möjligheter att nyttja sin fastighet och därmed utveckla sin verksamhet.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef