

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunfullmäktige

Datum:
2025-12-01

Diarienummer:
KSN-2025-02740

Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. **att** anta detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret enligt ärendets bilaga 2 och 3.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell och restaurang söder om Gymnastikhuset, samt en utvidgning av Flustrets restaurang- och nöjesanläggning. Området är Uppsalas mest utpräglade område för park, rekreation och nöjen, och planen gör det möjligt att utveckla de här värdena och göra platsen trevligare och mer tillgänglig för Uppsalaborna. Detaljplanen skapar en tydlig entré till Stadsträdgården, och ett nytt torg som kopplar samman Svandammen och Stadsträdgården. Byggnaderna vänder idag ryggen mot Stadsträdgården och bildar en otrygg baksida. Planen syftar till att nöjesanläggningen ska få en aktiv framsida även mot parken.

Detaljplanen ger möjlighet att komplettera de nuvarande verksamheterna Flustret och Svettis med nya funktioner, som gör att fler målgrupper kan ta del av platsen och nöjeslivet här. När det blir mer liv och rörelse på platsen ökar också tryggheten.

Området bär på mycket av Uppsalas nöjes- och studentlivshistoria, och har mycket höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar därför till att skydda miljön och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, och ser till att de nya byggnaderna får en utformning som passar på platsen.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen. Den omfattar miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande på grund av ett stort allmänintresse och då den antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslut ska därför fattas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Under planarbetet har näringslivs- och barnperspektiven beaktats. Jämställdhetsperspektivet stärks när tryggheten i området höjs, och fler människor kan röra sig i området utan känsla av otrygghet.

Ärendet har behandlats på plan- och byggnadsnämnden och på 23 oktober 2025 kommunstyrelsen 26 november 2025.

Föredragning

Detaljplanen har varit på samråd mellan 19 januari och 1 mars 2024. Ett informationsmöte hölls i Flustret den 31 januari 2024. På mötet deltog cirka 50 personer. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala Nya Tidning. Stora informationsskyltar sattes upp runt planområdet och samrådet marknadsfördes på kommunens sociala medier.

Under samrådstiden har 143 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, stadsbild, gestaltning och markanvändning. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö, strandskydd, vattenfrågor och naturvård.

En granskning genomfördes för detaljplanen mellan 17 januari och 28 februari 2025. Under granskningstiden inkom 33 yttranden, och synpunkterna behandlade i huvudsak kulturmiljö, bevarande, tillgänglighet, skalan och volymen på nya byggnader samt behovet av idrottshallar. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och riksintresset för kulturmiljövården.

Ändringar från granskningen:

- Kapitlet Planens huvuddrag har reviderats för att bättre beskriva detaljplanen.
- Nya illustrationer har tagits fram, och tidigare illustrationer har omarbetats för att bättre beskriva den nya bebyggelsen och dess påverkan på närområdet. De nya byggnaderna har en annan färgsättning än i tidigare illustrationer.
- Kapitlet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Kapitlet Ny byggnad intill Sjukhusvägen och Tillbyggnad söder om Flustret har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Genomförandebeskrivningen har reviderats.
- Kulturmiljökapitlet under Planens konsekvenser har reviderats för att bättre beskriva de ställningstaganden och avvägningar som gjorts.

De enskilda yttranden som inkommit under granskningsperioden återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtandet, bilaga 5.

Planområdet ligger mellan Stadsträdgården och Svandammen, och omfattar fastigheterna Fjärdingen 34:1, Fjärdingen 34:2, Fjärdingen 36:1, samt del av Fjärdingen 1:2. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det finns ett starkt allmänt intresse av att utveckla planområdet till en mer levande och tillgänglig kulturmiljö och

en starkare nod mellan stad och park. Detta intresse har vägts mot bevarandebeståndet för de befintliga kulturmiljövärdena. Enligt 2 kapitel 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska kulturhistoriska värden bevaras och utvecklas.

Stadsbyggnadsförvaltningen har därför analyserat och värderat planområdets kulturmiljöer i detalj utifrån de underlag som tagits fram till detaljplanen.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset, som alla har kulturhistoriska värden i olika grad. 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 Flustrets senare tillbyggnader rivs och ersätts med en tillbyggnad i två till tre våningar mot Stadsträdgården. Det aktuella projektet omfattar totalt 15 000 kvadratmeter bruttoarea, med ambitionen att omvandla fastigheterna till en ny destination i Uppsala med utökad serveringsverksamhet, nytt hotell, lokaler för konferens och evenemang, en begränsad del co-röring-utor(kontor) samt lokaler för spa och rekreation. Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten kommer att bevaras och de förses i detaljplanen med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

De nya byggnadernas placering i ett av Uppsalas mest omtyckta områden 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 publika bottenvåningar, och anpassas till de befintliga byggnadernas höga kulturmiljövärden.

Detaljplanen skapar förutsättningen för ett samlat grepp över området, med syfte att väcka liv i miljön i och med ett betydligt mer intensivt nyttjande samt en ny samverkan mellan byggnader och park. Genomförandet av planen innebär både positiva och negativa konsekvenser för kulturmiljön. Rivningen av Bollhuset och delar av Flustrets tillägg medför en förlust av historiska byggnadslager och en försvagning av helhetsmiljön. Samtidigt säkerställs bevarandet av de byggnader som har högst kulturhistoriskt värde genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse kan, när den utformas med hög arkitektonisk kvalitet, bidra till att förstärka områdets status som publik mötesplats och därmed ge kulturmiljön ett nytt sammanhang och större användning.

Detaljplanen möjliggör en ny torgyta mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret. Torgytan kommer dels att fungera som en passage, 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 omvandla 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.

Detaljplanens syfte och innehåll i detalj framgår av planbeskrivningen, bilaga 2, och plankartan, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Uppsala kommun och exploatören, och träder i kraft när detaljplanen får laga kraft. Avtalet reglerar kostnadsfrågor för genomförandet. Avtalet fastställer att exploatören bekostar nyanläggning av allmän plats med faktisk kostnad. Detaljplanen innebär att det tillkommer mer allmän plats än vad som är fallet idag. Den tillkommande allmänna platsen är belägen mellan

kvarteren Gymnastiken och Flustret och kommer i planen att vara planlagd som Torg. Driftkostnaderna bedöms öka med 225 000 kronor per år för allmän plats. Den beräknade kostnadsökningen för den allmänna platsen kommer belasta gatu- och samhällsnämnden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 december 2025
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 oktober 2025
- Bilaga 2, Planbeskrivning
- Bilaga 3, Plankarta
- Bilaga 4, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande, inklusive bilaga 5A, länsstyrelsens granskningsyttrande
- Bilaga 6, Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen
- Bilaga 7, Protokollsutdrag från kommunstyrelsen den 26 november 2025

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Petterson
stadsdirektör

Christian Blomberg
stadsbyggnadsdirektör

§ 249

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret, Fjärdingen 34:2 (dnr ByggR 2020-002478)

PBN-2023-00189

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och granskningsutlåtandet daterat 6 oktober 2025 för detaljplan för kvarteren Gymnastiken & Flustret, samt att skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell och restaurang söder om Gymnastikhuset, samt en utvidgning av Flustrets restaurang- och nöjesanläggning. Området är Uppsalas mest utpräglade område för park, rekreation och nöjen, och planen gör det möjligt att utveckla de här värdena och göra platsen trevligare och mer tillgänglig för Uppsalaborna. Detaljplanen skapar en tydlig entré till Stadsträdgården, och ett nytt torg som kopplar samman Svandammen och Stadsträdgården. Byggnaderna vänder idag ryggen mot Stadsträdgården och bildar en otrygg baksida. Planen syftar till att nöjesanläggningen ska få en aktiv framsida även mot parken.

Detaljplanen ger möjlighet att komplettera de nuvarande verksamheterna Flustret och Svettis med nya funktioner, som gör att fler målgrupper kan ta del av platsen och nöjeslivet här. När det blir mer liv och rörelse på platsen ökar också tryggheten.

Området bär på mycket av Uppsalas nöjes- och studentlivshistoria, och har mycket höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar därför till att skydda miljön och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, och ser till att de nya byggnaderna får en utformning som passar på platsen.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen. Den omfattar miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

Beslutsunderlag

- Bilaga 1, Planbeskrivning
- Bilaga 2, Plankarta
- Bilaga 3, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 4, Granskningsutlåtande, inklusive bilaga 4A, länsstyrelsens granskningsyttrande
- Bilaga 5, Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen

Arbetsutskottet föreslår godkänna.

Yrkande

Ylva Stadell (S), ordförande yrkar bifall till liggande förslag.

Victor Zhao Jansson (C) yrkar bifall till liggande förslag.

Anders A Aronsson (L) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att nämnden beslutar i enlighet med liggande förslag.

Särskilt yttrande

Markus Lagerquist (M) och Lars Tufvesson (M) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Moderaterna anser att detta är ett mycket bra och väl genomarbetat projekt som på ett väl balanserat sätt tagit hänsyn till olika intressen och kommer att lyfta centrala delar av Uppsala ytterligare.

Victor Zhao-Jansson (C) och Anders Dahlin (C) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Centerpartiet är mycket positiva till den utveckling som är planerad för porten till stadsträdgården. Området är idag en mycket otrygg plats och något av en baksida för parken. Att kommunen kan vara en god partner för en privat näringsidkare som vill utveckla platsen är också någonting positivt.

Anpassningar har gjorts i planen för att krympa volymerna på den tillkommande fastigheten där Bollhuset nu ligger, vilket vi ser är en välkommen ändring utifrån de inspel som kommit på planen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

Magnus Wikberg (KD) och Madelene Svensson (KD) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Kristdemokraterna anser: Att förslaget i grunden är bra, man har skurit ned våningshöjden och har inskjutning av de översta våningarna för att minska det dominerande intrycket mot Sjukhusvägen. Vi skulle önska att man tar ut svängarna ytterligare i den slutliga arkitekturen för att matcha omgivningen och skapa det landmärke som detta har potential att bli.

Lars Björndahl (UP) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, är i och för sig ambivalent till utvecklingen av de aktuella kvarteren. Utvecklingen av området torde i och för sig vara behövlig. Däremot har vi tidigare i planprocessen varit starkt kritiska till idéerna kring den del av hotellet som är tänkt byggas i väster, öst om Sjukhusvägen. Vi noterar att våra synpunkter till stor del tidigare tillvaratagits, men nu återigen ändrats till en inte obetydligt större hotellbyggnad. Den delen av hotellet har nu dessutom fått en annan färgsättning, som Utvecklingspartiet demokraterna, UP, inte kan ställa sig bakom. Det tidigare förslaget hade på ett mycket positivt och konstruktivt sätt i höjd dragits ned och även visuellt utformats på ett sätt som gjorde byggnaden mindre dominant och mer acceptabel - kanske till och med intressant - bredvid märkesbyggnaden Gymnastikhuset. Denna mycket synliga del av hotellet i det nu åter nya förslaget är inte arkitektoniskt välbalanserad och harmonierar inte längre i väsentlig grad med den omgivande miljön. Som en tidigare kommentar, precis som förut och helt utanför planprocessen, kan sägas att man undrar hur ett ytterligare storhotell i Uppsala ekonomiskt skall bära sig i en stad med relativt överskott av övernattningsrum, och i jämförelse med hela övriga Sverige, mycket låga rumspriser.

I övrigt är det viktigt för Utvecklingspartiet demokraterna att anföra två anmärkningar:

1. Området är klassiskt för Uppsala. Alla tre byggnaderna, Flustret, Gymnastiken och Bollhuset, är byggnader som på ett eller annat sätt sitter inpräntat i de flesta naturaliserade Uppsalabor. Två av dessa byggnader, Gymnastiken och Bollhuset - varav den sistnämnda rymmer mycket viktig historia - är beklagansvärt dåligt underhållna i enlighet med den skyldighet som faktiskt åligger varje fastighetsägare. I praktiken är dessa byggnader långtgående vanvårdade. Att Bollhuset på grund av detta dessutom får tillåtelse att rivas, blir därmed egentligen uppseendeväckande.

2. Riskerna med att området utvecklas i riktning mot "tingeltangel" och en framtida bebyggelse för "månglarna i templet" är inte heller önskvärd i en kulturmiljö som Uppsalabor under väldigt lång tid kommit att betrakta som en del av den viktiga kulturmiljön i staden. Viktigt blir därför att planläggningen även fortsättningsvis tar hänsyn till att området utformas till en plats där inte enbart besökare och turister attraheras, utan till en plats där Uppsalaborna känner sig hemma, behagliga och trivs.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, förordar alltså det tidigare förslaget till detaljplan och ställer sig således inte bakom det nya anförda förslaget.

Protokollet expedieras till

- Sökande
- Akten

Justerandes signatur

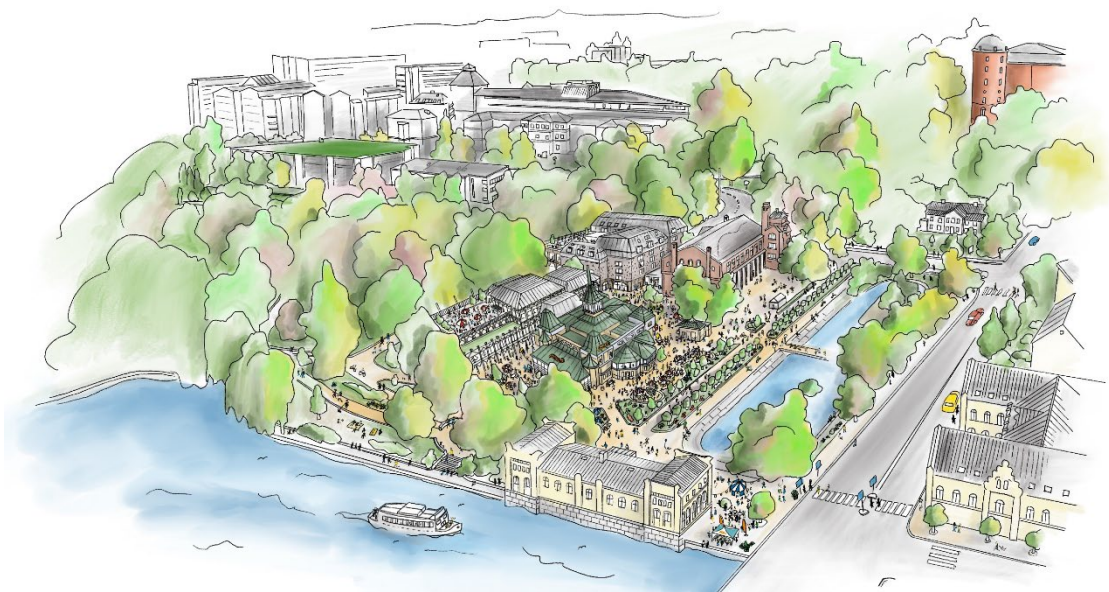
Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2020-002478Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande



Figur 1 – Illustration ovanifrån över hur området och bebyggelsen kan utformas, Production Republic of Scandinavia.

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Ändringar från granskningen:.....	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategin	7
Planprogram för Södra åstråket	8
Utvecklingsplan för Stadsträdgården	8
Arkitekturpolicy	9
Detaljplaner	9
Andra kommunala beslut	11
Planens innehåll	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag.....	12
Planområdet	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	16
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	84
Miljöaspekter	84
Hälsa och säkerhet	89
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	91
Översiktsplanen	91
Miljöbalken	91
Medverkande	92

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör 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 skyddar därför de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt säkerställer att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet anpassade till platsens värden och karaktär. Vidare ger detaljplanen möjligheten till att omvandla 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 kulturhistoriska värden i olika grad. 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 15 000 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 markanvändningen 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 vid ett genomförande av 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 granskningen:

- Kapitlet *Planens huvuddrag* har reviderats för att bättre beskriva detaljplanen.
- Nya illustrationer har tagits fram, och tidigare illustrationer har omarbetats för att bättre beskriva den nya bebyggelsen och dess påverkan på närområdet. De nya byggnaderna har en annan färgsättning i de nya illustrationerna.
- Kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Kapitlet *Ny byggnad intill Sjukhusvägen och Tillbyggnad söder om Flustret* har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.
- Kulturmiljökapitlet under *Planens konsekvenser* har reviderats för att bättre beskriva de avvägningar och ställningstaganden som gjorts.

Vad är en detaljplan?

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

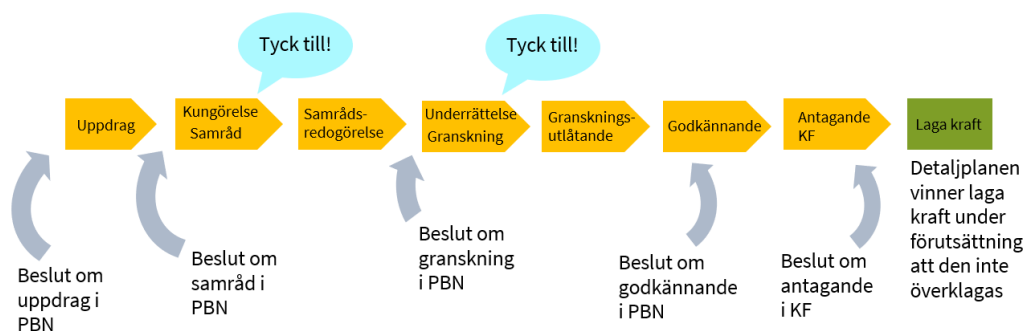
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 34:1, beställd av exploatören, daterad 2021-06-28.
- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 36:1, beställd av exploatören, daterad 2023-03-29.
- Arkitektoniskt koncept och gestaltungsprogram, beställd av exploatören daterad 2024-10-25, reviderad 2025-08-25
- Dagvattenutredning, daterad 2023-06-08, reviderad 2024-10-11, beställd av dagvattenutredningen.
- Fastighetsförteckning*, upprättad av Uppsala kommun.
- Inventering av träd, daterad 2023-10-27, beställd av exploatören.
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, beställd av exploatör, daterad 2023-07-03, reviderad 2024-10-25, slutversion daterad 2025-09-11.
- Kulturmiljöutredning,, beställd av exploatören, daterad 2023-04-13 .
- Miljöteknisk markundersökning, beställd av exploatören, daterad 2024-10-07.
- Parkeringsutredning, beställd av exploatören, daterad 2023-05-30.
- PM geoteknik, beställd av exploatören, daterad 2022-10-24.
- PM grundvatten, beställd av exploatören, daterad 2023-05-12.
- Utredning siktlinjer, beställd av exploatören, daterad 2024-10-14, reviderad 2025-08-25.

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. 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 utpekat grönstråk som binder ihop stadens grönområden. Sjukhusvägen/Munkgatan, som gränsar 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 man vid 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 utpekat som centrumområde med tydlig prioritet för fotgängare. Detta gäller även cykel, där det är viktigt att såväl tillgängligheten som framkomligheten för cykel är god. Planområdet gränsar i väst och norr till Uppsalas huvudcykelnät.

Innerstadsstrategin anger flera riktlinjer för hushöjder och siktlinjer, som är avsedda att värna stadens siluett, stadsbild och siktvyer. Utöver påverkan på stadsbilden har hushöjderna även stor betydelse vad gäller attraktiva sollägen i staden, där vikt ligger på torg och parker. Planering av nya tillägg ska utgå från en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie så att 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 gränsar 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 man bör ta hänsyn till.

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 samt 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 skapas mellan Svandammen och Stadsträdgården. Det är viktigt 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 viktiga. Nya tillskott ska bidra till en god livsmiljö och en trygg, upplevelserik och stimulerande miljö.

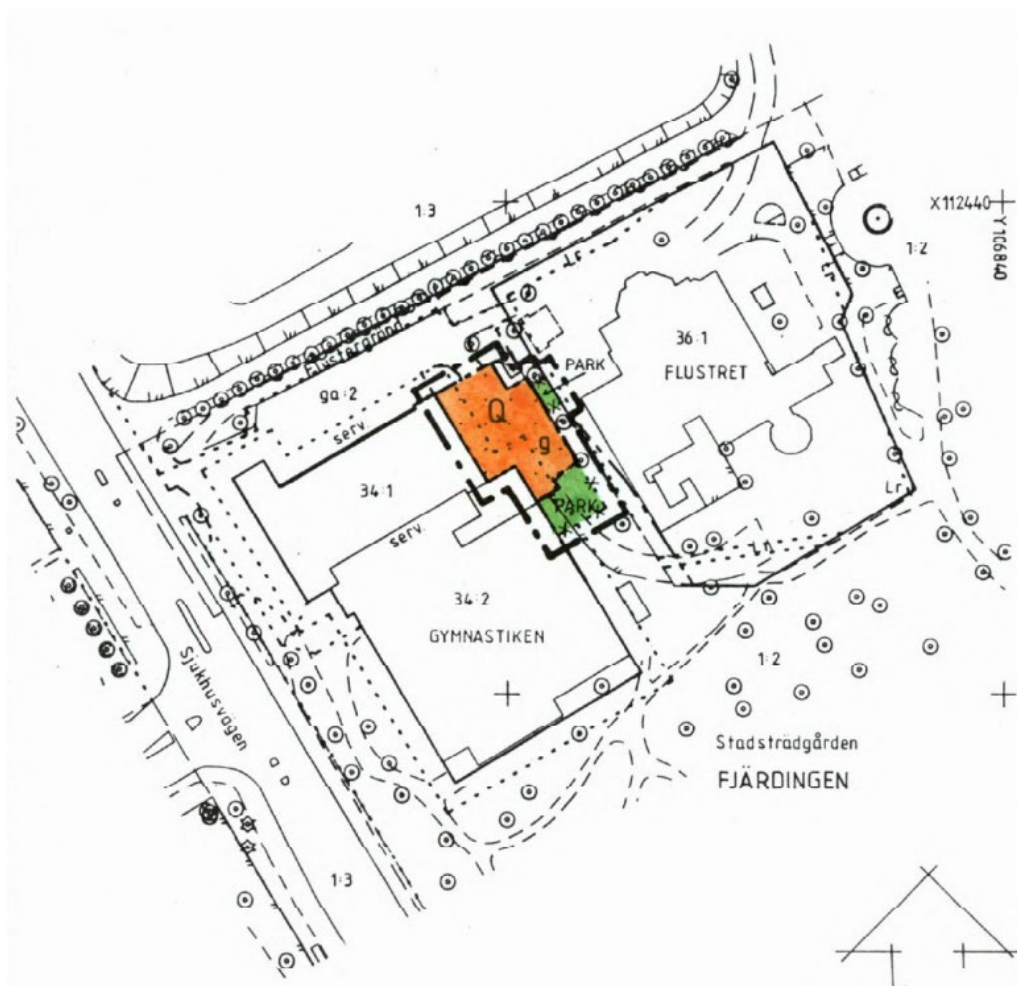
Detaljplaner

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 bestämmelserna i de detaljplaner som gällde före denna detaljplan. Planområdets ungefärliga gränser är markerade 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 allmän plats Park och kvartersmark med markanvändningen Kulturresevat (Q), där kulturresevatmarken inte får bebyggas (prickmark). Detaljplanen innehåller även en byggrätt för en transformatorstation (g) (se figur 5).

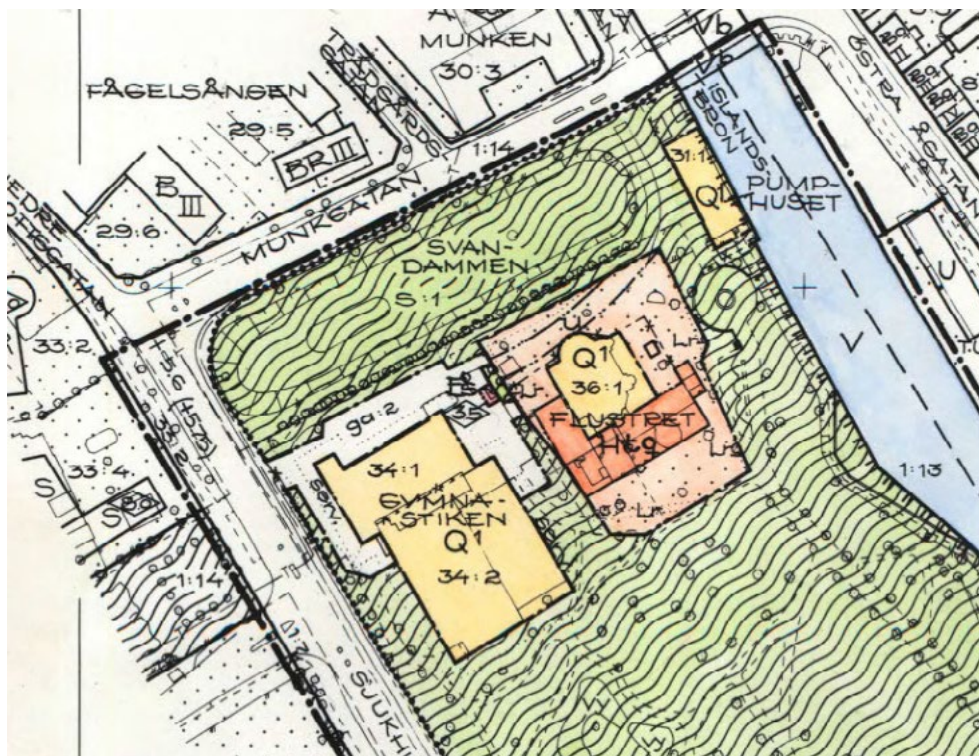


Figur 5 - Utklipp från plankartan av detaljplan för Del av Fjärdingen 1:2 belägen mellan Gymnastiken och Flustret.

Resterande delar av planområdet omfattas av *Stadsplan för Svandammen och Kungsängsleden*, som skyddar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. För Gymnastikhuset och Svandammshallarna gäller bestämmelsen Q₁ (Kulturresevat), 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. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och områdets allmänna karaktär.

Övrig mark inom stadsplanen är planlagd som park eller parkering, gata eller torg, och begränsning av bebyggelsen (prickmark). Utöver detta möjliggör 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 möjliggör 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 skyddar därför de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt säkerställer att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet som är anpassade till platsens värden och karaktär. Vidare möjliggör detaljplanen att omvandla 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 i olika grad. 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 15 000 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.

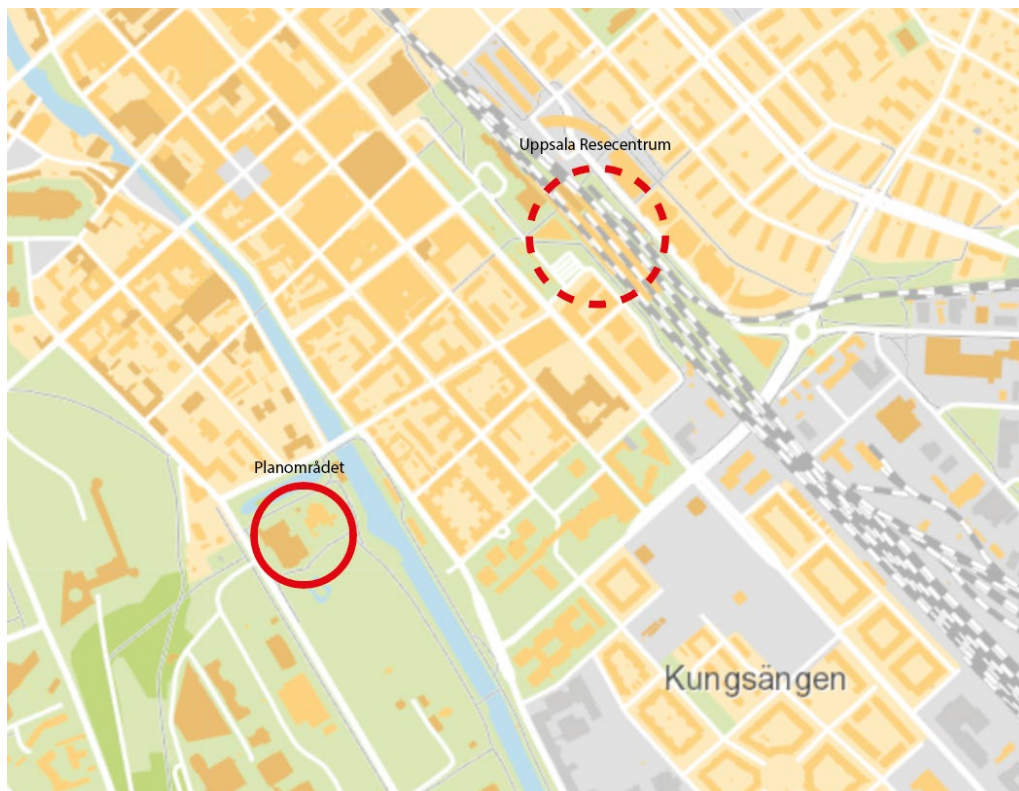
De nya byggnadernas placering i ett av Uppsalas mest omtyckta områden kräver en utformning som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Detaljplanen reglerar utformningen av byggnaderna med ett antal planbestämmelser, som syftar till att byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet med aktiva och publika bottenvåningar. Detta åstadkoms genom planbestämmelserna som bland annat innebär att tonsättande element från den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen fångas upp och tillämpas på de nya byggnaderna, samtidigt som de historiska byggnaderna kvarstår som arkitektoniskt överordnade i miljön. Mellan Gymnastikhuset och den nya byggnaden möjliggör detaljplanen en länkbyggnad i en våning avsedd för mottagning av leveranser.

Detaljplanen möjliggör en ny torgyta mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret. Torgytan kommer att 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 förvandla 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 kulvert som förbinder de två nya byggnaderna. Detaljplanen skapar förutsättningen för 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 gränsar 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 Munkgatan 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

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 som 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, framför allt 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.

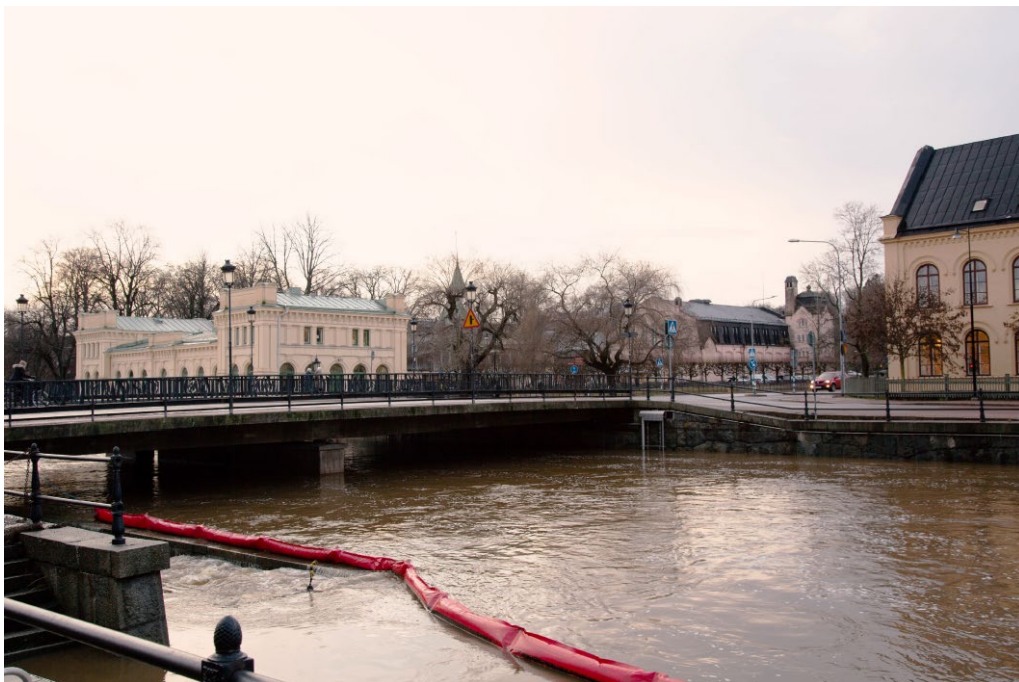


Bild 6 - Vy från Östra Ågatan mot Islandsbron och området kring Svandammen.

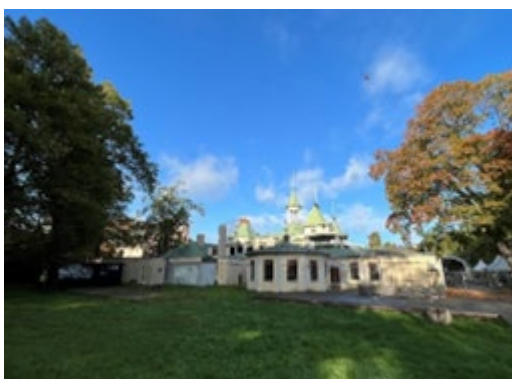


Bild 7 - Vy mot delen av Flustret som möter Stadsträdgården. Bild 8 - Vy mot passagen mellan Flustret och Bollhuset.

Förändringar



Figur 10 - Flygbild över planområdets och dess omgivning där detaljplanens byggrätter framgår i form av ett fotomontage med byggnadsvolymer som möjliggörs av detaljplanen, Marge arkitekter.

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 coworking-utor. Ambitionen är att omvandla 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 rivas och ersättas med en ny byggnad i fyra till sju våningar. Detaljplanen innebär även att delar av Flustrets senare tillbyggnader kan rivas och ersättas med en tillbyggnad mot Stadsträdgården. Sammantaget innebär detaljplanen en påverkan på stadens struktur genom en förändrad 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 picknick, samt en lekplats, se figur 11.

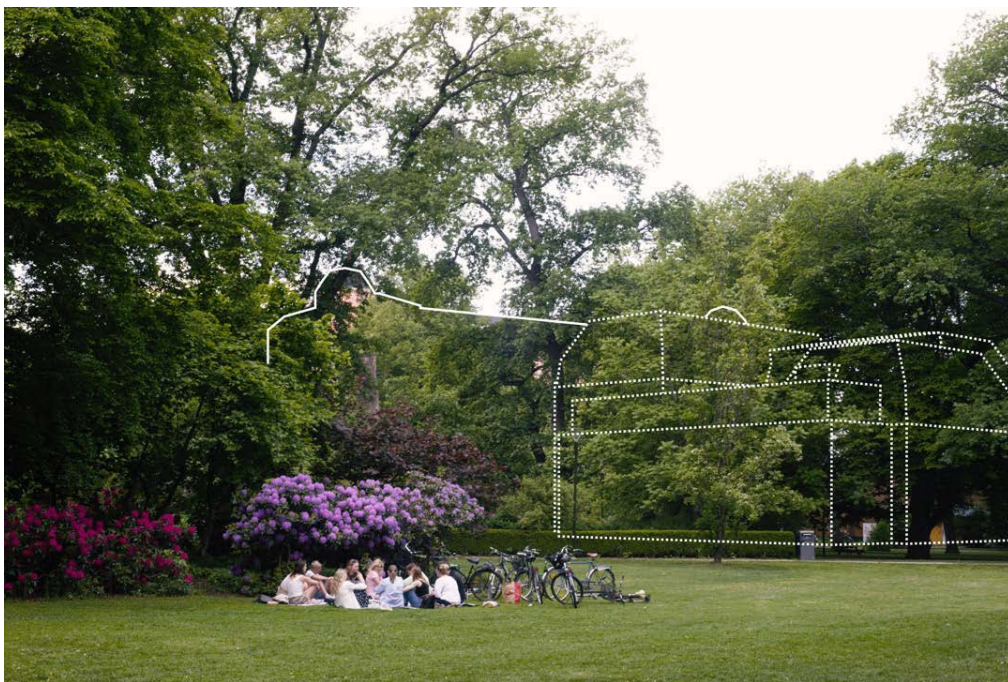


Figur 11 - De tre ytorna i Stadsträdgårdens norra halva som tydligt bjuder in till långvarigt uppehålle, Marge arkitekter.

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 gräsyterna har också en stark och välvuxen vegetationsgräns som omringar gräsyterna och skymmer slottet under sommartid när besökare använder gräsyterna, men även begränsar läsbarheten vintertid. Lekplatsen är en plats där man har fokus på sin fysiska aktivitet, och inte har uppmärksamheten riktad mot den kulturhistoriska miljön. Slutsatsen är att ingen av de tre identifierade platserna för långvarigt uppehålle i sin utformning är vänd mot slottet eller har ett fokus mot slottets riktning. Platserna används också ytterst sparsamt under vinterhalvåret.

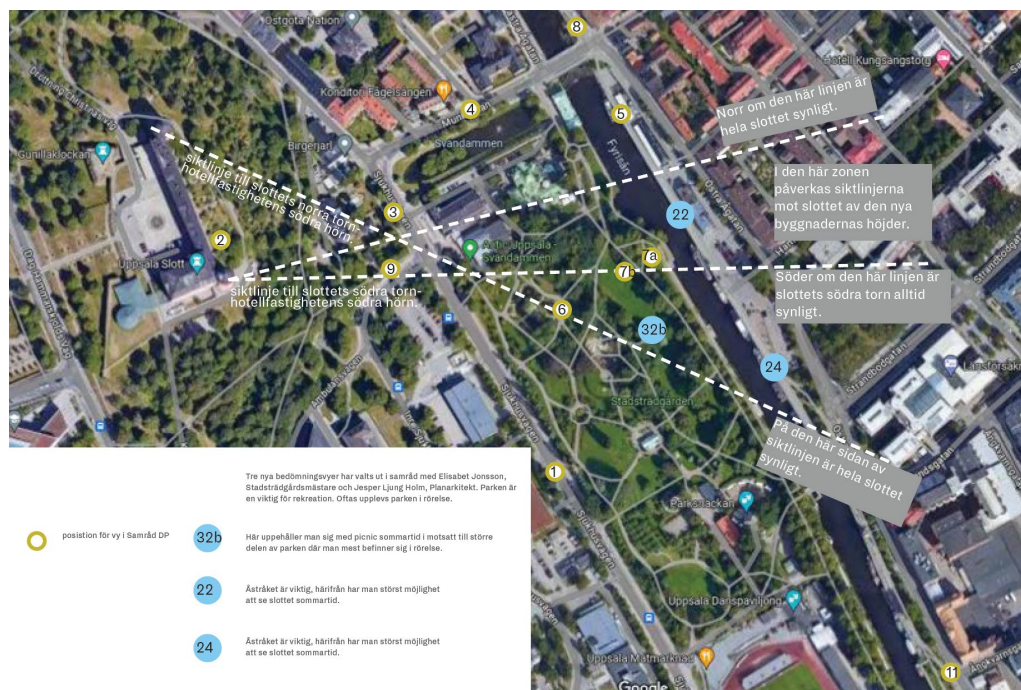


Figur 12 - Vy från Lycksalighetens ö mot slottet. Detaljplanens byggrätt bakom vegetationen.



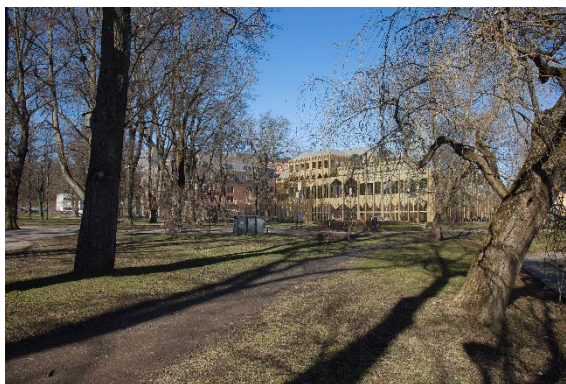
Figur 13 - Vy från de öppna gräsyterna. Slottets konturer markerade med heldragen linje och byggrätten med streckad linje bakom vegetationen.

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 mindre del av Stadsträdgården påverkas, och att största delen av sträckan längs årummet alltid har minst en siktlinje mot ett av slottens torn.



Figur 14 - Siktlinjeanalys som visar vilken yta i Stadsträdgården som påverkas, Marge arkitekter.

Utifrån siktlinjeanalysen för de ytor som påverkas av detaljplanen i figur 14 har några vyer valts ut, för att närmare kunna studera de vyer som detaljplanen påverkar.

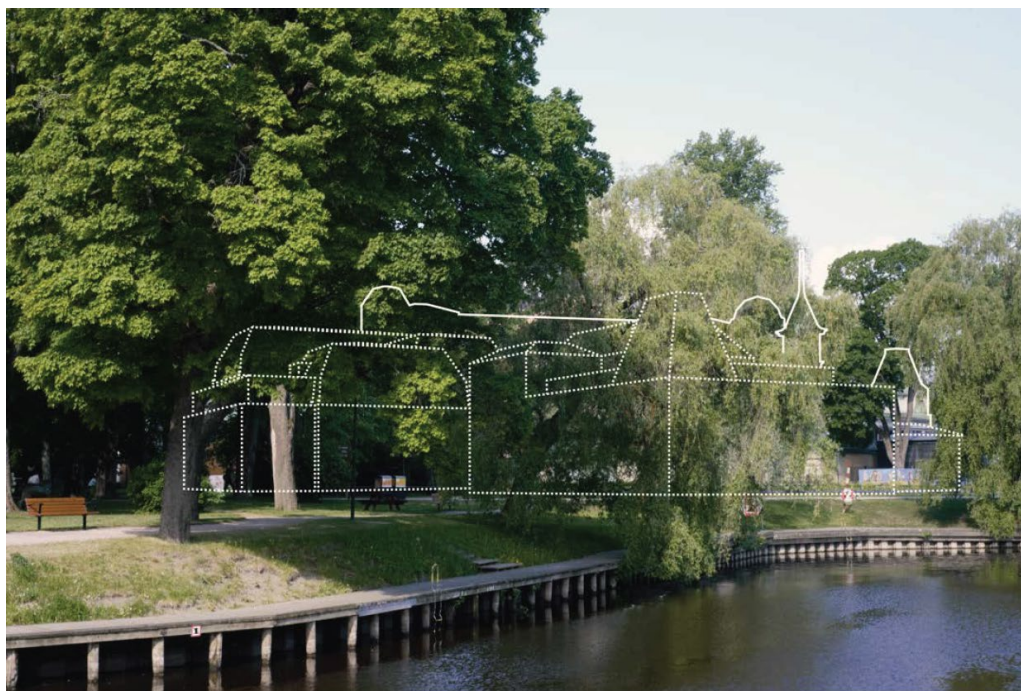


Figur 15 – Vy 7a under vinterhalvåret med de nya byggrätterna, Marge arkitekter.



Figur 16 – Vy 7a under sommarhalvåret med de nya byggrätterna, Marge arkitekter.

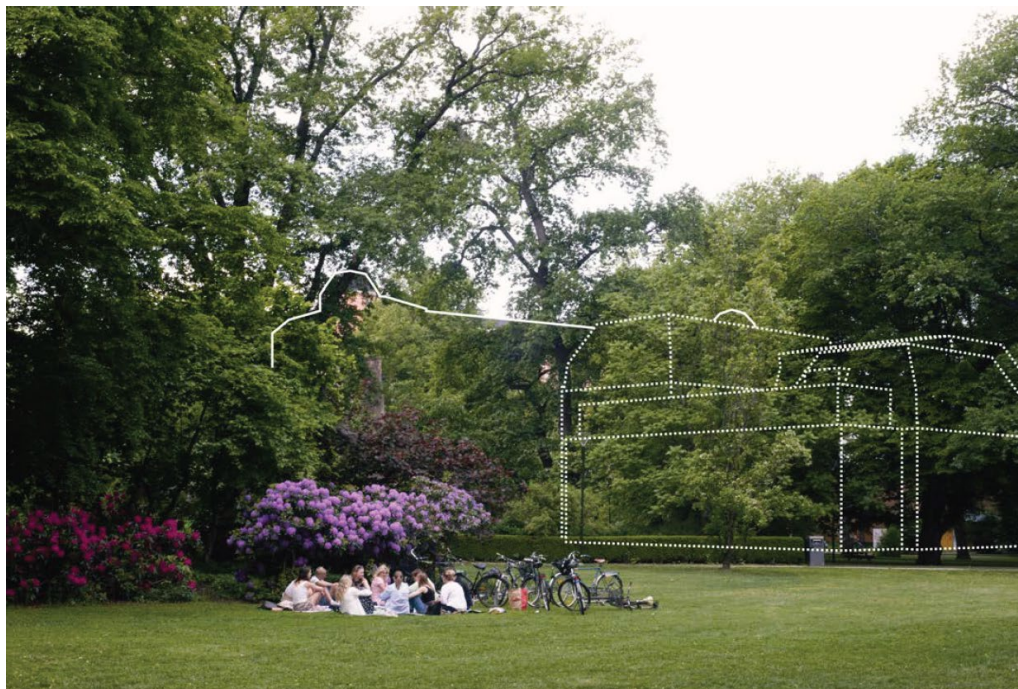
Vy 7a har studerats ur ett helårsperspektiv där sommarhalvåret samt vinterhalvåret har analyserats. I figur 16 framgår hur vyn påverkas under sommarhalvåret. Figuren visar hur stark kronäckning och övrig vegetation som Stadsträdgården har, vilken i sig gör att all sikt mot slottet skymms under sommarhalvåret. Under vinterhalvårets, när träden tappat sina löv, framträder slottet tydligare, men grenverken har fortsatt en tydlig påverkan på siktlinjen mot slottet.



Figur 17 - Vy 22 under sommarhalvåret. Slottet och befintliga delar av Flustret är markerade med heldragen linje, och de nya byggrätterna är markerade med streckade linjer, Marge arkitekter.



Figur 18 - Vy 24 under sommarhalvåret. Slottet och gymnastikhuset är markerade med heldragen linje, och de nya byggrätterna med streckade linjer, Marge arkitekter.



Figur 19 - Vy 32 under sommarhalvåret. Slottet markerat med heldragen linje och de nya byggrätterna markerade med streckade linjer, Marge arkitekter.

Vy 22, 24 & vy 32 är vyer för att kunna göra en bättre bedömning av påverkan från årummet. Figur 17 och 18 är vyer som är tagna 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 slottets läsbarhet är nästintill obefintlig under sommarhalvåret.

Figur 19, en vy tagen från Stadsträdgårdens huvudstråk som visar både sikt från årummet på Stadsträdgårdens sida och hur sikten ser ut från de stora grönyrtorna lämpade för picknick. Figur 19 visar att under sommarhalvåret, när människor besöker Stadsträdgården för rekreation skymms siktlinjerna i första hand av Stadsträdgårdens krontäckning och övrig vegetation. Dock kvarstår slottets läsbarhet 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 ryms bland annat hotell, restaurang, butiker, gym, bibliotek och service. Det aktuella projektet innehåller ett hotell som omfattar cirka 9 000 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 20 - 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. Detta åstadkoms sammantaget genom en genomgående jugendinspirerad byggnad som plockar upp tidstypiska element från Gymnastikhuset utan att för den delen frånta Gymnastikhuset dess egen särart. Tonsättande element så som tak och fönsterbågar fångas upp i den tillkommande byggnaden samtidigt som kulörval bidrar till ett harmoniserat men likväl underordnat intryck i relation till Gymnastikhuset. 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 kraga ut från fasadliv utöver skärmtak ovan entréer.



Figur 21 - Projektets nya byggnad längs Sjukhusvägen i relation till Gymnastikhuset under dagtid, Marge arkitekter.



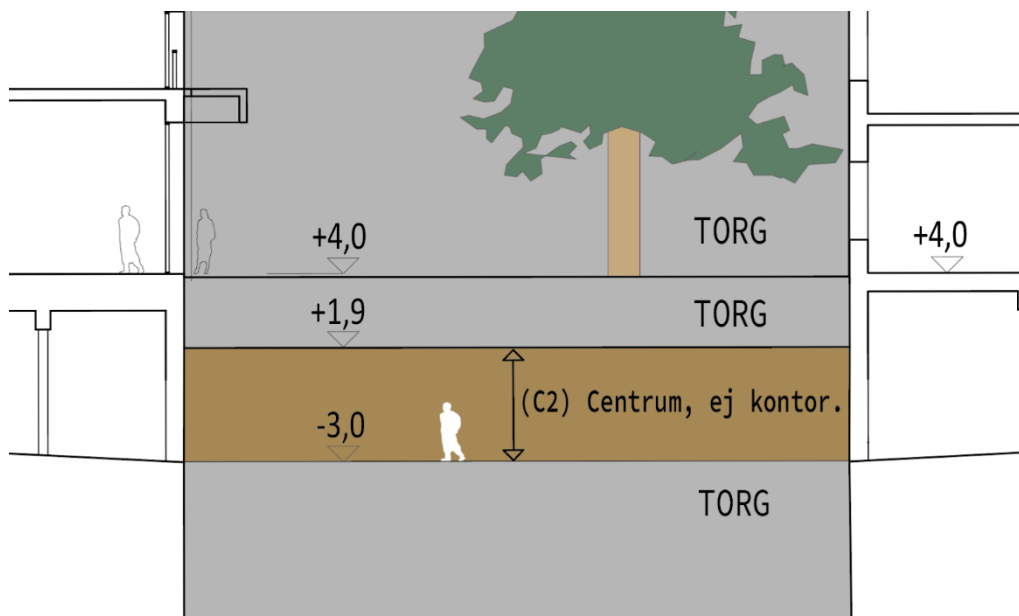
Figur 22 - Projektets nya byggnad längs Sjukhusvägen i relation till Gymnastikhuset under kvällstid, Marge arkitekter.

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 som möjliggör sju våningar, men där takfoten placeras över den femte våningen för att bryta ner skalan på byggnaden och fånga upp områdets småskalighet och dess känsla av att bilda ett friliggande kluster. De två

högsta våningarna designas som en del av takutformningen. Mot Stadsträdgården tillåts höjden vara motsvarande fyra våningar, vilket knyter an till parkens skala. 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 kommer att möta Gymnastikhuset där det idag finns ett indrag i byggnadens form. Detta innebär att gaveln som vetter mot söder, längs Sjukhusvägen, blir frilagd. I länkbyggnaden kommer det även att finnas 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 möjliga att bygga, exempelvis staket, upphöjda växtbäddar och pool. Eftersom taket är en viktig del av husets gestaltning anger detaljplanen att tekniska installationer ska vara integrerade i takets utformning. Det kan vara till exempel att solpaneler eller fläkthuvor på taket döljs av husets fasader eller är mycket väl integrerade i takets utformning. För att räcken inte ska upplevas som dominanta anger detaljplanen en högsta höjd på räcken samt att de ska vara genomsiktliga. Exempelvis genom nätta plattstålsräcken.

Detaljplanen innebär att en källare kan ordnas under huset, och att en kulvert kan anläggas som binder samman den nya byggnaden och Flustrets tillbyggnad. Kulverten möjliggör att en stor del av Flustrets logistik, exempelvis varumottagning, kan ske via hotellet. Detaljplanen reglerar var kulverten får finnas och mellan vilka höjder, genom att användningarna är avgränsade vertikalt, se figur 23.



Figur 23 - 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. Den nya tillbyggnaden kan ha en höjd som motsvarar två till tre våningar och omfattar cirka 3 300 kvadratmeter bruttoarea. Området får användas för centrumverksamhet, men med möjligheten att upplåta maximalt 10 procent 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 kafé, restaurang, kontor och stora rum som kan vara flexibla och nyttjas för nöje, kultur, musik och konferens i enlighet med den tradition som historiskt präglat området.

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 paviljongsarkitekturen 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 ska vara 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 materialval så som glas och trä.

I det aktuella projektet gestaltas tillbyggnaden med vertikala torn och samtida snickarglädje i fasadutformning och detaljer. Tongivande element, så som Flustrets lekfulla arkitektur anammas och återspeglas i tillbyggnaden, för att skapa en samstämmighet och ett band mellan byggnaderna. Tillbyggnadens fasad färgsätts i en till Flustret anknytande kulör, exempelvis en dov gul nyans, som förhöjer intrycket av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen. Taklandskapet består av pyramidtak som är flackare och lägre än Flustrets tinnar och torn, i syfte att betona Flustrets ursprungliga delar. Utförande i zink bidrar här till en nedbrytning av taklandskapet på tillbyggnaden och betoning av Flustrets karakteristiska 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 samtidigt som sammanhanget upplevs harmonierande.

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 genomsiktligt material, exempelvis glas. Detaljplanen reglerar högsta tillåtnanockhöjd, där motsvarande två till tre våningar möjliggörs. Nockhöjden är anpassad så att taket kan utformas med frihet i gestaltningen, och styr inte exakt placeringen 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 anger 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 som dominanta anger detaljplanen en högsta höjd på räcket samt att de ska vara genomsiktliga, exempelvis genom nätta plattstålsräcken eller glas som anpassas efter den arkitektoniska karaktären hos den äldre bebyggelsen.

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 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.

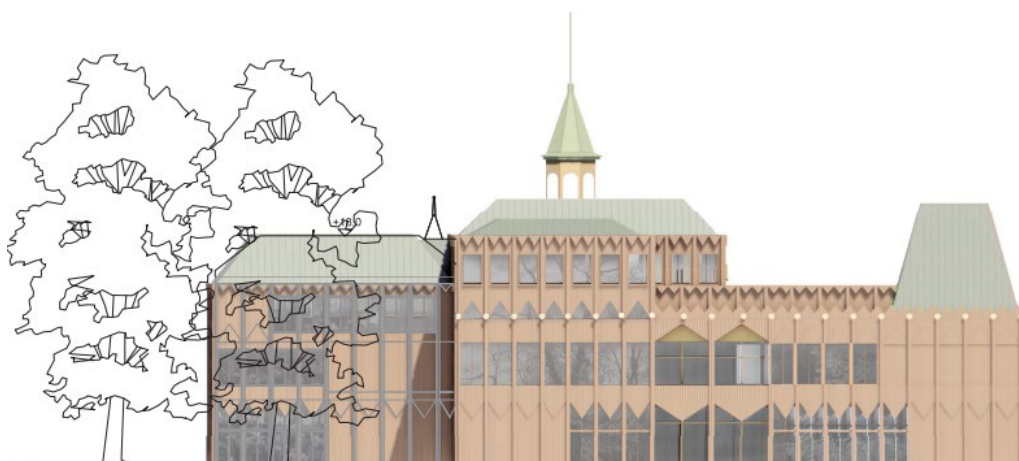
Genom att förlägga de nya tillbyggnaderna söder om Flustrets huvudbyggnad kommer huvudbyggnaden att framträda ännu tydligare från Stadsträdgårdens norra entré än vad som är fallet idag. En större öppenhet skapas på platsen när verksamheterna kan lokalisera sina funktioner till de nya tillbyggnaderna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



Figur 24 - Illustration av hur byggnaderna möter Stadsträdgården, Marge arkitekter.



Figur 25 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut sett från Stadsträdgårdens norra entré vid Svandammen, Marge arkitekter.



Figur 26 - Fasad över Flustrets södra del med vy från Stadsträdgården, Marge arkitekter.



Figur 27 - Fasad över Flustrets norra del med vy från Svandammen, Marge arkitekter.



Figur 28 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt torget kan se ut mellan kvarteren Flustret och Gymnastiken. Marge arkitekter.

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 att gå längs Sjukhusvägen. Platsen fungerar som en entré till Stadsträdgården norrifrån, och utöver plats för gående ryms även planteringar och cykelparkering.

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 i folk- och studentmun) förklarades som statligt byggnadsminne 1993, och har sedan övergått till enskilt byggnadsminne (1995). Både exteriören och interiören är skyddade.

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 samt universitets- och domkyrkoområdet.

Området är en del av det kommunala kulturmiljöområdet Uppsala. Enligt översiktsplanen och kommunfullmäktigebeslut 1988 ingår det i särskilt värdefull bebyggelsemiljö, Uppsala stadskärna. I kommunens inventering 2021 klassificerades bebyggelsen och området 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 av 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 Slottsdammarna. 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. Bildkälla: Uppsala universitet.



Bild 10 - Vy från slottet i slutet av 1800-talet. I förgrunden syns badhus och gymnastikbyggnad vid Slottsskällan. 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. Bildkälla: 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.

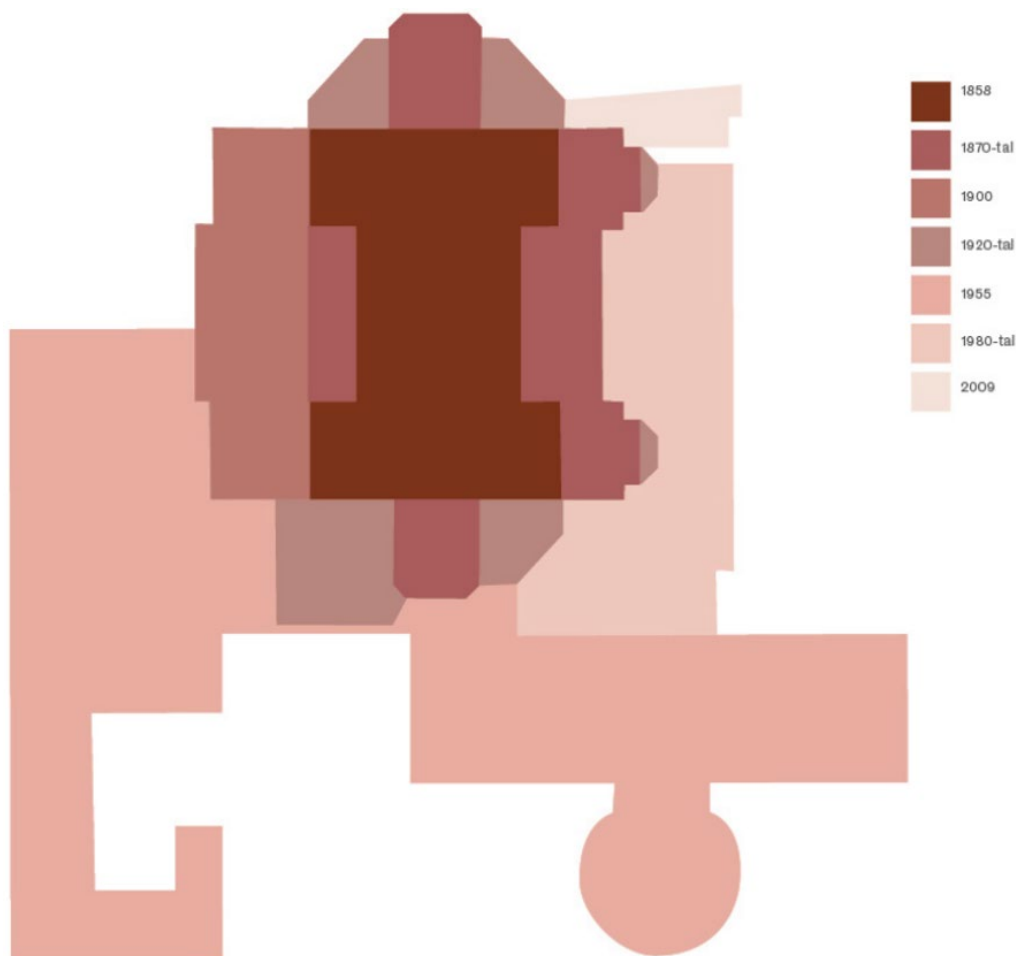
Flustret

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. Bildkälla: 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. Stora delar av bottenvåningens ytterväggar liksom en bärande hjärtvägg var intakta efter branden, men övervåningen var i stort sett helt utbränd. Ägarna lät snart efter branden återställa anläggningen till sitt tidigare utförande, bortsett från vissa detalj avvikelser. 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 31 - 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 det 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.

Invändigt 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. Dekoren är både original och återskapad i form av bland annat listverk, balustrader, fyllningsmarkeringar, ljusramp och akroterier på tornhuvorna, Libeck antikvarie.

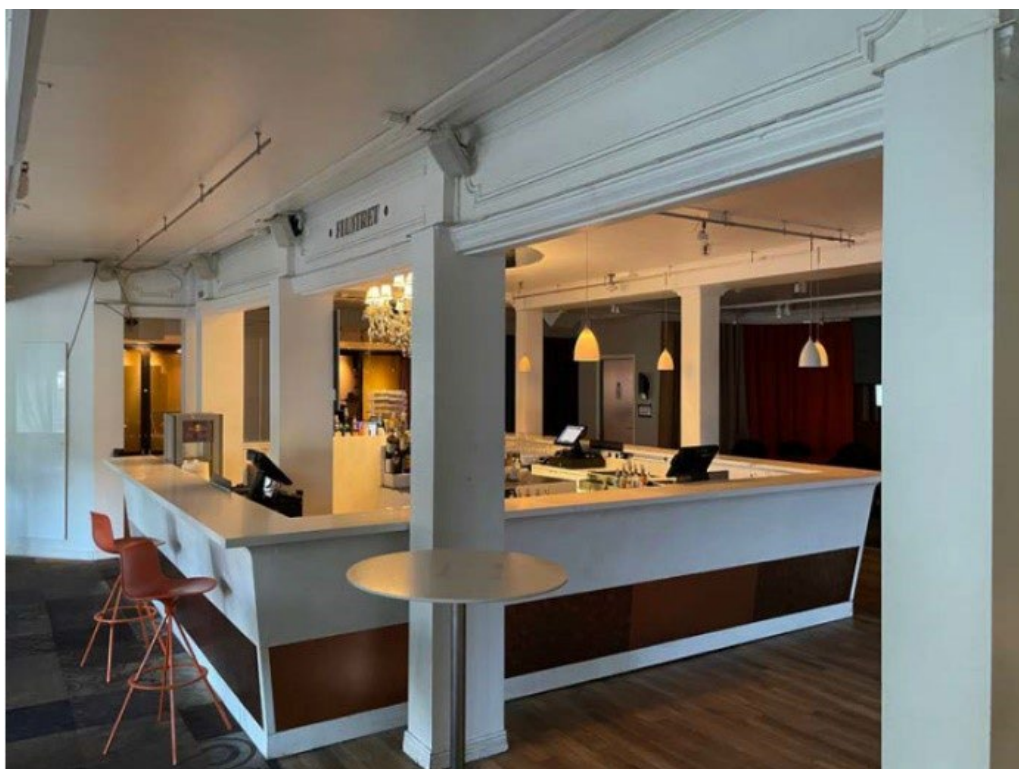


Bild 13 - Baren på nedervåningen. Här kan den tidigare ytterväggen utläsas med dekor från 1920-talet, Libeck antikvarie.

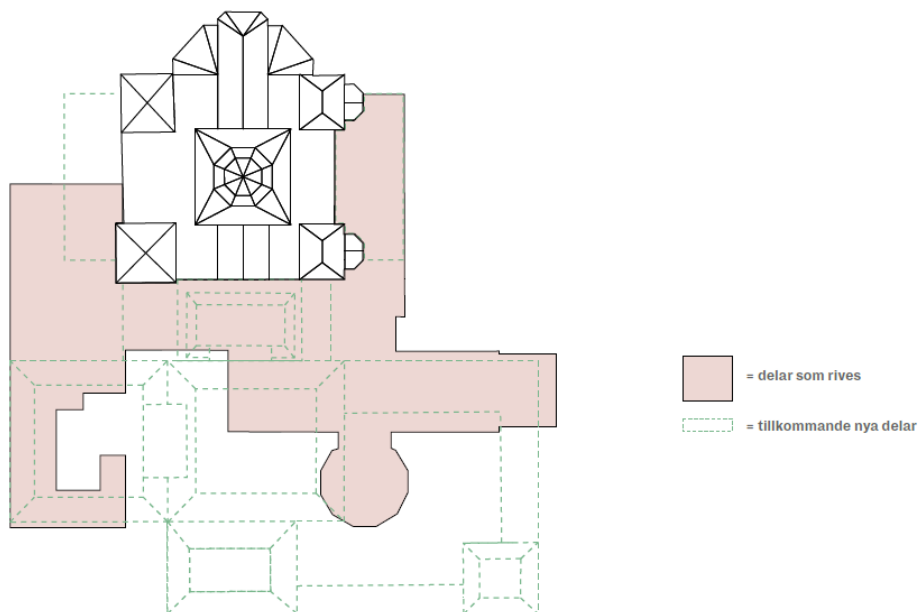


Bild 14 - Det norra trapphuset som tillkom på 1870-talet. På 1920-talet byggdes trappan om och har delvis bevarats.

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

Större delen av Flustrets huvudbyggnad får rivningsförbud i detaljplanen. Det är de delar 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 fastställer även ett bevarande av de invändiga lämningarna av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa. Vidare får Flustret varsamhetsbestämmelser som anger att byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring, och att ändringar ska ske med hänsyn till byggnadernas 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 kafé, 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, där den fortfarande står idag. 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 bibehållet äldre och tidsenligt utförande. Utmärkande drag är den hyvlade dubbelfasspontpanelen, de delvis tätspröjsade fönstren och det

traditionellt utförda plåttaket med skivtäckning, ståndrännor 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 anger 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 på 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 en hierarkisk ordning mellan byggnadens delar på olika skalnivåer.
- 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, bågfenster och kakel i simbassängen, Sweco.

Bågfenster med rundade smygar

- Interiör plan 2:
- Primär stentrappa med träpanel
- Idrottshall med äldre utrustning bevarad
- Ljus träpanel med mörka detaljer på vägg
- Rektangulära överljusfenster längs långsida
- Bågformade överljusfenster 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

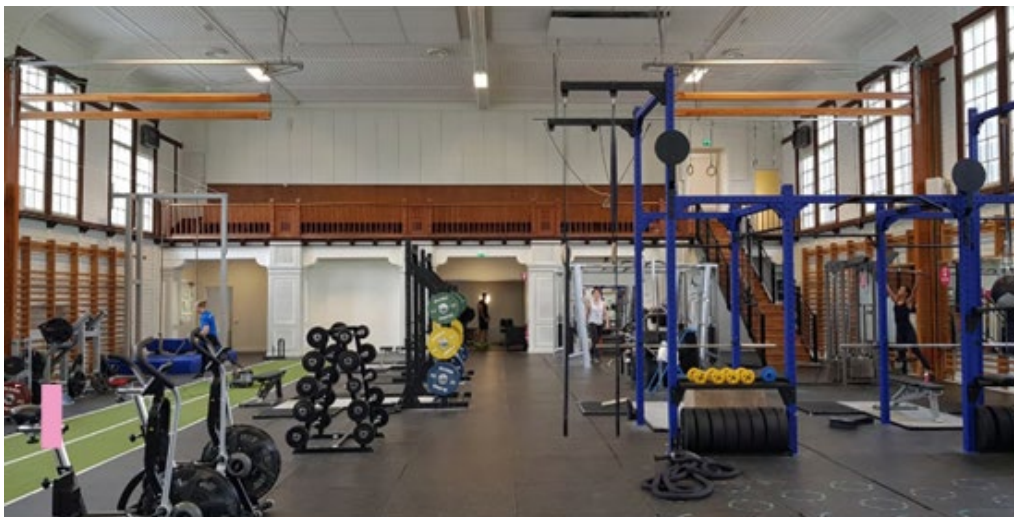


Bild 19 - Bilden visar idrottshallen med den äldre utrustningen bevarad. Entrén till hallen är belägen under läktaren i fonden, White.



Bild 20 - Detalj på utrustningen i gymnastiksalen, White. Läktare, pelare och balkar i gymnastiksal, White



Bild 21 - Läktare, pelare och balkar i gymnastiksal, 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.

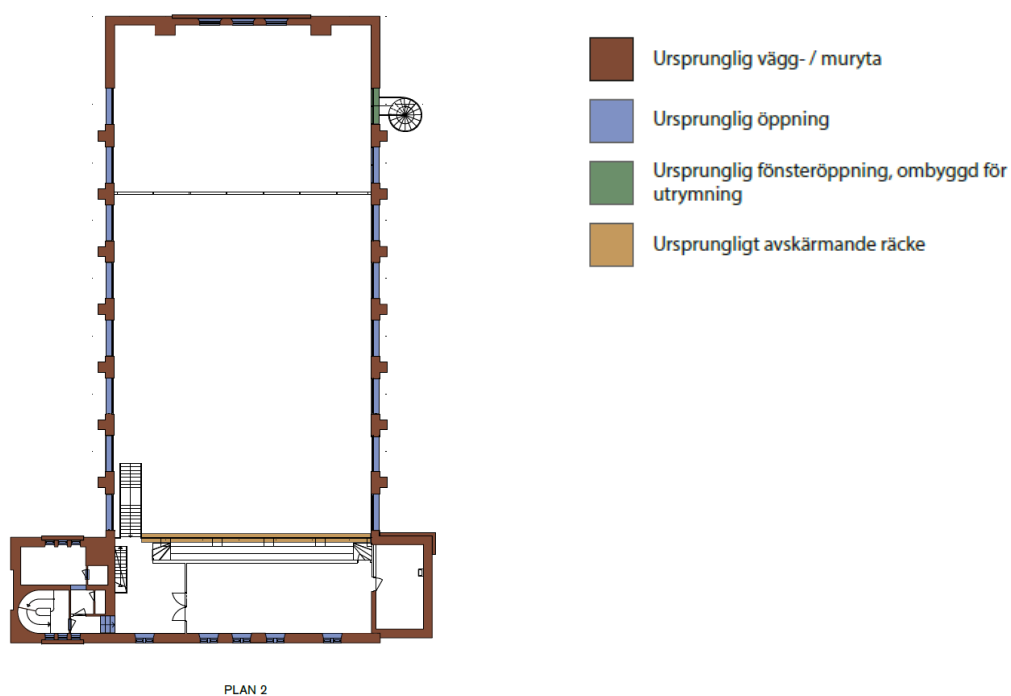
Interiör plan 3 och tornrum:

- 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 den ursprungliga planlösningen 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 33 - Illustrationerna visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken. White arkitekter AB.



Figur 34 - Illustrationerna visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken, White arkitekter AB.

Detaljplanen säkrar ett bevarande av Gymnastikhuset genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Enligt skyddsbestämmelserna ska byggnadens exteriör bevaras. Vård och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart. Planbestämmelserna anger även att ingrepp inte får göras i den ursprungliga planlösningen 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 Törebodasystemet, vilket bidrar med ett visst byggnadsteknikhistoriskt 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.

Bollhuset har som nämns ovan ett visst byggnadsteknikhistoriskt värde. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Majoriteten av Bollhusets värde bedöms därför vara knutet till själva Bollhusmötet, och inte till sin byggnadsteknik eller sitt arkitektoniska uttryck. Länsstyrelsen har försökt att byggnadsminnesförklara Bollhuset två gånger, men båda försöken har lagts ner/blivit nedlagda. Byggnaden bedöms inte uppnå statusen ”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 ändamålsenlig, och försvårar möjligheten till ett tillräckligt underlag för att skapa ekonomiska medel för upprustning och underhåll. Möjligheten till underhåll och investeringar är knuten till besöksunderlaget, som idag är otillräckligt. 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 samt fläktbuller, och det finns risk för förekomst av 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 det ansvar för reparationer, renovering och löpande underhåll av byggnaderna och den yttre miljön, som skulle krävas.

Utifrån de byggnadsteknikhistoriska 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 bygglagen skyldig att underhålla byggnadsverk och hålla det i vårdat skick så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras, oavsett om detaljplanen ställer krav på bevarande eller ej.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet. Konsekvenserna 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 markgrepp. En förundersökning kan göras tidigast efter att planen fått laga kraft.

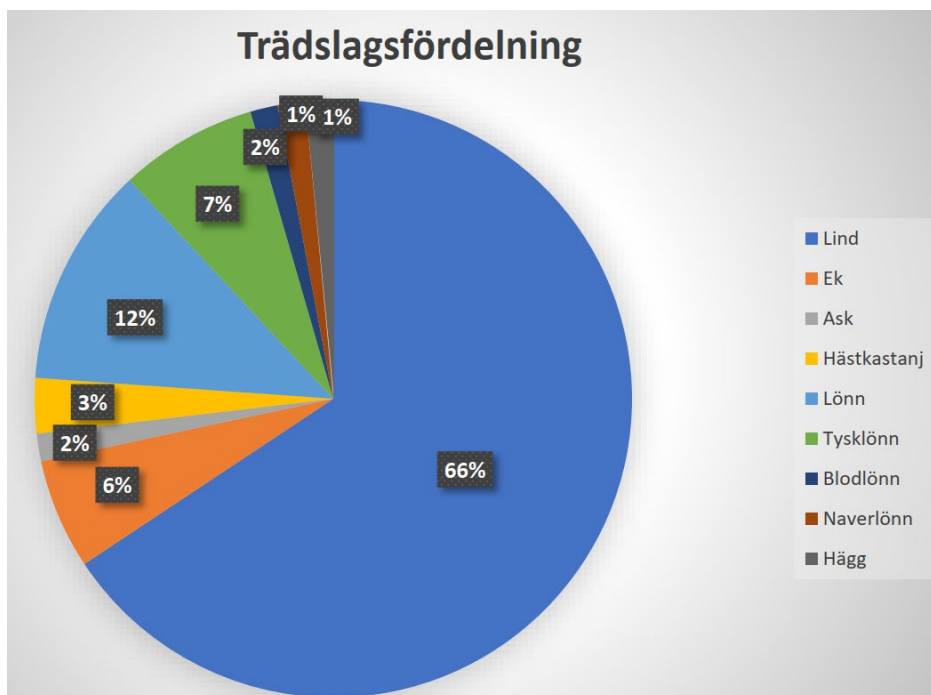
Park och natur

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 dessförinnan 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 *Linnéstigar* 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 Parksnäcken 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 rödlistat (ask). De särskilt skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken och ställer krav på att samråd sker med länsstyrelsen innan åtgärder utförs med träden. Norr om planområdet, i närheten av Svandammen, finns en enkelsidig allé med 31 spaljeformade 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 att vara betydelsefulla för olika arter som kan förväntas etablera sig på yngre träd när de har uppnått tillräckligt hög ålder.



Figur 35 - 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, så som fåglar, insekter, lavar, mossor och svampar.

Förändringar

Miljökonsekvensbeskrivningen upprättad av Iterio visar att detaljplanen medför 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 36 nedan). Inget 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 är färdigbyggt.

Ett träd, nummer 19, kommer att behöva särskilda åtgärder för att kunna stå kvar när området är färdigbyggt. 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 den 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 när området är färdigbyggt. Försämringen består i att träden får en mer begränsad tillgång till

grundvattnet. Det blir dock en liten försämring, tack vare att det finns gott om fukthållande leror i området.

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



Figur 36 - Träd inom och i närheten av planområdet, Iterio.

Miljökonsekvensbeskrivningen Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att de sammantagna negativa miljökonsekvenserna för naturmiljön kommer att vara små.. Men också att de förstärkningsåtgärder som föreslås, såsom kronbeskrining av gamla träd, kan gynna biologisk mångfald. För träd som måste tas ned ska avverkningen ske utanför fåglarnas häckningsperiod.

Stadsträdgårdens park- och naturvärden kommer fortsatt att finnas söder om planområdet. Genomförandet av detaljplanen medför troligen en ökad trygghet i Stadsträdgårdens norra sida, då dunkla gränder med få passerande människor byggs bort och ersätts med bredare, bättre upplysta passager, nya byggnader med publik karaktär, där det rör sig mer människor.

Allén med 31 spaljeformade lindar norr om planområdet påverkas inte 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. Detaljplanen hanterar de ökade volymerna för byggrätterna inom redan detaljplanelagd kvartersmark, vilket medför att allmänhetens tillgång till Fyrisån kommer att vara densamma som idag, fast med ännu bättre och tryggare kopplingar igenom planområdet.



Figur 37 - Översigtsbild för vilken del av planområdet som berörs av strandskyddet. Planområdet markerat med röd streckad linje 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 som 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 att kunna finnas kvar även efter genomförandet av detaljplanen.



Bild 26 - Berörd passage med vyn in mot Stadsträdgården, där en av Flustrets entréer samt staket skymtas till höger i bild. 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, väger tyngre än strandskyddsintresset. Motivet för att ta området i anspråk är att bidra till Uppsalas stadsutveckling genom att utveckla och stärka tillgängligheten till Uppsalas mest karaktäristiska park-, rekreations- och nöjespräglade område. Detaljplanen förändrar inte möjligheten att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och bedöms heller inte påverka växt- och djurliv eftersom området är redan ianspråktaget 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 angöringsgata 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 uttryckningsnätet.

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. Trafiken är intensiv under delar av dygnet, då många människor rör sig till och från Akademiska sjukhuset, Stadsträdgården och de centrala delarna av Uppsala. Trots det är förutsättningarna för barn att röra sig i området goda, då det finns trafikseparerade alternativ att röra sig på, i form av gång- och cykelvägar. Där en bilväg behöver korsas finns det övergångsställen.



Figur 38 - Kartutklipp som visar närliggande cykelbanor (mörkröd linje), cykelparkeringar (rosa fyrkanter), och cykelpumpstation (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 ett flertal busslinjer. Ett hållplatsläge för spårväg är planerat på Sjukhusvägen intill planområdet. Spårvägen kommer att erbjuda 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 den befintliga in- och utfarten. 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. Varustransporter 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 är tänkt 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 på mark som är allmän plats och är till för besökare till parken.

TRAFIK



Figur 39 - 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 platser. I projektförslaget är cykelparkeringarna utspridda och i huvudsak placerade nära entréerna. Ytterligare 20 cykelparkeringar finns inritade på mark som är allmän plats i närheten av den planerade hållplatsen för spårvägen.

Gång- och cykeltrafik

Spårvägen, som byggs längs Sjukhusvägen, kommer att ha konsekvenser för resenärer till fots eller via cykel. Projektet kommer att förändra gaturummet, och medför att cykelbanan behöver placeras närmare planområdet än i dag.

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 möjlig 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, och 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 att 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 till platsen, och detaljplanen bedöms inte orsaka behov av nya hållplatser.

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 relativt hög oro för att utsättas för brott. Däremot har den delen av stadskärnan som ligger 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 målpunkten med störst allmän tillgång, och där barn kan röra sig fritt. Angöring till Stadsträdgården och planområdet sker antingen via Sjukhusvägens

gång- och cykelbana eller via gång och cykelvägar i området.. Närområdet är försett med utrymme för cyklister och fotgängare och är väl försett med övergångsställen, kollektivtrafik och liknande förutsättningar. Det i kombination med den nya spårvägen längs Sjukhusvägen kommer att innebära goda förutsättningar för barn att röra sig i området.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att 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 är bra förutsättningar för en 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 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 bekräftar lerdjupet på mer än 80 meter. Leran utgörs överst av 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 öknings av belastningen på markytan kan förväntas ge upphov till sättningar i underliggande lerlager.

Nya byggnader planeras att pålas, och utredningen belyser att kohesionspålnings 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 från området innehåller halter av kobolt, kvicksilver och PAH:er över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). De uppmätta halterna 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 den befintliga och den planerade markanvändningen. 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

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

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

Föreslagen dagvattenhantering

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 millimeter 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 (m³)	Volym i regnbädd (m³)	Volym i avsättningsmagasin (m³)	Volym på grönt tak (m³)
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 40 - Systemlösning för utredningsområdet med föreslagna anläggningar. Ytor som leds till respektive anläggning samt befintliga och möjliga servisanslutningar markerade i figuren, 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 förutsätter att man pålar och anlägger ett garage under mark, kan en dispens komma att behövas.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska Undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer 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 målar.

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 det finns ett avsnitt nära planområdet västerut, som har hög känslighet. Skalan anges med värdena 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 2–3 meter under markytan, och marknivån inom planens byggrätter är cirka +4,5 meter. Lerlagren i området bedöms vara cirka 25 meter tjocka närmast Sjukhusvägen, och 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 den befintliga situationen. Efter rening minskar samtliga föroreningsämnen inom planområdet. Detta visar 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 i den ursprungliga situationen.

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.

Lerdjupet i området ligger mellan 25 och 40 meter, vilket innebär att det vid schakt av både fyllningslager och 4 meter lera, återstår minst 20 meter lera som 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, som 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 41 - Utdrag ur dagvattenutredningen för beräknat klimatanpassat 100-årsflöde, Structor.

Beräknad högsta dämningnivå för Fyrisån uppgår till +9,2 meter 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 procent 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. 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 42 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 42 - Föreslagna skyfallsvägar inom utredningsområdet, Structor.

Släckvatten

Eftersom marken inom planområdet har låg känslighet för grundvattnet är det inte nödvändigt att införa särskilda skyddsåtgärder för släckvatten, såsom att inrätta släckvattenzoner inom planområdet. Detta eftersom risken är låg för att släckvatten infiltrerar i marken och når grundvattenmagasinet. 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 bör Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) 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 känslig markanvändning, 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 behöva göras i samband med entreprenad.

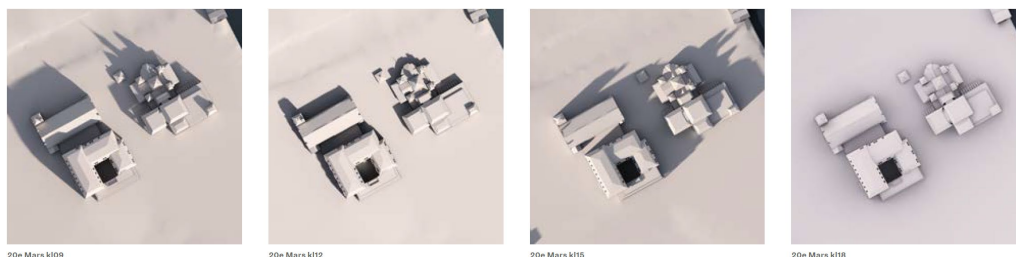
Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks ska miljöförvaltningen informeras omgående. All form av pålning, spontning eller liknande, ska föregås av schaktning ner till ren lera för att undvika att förorenade fyllnadsmassor följer med ner i rena jordlager. Dialog kring eventuellt åtgärdsbehov ska att 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 värdena långt under miljökvalitetsnormerna för PM10 (partiklar) och NO2 (kvävedioxid). Planområdet ligger i en miljö med öppna gaturum och därmed goda möjligheter till att föroreningar från Sjukhusvägen kan vädras ut. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för 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 att skuggas av de nya byggnaderna under kvällstid. Solförhållandena påverkas också av Stadsträdgårdens stora träd, men träden finns inte redovisade i solstudien för att kunna redovisa sol- eller skuggförhållandena byggnaderna bidrar med.



Figur 43 - Solstudie under 20 mars, Marge arkitekter.



Figur 44 - Solstudie under 1 maj, Marge arkitekter.



Figur 45 - Solstudie under 21 juni, Marge arkitekter.

Byggnaderna Gymnastiken och Flustret har höga kulturmiljövärden som innebär att solpaneler behöver vägas mot kulturmiljövärdet. Sådana anläggningar ska integreras väl i byggnadens arkitektur och ej sticka upp över fasadens sarg.

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.

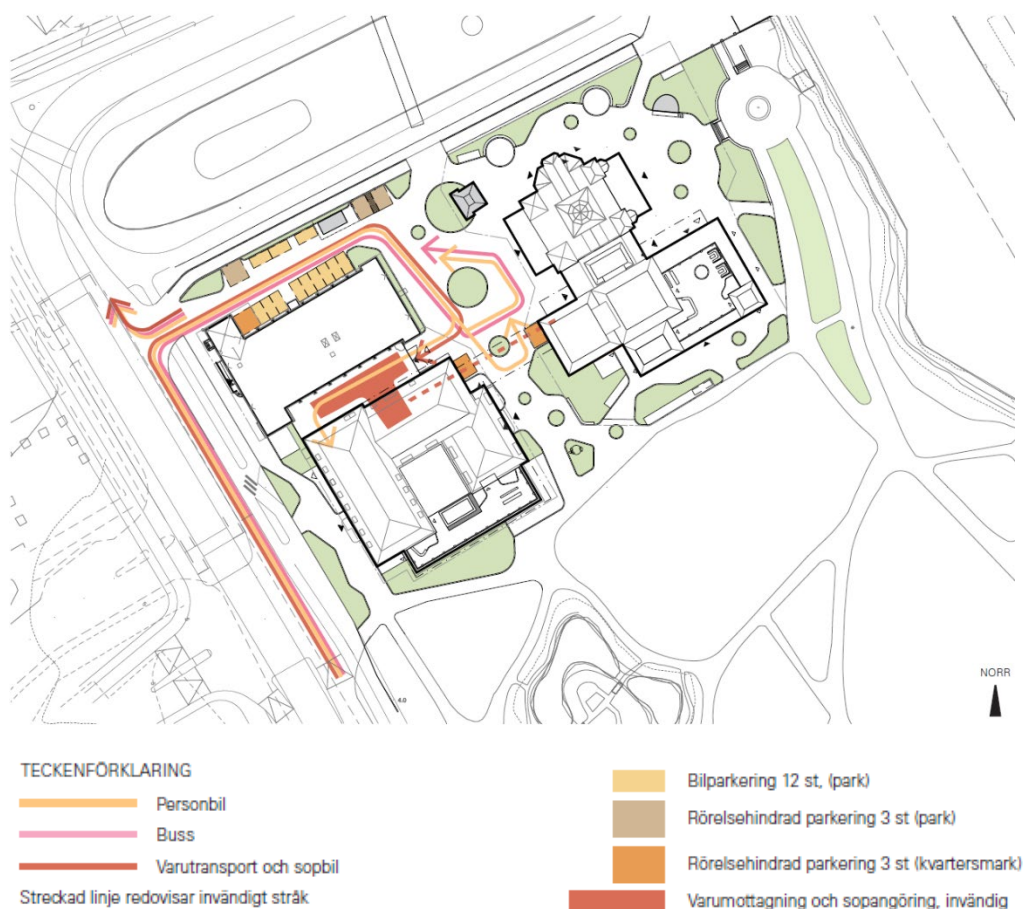
Dagvattenledningar

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

Avfall

Avfallshanteringen kan hanteras via ytan mellan Flustret och Gymnastiken som planläggs med markanvändningen 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 46 - Trafikrörelser inom planområdet, Karavan landskap.

El

I den tidigare detaljplanen 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 den befintliga markanvändningen för Gymnastikhuset 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>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Bestämmelsen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning så att en kulvert kan byggas under torget, mellan kvarteren Gymnastiken och Flustret.
C	<i>Centrum</i> 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. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelserna e_1 och s_2 som anger att högst 300 kvadratmeter bruttoarea får användas till kontor, samt att kontor inte får finnas på bottenvåningen. Det för att möjliggöra en så mångsidig användning av platsen som möjligt samtidigt som så stor del av byggnaderna ska ha en publik verksamhet. Det kan bidra till ett ökat folkliv under timmar andra verksamheter har svagare flöden. Vilket bidrar till ökad trygghet över fler av dygnets timmar.
E	<i>Tekniska anläggningar</i> Bestämmelsen möjliggör ett nytt läge för en transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

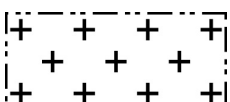
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<i>Högst 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor.</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en liten del kontor, Den bedöms medföra starkare flöden av människor på tider där de andra verksamheterna inte har sina starkaste flöden. Bestämmelsen kompletteras av s_2, som anger att kontor inte får finnas i bottenvåningen.
f₁	<i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i> De nya byggnaderna placeras i ett av Uppsalas mest karaktäristiska områden med mycket höga kulturmiljövärden. Byggnaderna har även ett fritt och exponerat läge mot Stadsträdgården. Det är därför viktigt att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	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. Utformningen av byggnaden söder om Gymnastiken ska underordna sig 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. 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 bågartier. Bottenvåningarna på byggrätterna söder om Gymnastikhuset ska ha stora delar av bottenvåningarna uppglasade för att ge ett livfullt och publikt intryck. 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. 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 paviljongsarkitekturen 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.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₂	<i>Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydväst, sydost och nordost ska till minst 60 % utgöras av genomsiktligt material.</i> Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.
f₃	<i>Tekniska installationer ska utformas så att de är integrerade i takets utformning.</i> Takets utformning och dess siluett har stor inverkan på byggnadens arkitektoniska uttryck i och med dess fria och exponerade läge. Byggnaden kommer att 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 skymms av fasaden.
f₄	<i>Takfotens höjd mot Sjukhusvägen får inte överstiga +21 meter över nollplanet.</i> De översta våningarna ska utgöras av takvåningar, för att ta ner byggnadens upplevda skala.
f₅	<i>Entréer ska finnas på fasad mot sydväst och på fasad mot nordost.</i> 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.
f₆	<i>Skyddsräcken på tak får vara högst 1,5 meter höga och ska utformas genomsiktliga.</i> För att räcken inte ska upplevas dominanta i taksiluetten anges en högsta höjd på räcket och att de ska vara genomsiktliga, exempelvis genom nätta plattstålsräcken.
f₇	<i>Byggnadsverk får finnas ovan tillåtna nockhöjd och vara högst 1 meter höga och placerade minst 1 meter från fasadliv.</i> Byggnadsverkets höjd ska räknas från överkant av takbjälklaget. Bestämmelsen möjliggör byggnadsverk på takterrassen så som pool och upphöjda växtbäddar.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₈	<i>Enbart skärmtak ovan entréer får kraga ut från fasadliv.</i> 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.
f₉	<i>Fasad ska vara i huvudsak i trä.</i> Syftet med bestämmelsen är att den nya byggnaden ska harmoniera med Flustrets rika träarkitektur. Fasaden ska i huvudsak uppföras i trä, men avsteg kan göras för glaspartier som bidrar till ett publikt intryck.
f₁₀	<i>Takfall ska utföras i plåt.</i> En viktig del av platsens karaktär är dess plåttak. För att de nya byggnaderna ska harmoniera med Flustret och Gymnastikhuset reglerar detaljplanen takmaterialet för de tak som har fall. Platta tak syns inte på samma sätt från marknivån, vilket möjliggör att de kan utföras i exempelvis sedumtak.
f₁₁	<i>Bottenvåningens fasadlängd ska till minst 50% utgöras av genomsiktligt material.</i> Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.
f₁₂	<i>Fasad ska i huvudsak uppföras i klinker, tegel eller annat keramiskt material.</i> För att säkerställa att den nya byggnaden uppförs i material av hög kvalitet anges att byggrättens material i huvudsak ska vara klinker, tegel eller annat keramiskt material.
f₁₃	<i>Tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till karaktären på Flustrets huvudbyggnad.</i> För tillbyggnader ska karaktären på Flustrets huvudbyggnad vara vägledande vid gestaltningen. Även andra byggnadsverk än byggnader ska anpassas till karaktären på Flustrets huvudbyggnad.
r₁	<i>Byggnad får inte rivas.</i> Syftet är att bevara de byggnader som bedöms ha höga kulturhistoriska värden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q₁	<i>Byggnadens exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egensart.</i> Syftet är att bevara Gymnastikhusets exteriöra arkitektoniska värden. Byggnaden utgör ett tydligt och välbevarat exempel på förra sekelskiftets jugendstil.
q₂	<i>Ingrepp får inte göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.</i> 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.
q₃	<i>Invändiga lämningar av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa ska bevaras.</i> 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.
k₁	<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> 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.
s₁	<i>Centrumändamål får finnas mellan -3 meter under nollplanet och +1,9 meter över nollplanet. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)</i> Bestämmelsen avgränsar användningen centrumändamål vertikalt i syfte att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.
s₂	<i>Byggnadens bottenvåning får inte innehålla kontor.</i> 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.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen säkrar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
n₁	<i>Marken får inte användas för parkering.</i> 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.
a₁	<i>Strandskyddet är upphävt. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).</i> Strandskyddet upphävs på den del av kvartersmarken som ligger inom strandskyddsområde från Fyrisån.
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> 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.
	<i>Marken får endast förses med skärmtak.</i> 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.
h₁ +0,0	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> 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.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

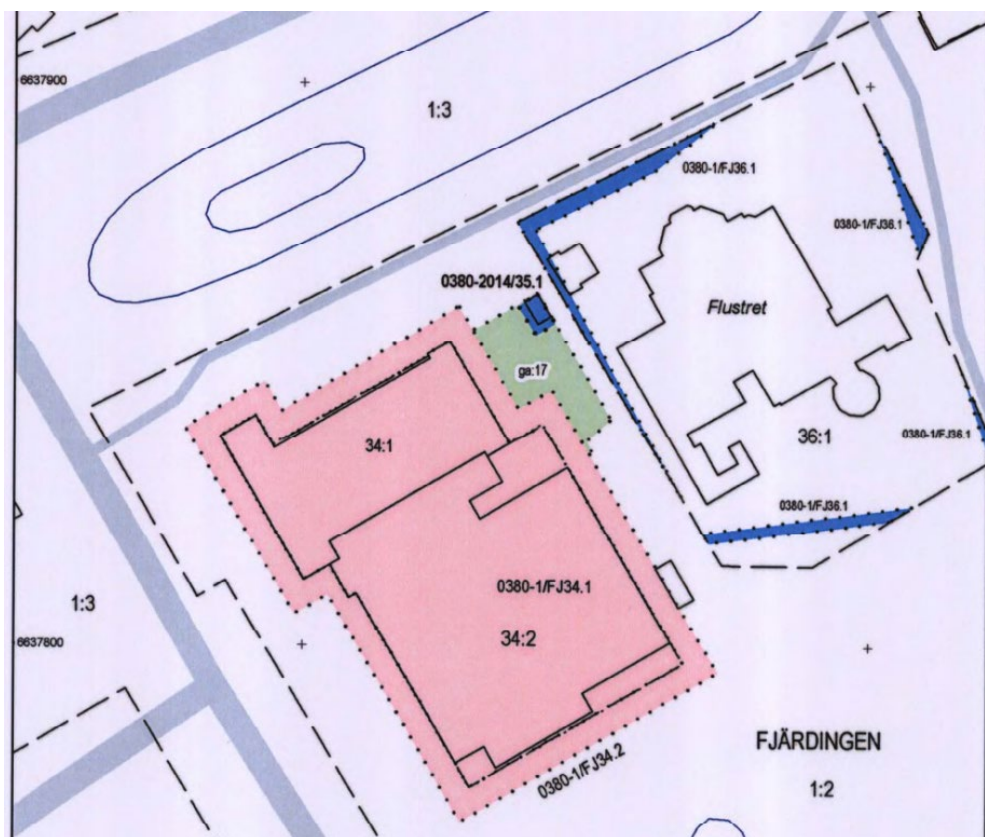
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

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 upplåts 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 den nedanstående kartan som en grön yta.



Figur 47 - 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. Avtalsservitut. 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).

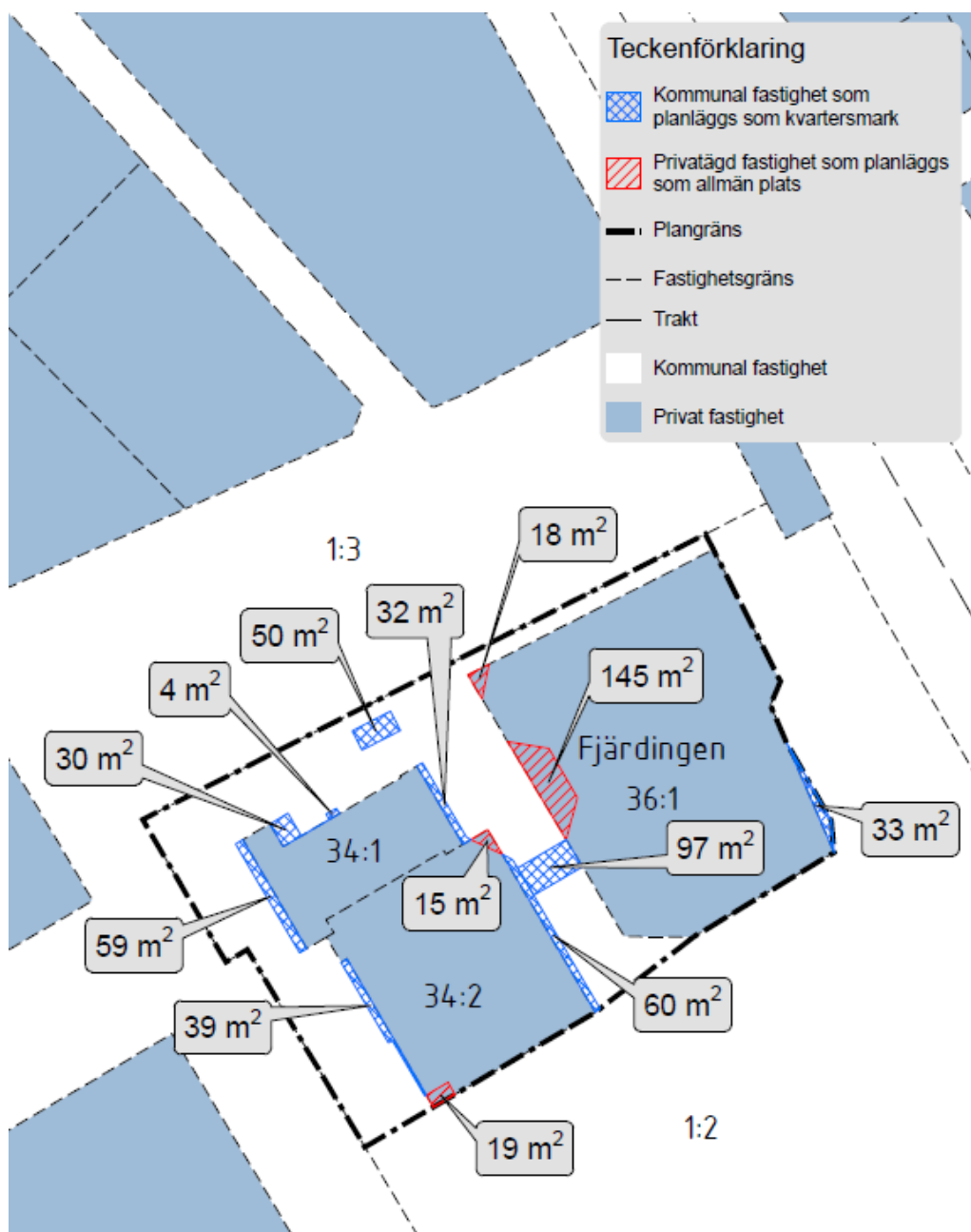
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Detaljplanens 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. På fastigheten Fjärdingen 36:1 finns en byggnadsdel inom blivande allmän plats, se område om 145 kvadratmeter i figur 48. Rivning av byggnadsdelen behöver ske i samband med överföring till allmän plats.

Planens genomförande innebär också att områden av den kommunala fastigheten Fjärdingen 1:2, markerade med blått i den nedanstående kartan, 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 kulvert under torget, se figur 23. Det innebär att en tredimensionell fastighetsbildning kan göras vid ett genomförande av planen tillsammans med erforderliga rättigheter för att kunna nyttja kulverten på ändamålsenligt sätt.



Figur 48 - Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

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

Två officiälservitut 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 att fastighetsregleringen genomförts.

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

Ledningsrätten för VA och fjärrvärme (0380-1/FJ36.1) kommer efter fastighetsregleringen 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 lantmåteriförrättningar 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 bygghälsade 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.

Uppsala Vatten och Avfall AB har en allmän ledning som löper i allmän plats under torgytan mellan Fjärdingen 36:1 och Fjärdingen 34:2. Ledningen behöver flyttas i höjddled för att möjliggöra utbyggnad av den underjordiska kulverten.

En serviceledning för el finns mellan den befintliga transformatorstationen 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 en 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

Fördrojning 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 42.

Skydd av grundvatten

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

- ingen bottenuppträckning sker,
- schaktväggarnas stabilitet säkerställs,
- påverkan i form av pålning 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 procent 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 krävs med länsstyrelsen innan åtgärd får göras, enligt 12 kapitlet 6§ i miljöbalken.

Övriga träd inom och i anslutning till planområdet ska skyddas enligt rapporten *Skydd av träd vid byggnation* till dess att den nya SIS-standard *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. Kommunen kommer att följa upp trädskyddsplanens

efterlevnad under byggtiden. Följs inte trädskyddsplanen för träden inom och i anslutning till planområdet kommer exploatören beläggas med vite.

På kommunens mark i anslutning till planområdet finns en enkelsidig 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 har en miljösäkringsplan tagits fram, som innehåller 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. Man ska utreda 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.

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 separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare samt i exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och fastighetsägarna. 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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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.

Ettapputbyggnad

Detaljplanen ger förutsättningar för att uppföra nya byggnader inom en begränsad yta, där även anpassningar av allmän plats inom planområdet kommer att krävas. För att ge plats för de nya byggnaderna 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.

Genomförandet behöver ske samordnat med hänsyn till nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, tillståndsprövningar och den etappvisa utbyggnaden.

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.

Ettapp 1: Kapaciteten i den befintliga transformatorstationen är fullt utnyttjad. För att uppnå tillräcklig effekt för de behov som beräknas uppstå redan i samband med rivning och nybyggnationen behöver den nuvarande transformatorstationen bytas ut till en större. Bygglovsansökan, 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.

Ettapp 2: En andra etapp, som delvis kan ske parallellt med ettapp 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 nya byggnader.

Ettapp 3: I ettapp 3 kan nybyggnation ske inom Fjärdingen 34:2, inklusive anläggandet av en kulvert inom 3D-markanvändningen, samt rivning och tillbyggnad inom Fjärdingen 36:1. Bygglov och förrättning för 3D-fastighetsbildning bör ske samordnat.

Provisorisk anslutning och anläggande av ny pumpstation inom kvartersmark för fastigheten Fjärdingen 34:1 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 byggnaderna inom kvartersmark inklusive underjordisk kulvert är färdigställda till den nivå då ytterligare åtgärder inom kvartersmarken inte riskerar att leda till överkan på allmän plats. Inom ramen för utbyggnaden av allmän plats genomförs även ledningsombyggnad och ny förbindelsepunkt till fastigheten Fjärdingen 34:1, vilket föranleds av den underjordiska kulverten.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägarna har en garanterad byggrätt 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 där 3D-utrymme ingår.

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.

Fastighetsägaren till Fjärdingen 34:1 ansvarar för att till VA-huvudmannen (Uppsala Vatten och Avfall AB) anmäla nytt läge av förbindelsepunkt VA till Fjärdingen 34:1, vilket krävs för att möjliggöra kulverten.

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 bebyggts 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 kunna användas för det avsedda ändamålet. 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 göras, 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 att 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 att ingås mellan fastighetsägarna för de fall mark ska överföras mellan de olika fastigheterna inom detaljplanen. De markområden som kommer att ingå i fastighetsregleringen är

områden som i och med den nya detaljplanen byter användning från tidigare detaljplan, från kvartersmark till allmän plats eller från allmän plats till kvartersmark.

Den allmänna platsen kommer att ha markanvändningen 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 byggnaderna inom kvartersmark är färdigställda till den nivå då ytterligare åtgärder inom kvartersmarken ej riskerar att leda till åverkan på allmän plats. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder inom allmän plats.

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

I Uppsala kommun pågår utbyggnad av spårväg. Spårvagnstrafiken kommer att gränsa till planområdet, vilket innebär att samordning behöver ske med spårvägsprojektet. Exploatören ansvarar för att initiera sådan samordning. Eftersom spårvägsprojektet är ett samhällsviktigt projekt kan det komma att ges företräde framför andra exploateringsprojekt, bland annat med avseende på 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 man vidtar åtgärder som påverkar träden.

I anslutning till planområdet finns en enkelsidig 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.

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses. Exempel på MKB-projekt är till exempel ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller spårväg.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10 § behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att förslaget till detaljplan är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår i kvarteret.

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

Iterio AB har anlitats på uppdrag av exploitören för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas nedan tillsammans med Uppsala kommuns 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. Det finns ett starkt allmänt intresse av att utveckla planområdet till en mer levande och tillgänglig kulturmiljö och nod mellan stad och park. Detta intresse har vägts mot bevarandebeståndet för kulturmiljövärdena. Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska kulturhistoriska värden bevaras och utvecklas. Uppsala kommun har därför analyserat och värderat planområdets kulturmiljöer i detalj utifrån detaljplanens utredningsunderlag och de avvägningar som gjorts, och dess konsekvenser redovisas i detta kapitel.

Genomförandet av planen innebär både positiva och negativa konsekvenser för kulturmiljön. Rivningen av Bollhuset och delar av Flustrets tillägg medför en förlust av historiska byggnadslager och en försvagning av helhetsmiljön. Samtidigt säkerställs bevarandet av de byggnader som har högst kulturhistoriskt värde genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse kan, när den utformas med hög arkitektonisk kvalitet, bidra till att förstärka områdets status som publik mötesplats och därmed ge kulturmiljön ett nytt sammanhang och större användning. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar 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 har en arkitektur som representerade det moderna och nydanande. En viktig årsring i Flustrets historia är uppbyggnaden av Flustret efter branden på 1980-talet. Det visar på hur betydelsefull byggnaden och dess karakteristiska utformning var och är för uppsalaborna. Byggnaden är en av symbolerna för Uppsala, och med ökad mångsidighet i användningen kan byggnaden åter hållas öppen året om, större delar av dygnet och bli en målpunkt för fler. 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. Uppsala kommun 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. Den tidigare tydliga gränsen mellan stad och park är idag inte 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. Därför har detaljplanens påverkan på läsbarheten mellan stad och park måttligt negativa konsekvenser i och med att läsbarheten är så svag 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 genom att fånga upp karaktäristiska särdrag och präglade element. Det bedöms som positivt att detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt som gör att verksamheten kan hålla öppet i en 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 måttliga konsekvenser genom att den historiska läsbarheten påverkas negativt. För de tillhörande byggnaderna vattenklosetten och musikpaviljongen bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser. Uppsala kommun bedömer att en rivning av de senare årens tillbyggnader kring Flustret, ett bevarande av Flustrets huvudbyggnad genom skyddande regleringar i detaljplanen, en utökad byggrätt med krav om anpassning till befintliga värden på Flustret, 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 vyer. Detaljplanen möjliggör en större exploatering söder om huvudbyggnaden än vad som är fallet idag, men Flustrets huvudbyggnad sett från Stadsträdgården skymms till viss del 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 måttliga konsekvenser 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 Gymnastikhusets ljusa kulör och en gestaltning som harmonierar med Gymnastikhuset. Genom att den nya byggrätten omfattas av höga krav på det arkitektoniska uttrycket säkerställs sammantaget en underordnad byggnad som stämmer väl överens med sin omgivning och som lyfter fram Gymnastikhusets egenhet. Gymnastikhusets solitära status förändras av detaljplanen, men byggnadens gestaltning och färgsättning är av sådan karaktär att dess status fortsatt kommer att 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 inte är aktuell idag. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att det kommer att uppstå måttliga negativa konsekvenser för uttrycket av lärodomsstaden 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 som ägde rum år 1939. Att den fysiska inramningen kring denna händelse försvinner bidrar till att byggnadens perifera roll i utbildningssammanhang minskar, och bedöms medföra måttliga konsekvenser för riksintressets tema lärodomsstaden. Sammantaget bedömer Uppsala kommun 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 det är motiverat att säkra ett bevarande i detaljplanen. Stora delar av Bollhusets kulturmiljövärde är inte kopplat till byggnaden i

sig, utan till händelser i den fysiska byggnaden. Bollhusmötets historia kan hanteras på ett mer tillgängligt, lättförståeligt och informativt sätt.

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 och den kulturhistoriska prägeln i området lyfts fram och förhöjs. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att det för parken och kulturmiljön som helhet uppstår påtagliga positiva effekter, av att den torftiga baksideskaraktär som Flustret och Bollhuset uppvisar förändras med nya byggnader som samverkar med parken och tar vara på läget i staden. Detta bedöms ge betydande positiva konsekvenser. Uppsala kommun bedömer denna konsekvens som mycket positiv. Den bidrar till ökad vilja att befinna sig i närheten av 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 som harmonierar med den historiska traditionen.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar viktiga vyer mot Uppsala slott. För att bättre förstå den egentliga påverkan har en siktlinjeanalys utförts, vilken 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 årummet kring Fyrisån, vilket miljökonsekvensbeskrivningen bedömer ger en viss negativ påverkan på uttryck för centralmakten och den monumentala bebyggelsen. Analysen visar också att det som i huvudsak försämrar läsbarheten är 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 är som störst och är som allra viktigast, skymms siktlinjerna av vegetationen. Uppsala kommun bedömer att läsbarheten av Uppsala slott kvarstår som stark även efter ett genomförande, utifrån den siktanalys som detaljplanen vilar på, och att läsbarhet ska bedömas utifrån sin helhet, och inte från specifika platser. Kommunens sammanvägda bedömning av siktlinjer och vyer kopplat till riksintresset, är att ett genomförande av detaljplanen har måttlig påverkan.

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

Områdets värden kommer att	Förändring					
	förädlas	förökas	förstärkas	förbli 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 49 - 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 detaljplanen motsvara den rosa

kolumn som markerats med blå ram. Det finns även inslag av förbättring, markerad med tunn streckad linje.

Kommunen har vägt det allmänna intresset av att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön mot intresset av att utveckla området till en mer tillgänglig och levande stadsmiljö. Bedömningen är att planen innebär en begränsad försvagning av riksintresset, men att detta vägs upp av att de mest värdefulla byggnaderna bevaras och att deras användning säkras långsiktigt. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med plan- och bygglagens krav på varsamhet och bevarande av kulturmiljöer samt med miljöbalkens regler om riksintressen. Planen innebär visserligen en begränsad försvagning av kulturmiljön genom rivning av Bollhuset, men ingen påtaglig skada på riksintresset som helhet. Samtidigt innebär detaljplanen att Flustret och Gymnastikhuset ges långsiktiga användningsmöjligheter, att deras kulturvärden säkras genom rivningsförbud och varsamhetskrav, och att området utvecklas till en mer publik och tillgänglig miljö. Sammantaget bedöms därför att planen, trots en viss negativ påverkan, inte innebär en påtaglig skada på riksintresset i dess helhet enligt 3 kap. 6 § och 4 kap. 2 § miljöbalken (MB).

Den föreslagna utformningen kommer utifrån vissa aspekter att 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 blir verklighet. Även om de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna då skulle vara kvar i sin nuvarande utformning och närmiljö, skulle det fortsatt råda en begränsad tillgänglighet för besökare och Uppsalabor att tillvarata kulturmiljön, och det förmodade förfallet av byggnaderna skulle 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 Uppsala kommun att detaljplanen i viss mån försvårar riksintresset, men att nyttan i form av ökad tillgänglighet, stärkt parkentré, ökad trygghet och långsiktig användning av kulturhistoriska byggnader väger tyngre.

Naturmiljö

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att detaljplanens genomförande innebär konsekvenser för naturmiljön, främst i form av påverkan på träd.

För att åstadkomma en kompensation för denna påverkan på de kvaliteter som träden bidrar med till 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 de föreslagna åtgärderna.

Död ved, fågel- och fladdermusholkar, nyplanteringar och bihotell bedöms kunna kompensera för de konsekvenser som detaljplanen innebär för djurlivet. Det ger också möjligheten att öka arealen av lövmiljöer som på sikt låter växter och djur 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 och negativa, i och med avverkningen av åtta träd inom planområdet. På lång sikt bedöms dock konsekvenserna kunna bli något positiva med de föreslagna åtgärderna, så som kronbeskränning, inte minst för förekomst av gamla träd som gynnar biologisk mångfald. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna för naturmiljö som initialt små och negativa.

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

Mark och vatten

Planområdet är beläget inom mark som har låg känslighet för påverkan på grundvattnet.

Anläggningsarbetet planeras att utföras så att ingen bottenuppressning sker, schaktväggarnas stabilitet säkerställs, påverkan i form av pålning till berg/fast mark sker först efter att man säkerställt 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 den föreslagna dagvattenhanteringen med växtbäddar och utjämningsmagasin, tillsammans med en förbättrad markmiljö med avseende på föroreningsinnehåll, kan leda till små positiva konsekvenser för miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Markmiljön bedöms kunna förbättras i och med att eventuella markföroreningar som påträffas kommer att 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 nya byggnader 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 byggnationen. 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 att utföras och massornas renhet att säkerställas. Om man påträffar föroreningar schaktas massorna bort och ersätts av rena massor.

Sociala aspekter**Trygghet**

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en allmän 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 att 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 för rörelsestråk och liten 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 över översiktsplanen.

Detaljplanen förhåller sig till de riktlinjer som anges i översiktsplanen och innerstadsstrategin i form av hushöjder och bevarande av viktiga siktlinjer. Den högsta byggrätten är cirka 10 meter lägre än slottets sockel, och detaljplanens genomförande medför 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 det finns även 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 ytvattnet bedöms till små och positiva förutsatt att rening och fördröjning sker med de dagvattenanläggningar som föreslås och beskrivs i dagvattenutredningen. Föroreningsbelastningen mot recipienten bedöms kunna minska, och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna 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. Detaljplanen 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 förenlig 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 de föreslagna åtgärderna som nyplantering av andra arter och kronbeskärning att platsen över tid kan få måttliga positiva konsekvenser. Planen bedöms därmed vara förenlig 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 Jesper Ljung Holm (samråd-) och Elin Eriksson (samråd). Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

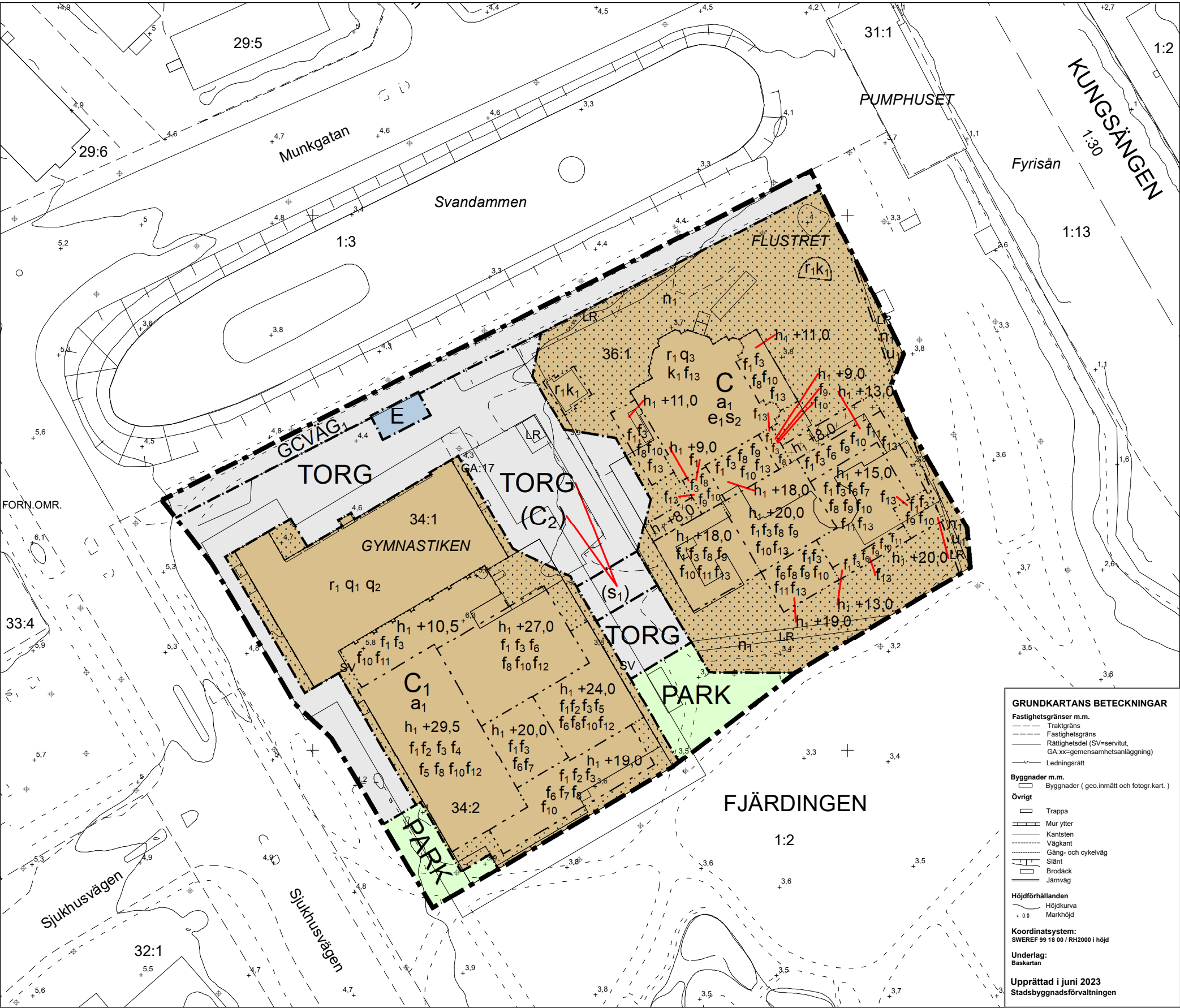
Claes Larsson, f.d. stadsarkitekt (samråd)
 Martin Edfelt, stadsarkitekt (granskning-)
 Lena Mattson, kartingenjör
 Amanda Lindstedt, mark- och exploateringsingenjör (samråd)
 Anne-Marie Fredriksson, mark- och exploateringsingenjör (samråd)
 Fanny Reuterskiöld, mark- och exploateringsingenjör (granskning-)
 Cecilia Friis, trafikplanerare
 Anna Lennartsson, landskapsarkitekt
 Ia Manbo, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
 tf. planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • Samråd | 2023-12-13 |
| • Granskning | 2024 12-12 |
| • Godkänd i plan- och byggnadsnämnden | 2025-10-23 |
| • Antagen i kommunfullmäktige | |



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- TORG Torg
- PARK Park
- GCVÄG Cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C Centrum
- C₁ Centrum, ej kontor
- (C₂) Centrum, ej kontor. Avgränsad vertikalt
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad.
- Marken får endast föras med skärmtak.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Utnyttjande

e₁ Högst 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).

Utformning

- f₁ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- f₂ Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydväst, sydost och nordost ska till minst 60 % utgöras av genomsiktligt material.
- f₃ Tekniska installationer ska utformas så att de är integrerade i takets utformning.
- f₄ Takfotens höjd mot Sjukhusvägen får inte överstiga +21 meter över nollplanet.
- f₅ Entréer ska finnas på fasad mot sydväst och på fasad mot nordost.
- f₆ Skyddsräcken på tak får vara högst 1,5 meter höga och ska utformas genomsiktliga.
- f₇ Byggnadsverk får finnas ovan tillåtna nockhöjd och vara högst 1 meter höga och placerade minst 1 meter från fasadiv.
- f₈ Enbart skärmtak ovan entréer får kraga ut från fasadiv.
- f₉ Fasad ska vara i huvudsak i trä.
- f₁₀ Takfall ska utföras i plåt.
- f₁₁ Bottenvåningens fasadlängd ska till minst 50% utgöras av genomsiktligt material.
- f₁₂ Fasad ska i huvudsak uppföras i klinker, tegel eller annat keramiskt material.
- f₁₃ Tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till karaktären på Flustrets huvudbyggnad. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

- q₁ Byggnadens exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egensart.
- q₂ Ingrepp får inte göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.
- q₃ Invändiga lämningar av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa ska bevaras.

Varsamhet

k₁ Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Byggnaders användning

- s₁ Centrumändamål får finnas mellan -3 meter under nollplanet och +1,9 meter över nollplanet. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)
- s₂ Byggnadens bottenvåning får inte innehålla kontor. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken får inte användas för parkering.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Trappa
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slätt
- Brodäck
- Jämväg

Höjdförhållanden

Höjdkurva

+ 0,0 Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 16 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Baskartan

Upprättad i juni 2023

Stadsbyggnadsförvaltningen



Godkännande

Detaljplan för kvarteren
Gymnastiken och Flustret

Upprättad: 2025-10-06

Elin Hedsröm
planchef

Jesper Ljung Holm
planarkitekt

Beslutsdatum Instans

Samråd: 2023-12-14 PBN

Godkännande: 2024-12-12 PBN

Uppdragsnr: PBN

Intagande: KS

Laga kraft:

Till planen hör:

Plankarta

Planbeskrivning

diariennr: PBN 2020-002478



Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan kv. Gymnastiken och Flustret

Framtagen inför granskning av detaljplanen

Författare: Jonas Forsman, Jenny Jonsson och Agnes Röllgårdh
Granskare: Pernilla Troberg
Datum: 6 november 2023
Reviderad version: 5 november 2024
Språk: Svenska

Icke teknisk sammanfattning

Uppsala kommun i samarbete med Stadsträdgården i Uppsala Holding AB har påbörjat arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Kvarteret Gymnastiken och Flustret i Uppsala stad. Inom planområdet planeras en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning. Den befintliga tennishallen (Bollhuset) och delar av Flustret planeras att rivas för att möjliggöra för utvidgning av Flustrets verksamhet samt det nya hotellet. Den befintliga detaljplanen för området kommer att upphävas när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Förslaget till ny detaljplan bedöms sammantaget kunna leda till en betydande miljöpåverkan varför denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Syftet med denna MKB är att redovisa detaljplanens sammantagna konsekvenser för miljön utifrån miljöaspekterna kulturmiljö, vattenkvalitet och naturmiljö samt föreslå åtgärder för att förhindra eller minimera negativ miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i en kulturhistorisk rik och mångfacetterad miljö med breda och djupa kulturvärden. Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård, Uppsala stad (C40). Enligt översiktsplanen ingår området i särskilt värdefull bebyggelsemiljö, Uppsala stadskärna. I de gällande detaljplanerna är Bollhuset och Flustrets huvudbyggnader planlagda med bestämmelsen Q₁. Gymnastikhuset Svettis är sedan 1993 skyddat som byggnadsminne och tillbyggnaden Bollhuset har bedömts ha närmast motsvarande kulturvärden som Gymnastikhuset trots ovarsamma om- och tillbyggnader. Länsstyrelsen avslag dock frågan om att byggnadsminnesförklara även Bollhuset år 2014. Frågan om byggnadsminnesförklaring har återigen väckts i och med det nu aktuella arbetet med detaljplanen. Det har ännu inte tagits något beslut i frågan. I de flesta fall krävs ett medgivande och att fastighetsägaren tillstyrker en byggnadsminnesförklaring för att den ska vara möjlig att genomföra. När det tidigare beslutet togs (2014) betraktades det inte som ett konstruktivt sätt att bevara kulturhistoriska värden genom att tvinga fram en byggnadsminnesförklaring mot ägarens vilja. Flustrets kulturvärden är komplexa i och med en återuppbyggnad efter en brand på 1980-talet samt ett antal tillbyggnader och ändringar som påverkat både autenticitet och helhetsverkan kraftigt. Samtidigt utgör byggnadens närmast obrutna kontinuitet som serveringsinrättning och stora betydelse för Uppsalaborna sedan 1840-talet liksom dess symbolfunktion en tung del av dess kulturvärden.

Rivningen av Bollhuset bedöms sammantaget innebära stora negativa konsekvenser. Rivningen av delar av Flustret bedöms sammantaget innebära måttliga negativa konsekvenser. För Flustret är det samtidigt positivt att planen möjliggör en utökad byggrätt som gör att verksamheten kan hållas öppen i en mycket större utsträckning än idag och därmed bli en målpunkt för fler personer. Detta bidrar till att stärka symbolvärdet. För de tillhörande byggnaderna, klosett och scen bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser. De planerade åtgärderna kommer innebära att det inte längre blir en baksideskaraktär mot Stadsträdgården. De nya byggnaderna kan i stället lyfta parkens betydelse och koppling mellan Stadsträdgården och Svandammen. Detta bedöms ge betydande positiva konsekvenser. Att parkens

trädskronor blir mindre synliga från delar av omgivningen bedöms ge små negativa konsekvenser.

Angående riksintresset för kulturmiljö bedöms sammantaget den riksintressanta kulturmiljön försvagas och skada uppstår därmed. Skadan bedöms dock vara begränsad och det finns även ett inslag av förbättring i och med de planerade åtgärderna.

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 bedöms ändå en viss negativ konsekvens kunna tillåtas i och med att planförslaget också innebär att kulturvärden kommer att stärkas inom planområdet.

Mark- och vattenkvalitet

Planområdet är beläget inom inre vattenskyddsområde (Uppsala Vattholmaåsarna). Cirka 30 meter öster om planområdesgränsen strömmar Fyrisån.

Grundvattnets trycknivå är belägen 1-3 m under markytan, vattenförande åsmaterial överlagras av ett tätt, skyddande lerlager med 25-45 m mäktighet och planerat schaktdjup är ca 4 m. Anläggningsarbetet planeras att utföras så att ingen bottenupptryckning sker, schaktväggarnas stabilitet säkerställs, påverkan i form av pålning till berg/fast mark sker först efter säkerställande av att schaktbotten är ren från föroreningar och återfyllnad sker endast med rena icke-försurande massor. En utformning av byggnadernas grundläggning enligt ovan bedöms innebära att inga skadliga ämnen tillförs det slutna grundvattenmagasinet.

En viss lokal förbättring bedöms ske för grundvattenmiljön i och med rening av länshållningsvatten, och därmed ingen påverkan på miljökvalitetsnormer för grundvatten. Utifrån dessa förutsättningar bedöms effekterna för grundvattnets kvalitet som försumbara och miljökonsekvenserna i permanent-/driftskedet för grundvattnet i den slutna akvifären som Ingen/obetydliga konsekvenser.

Vad gäller dagvatten så kommer planområdet att förses med regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna tak anpassade för prognosticerade nederbördsmängder. Dessa åtgärder i kombination med att vissa markföroreningar avlägsnas i och med schaktning bedöms innebära en viss förbättring av ytvattenmiljön. Fyrisån bedöms inte påverkas hydro-/geomorfologiskt eftersom planförslaget inte bedöms innebära några åtgärder som leder till effekter i form av jord-/materialtransport, erosion, sedimentation eller liknande. Sammantaget bedöms Ingen/obetydliga till små positiva konsekvenser uppstå för ytvatten.

Naturmiljö

Planförslaget innebär miljökonsekvenser för naturmiljön främst i form av påverkan på träd. Fyra träd behöver avverkas på grund av förändrad markanvändning/bebyggelse. Ett av dessa föreslås ersättas av ett nytt träd i samma läge efter produktionsskedets slut. Ett antal träd bedöms påverkas i olika hög grad av minskat utrymme vilket kan resultera i beskärning av trädkronor och/eller rötter. De direkta konsekvenserna för de träd som påverkas men kan bevaras är begränsade om åtgärder, som till exempel kronbeskärning, sker på ett korrekt sätt av en arborist. På lång sikt kan sådana åtgärder till och med ge positiva konsekvenser eftersom de kan leda till långsammare tillväxt, förlängd livslängd samt ett åldrande som gynnar biologisk mångfald. Konsekvenser för träd på grund av förändrad dagvattenhantering och förändrad grundvattenbildning bedöms som liten med tanke på den rikliga förekomsten av fukthållande postglaciala leror inom utredningsområdet.

Sannolikheten för att identifierade hålträd inom planområdet utgör biotop för fladdermöss har utretts och utredningen visade att trädens undersökta håligheter är av sådan karaktär att de inte inbjuder till vila eller yngling. Hålträden utgör dock värdefull biotop för andra arter.

Inom planområdet har två rödlistade svamparter identifierats, svartöra (nära hotad) och almrostöra (starkt hotad). Almrostöra är också vanligt förekommande i Stadsgårdsparken. Kring planområdet har ett stort antal fågelarter observerats vid Svandammen och i Stadsgårdsparken, dessa bedöms inte påverkas direkt eller indirekt av detaljplanen.

Miljökonsekvenserna för naturmiljön på grund av påverkan på träd bedöms på kort sikt som måttliga negativa konsekvenser i och med avverkningsen av fyra träd inom planområdet. På lång sikt bedöms dock konsekvenserna bli något positiva med föreslagna åtgärder, inte minst för förekomst av gamla träd som gynnar biologisk mångfald. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna för naturmiljö som motsvarande små negativa konsekvenser.

Miljö kvalitetsmål

För detaljplanen har fem nationella miljö kvalitetsmål bedömts vara relevanta att utvärdera. Planen bedöms i flera avseenden påverka målen i både positiv och negativ riktning. Det är positivt för miljömålet *God bebyggd miljö* att planen tar ett samlat grepp över området med syfte att väcka liv i miljön med ett betydligt mer intensivt nyttjande och en ny samverkan mellan byggnader och park, samtidigt är det negativt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att rivas eller delvis att rivas. Vad gäller miljömålen *Levande sjöar och vattendrag* samt *Grundvatten av god kvalitet* bedöms ingen negativ påverkan uppkomma. Utifrån planerade anläggningsarbeten kommer föroreningar åtgärdas, innan pålning sker ner till berg/fast mark kommer det att säkerställas att schaktbotten är ren från föroreningar, och att nödvändiga försiktighetsåtgärder för sulfidförande jord vidtas, för att inga föroreningar ska riskera att följa med ner till grundvattnet. Planområdet kommer även att förses med regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna tak Några träd inom planområdet kommer att behöva tas ned vilket ger en negativ påverkan på miljömålet *Ett rikt djur- och växtliv*, samtidigt kan det bli aktuellt att genomföra andra åtgärder som kan innebära en positiv påverkan på miljömålet som beskärning av vissa träd i stället för att de tas ned, nyplanteringar av såväl olika arter av träd som buskar, kvarlämnande av död ved och anläggande av veddepåer, bihotell,

fågelholkar (stare, mesar, fladdermöss). I viss mån kommer de föroreningar som idag finns i marken att schaktas bort och ersättas av rena massor i samband med exploateringen. Detta tillsammans med om genomtänkta val av varor, kemiska produkter och material görs vid exploateringen bidrar till att miljömålet *giftfri miljö* påverkas i positiv riktning.

Sammanfattande bedömning och fortsatt arbete

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms innebära såväl positiva som negativa konsekvenser för miljön. I MKB:n och framtagna utredningar har olika åtgärder för att förebygga, begränsa eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget föreslagits. Trots föreslagna skyddsåtgärder kommer dock vissa negativa konsekvenser för miljön uppstå som att kulturhistoriskt värdefulla byggnader helt eller delvis kommer att behöva rivas samt att vissa träd kommer att behöva tas ned.

Inför antagande av detaljplanen och inför fortsatt projektering och anläggande bör de förslag till åtgärder och anpassningar som redovisats i denna MKB följas upp och hanteras.

Innehåll

ICKE TEKNISK SAMMANFATTNING	2
1 BAKGRUND.....	8
1.1 MILJÖBEDÖMNING I PLANPROCESSEN	8
2 METOD OCH MÅL.....	9
2.1 BEDÖMNINGSMETODIK	9
2.2 MILJÖKVALITETSNORMER.....	11
2.3 MILJÖKVALITETSMÅL.....	11
3 PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH OMRÅDESBESKRIVNING	12
3.1 ÖVERSIKTSPLAN.....	12
3.2 INNERSTADSSTRATEGIN	13
3.3 OMRÅDESBESKRIVNING	13
3.4 RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN	14
4 AVGRÄNSNING.....	15
4.1 TEMATISKT	15
4.2 GEOGRAFISKT	16
4.3 TIDSMÄSSIGT	16
5 PLANFÖRSLAG OCH ALTERNATIV	16
5.1 PLANFÖRSLAGET	16
5.2 NOLLALTERNATIVET	17
5.3 AVFÖRDA ALTERNATIV	17
6 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	20
6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR KULTURMILJÖ	20
6.2 FÖRUTSÄTTNINGAR VATTENKVALITET	24
6.3 FÖRUTSÄTTNINGAR NATURMILJÖ.....	28
7 FÖRUTSÄTTNINGAR BYGGSCHEDE	30
8 FÖRUTSÄTTNINGAR KUMULATIVA EFFEKTER	30
9 KONSEKVENSBEDÖMNING.....	31
9.1 KULTURMILJÖ.....	31
9.2 MARK- OCH VATTENKVALITET	41
9.3 NATURMILJÖ	42
9.4 PÅVERKAN UNDER BYGGSCHEDET	46
9.5 KUMULATIVA EFFEKTER	46
10 BEHOV AV SKYDDS-, KOMPENSATIONS- OCH SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER	49
10.1 FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER FÖR ATT STÄRKA ÄDELLÖVTRÄDENS BIOLOGISKA MÅNGFALD	50
11 MÅLUPPFYLLNAD AV MILJÖKVALITETSMÅL	54
12 SAMLAD BEDÖMNING.....	55
13 UPPFÖLJNING OCH VIDARE ARBETEN.....	56
14 REFERENSER	58

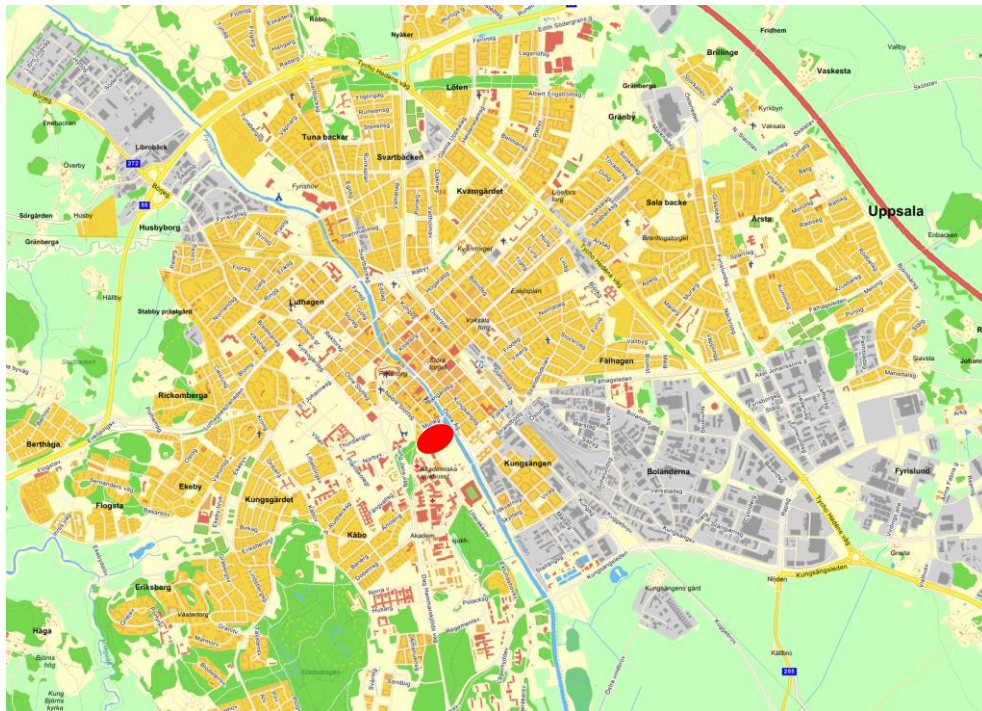
Bilaga 1. Trädnumrering

1 Bakgrund

Uppsala kommun i samarbete med Stadsträdgården i Uppsala Holding AB har påbörjat arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Kvarteret Gymnastiken och Flustret i Uppsala stad, se Figur 1. Planområdet omfattar fastigheterna Fjärdingen 34:1 och Fjärdingen 36:1, samt Fjärdingen 1:2 (kommunal mark intill/mellan bebyggda fastigheter). Inom planområdet planeras för rivning av den befintliga tennishallen (Bollhuset) och nybyggnation av ett hotell på dess plats. Även delar av Flustret planeras att rivas och en ny tillbyggnad är planerad att uppföras. Den befintliga detaljplanen för området kommer att upphävas när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Processen med att hitta ett bebyggelseförslag att gå fram med i detaljplanen har pågått sedan 2012 och flera förslag har under åren tagits fram och avfärdats. Det nu aktuella planförslaget är framtaget inför granskning av detaljplanen, detsamma gäller föreliggande miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Förslaget till ny detaljplan bedöms sammantaget kunna leda till en betydande miljöpåverkan varför denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Syftet med denna MKB är att redovisa detaljplanens sammantagna konsekvenser för miljön utifrån miljöaspekterna kulturmiljö, vattenkvalitet och naturmiljö samt föreslå åtgärder för att förhindra eller minimera negativ miljöpåverkan.



Figur 1. Det ungefärliga läget för detaljplanen är markerad med den röda ovalen. (Eniro.se)

1.1 Miljöbedömning i planprocessen

Enligt 6 kap 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inledningsvis behöver det därför klargöras dels om planen/programmet omfattas av reglerna om strategisk miljöbedömning, dels om planen eller programmets

genomförande kan ge upphov till betydande miljöpåverkan (6 kap 5 § miljöbalken samt 4–8 §§ miljöbedömningsförordningen).

Om en undersökning ska göras för att klargöra om planen eller programmet kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, ska samråd hållas, (6 kap 6 § miljöbalken) och ett beslut fattas om genomförandet av planen eller programmet kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte (6 kap 7 § miljöbalken). Undersökningen ska göras i enlighet med 5§ i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Uppsala kommun har gjort bedömningen att detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning ska genomföras. Motivet till ställningstagandet är att planen riskerar en betydande påverkan på kulturmiljön, vattenkvaliteten och på naturmiljön. Kommunen har haft avgränsningssamråd med länsstyrelsen den 4 april 2023. Länsstyrelsens synpunkter på avgränsning och innehåll i MKB finns i form av minnesanteckningar från mötet.

En strategisk miljöbedömning genomförs därför parallellt med framtagandet av förslaget till ny detaljplan enligt lagstiftningen i 6 kap miljöbalken. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En del av miljöbedömningen innebär att ta fram en MKB vilken ska ingå som beslutsunderlag till detaljplanen. (6 kap 1§ miljöbalken).

Inför samråd upprättades en MKB till detaljplan för kvarteret Gymnastiken och Flustret. Samrådet genomfördes 19 januari - 1 mars 2024. Under 2024 har även en miljöteknisk markundersökning genomförts, ett nytt arkitektoniskt koncept och gestaltningsprogram samt en ny konsekvensbedömning av kulturmiljön tagits fram. Denna MKB utgör en reviderad version inför granskningen av detaljplanen och som inkluderar de nya underlagen.

2 Metod och mål

2.1 Bedömningsmetodik

I MKBn beskrivs de identifierade värdena samt vilken påverkan, effekt och konsekvens som de planerade åtgärderna har. Konsekvenserna bedöms och redovisas i text. Miljökonsekvensen kan vara positiv eller negativ liksom stor eller liten. Som stöd till de bedömningar som har gjorts har konsekvenserna för de olika miljöaspekterna bedöms enligt en fem-gradig bedömningsskala där:

Positiva konsekvenser används vid bedömningen att detaljplanen påverkar bedömd aspekt på så vis att effekten av påverkan ger en långsiktigt positiv konsekvens.

Ingen/obetydliga konsekvenser används vid bedömning att detaljplanen inte påverkar bedömd aspekt eller att påverkan, effekten och konsekvensen är obetydlig.

Små negativa konsekvenser används vid bedömningen att påverkan ger en effekt som leder till en konsekvens som för aspekten är liten i omfattning och/eller mycket lokal och/eller är tillfällig.

Måttliga negativa konsekvenser används vid bedömningen att påverkan ger en effekt som leder till en konsekvens för aspekten som är påtaglig men samtidigt lokal och/eller är tillfällig.

Stora negativa konsekvenser används vid bedömningen att påverkan ger en effekt som leder till en konsekvens för aspekten som kommer att vara stor och helt bestående eller pågå under en längre tidsperiod.

Konsekvensbedömningarna för kulturmiljö grundar sig i den konsekvensbeskrivning¹ som har tagits fram inom ramen för arbetet med detaljplanen. Nedan beskrivs den bedömningsskala som har används för att bedöma konsekvenserna för aspekten kulturmiljö.

Stora konsekvenser kan uppstå när höga kulturmiljövärden påverkas. Skyddad eller skyddsvärd bebyggelse och miljöer berörs. I riksintresseområden påverkas utpekade uttryck och/eller värdekärnor. Påverkan innebär att läsbarheten av landskapets och/eller bebyggelsens utveckling över tid försvåras kraftigt eller upphör helt. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser bryts eller går förlorade. Kulturmiljö som fragmenteras så att dess helhet inte kan uppfattas.

Måttliga konsekvenser uppstår när viktiga kulturmiljövärden påverkas i mindre grad än ovan. Läsbarheten av landskapets och/eller bebyggelsens utveckling över tid försvåras. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser går delvis förlorade eller försvagas. Strukturer och samband som försvagas och blir mindre tydliga. Påverkan kan även innebära att enstaka kulturhistoriskt värdefulla objekt; välbevarade, unika eller på annat sätt särskilt värdefulla blir svårtolkade, fragmenterade eller går förlorade.

Små konsekvenser uppstår när kulturmiljövärden påverkas i mindre grad. Påverkan innebär att läsbarheten av landskapets/bebyggelsens utveckling över tid fortfarande är möjlig. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser försvagas eller påverkas men kan även i framtiden uppfattas. Enstaka kulturmiljöobjekt av mindre betydelse påverkas eller tas bort. De enstaka objekten är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet eller unika eller sällsynta av sin typ.

Inga konsekvenser, varken negativa eller positiva, förväntas på befintliga kulturmiljövärden.

Positiva konsekvenser uppstår när projektet bidrar till att tydliggöra och förstärka kulturmiljöns samband.

I Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen går att läsa följande: ”Riksintressen för kulturmiljövärden är områden som förändras i takt med samhällsutvecklingen, men där de kulturhistoriska värdena ska utgöra en särskilt tungt vägande aspekt vid beslut om ändrad användning av mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt. Handlingsutrymmet vid planering och tillståndsprövning kan sägas bestå av utrymmet mellan samhällets och lagstiftningens övergripande mål och lagens stoppregel (om förbud mot påtaglig skada) som definierar den bortre gränsen för det acceptabla. Handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen beskrivs i illustrationen i Figur 2.

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

Figur 2. Illustration ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens rikesintressen, beskriven som "handlingsutrymme vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen – från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna".

2.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 och omfattar regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Normerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer som anger vad som ska eftersträvas. Gränsvärdesnormer kan exempelvis ange föroreningsnivåer eller störningsnivåer som inte får överskridas vid en viss tidpunkt.

För denna MKB anses endast de miljökvalitetsnormer som relaterar till yt- och grundvatten vara aktuella.

2.3 Miljökvalitetsmål

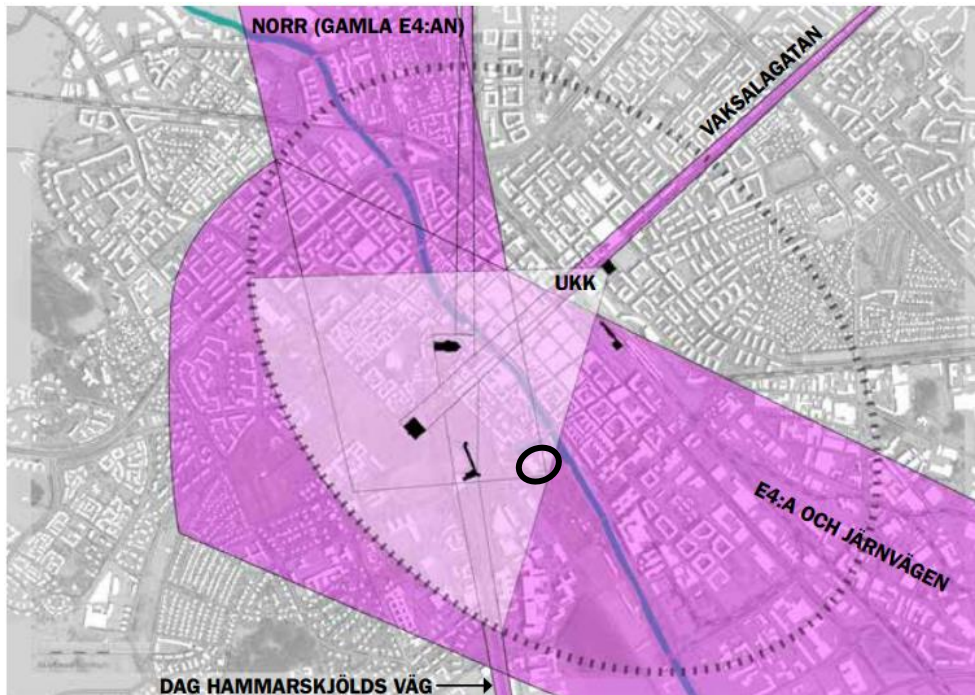
Miljömålssystemet i Sverige består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Generationsmålet är ett övergripande mål som inriktar den svenska miljöpolitiken och är vägledande för miljöarbetet på alla nivåer i samhället.

"Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser"

De miljökvalitetsmål som bedöms vara relevanta för denna MKB är följande: *God bebyggd miljö, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Ett rikt växt- och djurliv och Giftfri miljö.*

3.2 Innerstadsstrategin

I samband med översiktsplanen togs en särskild innerstadstrategi fram som är en fördjupning av inriktningen för innerstaden, bland annat avseende bebyggelsen. Här lyfts bland annat Uppsalasiluetten fram med Slottet, Carolina Rediviva och Domkyrkan, vilka är märkesbyggnader med stor betydelse för Uppsalas varumärke. Befintliga hushöjder i staden och värdefulla siktlinjer och vyer ska respekteras. I strategin presenteras ett antal värdefulla siktsektorer, se Figur 4. Inom dessa bör inga höga hus som stör stadens siluett uppföras.



Figur 4. Bild från Uppsala innerstadsstrategi (samrådshandling). Lila, siktsektorer som kommer in från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Texten i kartan visar varifrån som de olika siktsektorerna huvudsakligen kan upplevas. Vit, Siktsektor från UKK. Planområdets ungefärliga utbredning visas med den svarta ovalen.

Vidare poängteras vikten av att stadens olika karaktärer värnas och att utveckling sker utifrån förutsättningarna på platsen. Strategin redogör för sex karaktärsområden som tillsammans omfattar större delen av innerstaden. Det aktuella planområdet är beläget i karaktärsområdet park- och institutionsstaden.

3.3 Områdesbeskrivning

Nedanstående beskrivning utgörs till stor del av en något modifierad text från projektets PM Avgränsningⁱⁱ.

Planområdet är beläget i innerstaden och gränsar till Stadsträdgården och Svandammen, och omfattar fastigheterna Fjärdingen 36:1, Fjärdingen 34:1 och Fjärdingen 34:2, se Figur 5. På fastigheterna finns idag Gymnastikhuset (Svettis), Bollhuset (Svandammshallarna) och Flustret. Planområdet omfattar även kommunal mark intill och mellan fastigheterna. Mot Sjukhusvägen gränsar planområdet till detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik. Delsträcka Uppsala C-Munkgatan var på granskning 8 juni till 11 augusti 2023. Delsträcka A-B överklagades 2 juli 2024.



Figur 5. Planområdet. Ungefärlig planområdesgräns markerad med röd linje.

Enligt gällande detaljplan är Gymnastikhuset, Bollhuset och Flustrets huvudbyggnad planlagda med bestämmelsen Q₁ vilket innebär att området ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att åtgärder inte får vidtas som minskar bebyggelsen eller markens kulturhistoriska värde. Byggnaden får endast användas för ändamål som är förenligt med byggnadens bevarande.

Cirka 30 meter öster om planområdesgränsen strömmar Fyrisån. Planområdet är beläget inom inre vattenskyddsområde (Uppsala Vattholmaåsarna). Enligt kommunens känslighetskarta för risk för påverkan på grundvattnet är planområdet beläget inom zon med låg känslighet, och inom 50 meter till område som utgör zon för extrem känslighet (MÅsen, 2022ⁱⁱⁱ).

3.4 Riksintressen och skyddade områden

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 skolstad 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, 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 PBL 8:13.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna (inre zon), vilket gör att särskilda vattenskyddsföreskrifter behöver följas. Dispens från skyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

4 Avgränsning

4.1 Tematiskt

Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar enligt vad som har framförts i avgränsningssamrådet, i första hand de miljöaspekter där ett genomförande av detaljplanen har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Övriga miljöaspekter hanteras inom ramen för planarbetet enligt utökat planförfarande. Dessa gäller påverkan på klimatet, hälsa och säkerhet (buller, risk och säkerhet mm).

Ett genomförande av aktuell plan bedöms riskera en betydande påverkan på

1. Kulturmiljön. Tillkommande bebyggelse föreslås i ett område med mycket värdefull kulturmiljö. Enskilda byggnader inom planområdet samt området som helhet mellan slottet, ån och intill Svandammen och Stadsträdgården har höga kulturvärden. Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövården.
2. Vattenkvalitet. En risk för betydande påverkan på vattenkvalitet (MKN grundvatten, ytvatten), framför allt under byggskedet, bedöms föreligga då planområdet ligger inom inre vattenskyddsområde och i närheten av extrem känslig grundvattenzon (MÅsen, 2022).
3. Naturmiljön. En betydande risk för påverkan på naturmiljön föreligger då flertalet äldre ädellövträd kommer behöva avverkas vid ett genomförande av planen. I närområdet har också fladdermöss påträffats under artinventeringar.

4.2 Geografiskt

Miljökonsekvenserna beskrivs främst för åtgärder som sker inom eller i nära anslutning till planområdet. Det gäller framför allt naturmiljön, men även kulturmiljön. Flera miljöaspekter har dock ett större influensområde än själva planområdet. Det gäller påverkan på riksintresse för kulturmiljö samt vattenkvalitet i form av grundvatten (Uppsalaåsen-Uppsala) och ytvatten (Fyrisån).

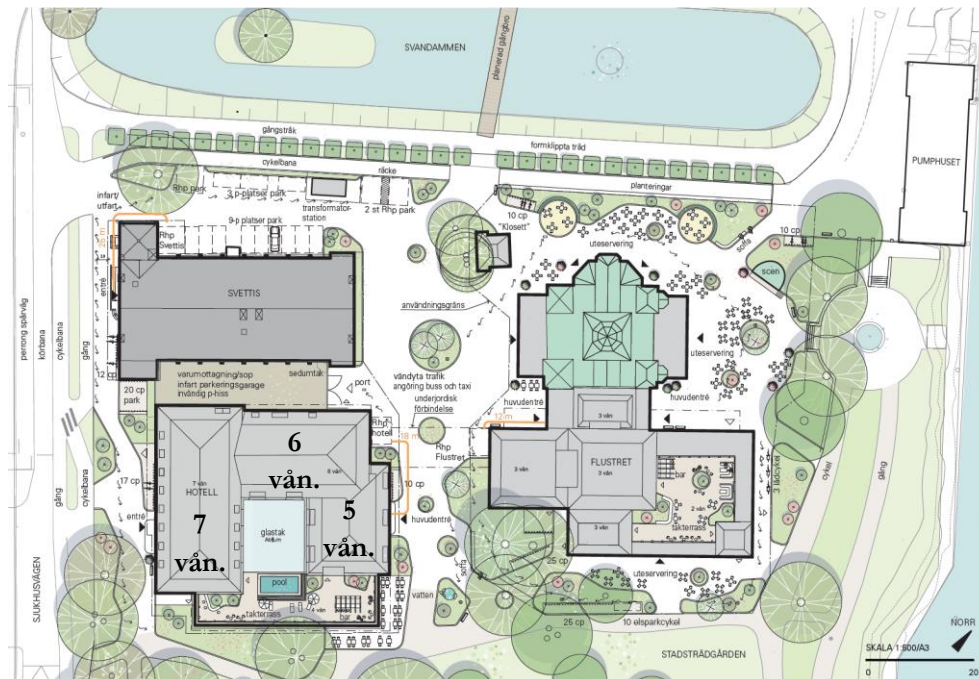
4.3 Tidsmässigt

Bedömningen av miljökonsekvenser för såväl planförslag som nollalternativ görs utifrån den tidshorisont då detaljplanen förväntas vara fullt utbyggd. Avgränsningen baseras därför på en femårig tidshorisont från det att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft, d.v.s. år 2030, som i denna MKB även benämns prognosår.

5 Planförslag och alternativ

5.1 Planförslaget

Fastighetsägarna önskar riva Bollhuset (idag kallat Svandammshallarna) och uppföra en ny byggnad med hotell och restaurang i 5-7 våningar, se Figur 6. Delar av Flustret föreslås rivas och en ny tillbyggnad byggas som möjliggör en verksamhet som är aktiv större delar av året. Planförslaget innefattar även att Gymnastikhuset utvecklas med en spaanläggning.



Figur 6. Planförslaget med angivna höjder. Hotellet trappar ner mot Flustret och mot Stadsträdgården. Källa Karavan Landskap, 2024-10-11.

För Flustret önskar fastighetsägaren behålla den äldsta och till delar ursprungliga byggnaden som har högt kulturmiljövärde, men planerar att riva de omkringliggande tillbyggnaderna och i stället ersätta dessa med en ny tillbyggnad. Den nya byggnaden är tänkt att vara något större än dagens byggnader, ha ett öppet formspråk som i högre grad samspelar med Stadsträdgården och omgivningen. Den äldre före detta klosettbyggnaden, som

tillhör Flustret, är tänkt att bevaras och renoveras och stå kvar på ursprunglig plats. Angöring är tänkt att ske via gränden genom att transporterna kör in i hotellet och lastar av. Sedan sker vidare transporter via en kulvert mellan hotellet och Flustret.

För Gymnastikhuset finns bestämmelser kring skydd av kulturvärden (q_1 och q_2). För klosettbyggnad och scenen har bestämmelsen k_1 vilket innebär att byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Planförslaget innebär att anläggningsarbeten behöver utföras för att möjliggöra grundläggning och omhändertagande av regnvatten, se kap. 6.2. Ytor för dagvattenhantering, till exempel den yta som i dagvattenutredningen pekas ut som ett lämpligt läge för ett underjordiskt magasin, ryms inom den yta som markeras som prickmark i plankartan.

Två mindre ytor mot Stadsträdgården har avsatts som parkmark i plankartan.

5.2 Nollalternativet

Nollalternativet definieras som planområdet år 2030 efter en sannolik utveckling som har erhållits om detaljplanen inte har genomförts. Därmed blir konsekvensbedömningen av nollalternativet tidskompatibel med planförslag och avförda alternativ.

Nollalternativet för Gymnastiken och Flustret innebär att Bollhuset och delar av Flustret inte kommer att rivas. Det finns i dagsläget inte några planer på att renovera de befintliga byggnaderna och ett troligt scenario i ett nollalternativ är att byggnaderna kommer att förfalla ytterligare och att området kommer att utnyttjas allt mindre och kommer fortsatt att upplevas som otryggt. En beskrivning av nollalternativet för respektive miljöaspekt återfinns under avsnitt 9.

5.3 Avförda alternativ

Det vinnande alternativet i 2013 års arkitekttävling för området (Très Jolie, av Marge Arkitekter/Karavan landskapsarkitekter, se Figur 7) bedömdes av juryn ha stor potential och ett alternativ att utveckla. Bland annat ansåg juryn att hotellet var för litet och med för få aktiviteter för att kunna bära sig ekonomiskt.

Under en period fortsatte planeringen baserad på Très Jolie med flera olika fastighetsägare inom området och utan att nå fram till ett genomförbart alternativ, vilket till slut gjorde att alternativet avfärdades.



Figur 7. Det vinnande förslaget *Très Jolie*, av Marge Arkitekter/Karavan landskapsarkitekter, i arkitekttävling år 2013. Källa: Stadsträdgården Holding AB.

2020 tecknade dåvarande fastighetsägare ett intentionsavtal med Uppsala kommuns politiska ledning om att utveckla ett hotell med ca 10 000 kvm BTA. Utifrån dessa projektförutsättningar tog Juul Frost Arkitekter fram ett nytt förslag kallat *Fjärdingen*, Hotell Uppsala, se Figur 8. Förslaget innebar en byggnad i betong och enbart en utveckling i och med hotellbyggnad men ingen utveckling av platsen som helhet. Förslaget fick inte Uppsala kommuns stöd.

6 Förutsättningar

6.1 Förutsättningar kulturmiljö

6.1.1 Riksintresse och områdesbestämmelser

Som tidigare nämnts ligger området inom riksintresseområde för kulturmiljövård, Uppsala stad (C40). Enligt översiktsplanen och KF-beslut 1988 ingår området också i särskilt värdefull bebyggelsemiljö, Uppsala stadskärna. I de gällande detaljplanerna är Bollhuset och Flustrets huvudbyggnader planlagda med bestämmelsen Q₁. Denna bestämmelse gäller tills det att detaljplanen upphävs eller ersätts av en ny. I den nya planen provas på nytt behovet av rivningsförbud samt bevarande av verksamhetsbestämmelser. Bollhuset kan inte rivas förrän den nya detaljplanen har vunnit laga kraft.

6.1.2 Historisk beskrivning

Stadsträdgården anlades först på 1860-talet, men området har mycket lång kontinuitet som odlingsområde, redan på medeltiden nyttjades området för bete och odling. På 1200-talet fanns ett tegelbruk på platsen för nuvarande sjukhusområdet. Platsen där Stadsträdgården nu ligger kallades för Tegelhagen eller Slottstegelhagen. Leran hämtades från lergravar vilka under 1500-talet blev fiskodlingsdammar. Dessa är ursprunget till Svandammen.

Runt 1800-talet växte parkerna fram som en följd av industrisamhällets framväxt och städernas tillväxt. I parken skulle besökaren erbjudas skönhetsupplevelser, grönska, ren luft och ljus. Man planterade då lövträd, iordningställde grusade slingriga promenadstråk och uppförde så småningom ett schweizeri, Flustret invid Svandammen. Området blev ett populärt flanörstråk. Väster om parken uppfördes Akademiska sjukhuset under 1800-talets andra hälft samt en kallvattenkuranstalt, slottskällan, strax norr om denna. På så vis kom området tidigt att präglas av hälsa och rekreation.

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. Bollhuset är ett intressant exempel på tidens sporthallsarkitektur, men har främst ett mycket starkt samhällshistoriskt värde genom att det var här det så kallade "Bollhusmötet" hölls 1939. Bollhusmötet arrangerades av studentkåren vid Uppsala universitet och en majoritet av de närvarande studenterna protesterade mot att Sverige skulle ta emot 10 tyska, judiska akademikerflyktingar från Nazityskland. Dessa ansågs hota studenternas framtida arbetsmarknad.

Under 1900-talets senare del genomfördes flera om- och tillbyggnader av Bollhuset. Inledningsvis uppfördes ett kompletterande omklädningsrum i utrymmet mellan Gymnastikhuset och Bollhuset. 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.^{iv}



Figur 9. Bollhusets framsida i Väster. (Foto: Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2013)



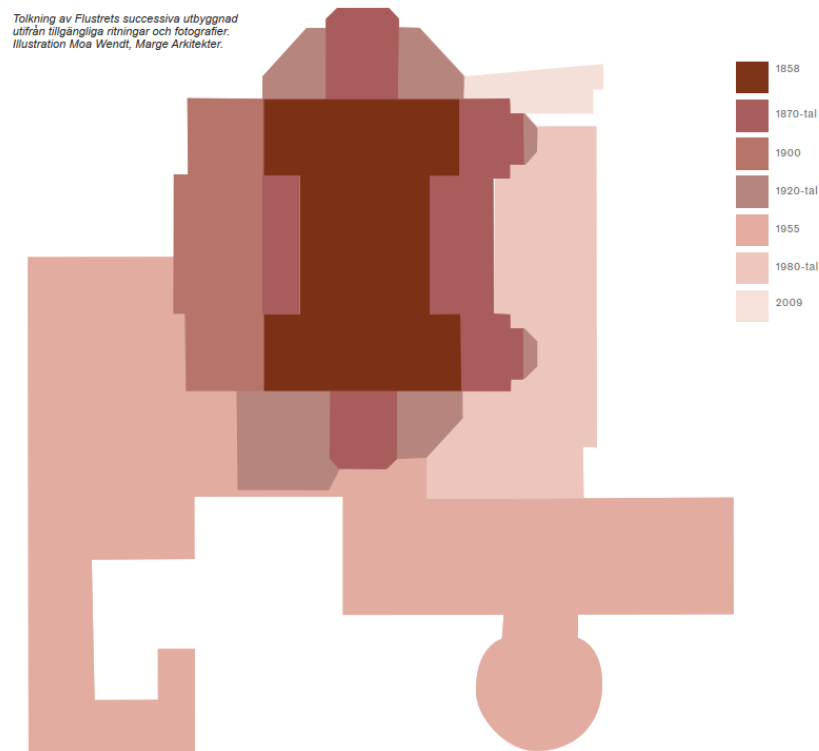
Figur 10. Bollhusets baksida i Söder med den mothbyggda stålballen i förgrunden. (Foto: Wenanders Byrå, 2013)

På Flustret har Uppsalas invånare och besökare i staden ätit och druckit i närmare 180 år. 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. På 1970-talet öppnades nattklubb, en verksamhet som bedrivs än idag.

Flustret uppfördes år 1842, då med namnet Strömparterrens schweizeri. År 1858 byggdes Flustret om och fick sin andra våning och blev större. Vid den

här tidpunkten var gränsen mellan Stadsträdgården och Flustret inte tydlig och det fanns en tydlig interaktion mellan byggnad, park och rörelse kring byggnaden. Mot Svandammen hade Flustret en öppen trädgård. Flustret hade ingen baksida varken vad gäller byggnad eller trädgård. På 1870-talet får Flustret sina torn. 1875 invigdes Uppsala vattenverk med pumphus och ledningsnät. Fontänen vid Flustret kom på plats.

År 1900 byggdes ännu en musikpaviljong vid Flustret mot ån. Samtidigt byggdes en klosett mot Gymnastikhuset. På 1920-talet ändras Flustrets fasader och interiörer utifrån stadsarkitekten Gunnar Leches ritningar. Byggnaden fick det utseende som den i stort har idag med den inbyggda altanen på övervåningen och de inbyggda trapphusens sidoverandor. 1954 - 1955 uppfördes den nya matsalen som en tillbyggnad på den södra sidan av Flustret. Då tillkommer även en ekonomibyggnad mot Gymnastikhuset. Denna tillbyggnad gav Flustret två tydliga framsidor, en baksida och en sida mot parken som delvis också är en baksida. 1984 brann Flustret, men återuppbyggdes därefter igen.^v



Figur 11. Tolkning av Flustrets successiva utbyggnad utifrån tillgängliga ritningar och fotografier. (Illustration Moa Wendt, Marge Arkitekter, Libeck Antikvarie, 2023)



Figur 12. Foto på Flustret med Svandammen i förgrunden. (Libeck Antikvarie. 2023)

Området i stort är ett av Uppsalas mest karaktäristiska park- och nöjespräglade område, och miljön i sin helhet har länge präglats av hälsa och rekreation. Samtidigt har området en stark koppling till stadens universitet, både vad gäller byggnaderna inom området såväl som miljön runtomkring. Norr om Svandammen finns kvarteret Munken och Regnellianum och väster om planområdet finns Akademiska sjukhuset. Både enskilda byggnader inom planområdet samt området som helhet mellan slottet, ån och intill Svandammen och Stadsträdgården, har höga kulturvärden. Sammantaget gör detta platsen känslig ur kulturmiljösynpunkt.

6.1.3 Ställningstagande kring byggnadsminnesförklaring av Bollhuset

En fråga om att Bollhuset skulle byggnadsminnesförklaras inkom till Länsstyrelsen 2013. Efter detta genomfördes flera utredningar för att klargöra Bollhusets kulturhistoriska värde. Frågan om att byggnadsminnesförklara Bollhuset fick avslag av Länsstyrelsen 2014.

I beslutet från Länsstyrelsen^{vi} framkommer bland annat att de bedömer att Bollhusets samhällshistoriska värde är mycket stort, framför allt då Bollhusmötet anses ha en viktig plats i svensk historieskrivning och att byggnadsminnen är tänkta att spegla viktiga skeden i vår historia, både positiva och negativa. De beskriver också att Bollhuset utgör ett intressant exempel på den tidens sporthallsarkitektur. Det finns dock redan flera tennishallar av liknande typ som är byggnadsminnesförklarade och som är i bättre skick. Det som ändå gör bollhuset extra intressant är kopplingen till gymnastik- anläggningen Gymnastikhuset (skyddad som byggnadsminne sedan 1993) och dess koppling till den omgivande miljön med Studenternas idrottsplats.

Länsstyrelsen gör bedömningen att Bollhuset, trots senare tillägg och ombyggnader skulle kunna uppfylla kraven i kulturmiljölagen (KML) om ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och därmed kunna byggnadsminnesförklaras. För att det framgångsrikt ska gå att rusta och vårda en kulturhistorisk byggnad krävs dock att fastighetsägaren har ett intresse och vilja till en förvaltning och utveckling som är anpassad till kulturmiljöns egna villkor. Länsstyrelsen menar att detta är mycket svårt att uppnå med tvång. Länsstyrelsen säger också att de åtgärder som krävs för att Bollhuset ska uppnå och upprätthålla sitt höga kulturhistoriska värde sannolikt skulle vara mycket

kostnadskrävande. Utifrån detta resonemang avslogs frågan om att byggnadsminnesförklara Bollhuset.

I och med avgränsningssamrådet återinitierade Länsstyrelsen frågan om byggnadsminnesförklaring av bollhuset (2023-04-14). Frågan om byggnadsminnesförklaring har återigen väckts i och med det nu aktuella arbetet med detaljplanen. Det har ännu inte tagits något beslut i frågan. I de flesta fall krävs ett medgivande och att fastighetsägaren tillstyrker en byggnadsminnesförklaring för att den ska vara möjlig att genomföra. När det tidigare beslutet togs (2014) betraktades det inte som ett konstruktivt sätt att bevara kulturhistoriska värden genom att tvinga fram en byggnadsminnesförklaring mot ägarens vilja

6.1.4 Fornlämningar

Planområdet är beläget inom fornlämningsområde 88:1, Uppsala stad. Fornlämningen utgörs av stadslager. Området beskrivs som område med medeltida kulturlager och utgör ett bevakningsområde enligt läns museets önskingar. Områdets omfattning och gränser är baserad på en stadsplanekarta från år 1645, vilken föregick den stora omregleringen av stadsplanen och som i princip uppvisar den medeltida stadsplanen.

Då exploateringen berör en lagskyddad fornlämning kommer en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen behöva göras till Länsstyrelsen för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

6.2 Förutsättningar vattenkvalitet

Planförslaget innebär omfattande anläggningsarbeten vars utförande tillsammans med de geologiska, hydrogeologiska och hydrologiska förutsättningarna på platsen avgör omfattningen av uppkomna miljökonsekvenser. Nedan redogörs för planerade arbeten som har en påverkan på vattenmiljön. Förutsättningarna för grundvatten, ytvatten respektive markmiljö beskrivs under respektive underrubrik.

Byggnaderna skall utföras med garage/källare med bedömt schaktdjup om ca 4 m under befintlig markyta. Schaktbottennivån blir alltså belägen 1-2 m under grundvattnets trycknivå.

Spont skall installeras intill de befintliga byggnader som bevaras, för att vid schaktarbetena minimera riskerna för påverkan på de befintliga byggnadernas grundläggning (GeoStatik Eriksson Wallin AB, 2022^{xx}). Sponten bedöms inte komma i kontakt med åsmaterialet tack vare det mäktiga lerlagret.

Pålning kommer att ske för såväl hotellbyggnaden som för Flustrets tillbyggnad (Bjerking, 2021^{vii}). För Flustrets tillbyggnad bedöms kohesionspålar ge tillräcklig geoteknisk stabilitet. Eftersom en kohesionspåle bär lasten via lerans vidhäftning mot pälens yta, behöver den inte slås ner i åsmaterialet. För hotellbyggnadens grundläggning erfordras emellertid antingen kohesionspålar, spetsburna pålar eller friktionspålar. De två senare påltyperna drivs ner i det vattenförande åsmaterialet.

För att klara icke-försämringskravet med avseende på föroreningar i dagvattenflöde till recipient har projektets dagvattenutredning rekommenderat en kombination av regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna

tak inom kvartersmarken och regnbädd för rening av den allmänna platsmarkens dagvatten (Structor 2022-12-22^{viii}).

Grundvatten

Inom planområdet finns ett slutet grundvattenmagasin (överlagrat av tät lera) i åsmaterial på berg och som bedöms vara beläget under ett omkring 25-45 m mäktigt lerlager. Det slutna grundvattenmagasinet kommunicerar med Uppsalaåsen som utgör kommunens huvudsakliga dricksvattentäkt. Därför har grundvattenmagasinet ett högt värde och måste skyddas. Leran överlagras av 1-2 m fyllnadsmaterial. Grundvattenmagasinets trycknivå har uppmätts till 2-3 m under befintlig markyta (Bjerking, 2021^{vii}). Lerlagrets mäktighet har verifierats av en geoteknisk undersökning under april 2023 (Bjerking 2023-05-12^{ix}). I nordväst intill Svandammen och Sjukhusvägen påträffades 32 m lera, och i närheten av Fyrisån observerades mäktigheter på upp till 40 m.

Planområdet är beläget inom inre vattenskyddsområde (Uppsala Vattholmaåsar), vars vattenskyddsföreskrifter ska följas. Vid markarbeten djupare än inom 3 m över högsta grundvattenyta, ska ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen. Det gäller alltså i detta fall för både spontning, schaktning och påhning.

Planområdet är beläget inom låg känslighetszon för grundvatten, och inom 50 meter (i sidled) till extrem känslig grundvattenzon (Uppsala kommun, 2023^x). De geotekniska undersökningarna som refereras ovan bekräftar att det skyddande lerlagret kan antas vara mäktigt inom hela planområdet. Därför bedöms Uppsala kommuns klassning av planområdet som motsvarande ”låg känslighet” vara verifierad.

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. I den senaste statusklassningen har den kemiska statusen klassats till otillfredsställande p.g.a. förekomst av BAM (2,6-diklorbensamid, nedbrytningsprodukt av ett bekämpningsmedel) och PFAS11. Den kvantitativa statusen i vattenförekomsten har dock klassats som god (VISS, 2021). Beslutad miljö kvalitetsnorm och kvalitetskrav innebär att god kvantitativ status samt god kemisk grundvattenstatus ska uppnås, med undantag och tidsfrist till 2027 för bekämpningsmedlet BAM och PFAS11. Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN grundvatten följas vid planläggning.

Ytvatten

Planområdet är beläget inom ett historiskt lertäktsområde. Området har återfyllts med fyllnadsmassor av okänd och troligen mycket varierande innehåll. På grund av risken för förekomst av föroreningar i fyllnadsmassorna är det viktigt att de nyanlagda dagvattenflödena inte genomströmmar och lakar ur dessa fyllnadsmassor på väg till recipienten.

Ytavrinningen från planområdet sker till Fyrisån i öst. Berörd vattenförekomst är Fyrisån Ekoln – Sävjaån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Enligt senaste statusklassningen har vattenförekomsten måttlig ekologisk status på grund av förekomst av näringsämnen, samt förorenande ämnen såsom ammoniak. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av prioriterade ämnen såsom antracen, kvicksilver, PFOS, TBT m.m. (VISS, 2021). Miljö kvalitetsnormen för ytvattenförekomsten är satt

till god ekologisk status (2027), samt god kemisk ytvattenstatus med undantag och mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tidsfrist för antracen. Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN ytvatten följas vid planläggning.

Markmiljön

Såväl grundvatten som ytvatten riskerar att påverkas negativt om det finns föroreningar i marken som sprids till vattenmiljön. Området var under 1600-talet del av en större lertäkt ("Kronans Slottstegelhage"). SGU:s jordartskarta visar att täkten fyllts igen och att det under fyllnadsmassorna finns postglacial lera. Flustret drabbades av en brand på 1980-talet, vilket kan ha bidragit till föroreningar. Det är oklart om/hur branden släcktes.

Enligt bedömningen i den miljötekniska markundersökningen som utförts inom planområdet (Björking, 2024^{xi}) bör Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) användas för verksamheten då människor inte förväntas vistas kontinuerligt på platsen, eller odla och äta växter från området. Riktvärden för känslig markanvändning (KM) kan dock vara relevanta för bedömning avseende spridningsrisker, då området ligger inom inre vattenskyddsområde för Uppsala-Vattholmaåsarna.

I den miljötekniska markundersökningen togs sex jordprover i vilka inga halter över MKM uppmättes, men för kobolt, kvicksilver, PAH-M och PAH-L uppmättes halter över KM. Uppmätta kobolthalter förekommer djupare än 1 m under markytan men bedöms inte vara en förorening utan bero på naturlig bakgrundvariation. PAH och kvicksilver förekom i en provpunkt, i ytlig jord ner till cirka 1 m. PFAS uppmättes i samtliga jordprover men halterna underskred KM.

Samtliga jordprover innehöll metallhalter över Naturvårdsverkets gränsvärden för massor som kan återanvändas för anläggningsändamål utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Två grundvattenrör installerades för provtagning av grundvatten. Analyserade grundvattenprover visar halter av arsenik och nickel över klass 3 – måttlig halt i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten och PFAS-4 överskred klass 5 – mycket hög halt i ett prov och klass 4 – hög halt i ett prov (SGU, 2013).

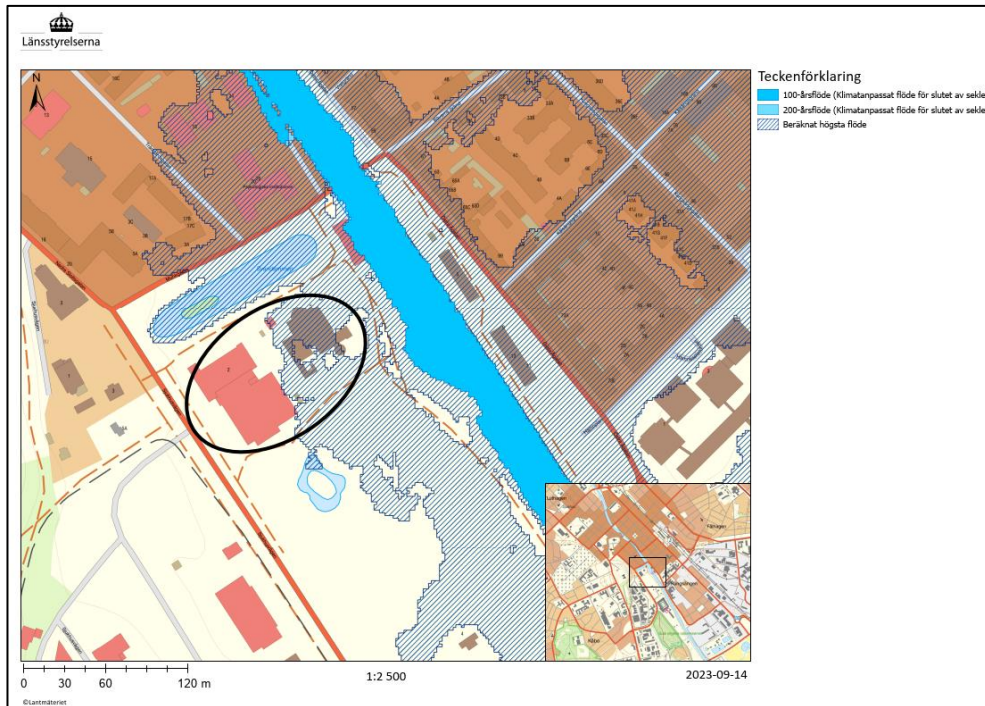
Spridningsrisken från jord till yt- och grundvatten bedöms vara låg, baserat på jämförelse av maxhalter i jord med riktvärden för skydd av grund- och ytvatten, samt med förekommande föroreningar i grundvattnet.

Resultat från jordprovtagning visar att leran innehåller sulfid och kan vara försurande. Sulfidlera orsakar sura miljöer (lågt pH) när den utsätts för syre (oxidering). Om denna försurning sker i massor som även innehåller metaller finns en risk att utlakningen av metaller ökar, och därmed ökar risken för spridning med grundvatten. Idag finns inga nationella riktlinjer för sulfidjord. För återanvändning av massorna inom fastigheterna bör ett laktest utföras för att bedöma sulfidjordens försurningsegenskaper. Den miljötekniska markundersökningen visar att försiktighetsåtgärder behövs för att minimera lakning om schakt utförs djupare än 4 m.

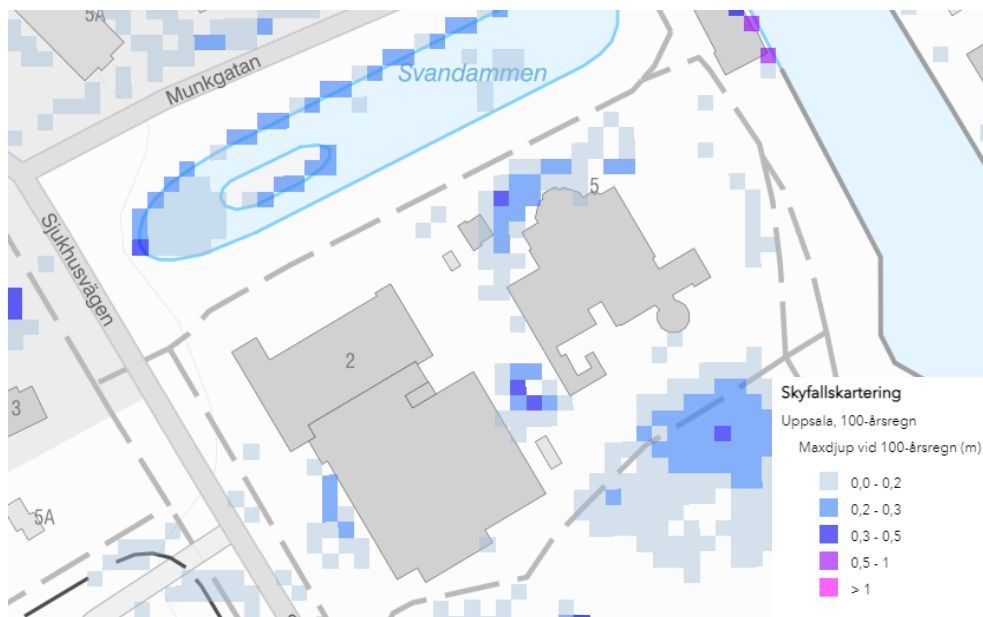
Höga flöden

Enligt MSB:s översvämningskartering riskerar östra delen av planområdet att översvämmas vid ett s.k. beräknat högsta flöde (BHF) se Figur 13. BHF motsvarar en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, t.ex. snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark mm. Planområdet bedöms inte översvämmas av ett 100-års- eller 200-årsflöde.

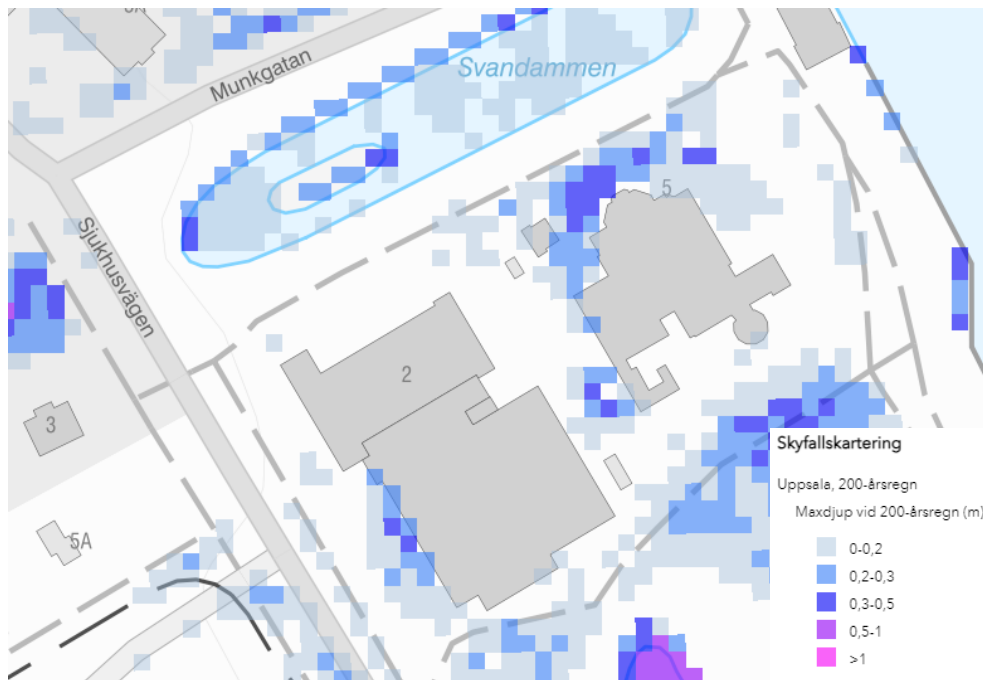
Uppsala kommuns skyfallskartering^{xiii} visar att det finns risk för översvämning av delar av planområdet, för såväl 100-års som 200-årsregnet, se Figur 14 och Figur 15.



Figur 13. Karta som visar område som översvämmas vid ett beräknat högsta flöde (BHF). (Länsstyrelsernas WebbGIS^{xiii})



Figur 14. Karta som visar Uppsala kommuns översvämningsprognos för ett 100-årsregn i form av maxdjup (m).



Figur 15. Karta som visar Uppsala kommuns översvämningsprognos för ett 200-årsregn i form av maxdjup (m).

6.3 Förutsättningar naturmiljö

Inom planområdet finns idag byggnader, parkeringsytor, mindre grönytor med klippta gräsmattor och rabatter. Inom och i nära anslutning till planområdet finns ett 30-tal äldre ädellövträd av trädslagen lönn, ek, ask, lind, hästkastanj och hägg. Nio av träden bedöms vara skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition, se nedan.

En stadsmiljö som planområdet och dess omgivningar som innehåller gamla, grova och ihåliga träd utgör en av de mest biologiskt rika miljöer som vi har i Sverige (Biomedica Omberg^{xiv}). De gamla och grova träden ger nämligen goda förutsättningar för svårspredda arter som på olika sätt är knutna till träden att hinna etablera sig. Vidare kan växt- och djurarter som kräver stabila och under lång tid opåverkade miljöer finna en hemvist. Gamla och grova träd skapar också genom sin storlek och höga ålder mängder med olika nischer, så kallade mikromiljöer, vilka ger varierande förutsättningar för olika organismer.

Nio träd är skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition. Sex av dem är hålträd; nummer 7, 8, 9, 26, 50, 60 (lindar), se Figur 27. Två träd har en diameter överskridande 300 cm, träd 25 (hästkastanj), 29 (lind). Ett träd är rödlistat, träd 34 (ask). De skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken och kräver att samråd sker med länsstyrelsen innan åtgärder sker med träden. Den ensidiga allén med sina 31 spaljéformade lindar, söder Svandammen, bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde.

Träd i urbana miljöer är mycket viktiga med tanke på de utmaningar som dagens samhälle står inför. Planering samt förvaltning av samtliga träd inom och i anslutning till stadsmiljön kan bidra till ett mer klimatanpassat samhälle. Därtill kan urbana träd främja biodiversitet och förbättra människors hälsa.

Samtliga träd inom området sköts idag på ett ändamålsenligt sätt. Den ensidiga lindallén söder om Svandammen sköts föredömligt. Några träd har hamlats eller beskurits för att minska trädets krona i syfte att öka solinstrålningen. Ett antal träd kan gynnas av kronbeskrning för att undvika att grenar fläks.

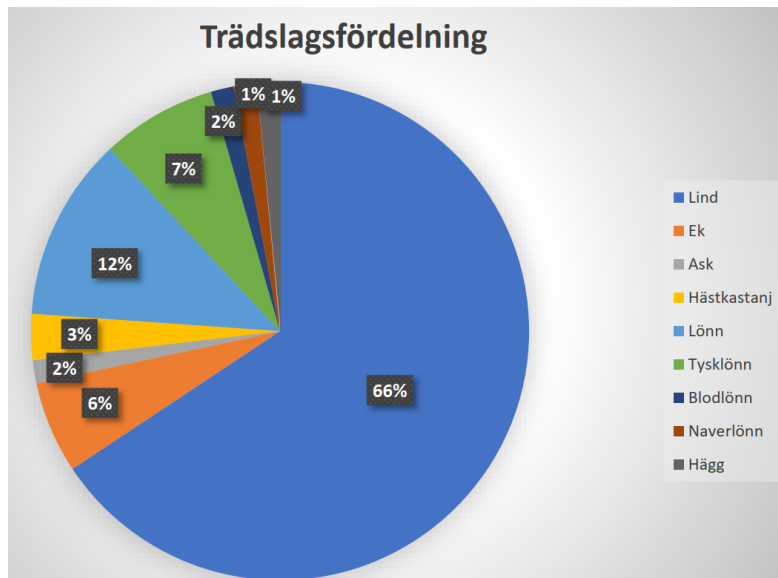
Vad avser förutsättningar för trädskronor bedöms merparten av träden ha tillräckligt utrymme för att inte vitaliteten ska försämrats. Trädens ljusexponering är genomgående tillfredsställande. Flertalet träd bedöms i dagsläget ha en tillräcklig rotzon för att de ska kunna ha förutsättningar att fortsätta växa. Vissa träd som står intill infartsvägar och parkeringsplatser bedöms emellertid ha en rotzon som är något negativt påverkad av hårdgjorda ytor. Rotzonen för lindarna i området bedöms i dagsläget vara gynnsam. Med tanke på att postglaciala leror finns i området bedöms vattentillgången vara god för träden.

Planområdet är beläget centralt i Uppsala där de gröna sambanden är begränsade. Parker, alléer och mer naturliga grönområden förekommer dock och spelar en viktig roll i närområdets ekologi. De kan även vara viktiga i ett regionalt perspektiv som en länk i en spridningskorridor mellan större sammanhängande naturområden.

Flera av träden inom planområdet har ett högt biologiskt naturvärde i form av håligheter, grov bark, döda grenar etc. Detta gäller de gamla och relativt grova lindarna och ekarna. Dessa träd kommer framöver att vara betydelsefulla för skilda arter som kan förväntas etablera sig på yngre träd när de har uppnått tillräckligt hög ålder. På detta sätt kan planområdets trädbiotop erbjuda en kontinuerlig ekologisk funktion över tid för de trädlevande arterna. Ett konkret exempel är att ett tiotal begynnande hål har påträffats i lindallén.

Flertalet nytillkomna arter från olika organismgrupper i närliggande naturområden kan förväntas utnyttja planområdet i framtiden. Trots planområdets begränsade storlek med avseende på möjligheter för födosök, skydd, tillfällig växtplats med mera finns möjligheten att de även kan etablera sig här. Naturvårdsarterna oxtungesvamp och bålgeting är båda knutna till gammal ek och är exempel på tänkbara nykomlingar i planområdet inom en inte alltför avlägsen framtid.

Biomedias Ombergs trädinventering resulterade i en bedömning av totalt 67 träd av 9 olika arter inom och intill planområdet, se Figur 16. Trädens placering redogörs för i konsekvensbedömningskapitlet, se Figur 27.



Figur 16. Illustration av trädslagsfördelning inom kvarteret Gymnastiken och Flustret.

Resultat av artinventeringar som utförts inom detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik visar på förekomst av skyddade arter i form av fladdermöss i närområdet. Vid Svandammen har gråskimlig fladdermus observerats 18 okt 2022 (källa: artportalen). Fladdermöss behöver både vatten och hålträd för övervintring. Förekomsten av sådana träd inom planområdet har därför utretts i en inventering av skyddsvärda träd. Flera fladdermusarter omfattas av starkt skydd enligt artskyddsförordningen. Hålträd ger förutsättningar för en artrikedom utöver fladdermöss, avseende fågel, insekter, lavar, mossor och svampar.

Resultat från artportalen (2024-10-22) visar att utöver träd har två rödlistade svamparter påträffats inom planområdet. Svamparterna som förekommer är almrostöra (starkt hotad) och svartöra (nära hotad). Kring planområdet har ett stort antal fågelarter observerats vid Svandammen och i Stadsgårdsparken.

7 Förutsättningar byggskede

Arbeten som planeras under byggskedet utgörs i grova drag av rivning av Bollhuset (Svandammshallarna) och Flustrets senare tillbyggnader i söder, schaktning ner till 4 m under befintlig markyta för det nya hotellets grundläggning, samt spontning, pålning och uppförande av de nya byggnaderna.

8 Förutsättningar kumulativa effekter

Angränsande projekt som har identifierats som relevanta att inkludera i den kumulativa bedömningen är Uppsala kommuns detaljplan för Kapacitetsstark Kollektivtrafik, kvarteret Ångkvarnen samt kvarteret Hugin. Normalt inkluderas endast fastställda detaljplaner i kumulativa bedömningar. Länsstyrelsen har dock framfört i samband med avgränsningssamrådet att detaljplanen för Kapacitetsstark Kollektivtrafik är långt gången, och skall därför bedömas under kumulativa effekter, se avsnitt 9.5.

9 Konsekvensbedömning

9.1 Kulturmiljö

Nedanstående konsekvensbedömningar för kulturmiljö grundar sig i den konsekvensbeskrivning^{xv} som har tagits fram inom ramen för arbetet med detaljplanen och som reviderats inför detaljplanens granskning. För bedömningsgrunder se avsnitt 2.1.

9.1.1 Konsekvensbedömning kulturmiljö

Planområdet är beläget i en kulturhistorisk rik och mångfacetterad miljö med breda och djupa kulturvärden. Kring Svandammen, hamnen och Stadsträdgården finns betydande stadsbildsvärden och med slottet uppe på åsen utgör området en av stadens mest representativa och anslående miljöer.

Byggnaderna inom planområdet har också höga kulturvärden. Delar av dem har kulturhistoriskt skydd i gällande plan (Q₁). Gymnastikhuset Svettis är byggnadsminnesförklarat och tillbyggnaden Bollhuset bedöms ha närmast motsvarande kulturvärden som Gymnastikhuset trots ovarsamma om- och tillbyggnader. Flustrets kulturvärden är komplexa efter återuppbyggnad efter en brand på 1980-talet och ett antal tillbyggnader och ändringar som påverkat både autenticitet och helhetsverkan kraftigt. Samtidigt utgör byggnadens närmast obrutna kontinuitet som serveringsinrättning och stora betydelse för Uppsalaborna sedan 1840-talet liksom dess symbolfunktion en tung del av dess kulturvärden.

Den ursprungliga karaktären där Flustret var en serveringsbyggnad i Stadsträdgården som samverkade med omgivningen i alla väderstreck har sedan länge gått förlorad. Ända sedan Gymnastikhuset uppfördes har denna norra del av parken successivt omvandlats till en miljö med få framsidor och desto fler baksidor. Stadsträdgården upplevs idag ta tvärt slut i Flustrets slutna del mot söder och Bollhusets likaledes slutna väggar. Förutom dessa brister i den fysiska miljön finns sedan en tid 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. Byggnaden är sedan länge i bristfälligt tekniskt skick. Flustret och Bollhuset är inte ekonomiskt bärkraftiga och går en osäker framtid till mötes. Den musikpaviljong och klosettbyggnad som hör till Flustret har höga kulturvärden i sig men påverkas båda av hur miljön runt Flustret och Gymnastikhuset utvecklats.

Planförslaget innebär 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.

Förutsättningar skapas för en mer diversifierad användning av Flustret och därigenom en ökad relevans för Uppsalabor och besökare. Flustret, en av symbolerna för Uppsala, kan 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 planen ger.

Föreslagna ändringar och tillbyggnad för Flustret innebär en helt ny front och situation mot parken. Den lägre delen i söder etablerar en tydlig kontakt med parken och fasaden mot öster betonar det förstärkta stråket mot Svandammen. Genom olika höjder, indrag och förskjutningar bryts volymen upp medan skalan samtidigt bryts ner.

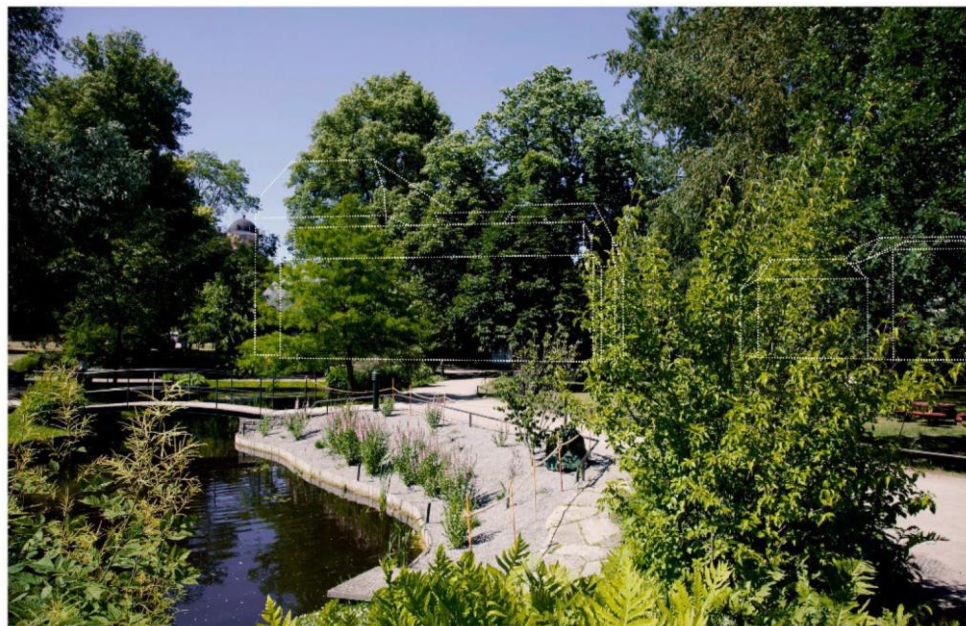
För parken och kulturmiljön som helhet bedöms påtagliga positiva effekter uppstå av att den torftiga baksideskaraktär som Flustret och Bollhuset uppvisar ersätts med byggnader som samverkar med parken och tar till vara på läget. Stadsträdgården bedöms få en mer värdig karaktär i norr. En aktiv samverkan mellan byggnader och park kommer åter till stånd. Då den idag tilltäppta kopplingen mellan Flustret och Bollhuset återupprättas och betonas, med en fokuserad och lättorienterad koppling mot Svandammen, stärks Stadsträdgårdens kontakt med den historiska staden. Det välordnade stadsrum som uppstår ger en ny monumentalitet i denna del av staden, en monumentalitet som bedöms stämma väl med den representativa karaktär som funnits här tidigare men som till stor del gått förlorad.



Figur 17. Befintlig vy från Lycksalighetens ö mot Bollhuset och Flustret.^{xvi}



Figur 18. Fotomontage från Lycksalighetens ö mot Bollhuset och Flustret, vintery.^{xvi}



Figur 19. Fotomontage från Lycksalighetens ö mot Bollhuset och Flustret, sommarry.^{xvi}

Denna omvandling medför emellertid även negativa konsekvenser för kulturmiljön. Att historiskt betydelsefulla byggnader och landmärken får mer begränsad synlighet påverkar viktiga strukturer och samband.

Rivningen av Bollhuset minskar idrottens avtryck och innebär ett definitivt avslut av en lång historia av tennisspel i området. Att en byggnadsteknikhistoriskt 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 perifer roll i utbildningssammanhang till trots, ändå bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintressets tema lärdomsstaden.

Riksintresset påverkas även negativt ur andra aspekter. Uppsala slott får under avlövad säsong en minskad synlighet från norra delarna av Stadsträdgården och från en del av Fyrisån vilket ger en viss negativ påverkan på uttryck för centralmakten och den monumentala bebyggelsen. Stadens struktur påverkas genom en mer storskalig och delvis stadsmässig bebyggelse söder om Svandammen, här har gränsen mellan stad och ett annat markutnyttjande varit tydlig. Även om gränsen inte längre är knivskarp har bebyggelsen vid Svandammen ännu en småskalighet som underlättar förståelsen för denna historiska gräns. Hotellet innebär att den större skalan vid sjukhuset och Studenternas kommer närmar Svandammen. Den minskade kontakten med parkens trädskronor som blir följden vid Svandammen kompenseras delvis genom en ny visuell och funktionell korridor till Stadsträdgården. Även andra strukturer påverkas i någon mån av utökad bebyggelse på västra sidan av Fyrisån. Riksintresset för kulturmiljö bedöms försvagas och skada uppstår därmed. Skadan bedöms dock vara begränsad och det finns även ett inslag av förbättring i och med de planerade åtgärderna. En illustration av detta visas i Figur 20.

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

Figur 20. Illustration ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen, beskriven som "handlingsutrymme vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen – från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna". På denna skala bedöms planförslaget motsvara den rosa kolumn som markerats med blå ram. Det finns även inslag av förbättring, markerad med tunn streckad linje.

Rivningar av de södra delarna av Flustret innebär att årsringar förloras och att läsbarheten kring hur den anrika inrättningen utvecklats och använts historiskt försvåras. För Flustret blir konsekvenserna utöver de som uppstår av rivningar komplexa. Kännetecknande delar som torn minskar i synlighet och byggnaden i sin mest karaktäristiska form från 1800-talet och tidigt 1900-tal blir inte längre en självständig byggnad. Byggnadens betydelse stärks samtidigt av tillbyggnaden. Att Flustrets betydelse stärks beror på att etablissemangen stärks och då även Flustrets befintliga byggnad.

Den befintliga röriga situationen med tydlig baksideskaraktär, en karaktär som i grunden inte är förenlig med parkens välordnade grammatik och representativa funktion, ersätts med ett helt nytt sammanhang med tydliga relationer mellan byggnader och park. De nya byggnaderna innebär under avlövad säsong ett påtagligt volymtillägg men positiva konsekvenser uppstår då Bollhusets och Flustrets baksideskaraktär mot Stadsträdgården ersätts med byggnader som har omhändertagna och publika relationer med parken. Parkens gångvägar och grönytor får stärkta samband med sin omgivning.

Att historiskt betydelsefulla byggnader och landmärken får mer begränsad synlighet påverkar viktiga strukturer och samband. Samtidigt bedöms de nya

byggnaderna ge en god helhetsverkan och en god parkkontakt som återupprättar betydelsen av Stadsträdgårdens försummade norra del.



Figur 21. Befintlig vy från åpromenaden mot Stadsträdgården.^{xvi}

Vy 7b - Vinter



Figur 22. Fotomontage från åpromenaden mot Stadsträdgården och Flustret samt botellet, vintery.^{xvi}



Figur 23. Fotomontage från åpromenaden mot Stadsträdgården och Flustret samt hotellet, *summary. xvi*

Gymnastikhuset bedöms stå sig väl i sin nya kontext även om byggnaden från vissa punkter får en minskad betydelse i stadsbilden. Byggnaden får en mer varsam koppling till hotellet än vad den idag har med Bollhuset. Den får även en invändig utrymningstrappa, i stället för dagens utvändiga, vilket är positivt. Byggnadsminnets jugendarkitektur har analyserats ingående och i såväl volym som arkitektoniskt angreppssätt och i utformning av fasader finns en tydlig relation mellan Gymnastikhuset och hotellet. Detta släktskap bedöms inte bli alltför långtgående för byggnadsminnets bästa, huvudfasaden mot Sjukhusvägen bedöms även fortsättningsvis behålla sin monumentala verkan. Mot parken visar hotellet upp en lätt träarkitektur som bedöms samverka väl med parkens träd och grönska. Att byggnaden visar upp olika karaktär och skala mot olika sammanhang gör att den infogar sig varsamt på platsen och inte dominerar över Gymnastikhuset. Den planerade användningen av Gymnastikhuset har också förutsättningar att fungera väl ihop med byggnadens historiska funktion och karaktär.

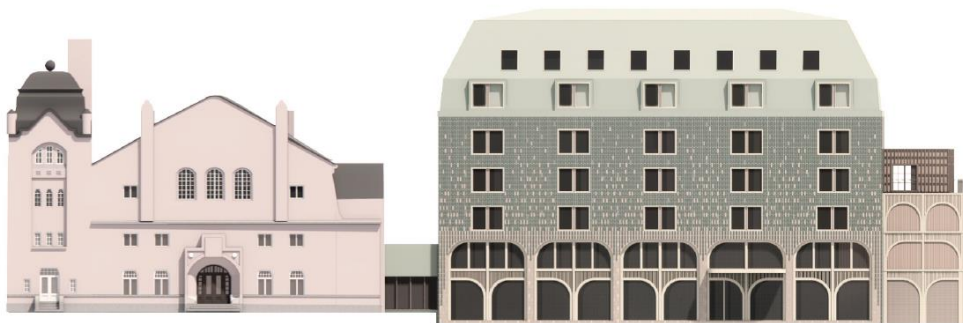
Vilka konsekvenser den ändrade användningen ger upphov till invändigt bedöms inte inom planarbetet eller i denna konsekvensanalys. En separat process kring tillstånd till ändring av byggnadsminnet kommer att drivas parallellt. De samlade konsekvenserna för Gymnastikhuset kan därmed inte helt bedömas med tanke på den separata processen för tillstånd till ändring av byggnadsminnet. De delar i projektet som omfattas av detaljplanen bedöms ge upphov till både positiva och små negativa konsekvenser för Gymnastikhusets kulturvärden.



Figur 24. Befintlig vy vid utfarten från sjukhuset mot Sjukhusvägen.^{xvi}



Figur 25. Fotomontage med botellet vid utfarten från sjukhuset mot Sjukhusvägen.^{xvi}



Figur 26. Illustration från ny fasadstudie som genomförts efter samrådet. Bottenvåning mot Sjukhusvägen öppnas upp ytterligare och fasad har bearbetats med bågmotiv och mönstersättning.^{xvii}

Konsekvenser i relation till Översiktsplanen

Genomgången av konsekvenserna visar att det uppstår negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det historiska arvet påverkas negativt av att Bollhuset och Flustrets utbyggnadsfaser försvinner. Grönskan minskar visuellt i stadsbilden. Planförslaget uppfyller samtidigt översiktsplanens intentioner om att utveckla och berika kulturmiljön. Inte minst Flustret och Stadsträdgårdens norra del blir mer levande och tillgängliga. Hotelllets arkitektoniska utformning kan ge en intressant samverkan med byggnadsminnet Gymnastikhuset.

Konsekvenser i relation till Innerstadsstrategin

Planförslaget får vissa negativa konsekvenser i relation till Innerstadsstrategin så till vida att parkmiljöns synlighet och dominans minskar som en följd av de större volymer som tillförs. Kopplingen mellan Slottsbacken och Stadsträdgården minskar genom att hotellbyggnadens större volym och högre byggnadshöjd skär av vissa visuella samband. Några siktyer i området påverkas negativt, dock inte de som särskilt pekats ut inom ramen för strategin.

Den gröna, öppna strukturen påverkas inte i så hög grad av förändringarna. En tydligare nord-sydlig koppling genom planområdet förbättrar kommunikationerna inom karaktärsområdet. Nya byggnader med publikt innehåll medför möjligheter till utveckling av såväl stadsliv som vistelse i parken.

Fornlämningar

Eventuella konsekvenser för fornlämningsområde 88:1 Uppsala stad, utifrån planerade åtgärder kommer att kunna bedömas först efter att en arkeologisk utredning har genomförts.

9.1.2 Sammanfattande bedömning av konsekvenser för kulturmiljö

Sammantaget bedöms de planerade åtgärderna innebära både negativa och positiva konsekvenser för kulturmiljön.

Rivningen av Bollhuset innebär att en byggnadstekniskt historiskt värdefull byggnad försvinner. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Den fysiska platsen för Bollhusmötet kommer dock att försvinna, vilket är negativt. Sammantaget bedöms rivningen av Bollhuset ge upphov till stora negativa konsekvenser.

Rivning av delar av Flustret gör att vissa årsringar går förlorade men det är positivt att planen möjliggör en utökad byggrätt som gör att verksamheten kan hållas öppet i en mycket större utsträckning än idag och kunna bli en målpunkt för fler personer. Detta bidrar till att stärka symbolvärdet. Traditions- och kontinuitetsvärdena som nu är hotade kan också säkras genom de bättre förutsättningar som planen ger. Rivning av delar av Flustret bedöms sammantaget innebära måttligt negativa konsekvenser genom att den historiska läsbarheten påverkas märkbart. För de tillhörande byggnaderna, klosett och scen bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser eftersom förslaget innebär en omgestaltning av marken som bättre överensstämmer med förhållandena under det tidiga 1900-talet än nuvarande situation. De två byggnaderna bedöms också få en mer lämplig inramning.

De planerade åtgärderna kommer innebära 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. Detta bedöms ge betydande positiva konsekvenser. Att parkens trädkronor blir mindre synliga från delar av omgivningen bedöms ge små negativa konsekvenser.

Genomgången av konsekvenserna för de olika uttrycken i riksintressebeskrivningen visar att det för uttryck för lärdomsstaden bedöms uppstå måttliga negativa konsekvenser genom rivningen av Bollhuset. 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. Sammantaget bedöms den riksintressanta kulturmiljön försvagas och skada uppstår. Skadan bedöms dock vara begränsad och det finns även ett inslag av förbättring i och med de planerade åtgärderna.

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 bedöms ändå en viss negativ konsekvens kunna tillåtas i och med att planförslaget också innebär att kulturvärden kommer att stärkas inom planområdet.

9.1.3 Kulturmiljö konsekvenser nollalternativ

Beskrivningen av nollalternativet utgår från de kulturmiljörelaterade utredningar som har genomförts mellan år 2013 och 2023. Några övergripande konstateranden som kan göras med utgångspunkt från dessa utredningar är att

- De kulturmiljövärden som finns inom planområdet är höga, inte minst de historiska kopplingarna till bollhusmötet och hur planområdet har utgjort en viktig mötesplats för såväl studenter som övriga uppsalabor samt tillresta.
- Bollhuset/Svandammshallarna utgörs av byggnader som inte är helt unika i sitt slag samt från sin tidsepok. Vidare har kulturvärdet minskat till följd av ovarsamma tillbyggnader och eftersatt underhåll och reparationer.
- Av Länsstyrelsens beslut att avslå ansökan om att byggnadsminnesförklara Bollhuset/Svandammshallarna framgår att det är svårt att hitta en fastighetsägare som har ekonomiska förutsättningar och intresse att genomföra erforderlig renovering, samt fortlöpande reparationer och underhåll.

Nuvarande fastighetsägare har bidragit med sitt perspektiv i denna bakgrundsbeskrivning som behövs för att kunna utreda och beskriva nollalternativet. Det övergripande målet med detaljplanearbetet när det gäller värdeskapande är att återupprätta planområdets ursprungliga kulturmiljövärde i termer av mänsklig närvaro med aktiviteter sju dagar i veckan och en stor del av dygnet. Utan detta perspektiv saknar byggnaderna sin kulturmässiga själ. Det rent materiella kulturvärdet i byggnaderna i sig är begränsat, och minskar

över tid till följd av förfall, dåligt rykte, otrygghet och i förlängningen att kulturupplevande/-utövande människor väljer bort planområdet. Den negativa trenden i form av vikande intresse för att vistas inom planområdet i kombination med icke ändamålsenlig utformning av byggnader och angränsande miljöer i förfall, leder i sig till att bevarandet av planområdets kulturvärden hotas.

De ekonomiska förutsättningarna för att bevara och utveckla planområdet avgörs av besöksunderlaget. Nuvarande verksamhet inom planområdet utgörs av nattklubbsverksamhet en dag per vecka samt idrottsaktiviteter i bollhusen. Det finns inget som tyder på att besöksunderlaget kommer att öka över tid fram till prognosåret 2030. Planområdet får dålig publicitet i sitt nuvarande skick, med föga smickrande beskrivningar från ledande politiker och allmänhet (UNT 23-04-15^{xviii}). Om den negativa publiciteten fortsätter eller ökar, försämras möjligheterna ytterligare att utveckla verksamheterna inom ramen för ett nollalternativ.

Miljöförvaltningen har i en kontrollrapport daterad 23-04-24 redogjort för observationer i samband med en inspektion enligt miljöbalken på Bollhuset/Svandammshallarna vid två tillfällen; den 28 februari 2023 samt den 6 mars 2023. Bland annat noterades fuktfläckar i insida tak i stora idrottshallen, Fuktfläckar/indikation på fukt i hallen vid omklädningsrummen på bottenvåningen, samt risk för legionellabakterier i vattenledningarna och problem med luftkvalitet och fläktbuller. Miljöförvaltningens observationer i kombination med den övergripande beskrivningen ovan, av verksamhetens ekonomiska förutsättningar, gör det troligt att verksamhetsunderlaget riskerar att minska ytterligare fram till prognosåret.

Sammanfattningsvis innebär nollalternativet sannolikt försämrade ekonomiska möjligheter för fastighetsägaren att ta ansvar för reparationer, renovering och löpande underhåll av byggnaderna och den yttre miljön. Detta innebär att miljön inom planområdet sannolikt kommer att upplevas än mer oattraktiv och otrygg än i dag, samt att inomhusmiljön i Bollhuset/Svandammshallarna riskerar bli för dålig för att verksamhet ska få bedrivas där. Nollalternativet innebär alltså en risk för att det materiella kulturvärdet minskar samt att människors upplevelse av kulturmiljön minskar i såväl kvalitet som kvantitet.

Det är positivt att Bollhuset och Flustret blir kvar i ett nollalternativ med tanke på Bollhusmötet och att det fortsatt kommer vara möjligt att avläsa alla årsringar för Flustret. Samtidigt uppkommer negativa konsekvenser. Det förmodade förfallet av byggnaderna kommer ytterligare att försvaga symbolvärdet samt de traditions och kontinuitetsvärden som redan idag är hotade. Området kommer fortsatt ha en baksideskaraktär mot Stadsträdgården. Nollalternativet för kulturmiljö bedöms således både innebära positiva som måttligt negativa konsekvenser.

9.2 Mark- och vattenkvalitet

9.2.1 Konsekvensbedömning mark- och vattenkvalitet

Grundvatten

Miljökonsekvenserna för grundvattnets kvalitet bedöms utifrån följande förutsättningar: Grundvattnets trycknivå är belägen 1-3 m under markytan, vattenförande åsmaterial överlagras av ett tätt, skyddande lerlager med 25-45 m mäktighet. Planerat schaktdjup är ca 4 m. Anläggningsarbetet planeras att utföras så att ingen bottenuppträckning sker, schaktväggarnas stabilitet säkerställs, påverkan i form av påning till berg/fast mark sker först efter säkerställande av att schaktbotten är ren från föroreningar och återfyllnad sker endast med rena massor.

En utformning av byggnadernas grundläggning enligt ovan bedöms inte innebära att några skadliga ämnen tillförs det slutna grundvattenmagasinet. Då detaljplanen är belägen inom låg känslighetszon för grundvatten finns inga krav på anläggning av släckvattenzoner. Med hänsyn till att djupa (4 m) schakter ändå planeras i närheten till extremkänslig zon kommer frågan om hantering av eventuellt släckvatten till följd av brand att hanteras framåt i planprocessen och anpassning och skyddsåtgärder kommer vidtas om det bedöms nödvändigt. MKN för grundvatten bedöms inte påverkas i driftskedet, varken med avseende på kvantitet (tillgängligt tillflöde) eller kvalitet (innehåll av lösta ämnen).

Utifrån dessa förutsättningar bedöms effekterna för grundvattnet som försumbara och miljökonsekvenserna i permanent-/driftskedet för grundvattnet i den slutna akvifären som Ingen/obetydliga konsekvenser.

Ytvatten

Planområdet kommer att förses med regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna tak anpassade för prognosticerade nederbördsmängder. Vid behov kan dagvattenanläggningarna förses med täta konstruktioner för att förhindra genomströmningar av fyllnadsmassor som enligt markundersökningen innehåller föroreningar. Dessa åtgärder i kombination med en potentiellt förbättrad markmiljö med avseende på föroreningsinnehåll bedöms innebära en viss förbättring av ytvattenmiljön. Detta för att infiltrerat regnvatten potentiellt kommer att laka ur markföroreningar i mindre omfattning än nu. Planförslaget bedöms inte innebära några åtgärder som leder till effekter i form av jord-/materialtransport, erosion, sedimentation eller liknande. Alltså påverkas inte Fyrisån hydro-/geomorfologiskt och därmed bedöms ingen påverkan på MKN för hydromorfologi.

Sammantaget bedöms Ingen/obetydliga till små positiva konsekvenser uppstå för MKN ytvatten.

Markmiljö

Markanvändningen som planeras bedöms vara mindre känslig markanvändning (MKM) och uppmätta halter i jord och vatten bedöms i den miljötekniska markundersökningen utgöra en acceptabel risk för miljö och hälsa samt acceptabel risk för spridning till grundvatten.

PAH och kvicksilver uppmättes ner till 1 m djup i halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Dessa prover uttogs i jordmassor som delvis

kommer att avlägsnas i och med kommande teknisk schakt och föroreningsmängden kommer därmed att minskas något. Provtagning av kobolt visar på förekomst även djupare vilket innebär att en del kobolt kan finnas kvar i jorden efter planens färdigställande. Kobolt bedöms bero på naturlig bakgrundvariation och ej vara en förorening.

Leran under lagret av fyllnadsmaterial visar sulfidhalter som gör leran sulfidförande och den kan därmed orsaka förurning. Om återanvändning av massor blir aktuellt utförs laktest för att säkerställa att massan inte har försurande egenskaper. Innan transport av lerjorden utförs provtagning enligt vad som efterfrågas av vald mottagningsanläggning för att säkerställa riskfri efterbehandling av massorna. Rening av grundvatten kommer att ske genom länsvattenhantering, då schakten planeras under grundvattnets trycknivå och därmed kan inströmning av ytligt grundvatten ske. Detta möjliggör att en del av grundvattnet i lerans mäktighet kan renas från arsenik och nickel. Även PFAS-rening av länsvatten kan inkluderas under byggskedet om detta krävs av tillsynsmyndighet eller VA-huvudman.

Sammantaget kommer förekomsten av föroreningar inom planområdet att minska något i omfattning och därmed bedöms små positiva konsekvenser uppstå för markmiljön.

9.2.2 Vattenmiljö konsekvenser nollalternativ

Nollalternativet innebär inga betydande ändringar av markanvändningen och eventuella markföroreningar förblir orörda. Infiltration av regnvatten och grundvattenflöde med eventuellt inslag av föroreningstransport fortskrider oförändrat.

Därmed bedöms Ingen/obetydliga konsekvenser uppstå för vattenmiljön i nollalternativet.

9.3 Naturmiljö

9.3.1 Konsekvensbedömning naturmiljö

Planförslaget innebär främst miljökonsekvenser för naturmiljön som resultat av påverkan på träd.

Konsekvensbedömningarna med avseende på träd har möjliggjorts genom att Biomedia Omberg^{xiv} har fått i uppdrag att inventera träden inom och intill planområdet med kunskap om det planerade projektets utbredning i produktions- respektive permanentskede, och med följande frågeställningar som grund för konsekvensbedömningen:

1. Påverkan: minskat utrymme för trädskronor. Effekter: beskärning.
Konsekvenser: bedömning av hur träden mår av behandlingen.

2. Påverkan: schaktarbeten inom ett trädets rotzon (lika stor i sidled som trädskronans horisontalprojektion på marken). Effekter: Beskuret rotsystem.
Konsekvenser: bedömning av hur träden mår av behandlingen.

3. Påverkan: ökad andel hårdgjorda markytor. Effekter: förändrad tillgång på grundvatten (allt vatten under markytan, omättad och mättad zon).
Konsekvenser: bedömning av hur träden mår av behandlingen.

4. Kumulativ påverkan från Uppsala Spårväg. Effekter: Eventuell beskärning av kronor och/eller rötter, förändrad tillgång på grundvatten. Konsekvenser: bedömning av hur träden mår av behandlingen.

Av de 67 träd av 9 olika arter som har inventerats inom och intill planområdet, bedöms att 4 träd kommer i konflikt med trafikering eller byggnader och behöver tas bort:

1. Träd nr 2, en lönn, behöver ge plats för planerad infart till planområdet. Infarten kommer att betjäna gods- och persontrafik till och från planerade verksamheter. Lönnen är ett ungt träd med 33 cm diameter i brösthöjd, 10 m höjd och 8 m i krondiameter och växer i en asfalterad yta. Vitaliteten är något nedsatt (95 av 100 %), riskklass låg (1 av 4, där 4 är mycket hög risk för allmänheten), biologiskt och kulturhistoriskt lågt värde (4 av 4, där 1 är mycket högt värde). För ytterligare detaljer, se trädinventeringen av Biomedica Omberg^{xiv}.
2. Träd nummer 11, en lönn, bedöms vara belägen för nära planerad fasad. Lönnen är ett gammalt träd med en död stam, med 79 cm i diameter i brösthöjd, 20 m höjd och 15 m i krondiameter och växer i jord. Vitaliteten nedsatt och är bedömd till en av de fem lägsta inom inventeringsområdet (75 av 100 %), riskklass hög (3 av 4, där 4 är mycket hög risk), biologiskt värde högt (2 av 4, där 1 är mycket högt värde) och av kulturhistoriskt värde (3 av 4, där 1 är mycket högt värde).
3. Träd nummer 23, en lind. Trädet är i konflikt i produktionsskedet med schakt för kulvert, samt eventuellt med byggkran. I permanentskedet är dock placeringen oproblematisht. Linden föreslås tas bort i produktionsskedet och ersätts på samma plats med en ca 20 år gammal lind som bedöms växa fort och bidra till kontinuiteten när det gäller ekologisk funktion, estetik och skuggning. Linden är ett gammalt träd med 69 cm diameter i brösthöjd, 25 m höjd och 16 m i krondiameter och växer i gräs. Vitaliteten är något nedsatt (98 av 100 %), riskklass låg (1 av 4, där 4 är mycket hög risk för allmänheten), biologiskt och kulturhistoriskt lågt värde (3 av 4, där 1 är mycket högt värde). Det finns en holk i trädet.
4. Träd nummer 24, en ek, är belägen på det nya torget mellan verksamheterna. Här kommer all angöring inom planområdet ske och trädet står i vägen för möjligheten till rundkörning, till exempel med sopbil, buss samt för handikappsangöring. Därför bedöms eken inte kunna stå kvar. Eken är ett gammalt träd med 92 cm i diameter i brösthöjd, 25 m höjd och 16 m i krondiameter och växer i jord. Trädet har en skadad gren (skattad skada på trädet är 2 av 4, där 4 är störst skada). Vitaliteten bedöms till 80%. Trädets topp och större sidogrenar är glest lövade. Trädet bedöms tillhöra risknivå 3 vilket innebär en hög risk för skada på egendom eller person, biologiskt värde högt (2 av 4, där 1 är mycket högt värde) och av kulturhistoriskt värde (3 av 4, där 1 är mycket högt värde).

Inget av ovanstående fyra träd bedöms vara klassade som särskilt skyddsvärda.

Följande träd bedöms erfordra åtgärder för att kunna stå kvar under permanentsskedet:

Träd nummer 19, en gles topp-ek. Trädet står nära Flustrets planerade fasadlinje och skapar ett mörkt hörn. Eken bedöms kunna sparas om konflikten med bygganden minskas genom att trädet beskärs. Trädet bedöms även påverkas av schaktarbeten, men bedöms tåla detta. Om påverkan av rotsystemet blir större än bedömt bör spontning övervägas för att minska schaktens intrång i rotzonen. Eken är ett gammalt träd med 84 cm i diameter i brösthöjd, 25 m höjd och 11 m i krondiameter och växer i en gräsyta. Vitaliteten bedöms till 90%. Trädet bedöms tillhöra risknivå 1 vilket innebär en låg risk för skada på egendom eller person, biologiskt och kulturhistoriskt lågt värde (3 av 4, där 1 är mycket högt värde).

Följande tre träd bedöms påverkas mest av produktionsskedet (utöver de som bedöms behöva tas bort):

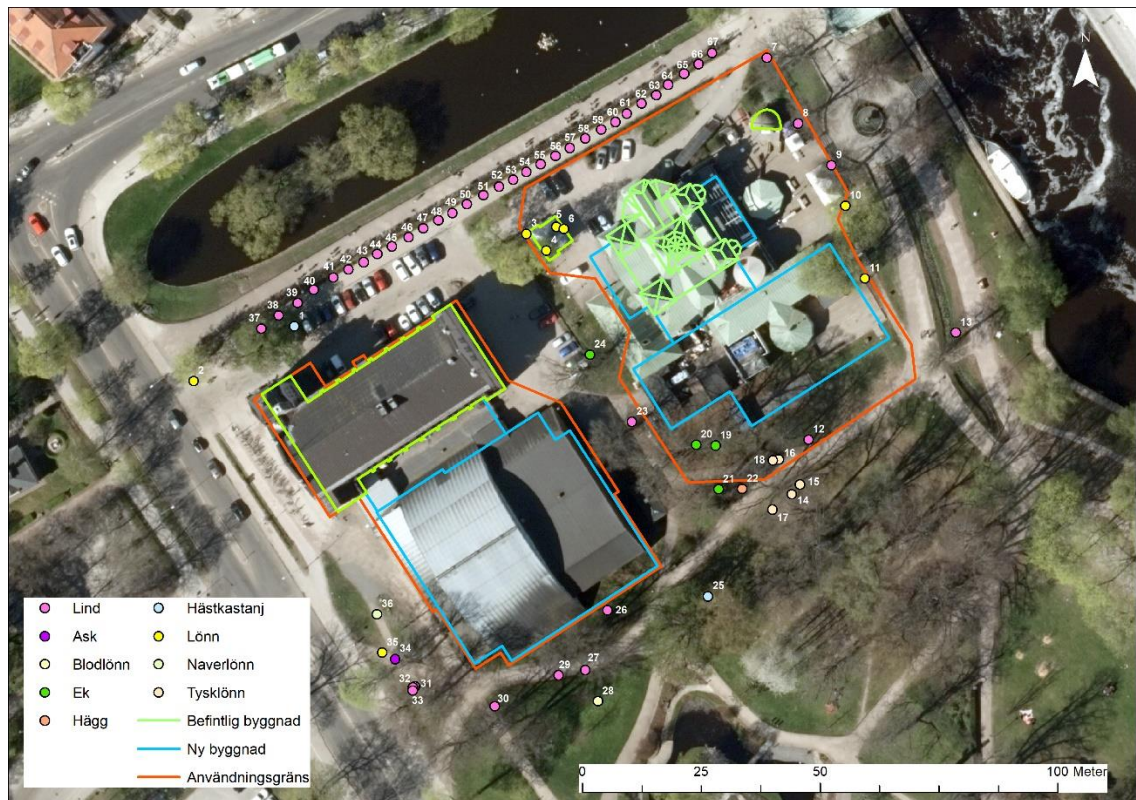
Träd nummer 3, en vuxen lutande lönn, bedöms komma att påverkas av schaktarbete, men i en omfattning som trädet bör tåla.

Träd nummer 20, en gammal ek, bedöms komma att påverkas av schakt, men i en omfattning som trädet bedöms tåla. Om påverkan av rotsystemet blir större än bedömt bör spontning övervägas för att minska schaktens intrång i rotzonen.

Träd nummer 26, en skyddsvärd lind som utgör hålträd, bedöms påverkas av schakt i en omfattning som trädet bedöms tåla. Om påverkan av rotsystemet blir större än bedömt bör spontning övervägas för att minska schaktens intrång i rotzonen.

Ytterligare 16 träd (nummer 1, 4-6, 10, 14-18, 21, 25, 28, 34-36) bedöms drabbas i mindre utsträckning, även om ”stor påverkan” i rotzonen anges på grund av schaktning och framförande av arbetsmaskiner i produktionsskedet, se Biomedia Omberg, bilaga 3^{xiv}. (Påverkan anges antingen som ”stor” eller ”liten” i bilaga 3, varför påverkan har graderats ytterligare i detta avsnitt).

Av dessa 16 träd bedöms 6 stycken (nummer 4-6, 34-36) även drabbas av ett ökat inslag av hårdgjorda markytor under permanentsskedet. Effekten blir minskad tillgång till grundvatten. Konsekvenser för träd på grund av förändrad dagvattenhantering bedöms dock generellt som liten med tanke på den rikliga förekomsten av fukthållande leror inom planområdet. Skydds- och skadeförebyggande åtgärder redogörs för i avsnitt 10.



Figur 27. Träd inom och i närheten av planområdet, enligt kompletterande trädinventering av Biomedica Omberg. Källa kompletterande trädinventering: Biomedica Omberg 23-07-16^{xiv}. För större bild, se Bilaga 1.

De direkta konsekvenserna för de träd som påverkas men kan bevaras är begränsade om åtgärder som till exempel kronbeskränning sker på ett korrekt sätt av arborist. På lång sikt kan sådana åtgärder till och med ge positiva konsekvenser eftersom de kan leda till långsammare tillväxt, förlängd livslängd samt ett åldrande som gynnar biologisk mångfald.

Sannolikheten för att identifierade hålträd inom planområdet utgör biotop för fladdermöss har utretts (Calluna, 2023-03-08^{xix}). Utredningen visade att trädens undersökta håligheter är av sådan karaktär att de inte inbjuder till vila eller yngling. Träden är upplysta under natten, vilket inte är optimalt för fladdermöss. Hålträd, murken ved och gamla, grova, solbelysta stammar ger dock även förutsättningar för en artrikedom avseende fågel, insekter, lavar, mossor och svampar.

De rödlistade svamparter som förekommer inom området har påträffats mellan verksamheterna på ungefär samma plats som träd 24. Här kommer all angöring inom planområdet ske, till exempel med sopbil, buss samt för handikappsangöring. Svamparterna bedöms därmed inte kunna vara kvar på denna plats. Almrostöra har även påträffats söder om Bollhuset, på ungefär samma plats som träd nummer 26. Trots att almrostöra är starkt hotad är den vanligt förekommande i Stadsgårdsparken där den har identifierats på levande alm på fem olika platser i parken. Svartöra har påträffats på död ved på en plats i Stadsträdgården. Svamparna utanför planområdet bedöms inte påverkas direkt eller indirekt av planerad detaljplan. Detsamma gäller för de fågelarter som förekommer i Stadsgårdsparken och Svandammen.

Miljökonsekvenserna för naturmiljön på grund av påverkan på träd samt avverkning av fyra träd, bedöms på kort sikt ge måttliga negativa konsekvenser.

Föreslagna förstärkningsåtgärder såsom kronbeskrning av gamla träd kan ge positiva konsekvenser som gynnar biologisk mångfald.

Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna för naturmiljö innebära små negativa konsekvenser.

9.3.2 Naturmiljö konsekvenser nollalternativ

I nollalternativet bedöms att inga åtgärder för planområdets träd har genomförts. Det är på kort sikt positivt med tanke på att inga träd behöver avverkas på grund av exploatering. Å andra sidan finns en viss risk att träd som beskars mer reaktivt än proaktivt blir skadade i högre utsträckning och får ett kortare liv. På lång sikt innebär nollalternativet inga/obetydliga konsekvenser.

9.4 Påverkan under byggskedet

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Gymnastiken och Flustret riskerar att ta skada om anläggningsarbeten i form av schaktning, spontning, pålning och tunga transporter leder till oacceptabel påverkan i form av vibrationer och skred. Markarbetena planeras emellertid att genomföras på ett sådant sätt att negativa konsekvenser för de kvarlämnade byggnaderna minimeras (GeoStatik ErikssonWallin AB, 2022^{xx}). Detta åstadkoms genom att spont installeras intill befintliga byggnader för att vid schaktarbeten minimera riskerna för påverkan på de befintliga byggnadernas grundläggning. Vidare minskas påverkan i form av vibrationer genom att ”hårdslagna” fyllnadsmaterial avlägsnas där spontning och pålning planeras, så att drivning/slagning av spont och pålar kan ske med ett minimum av slagenergi genom lera.

I byggskedet kommer sannolikt behov av länsvattenhantering att uppstå till följd av direkt nederbörd i schakten och inströmning av ytligt grundvatten. Länsställningsvattnet behöver provtas och analyseras för bedömning av hur det ska hanteras. Samordning med miljöförvaltningen behöver ske kring hantering av länsställningsvattnet. Bortledning av inläckande grundvatten är som grundregel tillståndspliktigt. Om spont i lera bedöms som tät och inströmningen av ytligt grundvatten blir begränsad finns en möjlighet för verksamhetsutövaren att hävda undantag från tillståndsplikten (uppenbart att det inte finns någon risk för allmänna eller enskilda intressen). Bevisbördan är då verksamhetsutövarens.

Sulfidhaltig lera samt i övrigt förorenade massor kommer att kontrolleras med avseende på relevanta kemiska parametrar och hanteras enligt gällande bestämmelser. Vid misstanke om förorening (syn/lukt) behöver arbetet att avbryts och miljökontrollant tillkallas för provtagning och analys. Dialog behöver föras med miljöförvaltningen.

Schaktarbeten under/intill träd kan leda till att rötterna skadas och kompakteringen som förorsakas av maskiner riskerar att försämra trädets vitalitet/kondition.

9.5 Kumulativa effekter

9.5.1 Kulturmiljö

Kommande förändringar i närliggande detaljplaner som har vunnit laga kraft men ännu inte har genomförts skulle till exempel kunna bidra till en kumulativ effekt med avseende på värdefulla siktlinjer. På den östra sidan av Fyrisån finns

två detaljplaner som har vunnit laga kraft men ännu inte genomförts, Kvarteret Hugin och Ångkvarnen.

För Ångkvarnen bedöms den nya bebyggelsen inte medföra någon betydande förändring på nuvarande stadssiluett och de särskilt värdefulla siktlinjer som utpekats i översiktsplanen. Inte heller de byggnader som planeras inom Kvarteret Hugin bedöms ge någon effekt för någon av de särskilt värdefulla siktlinjerna.

Sammantaget bedöms därmed inte åtgärderna inom dessa detaljplaner (som ännu inte genomförts) bidra till några negativa kumulativa effekter tillsammans med planen för Gymnastiken och Flustret med avseende på värdefulla siktlinjer.

Enligt MKB för detaljplan kapacitetsstark kollektivtrafik bedöms delsträckan ”Stadens centrala delar” inom delsträcka A sammantaget få måttlig påverkan på kulturhistoriska värden. Det lyfts även att kollektivtrafikstråket i viss mån kan bidra positivt till kulturmiljön här genom utökat gatuliv och urbanitet. Dessutom har kollektivtrafikstråket historiskt hävd på denna delsträcka då det funnits en spårväg här tidigare. Dragningen utmed Munkgatan bedöms inte påverka den värdefulla bebyggelse som kantar stadsrummet runt Svandammen och att den befintliga trädallén längs med Svandammen kommer att bli kvar och skyddas med planbestämmelser. En sammanvägd bedömning av konsekvenserna för delsträcka ”Sjukhusområdet” inom delsträcka A är att ett kollektivtrafikstråk har försumbar påverkan på kulturhistoriska värden. Sammantaget bedöms detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik inte bidra till några negativa kumulativa effekter tillsammans med planen för Gymnastiken och Flustret med avseende på kulturmiljövärden.

9.5.2 Vattenkvalitet

En utredning kring påverkan av vattenkvalitet inom Detaljplan kapacitetsstark kollektivtrafik har tillgängliggjorts som granskningshandling (WSP 2023-03-21^{xxi}). Utredningen indikerar att detaljplanen för delsträcka A-C innebär en minskning av föroreningar till samtliga berörda recipienter (till exempel Fyrisån) efter exploatering med spårväg eller BRT (Bus Rapid Transport) jämfört med befintlig situation (nuläge), eftersom dagvattenåtgärder utförs längs flera av delsträckorna. Ingen påverkan bedöms uppkomma för MKN grundvatten.

I planbeskrivningen till detaljplanen för kvarteret Hugin står att: Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med de föreslagna dagvattenanläggningarna som beskrivs i dagvattenutredningen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Ingen påverkan bedöms uppkomma för MKN grundvatten.

I planbeskrivningen till detaljplanen för Ångkvarnen framkommer att: Dagvattenlösningarna innebär att dagvattnet från planområdet inte kommer att försvåra för Fyrisån att nå uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN). Förutsättningarna för Fyrisån att uppnå MKN har snarare möjlighet att förbättras då både fosfor och zink beräknas minska med 8 kg/år. Ingen påverkan bedöms uppkomma för MKN grundvatten.

Då en liknande slutsats har dragits med anledning av planerade dagvattenåtgärder inom Detaljplan Gymnastiken och Flustret kan slutsatsen dras att inga eller något positiva kumulativa effekter förväntas uppstå med avseende på MKN för ytvatten. För grundvatten bedöms ingen kumulativ påverkan på MKN uppkomma.

9.5.3 Naturmiljö

Inom ramen för Detaljplan Kapacitetsstark kollektivtrafik har en artskyddsutredning tillgängliggjorts i granskningsskedet (SWECO 2023-05-03^{xxii}) Delsträcka A är belägen nära Detaljplan Gymnastiken och Flustret norr om Svandammen och i direkt anslutning till densamma längs Sjukhusvägens östra sida. De skyddsvärda träd som har beskrivits längs med delsträcka A är två äldre parkträd (ek och lind) längs med Sjukhusvägen och en grupp med aplar i korsningen av Sjukhusvägen och Dag Hammarskjölds väg. Ingen negativ påverkan har redovisats för värdefulla träd inom delsträcka A. De lindar och den lönn som finns nära gångbanan (invid Sjukhusvägen, inom Detaljplan Gymnastiken och Flustret och i nära anslutning till Detaljplan Kapacitetsstark kollektivtrafik) bör kunna sparas om rekommenderade åtgärder vidtas. Vissa alléträd längs med Sjukhusvägen kommer att behöva tas ned. Alléer kan omfattas av biotopskyddsbestämmelser och dispens från dessa behöver då sökas inom ramen för detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik.^{xxiii}

Inom detaljplanen för Kvarteret Hugin möjliggörs för ett parkstråk. I planbeskrivningen står att de äldre träd som finns längs Hamnesplanaden ska, i möjligaste mån, bevaras när parken utformas. Eftersom det förekommer almsjuka i närområdet är det dock osäkert i vilken utsträckning träd kan sparas och detaljplanen ställer därför inga krav på bevarande av enskilda träd inom planområdet.

Inom detaljplanen för Ångkvarnen finns en allé längs med Östra Ågatan. Som en del i utvecklingen av åstråket kommer Östra Ågatan byggas om för att bli mer tillgänglig för gående och cyklister. För att ge utrymme till en bred gångbana och en separat cykelbana behöver gatan breddas. För att genomföra en breddning av gatan behöver en del träd tas bort. En inventering av träden har genomförts och flera av träden har låg vitalitet och dålig fysisk status och skulle därmed behöva tas ned oavsett breddning av gång- och cykelbana eller inte.

Miljökonsekvenserna för naturmiljön inom Detaljplan Gymnastiken och Flustret har bedömts som lokal, och sammantaget bedöms i MKBn för kapacitetsstark kollektivtrafik små negativa konsekvenser uppstå för naturmiljön längs delsträcka A. Inom de närliggande detaljplanerna Kvarteret Hugin och Ångkvarnen kan vissa träd behöva tas ned. Åtgärder finns dock inom respektive plan för att minska de negativa konsekvenserna. Således bedöms inga kumulativa eller mycket små negativa kumulativa effekter av Detaljplan Kapacitetsstark kollektivtrafik, Kvarteret Hugin och Ångkvarnen tillsammans med planen för Gymnastiken och Flustret uppstå med avseende på naturmiljö.

10 Behov av skydds-, kompensations- och skadeförebyggande åtgärder

Om spetsbärande pålar och/eller friktionspålar kommer att användas för grundläggning innebär det att pålarna penetrerar lera och det vattenförande åsmaterialet till fast mark eller berg. Projektet bör i så fall samråda med Uppsala Vatten AB för att klargöra om några särskilda försiktighetsåtgärder erfordras. 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.

Hantering av sulfidförande lera ska föregås av laktest för att avgöra om massan kan återanvändas inom området, alternativt för att säkerställa att mottagaranläggningen kan ta hand om massan på korrekt sätt. Schakt planeras idag utföras till ett maxdjup på 4 m. Om schaktdjupet överstiger 4 m ska massor täckas med presenning eller motsvarande, både över och under massorna, för att förhindra urlakning och oxidation av sulfidjorden.

Vid schakt intill, ur kulturmiljösynpunkt värdefulla byggnader (Gymnastikhuset och de ursprungliga delarna av Flustret), måste försiktighetsåtgärder iakttas för att undvika skada på byggnaderna.

Försiktighetsåtgärder föreslås vidtas för att skydda värdefulla träd, utpekade i den trädinventering som har genomförts av Biomedica Omberg. Trädstammar skyddas under byggnation av lämpligt material som hålls fast runt stammen med hjälp av band, rep eller på annat skonsamt sätt. Barriärer i form av tillfälligt staket eller liknande (bockar) placeras så att marken kring känsliga träd skyddas från tung trafik. Trafiken kan även på annat sätt behöva begränsas till ett eller ett par stråk i byggområdet.

För att minska risken för kompaktering av marken och skador på ytliga trädrötter placeras plattor eller annat tryckavlastande material ut kring särskilt skyddsvärda träd där trafik kommer att tillåtas (inom planområdet bedöms det finnas nio särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition). De skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken och kräver att samråd sker med länsstyrelsen innan åtgärder sker med träden. Inga upplag bör tillåtas i ett trädskyddsområde. Blottlagda rötter hålls fuktade tills de hinner täckas över av jordmassor.

De nio identifierade träd som riskerar minskad tillgång till grundvatten föreslås åtgärder i form av lokal infiltration av nederbörd till trädens rotzon.

Naverlönnen, träd 36, är i dåligt skick och behöver kronbeskäras snarast. Lönnen är ett vuxet träd med 35 cm diameter i brösthöjd, 14 m höjd och 10 m i krondiameter och växer i en gräsyta. Vitaliteten är låg (75 av 100 %), riskklass hög (3 av 4, där 4 är mycket hög risk för allmänheten), biologiskt och kulturhistoriskt lågt värde (4 av 4, där 1 är mycket högt värde).

Träd nummer 23, en lind, föreslås tas bort i byggskedet och ersättas på samma plats med en ca 20 år gammal lind, se kap. 9.3.1.

Träd nr 34, en ask, är gammalt och i dåligt skick (vitalitet 50 av 100 %). Asken utgör riskträd för allmänheten (4 av 4, där 4 är mycket hög risk) och trädet bedöms självdö i närtid på grund av askskottsjuka. Mot bakgrund av detta bör

detta träd tas bort. Detta träd är det enda som är rödlistat, av de 67 inventerade träden.

Då ett antal träd kommer att behöva tas ned föreslås nyplanteringar av såväl olika arter av träd som buskar. Det fortsatta planarbetet föreslås avsätta lämpliga ytor för nyplantering. Kvarlämnande av död ved och anläggande av veddepåer, bihotell, fågelholkar (stare, mesar, fladdermöss) är också åtgärder som kan stärka den biologiska mångfalden i området, se vidare i avsnitt 10.1. Möjligheten att genomföra någon eller några av dessa åtgärder kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

För träd som måste tas ned ska avverkning ske utanför fåglarnas häckningsperiod (1 april – 15 juli).

Med tanke på risken för översvämning av Fyrisån samt som ett resultat av skyfall, se kapitel 6.2, bör utformningen av källare, källarentréer, lågt placerade dörrar och liknande utföras med vattentät konstruktion för att minska risken för vattenskador.

Förslagsvis upprättas en miljösekringsplan där identifierade åtgärder från denna MKB förs in och följs upp att de genomförs.

10.1 Förslag till åtgärder för att stärka ädellövträdens biologiska mångfald

Kompensationsåtgärder föreslås genomföras för att stärka ädellövträdens biologiska mångfald inom Flustret och Gymnastiken samt i närområdet. Avståndet mellan ädellövträden samt barriärer i form av bebyggelse, trafikerade vägar och liknande, kan delvis överbryggas genom att skapa spridningskorridorer. Stads- och tätortsmiljöer kan utformas så att barriäreffekten mildras genom att korridorer av lövmiljöer skapas. Antingen kan korridoren vara funktionell och i princip bara leda djur och växter rätt eller så kan den vara en livsmiljö i sig där växter och djur kan föröka sig.

Åtgärder som föreslås är följande:

- 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 är i själva verket full av liv för många organismgrupper. Död ved kan vara träd som ligger på marken eller träd som står upprätt. I den döda veden finns olika successionsstadier som avlöser varandra. Veden bryts ner i flera successionsfaser, vart och ett med olika artsamhällen. Äldre lövträd innehåller stora mängder död ved och en stor mängd olika livsmiljöer. Därför är det viktigt att sträva efter att få många riktigt gamla lövträd som kan överleva så länge som möjligt.

Faunan av insekter i stående död ved skiljer sig tydligt åt från den i liggande död ved. Därför är det viktigt att spara död ved av båda typerna. I närområdet kring Flustret och Gymnastiken är det enklast att spara liggande död ved. Fallna stammar som placeras i en död-ved-depå bör inte kapas eftersom hela

stammar har en mer naturlig fuktighetsgradient (rumsligt varierande längs med stammen) som är viktig för exempelvis röttsvampar och insekter. Intill frekventa gångstråk kan det ibland vara lämpligt att kapa upp den döda veden och lägga i buntar för att underlätta framkomligheten etc.



Figur 28. En välbesökt park där död ved (s.k. död-ved-depå) har placerats intill en grupp högstubbar av lönn. Av praktiska skäl har man i detta fall kapat upp stammar av ungefär samma längd. Foto: Birgitta Andersson, Biomedica Omberg.

Som kompensation för de döda stammar som föreslås tas bort, föreslås **mulmholkar för insekter**. Ihåliga gamla lövträd är viktiga boplatser för många hotade insekter men också en bristvara. I väntan på att nästa träd ska uppnå lämplig ålder och hålighet kan dessa arter behöva stöttas med tillfälliga bostäder. En mulmholk är en del av en stam som påminner om en fågelholk, men är avsedd för insekter. Syftet är att efterlikna förhållanden i trädhåligheter. Med tanke på att antal registrerade skyddsvärda träd över 3 meter i omkrets med håligheter är få i närområdet kan metoden vara lämplig att använda. Även här kan Stadens natur- och parkansvariga ge anvisningar om tillvägagångssätt.



Figur 29. Exempel på mulmbolk (och informationsskylt) som har placerats intill en ek där den har förankrats. I detta fall utgörs mulmbolken av en stamdel av en ek. Foto: Hans Sandberg, Biomedia Omberg.

Genom att sätta upp **fågelholkar** kan till exempel talgoxe, blåmes, stare, svartvit flugsnappare och kattuggla stärka sina populationer på lokal nivå. Utöver fågelholkar bör träd generellt sparas som har bohål. Fladdermöss har ofta sin bostad i håliga träd. Om det är brist på naturliga boplatser flyttar de gärna in i holk. **Fladdermusholkar** ska placeras på tre till fyra meters höjd ovanför marken och ha fri sikt och passage från utflygningshålet i botten på holken.



Figur 30. Exempel på fladdermusholk. Foto: Biomedia Omberg.

För att öka arealen av lövmiljöer i framtiden och minska avstånden mellan värdefulla lövmiljöer är **plantering av träd och buskar** en viktig åtgärd. Nya generationer av ädellövträd, blommande och bärande småträd och buskar skapar möjligheter för växter och djur att på sikt öka sina populationer och sprida sig till nya områden. Vid plantering av lövträd är plantornas ursprung viktigt. Till exempel bör planterade träd vara av lokalt ursprung. Utgångspunkten bör vara att använda en så lokal frökälla som möjligt, för så många arter som möjligt.



Figur 31. Planterad ek. Foto: Hans Sandberg, Biomedia Omberg.

Ett **bihotell** är en byggnad som sätts upp för att gynna bin och andra pollinerande insekter. Vissa av dem är också anpassade för andra insekter som fjärilar, humlor och nyckelpigor. De kan placeras ut i tätorter och parker där det finns brist på naturliga livsmiljöer för pollinatörer. De bör sättas upp på en plats som är varm och skyddad från regn och blåst. Det är bra om det riktas mot syd eller öst för att få del av morgon- eller kvällssolen, men helst ska det inte ligga i direkt solljus hela tiden. Bihotellet bör gärna ligga nära blommor och fruktträd så att det blir lätt för bina att flyga dit. Det är bra om det finns en vattenkälla i närheten, exempelvis ett fågelbad. Det är också bra att ha i åtanke att solitära bin sällan är aggressiva eller sticks.



Figur 32. Bihotell. Foto Birgitta Andersson, Biomedia Omberg.

11 Måluppfyllnad av miljö kvalitetsmål

För detaljplanen har fem nationella miljö kvalitetsmål bedömts vara relevanta att utvärdera. Planen bedöms i flera avseenden påverka målen i både positiv och negativ riktning. Med detta menas att planförslaget markanvändning och föreslagna åtgärder kan verka både i positiv och negativ riktning beroende på vad som utvärderas inom ramen för målet. Nedan följer en utvärdering av de för detaljplanen relevanta miljö målen.

Miljö målet **God bebyggd miljö** bedöms kunna påverkas i både positiv och negativ riktning. En av prioriteringarna för god bebyggd miljö lyder: *Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.* Planförslaget innebär att kulturhistorisk värdefulla byggnader kommer att rivas eller delvis att rivas vilket är negativt. Samtidigt innebär planen att ett samlat grepp över området tas med syfte om att väcka liv i miljön med ett betydligt mer intensivt nyttjande och en ny samverkan mellan byggnader och park, vilket är positivt.

Miljö målen **Levande sjöar och vattendrag** samt **Grundvatten av god kvalitet** kommer inte att påverkas i negativ riktning. Detta utifrån att planerade anläggningsarbeten kommer att utföras på ett sådant sätt att befintliga markföroreningar åtgärdas samt att försurningsrisk minimeras genom genomtänkt hantering av sulfidförande lera. Påverkan i form av pålning till berg/fast mark sker först efter säkerställande av att schaktbotten är ren från föroreningar och återfyllnad sker endast med rena, icke-försurande massor. Detta bedöms innebära att inga skadliga ämnen tillförs det slutna grundvattenmagasinet. Alltså bedöms MKN fört grundvatten inte att påverkas. Planområdet kommer att förses med regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna takanpassade för prognosticerade nederbördsmängder. Dessa åtgärder i kombination med en potentiellt förbättrad markmiljö med avseende på föroreningsinnehåll bedöms innebära en viss förbättring av ytvattenmiljön vilket bidrar till möjligheten att uppnå MKN för ytvatten.

Några träd inom planområdet kommer att behöva tas ned vilket ger en negativ påverkan på miljö målet **Ett rikt djur- och växtliv**. Samtidigt kan det bli aktuellt att genomföra beskärning av vissa träd i stället för att de tas ned. På lång sikt kan sådana åtgärder ge positiva konsekvenser eftersom de kan leda till långsammare tillväxt, förlängd livslängd samt ett åldrande som gynnar biologisk mångfald. Ytterligare åtgärder som skulle kunna genomföras är nyplanteringar av såväl olika arter av träd som buskar. Kvarlämnande av död ved och anläggande av veddepåer, bihotell, fågelholkar (stare, mesar, fladdermöss) är anordningar som kan stärka den biologiska mångfalden i området. Dessa åtgärder skulle i stället kunna bidra till att stärka miljö målet **Ett rikt djur och växtliv**.

Föroreningar som idag finns i marken kommer delvis att minskas i och med den schakt som kommer att utföras för att möjliggöra utbyggnaden. Detta tillsammans med om genomtänkta val av varor, kemiska produkter och material görs vid exploateringen bidrar till att miljö målet **giftfri miljö** påverkas i positiv riktning.

12 Samlad bedömning

Inom planområdet planeras för rivning av den befintliga tennishallen (Bollhuset) och nybyggnation av ett hotell på dess plats. Även delar av Flustret planeras att rivas och en ny tillbyggnad är planerad att uppföras.

Planområdet är beläget i en kulturhistorisk rik och mångfacetterad miljö med breda och djupa kulturvärden. Föreslagen utformning kommer utifrån vissa aspekter förstärka områdets kulturmiljövärde samtidigt som vissa kulturmiljövärden kommer att försvinna eller minska i värde.

Rivningen av Bollhuset bedöms sammantaget innebära stora negativa konsekvenser. Rivningen av delar av Flustret bedöms sammantaget innebära måttliga negativa konsekvenser. För Flustret är det samtidigt positivt att planen möjliggör en utökad byggrätt som gör att verksamheten kan hållas öppen i en mycket större utsträckning än idag och därmed bli en målpunkt för fler personer. Detta bidrar till att stärka symbolvärdet. För de tillhörande byggnaderna, klosett och scen bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser. De planerade åtgärderna kommer innebära att det inte längre blir en baksideskaraktär mot Stadsträdgården. De nya byggnaderna kan i stället lyfta parkens betydelse och koppling mellan Stadsträdgården och Svandammen. Detta bedöms ge betydande positiva konsekvenser. Att parkens trädkronor blir mindre synliga från delar av omgivningen bedöms ge små negativa konsekvenser. Angående riksintresset för kulturmiljö bedöms sammantaget den riksintressanta kulturmiljön försvagas och skada uppstår därmed. Skadan bedöms dock vara begränsad och det finns även ett inslag av förbättring i och med de planerade åtgärderna.

En utformning av byggnadernas grundläggning enligt ovan bedöms innebära att inga skadliga ämnen tillförs det slutna grundvattenmagasinet. Utifrån dessa förutsättningar bedöms det inte uppkomma någon påverkan på MKN för grundvatten, varken kvantitet eller kvalitet. Vad gäller dagvatten så kommer planområdet att förses med regnbäddar, underjordiska avsättningsmagasin och gröna tak anpassade för prognosticerade nederbördsmängder. Dessa åtgärder i kombination med en potentiellt förbättrad markmiljö med avseende på föroreningsinnehåll bedöms innebära en viss förbättring av ytvattenmiljön. Fyrisån bedöms inte påverkas hydro-/geomorfologiskt. Sammantaget bedöms Ingen/obetydliga till små positiva konsekvenser uppstå för ytvatten. Planerade anläggningsarbeten kommer att utföras på ett sådant sätt att en del av de befintliga markföroreningarna avlägsnas. Återfyllnad sker med icke-försurande massor.

Inom och i nära anslutning till planområdet finns ett 30-tal äldre ädellövträd. I och med de planerade åtgärderna inom planområdet bedöms fyra av dessa träd behöva tas ned, vilket på kort sikt bedöms ge måttligt negativa konsekvenser. Ett av dessa fyra träd föreslås ersättas av ett ca 20 år gammalt träd, då konflikten med projektet uppstår endast under produktionsskedet. Ett antal träd bedöms kunna bevaras trots påverkan i form av minskat utrymme, vilket kan komma att kräva kronbeskrning. Föreslagna förstärkningsåtgärder såsom kronbeskrning av gamla träd kan dock ge positiva konsekvenser som gynnar biologisk mångfald. Det finns tidigare observationer av fladdermöss i närområdet. Genomförd utredning visar dock att de undersökta träden inom planområdet inte har håligheter som är av sådan karaktär att de inbjuder till vila eller yngling. Hålträden är dock värdefulla för många andra arter. Sammantaget

bedöms miljö-konsekvenserna för naturmiljö innebära små negativa konsekvenser.

Sammanfattningsvis bedöms kulturmiljö vara den miljöaspekt som kommer att påverkas i störst utsträckning. Det uppkommer både positiva och negativa konsekvenser för kulturmiljön. De planerade åtgärderna kommer till exempel innebära att det inte längre blir en baksideskaraktär mot Stadsträdgården utan att de nya byggnaderna i stället kan lyfta parkens betydelse och skapa en koppling mellan Stadsträdgården och Svandammen vilket är positivt. Då åtgärderna kommer att genomföras inom riksintresseområde för kulturmiljön och kulturhistoriskt värdefulla byggnader helt eller delvis kommer att rivas uppkommer även negativa konsekvenser. Samtidigt måste denna utveckling 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.

När det gäller miljöaspekten vattenkvalitet så görs bedömningen att så länge som arbetet utförs med föreslagna skyddsåtgärder bedöms arbetena kunna utföras utan att konsekvenser uppkommer för miljöaspekten vattenkvalitet. Att träd behöver tas ned leder till en negativ konsekvens men samtidigt finns flera möjliga åtgärder som kan genomföras som bidrar till en positiv konsekvens och som därmed kan mildra den totala negativa konsekvensen.

13 Uppföljning och vidare arbeten

När en detaljplan har genomförts ska ”den beslutande myndigheten eller kommunen skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande faktiskt medför. Detta ska göras för att myndigheten eller kommunen tidigt ska få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte identifierats så att lämpliga åtgärder för avhjälpande kan vidtas”, detta enligt 6 kap 19 § miljöbalken.

Det är viktigt att notera att det är både den förutsedda, och den oförutsedda, betydande miljöpåverkan som ska följas upp. I lagtexten om miljöbedömningar finns också krav på att MKB:n ska innehålla en redogörelse för ”de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför”, enligt 6 kap 11 § punkt 7, miljöbalken. Kommunen ansvarar för att föreslagna kompensations- och skyddsåtgärder samt anpassningar följs upp. Kommunen behöver inte ansvara för att genomföra samtliga åtgärder utan kan ålägga byggherren att genomföra delar av dessa. Ansvaret för uppföljningen har lämpligen den förvaltning/kontor tillhörande den nämnd som beslutar om antagandet av planen.

Inför antagande av detaljplanen och inför fortsatt projektering och anläggande bör de förslag till åtgärder och anpassningar som redovisats i denna MKB följas upp och hanteras, förslagsvis upprättas en miljösäkringslista. Uppföljningen bör sedan ske kontinuerligt och planerat tills utbyggnaden av planområdet är genomförd och tagits i bruk. En kontinuerlig uppföljning möjliggör att erfarenheter fångas upp genom hela processen, från

detaljplanering till projektering- och genomförandefasen och slutligen till dess att detaljplanen är fullt utbyggd.

För att exemplifiera uppföljningen av specifika krav/åtgärder 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.

14 Referenser

- ⁱ Tyréns, 2023-05-31, Kv Gymnastiken och Flustret, konsekvensbeskrivning kulturmiljö.
- ⁱⁱ Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-23, Elin Eriksson, Samråd om avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, PBN-2020-002478.
- ⁱⁱⁱ Uppsala kommun, 2023, Känslighetskarta för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde.
- ^{iv} Wenanders, 2013-10-25. Bollhuset, Uppsala studenters tennishall, Fjärdingen 34:2, Uppsala. Kulturhistorisk utredning, med anledning av väckt fråga om byggnadsminne.
- ^v Libeck Antikvarie, 2023-03-29. Flustret, Fjärdingen 36:1, Uppsala, Antikvarisk förundersökning.
- ^{vi} Länsstyrelsen Uppsala län, 2014-03-24. Beslut angående väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av del av fastigheten Fjärdingen 34:2 (Bollhuset). Nr. 432-2747-13
- ^{vii} Bjerking, 2021-06-21, Översiktlig PM Geoteknik. Hotell Fjärdingen 34:2.
- ^{viii} Structor, 2024-10-11, Dagvattenutredning, Flustret och gymnastiken.
- ^{ix} Bjerking, 2023-05-12, Inledande PM Grundvatten.
- ^x Uppsala kommun, 2023, Känslighetskarta för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde.
- ^{xi} Bjerking, 2024-09-19, PM Miljöteknisk markundersökning. Kv. Gymnasten & Flustret Fjärdingen 36:1, 34:2 och del av Fjärdingen 1:2 Uppsala kommun
- ^{xii} [Skyfallskartering Uppsala med kransorter \(upsalavatten.se\)](https://kartportal.uppsalavatten.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=94c1439fc19b47bf9f7ef2d0d6205fd7)
(<https://kartportal.uppsalavatten.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=94c1439fc19b47bf9f7ef2d0d6205fd7>)
- ^{xiii} Länsstyrelsernas WebbGIS, 2023-09-14, WebMap_3ca8bbe6-5327-11ee-bd7d-005056803f74.pdf (lansstyrelsen.se)
- ^{xiv} Biomedia Omberg, 2023-08-29, Inventering av träd inom Flustret och Kv. Gymnastiken, Uppsala kommun.
- ^{xvi} Tyréns, 2024-10-25, Kv Gymnastiken och Flustret, konsekvensbeskrivning kulturmiljö.
- ^{xvii} Gymnastiken Flustret, Svandammen förvaltning, Marge arkitekter, 2024-09-30
- ^{xviii} Uppsala Nya Tidning, 2023-04-15, Nyheter, s, 8-10.
- ^{xix} Calluna, 2023-03-08, PM Hålträd Uppsala Flustret, Inventering av hålträd vid Flustret, Uppsala 2023.
- ^{xx} GeoStatik ErikssonWallin AB, Torbjörn Eriksson, 2022, Detaljplan Kv Gymnastiken & Flustret, Grundläggning, risker.
- ^{xxi} WSP, 2023-03-21, Kompletterande PM – Föroreningsberäkningar detaljplanen kapacitetsstark kollektivtrafik.
- ^{xxii} SWECO, 2023-05-03, Artskyddsutredning, Underlag till detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-C.
- ^{xxiii} Uppsala kommun, 2023-05-04, Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-C.

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2025-10-06

Diarienummer:
PBN 2020-002478

Handläggare
Jesper Ljung Holm

Utlåtande

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande



Figur 1 - Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge i relation till Uppsala centralstation. Planområdet är markerat med en röd heldragen cirkel, medan Uppsala Resecentrum är markerat med en streckad cirkel. Placeringarna är ungefärliga.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen möjliggör 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 skyddar därför de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt säkerställer att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet som är anpassade till platsens värden och karaktär. Vidare möjliggör 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	143
----------------------	-----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	33
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	17 december 2024
Beslut om samråd	14 december 2023
Beslut om granskning	12 december 2024
Samråd	19 januari 2024 - 1 mars 2024
Granskning	17 januari 2025 - 28 februari 2025

Innehåll

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret	1
Detaljplanens syfte.....	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Översikt över inkomna yttranden	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	8

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 19 januari och 1 mars 2024. Ett öppet informationsmöte hölls i Flustret den 31 januari 2024. På mötet deltog cirka 50 personer. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i den lokala tidningen Uppsala Nya Tidning. Stora informationsskyltar sattes upp runt planområdet med information om planförslaget samt QR-koder för vidare läsning. Samrådet marknadsfördes även på kommunens sociala medier.

Under samrådstiden har 143 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, stadsbild, gestaltning och markanvändning. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö, strandskydd, vattenfrågor och naturvård.

Länsstyrelsen bedömer likt kommunen att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 28 februari 2024.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 17 januari och 28 februari 2025. Under granskningstiden har 33 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, bevarande, tillgänglighet, skala och volymer på nybyggnation samt behovet av idrottshallar. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och riksintresse kulturmiljö.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

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 C₁.

- 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.

Revideringar från granskningen:

- Kapitlet Planens huvuddrag har reviderats för att bättre beskriva detaljplanen.
- Nya illustrationer har tagits fram och tidigare illustrationer har omarbetats för att bättre beskriva den nya bebyggelsen och dess påverkan på närområdet. De nya byggnaderna har en annan färgsättning än tidigare illustrationer.
- Kapitlet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Kapitlet Ny byggnad intill sjukhusvägen och Tillbyggnad söder om Flustret har reviderats för att arbeta in de nya illustrationerna.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.
- Kulturmiljökapitlet under Planens konsekvenser har reviderats för att bättre beskriva de ställningstaganden som gjorts.

Översikt över inkomna yttranden i granskningen

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Myndigheter						
Länsstyrelsen	X	X				
Kommunala lantmäterimyndigheten						
Trafikverket Region Öst						
Trafik och Samhälle Region Uppsala	X	X		Kungsgatan 71	631 80	Eskilstuna
Kommunala nämnder och bolag						
Uppsala vatten och avfall AB	X	X				
Räddningsnämnden		X				
Miljö och hälsoskyddsnämnden	X	X				
Idrotts och fritidsnämnden	X	X				
Kulturnämnden	X	X				
Utbildningsnämnden	X	X				
Intresseföreningar och sammanslutningar						
Svenska byggnadsvårdsföreningen	X	X		Eastmansvägen	113 61	Stockholm
Synskadades riksförbund Uppsala-Knivsta	X	X				
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	X		Kungsgatan 64	753 41	Uppsala

Inkomna yttranden	Samr åd	Gransk ning	Namn	Gatu- adress	Postnu mmer	Ort
Uppsala pensionärsföreni ngars samarbetsråd	X	X		Storgatan 11	753 31	Uppsal a
Föreningen Vårda Uppsala	X	X				
Bostadsrättsfören ingen Fågelsången	X	X	Claes Borgstr öm	Munkgatan 5a	75309	Uppsal a
Ledningsägare						
Svenska Kraftnät	X	X				
Vattenfall Eldistribution AB	X	X		Evenemang sgatan 13		Solna
Vattenfall Värme Uppsala AB	X	X				
Privatpersoner						
Privatperson 102	X	X	Albert Linder	St olofsgatan 28C	753 32	Uppsal a
Privatperson 16	X	X	Linus Edströ m	Sågargatan 6 D	753 17	Uppsal a
Privatperson 18	X	X	Olof Brundi n	Muningatan 23	753 08	Uppsal a
Privatperson 76	X	X	Henrik Forss	Viktor Rydbergsgat an 38	754 42	Uppsal a
Privatperson 13	X	X	Olof Berkel öf	Flogstaväge n 81E	752 72	Uppsal a
Privatperson 5	X	X	Ulrika Engblo m	Väktargatan 36	754 22	Uppsal a
Privatperson 118		X	Hans Roslun d	Flottiljgatan 31	753 37	Uppsal a
Privatperson 17	X	X	Tobias Rubbet oft			
Privatperson 119		X	Per Neland er	Norbyvägen 46 f	752 39	Uppsal a
Privatperson 112	X	X	Maria Sandel l	Värnlundsga tan 4	754 41	Uppsal a

Inkomna yttranden	Samr åd	Gransk ning	Namn	Gatu- adress	Postnu mmer	Ort
Privatperson 99	X	X	John Ekblad	St persgatan	753 29	Uppsal a
Privatperson 120		X	Håkan Norén			
Övriga						
Postnord	X	X				
Swedavia	X	X				

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningsskedet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Synpunkter Privatpersoner

Bevarande av Bollhuset: Privatperson 118 tycker att Bollhuset kan rivas och att det nya hotellet kommer att bli kanon. Privatperson 120 tycker att Bollhuset bör bevaras och att det är viktigt att hela fasaden med bågen finns kvar ut mot Sjukhusvägen. Privatperson 76 tycker att om Bollhuset ska rivas, bör en annan hall byggas på någon annan plats i staden. Privatperson 99 tycker att Bollhuset har ett stort kulturhistoriskt värde och att det är viktigt att bevara det. Privatperson 112 tycker att en mindre del av huset bör bevaras vid rivningen och flyttas in i parken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bollhuset bedöms ha ett lägre kulturhistoriskt värde än resterande byggnader inom planområdet. Planen medger rivning av bollhuset, men reglerar att den nya byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och en gestaltning som anpassas till platsens värden. Förvaltningen bedömer att kulturmiljövärdena i området därmed tillvaratas och förstärks. Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun ska området i första hand utvecklas med centrumverksamheter och stärka stadens park- och kulturliv. Förvaltningen konstaterar att planen inte kan tillgodose behovet av en ny idrottshall, utan det bedöms behöva lösas i andra delar av staden och inte inom detta planområde. Synpunkten om att delar av Bollhuset bör flyttas in i parken bedöms inte vara genomförbar inom ramen för detaljplanen. Istället regleras att ny bebyggelse utformas så att arkitektoniska element inspirerade av Gymnastikhuset och kvarterets kulturmiljö tas upp i gestaltningen, för att bidra till kontinuitet och läsbarhet i miljön.

Höjd och skala: Privatperson 99 tycker att den nya bebyggelsen är för hög och att höjden bör sänkas. Privatperson 5 tycker att byggnaden mot Sjukhusvägen är för dominerande och bör sänkas 2 våningar. Privatperson 102 tycker att höjden bör höjas istället för att sänkas. Privatperson 119 tycker att den nya bebyggelsen är för hög och dominant.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget reglerar den högsta byggnaden så att högsta nockhöjd inte får överstiga +29,5 meter och att takfoten begränsas för att bryta ner skalan. Byggnaden trappas ned mot Stadsträdgården, vilket anpassar volymen till parkrummet. Planbestämmelser säkerställer att materialval, formspråk och kulör harmoniserar med Gymnastikhuset och Flustret. En särskild siktlinjeutredning har tagits fram och visar att påverkan på slottets siluett är begränsad. Förvaltningen bedömer att stadsbilden påverkas, men att påverkan är acceptabel och att ny bebyggelse tillför kvaliteter till platsen.

Arkitektur och utformning: Privatperson 16 tycker att arkitekturen i området behöver detaljstyras i högre grad vad gäller färg, fönsterspröjs, fasad- och takmaterial, symmetri, fönsterdimensioner m.m.. Privatperson 18 tycker att den planerade hotellbyggnaden inte har stora arkitektoniska kvaliteter och inte är anpassad till platsen. Privatperson 112 tycker att hotellet bör ha en mer harmonisk utformning och att Flustrets nyare utbyggnader bör bevaras. Privatperson 120 tycker att den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till områdets karaktär och värden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan och planbeskrivningen innehåller detaljerade krav på utformning, bland annat genomsiktliga och aktiva bottenvåningar, jugendinspirerade arkitektoniska drag från gymnastikhuset, samt omsorg i materialval. Flustrets tillbyggnad regleras med särskilda bestämmelser om träfasader, plåttak och artikulerade taklandskap och en utformning som ska ta hänsyn till Flustret. Förvaltningen bedömer att detaljplanens regleringar säkerställer att ny bebyggelse ges en gestaltning av hög kvalitet och anpassas till kulturmiljön.

Kulturmiljö och historia: Privatperson 120 anser att kulturförvaltningen understryker Bollhusets stora kulturhistoriska värde och att det är viktigt att bevara det. BRF Privatperson 99 tycker att Bollhuset har ett stort kulturhistoriskt värde och att det är viktigt att bevara det. Privatperson 112 tycker att en mindre del av bollhuset bör bevaras vid rivningen och flyttas in i parken. Privatperson 13 tycker att planen är ett drastiskt ingrepp på parken och det historiska kvarteret och att de föreslagna byggnaderna inte alls matchar eller passar in i det historiska kvarteret.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet har mycket höga kulturhistoriska värden och omfattas av riksintresset Uppsala stad. Därför ges Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan. Bollhuset har i den antikvariska förundersökningen och kulturmiljöutredningen bedömts ha ett lägre kulturhistoriskt värde än övriga byggnader. Planen medger därför rivning och ersättning med ny bebyggelse för bollhuset. Den nya byggnaden regleras dock med planbestämmelser om höjd, skala, material och gestaltning för att anpassas till omgivningens kulturhistoriska karaktär. När det gäller Flustrets tillbyggnad anger planen att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till huvudbyggnadens arkitektur, bland annat genom krav på träfasader, plåttak och artikulerade taklandskap inspirerade av Flustrets historiska uttryck. På så vis säkerställs att tillbyggnaden samspelar med den äldre byggnaden och den historiska miljön. Förvaltningen bedömer sammantaget att detaljplanen, genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och krav på gestaltning, tillvaratar och förstärker de kulturhistoriska värdena i området samtidigt som utveckling möjliggörs. Planens

avvägning innebär att kulturmiljön fortsatt framträder tydligt och att förändringarna kan genomföras utan att riksintresset påtagligt skadas.

Tillgänglighet: Privatperson 112 tycker att den nya bebyggelsen bör utformas så att den är tillgänglig och säker för alla.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nya bebyggelse kommer utformas enligt gällande regelverk för tillgänglighet och säkerhet.

Marknad och efterfrågan: Privatperson 76 tycker att det är oklart om det finns en marknad för fler hotell i området. Privatperson 102 tycker att det finns en efterfrågan på hotell i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En detaljplan bedömer inte marknadens efterfrågan på enskilda verksamheter, utan bedömer lämpligheten utifrån andra parametrar.

Allmänt: Privatperson 120 tycker att planförslaget är så dåligt att det bör tas om från början till slut. Privatperson 119 tycker att planförslaget måste förkastas då det innebär ett mycket allvarligt ingrepp i en mycket värdefull miljö. Privatperson 13 tycker att planen är ett drastiskt ingrepp på parken och det historiska kvarteret. Privatperson 99 tycker att planförslaget bör omprövas och att Bollhuset bör bevaras. Privatperson 112 tycker att den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till områdets karaktär och värden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet har mycket höga kulturhistoriska värden och detaljplanen innehåller därför rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetskrav för de mest värdefulla byggnaderna. Den nya bebyggelsen regleras med avseende på höjd, skala, material och gestaltning för att harmoniera med Gymnastikhuset, Flustret och parken. Särskild vikt läggs vid att bottenvåningar utformas publikt och att nya torg- och parkentréer skapar trygghet och tillgänglighet. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats och bedömt konsekvenser, och förvaltningens samlade bedömning är att planens påverkan på kulturmiljön är acceptabel och att riksintresset inte påtagligt skadas.

Förvaltningen konstaterar att det finns motstående intressen mellan att bevara befintliga byggnader och att utveckla platsen för att stärka stadsliv och tillgänglighet. Detaljplanen innebär en avvägning där bevarande och utveckling kombineras. Förvaltningen bedömer att detaljplanen tillvaratar områdets värden på ett tillräckligt sätt och samtidigt bidrar till att utveckla platsen i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Synpunkter från remissinstanser och föreningar

Kulturmiljö, arkitektur och bevarande

Synskadades Riksförbund tycker att detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till behoven för personer med funktionsnedsättning och att illustrationerna inte är tillgängliga. De anser att planen inte visar att tillgängliga miljöer ryms inom ramarna och att ytor för cykelparkeringar kan bli ett dilemma.

Svenska Byggnadsvårdsföreningen (SBF) avstyrker detaljplanen eftersom den medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad och strider mot flera lagar, såsom miljöbalken och plan- och bygglagen. De anser att planen förvanskar stadsbilden och att rivningen av Bollhuset är oacceptabel.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen medför en mycket stor negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad och riskerar att påtagligt skada detsamma. Länsstyrelsen anser att hotellbyggnaden och tillbyggnaden av Flustret blir dominerande i stadsbilden och underordnar de befintliga byggnaderna, vilket reducerar riksintressets uttryck. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen för kvarteren Gymnastiken och Flustret i Uppsala kommun inte överensstämmer med översiktsplanen när det gäller att värna befintliga kulturmiljövärden. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset påtagligt skadas om planförslaget förs vidare i nuvarande utformning.

Kulturnämnden avstyrker detaljplanen eftersom den riskerar att medföra påtaglig skada på kulturarvet i en central del av innerstaden. De anser att planen inte tar tillräcklig hänsyn till kulturmiljövärdena och att den föreslagna hotellbyggnaden är för stor och dominerande.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) avstyrker detaljplanen eftersom den medför en oacceptabel negativ inverkan på den nuvarande stadsbilden i området. De anser att planen strider mot flera lagar och att den inte tar tillräcklig hänsyn till kulturmiljövärdena.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker detaljplanen eftersom den medför en helt oacceptabel negativ inverkan på den nuvarande stadsbilden i området. De anser att planen strider mot flera lagar och att den inte tar tillräcklig hänsyn till kulturmiljövärdena.

BRF Fågelsången tycker att planförslaget bör utformas med hänsyn till Flustrets karaktär och värden. BRF Fågelsången tycker också att Flustrets utbyggnad bör ha en mer nyanserad färgsättning och att hotellets tak bör ges mer markerade takfall.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet omfattas av riksintresset Uppsala stad och kulturmiljön utgör en av planens mest centrala utgångspunkter. Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten ges rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Nya byggnader regleras genom detaljerade planbestämmelser för höjd, skala, material, takutformning och fasader, för att säkerställa anpassning till kulturmiljön. En särskild siktlinjeutredning har genomförts och visar att påverkan på slottets läsbarhet är begränsad. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer likt stadsbyggnadsförvaltningen att riksintressets värden inte påtagligt skadas.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att området är kulturhistoriskt känsligt, men gör bedömningen att planen sammantaget innehåller tillräckliga

regleringar för att skydda och tillvarata de delar av kulturmiljön som motiverar till rivningsförbud och skydd- samt varsamhetsbestämmelser. Planen möjliggör samtidigt en utveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner om ett levande och tillgängligt centrumområde, utan att riksintresset påtagligt skadas.

Tillgänglighet

Synskadades Riksförbund anser att detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till behoven för personer med funktionsnedsättning och att illustrationerna inte är tillgängliga. De anser att planen inte visar att tillgängliga miljöer ryms inom ramarna och att ytor för cykelparkeringar kan bli ett dilemma.

Funktionsrätt Uppsala kommun tycker att detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till behoven för personer med funktionsnedsättning och att risken för förorening av grundvattnet och översvämningsrisken måste beaktas. De anser att planen bör omprövas för att ta tillräcklig hänsyn till funktionshinderperspektivet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bottenvåningar i de nya byggnaderna ska vara publika och genomskinliga, med entréer både mot gata och park. Dessa åtgärder bidrar till ökad trygghet, överblickbarhet och tillgänglighet. Cykelparkeringar och utformning av markytor behandlas vidare i bygglovsskedet. Grundvatten- och översvämningsfrågor har utretts särskilt och har hanterats inom ramarna för lagkraven.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller PBL:s krav på tillgänglighet, men att ytterligare anpassningar kan behöva ske i det fortsatta genomförandet.

Trafik

Uppsala Vatten och Avfall AB har synpunkter på detaljplanen avseende avfallsutrymmen och parkeringsplatser. De anser att avfallsutrymmet bör placeras på ett sätt som inte skapar problem för avfallsfordon och att parkeringsplatserna bör utformas så att de inte skapar problem för avfallsfordon.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör lösningar för avfallshantering och angöring, men den exakta utformningen behandlas i bygglovs- och genomförandeskedet. Förvaltningen noterar synpunkterna och kommer i den fortsatta processen att beakta avfallsfordons framkomlighet och behov av angöring.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen skapar förutsättningar för en väl fungerande avfallshantering och parkering, men att detaljlösningar måste säkerställas i den kommande genomförandefasen.

Idrott och fritid

Idrotts- och fritidsnämnden tycker att detaljplanen medför en oacceptabel förlust av idrottshallar i centrala Uppsala och att Bollhuset har ett stort kulturhistoriskt värde. De anser att planen bör omprövas för att ta tillräcklig hänsyn till idrotts- och fritidsverksamheten i området. Idrotts- och fritidsnämnden tycker också att planen bör innehålla en utförligare beskrivning av konsekvenserna för barn och unga och att

planen bör utredas vidare för att bättre ta tillvara idrotts- och fritidsverksamheten i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bollhuset har i den kulturmiljöutredning som tagits fram bedömts ha ett lägre kulturhistoriskt värde än Gymnastikhuset och Flustret. Rivning bedöms därför möjlig under förutsättning att den nya byggnaden anpassas i skala och gestaltning till den befintliga miljön.

När det gäller behovet av idrottshallar konstaterar förvaltningen att detta är en viktig fråga för kommunen, men att den inte kan lösas inom ramen för denna detaljplan.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
Tf. Planchef



Granskning av detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret i Uppsala kommun

Kommunens ärendenummer: 2020-002478

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 554-24, daterat den 28 februari 2024.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Enligt Uppsala kommuns Översiktsplan (2016) ligger planområdet inom innerstaden, där det ska finnas en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder. Planområdet ingår i de delar av innerstaden som betecknas som särskilt värdefull kulturmiljö som ska värnas och göras levande och tillgänglig.

Enligt kommunens innerstadsstrategi, som är en fördjupning av översiktsplanen från 2016, ingår planområdet i det karaktärsområde som är beskrivet som "park och institutionsstaden". Enligt

riktlinjerna för området ska hushöjderna hållas nere för att behålla stadssiluetten och värdefulla siktlinjer mot slottet och domkyrkan. Vid förtätning ska områdets höga kulturvärden värnas utifrån platsens själ, gestaltning och historia. Det kan i vissa fall innebära att det nya sticker ut. I andra fall kan det innebära att det nya inordnar sig i ett befintligt arkitektoniskt koncept.

Planförslaget överensstämmer med den övergripande inriktningen i översiktsplanen som handlar om att möjliggöra en hög koncentration av kultur och service i innerstaden. Det är däremot en tolkningsfråga om huruvida förslaget överensstämmer med de inriktningar som handlar om att värna befintliga kulturmiljövärden. Då detaljplanen hanteras med utökat förfarande finns det dock inget krav på att planförslaget måste överensstämma med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att nuvarande planförslag sammantaget medför att de historiska byggnaderna inom planområdet och upplevelsen av slottet som bakgrund till denna kulturmiljö får en väsentligt minskad betydelse i staden. Planförslaget medför därför att läsbarheten av riksintresset kraftigt minskar och att riksintresset påtagligt skadas. Om planförslaget förs vidare i nuvarande utformning kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsens bedömning motiveras nedan.

Riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad (C40) tar bland annat sin utgångspunkt i stadens betydelse för centralmakt och utbildning. Området vid Svandammen med Uppsala slott i fonden är en av stadens mest centralt belägna historiska miljöer och är av mycket stor betydelse för riksintresset. Platsen karaktäriseras av Flustret, Gymnastikhuset Svettis och Bollhuset. Byggnaderna utgör tillsammans med Stadsträdgården viktiga uttryck för Uppsala som lärdomsstad.

Svettis invigdes 1910 som motionsanläggning för universitetets studenter och anställda. Detta idrottshus för studenter var den första sporthallen i modern mening i Sverige. Svettis förklarades

som byggnadsminne år 1993. Direkt i anslutning till Svettis finns annexet Bollhuset, där det omtalade bollhusmötet ägde rum år 1939. Länsstyrelsen har tidigare bedömt att Bollhuset är av byggnadsminnesklass, huvudsakligen med utgångspunkt i bollhusmötets historiska betydelse i universitetsstaden Uppsala och byggnadens koppling till Svettis.

I yttrande över samrådsförslaget (dnr 554-2024) framför länsstyrelsen att planen bedöms medföra en radikal omvandling av platsen och befintliga byggnaders relation till Stadsträdgården. Hotellbyggnaden får ett framträdande läge och blir dominerande i stadsbilden genom kraftigt avvikande höjd och volym. Den stora tillbyggnaden av Flustret kommer att dölja festpaviljongen från Stadsträdgården och beröva Flustret dess karaktär av trädgårdspaviljong. Såväl Svettis som Flustret fräntas rollen som solitärer och underordnas i stället den nya bebyggelsen. Planförslaget behöver därför omarbetas och anpassas till riksintresset i fråga om placering, skala och gestaltning.

I samrådsyttrandet stödjer länsstyrelsen planförslagets ambitioner att omvandla baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida genom att skapa en tydlig parkentré och ett torg mellan Svandammen och Stadsträdgården.

Länsstyrelsen kan konstatera att vissa justeringar av planförslaget har gjorts mellan samråd och granskning i rätt riktning. Hotellbyggnaden har i viss mån anpassats till Svettis i fråga om volym och höjd, åtminstone mot Sjukhusvägen. De nya byggnadsvolymer har dock omfördelats och även höjts i vissa delar, vilket innebär att förändringarna sammantaget är begränsande. Flustrets tillbyggnad är överlag oförändrad vad gäller skala och volym. Positivt är också att nya planbestämmelser införts för att uppnå arkitektonisk kvalitet och tillvarata platsens publika karaktär.

Planförslaget innebär att området vid Svandammen omvandlas på ett genomgripande sätt. Höjd och volym trappas upp väsentligt och medför att platsens relativt småskaliga karaktär försvinner. Det nya hotellet och tillbyggnaden av Flustret avviker i volym och höjd från dagens byggnader. Den nya bebyggelsen blir dominerande i stadsbilden, framför allt i vyer från Stadsträdgården och Fyrisån. Svettis och Flustret i dess ursprungliga form blir istället underordnade de nya byggnaderna. Samtidigt försvinner den visuella kopplingen mellan den äldre bebyggelsen och

Stadsträdgården. Den kulturhistoriska miljön får därmed en minskad betydelse i stadsrummet. Länsstyrelsen bedömer att riksintressets uttryck *Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband* respektive *Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet* påtagligt reduceras.

Planförslaget innebär att stora delar av slottet skymms i viktiga vyer från Stadsträdgården och Fyrisån. Länsstyrelsen anser att dessa vyer är betydelsefulla även under vinterhalvåret när vegetationen inte döljer slottet i samma utsträckning som på sommaren. Det kan även påpekas att vegetationen kan föryngras över tid och därför inte bör vara avgörande vid en bedömning av siktlinjer och vyer. Länsstyrelsen bedömer att riksintressets uttryck *Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån* reduceras.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att planförslaget med nuvarande utformning innebär en så pass omfattande omdaning av platsen att riksintresset påtagligt skadas.

För att undvika påtaglig skada på riksintresset måste ny bebyggelse underordnas den befintliga kulturmiljön så att denna får en fortsatt dominerande roll i stadsmiljön och att värdefulla siktlinjer mot slottet i stor utsträckning bevaras.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för samhällsavdelningen Kristina Jansson med planhandläggare Anna Silver som föredragande. I den slutliga handläggningen har också chef för plan- och bostadsenheten Asmah Ismaal och kulturmiljöhandläggare Hampus Benckert medverkat.

Särskild sammanställning

Detaljplan Gymnastiken & Flustret

Stadsträdgården i Uppsala Holding AB

Uppdragsnummer: 7113

Datum: 2025-09-17

Upprättad av: Agnes Röllgårdh

Granskad av: Pernilla Troberg

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Hur miljöfrågorna har integrerats i detaljplanen.....	3
3	Hur synpunkter från samråd/granskning beaktats.....	4
4	Skälen till att planen antagits istället för alternativ som övervägts.....	6
5	Viktigaste miljöaspekterna.....	6
6	Åtgärder för uppföljning och övervakning	8

1 Bakgrund

En särskild sammanställning enligt 6 kap. 16 § miljöbalken ska upprättas för detaljplaner som omfattas av kravet om särskild miljöbedömning. Den särskilda sammanställningen tas fram av den beslutande kommunen i samband med detaljplanens antagande. Syftet är att göra resultatet av bedömningsförfarandet tillgängligt för allmänheten och för dem som deltagit i processen.

Den särskilda sammanställningen ska redovisa hur miljöaspekterna har integrerats i planen, hur miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter har beaktats i planprocessen samt skälen till val av alternativ. Den särskilda sammanställningen ska också redogöra för vilka åtgärder kommunen avser vidta för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförande av detaljplanen medför.

Genom att sammanställa överväganden som gjorts i planprocessen och hur synpunkter och miljökonsekvensbeskrivning beaktats ges allmänheten insyn i processen. Den särskilda sammanställningen och detaljplanen ska göras tillgängliga för dem med vilka samråd skett och de ska även informeras om att planen har antagits (MB 6 kap. 16 §). Enligt Boverkets rekommendation tas sammanställningen med som ett utkast inför antagandet av detaljplanen. Sammanställningen är därmed en del av beslutsunderlaget och kan ge stöd för antagandebeslutet på samma sätt som granskningsutlåtandet över planen.

Detaljplanen Gymnastiken & Flustret syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning. Detaljplanens syfte är även att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnadernas utformning och volym får en hög arkitektonisk kvalitet som är anpassad till platsens värden och karaktär. Detaljplanens syftar även till att omvandla en idag otrygg baksida till en aktiv framsida och att skapa en tydlig parkentré till Stadsträdgården genom ett nytt torg.

2 Hur miljöfrågorna har integrerats i detaljplanen

Arbetet med miljöbedömningen påbörjades inför samrådet av detaljplanen. Uppsala kommun gjorde bedömningen att detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och motivet till ställningstagandet är att planen riskerar en betydande påverkan på kulturmiljön, vattenkvaliteten och på naturmiljön. Ett avgränsningssamråd hölls tillsammans med Länsstyrelsen i april 2023 för upprättande av miljökonsekvensbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivningen togs därefter fram parallellt med detaljplanen. Slutsatser i miljöbedömningar har arbetats in i planförslaget och fått påverka bebyggelsens struktur, skala och placering.

Olika underlagsutredningar har tagits fram inom planarbetet, för att studera områdets förutsättningar samt för att kunna belysa planens miljöpåverkan. Underlagsutredningarna har även varit betydande för att föreslå rätt skyddsåtgärder. Underlagsutredningarna inkluderar dagvattenutredning, miljöteknisk markundersökning, kulturmiljöbedömning och trädinventering.

Planförslaget har succesivt bearbetats, utifrån resultatet från utredningarna, för att minimera direkt och indirekt miljöpåverkan.

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms ge både positiv och negativ påverkan för människors hälsa och miljön. Olika åtgärder för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget har föreslagits och i tillämpliga delar inarbetats i detaljplanen.

Planen innebär positiva konsekvenser genom att de nya byggnaderna lyfter parkens betydelse och koppling mellan Stadsträdgården och Svandammen. Flustrets symbolvärde stärks i och med detaljplanen eftersom verksamheten kan hålla öppet i mycket större utsträckning än idag och därmed bli en målpunkt för fler personer. Rivningen av bollhuset och delar av Flustret innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön, men det är delvis en utveckling som skulle ske oavsett om detaljplanen blev verklighet eller inte. Även om de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skulle vara kvar, i det fall detaljplanen inte förverkligas, skulle det förmodade förfallet av byggnaderna ytterligare försvaga symbolvärdet samt de traditions- och kontinuitetsvärden som redan idag är hotade.

Dagvattenhanteringen som inkluderas i detaljplanen förhindrar negativ påverkan på vattenkvaliteten i ytvattenrecipienten. Utbyggnaden kan potentiellt innebära att förorenade massor avlägsnas vilket innebär en viss förbättring av markmiljön. En förbättrad markmiljö skulle i sin tur innebära positiva konsekvenser för ytvattenkvaliteten. I och med den grundläggningsutformning som detaljplanen medger förhindras även negativ påverkan på grundvattnets kvalitet och kvantitet. Planen medför därmed ingen negativ påverkan på vattenmiljön.

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms ge negativ påverkan på naturmiljön i och med att några ädellövträd behöver tas ned, men de skydds- och kompensationsåtgärder som planeras bedöms mildra påverkan och även innebära att detaljplanen leder till både positiva och negativa konsekvenser för naturmiljön.

3 Hur synpunkter från samråd/granskning beaktats

Plansamråd pågick 19 januari till 1 mars 2024. Ett informationsmöte hölls i Flustret den 31 januari 2024 då cirka 50 personer deltog. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och i Uppsala Nya Tidning. Marknadsföring skedde på kommunens sociala medier samt genom informationsskyltar som sattes upp runt planområdet. 143 synpunkter, varav 4 utan erinran, inkom under samrådstiden.

Många synpunkter rörde påverkan på kulturmiljö. Länsstyrelsen ansåg att planförslaget behövde omarbetas på grund av negativa konsekvenser på utpekade riksintressen. Flera inkomna synpunkter ansåg att planförslaget behövde förändras för att inte påverka Uppsalas kulturarv eller historiska miljöer. Inkomna synpunkter berörde även föroreningsrisker, dels kopplat till befintliga markföroreningar, dels grundvattenpåverkan under byggskedet.

Sedan samrådet har planhandlingarna kompletterats med en markmiljöundersökning, en utredning om siktlinjer samt ett arkitektoniskt koncept och gestaltungsprogram. Planförslagets byggrätter minskades efter samråd, både i höjd och bruttoarea. Planförslaget reviderades även gällande gestaltning och arkitektonisk gestaltning genom tillkommande planbestämmelser som reglerar material för tak och fasader.

Under perioden 17 januari till 28 februari 2025 var detaljplanen och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning ute för granskning. Totalt 33 yttranden inkom, varav 4 utan erinran.

Granskningssynpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, bevarande, tillgänglighet, skala och volymer på nybyggnation samt behovet av idrottshallar.

Efter granskningen har inga justeringar av detaljplanen gjorts men planbeskrivningen har reviderats för att tydligare beskriva bebyggelsen, dess påverkan på omgivningen samt de ställningstaganden som gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller PBL:s krav på tillgänglighet, men att ytterligare anpassningar kan behöva ske i det fortsatta genomförandet. Gällande kommunens behov av idrottshallar konstaterar förvaltningen att planen inte kan tillgodose behovet men att frågan hanteras i kommunens arbete med en långsiktig strategi för idrotts- och fritidsanläggningar i hela staden, där ersättningslösningar för förlorade anläggningar prövas i andra lägen.

Länsstyrelsen anser att hotellbyggnaden och tillbyggnaden av Flustret blir dominerande i stadsbilden och underordnar de befintliga byggnaderna. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset påtagligt skadas om planförslaget förs vidare i nuvarande utformning, samt att planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen när det gäller att värna befintliga kulturmiljövärden. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planen sammantaget innehåller tillräckliga regleringar för att skydda och tillvarata de mest värdefulla delarna av kulturmiljön. Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten ges rivningsförbud och nya byggnader regleras genom detaljerade planbestämmelser för att säkerställa anpassning till kulturmiljön. En särskild siktlinjeutredning har genomförts och denna visar att påverkan på slottets läsbarhet är begränsad. Miljökonsekvensbeskrivningen och Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att riksintressets värden inte påtagligt skadas. Planen möjliggör samtidigt en utveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner om ett levande och tillgängligt centrumområde.

Gällande bevarande av Bollhuset har byggnaden i kulturmiljöutredningen bedömts ha ett lägre kulturhistoriskt värde än Gymnastiken och Flustret. Rivning bedöms av Stadsbyggnadsförvaltningen vara möjlig förutsatt att den nya byggnaden anpassas till befintlig miljö i skala och gestaltning.

4 Skälen till att planen antagits i stället för alternativ som övervägts

I miljökonsekvensbeskrivningen har ett jämförelsealternativ och ett nollalternativ jämförts med detaljplanen. Detaljplanens genomförbarhet, samt dess direkta och indirekta miljöpåverkan har testats genom de utredningar som tagits fram av konsulter med expertis inom grundvatten, dagvatten, markföroreningar, översvämning, kulturmiljö, arkitektur, geoteknik och parkeringsfrågor.

2013 hölls en arkitekttävling för området och tillsammans med fastighetsägare i området påbörjades planering med det vinnande förslaget. Arbetet ledde inte fram till ett genomförbart alternativ vilket till slut gjorde att det avfärdades. 2020 togs ett nytt förslag fram som inte fick Uppsala kommuns stöd på grund av att förslaget endast innefattade utveckling av hotellbyggnad och inte av platsen som helhet.

2021 förvärvades Gymnastikhuset och Hallarna av en ny fastighetsägare som tog fram ett nytt förslag. Detta avfärdades på grund av för hög höjd och stor volym på hotellbyggnaden, avsaknad av nedtrappning mot parken och en gestaltning som inte kopplades ihop med Gymnastiken eller Flustret.

Därefter påbörjades arbetet med det bebyggelseförslag ligger till grund för aktuellt planförslag. Planen har kunnat ligga till grund för fortsatt planläggning för att den till skillnad från tidigare alternativ innebär en utveckling av området som helhet och kopplar samman ny bebyggelse med gammal, såväl som bebyggelsen med Svandammen och Stadsträdgården. Planen antas även för att den reglerar bebyggelsen så att den anpassas till kulturmiljön.

5 Viktigaste miljöaspekterna

Uppsala kommun har beslutat att detaljplanen riskerar att leda till en betydande miljöpåverkan och därmed har en miljöbedömning gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. De betydande miljöaspekterna som utretts för detaljplanen har varit; kulturmiljö, vattenkvalitet och naturmiljö.

Planområdet är beläget i en kulturhistorisk rik och mångfacetterad miljö med breda och djupa kulturvärden. Kulturvärdena finns såväl i enskilda byggnader inom planområdet som i området som helhet mellan slottet, ån och intill Svandammen och Stadsträdgården. Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövården.

Inom planområdet planeras för rivning av den befintliga tennishallen (Bollhuset) och nybyggnation av ett hotell på dess plats. Byggnaden är kulturhistoriskt viktigt så trots att byggnaden sedan länge är i bristfälligt tekniskt skick innebär rivningen negativa konsekvenser för riksintressets tema lärostaden. Även delar av Flustret rivs och en ny tillbyggnad uppförs i och med detaljplanen. Rivning av delar av Flustret leder både till positiva och negativa konsekvenser för kulturmiljön. De delar som rivs innehar kulturvärden som i och med rivningen försvinner från platsen. Den utökade byggrätten innebär dock att verksamheten kan hållas öppen i större utsträckning vilket ökar symbolvärdet. Att Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen

och vattenklosetten ges rivningsförbud innebär att kulturvärdena kopplade till dessa byggnader bevaras.

Sett till hela planområdet uppstår positiva konsekvenser för kulturmiljön i och med att den befintliga röriga situationen med tydlig baksideskaraktär, en karaktär som i grunden inte är förenlig med parkens välordnade grammatik och representativa funktion, ersätts med ett helt nytt sammanhang med tydliga relationer mellan byggnader och park. Planen innebär även att kopplingen mellan Stadsträdgården och Svandammen stärks.

Negativa konsekvenser uppstår i och med att vissa trädkronor blir mindre synliga från delar av omgivningen samt genom att historiskt betydelsefulla byggnader får mer begränsad synlighet vilket påverkar viktiga strukturer och samband. Genomförd siktlinjeutredning visar att påverkan på slottets läsbarhet är begränsad men trots detta bedöms viss skada uppstå på riksintresset. Denna skada bedöms dock vara begränsad och de planerade åtgärderna bedöms i flera hänseenden förbättra området och förstärka det kulturhistoriska sammanhanget.

En risk för betydande påverkan på vattenkvalitet (MKN grundvatten, ytvatten), framför allt under byggskedet, bedöms föreligga då planområdet ligger inom inre vattenskyddsområde och i närheten av extrem känslig grundvattenzon. I planbeskrivningen anges vilken utformning av byggnadernas grundläggning som krävs för inga skadliga ämnen ska tillföras det slutna grundvattenmagasinet och därmed ingen påverkan på MKN uppstår. Planen medger dagvattenhantering enligt gällande riktlinjer och kommer därmed inte äventyra möjligheten att nå MKN för ytvatten.

I planen presenteras även ett antal skyddsåtgärder som ytterligare ska skydda yt- och grundvatten. Planerade anläggningsarbeten kommer att utföras på ett sådant sätt att en del av de befintliga markföroreningarna potentiellt avlägsnas. Förbättrad markmiljö bidrar i sin tur till förbättrad vattenmiljö. Om arbetet utförs med angiven grundläggningsutformning bedöms planen kunna realiseras utan att konsekvenser uppkommer för miljöaspekten vattenkvalitet.

En betydande risk för påverkan på naturmiljön föreligger då fyra äldre ädellövträd kommer att behöva avverkas vid genomförande av planen. I närområdet har också fladdermöss påträffats under artinventeringar. Inom planområdet finns hålträd, dock inga som inbjuder till yngling och vila för fladdermöss. Hålträden är däremot viktiga för andra arter. Förutom nedtagning av fyra träd innebär det minskade utrymmet för träd även att vissa träd behöver beskäras. Att de fyra ädellövträden tas ned samt att vissa träd beskärs innebär framför allt negativa konsekvenser på kort sikt. Som kompensationsåtgärd kommer ett nytt träd som är 20 år gammalt att planteras inom planområdet. Kronbeskrning är en åtgärd som också kan gynna den biologiska mångfalden lokalt på längre sikt. Ett antal skyddsåtgärder kommer att implementeras i samband med planens genomförande. Dessa innefattar kvarlämnande av död ved, anläggande av veddepåer, bihotell och fågelholkar samt nyplantering av träd och buskar.

6 Åtgärder för uppföljning och övervakning

När en detaljplan har genomförts ska ”den beslutande myndigheten eller kommunen skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande faktiskt medför. Detta ska göras för att myndigheten eller kommunen tidigt ska få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte identifierats så att lämpliga åtgärder för avhjälpande kan vidtas”, detta enligt 6 kap 19 § miljöbalken. I Naturvårdsverkets ”Handbok med allmänna råd om miljöbedömning av planer och program (Naturvårdsverket, november 2008) anges följande: ”Det yttersta ansvaret för uppföljningen har den kommun eller myndighet som beslutat om antagandet av planen eller programmet. Det inbegriper även det ekonomiska ansvaret. Själva genomförandet av uppföljningen kan dock helt eller delvis utföras av en konsult eller verksamhetsutövare.”

Detaljplanens betydande miljöpåverkan ska följas upp i två avseenden. Kommunen ska dels kontinuerligt följa tillståndet i miljön och hälsoläget hos kommunbefolkningen, dels ska detaljplanens planbestämmelser och åtgärder för miljö och hälsa utvärderas. Uppföljningen behöver avgränsas med avseende på: 1. Behov (anpassas till hur stor den verkliga utbyggnaden och förändringen blivit), 2. Omfattning och innehåll (sakfrågor, mätpunkter och liknande) samt 3. Rapportering.

Den regelbundna uppföljningen av miljö- och hälsotillståndet i kommunen kan med fördel kopplas till befintliga tillsyns-, miljölednings- och övervakningssystem, vilket är lämpligt inte minst av ekonomiska skäl. Den andra delen av uppföljningen, som är specifikt inriktad på detaljplanens direkta och indirekta miljöpåverkan, ska fokusera på de åtgärder som konkretiserats i miljökonsekvensbeskrivningen. Det är viktigt att notera att det är både den förutsedda och den oförutsedda betydande miljöpåverkan som ska följas upp.

För genomförande av detaljplanen Gymnastiken och Flustret har en miljösäkringsplan tagits fram. Där listas de åtgärder och anpassningar som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen, när de ska genomföras och vem som är ansvarig. Genomförande och uppföljning av åtgärder ansvarar exploatören för, men kommunen ska i sista ledet också följa upp att miljösäkringsplanen efterlevs.

För att exemplifiera uppföljningen av specifika krav/åtgärder 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.