

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande inklusive samrådsredogörelse

Datum:
2025-05-19

Diarienummer:
PBN 2023-001843

Handläggare
Valerija Bandic

Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse

Detaljplan för Framfabriken

Standardförfarande

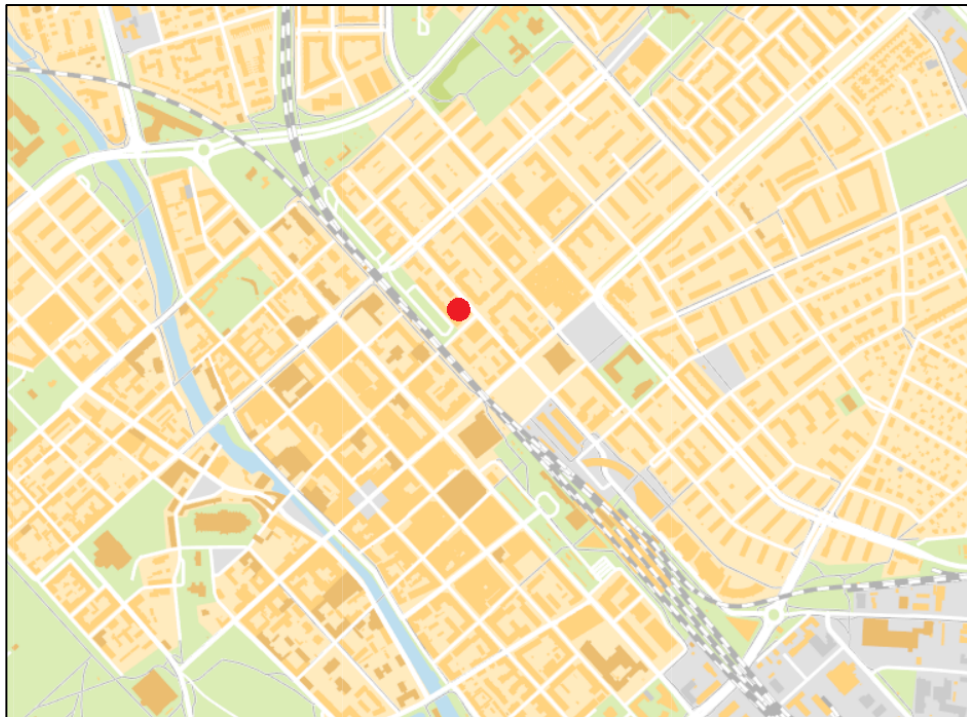


Bild 1 Översiktskarta med planområdets läge markerat med röd prick.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att befintliga verksamheter i byggnaden blir planenliga samt att möjliggöra skolverksamhet i form av gymnasieskola.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	15
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	11
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	22 juni 2023
Beslut om samråd och granskning	24 oktober 2024

Innehåll

Detaljplan för Framfabriken	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet och granskningen.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter samt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av samrådet och granskningen

Detaljplanen var på samråd mellan den 7 mars och den 28 mars 2025. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden inkom 15 skriftliga synpunkter, varav 7 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak behovet av barnkonsekvensanalys och hur de befintliga verksamheterna på fastigheten påverkas av planförslaget samt buller och behovet av riskanalys.

Detaljplanen var därefter på granskning mellan 11 april och 2 maj 2025. Under granskningstiden inkom 11 skriftliga synpunkter, varav 5 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak behovet av barnkonsekvensanalys och varsamhetsbestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 11 mars 2025.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar efter granskningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med stycket ”ersättning”

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Lantmäterimyndigheten	X	X
Trafikverket	X	X
Uppsala brandförsvär	X	X
Uppsala vatten och avfall AB	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Kulturnämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden		X
Ledningsägare		
Telia Skanova	X	
Vattenfall Eldistribution AB	X	
Vattenfall AB Heat Sweden	X	
Svenska kraftnät	X	

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2		X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala		X
Övriga		
Brf Lindagård	X	
ABF Uppsala	X	
Den lilla teatern	X	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter från samrådet och granskningen samt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare i samrådsskedet

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Vidare instämmer de i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Telia Skanova har inget att erinra. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att det är viktigt att exploatören tar kontakt i god tid. Det gäller i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

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

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Utbildningsförvaltningen har inget att erinra.

Kulturnämnden bedömer att genomförande av detaljplanen stärker kulturarvet som Framfabriken utgör genom att byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. De är positiva till att detaljplanen möjliggör en grönyta på gården, men vill påminna om vikten av att säkerställa tillgängligheten för besökande till Lilla Teatern och ABF:s verksamheter. Vidare anger de att fastighetsägaren bör inventera och säkerställa eventuell värdefull konst som kan påverkas av planens genomförande.

Uppsala Vatten och Avfall AB informerar om att avfallshämtningen i dagsläget sker vid två avfallsutrymmen inom fastigheten och att båda har ett längre dragavstånd mellan avfallsfordon och avfallsutrymme än 10 meter, vilket är det rekommenderade maxavståndet. Att angöringen kommer att ske från Storgatan, via passagen, kan komma att påverka dragavståndet ytterligare. Avfallshanteringen och även frågan rörande dragavståndet behöver ses över.

Trafikverket informerar att de har tillfällig nyttjanderätt för hela gaturummet längs S:t Persgatan upp till Storgatan för projekt Uppsala planskilda korsningar som beräknas vara klar Q2 2027. Under tiden kan de inte samordna med någon tillkommande byggtrafik på den sträckan.

Vidare tydliggör Trafikverket att bulleråtgärder inom projekt Uppsala planskilda korsningar endast avser sidan som vetter mot järnvägen. Eventuella åtgärder på fönster som vetter mot Storgatan är fastighetsägarens ansvar att åtgärda. De önskar att kommunen tydliggör detta i planbeskrivningen.

Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering inom 150 meter från stråk med farligt gods enligt Länsstyrelsen i Uppsala läns rekommendationer. En riskbedömning ska alltid göras och detaljplanen behöver kompletteras med detta.

Uppsala brandförsvar informerar om att planförslaget ligger 50 meter från järnvägen vilken är klassad som farlig godsled. De anser därför att Plan- och byggnadsnämnden ska begära in en riskbedömning då denna utgör underlag vid bedömning om markens lämplighet.

Privatperson 1 motsätter sig etablering av gymnasieskola på fastigheten.

Brf Lindagård föreslår att detaljplanen kompletteras med en avbildning av fasaden mot deras fastighet. De påpekar även att friskluftsintaget på just den fasaden saknar servitut, vilket bör noteras i detaljplanen.

Den lilla teatern påpekar att samrådsunderlaget och tillhörande bilagor främst fokuserar på den kommande gymnasieskolans behov, medan de befintliga verksamheternas behov, som exempelvis angöring, leveranser och parkering, inte tillräckligt beaktats. De påpekar också att passagen i en av bilagorna felaktigt beskrivs som genomfart. Passagen hyrs i dagsläget av Den lilla teatern och är en ytterst viktig komponent i logistiken kring teaterns verksamhet.

Vid planeringen och utformningen av innergården behöver det säkerställas att de yngre barnen som kommer till föreställningarna och ska vistas på samma innergård som gymnasieelever får en trygg upplevelse.

Vidare informerar teatern om att ljudisoleringen mellan våningarna är dålig och att tidigare undervisning i klassrummen ovanför teatern har hörts tydligt och stört föreställningarna. De uttrycker oro kring att den praktiska undervisningen som planeras på våningen ovanför teatern kommer att vara mycket störade och omöjliggöra teaterns verksamhet.

Teatern uttrycker oro kring att fastighetsägaren har sagt upp restaurangen och att det är oklart om denna lokal kommer att tas i anspråk av den kommande gymnasieskolan, samt om även teatern riskerar att påverkas. En sådan utveckling motsäger vad som står i planbeskrivningen angående planens syfte att ändra markanvändningen så att de befintliga verksamheterna blir planenliga och kan fortsätta vara kvar på platsen. De påpekar också vikten av att följa nationella kulturpolitiska mål och barnkonventionen,

samt att en dialog om en långsiktig lösning för teaterns framtid har påbörjats med kulturförvaltningen.

Bland de handlingar som publicerats som underlag för samråd saknas en barnkonsekvensanalys. Den lilla teatern förutsätter att Uppsala kommun agerar enligt lag och kompletterar arbetet med en barnkonsekvensanalys under kommande granskningsprocess. De ser fram emot att involveras i kommande utvecklingsarbete och hoppas på ett fint samarbete med den blivande hyresgästen och dess ungdomar.

ABF Uppsala är positiva till planens syfte att säkerställa planenliga verksamheter men uttrycker, precis som Den lilla teatern, oro kring huruvida de kommer att kunna fortsätta hyra sina lokaler. De är i fortsatt stort behov av centrala lokaler och kan se allvarliga konsekvenser för föreningslivet om förändringen innebär att de tvingas flytta.

Vidare efterfrågar ABF en detaljerad utredning kring hur buller, trängsel och ökad trafik kommer att påverka deras verksamhet. En ökning av personer i och omkring byggnaden kräver en noggrann plan för att säkerställa tillgänglighet och trygghet för alla. De vill därför även se en plan för hantering av flöden, säkerhet och tillgänglighet, parkering, utrymning och hantering av evakueringsvägar.

Gemensamma utrymmen som trapphus och entréer måste tydligt avgränsas för att undvika störningar och säkerställa en trygg miljö för både elever och ABFs deltagare och personal. Samrådsunderlaget ger ingen information om huruvida deras trapphus kommer att användas av skolan.

Yttranden från remissinstanser och medborgare i granskningskedet

Länsstyrelsen har inga nya synpunkter att tillföra i granskningskedet.

Trafikverket anger att synpunkterna från samrådet kvarstår. Detaljplanen bör kompletteras med en riskbedömning.

Brandförsvaret har granskat planförslaget avseende insatsmöjligheter samt möjligheten att uppfylla gällande bygglagstiftning avseende brandtekniska krav. De har även undersökt risker som kan påverka planområdet samt risker som planområdet kan medföra till den befintliga omgivningen. Befintliga risker och verksamheter har undersökts med stöd av brandförsvarets databas Daedalos (2025-04-23). Brandförsvaret har inga synpunkter mot planförslaget.

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att det behöver säkerställas att det finns tillräckliga ytor för de avfallsfraktioner som krävs för verksamheterna. Placeringen och utformningen av miljörum behöver beaktas i kommande bygglov.

Lantmäterimyndigheten anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med information om den eventuella ersättning som fastighetsägaren kan ha rätt till när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar i sitt yttrande till tidigare framförda synpunkter i samrådsskedet. Nämnden anser att ett flertal frågor fortfarande inte är tillräckligt utredda i planförslaget.

De anser bland annat att trafikbullerfrågan inte är tillräckligt utredd. Den utförda bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer överskrider riktvärden och att maximala ljudnivåer över 45 dB(A) förekommer i rum mot Storgatan och järnvägen.

Därför bör bullerutredningen förtydliga vilka skyddsåtgärder som kan vidtas för att nå gällande riktvärden. Även frågan om vibrationer från järnvägen behöver utredas i detaljplanen.

Vidare lyfter nämnden att dagsljusutredningen visar att vissa rum inte uppfyller kraven för dagsljus i Boverkets byggregler. Rum med begränsad eller ingen tillgång till dagsljus får inte användas för stadigvarande vistelse för elever och därför bör man redan i detaljplaneskedet undersöka alternativ användning för dessa rum.

Slutligen anser nämnden att det också bör göras en bedömning av om tidigare verksamhet i byggnaden kan ha medfört att byggnaden i sig eller mark eller vatten på fastigheten är förorenade.

Utbildningsförvaltningen har inget att erinra.

Kulturnämnden har inga nya synpunkter att tillföra i granskningsskedet, utan står fast vid tidigare bedömning från samrådet.

Föreningen Vårda Uppsala ställer sig positiva till detaljplanen. De välkomnar att kommunen nu inte bara vill tillåta och formalisera användningen av nya verksamheter utan också, och framför allt, att man vill bevara byggnaden för framtiden och i samband därmed också förse den med långtgående varsamhetsbestämmelser.

Privatperson 2 anser att förslaget är bra då det både värnar om byggnaden och samtidigt möjliggör en bredare användning av den. Personen ifrågasätter dock varför varsamhetsbestämmelserna har formen ”k” och inte ”q” eftersom den förstnämnda öppnar upp för fler förändringar så länge byggnadens karaktär bevaras.

Vidare lyfts behovet av att tydligare skydda bland annat befintliga träfönster och takmaterial då dessa utgör viktiga karaktärsdrag för byggnaden.

Slutligen påpekas det sociala värdet i att delar av byggnaden används för publik verksamhet och det föreslås att detta regleras i planen för att undvika att hela byggnaden i framtiden omvandlas till exempelvis kontor.

Den lilla teatern anser fortfarande att en barnkonsekvensanalys ska tas fram i planarbetet.

De lyfter även fram vikten av att barnens rättigheter beaktas vid planeringen. Vidare påpekas att det inte beaktats viktiga detaljer från tidigare samråd, som dedikerad lastplats för turnéfordon, tyst verksamhet ovanför föreställningslokalen och behovet av att markera nödutgångar samt avgränsa en plats för barnvagnar nära huvudentrén.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsägaren har tagit del av samtliga yttranden.

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger den aktuella fastigheten inom avgränsningen för innerstaden, ett område som ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter. I innerstadsstrategin pekas planområdet ut som ett område där det finns möjlighet att göra förändringar som bidrar till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Vid förändringar i bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas.

Att ändra den tillåtna användningen så att de befintliga verksamheterna i byggnaden blir planenliga och kan fortsätta verka på platsen även framöver, samt att möjliggöra skolverksamhet i form av gymnasieskola anser stadsbyggnadsförvaltningen vara ett lämpligt sätt att uppnå innerstadsstrategins mål. De planerade användningarna centrum (C) och skola (S) möjliggör en flexibel användning över tid. En gymnasieskola bedöms utgöra ett bra komplement till de befintliga verksamheterna i byggnaden och bidra till en levande innerstad. Frågor som rör hyresförhållanden och avtal ligger utanför detaljplanens ramar och behöver hanteras i dialog med fastighetsägaren.

Byggnaden förses med flera varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Dessa bedöms vara tillräckliga för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden såsom fönster och andra ursprungliga byggnadsdetaljer.

Fasaden mot nordväst, mot Brf Lindagård, påverkas inte av detaljplanen. Eventuella fasadändringar och omlokalisering av friskluftsintag hanteras i samband med bygglov och det tekniska skedet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar i sitt granskningsyttrande till tidigare framförda synpunkter i samrådsskedet. Något sådant yttrande har dock inte inkommit till stadsbyggnadsförvaltningen och finns därför inte registrerat i vårt ärendehanteringssystem. De frågor som lyfts i yttrandet bedöms dock kunna hanteras i det kommande bygglovskedet.

Den planerade gymnasieskolans lokaler behöver utformas och placeras med hänsyn till de befintliga verksamheterna i byggnaden för att minimera ljudstörningar. Hänsyn måste även tas till dagsljusförhållanden samt buller. Den olika rummens exakta läge fastställs i bygglovskedet och det tekniska samrådet. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar detta.

När det gäller bullerfrågan kan det dock noteras att bullerdämpande åtgärder har utretts. I de rum där riktvärdena överskrids kommer fönstren att kompletteras med en invändig tilläggsruta på separat båge. Detta finns redovisat i planbeskrivningen.

Brandförsvaret anger i sitt granskningsyttrande att de granskat planförslaget avseende brandförsvarets insatsmöjligheter samt möjligheten att uppfylla gällande lagstiftning avseende brandtekniska krav. De har även undersökt risker som kan påverka planområdet och som planområdet kan medföra till den befintliga omgivningen och har inga synpunkter mot förslaget. Någon ytterligare riskutredning bedöms inte vara nödvändig.

De lokaler som planeras för gymnasieskola har tidigare använts för utbildningar och är till stor del redan anpassade för sådan verksamhet. Inga större ombyggnationer av byggnaden planeras. Eventuell utredning av mark- eller byggnadsföreningar hanteras i bygglovskedet.

All angöring och lastning/lossning kommer att ske från Storgatan, via passagen. Detta gäller även besökande turnéfordon. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att passage och vägar till entréer hålls fria och säkra för angöring samt att märka upp nödutgångar. Även avfallshämtningen kommer att ske från Storgatan. Den exakta placeringen av miljörum bestäms i bygglovskedet.

Innergården bedöms kunna utformas så att samtliga verksamheter nås på ett tillgängligt och tryggt sätt. Genom att flytta parkeringsplatserna till Kvarnengaraget skapas en bilfri innergård med möjlighet att anlägga grönytor. Den exakta utformningen av gården fastställs i bygglovskedet, där även praktiska lösningar som exempelvis placering av barnvagnar för teaterbesökare kan hanteras.

En omfattande barnkonsekvensanalys bedöms inte vara nödvändig i detta fall. Miljön bedöms bli tryggare i samband med att innergården görs bilfri. Gården bedöms kunna utformas på ett sätt så att den blir trygg för de barn som besöker teatern och vistas på samma innergård som gymnasieeleverna.

Planbeskrivningen kompletteras med information om ersättning vid införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef