

# Information om detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala Kommun

Januari 2024

# Glöm inte att lämna in dina synpunkter skriftligen

Mer information på  
[www.uppsala.se/gymnastiken](http://www.uppsala.se/gymnastiken)

# Vad är en detaljplan?

I en detaljplan bestämmer kommunen:

- hur ett mark- eller vattenområde får användas och vad den får användas till.
- hur byggnaderna får placeras, vilken storlek de får vara, hur de får se ut med mera.
- hur indelningen av allmän plats och kvartersmark ska vara.
- vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för fastighetsägaren och andra aktörer.

Bestämmelserna avgör sedan hur fastighetsägarna får bygga och kommunen utgår ifrån detaljplanen när fastighetsägaren söker om bygglov.

Vi följer plan- och bygglagen (PBL) där det står hur en detaljplan ska tas fram.

## Vad är ett samråd?

Ett samråd är tidsperioden då du har chansen att tycka till om detaljplanen och dela med dig av värdefull information om området.

När vi fått in alla synpunkter kan kommunen välja att göra ändringar i detaljplanen.

# BAKGRUND

# Läget i staden



Bildtext: Planområdets läge i staden

# Läget i staden



Bildtext: Planområdet består av tre byggnader och har både allmän och privat mark

# Platsens historia

- En plats i ständigt förändring
- Viktig del av Uppsalas historia





# Platsens historia



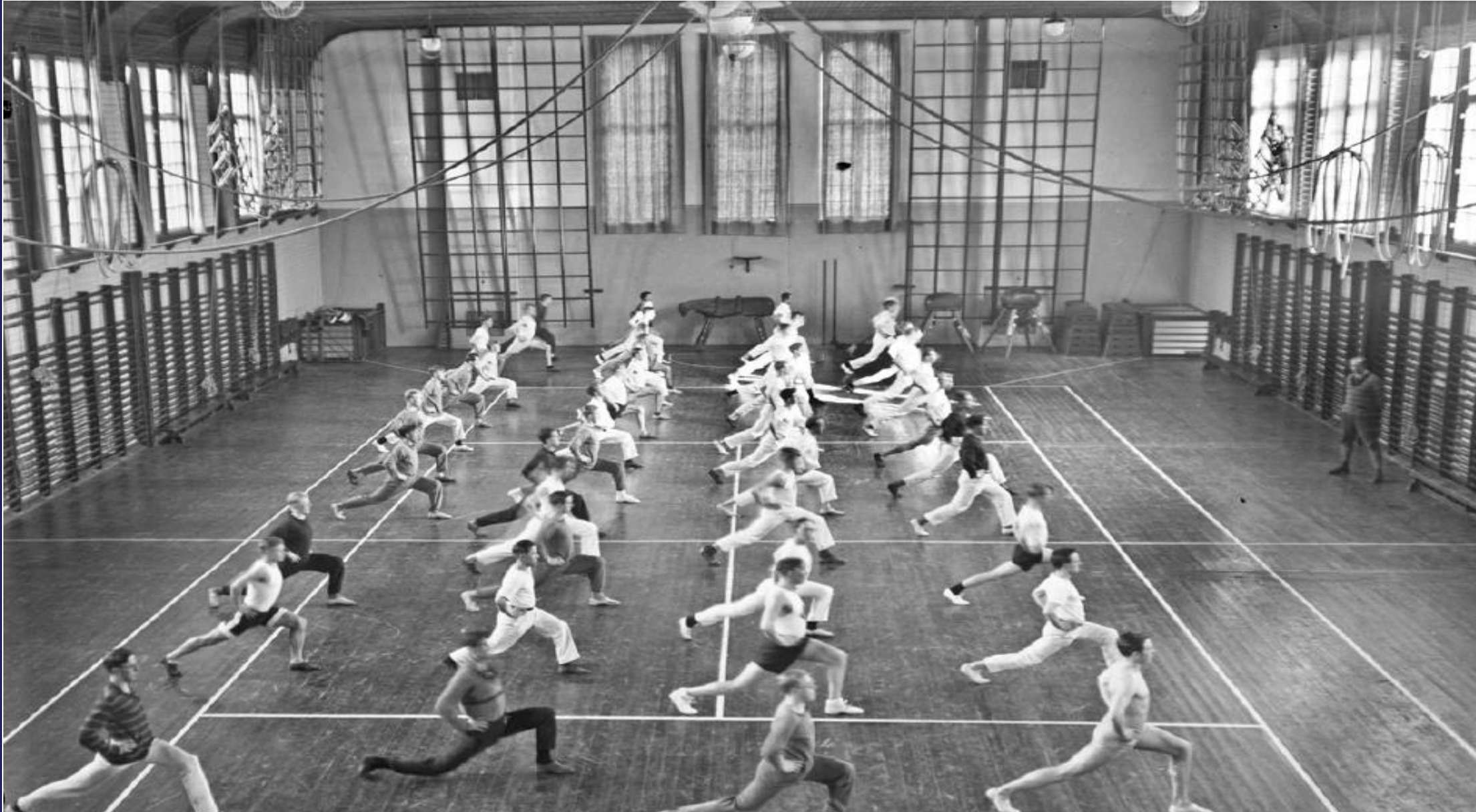
Bildtext: Foto från slutet av 1800-talet över vad som idag är stadsträdgården

# Platsens historia



Bildtext: Äldre foto av gymnastikhuset, foto: Paul Sandberg

# Platsens historia



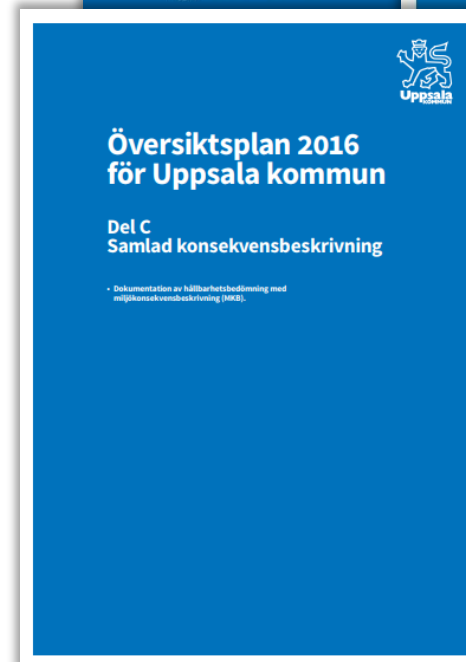
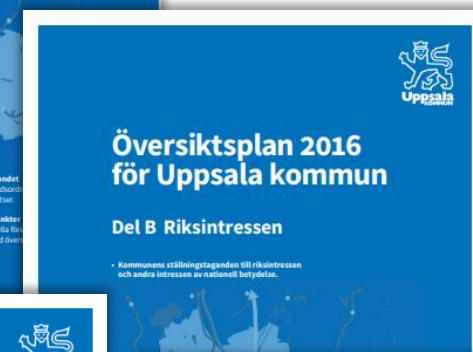
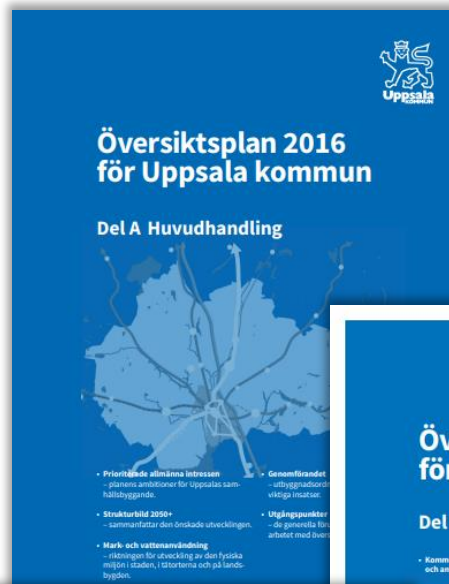
Bildtext: Äldre foto av gymnastikhusets idrottssal, Källa: Upplandsmuseet

## Syftet med planen

- Göra det möjligt att bygga nytt hotell och bygga ut befintlig restaurang och nöjesanläggning.
- Säkerställa att de nya byggnaderna får en utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet anpassade till platsens värden och karaktär.
- Skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna
- Vända den idag otrygga baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida
- Skapa en tydlig parkentré och koppling mellan Svandammen och Stadsträdgården genom ett nytt torg.

# Översiktsplan (2016)

- Planområdet ligger inom innerstaden, där det ska finnas en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder.
- Planområdet ligger inom riksintresset för Uppsala stad och är ett kommunalt kulturmiljöområde.
- Enligt översiktsplanen ska värdefulla kulturmiljöer värnas och göras mer levande och tillgängliga.



# Innerstadsstrategin

- Ingår i ”park och institutionsstaden”. Dess historiska och gröna karaktär ska värnas.
- Ligger i ett område med mycket stadsliv. Det ska finnas:
  - plats att röra sig
  - gå i bredd och mötas i attraktiva stråk och på platser.
  - tillgänglig för alla för ett attraktivt stadsliv.
- Ligger i ett kulturstråk där Uppsalas mest värdefulla kulturmiljöer ska knytas samman och aktiveras genom att skapa fler attraktiva platser.



## Gällande detaljplaner

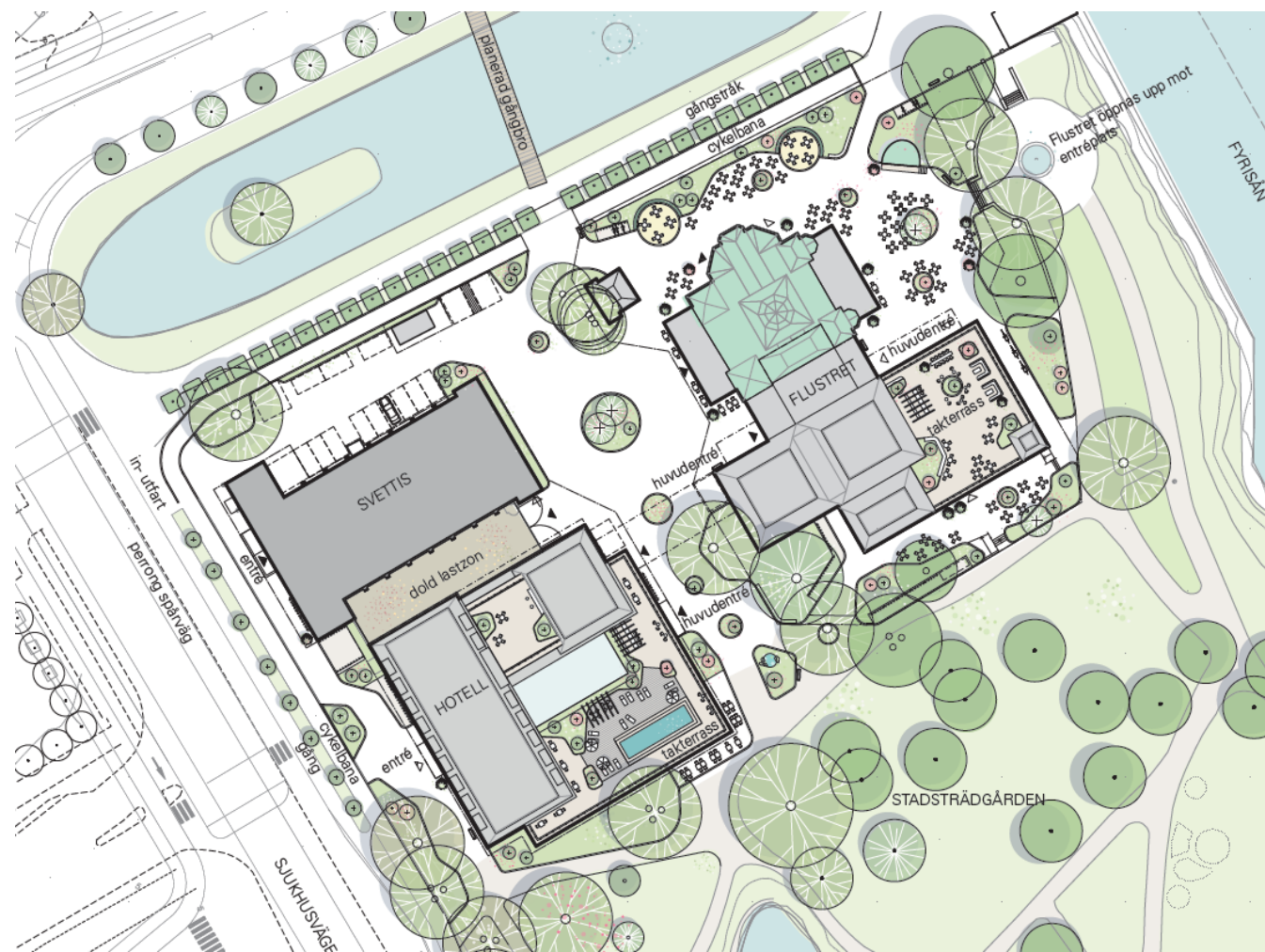
- Gymnastikhuset, Flustret och Svandammshallarna är idag ett kulturresevat - får inte göra något som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värde.
- I Flustrets övriga byggnader får det idag byggas hotell med särskild miljöhänsyn.
- På övrig mark i området får park eller parkering, gata eller torg byggas. Det finns en viss yta som inte får byggas.

# PLANFÖRSLAGET



## Vad ska byggas?

- Ett nytt hotell i 4-8 våningar
- En tillbyggnad på Flustret i 2-3 våningar
- Bollhuset och Flustrets nuvarande tillbyggnader rivs
- Gymnastikhuset, Flustrets huvudbyggnad, klosett och musikscen bevaras så som de är idag.





Bildtext: Foto på gymnastikhuset, Libeck Antikvarie



Bildtext: Foto på Flustrets tak, Libeck Antikvarie

# Kulturmiljö som skyddas i detaljplanen



Bildtext: Foto på musikpaviljongen, Libeck Antikvarie



Bildtext: Foto på vattenklosetten, Libeck Antikvarie

# Hotellet

- I det aktuella projektet ska byggnaden vara hotell i 4-8 våningar.
- Byggs samman med Gymnastikhuset i en låg länkbyggnad
- Uppglasad bottenvåning som kan innehålla exempelvis restaurang
- Garage möjligt under huset
- Underjordisk kulvert mellan hotellet och Flustret



# Illustrationer



Bildtext: Illustration på möjlig utformning av hotellet

# Illustrationer



Bildtext: Illustration på möjlig utformning av hotellet

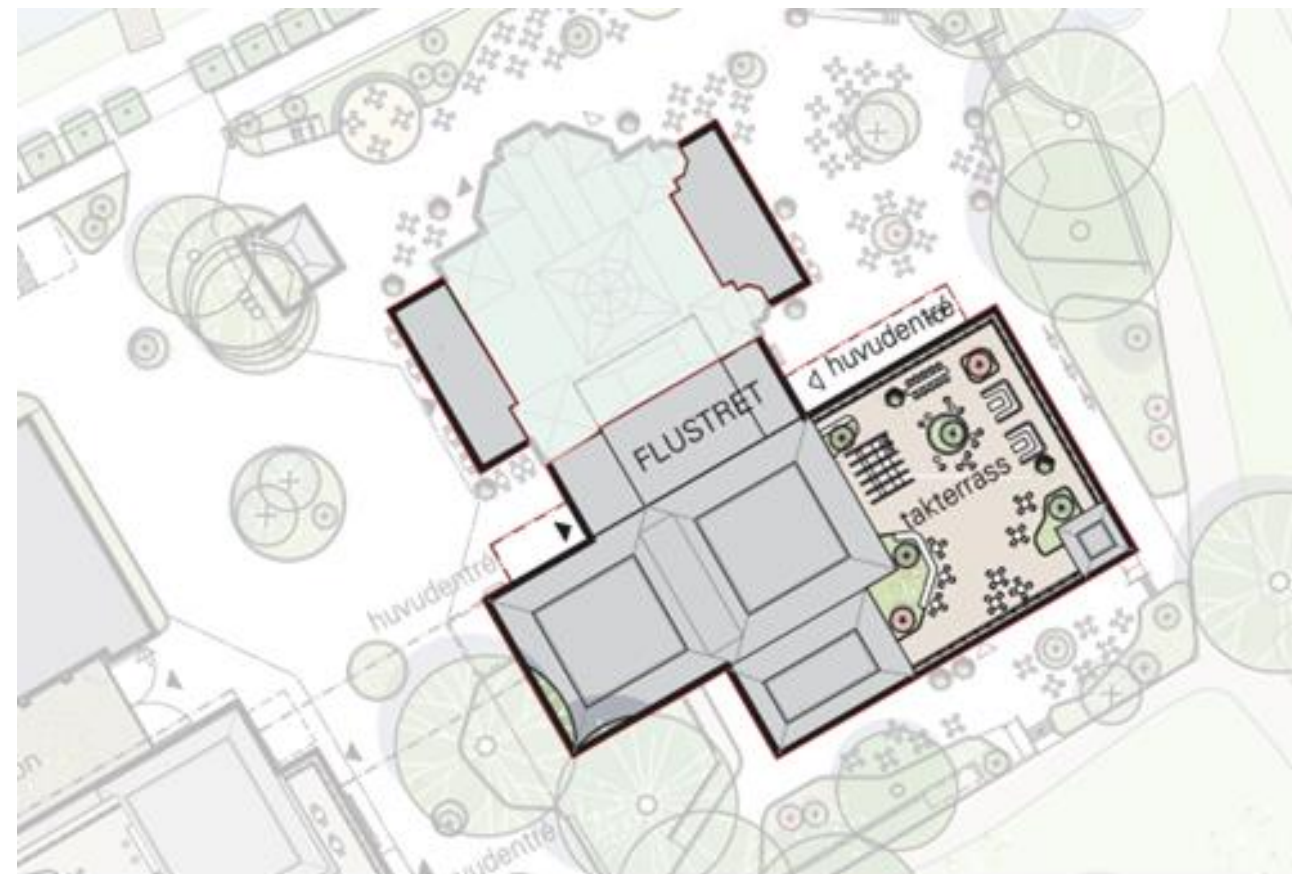
# Illustrationer



Bildtext: Illustration av möjlig utformning av hotellet samt flustrets tillbyggnader

# Flustret

- Tillbyggnad i 2-3 våningar.
- Nya verandor till Flustrets huvudbyggnad.
- I det aktuella projektet ska Flustret byggas om för att rymma café, restaurang och stora rum som kan vara flexibla och användas för nöje, kultur, musik och konferens.
- Arkitekturen ska passa ihop med Flustret





# Illustrationer



Bildtext: Illustration på möjlig utformning av Flustret

# Illustrationer



Bildtext: Illustration på möjlig utformning av Flustrets tillbyggnader samt hotellet



Bildtext: Illustration på möjlig utformning av torget mellan flustret och hotellet

# Träd

- 4 träd bedöms behöva tas bort, varav ett kan ersättas på samma plats efter byggskedet.
- Övriga träd bedöms kunna bevaras genom skyddsåtgärder i olika utsträckning.

## Parkering och trafik

- Samma in- och utfart som idag
- Markparkeringar för bilar placeras vid områdets in- och utfart
- Cykelparkeringar placeras utspritt i området
- Resterande parkeringsbehov löses genom underjordiskt garage och hyrning av platser i närliggande parkeringshus
- Ingen påverkan på gång- och cykelvägar utmed Svandammen

Varför bygga just här?

## Varför bygga just här?

- En del av stadslivet
- Tryggare och mer välkomnande miljö

**Varför behövs det fler hotell?**



## Varför behövs det fler hotell?

- Uppsala är en akademisk stad
- Få centrala hotell, efterfrågan är stor

# Hur påverkas stadsträdgården?

## Hur påverkas stadsträdgården?

- Platsen görs tryggare och mer tillgänglig
- Fler och tydligare entréer
- Planen tar ingen yta av stadsträdgården

# Planhandlingar

Samrådsförslaget består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utredningar
- Miljökonsekvensbeskrivning

## Planbeskrivning Detaljplan för Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande

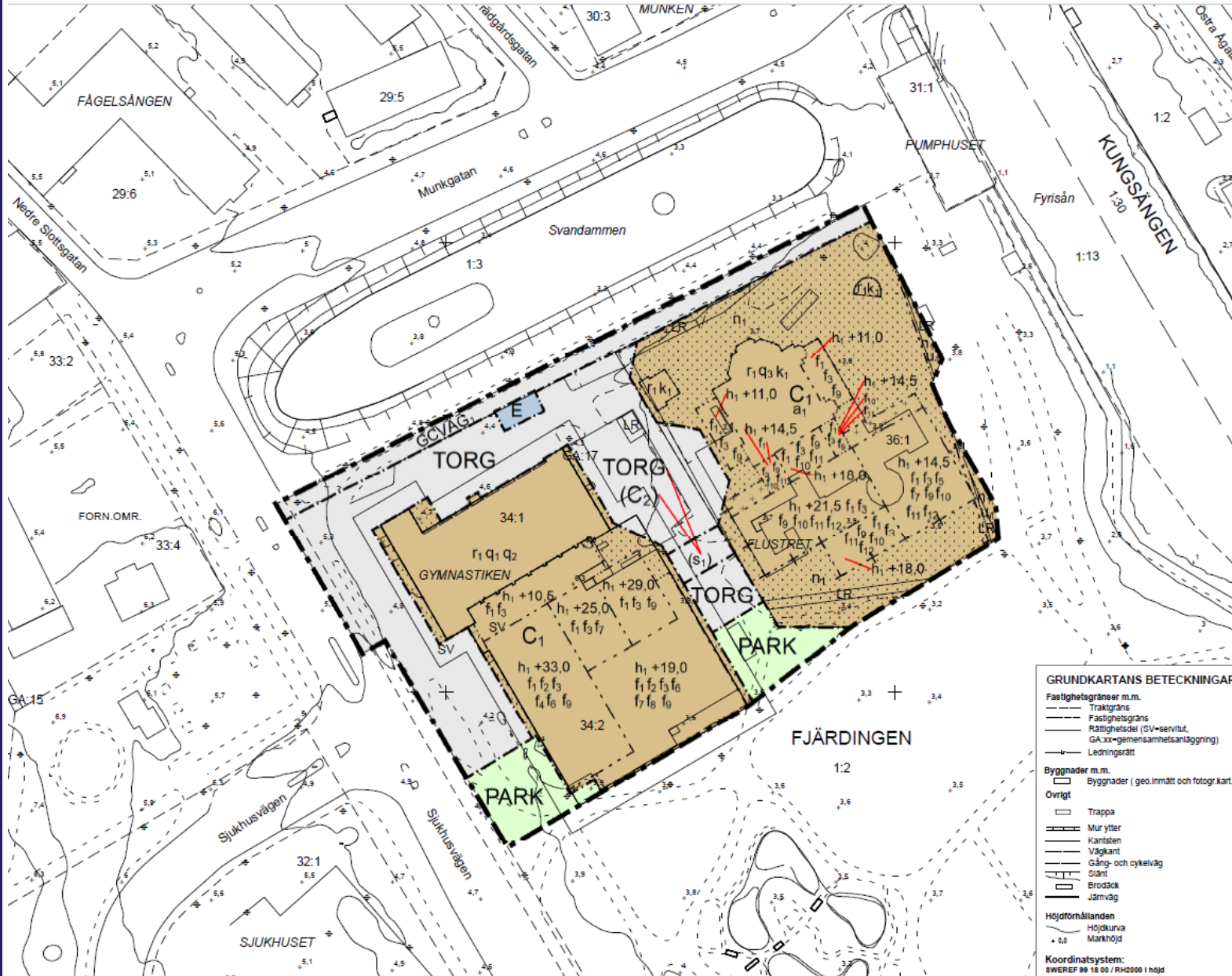


Figur 1 - Illustration över hur bebyggelsen kan utformas, Mørgø Arkitekter.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 19 januari och 1 mars

# Plankarta



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 all vattenområde på plankartan.

### GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - Sammanfallande egenskapsgränser

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- TORG Torg
- PARK Park
- GOVÄG Cykelväg

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C<sub>1</sub> Centrum, ej kontor
- (C<sub>2</sub>) Centrum, ej kontor. Avgränsad vertikalt
- E Tekniska anläggningar

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

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

#### Höjd på byggnadsverk

$h_1 + 0,0$  Högska nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nolplan.

#### Utformning

- f<sub>1</sub> Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- f<sub>2</sub> Bottenvåningens fasadänding som vetter mot sydväst, sydost och nordost ska till minst 60 % utgöras av genomsiktligt material.
- f<sub>3</sub> Tekniska installationer ska utformas så att de är integrerade i takets utformning.
- f<sub>4</sub> Takbänkens höjd mot Sjukhusvägen får inte överstiga +24,5 meter över nolplanet.
- f<sub>5</sub> Utrymme för trapphus eller hiss om maximalt 15 kvadratmeter får stöka upp till en nockhöjd om +19,5 meter över nolplanet.
- f<sub>6</sub> Entréer ska finnas på fasad mot sydväst och på fasad mot nordost.
- f<sub>7</sub> Skyddsramen på tak får vara högst 1,5 meter höga och ska utformas genomsiktliga.
- f<sub>8</sub> Byggnadsverk får finnas ovan tillåtna nockhöjd och vara högst 1 meter höga och placeras minst 1 meter från fasadiv.
- f<sub>9</sub> Enbart skärmtak ovan entréer får kruga ut från fasadiv.
- f<sub>10</sub> Fasad ska vara i trä.
- f<sub>11</sub> Tak ska utformas i plåt.
- f<sub>12</sub> Bottenvåningens fasadänding som vetter mot sydost ska till minst 50% utgöras av genomsiktligt material.

#### Rivningsförbud

- R<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.

#### Skydd av kulturvärden

- Q<sub>1</sub> Byggnadens interiör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.
- Q<sub>2</sub> Ingångar får inte göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.
- Q<sub>3</sub> Invändiga lämnings av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa ska bevaras.

#### Varsamhet

- K<sub>1</sub> Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekors ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

#### Byggnadens användning

- S<sub>1</sub> Centrumområde får finnas mellan -3 meter under nolplanet och +1,5 meter över nolplanet. (Ettiskt inom parentes indikerar 30-bestämmelse)

#### Markens anordnande och vegetation

- N<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering.

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### Upphävande av strandskydd

- a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla f.r.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
- Sänkt
- Breddock
- Järnväg

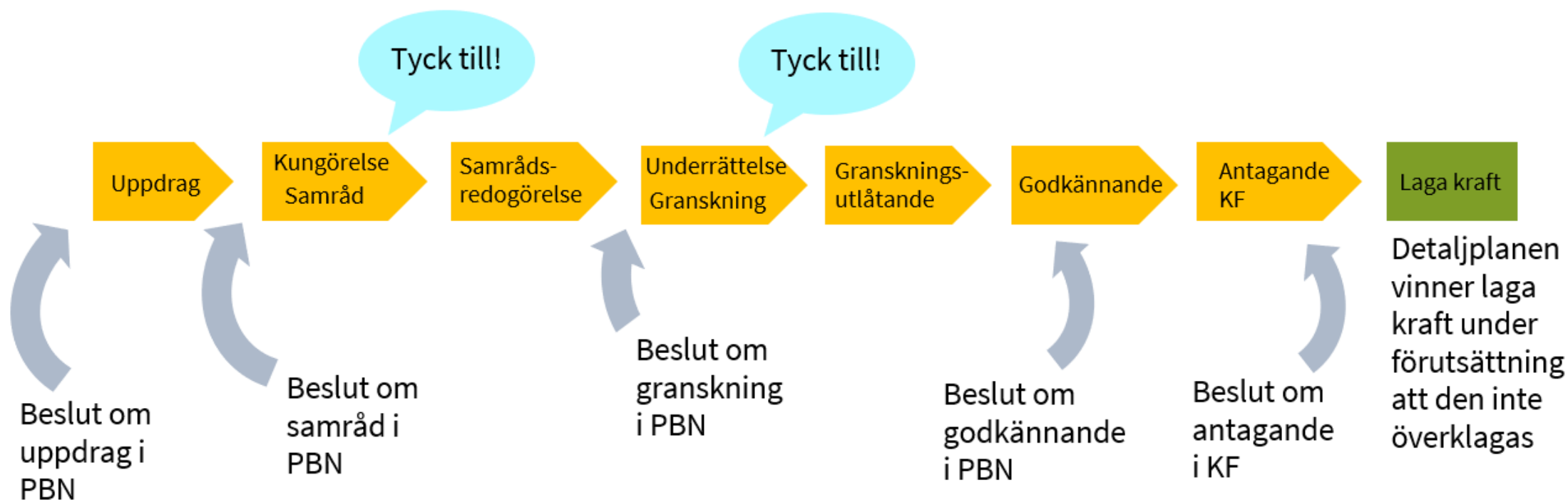
### Höjdförhållanden

- Höjdukurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:  
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

# Planprocessen

Denna detaljplan handläggs med **utökat förfarande**



**VAD ÄR NÄSTA STEG?**

# Vad är nästa steg?

- Samrådet pågår fram till den 1 mars.
- Efter samrådet ställs ett bearbetat förslag ut för granskning, med svar på inkomna synpunkter.
- Efter granskningen tar vi fram en antagandehandling där plan- och byggnadsnämnden godkänner detaljplanen och sedan antar kommunfullmäktige detaljplanen.
- Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslutet, under förutsättning att den inte överklagas.
- För att få överklaga en detaljplan behöver du ha yttrat dig under samråd eller granskning.
- Bygglov kan ges först när detaljplanen vunnit laga kraft.



# Frågor och synpunkter?

Vill du lämna synpunkter måste dessa lämnas skriftligen, senast den 1 mars:

Formulär på hemsidan

- [www.uppsala.se/gymnastiken](http://www.uppsala.se/gymnastiken) → Lämna synpunkt
- Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden,  
753 75 Uppsala

Har du frågor under samrådstiden?

E-post: [plan-byggnadsnamnden@upsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@upsala.se)

