

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2020-002478Handläggare:
Elin Eriksson
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning Detaljplan för Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande



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

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Samrådshandlingar	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	29
Park och natur.....	44
Strandskydd.....	46
Trafik och tillgänglighet.....	48
Sociala frågor	51
Mark och geoteknik	52
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	52
Hälsa och säkerhet	58
Teknisk försörjning.....	59
Motiv till detaljplanens regleringar	61
Användning av mark och vatten.....	61
Genomförandefrågor.....	66
Fastighetsrättsliga frågor	66
Tekniska frågor	69
Ekonomiska frågor	71
Organisatoriska frågor.....	71

Planens konsekvenser	74
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	74
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.....	75
Miljöaspekter.....	75
Hälsa och säkerhet	77
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	79
Översiktsplanen	79
Miljöbalken.....	79
Medverkande.....	81

Inledning

Sammanfattning

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

Planområdet omfattar fastigheterna Fjärdingen 34:1, Fjärdingen 34:2, Fjärdingen 36:1, samt del av Fjärdingen 1:2. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset som alla har höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet och ersätts med en ny byggnad i fyra till åtta 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 15 800 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 förses i detaljplanen med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

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

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

Vad är en detaljplan?

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

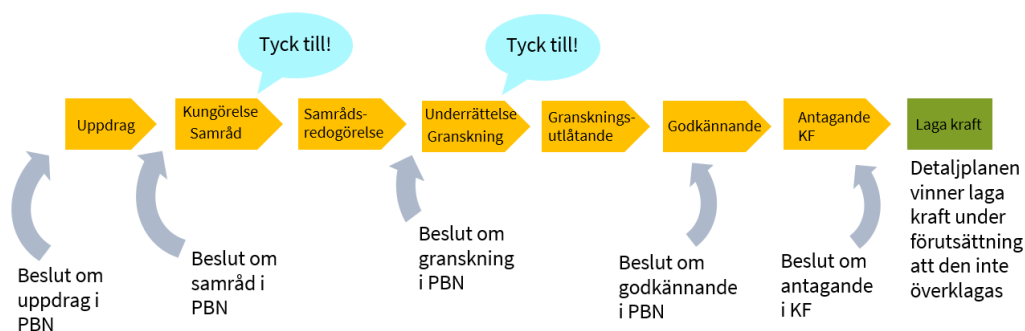
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 Fjårdingen 36:1 beslutades 2022-04-28. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Utökat förfarande:



Figur 2 - Processpil över planprocessen för utökat förfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 34:1, daterad 2021-06-28
- Antikvarisk förundersökning Fjärdingen 36:1, daterad 2023-03-29
- Dagvattenutredning, daterad 2023-06-08
- Fastighetsförteckning*
- Inventering av träd, daterad 2023-10-27
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, daterad 2023-07-03
- Kulturmiljöutredning, daterad 2023-04-13
- Parkeringsutredning, daterad 2023-05-30
- PM geoteknik, daterad 2022-10-24
- PM grundvatten, daterad 2023-05-12
- Solstudier och vyer, daterad 2023-06-14.

Samrådshandlingarna 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/gymnastiken. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Mellan Slottsbacken och Stadsträdgården, i den västra utkanten av planområdet, finns även ett utpekade grönstråk som binder ihop stadens grönområden.

Sjukhusvägen/Munkgatan, som angränsar till planområdet, är i översiktsplanen beskrivet som ett stråk för både stadsliv och kapacitetsstark kollektivtrafik. Planområdet är beläget på mark med en grundvattenförekomst, som löper i sydlig-nordlig riktning genom delar av innerstaden och är viktig för dricksvattenförsörjningen.

Innerstadsstrategin

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

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

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

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



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

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

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

Planprogram för Södra åstråket

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

Utvecklingsplan för Stadsträdgården

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

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

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

Arkitekturpolicy

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

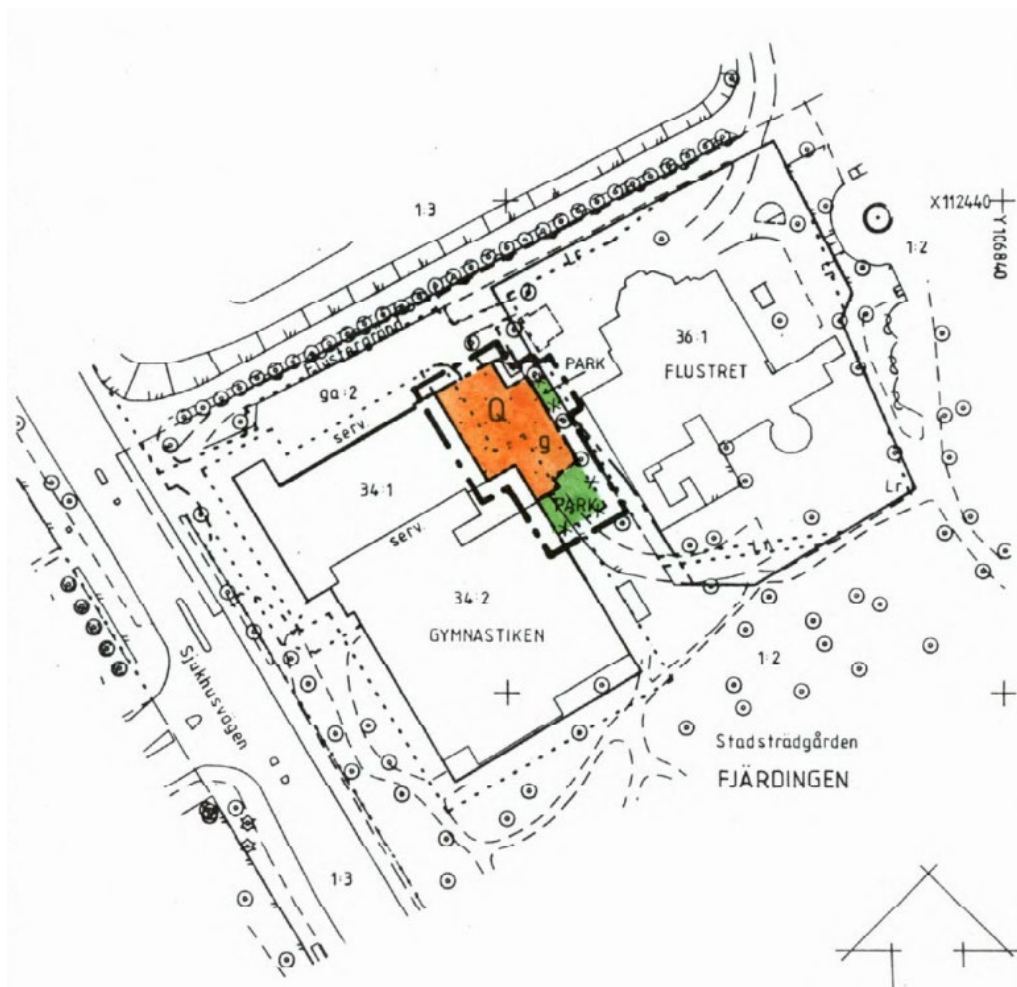
Detaljplaner

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



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

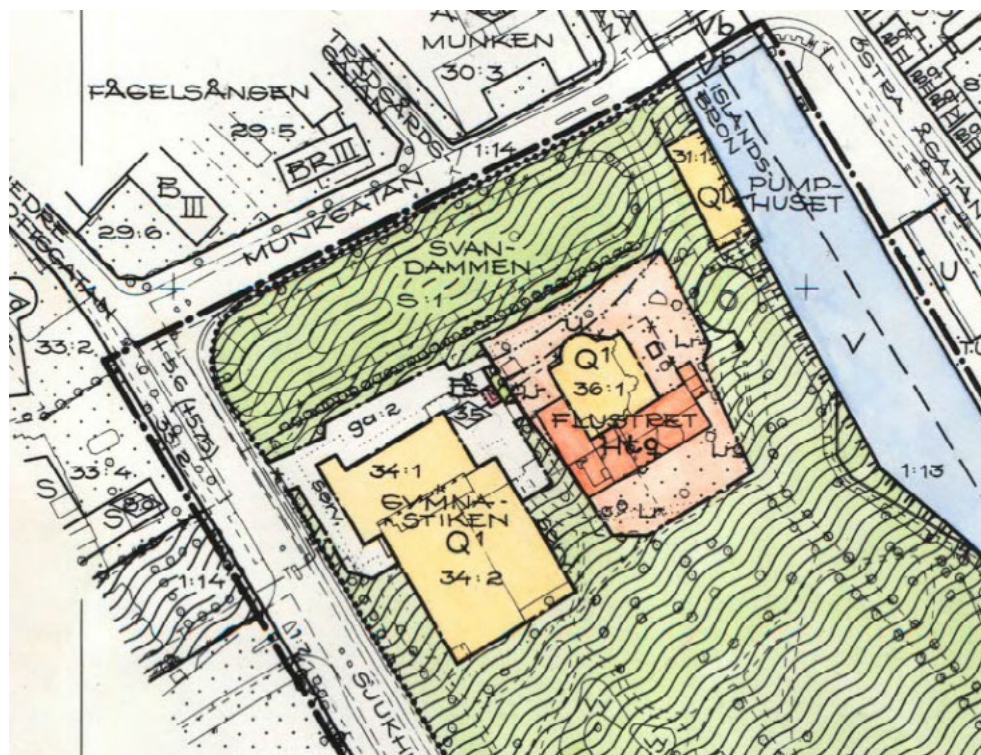
Detaljplan för Del av Fjärdingen 1:2 omfattar ett mindre område mellan Gymnastiken och Flustret. Enligt detaljplanen är marken planlagd som kvartersmark med kulturresevat (Q) och park, där kulturresevatmarken inte får bebyggas (prickmark). Detaljplanen innehåller även en byggrätt för en transformatorstation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



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

Resterade planområde 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 där ny bebyggelse ska anpassas till den allmänna karaktären.

Övrig mark inom stadsplanen är planlagd som park eller parkering, gata eller torg, och begränsning av byggnation (prickmark). Utöver detta säkerställer stadsplanen även en transformatorstation (Es), samt reserverar mark för underjordiska ledningar (u) (se figur 6).



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

Andra kommunala beslut

Pågående detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-C gränsar till planområdet vid Sjukhusvägen. Detaljplanen var på granskning 8 juni till och med 11 augusti och planeras att antas första kvartalet 2024. Detta planförslags gränser förhåller sig till detaljplanen för Kapacitetsstark kollektivtrafik, och påverkar inte detaljplanens innehåll. Vid genomförandet kommer eventuellt samordning behöva ske mellan projekten, vilket regleras i exploateringsavtal.

Planens innehåll

Planens syfte

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

Planens huvuddrag

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla kvarteren Gymnastiken och Flustret med nya byggnader för centrumverksamhet. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset som alla har höga kulturhistoriska värden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att bollhuset rivs i sin helhet och ersätts med en ny byggnad i fyra till åtta 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 15 800 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 förses i detaljplanen med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

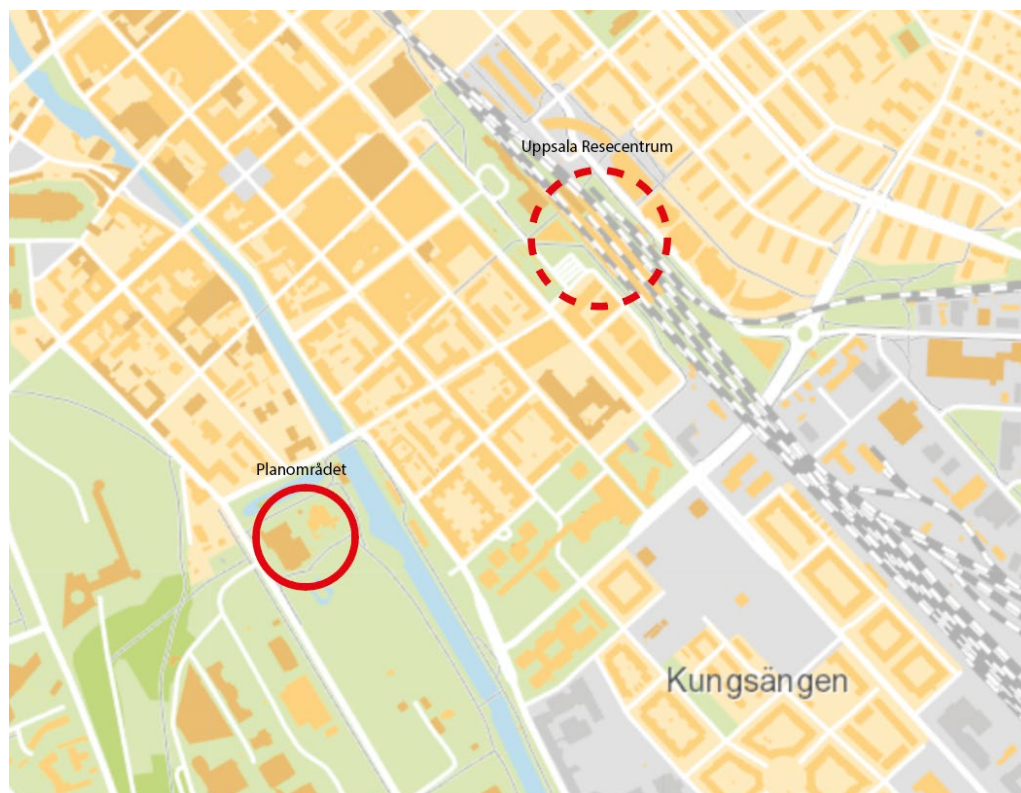
De nya byggnadernas placering i ett av Uppsalas mest omtyckta område kräver en utformning som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Detaljplanen reglerar utformningen av byggnaderna med ett antal planbestämmelser, som syftar till att byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk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

Detaljplanen möjliggör en ny torgyta mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret. Torgytan kommer dels fungera som en passage, dels som entré och angöringsyta till det nya hotellet och till Flustret. Den nya torgytan tillsammans med den nya passagen skapar goda förutsättningar för att förändra den idag otrygga baksidan som vänder sig mot Stadsträdgården till en mer aktiv framsida. Det skapar också en möjlighet till en tydligare parkentré och en bättre koppling för gående mellan Svandammen och Stadsträdgården. Planen möjliggör en tredimensionell fastighetsbildning så att det under torget kan anläggas en underjordisk kulvert som förbinder de två nya byggnaderna.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

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



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

Planområdet angränsar till Sjukhusvägen i väster, Svandammen i norr, och Stadsträdgården i både öster och söder. Nära området, öster om Stadsträdgården, finns Fyrisån, 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 och fungerar som 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 - Översiktsskild som visar planområdets omgivning, Libeck antikvarie.



Figur 10 - Vy mot Flustret och gymnastiken från svandammens nordöstra sida.



Figur 11 - Vy mot Uppsala slott från svandammens östra kortsida. Planområdet ligger precis intill den vänstra kanten i bilden.



Figur 12 - Vattenverket, även kallat pumphuset, är beläget intill Fyrisån.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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

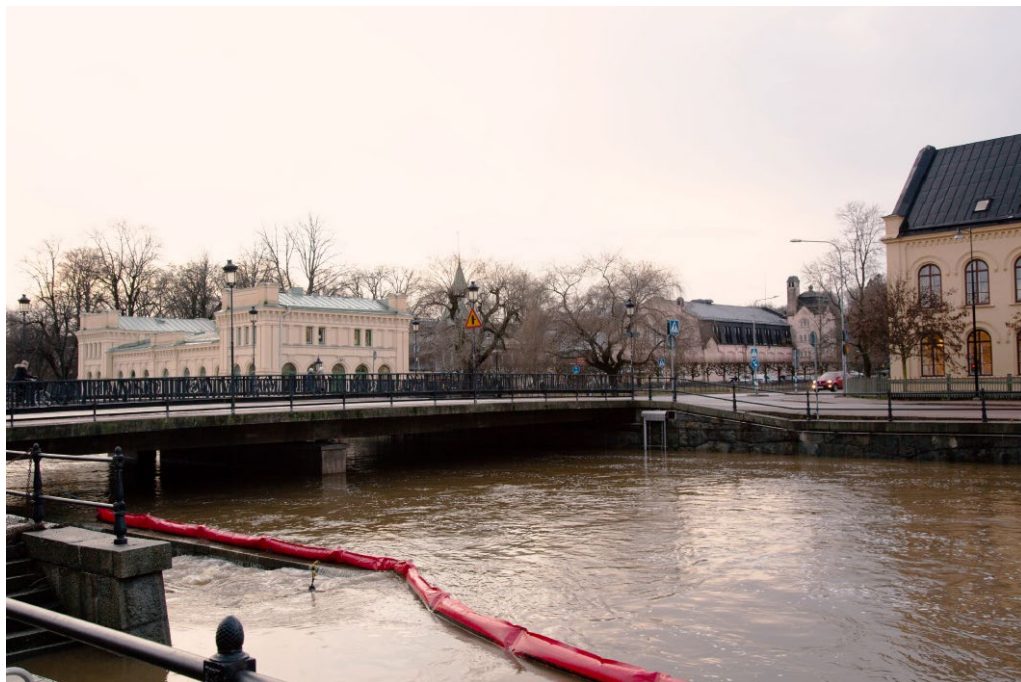
Flustret har en stor uteservering mot öster som har en sentida utformning med betongsten och trädäck. Uteserveringen omgärdas av ett järnstaket med grindar mot Fyrisån och Stadsträdgårdens nordöstra entré. I anslutning till Flustret finns även en musikpaviljong och en äldre vattenklosett som vittnar om Flustrets kontinuitet som en nöjespräglad anläggning. Byggnaderna har idag sina baksidor vända mot stadsträdgården, och ytorna mellan Flustret och Gymnastikhuset utgörs främst av parkerings- och angöringsytor. Här finns också en transformatorstation samt en offentlig toalett på kommunal mark, där den sistnämnda står något gömt intill ett staket mot bollhuset. Sammantaget bidrar bebyggelsen och miljön kring fastigheterna till att stadsträdgårdens norra delar upplevs otydliga och otrygga.



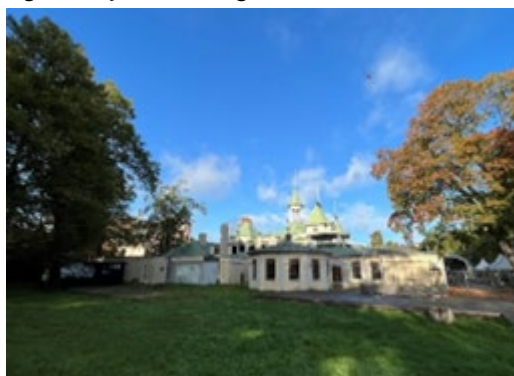
Figur 13 - Vy mot sydöst över Sjukhusvägen, Gymnastikhuset och Bollhuset.



Figur 14 - Vy från Hammesplanaden som visar Flustret och dess uteservering som vänder sig mot ån.



Figur 15 - Vy från Östra Ågatan mot Islandsbron och området kring Svandammen.



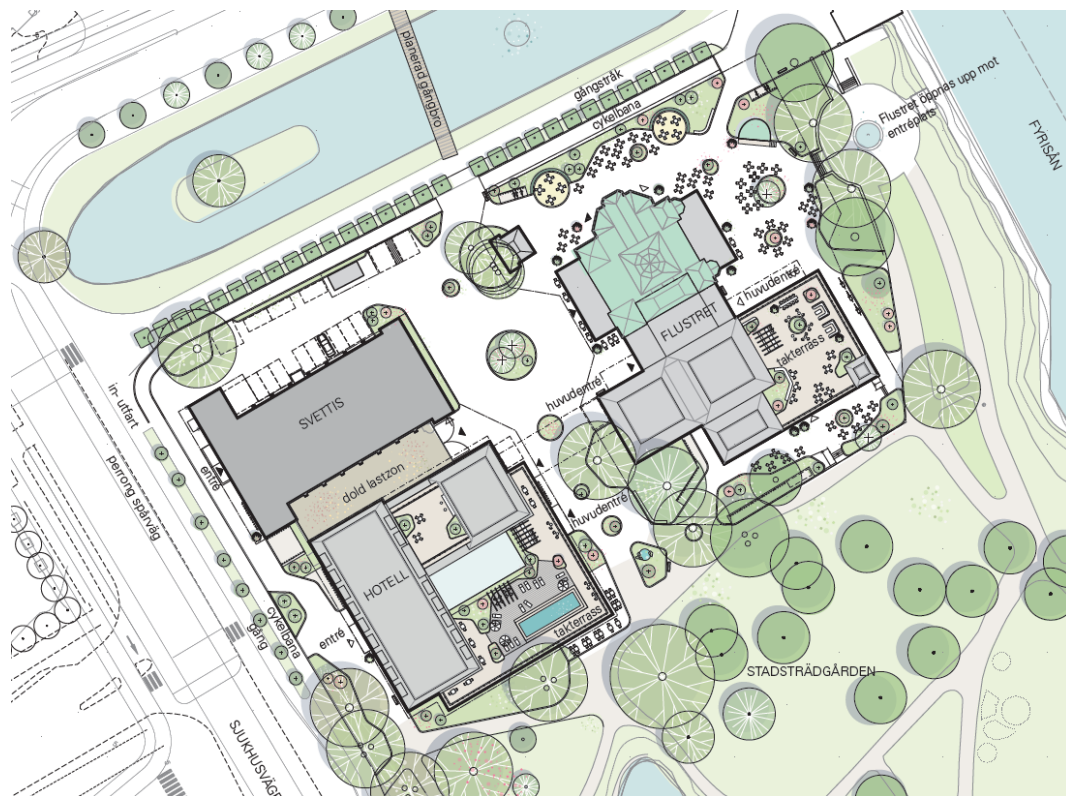
Figur 15 - Vy mot delen av Flustret som möter stadsträdgården.



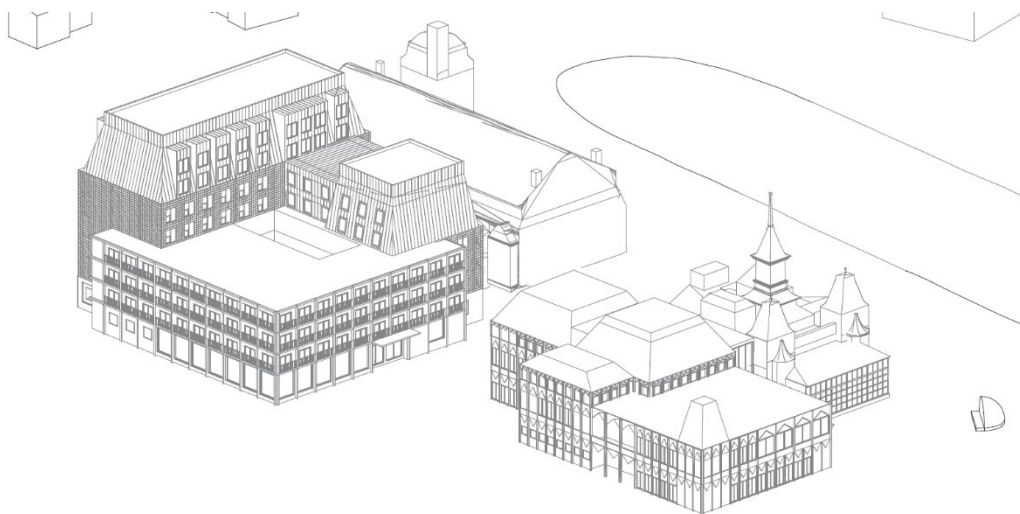
Figur 17 - Vy mot passagen mellan Flustret och Gymnastiken.

Förändringar

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



Figur 16 - Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse, Karavan landskap.



Figur 17 - Axonometri som visar volymerna för de föreslagna nya byggnaderna och hur de förhåller sig till huvudbyggnaderna Gymnastikhuset och Flustret, Marge arkitekter.



Figur 18 - Vy över Gymnastikhuset och den föreslagna byggnaden sett från öster, Marge arkitekter genom Visulent.

Ny byggnad intill Sjukhusvägen



Figur 19 - Situationsplan som visar det föreslagna hotellet söder om Gymnastikhuset, Karavan landskap.

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 9 600 kvadratmeter bruttoarea, med cirka 200 rum samt en restaurang och lounge i bottenvåningen.

Den nya byggnadens placering i ett av Uppsalas mest omtyckta område kräver en utformning med hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Formspråket av byggnaden i sin helhet samt materialval, kulörval och övriga element så som räcken, portar, och skärmtak ska utföras med stor omsorg och ta särskild hänsyn till Gymnastikhuset som den dominerande gestalten mot Sjukhusvägen. Det innebär att fasaderna ska hållas lågmälda och lugna i sitt uttryck, och ha en hög materialkvalitet och en hög precision i detaljlösningar. Byggnaden ligger i direkt anslutning till Stadsträdgården som är stadens finpark, och gestaltningen av huset behöver ges en publik karaktär. Särskild omsorg behöver ägnas åt bottenvåningen för att bidra med liv till parkmiljön. 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.

Byggnaden är uppdelad i tre volymer, med den högsta volymen mot Sjukhusvägen och den lägsta volymen mot Stadsträdgården. Mot Sjukhusvägen tillåts den nya byggnaden ha en nockhöjd motsvarande åtta våningar, och mot Stadsträdgården tillåts höjden vara motsvarande fyra våningar. För att bryta ned skalan på byggnaden reglerar detaljplanen höjden på takfoten, vilket innebär att de två översta våningarna ska utformas som en del av taket. Byggnaden är placerad något indraget från Sjukhusvägen för att hålla gaveln på Gymnastikhuset synlig söderifrån. Byggnaden är även placerad cirka 10 meter från Gymnastikhuset vilket skapar ett mellanrum som gör att volymerna upplevs som två separata byggnader. I mellanrummet möjliggörs en länkbyggnad som gör att det går att röra sig invändigt mellan byggnaderna. Länkbyggnaden möter Gymnastikhuset där det idag finns ett indrag i byggnadens form, och får på så vis ett mer anpassat möte än dagens situation. Detta innebär att gaveln som vetter mot söder, längs Sjukhusvägen, blir frilagd. Höjdmässigt ansluts den nya byggnaden under befintliga fönster på våning 1, vilket regleras i detaljplanen med nockhöjd. I länkbyggnaden finns även plats för varumottagning och infart till garage, som nås via kvarterets insida.

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

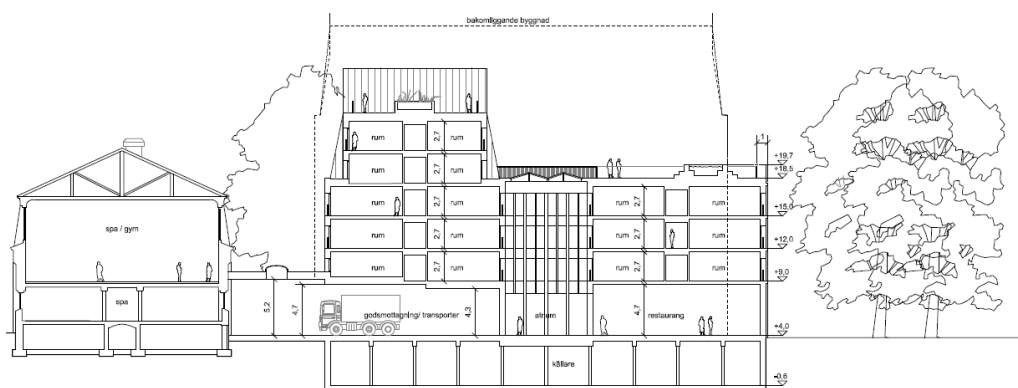
Detaljplanen innebär att en källare kan ordnas under huset, och att en underjordisk kulvert kan anläggas som binder samman den nya byggnaden och Flustrets tillbyggnad. Kulverten möjliggör att en stor del av logistiken till Flustret, exempelvis varumottagning, kan ske via hotellet. Detaljplanen reglerar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



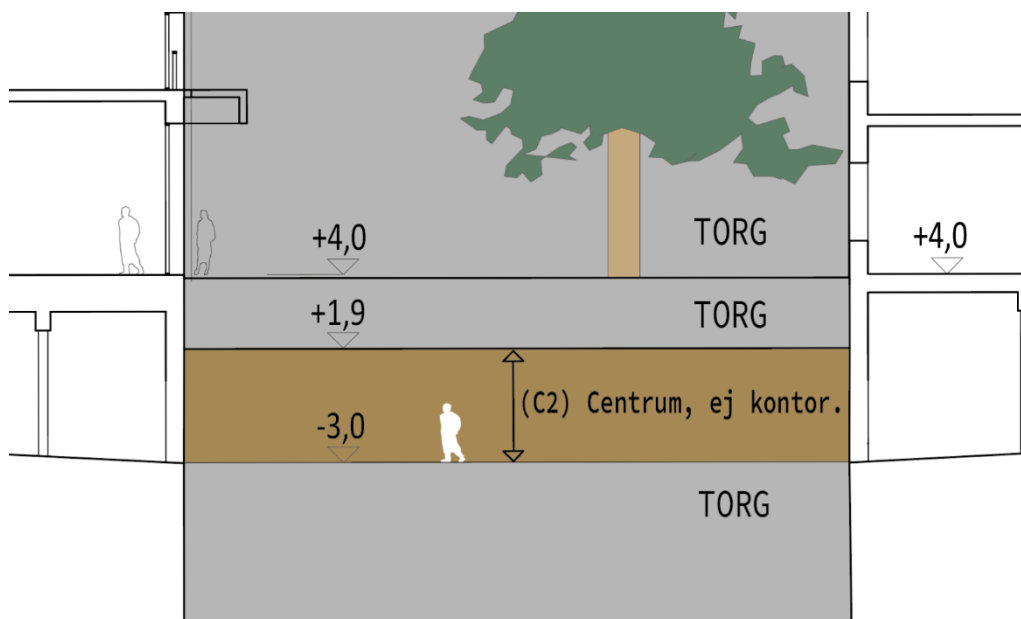
Figur 20 - Vy från Stadsträdgården som visar hur den föreslagna byggnadens höjder trappar ner mot parken. Marge arkitekter.



Figur 21 - Vy från Sjukhusvägen som visar hur byggnaden är indragen gentemot Gymnastikhuset, Marge arkitekter.



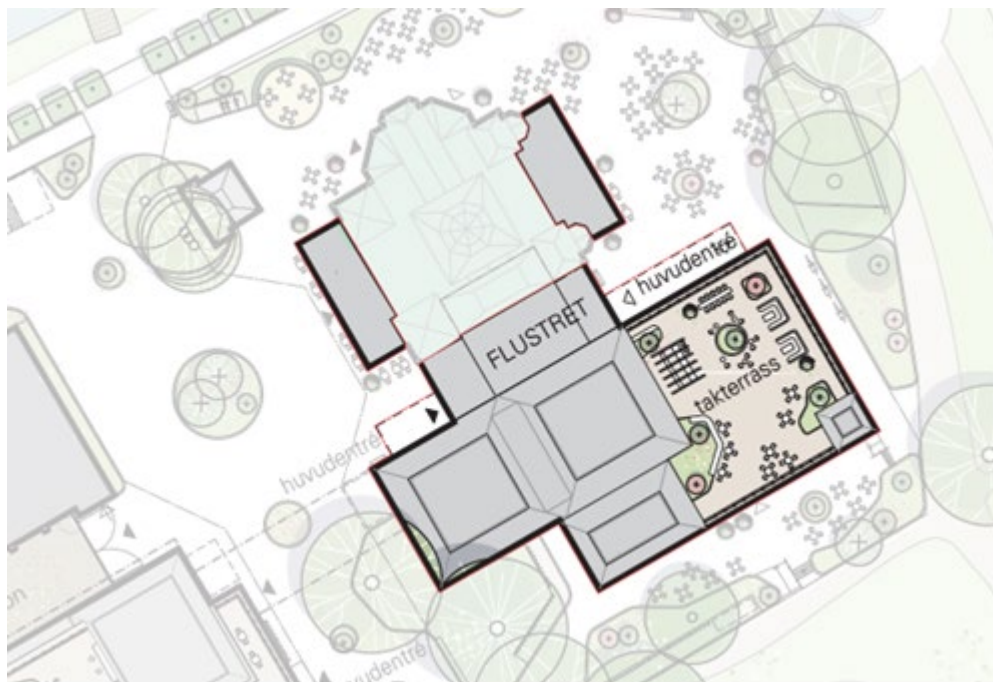
Figur 22 - Sektion som visar de föreslagna byggnaderna i genomskärning. Gymnastikhuset (till vänster i bild) och den nya byggnaden (till höger i bild) som innehåller hotell, Marge arkitekter.



Figur 23 - Sektion som visar kulverten och hur detaljplanen styr markens användning i olika plan.

I det aktuella projektet finns en källare under huset. I anslutning till källaren finns en underjordisk kulvert som binder samman utbyggnaden vid Flustret och hotellet. Kulverten möjliggör att en stor del av logistiken till Flustret, exempelvis varumottagning, kan ske via hotellet. Detaljplanen avgränsar användningarna vertikalt enligt figur 24, vilket innebär att detaljplanen styr mellan vilka höjder kulverten får finnas. Syftet är att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning samt att möjliggöra en allmän vattenledning ovan kulverten, som behöver ligga på ett visst djup.

Tillbyggnad söder om Flustret



Figur 24 - Situationsplan som visar tillbyggnaderna vid Flustret, Karavan Landskap.

Detaljplanen innebär att delar av Flustret kan rivas för att möjliggöra en tillbyggnad söder om huvudbyggnaden. Tillbyggnaden har en höjd som motsvarar två till tre våningar och som omfattar cirka 3 300 kvadratmeter bruttoarea. Detaljplanen reglerar att området får användas för centrumverksamhet (ej kontor), och enligt det aktuella projektet ska Flustret byggas om för att rymma café, restaurang och stora rum som kan vara flexibla och nyttjas för nöje, kultur, musik och konferens.

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

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

Detaljplanen reglerar tillbyggnadens utformning genom ett antal planbestämmelser. Planbestämmelserna styr att fasaden ska vara i trä och att taket ska vara i plåt. Majoriteten av bottenvåningen ska vara i genomsiktligt

material, exempelvis glas. Detaljplanen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, där motsvarande två våningar möjliggörs mot sydöst och tre våningar mot nordost. Nockhöjden är anpassad så att taket kan utformas med frihet i gestaltningen, och styr inte exakt placering av eventuella tornbyggnader. Eftersom takets utformning är viktig för helhetsintrycket ska tekniska installationer på taket utformas så att de är integrerade i takets gestaltning.

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

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



Figur 25 - Illustration mot nordväst som visar hur tillbyggnaden kan se ut från Stadsträdgården, utmed Fyrisån, Marge arkitekter.



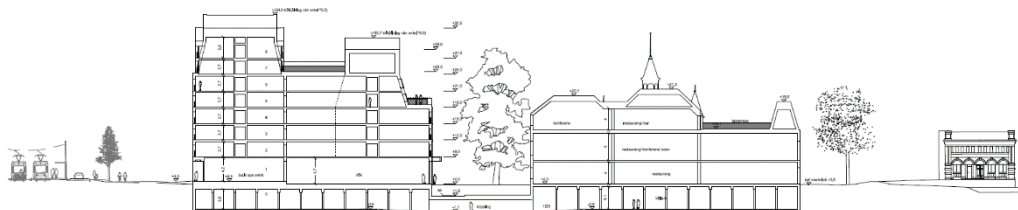
Figur 26 - Illustration mot väst som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut sett från andra sidan Fyrisån, Marge arkitekter.



Figur 27 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut sett från entrén vid Svandammen, Marge arkitekter genom Visulent.

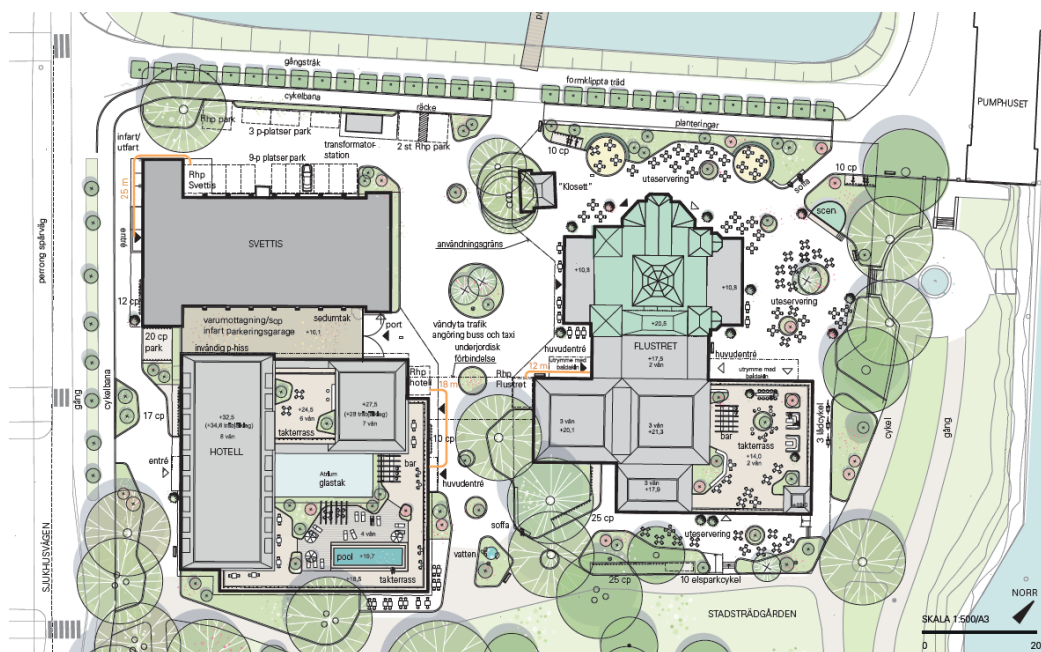


Figur 28 - Illustration som visar hur tillbyggnaderna runt Flustret kan se ut från torget mellan kvarteren Flustret och Gymnastiken. I illustrationen syns hur skärmtaken vid entrén till Flustret kan utformas som en del av husets gestaltning, Marge arkitekter genom Visulent.



Figur 29 - Illustration som visar en sektion genom de nya byggnaderna. Längst till höger i bilden syns Pumphuset vid Fyrisån och längst till vänster i bilden syns Sjukhusvägen med den framtida spårvägen, Marge arkitekter.

Utformning av allmän plats



Figur 30 - Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse och en möjlig utformning av den allmänna platsen. Observera att planen inte är vänd med norr uppåt, Karavan landskap.

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

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

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



Figur 31 - Illustration över hur ytan mellan Flustret och Gymnastiken kan se ut. Till vänster i bilden syns en möjlig utformning av Flustrets tillbyggnader, och till höger i bilden syns en möjlig utformning av hotellet. Marge arkitekter genom Visulent.

Kulturmiljö

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

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

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

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

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

Områdets historik

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

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



Bild 1 - En oljemålning över Flustrets utseende under åren 1842–1858, utförd av J. O. Högstadius. Byggnaden var till synes omgiven av grus, Uppsala universitet.



Bild 2 - vy från slottet i slutet av 1800-talet. I förgrundens syns badhus och gymnastikbyggnad vid Slottskällan. I bilden syns Flustret med de tornbyggnader som tillkom på 1870-talet. Utmed ån ses Strömparterren med dess planterade träd. Längst till höger kan sjukhusparken anas. På andra sidan ån syns Uppsala ångkvarn och gasverket, Uppsala universitet.

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

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

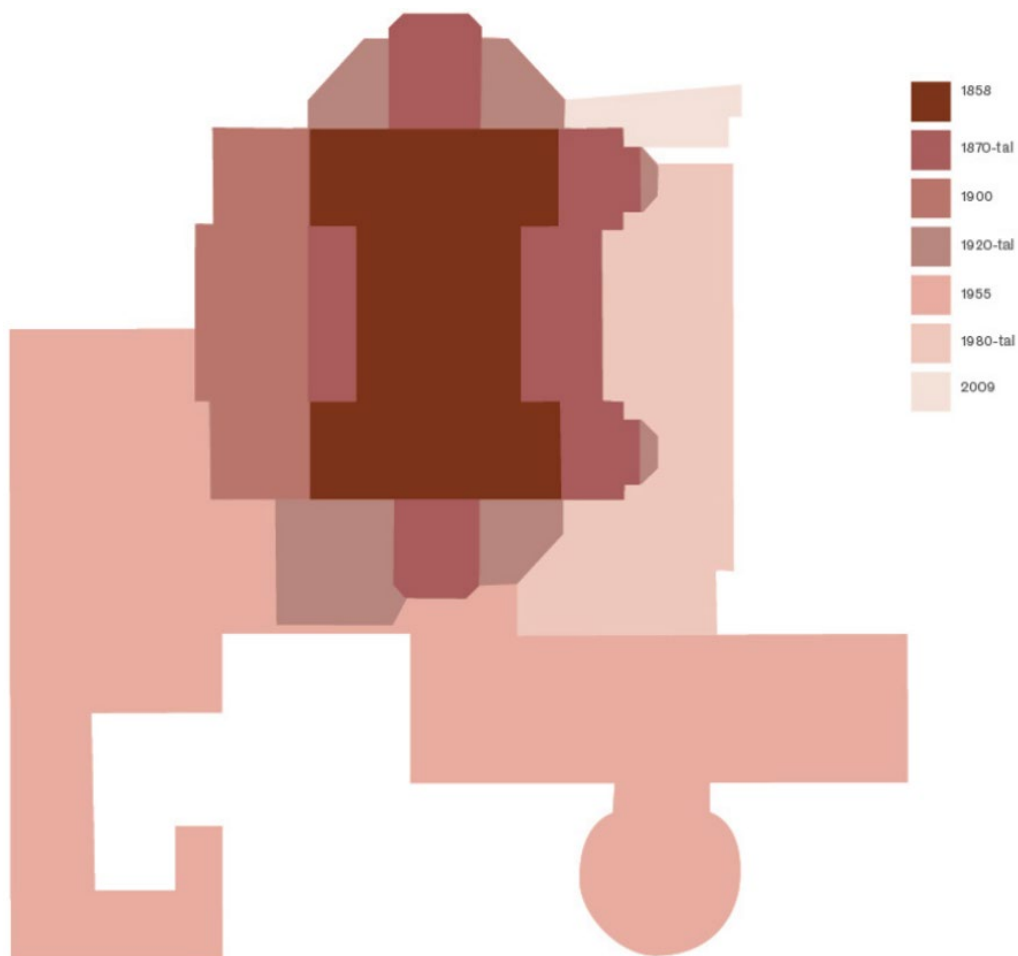
Flustret

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



Bild 3 - Foto som visar Flustret efter ombyggnationer på 1920-talet, där bland annat verandorna glasats in. Foto: Fotograf Paul Sandberg, Upplandsmuseet.

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



Figur 32 - Tolkning av Flustrets successiva utbyggnad utifrån tillgängliga ritningar och fotografier. Marge arkitekter.

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

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

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

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



Bild 4 - Flustrets karaktäristiska taksiluett med hörntorn och mittorn. Dekor är både original och återskapad i form av bland annat listverk, balustrader, fyllningsmarkeringar, ljusramp och akroterier på tornhuvorna, Libeck antikvarie.



Bild 5 - det norra trapphuset som tillkom på 1870-talet. På 1920-talets byggdes trappan om och har delvis bevarats.



Bild 6 - baren på nedervåningen. Här kan den tidigare ytterväggen utläsas med dekor från 1920-talet, Libeck antikvarie.

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

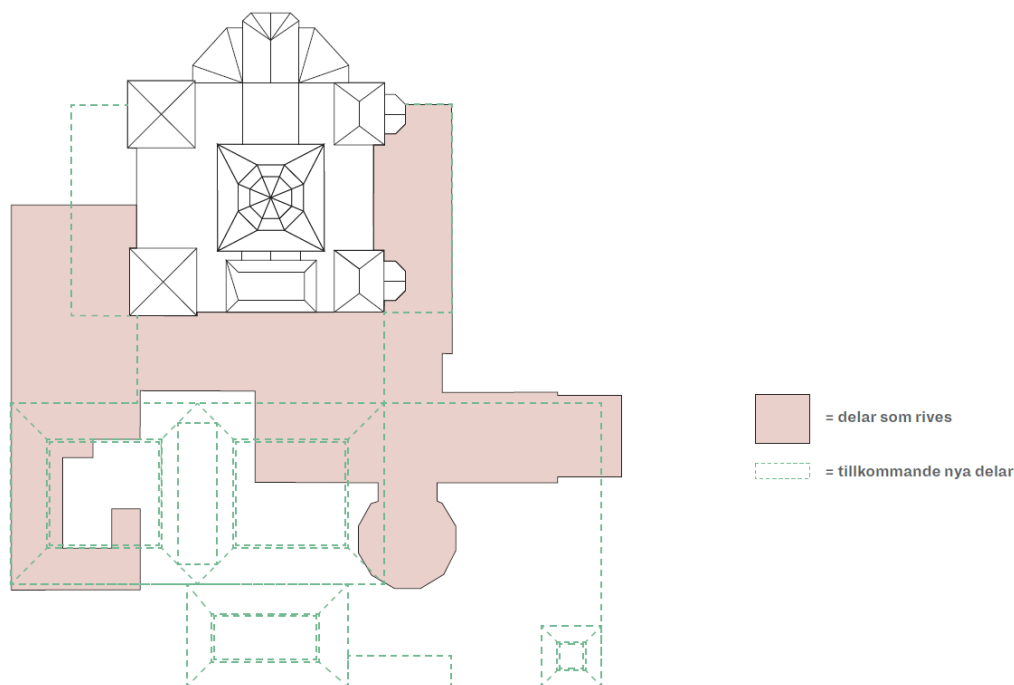
- Det fria, exponerade läget i staden.
- Direktkontakten med Fyrisån, Svandammen och Stadsträdgården.
- Ursprunglig byggnad med tillförda volymer på 1870-talet, cirka 1900 och på 1920-talet.
- Liggande och stående spontpanel.
- Originaldekor och återskapad dekor i form av bland annat listverk, balustrader, 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.

Musikpaviljongen

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



Figur 33 - Schematisk illustration över vilka byggnadsdelar på Flustret som rivs och vilka nya byggnader som detaljplanen möjliggör, Marge arkitekter.

Majoriteten av Flustrets huvudbyggnad får i detaljplanen rivningsförbud. Det är de delarna av Flustret som är ett uttryck för de ombyggnader som ägde rum på 1870-talet och på 1920-talet, vilka gav Flustret dess unika karaktär. Detaljplanen reglerar även ett

bevarande av de invändiga lämningarna av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa. Flustret får i detaljplanen även varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring, och att ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Om exempelvis stegar och anordningar för snö behöver ordnas på taken ska dessa göras så smäckra som möjligt för att inte påverka takets karaktär.

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

Musikpaviljongen och Vattenklosetten

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

Vattenklosetten uppfördes samtidigt som musikpaviljongen i början av 1900-talet. Vattenklosetten var vid den tiden ovanliga. Avloppet var anslutet till Fyrisån, och klosettbyggnaden var försedd med ett biljettkontor. Byggnaden har bortsett från en senare tillkommen dörr ett 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 4 - Musikpaviljongen. Trots att stora förändringar troligen skett har den en äldre prägel bevarad, Libeck antikvarie.



Bild 5 - Klosettbyggnaden med sin tidsenliga exteriör. Ventilationshuv kan kopplas till byggnadens tidigare funktion, Libeck antikvarie.

Scenbyggnaden och klosettbyggnaden får i detaljplanen 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 får i detaljplanen även varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och

takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring, och att ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Gymnastikhuset

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

Exteriör:

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

Interiör plan 1:

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



Bild 9 - Detalj av balkar och tak klädda i trä och gjutjärnspelare, Sweco

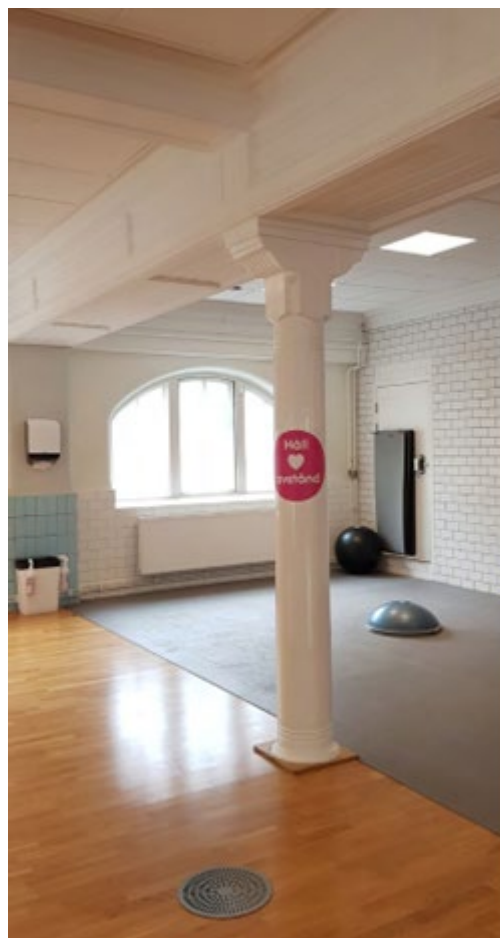


Bild 10 – Bilden visar gjutjärnspelare, träak bågfönster och kakel i simbassängen, Sweco.

Interiör plan 2:

- Primär stentrappa med träpanel
- Idrottshall med äldre utrustning bevarad
- Ljus träpanel med mörka detaljer på vägg
- Rektangulära överljusfönster längs långsida
- Bågformade överljusfönster i kortsida
- Ljus träpanel med rundad profil mellan vägg och tak
- Läktare i mörkt trä med detaljerat räcke

- Pelare och balk med lister av trä
- Sekundär stentrappa med handledare i trä

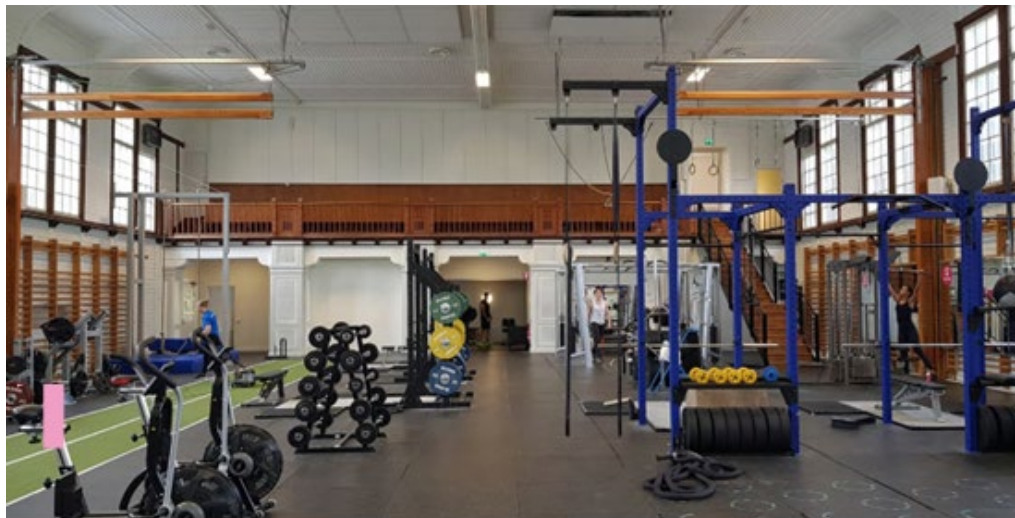


Bild 6 - Bilden visar idrottshallen med den äldre utrustningen bevaras. Entrén till hallen är under läktaren i fonden, White.

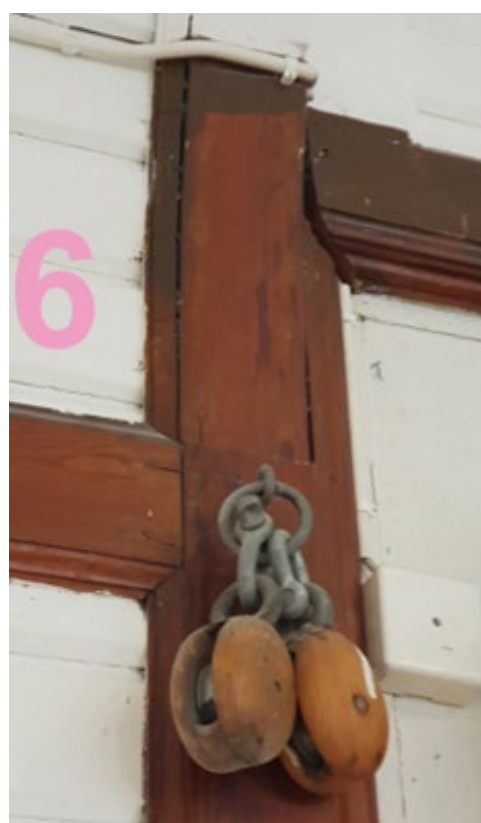


Bild 7 och bild 13 – Bilden till vänster visar läktare, pelare och balkar i gymnastiksal. Bilden till höger visar en detalj på utrustningen i gymnastiksalen, White.



Bild 8 och Bild 9 - Bilden till vänster visar detalj på trappa och profilerad vägg i huvudtrapphuset. Bilden till höger visar räckesdetalj och fönsternisch i sekundärtrapphuset. White.

Interiör plan 3 och tornrum:

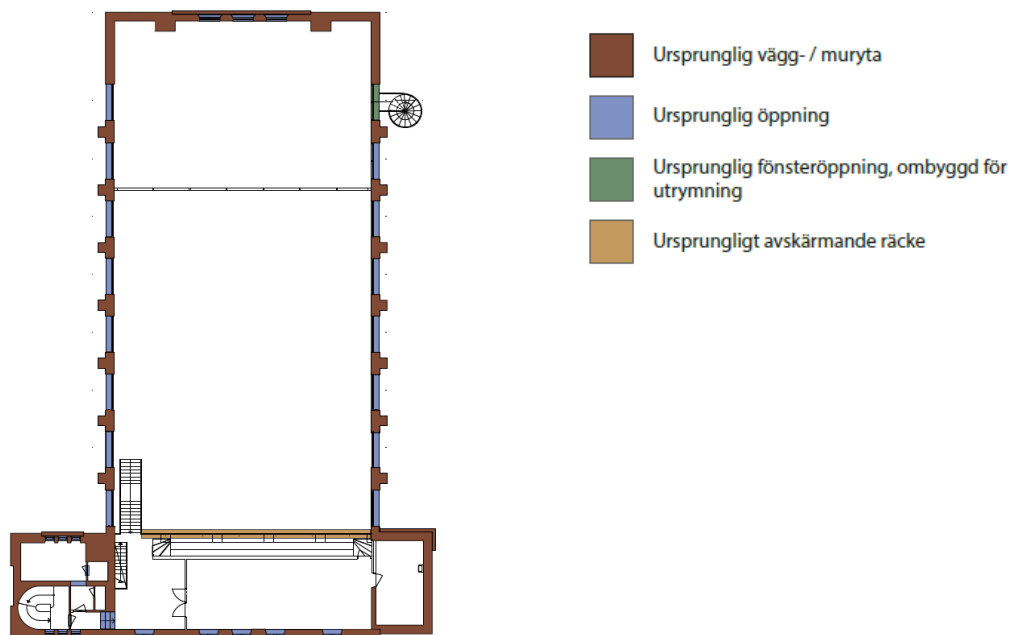
- Bågfönster med rundade nischer
- Profilerade socklar och spegeldörrar

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



Figur 34- Illustrationer visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även befintliga kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga

fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken.
White arkitekter AB.



PLAN 2

Figur 35 - Illustrationer visar de ursprungliga vägg- och murytor som finns kvar än idag. Även befintliga kvarvarande öppningar redovisas, så som fönster och portar, ursprungliga fönsteröppningar som byggs om till utrymningsväg samt ursprungliga rumsavskiljande räcken, *White arkitekter AB*.

Detaljplanen reglerar ett bevarande av Gymnastikhuset i form av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Enligt skyddsbestämmelserna ska byggnadens exteriör bevaras. Vård och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart. Planbestämmelserna reglerar även att ingrepp inte får göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.

Gymnastikhusets 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

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 10 - Bollhusets framsida mot väster, Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2013



Bild 11 - 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 arkitekturhistoriskt värde. Formspråket, det välvda taket och den strama entrébyggnaden, gör att byggnaden också har ett arkitektoniskt värde. Den välvda tennishallen är byggd av limträbalkar enligt Töreboda systemet vilket bidrar med ett visst byggnadstekniskt och historiskt värde. Men främst har bollhuset ett starkt samhällshistoriskt värde då man 1939 arrangerade ett möte i lokalen som kom att kallas för Bollhusmötet. Det var studentkåren vid Uppsala universitet som bjöd in och en majoritet av de närvarande studenterna protesterade mot att Sverige skulle ta emot 10 tyska, judiska akademikerflyktingar från Nazityskland, då det ansågs hota studenternas framtida arbetsmarknad. Sammanfattningsvis är bollhuset ett

byggnadstekniskt och historiskt värdefull byggnad. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik.

Bollhuset är idag i bristfällig tekniskt skick. Enligt fastighetsägarna är utformningen av lokalerna inte ändamålsenliga och det finns inget som tyder på att besöksunderlaget kommer att öka över tid. Enligt observationer från 2023 är byggnaden drabbad av fuktproblem, luftkvalitet, fläktbuller och det finns risk för legionellabakterier i vattenledningarna. De åtgärder som krävs för att Bollhuset ska uppnå och upprätthålla sitt höga kulturhistoriska värde bedöms vara mycket kostnadskrävande. Med dagens besöksunderlag finns begränsade ekonomiska möjligheter att ta ansvar för reparationer, renovering och löpande underhåll av byggnaderna och den yttre miljön som skulle krävas. Utifrån de ekonomiska förutsättningarna bedöms det inte lämpligt att ställa krav på ett bevarande i detaljplanen.

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

Fornlämningar

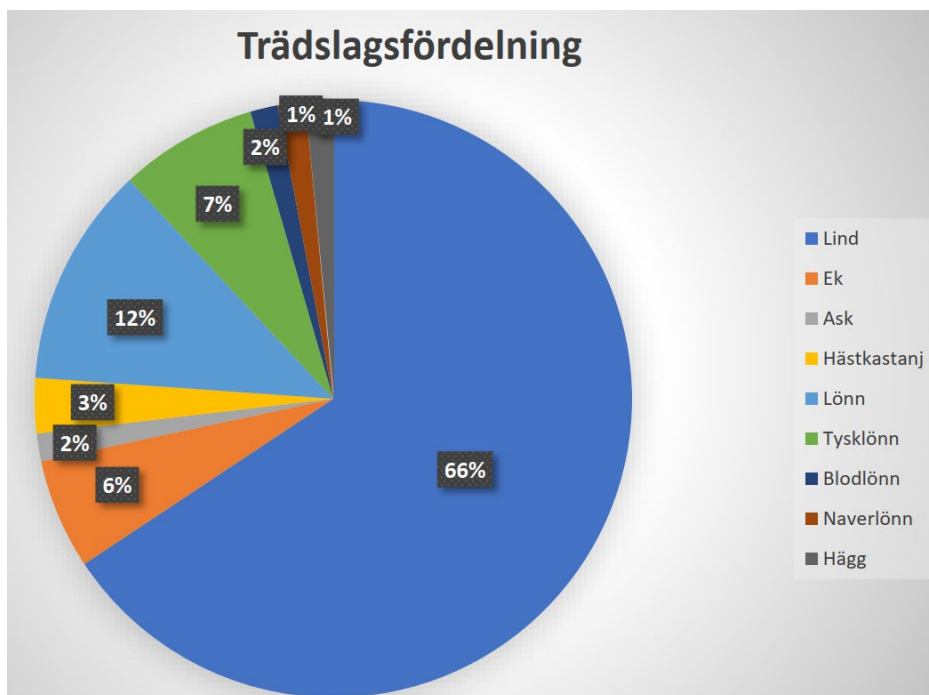
Kvarteret ingår i fornlämning nr 88:1. Fornlämningen utgörs av medeltida kulturlager. Fornlämningar får inte skadas och tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen för alla markingrepp. En förundersökning kan göras tidigast efter att planen vunnit laga kraft.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet är beläget intill Stadsträdgården som är Uppsalas mest karaktäristiska park- och rekreationsområde. Stadsträdgårdens natur- och rekreationsvärden finns söder om befintligt planområde för kvarteren Flustret och Gymnastiken.

En trädinventering har tagits fram av Biomedica Omberg. Inventeringar har identifierat att det inom och 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 skyddsvärda enligt Naturvårdsverket definition. Av de nio träden är sex träd kategoriserade som hålträd, två träd har en diameter som överstiger 300 centimeter och ett träd är rödlistad (ask). De skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken och kräver att samråd sker med Länsstyrelsen innan åtgärder sker med träden. Norr om planområdet, i närheten av Svandammen, finns en ensidig allé med 31 spaljéformade lindar som bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Utöver ovan nämnda kvaliteter bedöms de äldre och grövre lindarna och ekarna ett högt biologiskt naturvärde i form av håligheter, grov bark och döda grenar. De kommer framöver vara betydelsefulla för skilda arter som kan förväntas etablera sig på yngre träd när de har uppnått tillräckligt hög ålder.



Figur 36 - Trädslagsfördelningen inom kvarteren Gymnastiken & Flustret, Iterio.

De träd som är äldre, grövre 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. Bedömningen enligt inventeringen är att de identifierade hålträden inte utgör biotop för fladdermöss i och med att hålligheterna är av sådan karaktär att de inte bjuder in till vila eller yngling. Hålträd ger dock förutsättningar för en artrikedom och är en viktig biotop för arter utöver fladdermöss, avseende fågel, insekter, lavar, mossor och svampar.

Förändringar

Träden inom och i anslutning till planområdet påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Fyra träd bedöms påverkas av trafikering eller byggnader, och behöver som en konsekvens av genomförandet av detaljplanen tas bort. Det berör träd nummer 2, 11, 23 samt 24 vars läge i området framgår i figur 38 nedan. Ingen av de fyra träden bedöms som särskilt skyddsvärda. Träd nummer 23, som är en lind, föreslås tas bort i byggskedet och ersättas på samma plats med en cirka 20 år gammal lind när området har nått permanentskedet.

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

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

Några träd bedöms få sämre förhållanden i form av mer hårdgjorda ytor under permanentskedet. Dock bedöms en mer begränsad tillgång till grundvattnet som en

liten påverkan generellt i och med den rikliga förekomsten av fukthållande leror i området.

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



Figur 37 - Träd inom och i närheten av planområdet, Iterio.

Stadsträdgårdens fysiska storlek påverkas inte av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en ökad trygghet i stadsträdgårdens norra sida, då dunkla gränder med få passerande människor byggs bort och ersätts med bredare, bättre upplysta passager, publika karaktärer på tillkommande byggnader och mer folk i rörelse.

Allén med 31 spaljëformade 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. 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 har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7

kap 18 c § punkt 1). Planförslaget hanterar de ökade volymerna för byggrätterna inom redan detaljplanelagd kvartersmark, vilket medför att allmänhetens tillgång till Fyrisån kommer vara lika den idag, fast med ännu bättre och tryggare kopplingar igenom planområdet.



Figur 38 - Översiktsbild för vilken del av planområdet som berörs av strandskyddet. Planområdet markerat med svart skraffering och strandskyddet markerat med ljusblå streckad linje.

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

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



Bild 12 - Berörd passage med vyn in mot stadsträdgården, där en av Flustrets entréer samt staket skimtas till höger i bild och trappan ned till kajkantens bryggor syns i öppningen till vänster om fontänen.

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



Figur 39 - Kartutklipp som visar närliggande cykelbanor (mörkröd linje), cykelparkeringar (rosa fyrkanter), och pumpstation (blå cirkel).

Kollektivtrafik

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

Förändringar

Gatunät, parkering och angöring

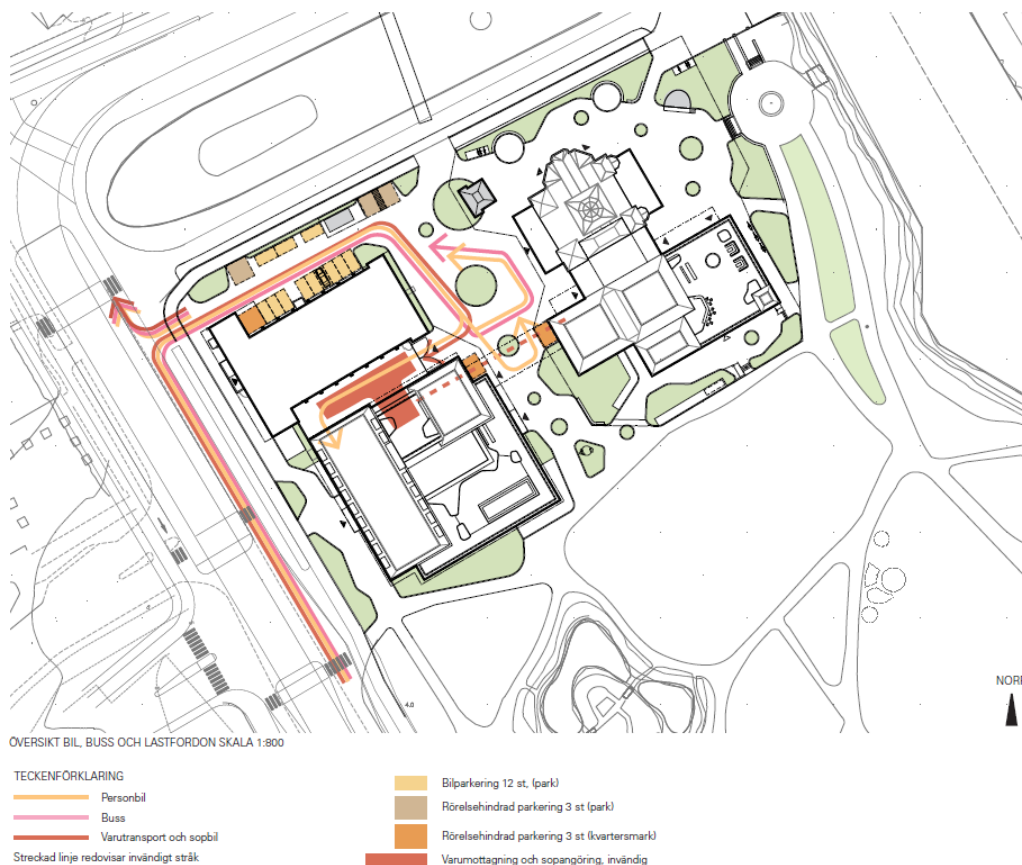
In- och utfart till planområdet sker norr om Svettis via Sjukhusvägen, i samma läge som befintlig in- och utfart. I och med att Sjukhusvägen kommer att breddas för att möjliggöra spårväg, behöver anpassningar av in- och utfarten att ske.

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

En parkeringsutredning är framtagen för projektet av Structor. Enligt den löser projektet parkeringsbehovet för kvarteretsmarken genom att hyra platser i närliggande garage, alternativt i garage under det planerade hotellet. Infart till det planerade

garaget sker via lastintaget mellan Svettis och Hotellet. En planerad parkeringshiss tar bilarna från markplan till källarnivå.

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



Figur 40 - Situationsplan som visar hur bilar, bussar och lastfordon angör området samt hur parkeringsplatserna kan ordnas, Karavan landskap.

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

Gång- och cykeltrafik

De förändringarna som berör resenärer till fots eller via cykel är dels konsekvensen av spårvägen som byggs längs Sjukhusvägen. Det projektet kommer förändra gaturummet och medför att cykelbanan kommer närmare planområdet än dagens situation.

Projektet innebär en upprustad och ny utformning för passagen mellan byggnaderna Gymnastiken och Flustret. Den planläggs som allmän plats, breddas och görs mer tillgänglig med fokus på ökad trygghet. Detaljplanen omfattar en

befintlig cykelväg i den norra delen av planområdet av plantekniska skäl. Inga förändringar av cykelvägen är planerade.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

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

Kollektivtrafik

Detaljplanen kommer att få sträckningen av den nya spårvägen precis utanför planområdet längs Sjukhusvägen. Spårvägen erbjuder nya möjligheter att angöra stadsträdgården, Flustret och Gymnastiken med kollektivtrafik. Planområdet är väl försett med busslinjer som har hållplatser i nära anslutning och inget behov av nya hållplatser bedöms komma av detaljplanen.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

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

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

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

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

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

Äldreperspektivet

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

Mark och geoteknik

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

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

Nya byggnader planeras att pålas och utredningen belyser att kohesionspålning 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.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

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

använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

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

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

	Beräknat dagvattenflöde (l/s) vid ett dimensionerande 10-årsregn		
	Kv. Gymnastiken	Flustret	Allmän platsmark
Befintlig situation (exkl. klimatfaktor)	64	64	38
Planerad situation utan fördröjning (inkl. klimatfaktor 1,25)	78	89	52
Planerad situation med fördröjning (inkl. klimatfaktor 1,25)	62	71	41

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

Område	Yta	Erforderlig fördröjningsvolym (m ³)	Volym i regnbädd (m ³)	Volym i avsättningsmagasin (m ³)	Area regnbädd (m ²)	Area avsättningsmagasin (m ²)
Flustret	Takyta	13	1	12	14	20
	Takterrass	3	-	3	-	5
	Markyta	14	-	14	-	25
Kv. Gymnastiken	Takyta	12	8	4	81	7
	Takterrass	5	-	5	-	9
	Markyta	4	-	4	-	5
Allmän platsmark	Takyta	0,2	<1	-	2	-
	Markyta	16	16	-	158	-



Figur 41 - Systemlösning för utredningsområdet med föreslagna anläggningar. Ytor som leds till respektive anläggning samt befintliga och möjliga servisanslutningar markerade i figuren. Ytor med svart skraffering leds ut mot allmän platsmark, Structor.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

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

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

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

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

Föreslagna åtgärder

Grundvattnets trycknivå i lerlagret inom området ligger ca 2 - 3 meter under markytan och marknivån inom planerade byggrätter är cirka +4,5 meter. Lerlagren i området bedöms vara cirka 25 meter närmast Sjukhusvägen, och bedöms sedan uppgå till cirka 80 meter närmare Fyrisån. Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen inte förväntas ge någon negativ påverkan på föroreningsläget, jämfört med befintlig situation. Efter rening minskar samtliga föroreningsämnen inom planområdet. Det visar på att den planerade exploateringen skapar förbättrade möjligheter för recipienten Fyrisån att uppnå MKN. Eter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation.

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

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

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

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



Figur 42 - Utdrag ur dagvattenutredningen för beräknat klimatanpassat 100-årsflöde, Structor.

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

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala

kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det några få lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Dessa är möjliga att bygga bort vid anläggandet av ny markbeläggning. Dessa kan då placeras i ett mer strategiskt läge för att minimera skador på byggnader och infrastrukturen. I figur 43 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	170	210
Allmän platsmark	110	140
Totalt	460	590



Figur 43 - Föreslagna skyfallsvägar inom utredningsområdet, Structor.

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

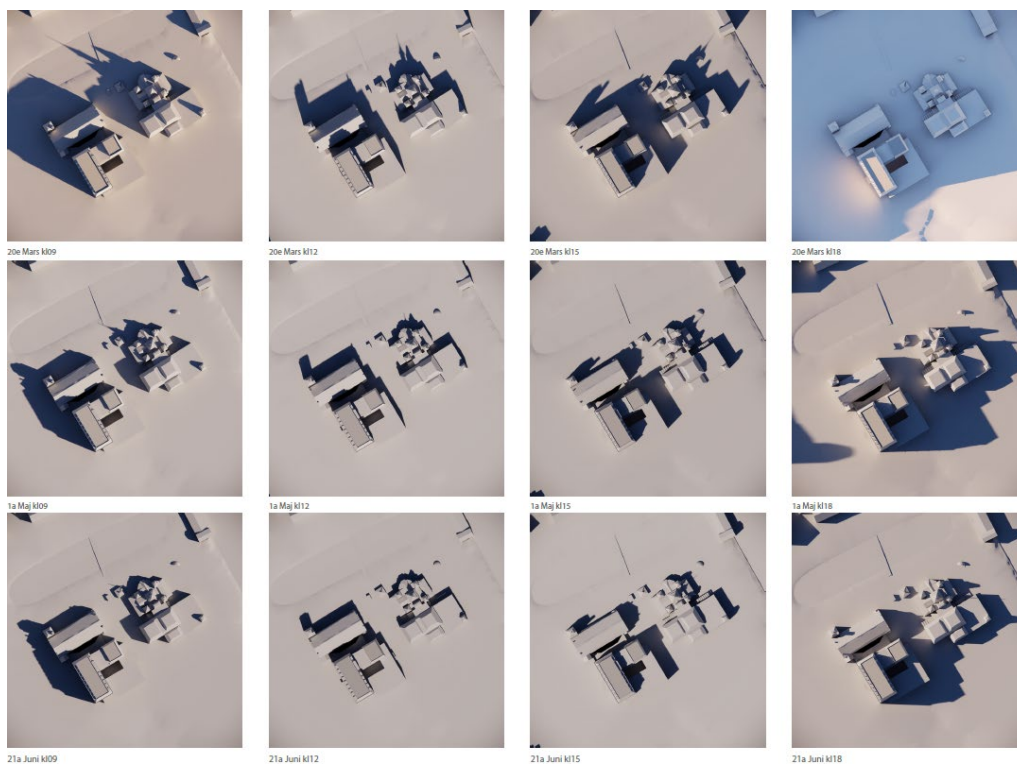
Ingen känd markförorening finns inom planområdet. Planerade anläggningsarbeten kommer att utföras på ett sådant sätt att eventuella befintliga markföroreningar identifieras, åtgärdas och återfyllnad sker med rena massor.

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 miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Enligt luftföroreningskartan från Stockholm luft- och bulleranalys (SLB) ligger befintliga värden långt under miljö kvalitetsnormerna för PM10 (partiklar) och NO2 (kvävedioxid). Detaljplanen ligger i en miljö med öppna gaturum och därmed goda möjligheter till att föroreningar från Sjukhusvägen kan vädras ut. Detaljplanen bedöms inte innebära risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Dags- och solljus

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



Figur 44 - Solstudie, Marge arkitekter.

Byggnaderna Gymnastiken och Flustret har starka kulturmiljövärden som innebär att solpaneler behöver vägas mot kulturmiljövärdet. Sådana anläggningar ska integreras väl i byggnadens arkitektur och ej sticka upp över fasadens sarg. I det aktuella projektet är den nya hotellbyggnaden utformad med ett pyramidtak som har en platt central yta med omgärdande sarg. Det möjliggör för solpanelsanläggning och andra tekniska installationer att integreras och döljas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndprocess för verket pågår.

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

Dagvattenledningar

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

Avfall

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



Figur 45 - Trafikrörelser inom planområdet, Karavan landskap.

El

I gällande detaljplan finns ett område för transformatorstation (E-område) planlagt mellan byggnaderna Flustret och Gymnastiken, där en transformatorstation står. Detaljplanen möjliggör ett nytt läge för transformatorstationen för att frigöra yta på torget. Det nya E-området är i detaljplanen placerat i de norra delar 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 gestaltningen 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 en befintlig cykelväg med användningen GÅNG- OCH CYKELVÄG.

Kvartersmark

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

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	mellan kvarteret Gymnastiken och Flustret kan byggas under torget.
E	<i>Tekniska anläggningar</i> Bestämmelsen möjliggör ett nytt läge för en transformatorstation.


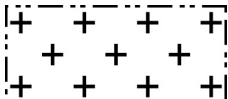
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₁	<p><i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i></p> <p>De nya byggnaderna placeras i ett av Uppsalas mest karaktäristiska område med mycket höga kulturmiljövärden. Byggnaderna har även ett fritt och exponerat läge mot Stadsträdgården. Det är därmed viktigt att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Det innebär att formspråket av byggnaden 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 ta särskild hänsyn till Gymnastikhuset som den dominerande gestalten mot Sjukhusvägen. Byggnadens närhet till stadsträdgården innebär att gestaltningen behöver ges en publik karaktär för att byggnaden inte ska upplevas privatisera parken. Särskild omsorg behöver ägnas åt bottenvåningen för att bidra med liv till parkmiljön.</p> <p>Gestaltningen av tillbyggnaden söder om Flustret behöver anpassa sig och samspela med Flustret och parken. Det gäller såväl taklandskap som fasadutformning som ska vara inspirerade av paviljonsarkitekturen 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 taksiluetter som fortsatt tongivare i miljön. Med hänsyn till att byggnaden placeras i en offentlig parkmiljö ska bottenvåningen utformas utan tydliga baksidor och ha en inbjudande karaktär med omsorg om detaljer.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₂	<p><i>Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydväst, sydost och nordost ska till minst 60 % utgöras av genomsiktligt material.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.</p>
f ₃	<p><i>Tekniska installationer ska utformas så att de är integrerade i takets utformning.</i></p> <p>Takets utformning och dess siluett har stor inverkan på byggnadens arkitektoniska uttryck i och med dess fria och exponerade läge. Byggnaden kommer upplevas både på nära håll och på långt håll, från stadsträdgården och uppifrån slottet. Installationer som krävs för säkerhet eller för drift av huset, så som stegar eller snörasskydd, får finnas men ska utformas med omsorg och med hänsyn till takets gestaltning. Solpaneler får ordnas på taken men ska vara väl dolda av fasaden och inte synas från marknivå.</p>
f ₄	<p><i>Takfotens höjd mot Sjukhusvägen får inte överstiga +24,5 meter över nollplanet.</i></p> <p>De översta våningarna ska utgöras av takvåningar, för att ta ner den upplevda skalan på byggnaden.</p>
f ₅	<p><i>Utrymme för trapphus eller hiss om maximalt 15 kvadratmeter får sticka upp till ennockhöjd om +19,5 meter över nollplanet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett trapphus så att takterrassen kan nås.</p>
f ₆	<p><i>Entréer ska finnas på fasad mot sydväst och på fasad mot nordost.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att entréer ska finnas på minst två sidor av byggnaden och därmed bidra med liv och trygghet till parken och omgivningarna.</p>
f ₇	<p><i>Skyddsräcken på tak får vara högst 1,5 meter höga och ska utformas genomsiktliga.</i></p> <p>För att räcken inte ska upplevas dominanta i taksiluetten regleras en högsta höjd på räcket och att de ska vara genomsiktliga, exempelvis genom nätta plattstålsräcken eller plexiglas.</p>
f ₈	<p><i>Byggnadsverk får finnas ovan tillåtna nockhöjd och vara högst 1 meter höga och placerade minst 1 meter från fasadliv.</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Byggnadsverkets höjd ska räknas från överkant av takbjälklaget. Bestämmelsen möjliggör byggnadsverk på takterrassen så som pool och upphöjda växtbäddar.
f₉	<p><i>Enbart skärmtak ovan entréer får kraga ut från fasadliv.</i></p> <p>Bestämmelsen innebär att det enbart är skärmtak ovan entréer som får kraga ut från fasadliv, inte balkonger eller burspråk. Syftet är att skapa ett tydligt möte mellan det privata och offentliga så att byggnaden inte upplevs privatisera delar av Stadsträdgården.</p>
f₁₀	<p><i>Fasad ska vara i trä.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att den nya byggnaden ska harmonisera med Flustrets rika träarkitektur.</p>
f₁₁	<p><i>Tak ska utföras i plåt.</i></p> <p>En viktig del av Flustrets karaktär är dess plåttak. För att tillbyggnaden ska harmonisera med Flustret reglerar detaljplanen takmaterialet.</p>
f₁₂	<p><i>Bottenvåningens fasadlängd som vetter mot sydost och ska till minst 50% utgöras av genomsiktligt material.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska ha en publik karaktär och bidra med liv och trygghet till parken.</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p> <p>Syftet är att bevara de byggnader som bedöms ha höga kulturhistoriska värden.</p>
q₁	<p><i>Byggnadens exteriör ska bevaras. Vård- och underhållsarbeten ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egensart.</i></p> <p>Syftet är att bevara Gymnastikhusets exteriöra arkitektoniska värden. Byggnaden utgör ett tydligt och välbevarat exempel på förra sekelskiftets jugendstil.</p>
q₂	<p><i>Ingrepp får inte göras i ursprunglig planlösning eller ursprunglig fast inredning.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens interiöra värden. Den ursprungliga planlösningen och den ursprungliga fasta inredningen är tydligt</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	avläsbara än idag och utgör en viktig del av de värdebärande karaktärsdragen för Gymnastikhuset.
q₃	<p><i>Invändiga lämningar av fasaddekor från 1920-talet samt det norra trapphuset med trappa ska bevaras.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens interiöra värden. De invändiga lämningarna av fasaddekor samt det norra trapphuset är några av de få spår av äldre interiör som finns kvar efter branden på 1980-talet.</p>
k₁	<p><i>Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, fasad- och takutformning och dekor ska bibehållas vid ändring. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.</i></p> <p>Motivet är att bevara byggnadernas karaktärsdrag vid ombyggnation. Vissa ändringar kan göras men de ska utföras med kunskap om byggnadens värden. Bestämmelsen finns på Flustrets huvudbyggnad, musikpaviljongen och vattenklosetten.</p>
s₁	<p><i>Centrumändamål får finnas mellan -3 meter under nollplanet och +1,9 meter över nollplanet. (Etikett inom parentes indikerar 3D-bestämmelse)</i></p> <p>Bestämmelsen avgränsar användningen centrumändamål vertikalt i syfte att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.</p>
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Bestämmelsen säkrar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p>
n₁	<p><i>Marken får inte användas för parkering.</i></p> <p>Syftet är att marken runt Flustret ska vara fri från bilparkering då marken i huvudsak ska användas för plantering och uteservering. Undantag är parkeringsplatser som krävs för att klara tillgänglighetskrav. Bestämmelsen avser parkering för bil.</p>
a₁	<p><i>Strandskyddet är upphävt. (Sekundär bestämmelse, gäller till användningsgräns).</i></p> <p>Strandskyddet upphävs på den del av kvartersmarken som ligger inom strandskyddsområde från Fyrisån.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätterna inom planområdet. Kvartersmarken runt byggnaderna ska i huvudsak användas för plantering, cykelparkering, dagvattenhantering och uteservering. Syftet är att ytorna ska hållas fria från skrymmande komplementbyggnader som kan påverka upplevelsen av trygghet och trivsel negativt på platsen.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med skärmtak.</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra regnskydd vid entréerna. Skärmtaken får ha pelare så att taken kan utföras i tyngre material som exempelvis plåt. Det gör att skärmtaken kan utformas med större frihet och som en del av tillbyggnadens gestaltning.</p>
<p>$h_1 + 0,0$</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Tillkommande bebyggele regleras med plushöjder för takens högsta punkt. Nockhöjden är viktig för upplevelsen av hur höga byggnaderna är sett 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 nockhöjden ska rymma ett flexibelt och lekfullt taklandskap för att anpassas till Flustrets karaktär.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

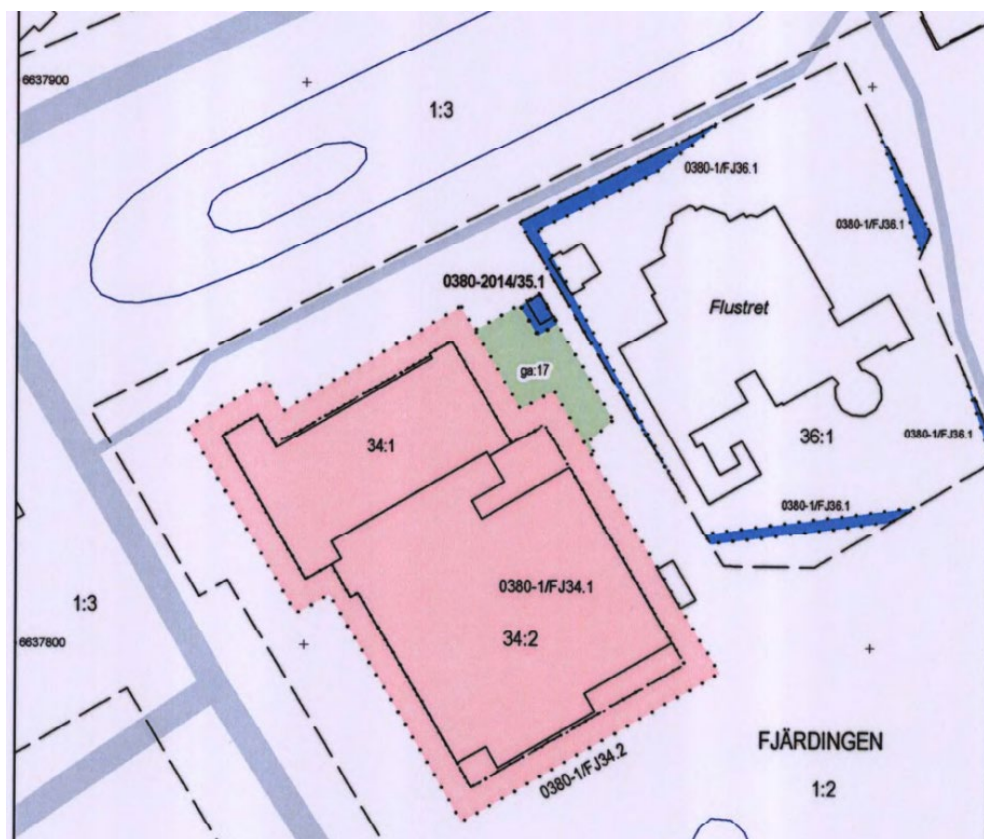
Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Fjärdingen 34:1 som ägs av Uppsala Fjärdingen 34:1 Fastighets AB, Fjärdingen 34:2 som ägs av Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB,

Uppsala Fjärdingen 36:1 som ägs av Svandammen Förvaltning i Uppsala AB och Fjärdingen 1:2 som ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

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



Figur 46 - Karta som visar upplåtna ytor för gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter.

Servitut och andra rättigheter

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

- 0380-1/FJ34.1. Officialservitut. Underhåll. Förmån för Fjärdingen 34:1
- 0380-1/FJ34.2. Officialservitut. Underhåll. 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.

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

Fjärdingen 34:1 belastas av följande servitut:

0380-1/FJ34.2. Officialservitut. Underhåll. Förmån för Fjärdingen 34:2

Fjärdingen 34:2 belastas av följande servitut:

0380-1/FJ34.1. Officialservitut. Underhåll. 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).

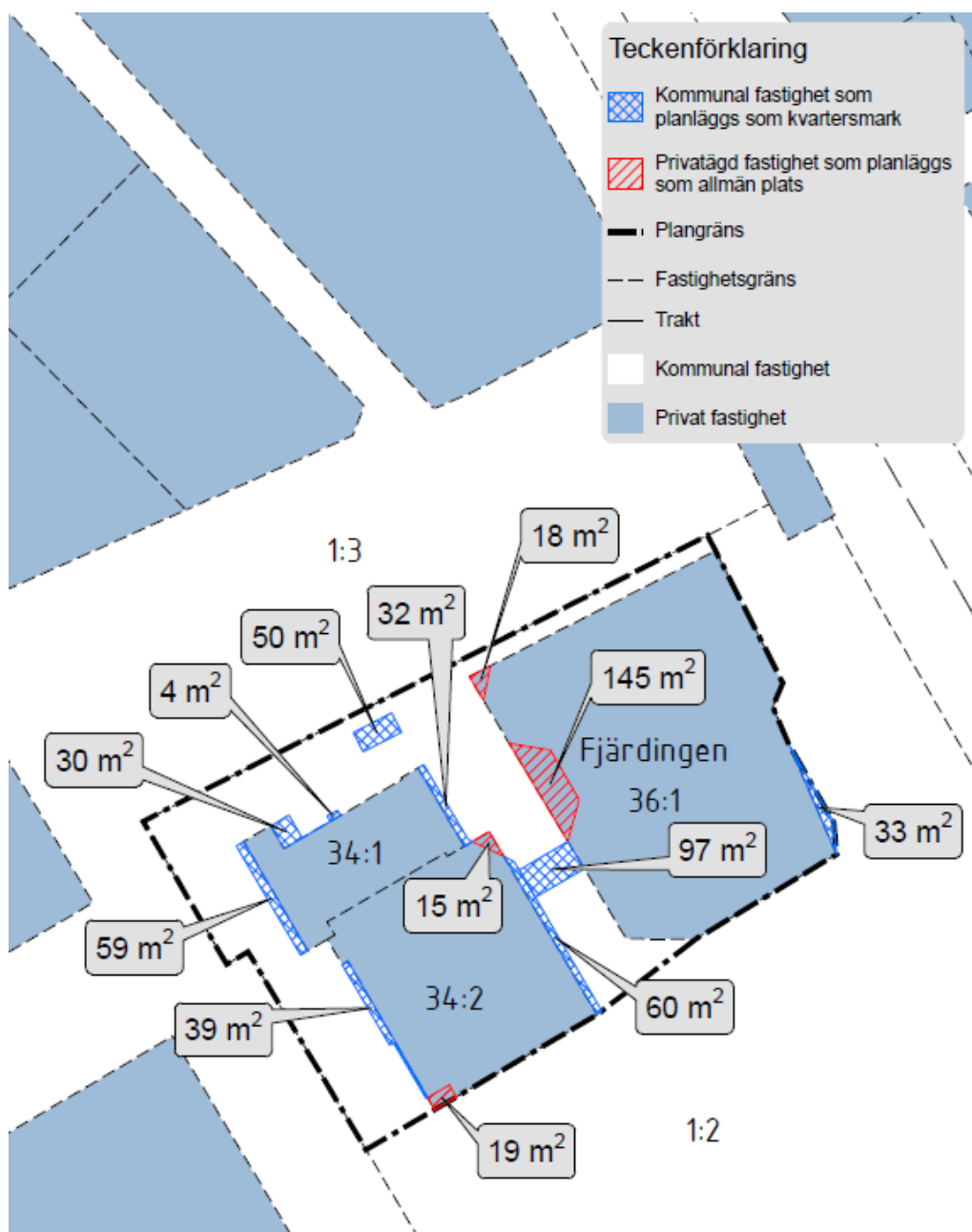
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

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

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

Ett område inom Fjärdingen 1:2 som omfattar totalt 97 kvadratmeter, innehåller både allmän plats och kvartersmark som är avgränsade från varandra i höjdlid. Syftet är att det under torget ska vara möjligt med en underjordisk kulvert, se figur 22. Det innebär att en tredimensionell fastighetsbildning behöver göras vid ett genomförande av planen. Den underjordiska kulvereten ska överföras till Fjärdingen 34:2.



Figur 47 - Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Fjärdingen ga:17 behöver upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Inom fastigheten Fjärdingen 36:1 reglerar detaljplanen ett markreservat för en befintlig allmän vattenledning.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten, el, fjärrvärme och belysning. 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.

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.

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

Inom fastigheten Fjärdingen 36:1 finns en befintlig allmän vattenledning, som i detaljplanen ligger inom ett så kallat u-område.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Fördröjning och rening av dagvatten avses lösas genom de åtgärder som presenteras under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. I projektering och anläggande av kvartersmark och allmän plats behöver skyfallsvägar säkerställas genom höjdsättning av marken, se figur 42.

Skydd av grundvatten

Planområdet är beläget inom låg känslighetszon för grundvattnet, men ligger inom 50 meter till område med extremt hög känslighet. Detaljplanens negativa påverkan bedöms vara knutet till genomförandet, där närheten till vattenförekomsten ökar risken för föroreningar. 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, samt att återfyllnad sker endast med rena massor, bedöms påverkan på grundvattnets kvalitet till försumbara.

Dokumentation och kontroll

Det kan vara lämpligt att integrera uppföljningen av planen i redan befintliga uppföljnings- och övervakningsprogram. Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera huruvida de förebyggande åtgärder som föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats i det fortsatta arbetet. Detta bör göras löpande under byggskedet, exempelvis genom en miljöchecklista. Uppföljning bör även ske direkt 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. 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.

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.

Tydligare redogörelse av uppföljning bedöms tillkomma under planprocessens gång och vara fullständig inför detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatörerna ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning och genomförande.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare samt i exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och fastighetsägare/exploatörer. 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.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Område av Fjärdingen 34:2 och område av Fjärdingen 36:1 utgör i detaljplanen allmän plats och ska inlösas av Uppsala kommun i samband med genomförandet av detaljplanen. Ersättningen ska beräknas enligt regler i Expropriationslagen 4 kapitlet.

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen

inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter. Projektet beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Etapputbyggnad

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. Detaljplanen ger förutsättningar för omfattande nybyggnation inom en begränsad yta där även anpassningar av allmän plats inom planområdet kommer att krävas. För att ge plats för nybyggnationen behöver bl.a. Bollhuset rivras. Enda in-/utfarten till planområdet är i 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. Utbyggnaden kommer att behöva ske etappvis för att kunna hantera logistik och teknik inom den begränsade ytan.

Kapaciteten i befintlig transformatorstation är fullt utnyttjad. För att uppnå tillräcklig effekt för de behov som beräknas uppstå redan i samband med rivning och nybyggnationen behöver nuvarande transformatorstation bytas ut till en större. Bygglövsansökan, upphandling av transformatorstation, och utbytet behöver ske i en första etapp och beräknas ta ca ett år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

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

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit 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 samt bortkopplande av ledningar till denna samt anläggande av ny transformatorstation och ledningar i anslutning till den nya stationen.

Huvudmannaskap

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

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

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

Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in.

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

Föravtal

Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal. Detta innebär främst att en förprojektering ska tas fram där fokus kommer att handla om att klargöra lämplig höjdsättning av området samt principer för hur uppfyllnader och nivåskillnader ska hanteras.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga mellan exploatören/exploatörerna och kommunen innan planen antas av kommunen.

I exploateringsavtalen ska marköverlåtelse regleras liksom exploateringsersättningar för åtgärder inom allmän plats, säkerheter, samordning och tidplan, ledningsarbeten, dagvattenhantering, byggetableringar m.m.

Med marköverlåtelse avses de överlåtelse där mark som i dag är kvartersmark och enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats överlåtes till kommunen, samt mark som i dag utgörs av allmän plats och enligt detaljplanen ska utgöra kvartersmark överlåtes till exploatören/exploatörerna.

Den allmänna platsen kommer att ha användning torg respektive park. Eftersom större delen av denna yta kommer att ianspråktagas och nyttjas vid rivning, husbyggnation, ledningsflyttar och anläggande av kulvert kommer senare genomförande av den allmänna platsen att jämföras med nyanläggning.

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

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. Markarbete gäller bland annat spontning, schaktning och pålning.

De skyddsvärda träden skyddas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Vilket kräver att samråd sker med länsstyrelsen innan åtgärder sker med träden.

Resultat av artinventeringar som utförts inom detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik visar på förekomst av skyddade arter i form av fladdermöss i närområdet. Flera fladdermusarter omfattas av starkt skydd från artskyddsförordningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

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

Miljöaspekter

Kulturmiljö

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.

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. 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, då det minskar idrottens avtryck och innebär ett definitivt avslut av en lång historia av tennis i området. Att en byggnadstekniskt och historiskt intressant exponent för 1930-talet försvinner från Uppsala minskar bredden av bebyggelse och arkitektur från epoken. På en nationell nivå finns dock bättre bevarade tennishallar med samma byggnadsteknik. Unikt är däremot de värden som är kopplade till Bollhusmötet 1939. Att den fysiska inramningen kring denna händelse försvinner bidrar till att, byggnadens perifera roll i utbildningssammanhang till trots, ändå bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för riksintressets tema lärdomsstaden.

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.

	←			Förändring	→		
Områdets värden kommer att	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 48 - Illustration ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen, beskriven som "handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen - från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna". I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget motsvara den rosa kolumn som markerats med blå ram. Det finns även inslag av förbättring, markerad med tunn streckad linje.

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

Naturmiljö

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

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

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

Död ved, fågel- och fladdermusholkar, nyplanteringar och bihotell bedöms kunna kompensera för områdets förmåga att upprätthålla en tillräcklig kvalitativ miljö för många organismgrupper, insekter, fåglar och fladdermöss. Det ger också möjligheten att öka arealen av lövmiljöer som på sikt ger möjligheten till växter och djur att öka sina respektive populationer. Ovan nämnda kompensationsåtgärder ska genomföras i dialog med kommunens natur- och parkansvariga.

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

mångfald. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna för naturmiljö som initialt små, negativa konsekvenser.

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

Mark och vatten

Planområdet är lokaliserat inom kategorin låg känslighet för grundvattnet.

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

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

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

Resurshållning

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Sjukhusvägen men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för centrumverksamhet, inklusive hotell. Flustret är idag en nattklubb och detaljplanen möjliggör att verksamheten fortsatt kan bedrivas. Närmsta bostad ligger cirka 80 meter från planområdet. Detaljplanen bedöms inte innebära att bullret från musik ökar nämnvärt jämfört med dagens situation. Med nybyggnation finns möjlighet att göra åtgärder för att dämpa bullret.

Risk

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

Markföreningar

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

Sociala aspekter

Trygghet

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

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

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

Mötesplatser och stadsliv

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

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

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

Enligt översiktsplanen ska innerstadens kulturmiljöer värnas och göras levande och tillgängliga. Ett genomförande av detaljplanen innebär att det uppstår negativa konsekvenser för kulturmiljön i form av att bollhuset rivs och att Flustrets utbyggnadsfaser försvinner. Grönskan minskar visuellt i stadsbilden och den högre byggnaden skär av vissa visuella samband mellan parken och slottet. Samtidigt medför planen ett övervägande antal förbättringar i området i enlighet med översiktsplanen och innerstadsstrategin som berör trygghet, tydlighet, stadsliv och tillgänglighet. Mer allmän plats samt nya byggnader med en publik karaktär i bottenvåningen medför möjligheter till att utveckla såväl stadsliv som vistelse i parken. Genom förbättrade möjligheter att röra sig genom kvarteren tillgängliggörs kulturmiljön och skapar förutsättningar för ett attraktivare kulturstråk. Detaljplanen skapar även förutsättningar för en utveckling av Flustret genom en mer diversifierad användning och utökad byggrätt, vilket innebär att byggnaden och därigenom 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 A Uppsala stad. I miljökonsekvensbeskrivningen är bedömningen att detaljplanen innebär att den riksintressanta kulturmiljön försvagas och att skada på riksintresset uppstår. Skadan bedöms dock vara begränsad och att det även finns ett inslag av förbättring när detaljplanen är genomförd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

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

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploitören 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 planarkitekt Elin Eriksson och Jesper Ljung Holm. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Claes Larsson, stadsarkitekt

Lena Mattson, kartingenjör

Amanda Lindstedt, mark- och exploateringsingenjör

Anne-Marie Fredriksson, mark- och exploateringsingenjör

Cecilia Friis, trafikplanerare

Anna Lennartsson, landskapsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson

Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2023-12-14