

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2024-11-21

Diarienummer:
PBN 2020-002478

Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret

Utökat förfarande



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

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 143

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 17 december 2020

Beslut om samråd 14 december 2023

Samråd 19 januari 2024 - 1 mars 2024

Innehåll

Detaljplan för kvarteren Gymnastiken och Flustret.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	8

Sammanfattning av samrådet

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

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

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

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Plangränsen mot Sjukhusvägen har anpassats efter detaljplanen för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-B.
- Planhandlingarna har kompletterats med en markmiljöundersökning.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett arkitektoniskt koncept och gestaltungsprogram.
- Planhandlingarna har kompletterats med en utredning om siktlinjer.
- Byggrätten mot Sjukhusvägen har sänkts motsvarande en våning i nockhöjd.
- Den högsta höjden för byggrätten söder om Flustret har sänkts 1 meter.
- Planförslaget byggrätter har minskat med totalt cirka 700 kvadratmeter bruttoarea.
- Planförslaget har reviderats gällande gestaltning och arkitektonisk gestaltning.
- Planbestämmelserna f_{10} , f_{12} och f_{13} har tillkommit, vilket innebär att takfall ska utföras i plåt(f_{10}), fasader vid byggrätten söder om gymnastikhuset ska uppföras i klinker, tegel eller annat kemiskt material(f_{12}) samt att Tillbyggnader och anläggningar ska utformas med hänsyn till karaktären på Flustrets huvudbyggnad (f_{13}).
- Motivet för bestämmelse f_1 – Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet har reviderats.
- f_{10} – Takfall ska utföras i plåt gäller har reglerats för båda användningarna C och C_1 .
- Planbestämmelsen om högsta takfot (f_4) för byggrätten mot Sjukhusvägen har sänkts 3,5 meter.
- Markvändningen vid Flustret har förändrats från C_1 - Centrum, ej kontor till C - Centrum och kompletteras med en bestämmelse som anger högst 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor(e_1) och s_2 som anger att byggnadens bottenvåning inte får innehålla kontor, det för att möjliggöra en liten andel kontor.
- Illustrationer har bytts ut genomgående för att visa det nya projektets utformning.

- Informationen om andra kommunala beslut har uppdaterats med senaste status om spårvägen utanför planområdet.
- Kapitlet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning har reviderats, och kompletterats med rubriken Siktlinjer mot Uppsala slott.
- Kapitlet Kulturmiljö har under rubriken Bollhuset (även kallat Svandammshallarna) reviderats med nya ställningstaganden.
- Rubriken Strandskydd har kompletterats med motiv till varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, väger tyngre än strandskyddsintresset.
- Kapitlet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten har kompletterats med en ny rubrik om släckvatten.
- Rubriken markföroreningar under kapitlet Hälsa och säkerhet har reviderats utifrån den nya utredningens resultat.
- Solstudierna har reviderats utifrån de nya byggnadsvolymer.
- Kapitlet Genomförandefrågor har reviderats och kompletterats med beskrivningar och information som bättre beskriver detaljplanens genomförande och de konsekvenser som detaljplan innebär. Rubriken träd och vegetation har tillkommit sedan samrådet under kapitlet.
- Rubriken kulturmiljö under kapitlet Planens konsekvenser har reviderats med nya ställningstaganden.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Namn	Gatuadress	Post nr	Ort
Myndigheter				
Luftfartsverket	Luftfartsverket			
Trafik och samhälle Region Uppsala	Trafik och samhälle Region Uppsala	Storgatan 27	751 85	Uppsala
Länsstyrelsen Uppsala län	Länsstyrelsen		751 86	Uppsala
Kommunala lantmäterimyndigheten	Kommunala lantmäterimyndigheten			
Trafikverket	Trafikverket	Kungsgatan 71	631 80	Eskilstuna
Kommunala nämnder och bolag				
Miljö-och hälsoskyddsnämnden	Miljö-och hälsoskyddsnämnden	Stadshusgatan 2	753 75	Uppsala
Äldrenämnden	Äldrenämnden	Stadshusgatan 2	753 75	Uppsala
Omsorgsnämnden	Omsorgsnämnden	Stadshusgatan 2	753 75	Uppsala
Arbetsmarknadsnämnden	Arbetsmarknadsnämnden	Stadshusgatan 2		Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB	Uppsala Vatten och Avfall AB		751 44	Uppsala

Utbildningsnämnden	Utbildningsnämnden			Uppsala
Kulturnämnden	Kulturnämnden			
Idrotts- och fritidsnämnden	Idrotts- och fritidsnämnden			
Intresseföreningar och sammanslutningar				
Funktionsrätt Uppsala kommun		Kungsgatan 64	753 41	Uppsala
Föreningen Vårda Uppsala	Föreningen Vårda Uppsala			
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta			Uppsala
Uppsala Pensionärsföreningar s Samarbetsråd, UPS	Uppsala Pensionärsföreningar s Samarbetsråd, UPS	Storgatan 11	753 31	Uppsala
Stiftelsen Upplandsmuseet	Upplandsmuseet			
Svenska byggnadsvårdsföreningen, SBF	Svenska byggnadsvårdsföreningen, SBF	Eastmansvägen 35	113 61	Stockholm
Ledningsägare				
Vattenfall Eldistribution AB	Vattenfall Eldistribution AB	Evenemangsgatan 13		Solna
Skanova (Telia company)	Skanova (Telia company)			
Svenska kraftnät	Svenska kraftnät			
Vattenfall AB Heat Sweden	Vattenfall AB Heat Sweden			
Privatpersoner				
Privatperson 1				
Privatperson 2				
Privatperson 3				
Privatperson 4				
Privatperson 5				
Privatperson 6				
Privatperson 7				
Privatperson 8				
Privatperson 9				
Privatperson 10				
Privatperson 11				
Privatperson 12				
Privatperson 13				
Privatperson 14				
Privatperson 15				
Privatperson 16				

Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Privatperson 20
Privatperson 21
Privatperson 22
Privatperson 23
Privatperson 24
Privatperson 25 och 26 (Två olika yttranden av samma person)
Privatperson 27
Privatperson 28
Privatperson 29
Privatperson 30
Privatperson 31
Privatperson 32
Privatperson 33
Privatperson 34
Privatperson 35
Privatperson 36
Privatperson 37
Privatperson 38
Privatperson 39 och 107 (två olika yttranden)
Privatperson 40
Privatperson 41
Privatperson 42
Privatperson 43
Privatperson 44
Privatperson 45
Privatperson 46
Privatperson 47
Privatperson 48
Privatperson 49
Privatperson 50
Privatperson 51
Privatperson 52
Privatperson 53
Privatperson 54
Privatperson 55
Privatperson 56
Privatperson 57

Privatperson 58
Privatperson 59
Privatperson 60
Privatperson 61
Privatperson 62
Privatperson 63
Privatperson 64
Privatperson 65
Privatperson 66
Privatperson 67
Privatperson 68
Privatperson 69
Privatperson 70
Privatperson 71
Privatperson 72
Privatperson 73
Privatperson 74
Privatperson 75
Privatperson 76
Privatperson 77
Privatperson 78
Privatperson 79
Privatperson 80
Privatperson 81
Privatperson 82
Privatperson 83
Privatperson 84
Privatperson 85
Privatperson 87
Privatperson 88
Privatperson 89
Privatperson 90
Privatperson 91
Privatperson 92
Privatperson 93
Privatperson 94
Privatperson 95
Privatperson 96
Privatperson 97
Privatperson 98
Privatperson 99
Privatperson 100
Privatperson 101
Privatperson 102

Privatperson 103
Privatperson 104
Privatperson 105
Privatperson 106
Privatperson 108
Privatperson 109
Privatperson 110 och 115 (Två yttranden av samma person men samma innehåll)
Privatperson 111
Privatperson 112
Privatperson 113
Privatperson 114
Privatperson 116
Privatperson 117
Övriga
Swedavia Airports
Postnord
Bostadsrättsförening en Fågelsången

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden sammanställda ämnesvis

För att ge en god överblick av aktuellt planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Överrensstämmelse med översiktsplan 2016

Yttranden från remissinstanser och medborgare

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

Kulturnämnden anser att förslaget avviker från Uppsalas översiktsplan och innerstadsstrategi avseende den planerade byggnadens höjd mot Sjukhusvägen samt genom rivningen av Bollhuset.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att rivningarna strider mot innerstadsstrategin och därmed mot översiktsplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att översiktsplanen och innerstadsstrategin efterlevs genom detaljplanen. Detaljplanen introducerar hushöjder som inte finns på platsen idag, men som tillsammans med aktiva bottenvåningar bedöms starka faktorer som trygghet, tydlighet, stadsliv och tillgänglighet till kulturmiljön.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att rivningen av bollhuset strider mot översiktsplanen eller innerstadsstrategin. Bedömningen om Bollhuset framgår i planbeskrivningen.

Kulturmiljö / stadsbild / gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att förslaget innebär en mycket stor negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad och riskerar att påtagligt skada detsamma. Den föreslagna planen medför byggnadsvolymer och byggnadshöjder som länsstyrelsen bedömer utgör ett märkbart massivt tillskott som negativt påverkar befintliga kulturmiljövärden inom Uppsalas mest välkända och mest centralt belägna platser.

Den byggda kulturmiljöns relation till park och stadsrum, med slottets monumentalitet i fonden, kommer att få en påtagligt minskad läsbarhet vad gäller byggnadernas fria förhållande till stadens kvarter. Ur flera vyer är påverkan på stadsbild och siluett betydande.

Länsstyrelsen anser därför att planförslaget behöver omarbetas. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön i fråga om placering, skala (volym/höjd) och gestaltning. Bollhuset bör om möjligt bevaras som en viktig årsring av byggnadsminnet Svettis och ett av riksintressets uttryck för lärdomsstaden. Att bollhuset rivs innebär dock inte i sig att påtaglig skada uppstår på riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att Svettis, Bollhuset och Flustret tillsammans med Stadsträdgården utgör viktiga delar av riksintressets uttryck som lärdomsstad. Byggnaderna är placerade i ett fritt läge mellan Svandammen och stadsträdgården samt ligger i påfallande närhet till Uppsala slott. Svettis är dessutom skyddat som byggnadsminne. Flustret och Bollhuset har höga symbol- och samhällshistoriska värden.

Enligt länsstyrelsens bedömning förändras skalförhållandena så att föreslagen ny bebyggelse kommer att dominera platsen, på bekostnad av nu existerande arkitektoniska och rumsliga kulturmiljövärden. Länsstyrelsen vill starkt poängtera att förlusten av läsbarheten av den historiska gränsen mellan stad och park medför betydande negativa konsekvenser för utpekade riksintressevärden.

Föreslagen ny bebyggelse kommer vidare att påtagligt skymma viktiga vyer mot framför allt Uppsala slott. Det bör framhållas att utpekade värdefulla sektorer, i både riksintressebeskrivning och Uppsalas innerstadsstrategi, inte enbart ska ses från sina mest avlägsna punkter utan är avgörande i själva stadsmiljön.

Bedömningen att detaljplanen inte innebär en påverkan på stadens siluett sett från stadens infartsvägar är korrekt men dessa avlägsna vyer är i det aktuella fallet av liten betydelse för påverkan på riksintressets värden. Som påpekas i kulturmiljöutredningen

utgör slottet och domkyrkan viktiga landmärken i centrala Uppsala, och de är särskilt framträdande när man rör sig utmed Fyrisån.

Länsstyrelsen kan inte instämma i att planförslaget lever upp till den ambition som formuleras i planbeskrivningen såsom krav på en utformning med hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsens publika karaktär och känsliga kulturmiljö. Länsstyrelsens bedömning är att hotellbyggnaden inte tar hänsyn till Gymnastikhuset som dominerande gestalt. Samma bedömning gäller hur planförslaget påverkar Flustret. Länsstyrelsen understödjer planförslagets positiva ambitioner vad gäller att omvandla baksidan mot Stadsträdgården till en aktiv framsida, bland annat genom att skapa en tydlig parkentré och koppling mellan Svandammen och Stadsträdgården genom ett nytt torg. Detta gäller vidare förbättrade möjligheter att röra sig genom kvarteren, och på så sätt tillgängliggöra kulturmiljön.

Kulturnämnden anser att planförslaget inte värnar stadens kulturarv i ett av Uppsalas mest unika och karaktärgivande park-och rekreationsområden tillräckligt och avstyrker därmed förslaget i sin nuvarande form. Nämnden bedömer också att planens syfte att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnadernas utformning och volym med hög arkitektonisk kvalitet är anpassade till platsen inte kan anses uppfyllt.

Kulturnämnden instämmer i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att det finns ett behov av att utveckla området men anser att utvecklingen inte får ske på bekostnad av Uppsalas kulturarv. Ett genomförande av detaljplanen i sin nuvarande form skulle innebära skada på riksintresset Uppsala stad (främst aspekterna ”stadens framväxt och struktur” samt ”lärdomsstaden”) och en oåterkallelig förlust av kulturhistoriska värden kopplade till Bollhuset. Möjligheten att läsa av Flustrets utbyggnadsfaser försvinner också.

Den planerade byggnaden riskerar att genom sin höjd bli för dominant i stadsbilden. Kulturnämnden vill även understryka behovet av att närmre studera den planerade tillbyggnaden till Flustret, ett behov som lyfts i konsekvensbeskrivningen för kulturmiljö (Tyréns 2023).

Skyddsbestämmelsen Q1 (kulturresevat) på Gymnastikhuset Svettis, Bollhuset och Flustrets huvudbyggnad i den gällande detaljplanen tas bort. Detta innebär en markant förändring som riskerar att minska värdet av en riksintressant miljö av hög dignitet och betydelse för Uppsalas identitet som studentstad.

I stället för rivning bör Bollhuset bevaras, restaureras och tillgängliggöras utifrån såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv. Bollhuset är fortfarande en viktig plats, både i Uppsala och nationellt, och väcker starka känslor och diskussioner kring frågor som mänskliga rättigheter och solidaritet. Den fysiska kulturmiljön rymmer här dimensioner av immateriellt kulturarv, som är kulturnämndens ansvarsområde. Kulturnämnden vill också betona att om tillbyggnaden i form av Bollhuset försvinner så minskar möjligheten för dagens och framtidens generationer att förstå och belysa en viktig del i Sveriges 1900-talshistoria.

I konsekvensbeskrivningen för kulturmiljö analyseras detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården i detalj. Kulturnämnden anser inte att de positiva effekter som detaljplanen väntas ha på kulturmiljön är tillräckliga för att gå vidare med detaljplanen i sin nuvarande form.

Stadsbilden och det rika kulturhistoriska arvet är en ovärderlig del av stadens identitet som måste värnas i samband med att staden utvecklas. Kulturnämnden vill understryka behovet av att studera de kumulativa negativa effekter som detaljplanen

för kvarteren Gymnastiken och Flustret i sig men också tillsammans med andra utvecklingsprojekt i staden riskerar att åsamka Uppsalas kulturarv.

Idrotts- och fritidsnämnden anser att planområdet är del av en värdefull kulturmiljö som är präglad framförallt av idrotts- och nöjesbyggnader från olika tidsperioder. Nämnden vill betona vikten av att ny bebyggelse anpassas till intilliggande kulturmiljöer, särskilt av stor vikt att planbeskrivningens utförliga beskrivningar av arkitektur och kulturhistoriska värden i närheten av planområdet tas tillvara i utformningen av tillkommande bebyggelse.

Upplandsmuseet är starkt kritiskt till detaljplaneförslaget eftersom planen bland annat kommer att leda till att ett av de viktigaste minnesmärkena i Sverige över nazitysklands judeförföljelser och den svenska antisemitismen, Bollhuset, kommer att rivas. Det är av stor vikt att den fysiska platsen för mötet bevaras för att minnet av händelsen ska hållas levande. Bollhuset har också stora arkitekturhistoriska värden, som en av få bevarade funktionalistiska sporthallar med limträbågar. Gymnastikpalatset bildar en vacker historisk entré till stadsträdgården. Upplandsmuseet menar att Svettis arkitektoniska uttryck kommer att förvanskas om Bollhuset ersätts av en så storskalig byggnad som planen medger.

Svenska byggnadsvårdsföreningen (SBF) avstyrker med kraft planförslaget eftersom den kraftiga förändringen av kvarteren med höga kulturhistoriska värden, en betydelsefull del av den historiska helhetsmiljön i stadskärnan, är oacceptabel. Det är synnerligen anmärkningsvärt att riva upp kommunens tidigare ställningstagande att långsiktigt säkra den värdefulla miljön genom kulturresevat. Planförslaget innebär en kraftig förändring av den historiska stadsbilden och strider därmed mot 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL. En byggnad av högt kulturhistoriskt värde föreslås rivas, vilket står i motsats till 9 kap. 34 § PBL. En annan byggnad av högt kulturhistoriskt värde förvanskas genom rivningar och tillbyggnad, vilket strider mot 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Planförslaget strider även i sin helhet mot 3 kap. 6 § miljöbalken genom att förorsaka påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad [C40].

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) meddelade att det bästa med Uppsala innerstad ansågs vara ”de historiska miljöerna och byggnaderna” enligt enkät och dialog som stadsbyggnadsförvaltningen gjort med uppsalabor om innerstadsstrategin i september 2023. Anrika Flustret från 1842 som är en ikon i Uppsala föreslås trots allt byggas om till en modern funkis- och bunkerliknande stil som knappast är av hög arkitektonisk kvalitet anpassad till platsens värden och karaktär. UPS anser att kommunen ska lyssna på medborgarnas åsikter.

Hyresgästföreningen ställer sig positiv till utveckling av stadens centrala delar där även befintliga byggnader i viss omfattning ska kunna kompletteras och byggas om så länge funktionen, hållbarheten och skönheten förbättras eller åtminstone bibehålls. Hyresgästföreningen anser däremot att en så hög ny hotellbyggnad intill just det rekreativområdet, som Stadsträdgården utgör, inte är positivt. Den nya åtta våningar höga byggnadens fasad mot Sjukhusvägen får en alldeles för dominant ställning i gatubilden. Man bör begränsa antalet våningar där till fem. Därefter skulle de resterande 2–3 våningarna kunna uppföras, några meter indragna under en vinkel av 45 grader. Materialval och utformningen av fasaderna samt höjden av utbyggnaderna bör justeras för att någorlunda kunna bibehålla Flustrets säregna karaktär även i framtiden.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker förslaget och anser förslaget som en ren byggherreplan. FVU önskar en översyn av möjligheten att upprusta och bevara Tennishallen. FVU anser att nybyggnad av hotell är olämplig och nybyggnads högsta

höjd ska vara som Gymnastikhuset. FVU motsätter sig den stora exploateringen av det känsliga området vid Svandammen och nedanför Slottet. En exploatering i betydligt mindre skala kan accepteras. FVU anser vidare att utbyggnad av Flustret inte får ske på bekostnad av husets nuvarande karaktär. Torget mellan Svettis och Flustret måste ges en mer parkliknande form i stället för den mer stadslika som ligger i förslaget. FVU anser att tanken att öka tryggheten i Stadsparkens främre del är bra men får inte ske på bekostnad av ljus och eventuell utsikt från Stadsparken mot Slottet. FVU motsätter sig även en bro över Svandammen av ovan angivna skäl.

Flera privatpersoner har framfört positiva synpunkter, framför om att mörka otrygga baksidan mot Stadsträdgården ändras.

Privatpersoner 16, 30, 51 ställer sig positiva till förslaget, bland annat färgsättningen på visionsbilderna och renoveringen/upprustningen av Flustret.

Privatperson 43 ställer sig positiv till förslaget men anser att det saknas övergång mot Stadsträdgården, exempelvis en veranda som mjukar upp.

Privatpersoner 79 och 85 ställer sig positiva till detaljplanen men den befintliga äldre stilen ska behållas.

Privatpersoner 87 och 114 ställer sig positiva till rivning av tennishallen. Privatperson 114 anser att den ska ersättas av en mindre och lägre byggnad.

Många privatpersoner ifrågasätter rivningen och anser att planförslaget är olämpligt i det aktuella planområdet.

Privatpersoner 10, 13,21, 22, 25/26, 27, 32, 33, 37, 38, 39/107, 40, 41, 45, 49, 53, 58, 75, 82, 91, 92, 93, 96, 97, 98,103, 104, 105, 106, 109, 110/115, 114, ifrågasätter föreslagna åtgärder och anför bland annat att byggnaderna ska bevaras i stället för att förstöras.

Privatpersoner 5, 6, 8, 15, 31, 32, 36, 52, 75, 83, 94, 97, 99 och Brf Fågelsången anser bland annat att de nya byggnaderna är för höga och dominanta. Flera privatpersoner anser att det höga huset påverkar utsikten mot slottet från Stadsträdgården negativt.

Privatpersoner 1, 2, 3, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25/26, 28, 31, 32, 34, 35, 42, 47, 48, 52, 53, 55, 57, 73, 78, 89, 94, 103, 108, 109, 111, 112, 113 och Brf Fågelsången anser bland annat att de nya byggnadernas föreslagna utformning, material och färgsättning är olämpliga samt att förslaget inte tar tillräckligt stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värde. Flera privatpersoner anser att äldre stil som smälter in i området bör väljas.

Privatpersoner 6, 18, 45 anser att förslaget inte uppfyller planens syfte att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt att säkerställa att de nya byggnadernas utformning och volym har hög arkitektonisk kvalitet.

Privatpersoner 16, 74, 99, 102, 113 anser bland annat att byggnadernas utformning, rivningsförbud, träden och bottenvåningens användningssätt behöver regleras med specifika planbestämmelser i plankartan.

Privatpersoner 12 och 94 anser att torgets utformning vad gäller material är olämplig eftersom förslaget ger kallt intryck och parkkaraktär påverkas negativt.

Privatpersoner 110/115 och 113 anser att förslaget påverkar parkens träd, grönska och besökare negativt.

Privatpersoner 13 och 27 anser att förslaget påverkar turismen på ett negativt sätt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanen har efter samrådet och de synpunkter som kommit från privatpersoner och remissinstanser genomgått förändringar vad gäller byggnadsvolymer och arkitektonisk gestaltning, vilket även syftar till att stärka kopplingen till den befintliga kulturmiljön. De revideringar som gjorts i detaljplanen och detaljplanens projekt sedan samrådet bedöms ha resulterat i en detaljplan som bättre värnar kulturmiljön och riksintresset samt är bättre anpassad till närmiljön.

För att minska detaljplanens högsta byggnadsvolymen belägen mot Sjukhusvägen har nockhöjden justerats och sänkts med 4 meter, vilket bedöms motsvara drygt en våning lägre än i samrådsförslaget. Justeringen innebär att den nya byggrättens relation till Gymnastikhuset förändras och Gymnastikhuset får en starkare ställning i granskningsförslaget. Den starkare ställningen förstärks av den nya byggnadens indragna byggrätt, vilket framhäver Gymnastikhusets dominerande uttryck. Detaljplanen har förutom att minska den högsta höjden också en minskad total bruttoarea för hela detaljplanen. Minskningen av byggrätterna uppgår till cirka 750 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Skalförhållandena har genom en sänkning av både högsta höjd och byggnadsvolymer fått andra förhållanden mot befintlig bebyggelse och dess värden. En förändring som bedöms värna Gymnastikhuset som ett starkt element i området.

Efter samrådet har en siktlinjeanalys utförts för att stärka underlaget i förståelsen av den påverkan som projektet innebär på siktlinjen mot slottet. Utredningen visar att påverkan är avgränsad till en mindre del av Stadsträdgården och å-rummet vid Fyriskan. Utredningen visar att det är Stadsträdgårdens vegetation som i huvudsak stör siktlinjen mot slottet under den tiden på året människor uppehåller sig i och omkring Stadsträdgården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med utredningen som underlag att den påverkan kommer ske på siktlinjerna mot slottet, men att påverkansgraden är begränsad och i många fall inte det som huvudsakligen påverkar siktlinjerna. Framförallt under den tiden av året som läsbarheten av slottet brukas som mest. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett eget kapitel om siktlinjerna samt uppdaterats vad gäller konsekvensbeskrivningen för siktlinjerna.

Projektet som legat till grund för detaljplanen har efter samrådet gjort ett omtag vad gäller val av gestaltning och arkitektoniskt uttryck för hela den större byggrätten söder om Gymnastikhuset, men även gjort förändringar för tillbyggnaderna söder om Flustret.

Den större byggrätten har inför granskningen omarbetats med målsättningen att bättre kommentera Gymnastikhuset och dess arkitektoniska särdrag och har tagit inspiration från Gymnastikhuset vad gäller former och skalor. Syftet är även att med den nya gestaltningen bättre smälta in och samspela med övriga byggnader på platsen. Syftet är att åstadkomma högkvalitativ arkitektur och bättre spegla de synpunkter och yttranden som detaljplanen fick in under samrådet. För att säkerställa vissa arkitektoniska kvaliteter och uttryck för byggrätterna söder om Gymnastiken har plankartans kompletterats med planbestämmelse som reglerar takmaterial samt fasadmaterial. Även planbestämmelsen om arkitektonisk hög kvalitet har omformulerats för att tydligare beskriva viktiga element i gestaltningen.

Flustrets arkitektoniska uttryck är i huvudsak detsamma som i samrådsförslaget, men fokus har legat på att få byggnadskropparna som vänder sig mot publika ytor att gestaltas med ännu mer fokus på känsla av öppenhet och livfullhet. Platsens läge i staden ställer höga krav på en livfullhet i byggnaderna, vilket bedöms ha förstärkts sedan samrådet.

Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med uppdaterade ställningstaganden vad gäller Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av kulturmiljövärden på platsen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kulturhistoriska värdet som finns för Bollhuset i huvudsak är knutet till det så kallade Bollhusmötet, och inte till byggnadens fysiska uttryck. Byggnadens konstruktion bedöms inte vara omistlig, utan finns exemplifierad på andra platser. Byggnadens bedöms inte uppnå statusen synnerlig märklig och har därav inte byggnadsminnesförklarats trots två försök. Stadsbyggnadsförvaltningen står kvar i sin bedömning att de senare tillbyggnader som gjorts för Flustret inte i sig bidrar till det höga kulturhistoriska värdet, utan att det är Flustrets huvudbyggnad som är det som bidrar till det höga värdet. Vilket branden på 1980-talet stärkte i och med att Flustrets huvudbyggnad byggdes upp på samma sätt som byggnaden utformades innan branden. Gymnastikhusets arkitektoniska uttryck bedöms inte förvanskas i och med den nya byggrätten söder om Gymnastikhuset. Byggrätten har sänkts i höjd, tagit ett omtag vad gäller gestaltningen som bättre harmoniserar med Gymnastikhuset och har sedan tidigare en indragen position från Sjukhusvägen gentemot Gymnastikhuset. Se kapitlet Planens konsekvenser och rubriken Kulturmiljö för den uppdaterade bedömningen.

Detaljplanen styr inte val av material eller utformning för det torg som planeras som en passage igenom området. Val av utformning och specifika materialval är beslut som tas efter detaljplaneprocessen.

Detaljplanen påverkar inte Stadsträdgårdens utbredning då detaljplanen enbart möjliggör de nya byggnader inom redan existerande byggrätter. Snarare bedöms detaljplanen förbättra tillgängligheten till Stadsträdgården på ett positivt sätt i och med bättre passage genom det nya torget, mindre baksidor och ett utökat folkliv som bedöms bidra till högre trygghet. Förvaltningen bedömer att detaljplanens påverkan på läsbarheten mellan stad och park inte kan anses medföra betydande negativa konsekvenser i och med sin svaga ställning redan idag. Se planbeskrivningens kapitel Planens konsekvenser och rubriken Kulturmiljö för bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån planhandlingarnas avvägningar att detaljplanen inte bryter mot de lagrum som anges från inkomna synpunkter under samrådet. Förvaltningen bedömer även att den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) uppfyller lagkraven för vad en MKB ska innehålla och att de planregleringar som plankartan har uppfyller intentionerna med planen.

Kulturresevat är sammansatta landskap där marker, byggnader, anläggningar, spår och lämningar tillsammans utgör värdefulla kulturhistoriska helhetsmiljöer. Kulturresevat regleras via miljöbalken. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är främst själva byggnaderna som konstituerar områdes kulturhistoriska värde, och inte marken eller andra anläggningar så som ett kulturresevat syftar till. Det bedöms då vara lämpligt att istället skydda enligt kulturmiljölagen eller plan- och bygglagen. Kulturresevat ska inte användas för att konstruera skydds zoner kring värdefulla byggnader och förvaltningen anser att detaljplanen via sina rivningsförbud och skydds- samt varsamhetsbestämmelser bevarar det som var kulturresevatets värde.

Krav på underhåll

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anför att ett troligt scenario bedöms vara att byggnaderna kommer att förfalla ytterligare och att området kommer att utnyttjas allt mindre samt kommer

fortsatt att upplevas som otryggt eftersom i dagsläget inte finns några planer på att underhålla de befintliga byggnaderna enligt det nollalternativ som beskrivs i MKB: n. Här bör påminnas om fastighetsägarens underhållsskyldighet, och särskilt för byggnadsminnet Svettis kan framhållas att enligt byggnadsminnets skyddsföreskrifter ska byggnaden underhållas så att den inte förfaller, och vidare att vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och metoder på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Privatperson 96 anför att Svandamshallarna sägs vara i särskilt dåligt skick och det är ett uttryck för vanvård och ett ansvar för ägaren.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse som förtydligar fastighetsägares underhållsskyldighet.

Offentlig konst

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden anför att i Stadsträdgården finns flera offentliga kommunala konstverk utomhus som utgör viktiga delar av platsens historiska och moderna kulturmiljöer. I planområdets direkta närhet finns två konstverk som representerar historien och nutid. Dessa konstverk kan komma att påverkas om förutsättningarna kring platsens ljus påverkas i samband med kvarterens ny- och ombyggnationer. Dialog med kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens enhet för offentlig konst förordas gällande denna aspekt för att värna upplevelsen av konstverket samt upphovsrätten.

Den planerade entrén till Stadsträdgården blir vid ett genomförande av detaljplanen en viktig knutpunkt i området, med potential att gestaltas konstnärligt. Kulturnämnden ser att det finns möjlighet att genom konstnärlig gestaltning skapa ytterligare en årsring av offentlig konst som en del av platsens kulturarv. Förstudier om förutsättningar för ny konst på allmän platsmark och kvartersmark ska ske i nära samverkan med fastighetsägaren.

Privatperson 87 anser att baksidan av Flustret är mörk och obehaglig kvällstid. Mer offentlig konst som är modern men passar in i parkmiljön bör finnas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har noterat kulturnämndens och privatpersonens synpunkter. Ljussättning är inget som styrs i en detaljplan, utan frågan hänvisas vidare till genomförandet. Exploatören uppmanas till dialog med kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens enhet för offentlig konst.

Naturvård

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att underlaget vad gäller skyddsvärda träd är tillräckligt för att planprocessen ska kunna ersätta ett separat samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser dock att kommunen ska redogöra tydligare i planbeskrivningen

hur genomförandet av föreslagna skydds-, kompensations- och skadeförebyggande åtgärder säkerställs, vilken aktör som är ansvarig samt hur uppföljning kommer att ske.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En miljösäkringsplan kommer att upprättas för att säkerställa åtgärder. Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har uppdaterats för att bättre beskriva genomförandefasen.

Detaljplanen har noga utrett konsekvenserna på befintliga träd. De träd som bedöms behöver rivas bedöms inte vara särskilt bevarandevärda och resterande träd kan bevaras via olika skyddsåtgärder. Kommunen uppmanar till nyplantering av träd inom det området. En miljösäkringsplan kommer att upprättas för att säkerställa åtgärder.

Strandskydd

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken med hänvisning till att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För att uppfylla kraven i 4 kap. 17 § PBL behöver dock kommunen motivera varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddsintresset består av såväl allmänhetens friluftsliv som växt- och djurlivet.

Länsstyrelsen kan konstatera att Flustrets tillbyggnad utgör en ersättning av befintlig byggnad som avses rivas. Ändamålet är en utvidgning av befintlig restaurang- och nöjesanläggning, vilket innebär att användningen är densamma som idag. Strandskyddet avses även upphävas inom ytorna runt Flustret där bebyggelse inte får uppföras. Marken närmast Svandammen och mellan Flustret och Gymnastikhuset utgörs idag främst av parkerings- och angöringsytor tillhörandes verksamheten. Här finns även staket uppsatt, vilket gör att det är svårt att röra sig i öst-västlig riktning genom området. Även om det finns gräsytor inom planområdet närmast stadsträdgården påverkas deras kvalitet av de befintliga byggnaderna som har sina baksidor vända mot parken. Vid en jämförelse mellan den nya användningens inverkan på strandskyddets syften och tidigare nyttjande kan det därför konstateras att allmänhetens rätt till tillträde inte kommer att försämrats. Passagen mellan Flustret och Gymnastiken kommer i stället att planläggs som allmän platsmark och Flustret kommer även fortsättningsvis att användas för verksamhet av publik karaktär som inte avhåller människor från att röra sig nära in på byggnaden.

Privatperson 99 anser att bestämmelsen om att strandskydd upphävs behöver finnas om strandskyddet går in på en liten del av den nya bebyggelsen mot Sjukhusvägen. Personen undrar om strandskydd inte bör upphävas för torg och park också.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har uppdaterats med en motivering varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskydd behöver inte upphävas för allmän plats. Plankartan har kompletterats med upphävande om strandskydd även för byggrätterna mot Sjukhusvägen då Stadsbyggnadsförvaltningen identifierat samma sak som privatperson 99.

Trafik/trafikbuller

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö och hälsoskyddsnämnden meddelar att bullerklagomål på musik från nattklubbverksamhet har förekommit från närboende. Detta innebär dock inget hinder för detaljplanens genomförande utan handlar mer om på vilket sätt den aktuella verksamheten bedrivs.

Uppsala vatten och avfall AB anför att körspår för avfallsfordon behöver kontrolleras i plankarta såväl inne i det dolda lastintaget som längs med hela tillfartsvägen. Om avfallsfordonet skulle angöra utanför porten så behöver även körspår kontrolleras längs med samma körsträcka som för buss. I samma illustration finns även två växtbäddar inritade vilka kan påverka avfallsfordonets svängradie då fordonet kräver en svepyta baktill. Vidare får inte växtlighet inkräkta på avfallsfordonets körbredd vilket behöver beaktas vid såväl befintlig som ny plantering/växtlighet. Avfallshämtningen kan inte styras till specifika tider, vilket det står i planhandingen rörande lasttrafiken i området.

Trafik och samhälle Region Uppsala ser positivt på utvecklingen av planområdet med mycket bra tillgänglighet till kollektivtrafik med både buss och spårväg.

Privatperson 5 och 117 anser att den föreslagna placeringen av hotellet nära ambulans/blåljusverksamhet inte är lämplig.

Bostadsrättsföreningen (Brf) Fågelsången anser att Uppsala kommuns planer för området kring Svandammen kan förmodas medföra en ökad tillströmning av besökare, till exempel i form av ett ökat antal gäster till Flustrets alkoholutskänkning i deras utvidgade lokaler. Brf Fågelsången vill att kommunen ser till att medel tillhandahålls för att stödja omkringliggande fastighetsägare i förbättrandet av inhängningsåtgärder, bullerskydd, grindar med mera och vill ha ett svar om detta från kommunen så snart som möjligt, då i första hand rörande medel till grindar och staket.

Privatperson 108 anser att det redan är mycket trafik i området och ingen bra lösning till parkering.

Privatperson 113 anser att torget kommer att bli en yta belamrad med varutransporter, taxibilar och privata bilar som förgäves letar efter någon av de alldeles för få parkeringsplatserna. De påtänkta verksamheterna kommer att ha ett mycket stort behov av parkering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplaneprocessen har inte identifierat att blåljusverksamheten skulle påverkas negativt av planförslaget.

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra sådana förändringar att det skapas sådana ljudföroreningar som bedöms vara en olägenhet. Detaljplaneförslaget bedöms medföra ett större antal människor i rörelse runt området, men det bedöms i huvudsak som positivt för områdets trygghet. Gällande ekonomiska medel kommer det inte är komma som en konsekvens av detaljplanen.

Avfallsfordonens framkomlighet enligt Uppsala vatten och avfall synpunkter är fastställda och undersökta. Växtplanteringar ska inte inkräkta på den körbara ytan till den grad att avfallsfordonen inte kommer fram. Begreppet lasttrafik omfattar alla typer av angöring, och både kommunen och fastighetsägaren är medveten om att all lasttrafik inte är möjlig att styra, men stora delar av den är.

De parkeringsbehov som kommer som en konsekvens av detaljplanen bedöms kunna hanteras genom dels markparkeringarna som möjliggörs i planen, samt ett underjordiskt garage som kan hantera besökares parkeringsbehov. Även intilliggande parkeringshus kan ha kapacitet att erbjuda parkeringsplatser. Platsens läge innebär också god tillgång till kollektivtrafik, vilket minskar behovet av parkeringsplatser för bilar.

Tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Synskadades Riksförbund i Uppsala län anser att illustrationer i planbeskrivningen tyder på att behoven för personer med funktionsnedsättning inte finns med i planeringen, exempelvis torget mellan Flustret och Svettis. Nuvarande område kring Svandammen är inte tillgängligt för synskadade med teknikkäpp. Cykelparkeringar behöver hållas på avstånd från entréer så att inte överfulla cykelparkeringar hindrar tillgång till entréerna. En gammal trappa saknar både tillgängliga ledstänger och kontraster. När det gäller tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning på sidan 51 står det om möjligheten till angöring för taxi/färdtjänst men inget om att området ska göras möjligt att användas för synskadade.

Omsorgsnämnden och äldrenämnden anför att detaljplanen behöver beakta programmet för full delaktighet och att alla som bor eller är på besök i Uppsala ska kunna vistas i planområdet oavsett funktionsnedsättning. God orienterbarhet, trygghet och tillgänglighet för alla bör eftersträvas. Delade ytor med hög grad av rörelse behöver utformas så att personer som rör sig och varseblir i ett långsammare tempo kan tillförsäkras en trygg miljö att vistas i. Trafiksituationen med korsande cykelbanor, i synnerhet om cyklister rör sig i hög fart, kan medföra otrygghet och risker för personer som rör sig i långsamt tempo.

Det är positivt att detaljplanen belyser frågan om färdtjänst och parkering för rörelsehindrade personer. Nämnderna anser dock att konsekvensbeskrivningarna för målgrupperna barn, äldre och personer med funktionsnedsättning kan utvecklas och systematiseras. Nämnderna vill också framhålla att hiss krävs för att exempelvis rullstolsburna personer ska ha möjlighet att nå hotellbyggnadens takterrass.

Funktionsrätt Uppsala kommun anför att det är avgörande att planområdets utformning och infrastruktur är fullt tillgänglig och säker för personer med funktionsnedsättning, som en del av ett inkluderande samhälle där planering erkänner och adresserar behoven hos alla dess medborgare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En detaljplan reglerar inte i detalj hur det slutgiltiga området kommer utformas, utan sätter enbart ramar. Därav är inte illustrationerna juridiskt bindande vad gäller detaljer som nämns, exempelvis stålbågar. Detsamma gäller cykelparkeringar. Svandammen ingår inte i planområdet och är således inget som påverkas av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar till sig synpunkterna vad gäller hur ytor bör utformas för att erbjuda trygga rörelsestråk för människor med funktionsnedsättning. Detta styrs dock inte i en detaljplan, utan detaljplanen skapar bara ytor där dessa frågor kan hanteras i ett senare genomförandesskedet.

Dagsljus / Solljus

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatpersoner 5 och 15 anser att en solstudie bör beaktas, för att se hur hotellbyggnaden påverkar kvällsljus över Stadsträdgården samt att se hur mycket solljus fås över takterrasserna och uteterassen.

Privatperson 93 anser att stadsträdgården bör få mer dagsljus och mer rymd.

Föreningen Vårda Uppsalas (FVS) anser att förslaget åttavåningshus skulle komma att kasta en slagskugga över denna del av parken hela sommarhalvåret efter kl. 18.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen hade i samrådet en bilagd utredning som studerade planens konsekvenser på solförhållanden. Material från utredningen fanns även inkluderad i planbeskrivningen. Det finns i bilagorna till granskningshandlingarna en uppdaterad utredning som visar solförhållandena.

Plankartan har reviderats så att den högsta byggrätten har sänkts en våning till motsvarande 7 våningar, vilket minskar påverkan av en slagskugga. Skuggbildning förekommer redan på platsen idag, främst på grund av tät vegetation. Enligt den uppdaterade solstudien har skuggbildningen en begränsad utbredning i mitten av sommarhalvåret 21 juni kl 18:00.

Trygghet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS anser att det är positivt att man vill öka tryggheten i området men man bör kunna ha olika lösningar i planområdets olika delar, genom bland annat belysning och andra trygghetsskapande arrangemang.

Privatpersoner 9 och 77 anser att det är positivt att göra om mörkt område till ljusare och säkrare. Privatperson 58 ser förslaget positivt. Det är bra med en ambition att göra stadsträdgårdens framsida mer välkomnande och trygg samt att utveckla Flustret.

Privatperson 14 anför att det saknas info om vad kulverten ska utgöra för funktion mellan hotellet och flustret. Utrymmet så kallade "baksidan" mot parken behöver rörelse för att kännas tryggt.

Privatperson 89 anser att tillbyggnaden söder om flustret är alldeles för stor och kommer att skapa en otrygg miljö vid entrén till stadsparken.

Privatpersoner 110 /115 anser att tryggheten i området kan ökas med anställda parkvakter och patrullerande kvarterspolis som är vänligt sinnade mot besökare och som kan lära känna Uppsalaborna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den planerade kulverten har som huvudsyfte att möjliggöra en effektivare hantering av varor mellan verksamheterna på platsen.

Detaljplanen möjliggör att bygga bort den gränd som idag finns mellan Svandammshallarna och Flustret och istället bygga en öppen, väl upplyst entré till stadsträdgården med mer rörelse i och med de tillkommande verksamheterna i området. Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte bedömningen att tillbyggnadernas volym söder om Flustret kommer att bidra till otrygghet.

Parkvakter och kvarterspolis är inget som regleras i en detaljplan.

Markföreningar*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anför att en markmiljöundersökning behöver genomföras för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet. I undersökningen ska analys av PFAS ingå, både med hänsyn till branden som ägde rum inom planområdet på 80-talet och med hänsyn till helikopterplattan som finns på sjukhuset, då det är okänt hur dagvattnet från helikopterplattan leds till recipienten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En miljöteknisk markundersökning har genomförts efter samrådet och relevant information och ställningstaganden från utredningen har införlivats i planhandlingarna.

Helikopterplattan ligger utanför planområdet. Det är inte skäligt att tvinga andra fastighetsägare utreda frågor som de inte ansvarar för. Dagvattnet från helikopterplattan ska fastighetsägaren med helikopterplattan utreda och ansvara för.

Översvämningsrisk / Vattenskyddsområde*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Länsstyrelsen skriver att planområdet riskerar att påverkas vid översvämning från Fyrisån samt vid skyfall. Vid en sammanvägd bedömning utifrån platsens specifika förutsättningar, sannolikheten för översvämning samt dess förväntade konsekvenser bedömer länsstyrelsen att risken för översvämning är acceptabel. Ett medskick är att översvämningsrisken behöver hanteras för den kulvert som planeras mellan Flustret och Gymnastiken så att kulverten inte utgör risk för personskada vid översvämning. Frågan bedöms kunna hanteras i projekteringskedet och kan exempelvis lösas genom extra utrymningsväg eller övervakning som larmar om höga vattennivåer.

Av planhandlingarna framgår att dispens från vattenskyddsföreskrifterna kommer att krävas för markarbeten som pålning och schakt. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att dispens från vattenskyddsföreskrifterna söks och hanteras innan detaljplanen antas. Det finns annars en risk för att länsstyrelsen ställer krav i miljöbalksprövningen som inte är förenliga med detaljplanen eller att dispens nekats och planen inte kan genomföras.

Funktionsrätt Uppsala kommun anför risken för förorening av grundvattnet som ett resultat av grävnings- och pålningsarbeten inom planområdet. Med tanke på att grundvattnet är en kritisk resurs för dricksvattenförsörjningen, betonar Funktionsrätt vikten av att vidta alla möjliga åtgärder för att minimera risken för förorening. Därför anser samarbetsorganet att planer på att bygga parkeringsplatser, garage eller annan infrastruktur i källarplan bör omprövas eller helt undvikas.

Funktionsrätt understryker också behovet av att noggrant beakta översvämningsrisken, särskilt med tanke på skyfall, Fyrisåns dynamik och 100-års regnscenarier. Översvämningar utgör en betydande hälsorisk, där personer med funktionsvariationer löper en större risk att drabbas. Funktionsrätt efterlyser därför tydliga åtgärder i detaljplanen för att hantera och förebygga översvämningsskador, samtidigt som tillgänglighet och säkerhet för alla, oavsett individens funktion, säkerställs även under extrema väderförhållanden.

Funktionsrätt uppmanar till en grundlig omvärdering av den föreslagna detaljplanen med ett starkt fokus på att skydda grundvattnet och förebygga översvämningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Länsstyrelsens medskick vidareförmedlas till fastighetsägaren.

Detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde, vilket innebär att byggnationen inte får åsamka negativ påverkan på grundvattnet.

Detaljplanen bedöms uppfylla de krav som regelverket ställer på hanteringen av översvämningsrisker.

Ledningar

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skanova (Telia Company) AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

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

Vattenfall AB Heat Sweden anför att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmennätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Flyttning/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av den som initierar ändringen eller regleras via samarbetsavtal med Uppsala Kommun.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Ansvarig från Vattenfall Eldistribution har haft möte med planhandläggaren och planhandlingarna är enligt överenskommelse. Vattenfall Eldistribution önskar dock att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för. Det ska även förtydligas att exploatören beställer och bekostar arbetet med flytten av nätstationen. Det är Vattenfall Eldistribution som utför arbetet med rivning av den gamla transformatorstationen samt anläggande av ny transformatorstation och ledningar i anslutning till den nya stationen.

Vattenfall Eldistribution AB anför följande: Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. När man ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära deras ledningar får det inte glömmas att beställa bevakning, som är med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Vid ny infart till fastigheten ska befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, till exempel byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Uppsala vatten och avfall AB anför att spillvattnet från föreslagen detaljplan planerar att ledas till Kungsängsverket. Miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som ansluts till verket och som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. Den rådande situationen innebär därför att det inom kort kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. Detta innebär att detaljplanen riskerar att upphävas. Mer information om läget i tillståndsfrågan finns att hämta hos bolaget.

Uppsala vatten har en större ledning som löper längs planområdets östra gräns. Ett säkerhetsavstånd om minst 5 meter behövs till denna ledning. Vid byggnation närmare än så krävs särskilda åtgärder för skydd av ledning, till exempel kvarsittande spont. Med kvarsittande spont kan säkerhetsavståndet minskas till 1,5 m från ledningens ytterkant. Lösningen behöver stämmas av med bolaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Både stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören har löpnade dialog med ledningsägare i området för att planen ska vara genomföras med hänsyn till befintliga ledningsnät.

Förvaltningen bedömer inte att en ändring av markanvändningen E behöver göras då en teknisk anläggning är mer flexibel i sin tolkning och därmed gör att ytan kan komma att hantera nya behov över planens livstid.

Klimat- och hållbarhetsfrågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden anför att Uppsalas kommuns fjärde fokusmål är att Uppsala ska leda klimatomställningen och minska klimatpåverkande utsläpp. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. Utgångspunkten bör ur såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv vara att bevara

Bollhuset. Kulturnämnden vill understryka behovet av en utredning som analyserar Bollhusets befintliga skick och redogör för de åtgärder som krävs för att Bollhusets höga kulturhistoriska värde ska kunna förvaltas.

Miljö och hälsoskyddsnämnden vill lyfta att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen tar hänsyn till det fjärde fokusmålet, och verkar kontinuerligt för att minska klimatpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns en mer effektiv markanvändning på den platsen där Bollhuset står idag. Förvaltningen delar inte kulturnämndens bedömning att de kulturhistoriska värdena motiverar att reglera Bollhuset med rivningsförbud.

Förvaltningen vidarebefordrar att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt till de som ansvarar för genomförandet.

Markanvändning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Arbetsmarknadsnämnden är positiv till förslaget som möjliggör en ny byggnad för hotell och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning. Nämnden är i synnerhet positiv till ambitionen 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. Det går i linje med Uppsala kommuns och arbetsmarknadsnämndens arbete med att Uppsala ska vara en trygg kommun att verka och leva i.

Idrotts- och fritidsnämnden anser att planförslaget leder till en minskad tillgänglighet till idrottsanläggningar och den historiska kontexten för idrott i staden. Uppsala kommun bör eftersträva att eventuella avbräck för idrottsverksamheten kompenseras genom att integrera alternativa lösningar för idrott och rekreation i det nya planerade området alternativt i närområdet.

Utbildningsnämnden har inte något att invända mot planförslaget.

Föreningen Våra Uppsala (FVU) anser att Stadsträdgården är en historisk park enligt artikel 1 i Florensdeklarationen – en internationell deklaration för bevarande och restaurering av historiska trädgårdsanläggningar, parker och landskap, antagen av ICOMOS Sweden. Detta ställer särskilda krav på skötsel och i detta fall borttagande av träd. Men också enligt Artikel 14, på att anläggningen ska bevaras i sin naturliga omgivning. Ett hotell i fyra och åtta våningar skulle radikalt förändra upplevelsen av parken och är inte lämpligt.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) ifrågasätter ett stort hotell i en park och intill en mycket trafikerad gata mitt emot Akademiska sjukhuset med utfart för ambulanser nästan tvärs över gatan och med många gamla och barn och

funktionsnedsatta som rör sig i området. UPS anser att platsen, enligt vad som har framkommit i en enkät och dialog som Stadsbyggnadsförvaltningen gjort med uppsalabor om innerstadsstrategin, bör skapa mer parker och grönska i innerstaden och mindre ny bebyggelse och förtätning.

Många privatpersoner har positiva synpunkter.

Privatpersoner 62, 63, 64, 65, 66, 70, 77, 80 anser bland annat att förslaget skapar fler arbetstillfällen och bidrar till ökad turism och ekonomisk tillväxt för området.

Privatpersoner 50, 71, 74, 81 ställer sig positiva till förslaget.

Privatpersoner 59, 60, 61, 67, 68, 69, 72, 100, 102 anser att det är bra för området att det byggs.

Många privatpersoner har negativa synpunkter på den avsedda markanvändningen på den aktuella platsen.

Privatpersoner 54 och 76 anför bland annat att många lokala lag och idrottsföreningar anordnar sina träningar i Bollhuset och Svandammshallarna. En rivning av Bollhuset skulle leda till att de idrottsföreningar som sköter sin verksamhet där, måste hitta någon annan plats men Uppsala har inte direkt ett överskott på träningslokaler. Om bollhuset planeras att rivas ska flera lokaler ordnas så att man kan träna fäktning/handboll/bordtennis/fotboll framöver.

Privatpersoner 4, 5, 17, 22, 23, 42, 52, 53, 55, 56, 82, 91, 92 anser bland annat att det inte är lämpligt att bygga ett hotell på den aktuella platsen.

Privatpersoner 1, 7, 36, 84, 87, 88, 96, 101, 116 anser bland annat att det vore trevligare med museum/kulturhus/bibliotek/allaktivitetshus/övriga mötesplatser i stället för ett hotell.

Privatperson 12 anser att något som definitivt behövs är 200 nya studentrum, och läget ligger bra till nära institutioner och nationer och skulle ge folkliv på torget.

Privatpersoner 25/26, 36, 98, 110/115, anser bland annat att en lägre byggnad som bara är restaurang och café bör byggas.

Privatperson 36 anser att man borde satsa på friskvård och hälsa samt träningsanläggning.

Privatperson 46 undrar om tillräckliga faciliteter för gästhamnen fått plats i planen.

Privatpersoner 10, 13, 29, 31, 32, 34, 56, 78, 87, 93, 113 anser bland annat att man bör låta parker och grönytor vara kvar i stället.

Privatperson 90 anser att Flustret, Svettis och Gymnastikhusets område ska ändras till nöjescentrum för rörelseträning inom olika idrotter samt avkoppling utanför sin arbetsplats.

Privatpersoner 96 och 97 anser att Flustret bör byggas om till ett unikt och självfullt hotell eller boutiquehotell.

Privatperson 95 anser att offentliga toaletters funktioner bör integreras i annan byggnad.

Privatpersoner 98 och 110/115 anser att parkeringen mellan Svettis och Svandammen kan tas bort men vägen till Flustret och baksidan till Svettis för transporter och sophämtning måste vara kvar.

Privatperson 99 anser att användningsbestämmelsen C₁ centrum, ej kontor, innebär att det kan bli en mängd olika användningar som inte bara är hotell och restaurang som beskrivs i handlingarna och syftet. Det blir missvisande att enbart tala om hotell och restaurang när det inte finns några begränsningar förutom kontor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen har en sådan flexibel markanvändning som C₁ och C innebär för att kunna skapa förutsättning att ha en mångsidig användning på platsen. Huvudsyftet är hotell, restaurang, café och nöjesanläggning. Men planen lämnar också öppet för de ytor som kan hyras av mindre verksamheter i byggnaderna, verksamheter som exempelvis ryms inom vård. I bedömningarna av markanvändningarna har inget uppkommit som gör ett möjliggörande att uppföra ett hotell som olämpligt på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar frågan om träningslokaler vidare till Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen som ansvarar för lokalförsörjningen. Bollhuset är idag privatägt, och kommunen har således ingen rådighet över byggnaden.

Ingen park eller grönyta går förlorad som en konsekvens av detaljplanen. De nya byggnaderna har ingen utbredning på Stadsträdgårdens yta. Detaljplanen leder istället till att det blir mer allmän plats än vad som är idag.

Detaljplanen medger även uppförandet av exempelvis museum, kulturhus, nöjescentrum, träningsanläggningar eller bibliotek. Vid önskemål om innehåll i byggnaderna hänvisar förvaltningen till exploatören då kommunen inte äger marken för byggrätterna. Studentbostäder bedöms inte lämpligt på platsen då detta kommer privatisera området.

Offentliga toaletter regleras inte i detaljplaner, men synpunkten förmedlas vidare.

Detaljplaneprocessen

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 8 anser att dessa samråd liknar mest ett skådespel utan någon grad av påverkan från Uppsalas invånare.

Privatpersoner 110/115 anser att det borde ha gjorts mer för att nå ut med förslaget som till exempel skyltar med information och bilder utomhus som placeras väl synligt, exempelvis vid Svandammen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen marknadsförde samrådsförslaget genom stora skyltar utspridda runt planområdet, via inlägg på sociala medier, via annons i den lokala tidningen samt publicering på kommunens egna digitala anslagstavla. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att förvaltningen gjorde långt mer än vad lagen kräver vad gäller informationsspridning av planförslaget.

Detaljplanen har förändrats som en konsekvens av samrådet och de inspel som kommit från privatpersoner och remissinstanser under samrådstiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter vad gäller planbeskrivningen:

Kulverten ska enligt planbeskrivningen tillhöra Fjärdingen 34:2. Detta är inte bindande för lantmäterimyndigheten när vi bildar 3D-utrymme.

Önskvärt att det framgår av planbeskrivningen vilka allmänna råd som följts vid planarbetet.

Motivering till varför gemensamhetsanläggning (GA) behöver upphävas samt hur/om servitut för underhåll kommer att påverkas behöver utvecklas. Enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en GA/servitut betala ersättning till de fastigheter som deltagit i GA:n eller varit härskande fastighet i servitutsförhållandet, om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler.

Vad gäller inlösen eller ersättning av mark som övergår till allmän plats, ska det framgå att marköverlåtelse ska ske genom köp eller överenskommelse om fastighetsreglering, inte inlösen. Ordet inlösen är ett "tvångsmedel" och en process som bara ska tillämpas om inte parterna är överens om markbyten. U-områden finns inte utlagda längs samtliga Lr-områden på Fjärdingen 36:1. Ledningsflytt kan kräva att en omprövning av Lr sker.

Förrättningskostnader ska regleras och beskrivas i samband med marköverlåtelse.

Vad gäller plankartan har Lantmäterimyndigheten följande synpunkter:

3D-utrymmet får gärna förtydligas i plankartan med en illustration där den vertikala avgränsningen redovisas, enligt Boverkets allmänna råd.

Kartan upplevs lite rörig på grund av mycket text och linjer och fastighetsgränserna försvinner bland alla andra linjer. Lantmäterimyndigheten undrar om det går exempelvis att lägga in gränspunkter i kartan för att få den tydligare.

Lantmäterimyndigheten undrar över u-områden utlagda för befintliga och planerade ledningar i tillräcklig omfattning. En ledningsrätt (för VA och fjärrvärme) berör Fjärdingen 36:1 men det verkar bara ha lagts ut u-område för vissa sträckor av ledningsrätten. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Den norra plangränsen sammanfaller med fastighetsgräns som ligger inlagd i den digitala registerkartan med mycket låg noggrannhet. Det kan finnas behov av att bestämma gränsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningens genomförandekapitel har uppdaterats för att bättre beskriva konsekvenserna som detaljplanen innebär. För 3D-utrymmet finns en illustration i planbeskrivningen.

Många av de ledningar och dess ledningsrätter som finns är tagna ur drift och inte aktuella att förläggas med skydd i form av u-område.

Den norra plangräsen angränsar till allmän plats, och planläggs närmast med allmän plats i detaljplanen, därav bedöms inte behovet av en inmätning finnas som en konsekvens av den här detaljplanen.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

PostNord anför att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Om postlådor placeras på ett sätt som inte är godkänt kan det leda till att posten inte börjar delas ut.

Arbetsmarknadsnämnden ser gärna att det ställs krav på exploatören eller byggherren att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning till målgrupper i behov av att stärka sin position på arbetsmarknadsmarknaden i samband med om- och nybyggnationen av kvarteren Gymnastiken och Flustret. Företrädesvis bör arbetslösa personer i behov av kommunalt ekonomiskt bistånd tilldelas sådana platser.

Swedavia Airports anser att planförslaget inte bedöms innebära någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda Airport. Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.

Trafikverket informerar om att byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos Luftfartsverket. Detta gäller även vid tillfälliga objekt så som byggkranar. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen vidareförmedlats till fastighetsägaren.

Plan- och byggnadslagen erbjuder inte möjligheten att i en detaljplan ställa krav på exploatörer så som arbetsmarknadsnämnden önskar. Frågan ska således hanteras utanför detaljplanprocessen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef