

Handläggare  
Carlén Göran

Datum  
2012-02-27

Diarienummer  
KSN-2009-0448

### Kommunstyrelsen

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen att  
avslå förslaget

## Detaljplan för kvarteret Seminariet, Uppsala kommun

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för kvarteret Seminariet enligt handlingarna i **bilaga 1**

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har 26 januari 2012 godkänt förslag till detaljplan för kvarteret seminariet och lämnat över det för antagandeprövning i kommunfullmäktige. **Reservation** mot beslutet har avgivits av (FP), (C), (V) och (MP). Planläggningen har rönt stort intresse hos medborgarna och länsstyrelsen bedömer att ett genomförande medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Därmed bedöms plan- och byggnadsnämnden inte ha delegation att själv anta planen.

### Föredragning

Planförslaget ger möjligt till drygt tvåhundra nya bostäder i fyra till sju våningar som placeras utmed befintliga gator. I bottenvåningarna ges möjlighet till verksamhetsetablering. I planen avsätts också utrymme för en förskola med cirka åttio barn samt en allmän park på halvannan hektar. Allmänhetens tillgänglighet till parken förstärks genom ett entréorg. Den före detta folkskoleseminariebyggnadens kulturhistoriska värden säkerställs med skyddsbestämmelser, liksom övrig bevarandevärd bebyggelse.

Kommunstyrelsen yttrade sig under plansamrådet 7 oktober 2009 och föreslog mer allmän omarbetning, med hänvisning till de många synpunkter som inkommit kring hushöjder, exploateringsgrad och skyddet av parkmiljön. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen.

Antagandehandlingarna består av plankarta med bestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, utlåtande och samrådsredogörelse samt den särskilda sammanställning som krävs när miljöbedömning gjorts enligt plan- och bygglagen.

*Kommunalekonomiska konsekvenser*

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har den 13 februari 2012 godkänt exploateringsavtal som träffats med markägaren. Exploateringen bekostar de investeringar som den ger upphov till.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt  
Stadsdirektör

Handläggare  
Daniel Bergvin

Datum  
2012-01-26

Diarienummer  
2012/20039

Fd diariernr  
PLA 2007/20014-1

Kommunfullmäktige

### Detaljplan för Kv Seminariet

Byggnadsnämnden godkänner i enlighet med bifogade protokoll förslag till Detaljplan för kvarteret Seminariet och överlämnar det härmed till kommunfullmäktige för antagande. Beträffande redovisning av förslaget hänvisas till bilagda planhandlingar bestående av: *Plankarta med bestämmelser samt i särskilda handlingar plan- och genomförandebeskrivning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och utlåtande.*

Efter samrådet har planförslaget varit utställt för granskning under perioden 2011-10-20 och 2011-11-17. Planförfattarna redogör i ett utlåtande för yttranden som inkommit under utställningstiden.

Exploateringsavtalet skall vara påskrivit innan detaljplanen antas.

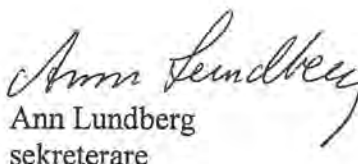
Med hänvisning till *planhandlingarna samt samrådsredogörelsen och utlåtandet* föreslår plan- och byggnadsnämnden

**att** kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för kvarteret Seminariet.

Plan- och byggnadsnämnden



Liv Hahne  
ordförande



Ann Lundberg  
sekreterare

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**Sammanträdesdatum  
2012-01-26Sida  
6

§ 21

Diariennr: 2012/20039-1

**Detaljplan för kv. Seminariet****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och utlåtandet daterat 2012-01-09 för kvarteret Seminariet, Uppsala kommun, samt överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

**Reservationer**

Robert Damberg, (MP), Kjell Haglund (V), Johan Cejje (C) och Sture Blomgren (FP) reserverar sig skriftligt till förmån för egna yrkanden.

**Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att uppföra bostadsbebyggelse med cirka 220 lägenheter. Befintlig bevarandevärd bebyggelse kommer att säkerställas med skyddsbestämmelser. En förskola för cirka 80 barn samt en allmän park på 1,5 ha kommer att finnas inom planområdet. Bostadsbebyggelsen utgörs av fyra- till sjuvåningars lamellhus placerade utmed de befintliga gatorna och skapar en bullerdämpad park- och gårdssida. I enlighet med översiktsplanen 2010 ger detaljplanen möjlighet till lokaler för verksamheter i bottenvåningarna på de nya bostadshusen. Detta för att skapa stadsstråk där det finns möjlighet att utveckla ett stadsliv.

Öppningarna mellan de nya byggnaderna och ett tydligt entréorg utmed Fyrisvallsgatan och Ringgatan ökar allmänhetens tillgänglighet till parken. I parkens norra del planeras en spontanidrottsyta i anslutning till förskolan. Ytan kommer förutom av allmänheten att kunna användas av befintliga och planerade skolor/förskolor inom kvarteret för idrottsaktiviteter.

Parkering till de nya bostäderna kommer att ske i garage under bostadsgårdarna och i vissa delar under allmän park. Besöksparkering till verksamheterna kommer att ske med kantstensparkering längs de allmänna gatorna.

**Yrkanden**

Liv Hahne (M) med instämmande av Monica Östman (S) och Ingemar Virsén (KD) yrkar att detaljplanen godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Robert Damberg (V) med instämmande av Kjell Haglund (V) och Johan Cejje (C) yrkar att planarbetet avbryts.

Sture Blomgren (FP) yrkar avslag på detaljplanen.

Forts.

Justerandens sign 		Utdragsbestyrkande Monica Spigaw 
--	---	---

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2012-01-26

Sida

7

§ 21 forts.

Diariennr: 2012/20039-1

**Beslutsgång**

Ordföranden ställer yrkandena under proposition och finner att nämnden bifaller Liv Hahnes yrkande.

Omröstning begärs och verkställs:

Ja-röst för Liv Hahnes yrkande.

Nej-röst för Robert Dambergs yrkande.

Ja-röst: Rolf Kroon, (M), Carolina Bringborn (M), Ingemar Virsén (KD), Monica Östman (S), Jimmy Mattsson (S), Peter Burman (S) och Liv Hahne (M).

Nej-röst: Sture Blomgren (FP), Robert Damberg (MP), Kjell Haglund (V) och Johan Cejje (C).

Med sju Ja-röster mot fyra Nej-röster har nämnden beslutat att godkänna detaljplanen för Seminariet.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse

Utlåtande

Plan- och genomförandebeskrivning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

**Expedieras till**

KF

Länsstyrelsen

Akten

Justierandens sign			Utdragsbestyrkande	
--------------------	---	---	--------------------	--

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2012-01-26

1

Plats och tid	KS-salen, stadshuset, kl 17.30 – 19.15		
Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Monica Östman	v ordförande	(S)
	Rolf Kroon	ledamot	(M)
	Carolina Bringborn	”-	(M)
	Sture Blomgren	”-	(FP)
	Ingemar Virsén	”-	(KD)
	Jimmy Mattsson	”-	(S)
	Robert Damberg	”-	(MP)
	Kjell Haglund	”-	(V)
Närvarande ersättare	William Högfeldt	ersättare	(M)
	Maria Mattson Mähl	”-	(FP)
	Johan Cejie	”- tjänstgör	(C)
	Peter Burman	”- tjänstgör	(S)
	Helena Olsson	”-	(S)

Övriga deltagande: Bengt Andrén, direktör, Åsa Nilsson Bjervner, Ulla-Britt Wickström, Lena Lantz, processansvariga, Rein Martinsson, Anna Hellgren, processledare, Anneli Sundin, Brita Christiansen, Ida Larsson, Daniel Bergvin, planarkitekter, Owe Gustafsson, planingenjör, Mari-Louise Persson, energirådgivare.

Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärenden.

Utses att justera Monica Östman

Justeringens  
plats och tid

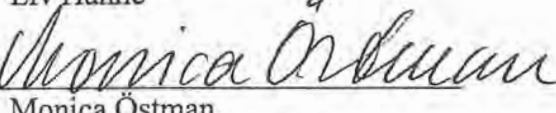
Stadsbyggnadskontoret 2012-01-26

Paragraf: 23 omedelbar  
justering

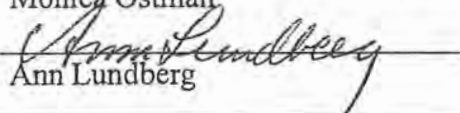
Ordförande

  
Liv Hahne

Justerare

  
Monica Östman

Sekreterare

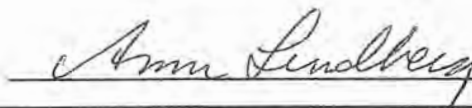
  
Ann Lundberg

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag  
Omedelbar justering § 23

Organ	Plan- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2012-01-26		
Datum för anslags uppsättande	2012-01-27	Datum för anslags nedtagande	2012-02-18
Förvaringsplats för protokollet	Kontoret för samhällsutveckling, stadshuset vån 4		

Underskrift





Plan- och byggnadsnämnden 2012-01-26

## RESERVATION

### Ärende PL 4 Kv Seminariet

En god samhällsplanering handlar om att använda områden på bästa sätt för medborgarna i Uppsala. Det gör man inte i fallet med kvarteret Seminariet. Miljöpartiet anser att Seminariet ska bli en stadsdelspark för den framväxande stadsdelen Librobäck. Det finns både skäl både framåt och bakåt i tiden för att detta är ett bättre förslag. Seminariet är en unik historisk kulturmiljö som knappt finns kvar i Sverige längre. En enig kulturnämnd har avstyrkt förslaget av kulturhistoriska skäl. Byggnadsvårdsföreningen har fört upp Seminariet på sin lista över hotade miljöer. Området är starkt dominerat av den nationalromantiska byggnaden. Den bildar en helhet med rektorsvilla, tjänstebostad och undervisningspark. Att bygga sönder den helheten skulle göra att en viktig del av vårt kulturarv försvinner, inte bara i Uppsala utan hela Sverige.

Under processen har det tydligt visat sig att det inte finns något intresse av att få till stånd den bästa lösningen för området. Det har osthylats någon våning på en del på husen, och några pliktskyldiga planteringar har lagts till för att "markera" vart bostadsrätternas gårdar slutar och vart parken börjar. Grundproblematiken kvarstår. Man kommer att mura in den anrika seminariemiljön med trist dussinarkitektur och på så sätt effektivt stänga ute all annan användning än som innergård och grillplats för de 200 lägenheter som kommer att omringa parken. Oerhört trevligt för de som bor i lägenheterna. Oerhört trist för de tusentals framtida boende som inte kommer att ha tillgång till någon vettig parkyta när Librobäck omvandlas från industri- till bostadsområde.

Ett bättre förfarande vore att kommunen ska tog över området genom ett markbyte. Med några enkla grepp omvandlar och tillgängliggör vi sedan området till en ordentlig stadsdelspark, gärna med någon form av verksamhet såsom café i rektorsvillan eller tjänstebostaden. Låt området bli den gröna lunga den har potential att bli.

Miljöpartiet reserverar sig till förmån för eget yrkande

att avbryta planarbetet

Robert Damberg  
Miljöpartiet de gröna

PBN 2012-01-26

Ärende PL 4


Detaljplan för kv. Seminariet

### Reservation

Folkpartiet Liberalerna yrkar avslag på detaljplanen för kv. Seminariet. Plan- och bygglagen stadgar att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och till natur- och kulturvärden på platsen. Den nu presenterade detaljplanen för kv. Seminariet gör våld på de historiska samband och de kultur- och naturvärden som finns i kvarteret och som Folkpartiet Liberalerna vill bevara. Utmaningen för Uppsala kommun ligger idag i att utnyttja och förvalta kulturmiljöer som en *resurs* i samhällsutvecklingen och på ett sätt som bevarar och utvecklar dess kvaliteter i ett långsiktigt perspektiv. Detaljplanen för kv. Seminariet möter denna utmaning på ett felaktigt sätt.

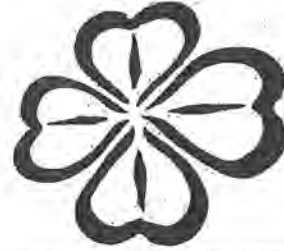
Sture Blomgren (FP)

Ledamot av Plan- och byggnadsnämnden





Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun  
2012-01-26



CENTERPARTIET

## Reservation föredragningslistan PL 4

### Detaljplan för kv Seminariet

Centerpartiets uppfattning är att det strider mot översiktsplan 2010 att bygga i Seminarieträdgården. Översiktsplanens parkstruktur utgår i sin tur från väl underbyggd vetenskap som visar på behovet av att försörja en stad med olika former av grönska. En stadsdelspark på seminarieträdgårdens plats skulle vara mycket bättre för folkhälsa, djur och natur än en mur på sju våningar. Detta har av experter bekräftats vara särskilt relevant för kv Seminariet.

Seminarieanläggningen är också kulturhistoriskt unik och ingår i ett riksintresse. Det är mycket allvarligt att Plan- och Byggnadsnämnden medvetet gör intrång på denna miljö.

Till sist är förslaget helt enkelt arkitektoniskt alldeles för tråkigt för sin unika placering. De varierade volymerna blir istället plottriga och intetsägande. Dessutom blir kommunen ansvarig för att i praktiken sköta en bostadsrättsförenings gård.

Därför reserverar jag mig till förmån för eget yrkande.

Johan Cejie  
Centerpartiet

Detaljplan för  
**Kv. Seminariet**  
Uppsala kommun



**ANTAGANDE**



Handläggare: [daniel.bergvin@upsala.se](mailto:daniel.bergvin@upsala.se)

Telefon: 018-727 45 26

UPPSALA KOMMUN  
KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING  
Postadress: 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00  
Fax: 018 – 727 46 61  
E-post: [plan-byggnadsnamnden@upsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@upsala.se)  
Hemsida: [www.upsala.se](http://www.upsala.se)

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och Genomförandebeskrivning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning, daterad 2009-05-20
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, ÅF-Ingemansson 2011-10-07, rev 2011-12-21
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2008-03-28
- Kulturhistorisk utredning, Upplandsmuseet 2008
- Antikvariskt förhandsutlåtande, Nyréns 2008-04-14
- Antikvariskt utlåtande, Nyréns 2009-05-19
- Levande gatustråk, Spacescape 2011-09-23

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planens genomförandebeskrivning syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult för detaljplan har varit Tema planavdelning och för miljökonsekvensbeskrivningen Tema planavdelning och Nyréns.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslaget syftar till att uppföra bostadsbebyggelse med cirka 220 lägenheter i kv. Seminariet. Befintlig bebyggelse kommer att få en användning anpassad till dess kulturhistoriska värde. Förskola samt en allmän park ska finnas inom området.

## **MILJÖBALKEN**

### **Planens förenlighet med översiktsplanen och Miljöbalken (MB) 3, 4 och 5 kap**

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2010.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen för kulturmiljövård (3:6 MB) samt Dalabanan, som är riksintresse för infrastruktur (3:8 MB). Planen bedöms vara förenlig med järnvägen som riksintresse. Förenligheten med riksintresset för kulturmiljövård behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen sist i planbeskrivningen.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

När en ny detaljplan upprättas ska kommunen, enligt 5 kap. 18 § andra stycket Plan- och bygglagen (PBL), genomföra en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen ska utgå från kriterierna i bilaga 2 och 4, i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998: 905). Om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt bestämmelserna i 6 kap 11-18, 20 § miljöbalken (MB). Miljöbedömningen följer planprocessen från programmet fram till antagandet.

En behovsbedömning är upprättad för Kv. Seminariet. Sammantaget visade bedömningen att ett genomförande av planförslaget kan få negativ påverkan. Denna bedömdes dock ej vara betydande i detta fall. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och redovisas som en del av denna planbeskrivning.

Länsstyrelsen har i samråd avseende såväl behovsbedömning och samrådsförslag framhållit att de anser att planförslaget kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande under utställningen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser vidare att om det förs vidare till utställning och antagande kan komma att överprövas enligt reglerna i 12 kap 1-2 § plan- och bygglagen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2010 för uppsala stad

Området ligger inom stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

Östra delen av planområdet ligger i utkanten av, vad som i översiktsplanen utpekas som, ett ”större nytt utvecklingsområde” där innerstadens unika positioner för bl.a. stadens identitet, stadslivet och näringslivet ska utvecklas.

Området är avsett för stadsutveckling eller utredning som kan innefatta större förändringar men där fördjupad översiktsplan för detta ännu inte tagits fram.

För området finns en rad riktlinjer för omvandling och förändring. Bland annat handlar dessa om att åstadkomma en blandad stad och att verksamheter i bottenplan säkerställs, samt att kulturhistoriska värden beaktas och lyfts fram så att stadens karaktär förstärks.

Fyrisvallsgatan i norr är angiven som ”stadsstråk” i översiktsplanen. Att planområdet angränsar till ett så kallat stadsstråk innebär i det här fallet att det är ett gatusnitt där det finns möjlighet att utveckla ett stadsliv/innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner längs gatan. Detta genom att t.ex. i bostadshus planera för verksamhetslokaler i bottenvåning mot gata.

I översiktsplanen har en korridor som utgör reservat för dubbelspårsutbyggnad, eller utbyggnad med mötesspår längs med Dalabanan markerats i sydöstra delen av planområdet. Reservatet möjliggör också en planskild sammankoppling med ostkustbanan. I översiktsplanen står att åtgärder som försvårar dubbelspårsutbyggnad, planskild anslutning till Ostkustbanan eller att tågstationer inrättas, ska undvikas.

Parkområdet inom planen är utpekad som område med sociala och/eller ekologiska värden. Seminarieträdgården ska i sina huvuddrag bevaras och/eller utvecklas. Inom grönstrukturen får bebyggelse tillkomma under förutsättning att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks. För att säkerställa detta bör trädgården planläggas som parkmark.

Planområdet ingår i ett större riksintresseområde för kulturmiljövård C 40 Uppsala stad, som innefattar stora delar av innerstaden. Motiveringen till riksintresset lyder ”Centralbyggd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med monumentalt och traditionsbärande rikspolitiskt centrum under forn- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte”. Kvarteret Seminariet tillhör den typ av miljöer som i översiktsplanen kallas ”institutionsstaden” och är av riksintresse för kulturmiljövården och ska vid komplettering med ny bebyggelse utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

På grund av närheten till Fyrisån finns, enligt översiktsplanen, en viss sannolikhet för översvämning inom planområdet. För bebyggelse som planeras inom riskområdet måste, enligt översiktsplanen, särskilda åtgärder vidtas för att hantera och minimera eventuella konsekvenser av översvämning.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2010.

### Strukturprogram för Libroäck

I strukturprogrammet föreslås att befintliga byggnader inom kv. Seminariet ges en flexibel användning för bostäder, kontor, förskola/skola eller annan offentlig verksamhet. Komplettering med bostäder bör kunna ske. Kvarterets omvandling ska kunna ske med hänsyn till bebyggelsens och parkmiljöns kulturhistoriska värden. Delar av seminariets trädgård/park föreslås bli allmän kvarterspark. Seminariegatan föreslås få ny sträckning

genom kvarteret om korsningen mot Ringgatan stängs i samband med att järnvägs korsningen blir planskild. Programmet ska ligga till grund för fortsatt detaljplanering inom området.

I strukturprogram för Librobäck nämns även att "för att klara kapaciteten för framtida tågtrafik bör det reserveras utrymme (14 m på var sida enligt Banverket) för dubbelspår på järnvägen". Med hänsyn till de utrymmen som finns tillgängliga längs banan torde den södra sidan om nuvarande spår vara den som kan bli aktuell för ett nytt spår."

### Politiska styrdokument eller policyer

Enligt Uppsala Parkprogram är målet att det ska vara högst 7-8 minuters promenad till en stadsdelspark eller kvarterspark (större än 1 ha), vilket innebär en park inom 300 m från bostaden (Uppsala parkprogram 2002).

### Detaljplaner

År 1993 klassades kvarteret Seminariet av Riksantikvarieämbetet som en kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 12 § i förordningen om statliga byggnadsminnen. Fastigheten blev dock aldrig byggnadsminne men klassningen är fortfarande aktuell. För kvarteret gäller idag en plan från 1958 i vilken skyddsföreskrifter saknas.

Enligt gällande stadsplan 76A (laga kraft 1958-05-30) är kv. Seminariet planlagt som område för allmänt ändamål. Södra delen av området vid järnvägen är planlagd som allmän park och korsningen Seminariegatan - Ringgatan är planlagd som trafikområde. Norr om planområdet är korsningen Fyrisvallsgatan - Ringgatan detaljplanlagd för utbyggnad av cirkulationsplats. Högsta byggnadshöjd är för seminariebyggnaden 15,0 meter och för övrigt kvarter 8,0 meter.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografisk läge

Planområdet ligger i nordöstra Luthagen och gränsar i öster mot bostadskvarter vid Ringgatan. I väster angränsar området mot Prästgatan och i söder mot bostadskvarter längs Seminariegatan. I söder ligger även Dalabanan.

#### Areal

Hela planområdet är ca 6,4 ha. Kvarteret utan gator och parken i söder är ca 4 ha.

#### Markägoförhållanden

I området ingår följande fastigheter helt eller delvis:

Fastighet	Ägare
Luthagen 13:1	NCC
Luthagen 13:2	Fastighets Ab Seminariet
Luthagen 1:1	Uppsala kommun
Luthagen 1:4	"
Luthagen 1:11	"

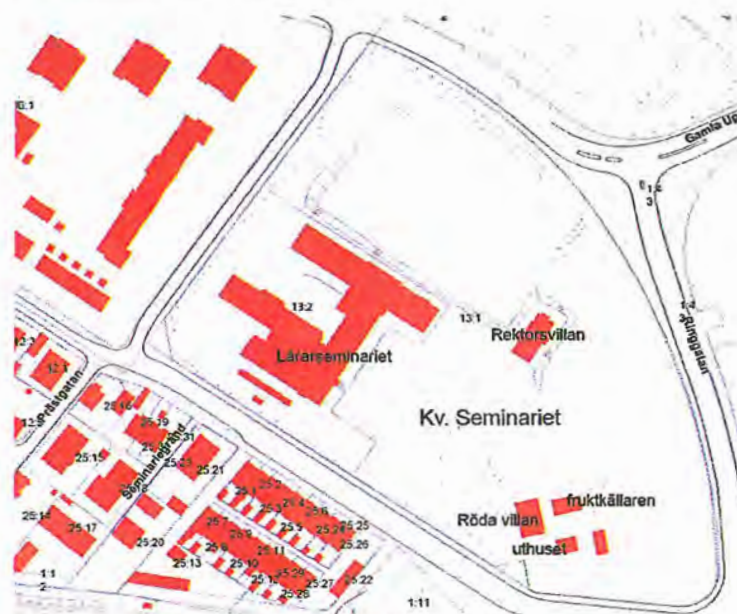
#### Befintlig bebyggelse

I kv. Seminariet finns idag seminariebyggnaden, två byggnader som fungerar som bostad (Röda villan) respektive kontor (Rektorsvillan) samt uthus och en fruktkällare. Seminariebyggnaden och villorna är uppförda 1914-1917 efter ritningar av Axel Lindegren. Troligen är även fruktkällare och uthus ritade av Lindegren. Byggnaderna klassas som kulturhistoriskt värdefulla.

Kv. Seminariet tillhör den typ av miljöer som i översiktsplanen kallas "institutionsstä-

den” och är därför av riksintresse för kulturmiljövården. Dessa miljöer speglar viktiga skeden i den historiska och kulturhistoriska utvecklingen på såväl nationell som regional nivå. Institutionsområden har ofta karaktärsskapande byggnader och en vacker parkmiljö med ett värdefullt inslag av stora lövträd. När ”institutionstaden” kompletteras med ny bebyggelse, ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

Då Seminariebyggnaden är att betrakta som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt omfattas den av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL 3:12) där krav ställs på att byggnaden inte får förvanskas. I övrigt gäller varsamhetskrav enligt PBL 3:10 och särskilda krav vid underhåll enligt PBL 3:13.



Översikt av befintliga byggnader i kv. Seminariet.

### Kulturhistoriska värden

Det kulturhistoriska skyddet förstärks och de stora värdena i seminarietrådgården tas till vara:

- De befintliga byggnaderna bevaras och skyddas genom q-märkning.
- Den stora seminariebyggnaden står även fortsättningsvis fritt och välexponerat. Parkeringsytan framför byggnaden tas bort och den friställda marken ingår i den nya parken.
- Seminariebyggnadens exponering mot Gamla Uppsalagatan säkras genom att ett torg anläggs mellan byggnaden och gatan.
- Stora delar av seminariets gamla trädgård bevaras, merparten av de mest karaktärsfulla träden behålls och bildar stommen i den nya parken.

### Lärarseminariet

Byggnaden vilar på en grovhuggen granitsockel, har fasader av tegel i en rödbrun kulör och ett brant sadeltak med enkupigt lertegel. Fasaderna uppvisar en rad mönstermurade detaljer som tillsammans med de småspröjsade fönstren för tankarna till medeltida formspråk.

Byggnaden som helhet är ett utsökt exempel på den nationalromantiska stil som var rådande i landet under 1900-talets tidiga decennier. Byggnadens vindsvåning har senare byggts om och inretts varvid nya enluftsfnster har tagits upp i takfallet. En tillbyggnad i fem våningar har gjorts på byggnadens nordvästra sida 1994. Mellan tillbyggnaden

och den befintliga sydvästra flygeln är en tre våningar hög ljusgård uppförd. Tillbyggnaden är uppförd i en brunrosa slätputs med gröna fönsterbågar. Huvudbyggnadens nockhöjd är ca +35, 2 meter respektive ca +29, 4 meter över nollplanet.



*Lärarseminariets nordöstra fasad. (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)*

Q, q1

Lärarseminariets ursprungliga utformning och fasadmaterial ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

#### *Interiör*

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Av särskilt intresse är vestibul och trapphus. Ändringar av interiören får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

Byggnaden får inte rivas. Den tillbyggda flygeln och ljusgården som inte är ursprunglig är undantaget från rivningsförbudet.

Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, såsom bostäder, skola eller kontor. I seminariebyggnaden finns idag bland annat Uppsala Musikklasser, en privat förskola, Folk tandvård, Uppsala kommun Vård och omsorg, Evangeliska fosterlandsstiftelsen och olika kontorslokaler.



*Lärarseminariets nordvästra fasad med tillbyggnaden från 1994 till höger (foto: Lennart Engström, Upplandsmuseet).*





Lärarseminariets entréside (foto: Tema).

### Rektorsvillan

Byggnaden speglar arkitektoniskt en övergång från nationalromantikens stilideal till 1920-talets mer klassiserande epok. Villan är uppförd på en hög stenfot, har panelfasad, småspröjsade fönster med vitmålade bågar och ett brant valmat tak med en täckning av enkupigt lertegel. Taket har en nockhöjdsnivå på +23,7 meter. På långsidan mot nordväst finns ett markerat entréparti med profilerade omfattningar.

Q, q<sub>2</sub>

n<sub>1</sub>

Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmaterial ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis. Infarten till rektorsvillan får inte inhägnas, detta för att möjliggöra passage för allmänheten i parken.

### Interiör

Byggnaden har invändigt bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär. Den ursprungliga planlösningen har till stora delar bevarats, likaså fast inredning som dörrar med fyllningar och originaltrycken, foder, listverk och skåpinredning. Exempel på den ursprungliga, fasta inredningen ses i trapphallens räcken, serveringsgångens skåpinredningar, kökets arbetsbänk i marmor m.m.

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas. Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, där till exempel café eller annat bostadskomplement kan bli aktuellt. Byggnaden får inte rivras.



Rektorsvillan (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)

### Röda villan/Vaktmästarbostaden

Byggnaden är utförd i en renodlad nationalromantisk stil. Den är uppförd på en hög stenfot i tuktad granit, med faluröd locklistpanel. Alla snickerier är vitmålade. Det branta, valmade taket är täckt med enkupigt lertegel. Takfoten är profilerad. Fönstren är småspröjsade. Tacknocken ligger på nivån ca +20, 7 meter över nollnivån. Marknivån runt huset ligger på ca +9, 5 meter över nollnivån.



*Röda villan/vaktmästarbostaden (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie).*

Q, q<sub>3</sub>

Den asymmetriskt placerade entrén förstärker det nationalromaniska uttrycket. Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriäl ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

#### *Interiör*

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas. Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Byggnaden får inte rivras.

### Uthus/tvättstuga/vedbod

Byggnaden är utförd i en renodlad nationalromantisk stil. Typiska drag är den tuktade stensockeln, den faluröda, liggande panelen, de småspröjsade fönstren och det branta taket täckt med enkupigt lertegel. Den höga skorstenen med sitt profilerade krön förstärker uttrycket. Nockhöjd bedöms ligga på ca +15, 5 meter över nollnivån.



*Uthuset (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)*

- Q, q4** Byggnaden får inte rivas. Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriäl ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

*Interiör*

Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.

Den befintliga byggnaden ges i planen en möjlighet att byggas ut. Byggrätten är ca 70 kvm i bottenplan. Byggnaden får vara 15,5 m över nollplan hög lika den befintliga byggnaden.



*Fruktkällaren (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)*

**Fruktkällare**

Byggnaden är i en våning och har väggar av tuktad gråsten och täcks av ett pyramidtak med enkupigt lertegel.

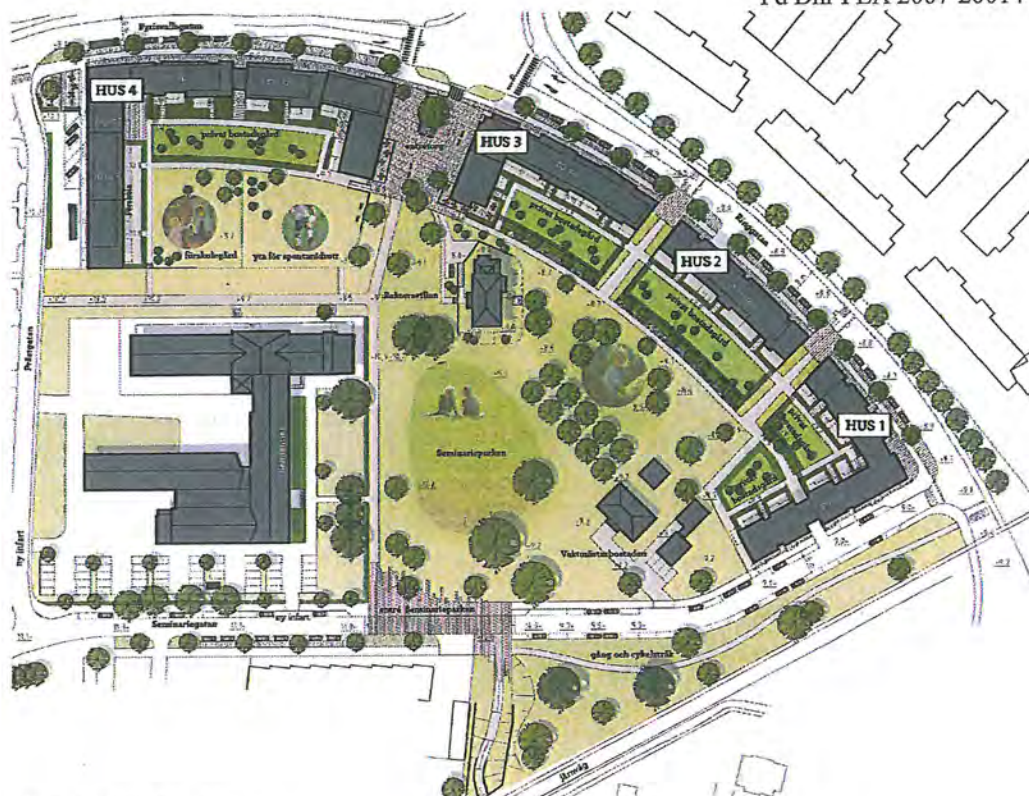
- Q, q5** Byggnaden får inte rivas.

**Föreslagen bebyggelse**

**Bostäder/verksamheter**

- IV-VII** Bostäder föreslås utmed omkringliggande gator så att två bostadskvarter skapas. Bostadsbebyggelsen utgörs av fyra till sju våningars lamellhus.

- v1** Indragen takvåning får finnas på markerade platser utöver angivet våningsantal, dock inte på husets fulla längd. Syftet är att husets höjd ska variera längs gatan. Indraget ska vara minst 2.5 m från fasadliv mot gård och minst 1 m från fasadliv mot gata/torg/allmän park, undantag får göras för del ovan trapphus. På de indragna delarna får inte inglasade uterum uppföras.



Illustrationsplan, tema

BC<sub>2</sub>

I enlighet med översiktsplanen 2010 ger detaljplanen möjlighet till lokaler för icke störande verksamheter i bottenvåningarna på de nya bostadshusen. Detta för att skapa stadsstråk där det finns möjlighet att utveckla ett stadsliv/innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner längs gatan. En fördjupad analys av var man ska placera framtida verksamheter har gjorts (*Levande gatustråk, 2011-09-23*). Resultatet visar att Ringgatan och Fyrisvallsgatan har den största potentialen för verksamheter. Varav krav på verksamheter i bottenvåningar finns i detaljplanen.

BC<sub>2</sub>-Bostäder, i bottenvåningen mot Ringgatan/Fyrisvallsgatan och torget ska till minst 50 % av fasadlängden utformas med lokaler för centrumändamål. Lokaler i bottenvåningar ska utformas med en våningshöjd på minst 3,5 meter (plats för ventilation) och färdigt golv skall ansluta till marknivå för allmän plats. Lokalerna skall företrädesvis placeras i husens hörn vid de allmänna öppningarna in i parken och vid torget.

BC<sub>1</sub>

Byggnader som vetter mot Seminarijegatan får inrymma lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.



*Kvartersparken med föreslagen bebyggelse längs kanten, modell NCC*

### **Gestaltungsprinciper:**

De övergripande gestaltungsprinciperna är att förstärka stadsmässigheten i området och sambandet med den omgivande staden. Skapa en stor och väl sammanhållen offentlig park i kvarterets centrala del, som attraherar alla åldrar och erbjuder möjligheter till många slags aktiviteter. Ge de nya byggnaderna en välavvägd och behaglig skala med stor inbördes variation i form, kulör och karaktär. Tillvarata kvarterets stora värden i avseende på dess kulturhistoria, arkitektur och växtlighet samt skapa en harmonisk helhet mellan det nya och det gamla.

Byggnaderna ska utformas enligt nedan:

- De enskilda byggnaderna skall ges en individuell karaktär genom variation av arkitektoniska formelement, materialval, detaljer och kulörer.
- Vertikaliteten i byggnadernas uttryck skall betonas. En likvärdig rytm längs hela fasadsträckan mot gatorna eftersträvas.
- Varje trapphus och entré bör ha en egen identitet och alltså ges individuella särdrag.
- Varje gård bör uppvisa en variation i höjd. Indragna takvåningar kan också användas för att variera volymerna i vissa delar.
- Fasadmaterialen skall varieras. Puts, tegel, trä och olika typer av skivmaterial är tänkbara material.
- Fasaderna skall ha en rik och varierad färgsättning. Samtidigt skall färgsättningen vara sammanhållen, vitt och grått skall inte dominera.
- Fasaderna mot gatan skall vara levande med inslag av verksamhetslokaler och entréer i bottenplanet. På de övre våningsplanen skall de boende kunna bli synliga i burspråk och på balkonger och takterrasser.
- Fasaderna mot parken skall spegla fasaduppdelningen mot gatan, även om detaljutformningen kan avvika. Grundtanken är att skapa enheter som visuellt kan tolkas som enskilda byggnader.
- Gårdsfasaderna är också de en del av det offentliga livet, eftersom de är vända mot den offentliga stadsparken. På dem kan man därför ställa samma krav på kvalitet, variationsrikedom, färgsättning och detaljutförande som för gatufasaderna.



*Vertikalitet betonas i fasadkompositionen, modell NCC*



*Kv. Seminariet sett från Gamla Uppsalagatan, modell NCC*

### **Stadsmässighet mot gata**

v<sub>2</sub>

Huvudentréer ska placeras mot allmän gata, torg och gemensamhetsanläggning för att skapa en levande gata. Med gemensamhetsanläggning menas i detta fall angöring/parkering vid förskolan längs Prästgatan, hus 4.

e<sub>1</sub>

Byggnaderna möter gatan med väl utformade, genomgående bostadsentréer och portiker, karaktärsfulla burspråk och franska balkonger.

Balkonger, burspråk och entréer får kraga ut över byggrättslinjen med en frihöjd på 3.5 meter från marknivån. Balkonger får kraga ut 1.5 meter över allmän gata/torg, mot Seminariegatan får balkongerna kraga ut 2 meter. Burspråk får kraga ut 2.5 meter över allmän gata/ torg.

**PARK  
(BC<sub>2</sub>)**

Öppningarna mellan byggnaderna mot Ringgatan ligger på parkmark för att öka tillgängligheten för allmänheten till parken. Under marken tillåts parkeringsgarage i en våning.

**BCS Förskola**

(BC<sub>2</sub>)

BCS

förskola

g

I de två nedersta våningarna i den tillkommande byggnaden som vetter mot Prästgatan får skola/förskola inrymmas. Om kommunen väljer att inte utnyttja denna möjlighet ska det vara lokaler för centrumändamål i bottenvåning.

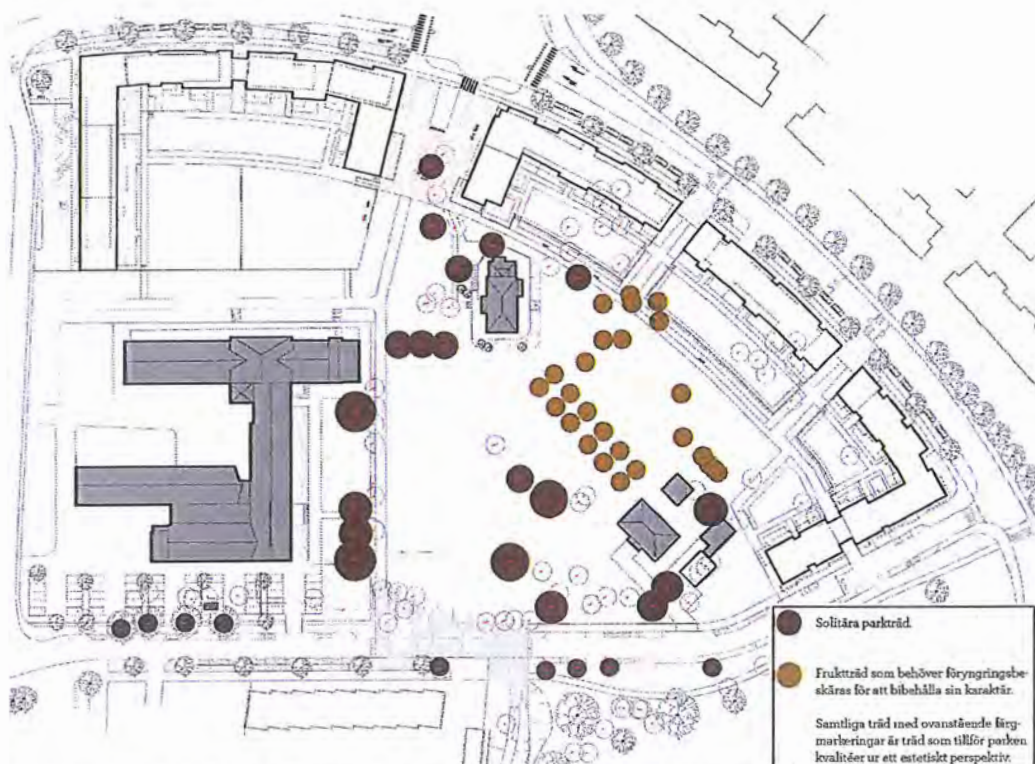
På innergården avsetts mark om cirka 1150 m<sup>2</sup> för förskolegård. Färdig golvhöjd i bottenvåningen skall ansluta till marknivå för förskolegård.

Förskolan kan genom tredimensionell fastighetsbildning bli en egen fastighet. Förskolegården kommer att ingå i förskolans fastighet. Passagen mellan gården och förskolans förgårdsmark ska vara tillgänglig för de boende som en gångpassage till parken. En gemensamhetsanläggning föreslås upprättas för passagen.

Parkering (gemensamhetsanläggning) tillhörande förskoleverksamheten samt in- och urlastning för varutransporter ryms inom kvartersmark väster om byggnaden mot Prästgatan. Förskolan angörs från Prästgatan.

**Mark och vegetation**

Tomten är till största delen plan. En slänt löper längs med seminariebyggnadens nordöstra sida mot bollplanen och skiljer den från seminarieträdgården. Marken ligger mellan cirka +8,5 till +10,5 meter. Fyrisvallsgatan och Prästgatan kantas av tidstypisk men delvis förvuxen granplantering och lövträd. Som kommer att få ge plats åt ny bebyggelse. En trädallé kommer i stället att planteras längs med Fyrisvallsgatan och vidare längs med Ringgatan. Befintliga träd i seminarieträdgården har inventerats och de som bedömts som värdefulla från olika aspekter har markerats på ritningen nedan.



*Inventering av träd som tillför parken kvaliteter ur ett estetiskt perspektiv, gjord av Tema landskapsarkitekter*

Planterbart

bjälklag

De planerade bostadsgårdarna kommer att utgöras av planterbart bjälklag (med källargrage under). För att kunna anlägga park, bostadsgårdar och förskolegård ovan garaget ska jorddjupet vara minst 0,8 meter. Detta kommer att styras i den tredimensionella fastighetsbildningen som kommer att ske.

### Översvämningsrisk

Fyrisåns 100-års flöde är +8, 3 meter (höjdsystem RH2000) och det högsta flödet är +9, 6 meter. Ny bebyggelse inom området föreslås ligga på en nivå på +9, 7 meter för färdigt golv. El-anläggningar som kan ta skada av översvämning ska förläggas minst +9, 7 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.

### Geoteknik

En geoteknisk och miljöteknisk markundersökning har utförts (Bjerking AB, 2008-03-28). Utredningen visar att närmast lärarhögskolan utgörs av fastmark i form av morän och berg. I övriga delar av området består undergrunden av lera. För tyngre byggnader bedöms sättningarna bli oacceptabelt stora vid grundläggning direkt i mark. För denna typ av byggnader föreslås grundläggning ske med stödpålar. För lättare byggnader (byggnader i 1-2 plan, soprum, cykelförråd etc.) kan grundläggning normalt ske direkt i mark. Om stora uppfyllnader planeras rekommenderas lättfyllning för att minska belastningsökningen på leran. Kompletterande undersökningar erfordras vid projektering.

Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

### Markföroreningar

Föroreningshalterna inom området bedöms som låga. Dock bör kontroll göras av bortschaktade och kvarlämnade massor med anledning av att förhöjda halter av PAH har påträffats i en borrhyp. Man ska alltid vid schaktarbeten vara uppmärksam på om någon förorening som inte hittats i tidigare undersökningar påträffas. Schaktarbete i förorenad jord är anmälningspliktigt. Anmälan görs till miljökontoret i Uppsala i god tid innan påbörjat schaktarbete.

### Radon

De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter. Med hänsyn till att marken inom större delen av området utgörs av ett mindre mäktigt fyllningslager ovan tät lera och grundläggning sannolikt sker med pålar samt hel fribärande platta av betong, bedöms täthet mot mark, d.v.s. täta genomföringar vara tillräckligt som åtgärd ur radonsynpunkt.

### Parker och friytor

Tillgången till lektytor och parker är god med avseende på planområdets relativt centrala läge. Klockarparken och Seminarieparken är de två större parkerna i närområdet. Seminarieparken ligger idag på kvartersmark och har använts av institutionen för lärarutbildning. En stor del av trädgården föreslås öppnas upp till en allmän park på cirka 1,5 ha.

### En öppen offentlig park för vistelse och aktivitet.

**TORG**  
**(BC<sub>2</sub>)**

Ett tydligt samlande entrétorg öppnar kvarteret mot nordöst och blir en knutpunkt för rörelser och aktiviteter i kvarteret och parken. Under torget får en passage för trafik mellan parkeringsgaragen anordnas i ett plan under mark genom tredimensionell fastighetsbildning.

**PARK**  
**plank**

En grön entréplats i anslutning till Seminariegatan blir kvarterets och parkens nya huvudentré från sydväst. Befintligt gång- och cykelstråk genom parken förtydligas och blir en starkare länk för rörelser genom den planerade parken. Gång- och cykelstråk skapas mellan byggnaderna längs Ringgatan, vilka är direkt anslutna till motsvarande öppningar i bostadsområdet i Fyrisvallen. Den som önskar kan



röra sig utan hinder mellan Fyrisån och den nya parken i seminarietkvarteret och därtill alltid ha visuell kontakt mellan dessa platser.

Seminarietrådgårdens befintliga ädellövträd kan till stor del bevaras och lyfts fram som solitärer i den planerade parken. Nytt växtmaterial kan komplettera och förstärker det befintliga växtmaterialet.

De privata bostadsgårdarna ska tydligt avgränsas från de offentliga ytorna.

Bullerplank får uppföras på parkmark längs järnvägen.

**PARK  
(BC<sub>2</sub>)**

I parkens norra del i anslutning till förskolan planeras en yta för spontanidrott. Ytan kan också användas för skolans aktiviteter.

Under ytan för spontanidrott får ett parkeringsgarage anordnas i ett plan under mark genom tredimensionell fastighetsbildning.

**Naturmiljö**

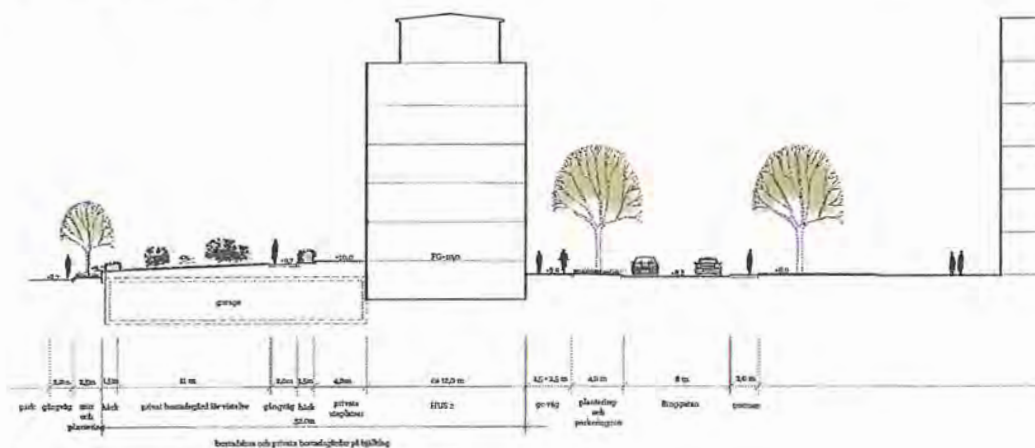
Fyrisån och Librobäcken är en viktig del av naturmiljön i närområdet. Närmaste skogsparti finns vid Stabby backe ca en kilometer från området.

**Trafik och tillgänglighet**

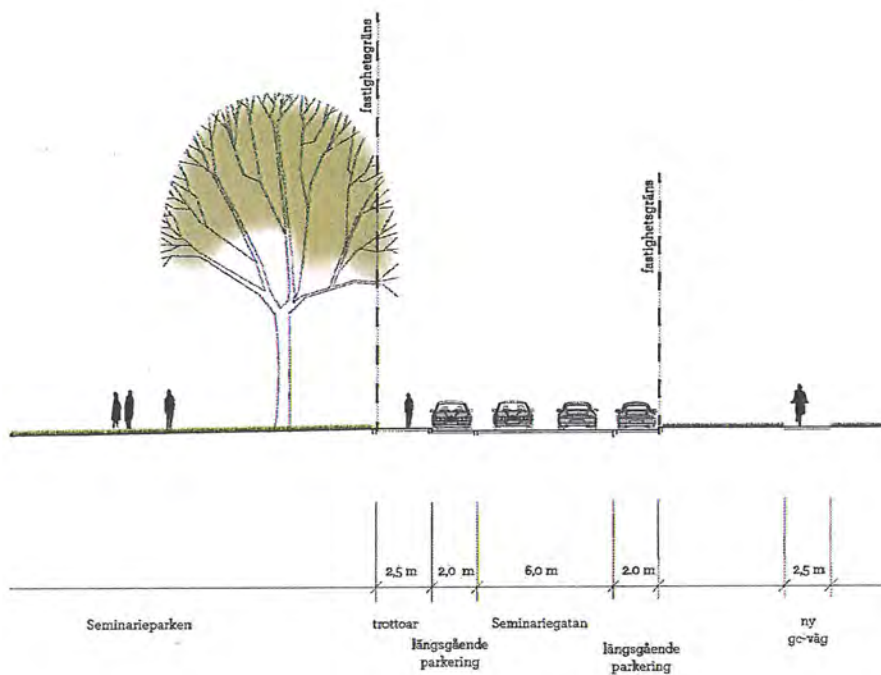
**Gatunät**

**GATA**

Ringgatan och Fyrisvallsgatan är gator med stor andel genomfartstrafik. Angöring till den nya bebyggelsens garage sker på kvartersmark från Ringgatan via hus 2 samt från Seminariegatan via hus 1.



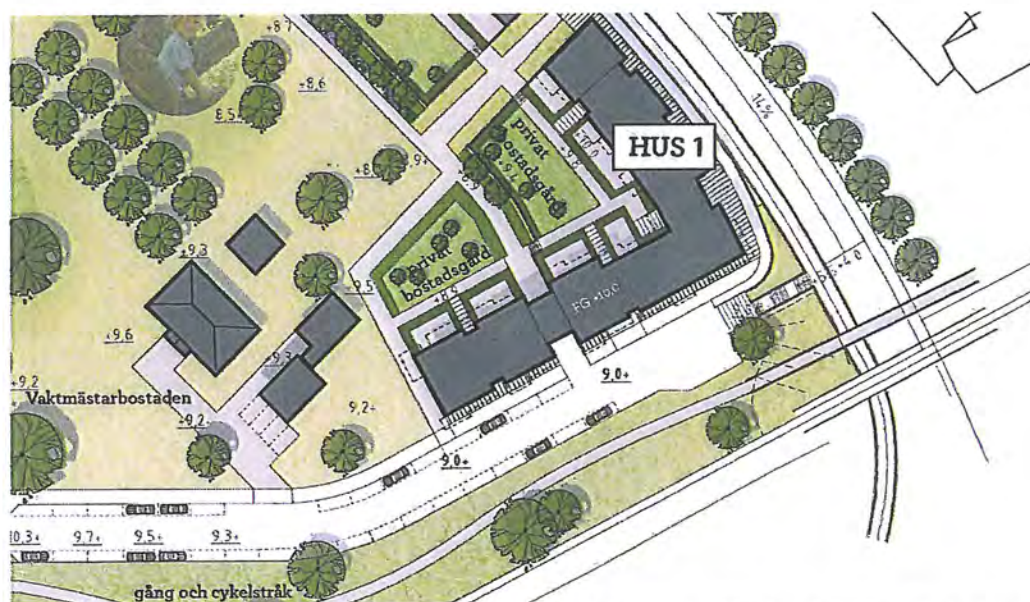
Sektion genom Ringgatan, illustration tema



*Sektion genom Seminariegatan, illustration tema*

I kommunens långsiktiga vägplaner finns en sänkning av Ringgatan under järnvägen (Dalabanan), planskild korsning.

Syftet med den breda gatan på detaljplanen, där Seminariegatan ansluter till Ringgatan, är att det ska finnas plats för en vändplan då Seminariegatan stängs av vid en framtida planskild korsning.



*Illustrationsplan, framtidsscenario planskild korsning vid Ringgatan/Seminariegatan, illustration tema*



*Gatusektion, framtidsscenario planskild korsning, illustration tema*

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägar finns idag längs Ringgatan's östra sida med anslutning till gång- och cykelvägen vid Fyrisån in mot centrala Uppsala. Passage för gång- och cykeltrafik finns i tunnel under järnvägen söder om området. I samband med en järnvägsbro över Ringgatan planeras en separat bro för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelbana föreslås längs båda sidorna av Ringgatan och Fyrisvallsgatan. En allmän gång- och cykelväg föreslås genom kvarteret i den allmänna parken. I övrigt sker gång- och cykeltrafiken längs ett separat gång- och cykelstråk vid Seminariegatan. Stråket blir en säkrare väg till skolan för barnen som går i seminariebyggnaden.

### **Skolvägar**

I närområdet finns flera skolor. Närmaste grundskolor är Sverkerskolan och Tiundaskolan i Luthagen. I seminariebyggnaden finns idag Uppsala Musikklasser och en privat förskola.

### **Kollektivtrafik**

Idag trafikerar bussar en sträckning mellan norra Librobäck och centrum med hållplats vid Fyrisvallsgatan precis norr om området samt en sträckning längs Ringgatan och Sysslomansgatan med hållplatser vid Sverkerskolan ca 250 meter söder om planområdet. Tillgängligheten till buss kan anses vara god. Med buss nås stadens centrala delar inom några minuter.

### **Parkering, angöring och utfart**

Befintlig bilparkering för verksamheten i seminariebyggnaden finns på dess södra sida och en mindre del på den norra sidan.

ej  
parkering  
g

Ny parkering med 48 platser, föreslås mot Seminariegatan. Parkering blir inte tillåten på seminariebyggnadens entrésida åt öster och den norra sidan. För förskoleverksamheten föreslås sex parkeringsplatser (gemensamhetsanläggning) mot Prästgatan.

Den föreslagna exploateringen förutsätter att parkering kan anordnas i garage under mark för de nya bostadshusen. För parkeringsgarage under de nordliga bostadsgårdarna föreslås in/utfart mot Ringgatan respektive Seminariegatan, via hus två respektive ett.

- (BC<sub>2</sub>) Parkeringsgarage föreslås även anläggas under mindre delar av den allmänna parken (under Spontanidrottsytan) respektive under delar av torget för att möjliggöra en passage mellan garagedelarna.

Ovan garaget som är placerat under delar av torget och ovan garagen som löper mellan byggnaderna 1, 2 resp. 3, behövs inte samma jorddjup som planterbart bjälklag, då större träd inte kommer att planteras här.

Angöring till Rektorsvillan sker från entrétorget. Angöringsvägen får inte inkräkta på allmänhetens tillgänglighet och får därför inte inhägnas. Angöring till Röda villan sker från Seminariegatan. Förskolan angörs från Prästgatan.

Kantstensparkering för allmänheten kommer att finnas längs delar av Seminariegatan samt på Ringgatan och Fyrisvallsgatan.

Uppsala kommuns parkeringsnorm är 0,8 p-platser/lägenhet. För kontor är parkeringsnormen 12 platser/1000 kvm BTA och för skola är motsvarande siffra 14. Planförslaget är utformat för att klara parkeringsnormen. Parkering till den nya bostadsbebyggelsen dimensioneras efter önskemål från exploatören med en parkeringsnorm på cirka 1,0 p-platser/lägenhet.

#### **Cykelparkering**

Cykelförråd med tillräcklig kapacitet ska skapas i bostadshusens källarvåning, i anslutning till entréer och på kommunens mark utmed gästparkeringarna på Ringgatan och Fyrisvallsgatan.

#### **Trafiksäkerhet**

Området bedöms vara väl utformat med hänsyn till trafiksäkerhet för barn. Gårdarna kommer vara trafikfria. En signalreglering planeras där Fyrisvallsgatan möter Ringgatan vid Fyrisvallsbron, det vill säga norr om planområdet.

#### **Närhet till järnvägsspår**

Någon utredning av risk för olyckor/farligt gods i anslutning till angränsande järnvägsområde finns inte utförd. Bostadsbebyggelse är dock placerad på ett sådant sätt att risk för skadeverkningar på bostadsbyggnad vid tågurspårning minimerats.

Ett markområde om 14 meter på norra sidan av befintligt spår kan komma att behövas om det blir aktuellt med dubbelspår utmed banan i framtiden. 4,5 meter behövs till spårmittpå för eventuellt dubbelspår förlagt på nuvarande spårs norra sida. Därutöver ska 9 meter hållas fritt från byggnader, andra konstruktioner eller träd på den sida kontaktledningsstolpen står. Närmaste föreslagna byggnad ligger 28 meter från spårmittpå.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Läkarmottagningar finns i stadsdelen Luthagen. Service i form av post, apotek och liknande finns en knapp kilometer från planområdet. Tillgängligheten till offentlig service är mycket god med cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Flera skolor och förskolor finns i Luthagen (se "Skolvägar"). En förskola avses etableras inom planområdet. Livsmedelsbutiker finns som närmst drygt 500 m från planområdet. Uppsala centrum med dess butiksutbud finns inom två kilometers avstånd. Planen medger möjlighet till viss närservice i den nya bebyggelsen.

I seminariebyggnaden finns bland annat Uppsala Musikklasser, en privat förskola, Folkandvård, Uppsala kommun Vård och omsorg, Evangeliska fosterlandsstiftelsen och

olika kontorslokaler.

### Sociala förhållanden

Området ger möjlighet att uppföra både hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. Omgivande områden innehåller både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Utifrån dessa aspekter kan det anses att planen ger förutsättningar för en socialt integrerad boendemiljö.

### Trygghet och Säkerhet

Området omges av bostadsområden. Med de planerade verksamheterna inom planområdet bedöms det vara människor i rörelse under stora delar av dygnet. Allmänna gång- och cykelstråk inom området och genom parken görs tydliga och upplysta den mörka tiden på dygnet. Planteringar i park får medveten placering och utformning. Bostadsentréer placeras mot de allmänna gatorna och görs upplysta i mörker.

### Barn

Inom området planeras för förskoleverksamhet och det finns idag skolverksamhet i seminariebyggnaden. Barnen kommer att röra sig inom området samt längs Fyrisån där det finns parker och grönområden.

### Hälsa och säkerhet

#### Buller och vibrationer

##### Riktvärden

Vid nybyggnation av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik. I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB (A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder		
Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB (A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 1) (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 2)

Källa: *Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

1) Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

2) Värdet får enligt Svensk standard SS 25267 överskridas 3 gånger per timme.

### Sammanfattning

Med föreslagen utformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB (A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas. Framförallt hörnlägenheterna kräver därvid en omsorgsfull planering. I de flesta fall kan även målet för avstegsfall A innehållas. För att alla byggnader ska få lägre än 50 dB (A) på minst en sida krävs att portikerna skärmas till högst 2,5 m<sup>2</sup> fri öppning.

För att innehålla målet högst 55 dB (A) vid alla fasader erfordras en över 5 m hög bullerskyddsskärm längs järnvägen samt att trafikmängderna på omgivande gator minskas till högst ca 2000 fordon/dygn. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall\*. Bullerutredning avser ny bebyggelse. (ÅF Ingemansson 2011-10-07, rev 2011-12-21).

Den planerade utbyggnaden vid Röda villan/förråd/tvättstugan har vissa delar där kravet

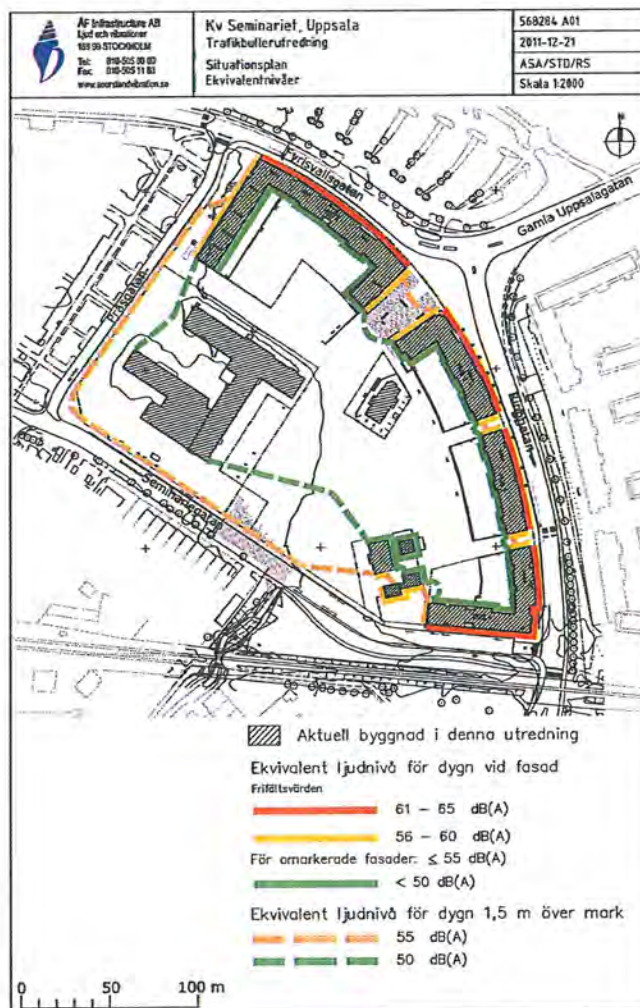
på tyst sida inte uppfylls. Om dessa delar skall användas för bostadsändamål eller skol-  
 verksamhet måste åtgärder göras.

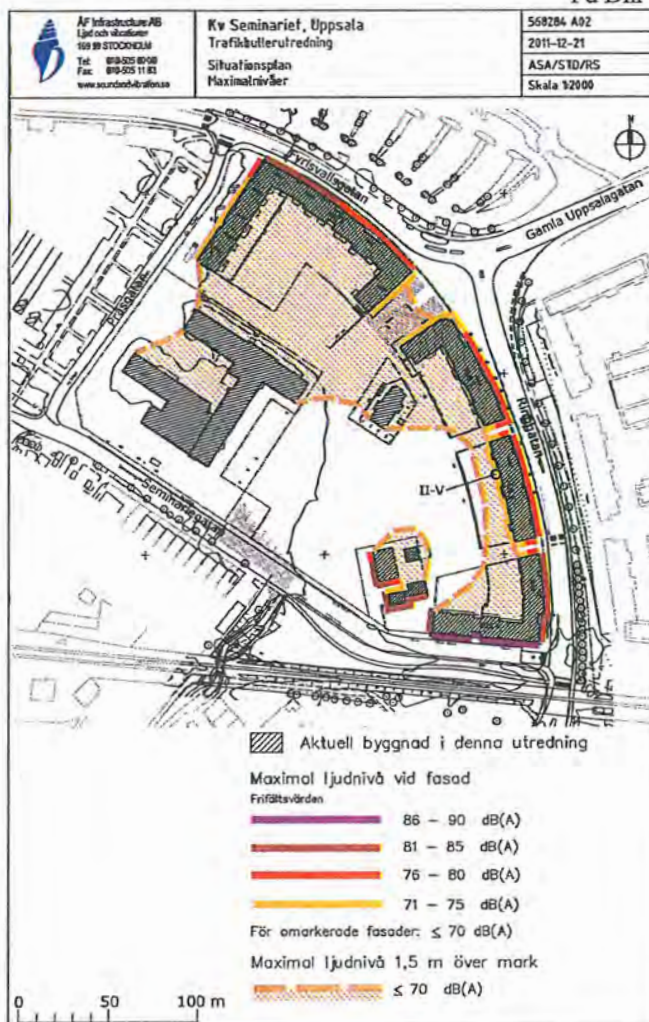
**\*Avstegsfall A**

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och  
 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida för minst  
 hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i  
 anslutning till bostaden.

**Avstegsfall B**

Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den  
 tysta sidan. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst  
 hälften av boningsrummen.





**Störnings- Planbestämmelser  
kydd**

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse. Kraven inomhus för trafikbuller avser Ljudklass B.

Byggnaderna skall utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster, lägre än 50 dB (A) ska eftersträvas.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum och i förskolelokaler inte överstiger 26 dB (A) ekvivalent och 41 dB (A) maximal ljudnivå.

*(Dimensionerande bullernivåer är på 25 m avstånd från närmaste spårmitt, oskärmad, 62 dB (A) ekvivalentnivå och 89 dB (A) maximalnivå samt på 10 m avstånd från vägmitt Ringgatan/Fyrisvallsgatan 63/65 dB (A) ekvivalent ljudnivå och 82/82 dB (A) maximal ljudnivå.)*

Bullerplank får uppföras på parkmark längs järnvägen om det i framtiden skulle behövas.

**Ekvivalent ljudnivå**

Vid fasaderna närmast järnvägen fås upp mot 65 dB (A) och mot Fyrisvallsgatan fås upp mot 65 dB (A). Samtliga bostadshus får högst 55 dB (A) på minst en sida, de flesta även under 50 dB (A). Större delen av gårdsytorna får högst 50 dB (A) vilket även gäller för drygt hälften av parken.

**Maximal ljudnivå**

Vid fasaderna närmast järnvägen fås upp mot 88 dB (A) och mot Fyrisvallsgatan fås

upp mot 82 dB (A). Samtliga bostadshus utom hus 2 får högst 70 dB (A) på minst en sida. Hela förskolans gårdsyta samt även hela eller delar av övriga gårdsytor får högst 70 dB (A) på 1,5 meters höjd. Med lämplig placering kan nivån på uteplatser på bostadsgårdarna blir lägre än 70 dB (A) maximal ljudnivå. Vidare kan de flesta lägenheter förses med balkong med högst 70 dB (A).

### Åtgärder för god ljudmiljö

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder:

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Portikerna mot Fyrisvallsgatan, Seminariegatan och Prästgatan förses med ljudabsorbenter i tak och på väggarna. Exempelvis gles träpanel, minst 50 % fritt, med ovanliggande mineralullsabsorbent i taket och kantställt håltegel med bakomliggande mineralullsabsorbent på väggarna.

### Luftföroreningar

Gällande luftkvalitetsnormer bedöms kunna uppfyllas. Halterna av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och inandningsbara partiklar (PM<sub>10</sub>) i och omkring området ligger i nuläget väl under gällande normer.

### Luktolägenhet

Området bedöms inte vara utsatt för luktstörning.

### Skyddsrum

Skyddsrum erfordras inte då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp samt dagvatten

Området är anslutet till det kommunala Va-nätet som bedöms ha kapacitet för planerad utbyggnad. En befintlig vattenledning finns intill korsningen Ringgatan – Seminariegatan. Den behöver flyttas för att möjliggöra byggandet av bostäder på marken. Befintliga ledningar finns även i gatumark samt under mark markerad PARK.

#### Värmeförsörjning

Befintlig bebyggelse i området är ansluten till fjärrvärme. Möjlighet finns för den nya att ansluta sig till fjärrvärmesystemet. Fjärrvärme innebär oftast ett bättre miljöval jämfört med enskilda lösningar som pannor och direktverkande el då driften kan ske storskaligt och effektivt.

E<sub>1</sub>

#### El, tele och bredband

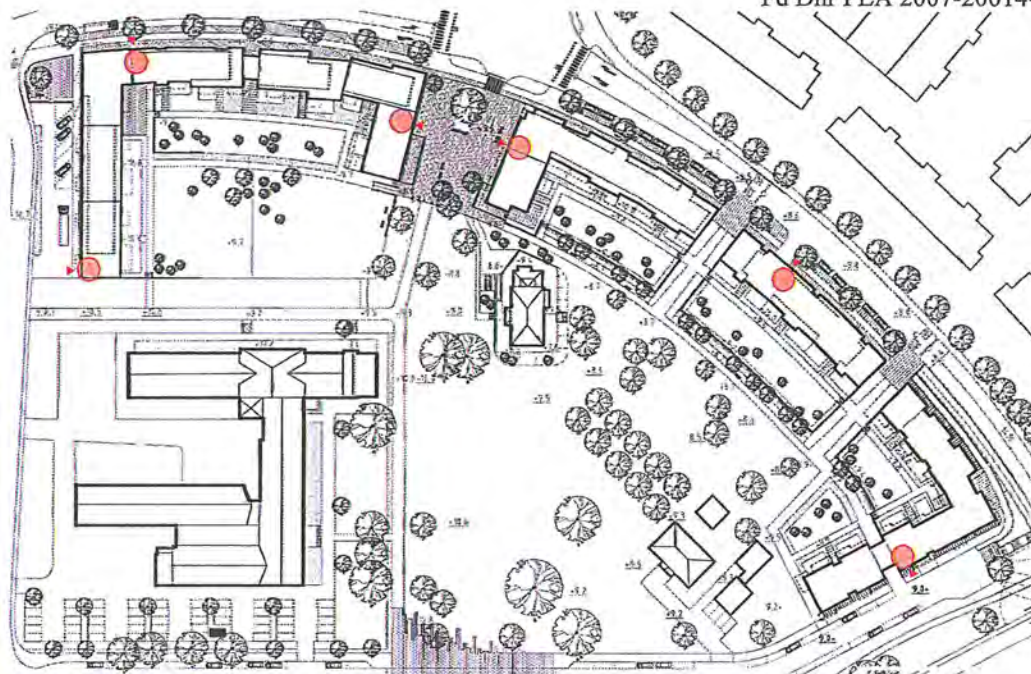
Området bedöms kunna anslutas till intilliggande el- och tele/bredbandsnät. En transformatorstation finns i områdets sydvästra del.

#### Avfall

Byggherren/fastighetsägaren ska se till att lokaler etableras för avfallshantering, källsortering och återvinning. Inriktningen är att samtliga avfallsförråd ska inrymmas i de nya bostadshusens bottenvåning och i bekväm anslutning till entrépunkter.



Avfall bedöms kunna hämtas av insamlade fordon utan att dessa behöver utföra backningsrörelse.





Angöring för sophantering på Kv. Seminariet

FÖRKLARING

-  soprum
-  entré soprum

## PLANENS KONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och redovisas under separat kapitel. Den är avgränsad till frågan om riksintresset för kulturmiljövård. Övriga miljöaspekter, som inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

### Miljöaspekter som inte innebär betydande miljöpåverkan

#### Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras av den föreslagna bebyggelsen genom att byggnader uppförs i ett tidigare stort sett obebyggt kvarter. Den nya bebyggelsen längs Ringgatan kommer att skapa ett tydligt gaturum och möjligheter till verksamheter längs gatan.

Överblickbarheten och tillgängligheten till området kommer att förändras jämfört med befintlig situation. Befintliga stängsel och häckar kommer att tas bort och ersättas med bebyggelsen som har placerats så att tydliga gång- och cykelvägar in och igenom parken kan skapas.

Bedömningen är sammantaget att området med den förändrade stadsbilden kommer att vara fortsatt mycket attraktivt och en viktig resurs för staden både som bostadsmiljö, offentligt tillgänglig parkmiljö och stadsgator med möjlighet till lokaler i bottenvåningarna mot gata.

#### Mark

Genomförandet av planen innebär förändring av marken och nivåer. Strävan är att balansera över- och underskott av schaktmassor inom planområdet. Eventuella sättningar undviks genom lättfyllning som minskar belastningen på leran. Hantering och transporter av överskottsmassor ska utföras enligt gällande lagstiftning.

**Ytvatten, vattenresurser**

Fyrisån är här särskilt värdefullt vattenområde. Planområdet ingår i Fyrisåns huvudavrinningsområde. Ytvattnet inom området avbördas via infiltration i mulljord och fyllning, samt via befintligt dagvattensystem. Vid vattenmättade förhållanden (ex snösmältning, kraftig nederbörd) sker även ytavrinning i terrängens lutningsriktning. Påverkan på Fyrisån bedöms som liten.

**Grundvatten**

Grundvattnets medelnivå i området är på ca +6, 4 (höjdsystem RH2000) d.v.s. 2-4 meter under befintlig markyta. Planerat källarplan kommer att ligga under grundvattnets trycknivå och skall utföras som en vattentät konstruktion med dräneringsnivå ovan högsta grundvattenyta. I detta fall kommer både pålning och schaktning att ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta. Miljöpåverkan bedöms inte som betydande. För markarbete djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan ska dock dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län innan det utförs.

**Vegetation**

Kvarterets karaktär av parkområde kommer till stor del att finnas kvar och förstärkas. Parkeringen söder om seminariebyggnaden tas bort och det tillkommer planteringar, öppna gräsytor och lekplatser. Flertalet av de bevarandevärda träden inom området kommer att kunna bevaras. Kvarterets inramning och mötet med gatorna får en ny karaktär.

**Klimat**

De nya byggnadernas placering i ytterkanten av kvarteret i nord och nordöst skapar stora öppna gårdar med goda solförhållande. Den höga seminariebyggnaden kommer dock att skugga en större del av den norra bostadsgården under vinterhalvåret.

**Trafik**

Planförslaget kommer att innebära en ökad biltrafik på Seminariegatan och Prästgatan. Trafiksäkerheten bedöms ändå som godtagbar för såväl bilister som gående och cyklister. Biltrafiken i den blivande parken försvinner i stort sett i och med att parkeringsplatserna flyttas till ny placering längs Seminariegatan.

**Översvämning**

Ny bebyggelse föreslås få färdigt golv på +9, 7 meter. Likaså ska el-anläggningar som kan ta skada av översvämning förläggas minst +9, 7 meter över nollplane eller i vattensäkert rum. På så vis minskar skaderiskerna vid en eventuell översvämning.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Inledning**

I en miljökonsekvensbeskrivning ska planens betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivas och bedömas. I denna plan är miljökonsekvensbeskrivningen ett kapitel i planbeskrivningen.

**Nollalternativ**

Minst ett nollalternativ ska alltid redovisas. Ett nollalternativ beskriver vad som sker om planen inte blir antagen och bör inriktas på de väsentliga miljöförhållandena. Nollalternativet är en referensram för att jämföra effekter och konsekvenser av framtiden i det fall planen inte kommer till stånd. För att kunna förutse rimliga förändringar sätts en tidshorisont på 10 år. Utgångspunkten är att marken kommer att fortsätta användas som idag.

Enligt gällande stadsplan 76A (laga kraft 1958-05-30) är kv. Seminariet planlagt som område för allmänt ändamål. Södra delen av området vid järnvägen är planlagd som allmän park och korsningen Seminariegatan - Ringgatan är planlagd som trafikområde. Norr om planområdet är korsningen Fyrisvallsgatan – Ringgatan detaljplanlagt för utbyggnad av cirkulationsplats. Högsta byggnadshöjd är för seminariebyggnaden 15,0 meter och för övrigt kvarter 8,0 meter.

Ett s.k. nollalternativ skulle innebära att kvarteret inte exploateras med bostäder och att en ny allmän park inte anläggs i området. Det skulle också innebära att ny bostadsyta motsvarande det som planförslaget genererar skulle behöva sökas på andra platser för att tillgodose efterfrågan på bostäder i Uppsala stad. Gällande detaljplan (f.d. stadsplan) innebär att byggrätt för allmänt ändamål finns inom hela kvarteret till en byggnadshöjd av 8,0 meter. Marken närmast Seminariegatan får dock inte bebyggas.

Seminariebyggnaden har kontinuerligt brukats för lärarutbildning men har fått en ny funktion oavsett planens genomförande och blir därför en konsekvens även i nollalternativet. I seminariebyggnaden finns idag bland annat Uppsala Musikklasser, en privat förskola, Folk tandvård, Uppsala kommun Vård och omsorg, Evangeliska fosterlandsstiftelsen och olika kontorslokaler.

### **Tidigare framtagna förslag**

Mer än 30 olika alternativa förslag har tagits fram för exploateringen av kv. Seminariet. Ett flertal förslag har förkastats på grund av för stor påverkan på kulturmiljön och trädgården/parken. Även förslag där allmänhetens tillgänglighet till parken inte tillgodosetts och där parken varit för liten har förkastats.

Under arbetets gång har planförslaget bearbetats för att minimera dess negativa påverkan, vilket främst har gällt kulturmiljö, tillgängligheten för allmänheten för rekreation samt att minimera bullernivåerna i kvarteret.

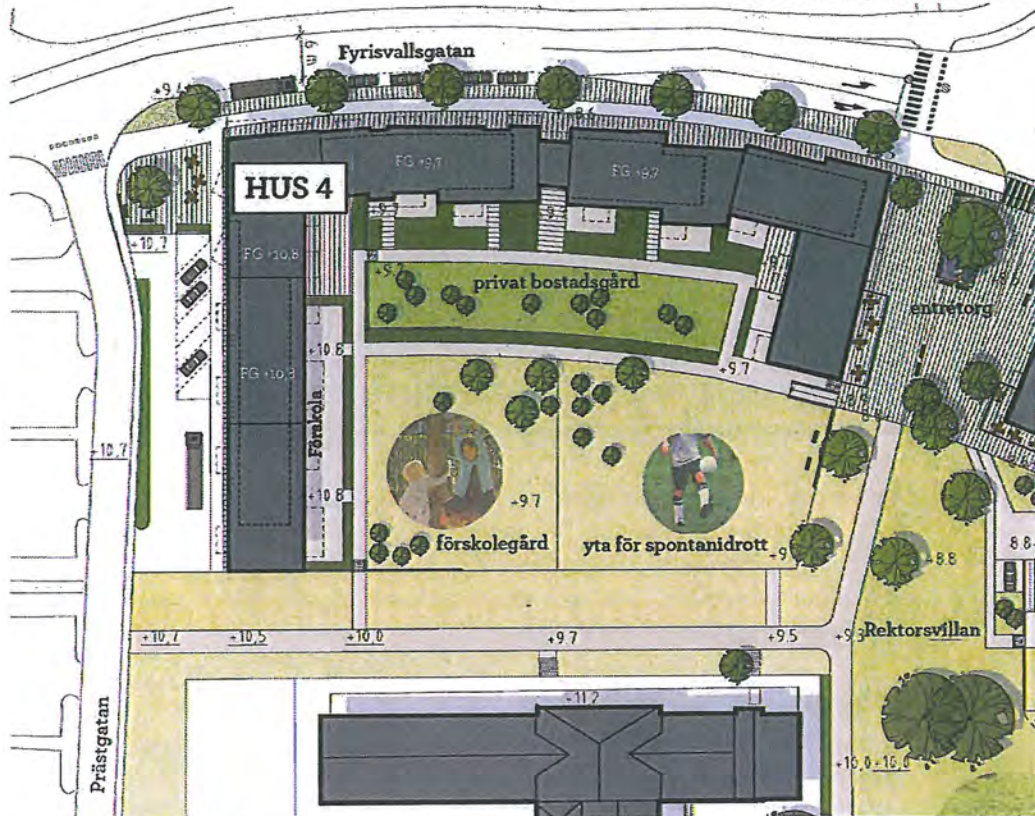
Föreslagen bebyggelse har placerats längs utkanten av kvarteret mot gatorna vilket skapat en större allmän park, bättre ljudmiljö och ett respektavstånd till befintlig bebyggelse. Tillkommande bebyggelse har studeras mer noggrant vad det gäller fasaduttryck, material mm och bebyggelse har anpassats i höjd till befintliga byggnader. Mellan bebyggelsen har ett flertal öppningar tillkommit för att öka tillgängligheten. Parken har utvidgats och bostadsgårdarna har minskat. Förskolan har flyttats till det nordvästra kvarteret och skolbyggnaden vid röda villan har utgått och en mindre byggnad har tillkommit. Parkeringar ovan mark har minimerats och till största delen sker parkering i garage under mark för att öka grönytan.

### **Planförslaget**

Enligt planförslaget uppförs bostäder utmed kvarterets kant mot Ringgatan och vid bollplanens sidor mot Fyrisvallsgatan och Prästgatan. Byggnaderna uppförs som delvis sammanhängande, långsmala huskroppar innehållande huvudsakligen bostadslägenheter med lokaler i bottenplan.

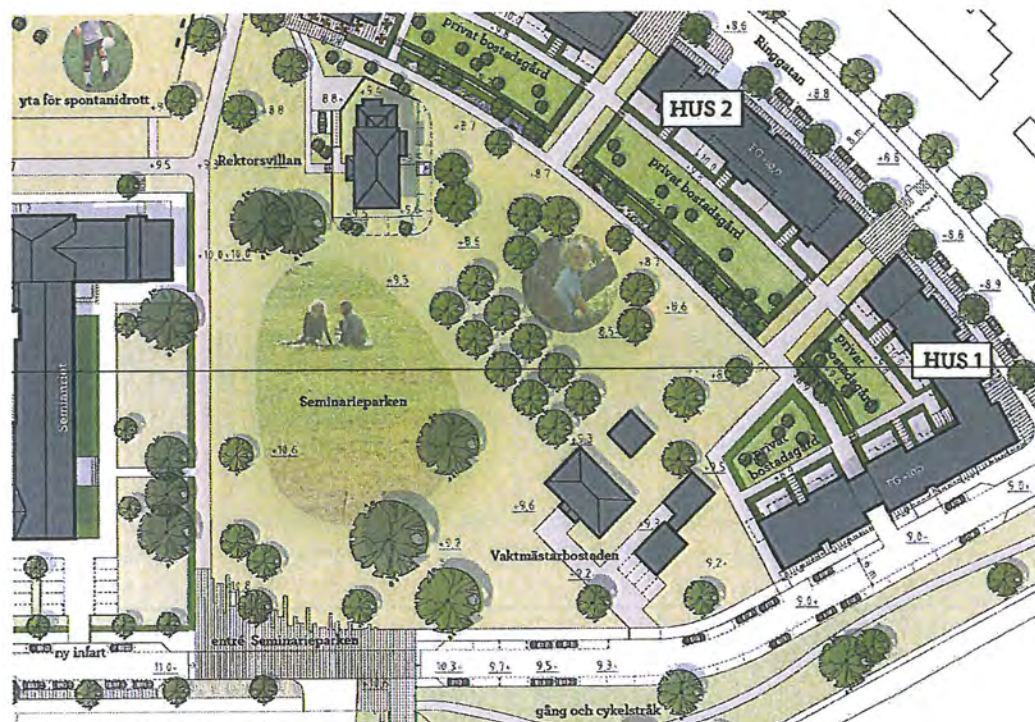
Utmed gatorna planteras en trädrad mot Ringgatan respektive mot Fyrisvallsgatan. På Ringgatan bildas en allé tillsammans med de befintliga träden på gatans motsatta sida. Trädtrader når även delvis runt kvarterets övriga sidor. En stadsbild med innerstadskarakteristik eftersträvas i gaturummet medan gröna avskärmade innegårdar tillskapas på byggnadernas baksida.

Den gamla bollplanen i nordvästra kvarteret föreslås användas till förskolegård, allmän park (Spontanidrottsyta) och bostadsgård.



Förslag över nordvästra kvarteret med seminariebyggnadens gymnastiksal i söder, illustration tema

Skolträdgården i öster delas upp i en mindre privat del för de boende och en större delen som blir parkmark. Parkens ursprungliga växtmaterial, form och gestaltning kan tas tillvara i det nya förslaget. Den allmänna parken kopplas till omgivningen med ett brett stråk som löper genom hela kvarteret. De två befintliga byggnaderna (gula och röda villan) i anslutning till nuvarande skolträdgården ligger kvar i parken.



Förslag över den centrala delen av kvartersparken, illustration tema

## Miljöaspekter

Miljökonsekvensbeskrivningen ska beskriva den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma. Påverkan på kulturmiljön är den enda aspekt som anses innebära betydande miljöpåverkan.

## Kulturmiljö

### Bedömningsgrunder

År 1993 klassades kvarteret Seminariet av Riksantikvarieämbetet som en kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 12 § i förordningen om statliga byggnadsminnen. Fastigheten blev dock aldrig byggnadsminne men klassningen är fortfarande aktuell. För kvarteret gäller idag en plan från 1958 i vilken skyddsföreskrifter saknas. Då byggnaden är att betrakta som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt omfattas den dock av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL 3:12) där krav ställs på att byggnaden inte får förvanskas. I övrigt gäller varsamhetskrav enligt PBL 3:10 och särskilda krav vid underhåll enligt PBL 3:13.

Seminariet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården (C 40 Uppsala stad). Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas. Uttryck för riksintresset är bland annat: "Domkyrko- och universitetsstadens bebyggelse med institutioner och studentnationer från medeltid och framåt samt slottet från 1500-talet." Seminariet ingår i riksintresset och är en tidstypisk representant för det tidiga 1900-talets institutionsbyggande. Seminariets placering och utformning är sprungen ur tidens ideal och den då rådande samhällsstrukturen.

Kommunalt kulturmiljöområde (U 20) omfattar riksintresseområdet men också området Enhagen söder om Seminariet. Enligt riktlinjerna för kulturmiljöområdet ska tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde tas tillvara. Underhåll och förvaltning ska utgå från den byggda miljöns kulturhistoriska värde i samarbete med de som bor där.

### Nuläge

Miljön är som helhet, med sina olika byggnader och trädgårds- och idrottsanläggning, mycket välbevarad. Den är en tydlig och typisk exponent för sin tids skolbyggnader och har ett stort autenticitetsvärde. Byggnaderna, trädgård och idrottsplanen planerades tillsammans och utgör en helhet där alla komponenter är viktiga. En del av värdet är den miljöskapande funktionen för omgivningen men även anläggningens inre struktur är värdefull.

Huvudbyggnaden är utformad och placerad med utgångspunkt från tomtens topografi och grundförhållandena på platsen. Rektorsbostaden och Röda villan är i sin tur placerade i förhållande till huvudbyggnaden, trädgården och entrén till området. Rektorsvillan ligger fritt i samma rumsliga sammanhang som huvudbyggnaden medan Röda villan placerar sig i anslutning till en av områdets entréer och till trädgårdsanläggningen. Denna placering ger byggnaden en avskildhet i jämförelse med rektorsbostaden.

En avskildhet som ytterligare förstärks av den vegetation som placerats kring byggnaden och där valet av arter är en del av områdets nationalromantiska karaktär. På samma sätt som huvudbyggnaden och rektorsbostadens placering och utformning är betingad av dess funktioner illustrerar placeringen av Röda villan i anslutning till trädgård och entré dess funktion som bostad för vaktmästaren och trädgårdsbiträdet. Placeringen är en pedagogisk kvalitet då den bidrar till läsbarheten av miljöns olika delar och dess funktioner.

Rektorsbostaden hör till samma rumsliga sammanhang som huvudbyggnaden. Röda villan i sin tur bildar tillsammans med de kringliggande byggnaderna i form av fruktkällare och uthus en egen byggnadsgrupp.

Röda villan och byggnaderna kring denna har, förutom ett upplevelsevärde i form av sina välbevarade exteriörer, även en pedagogisk kvalitet då de, i jämförelse med huvudbyggnaden, har en lantlig karaktär som illustrerar en hierarki hos byggnaderna på fastigheten.

1917 stod kv. Seminariet färdigt i stadens dåvarande nordvästra utkant, i anslutning till Enhagens förstadsbebyggelse, se bild. Kvarteret omgavs då i väster av odlingsmarker, i norr och öster av koloniträdgårdar och i söder av villabebyggelse i två till tre våningar.

Under senare år har staden växt sig allt närmare kv. Seminariet med förtätad radhus- och villabebyggelse söder om kvarteret och högre flerfamiljshus i fem till sex våningar väster om kvarteret på den före detta odlingsmarken. Det senaste tillskottet är bebyggelsen i sex våningar direkt öster om Ringgatan.

Kvarterets trädgård som när den planerades anlades med bland annat parkträd, fruktträdgård, blomstersängar och övningsskolans trädgård består idag till största delen av en extensivt utnyttjad gräsyta. En stor del av kvarterets träd finns dock kvar. Huvudsakligen används idag kvarterets entré från Seminariegatan vid Seminariebyggnaden och inte entrén vid Röda villan.

En undergång för biltrafik och gång- och cykeltrafik under järnvägen planeras på Ringgatan. Detta kommer att innebära att Seminariegatan stängs av mot Ringgatan och att angöringen till seminariet från Prästgatan kommer få ökad betydelse.



Foto Uppsala kommun

### Effekter och konsekvenser – Nollalternativ

Ingen betydande fysisk förändring förväntas. Kommunen kommer inte få inflytande i parken/trädgårdens skötsel som därmed riskera att förfalla. Trädgården/parken kommer inte heller att vara tillgänglig för allmänheten i framtiden.

Seminariebyggnaden har en ny funktion oavsett planens genomförande. I byggnaden finns skola, socialservice och kontor.

### Effekter och konsekvenser – Planförslaget

För att befintliga byggnaderna inte ska förvanskas utan följa PBL 3:12 och 3:13 samt riktlinjerna i det kommunala kulturmiljöområdet har skyddsbestämmelser lagts på den befintliga bebyggelsen i planen, se vidare under ”bebyggelse och gestaltning”.

Sammantaget bedöms förslaget ge följande påverkan på helhetsmiljön i kvarteret som skyddas genom riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet:

Som en följd av förslaget tillåts stenstadens kvartersbebyggelse tränga in i och delvis tränga undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör, och flera värdebärande delar påverkas av detta. Byggnaderna i kvarteret står idag mot en fond av höga bostadshus. Den fria placering som anläggningen hade ursprungligen är således till stora delar redan förändrad (se fotografi ovan). En viss luftighet kvarstår dock inom kvarteret och den till karaktären tidstypiskt lantliga prägeln, där byggnader och grönska inordnats hierarkiskt och efter funktion, byggs bort ytterligare i viss utsträckning ifall kvarteret bebyggs.

Alla byggnader i kvarteret bevaras och omfattande ytor reserveras som park och grönytor vilket är positivt. Huvudbyggnadens funktion som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym påverkas dock eftersom tillkommande byggnadsvolymer är nästan lika höga, och en takfotshöjd som ligger på ungefär samma nivå som huvudbyggnadens högsta takfotsnivå.



Gård 1, högsta punkten

*Sektion genom gård 1*



Gård 4, högsta punkten

*Sektion genom gård 4, totalhöjd (nockhöjd) på de högsta byggnaderna ca +32.7 respektive +32.4*

Ett respektavstånd (bedömning gjord av antikvarisk expert) till huvudbyggnaden har skapats genom de nya byggnadernas placering i kvarterets ytterkanter.

Vid angöringen norrifrån har två husvolymmer placerats som vänder sig inåt kvarteret. Den ena byggnaden står relativt nära rektorsbostaden. Dessa byggnader innebär att öppenheten inom kvarteret minskar något. Dock är marken kring rektorsbostaden parkmark vilket borgar för allmänhetens tillgänglighet.

Skolträdgården bibehålls som grönyta i form av en park. Möjlighet finns att ta till vara den ursprungliga karaktären med fruktträd och odling.

Den gamla entrén från Seminariegatan med grind, planterade träd och Röda villan som "vaktstuga", som mynnar i huvudbyggnadens huvudentré bevaras. I och med att stängslet längs Seminariegatan tas bort kommer parkens entré och tillgänglighet mot Seminariegatan att förbättras.

### Förslag på åtgärder i kommande arbete

Detaljplanen reglerar husen placering och volym (dvs. bredd och våningsantal), bevarande och skydd av befintlig bebyggelse samt användningen. I den fortsatta projekteringen av kvarteret kan följande ändringar minska påverkan på kulturmiljön.

- Skolträdgårdens bevarade delar bör tas om hand och ses som en tillgång att använda som utgångspunkt för den nya parkens karaktär. Kanske kan ytterligare ursprungliga delar av skolträdgården återskapas, såsom den ovala dammen, bärbuskar, köksträdgård och odlingar, som följer ursprungligt mönster.
- Trädbeståndet bör inventeras ur kulturhistoriskt perspektiv och ev. ursprungliga planterade träd bör identifieras. Val av växter och placering/gruppering av nya träd inom kvarteret bör sedan ske med utgångspunkt från den ursprungliga planteringsplanen, eller i alla fall inspireras av denna, eftersom växtligheten samverkar visuellt med seminariets byggnader, som en del av arkitekturen, och även har stark historisk anknytning till anläggningen.

Förslag till parkens detaljutformning kommer dock att göras först när planen vinner laga kraft. De flesta synpunkter som miljökonsekvensbeskrivningen föreslagit är redan åtgärdade i planförslaget.

### Miljömål

Miljökonsekvensbeskrivningen ska beskriva hur relevanta miljömål beaktas i planen.

#### BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

##### UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

###### Nationella miljömål

Utsläppen av växthusgaser i Uppsala län ska som ett medelvärde för perioden 2008–2012 vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.

I området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik.

###### Regionala miljömål

Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.

###### Lokala miljömål



<p>Energiförsörjningen ska till största delen – med undantag av fordonstrafiken – baseras på bränslen som inte ökar växthuseffekten. Minska beroendet av biltransporter genom att främja en bebyggelsestruktur som gynnar gång- cykel och kollektivtrafik.</p>	<p>I området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik.</p>
<p><b>GRUNDVATTEN AV GOD KVALITET</b></p>	
<p><b>GRUNDVATTENNIVÅER</b></p>	
<p><u>Nationella miljömål</u></p>	
<p>Senast år 2010 skall användningen av mark och vatten inte medföra sådana ändringar av grundvattennivåer som ger negativa konsekvenser för vattenförsörjningen, markstabiliteten eller djur- och växtliv i angränsande ekosystem.</p>	<p>För verksamhetsutövning och vid planering av bebyggelse, vägar och andra anläggningar på Uppsalaåsen ska risken för föroreningar av grundvattnet beaktas.</p>
<p><u>Regionala miljömål</u></p>	
<p>Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.</p>	
<p><u>Lokala miljömål</u></p>	
<p>Användningen av mark och vatten ska inte medföra sådana förändringar av grundvattennivåer som ger negativa konsekvenser för vattenförsörjningen, markstabiliteten eller djur- och växtliv i angränsande ekosystem.</p>	<p>För verksamhetsutövning och vid planering av bebyggelse, vägar och andra anläggningar på Uppsalaåsen ska risken för föroreningar av grundvattnet beaktas.</p>
<p><b>GOD BEBYGGD MILJÖ</b></p>	
<p><b>BULLER</b></p>	
<p><u>Nationella miljömål</u></p>	
<p>Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998.</p>	<p>Gällande riktvärden följs med avsteg enligt Boverkets principer. De nya kvarteren sluter sig mot Fyrisvalls- gatan och Ringgatan. På detta sätt skapas gröna relativt skyddade gårdsrum och även parken skyddas från buller.</p>
<p><u>Regionala miljömål</u></p>	
<p>Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.</p>	
<p><u>Lokala miljömål</u></p>	
<p>Från och med år 2006 ska ljudmiljön utomhus vid ny bostadsbebyggelse, följa angivna riktvärden. Boverkets rapport 2004 om riktlinjer för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder ska följas.</p>	<p>Gällande riktvärden följs med avsteg enligt Boverkets principer.</p>
<p><b>UTTAG AV NATURGRUS</b></p>	
<p><u>Nationella miljömål</u></p>	
<p>År 2010 skall uttaget av naturgrus i landet vara högst 12 miljoner ton per år.</p>	<p>I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras.</p>
<p><u>Regionala miljömål</u></p>	
<p>År 2010 ska uttaget av naturgrus i länet vara högst 0,6 miljoner ton per år, för att säkra nuvarande och framtida vattenförsörjning.</p>	<p>I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras.</p>
<p><u>Lokala miljömål</u></p>	

Uttaget av naturgrus i kommunen ska minska.	
<b>ENERGIANVÄNDNING I BYGGNADER</b>	
<u>Nationella miljömål</u> Den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler minskar. Minskningen bör vara 20 procent till år 2020 och 50 procent till år 2050 i förhållande till användningen 1995. Till år 2020 skall beroendet av fossila bränslen för energianvändningen i bebyggelsesektorn vara brutet, samtidigt som andelen förnybar energi ökar kontinuerligt.	I området finns fjärrvärmeledning.
<u>Regionala miljömål</u> Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.	
<u>Lokala miljömål</u> Användningen av fjärr- och närvärme ska öka. År 2010 ska uttaget av naturgrus i länet vara högst 0,5 miljoner ton per år och andelen återanvänt material utgöra minst 15 % av ballastanvändningen. Under programperioden ska användningen av el och värme per invånare minska i förhållande till 2000 års nivå.	I området finns fjärrvärmeledning. I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras. Frågorna bör beaktas i kommande arbete.
<b>GOD INOMHUSMILJÖ</b>	
<u>Nationella miljömål</u> År 2020 skall byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt.	Frågan bör beaktas i kommande arbete.
<u>Regionala miljömål</u> Målet överensstämmer med det nationella delmålet.	
<u>Lokala miljömål</u> Inomhusmiljön ska främja hälsa och leda till välbefinnande.	Frågan bör beaktas i kommande arbete.
<u>Lokala miljömål</u> Bebyggelsen ska kännetecknas av skönhet, trevnad och en omsorgsfull utformning samt ge förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö.	Seminariebyggnaden kommer fortfarande att vara framträdande på platsen som ett kulturhistoriskt landmärke. De nya kvarteren är relativt slutna mot kringliggande gator och på så sätt skapas gröna skyddade gårdsrum.
<u>Lokala miljömål</u> Staden samt tätorter ska ha tillgång till grön miljö såsom parker och promenadmark.	En allmän park kommer att skapas inom planområdet.
<u>Lokala miljömål</u> Värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska ska bevaras.	Inga byggnader flyttas. Seminariebyggnaden kommer fortfarande att vara framträdande på platsen som ett kulturhistoriskt landmärke.
<u>Lokala miljömål</u>	

Avfallssystemet ska utformas så att det kan nyttjas av alla, oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder.

Frågan bör beaktas i kommande arbete.

### **Samlad bedömning/icke teknisk sammanfattning**

Kommunens bedömning är att planen inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Förslaget innebär dock en viss negativ miljöpåverkan på delar av kulturmiljön på grund av den föreslagna kvartersbebyggelsen delvis tränger undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör.

Detta påverkar värdebärande delar som bland annat huvudbyggnadens funktion, som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym. Dock är den föreslagna bebyggelsen till största delen placerad i utkanten av kvarteret och anpassade i höjd efter de befintliga byggnaderna.

Bebyggelsen bidrar till att skapa parkområden tillgängliga för allmänheten som är skyddade från den omgivande trafikens negativa effekter med framförallt buller. Tomtens centrala läge gör det även möjligt att utnyttja relativt miljövänlig uppvärmning då det i området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar också gång- och cykeltrafik vilket minskar negativ klimatpåverkan.

Att ge kv. Seminariets befintliga byggnader en flexibel användning för bostäder, kontor, förskola/skola eller annan offentlig verksamhet och komplettera med bostäder är en del av Librobäcksområdets omvandling till en blandad stadsdel med handel, service, fritid, rekreation och fler bostäder, enligt strukturprogram för Librobäck. Seminariebyggnaden innehåller redan idag skola, socialservice och kontor.

Den gamla entrén från Seminariegatan, med grind och planterade träd, bevaras som entré till Röda villan och parken med Seminariebyggnaden i fonden.

Detaljplan för  
**Kv. Seminariet**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas under våren 2012

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Respektive fastighetsägare (byggherre) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark samt för att åtgärda de eventuella skador som bygget kan orsaka på närliggande fastigheter.

Exploatören ansvarar ekonomiskt och kommunen genomför åtgärder på allmän platsmark.

#### **Huvudmannskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gata och park).

#### **Avtal**

##### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera exploateringsavgift för dels de allmänna anläggningarna inom planområdet, dels del i de allmänna anläggningar i anslutning till planområdet som är en direkt följd av planens genomförande. Exploateringsavtalet ska även reglera marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning ska ske så att fastigheten Luthagen 13:1 delas in i flera fastigheter.

Mark som blir allmän plats ska regleras in i lämplig kommunägd fastighet tex Luthagen 1:4. Kommunal mark som övergår till kvartersmark ska regleras in i berörda fastigheter.

Kvartersmark för ny bebyggelse inom området kommer att indelas i lämpliga fastigheter.

För parkeringsgaraget under förskolan/centrumändamål, torget och parken kommer det sannolikt att bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning vilket detaljplanen medger.

Detaljplanen medger gemensamhetsanläggning för parkering vid förskola/centrumändamål och för gångpassage vid förskolegård.

## **UTREDNINGAR**

### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras innan bygglov.

### **Ledningar**

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

Befintlig vattenledning intill korsningen Ringgatan – Seminariegatan behöver flyttas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för planens genomförande och för exploaterings konsekvenser i anslutning till planområdet.

Mark som enligt exploateringsavtalet ska övergå till kommunen för allmänt nyttjande ska upplåtas till kommunen utan ersättning.

Eventuell flytt av vatten- och el-ledningar som krävs för exploaterings genomförande bekostas av exploatören. Avtal tecknas mellan berörd exploatör och ledningsägaren.

Detaljplan för Kv. Seminariet  
Dnr 2007-20014

**PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN**  
Uppsala i januari 2012

**Beslutsdatum**

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2011-04-14

Godkänd av Plan- och byggnadsnämnden: 2012-01-26

Antagen av kommunfullmäktige:

Laga kraft:



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

Fastighetsgränser m.m.	Järnväg
Traktgränser	Breddäck
Fastighetsgränser	Stolpe
Rättighetsdel (Sv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)	Trappa
Ledningsrätt	
Gränser enligt detaljplan	Höjdförhållanden
Användningsgränser sammanfallande med fastighetsgränser	0 Höjdudda
Användningsgränser övriga fall	00 Markhöjd
Egenskapsgränser	Koordinatsystem:
Byggnader m.m.	Svensk 99 18 00 / RH2000 i höjd
Byggnader (geo inmått och fotogr.kart.)	Underlag:
Övrigt	Primärkartan
Staket	Upprättad av stadsbyggnadskontoret i febr. 2008
Häck	rev. 1 dec. 2008
Stödmur	rev. 1 maj 2009
Kansten	rev. 1 aug. 2011
Välgång	rev. 1 sept. 2011
Gång- och cykelväg	rev. 1 okt. 2011
Slätt	
Dike mittlinje resp. ytterlinje	
Träd	
Agoslagsgränser	

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

-----	Detaljplansgränser
-----	Användningsgränser
-----	Egenskapsgränser

**ANVÄNDNING AV MARK**

**Allmänna platser**

GATA	Allmän gata
PARK	Anlagd park
TORG	Torg

**Kvartersmark**

BC <sub>1</sub>	Bostäder, bebyggelse får också inrymma lokaler för centrumändamål.
BC <sub>2</sub>	Bostäder, i bottenvåningen mot Ringgatan/Fyrsvallsgatan och torget ska till minst 50 % av fasadlängden utformas med lokaler för centrumändamål. Lokaler i bottenvåning ska utformas med en våningshöjd på minst 3,5 meter och färdigt golv skall ansluta till marknivå för allmän plats. Lokalerna skall företrädesvis placeras i husens hörn.
BCS	Bostäder. I de två nedersta våningarna får skola/förskola inrymmas. Om bottenvåning ej nyttjas till skola/förskola skall lokaler i bottenvåning användas till centrumändamål. Färdig golvhöjd i bottenvåning skall ansluta till marknivå för förskolegård.
BCS(BC <sub>2</sub> )	Bostäder. I de två nedersta våningarna får skola/förskola inrymmas. Om bottenvåning ej nyttjas till skola/förskola skall lokaler i bottenvåning användas till centrumändamål. Färdig golvhöjd i bottenvåning skall ansluta till marknivå för förskolegård. Parkeringsgarage får anordnas i ett plan under mark.
E	Transformatorstation
Q	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.
PARK (BC <sub>2</sub> )	Ytan under PARK utgör kvartersmark för parkeringsgarage. Parkeringsgarage får anordnas i ett plan under mark.
TORG (BC <sub>2</sub> )	Ytan under TORG utgör kvartersmark för parkeringsgarage. Parkeringsgarage får anordnas i ett plan under mark.

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

plantering	Gatuplantering skall finnas.
plank	Bullerplank får uppföras utmed järnväg.

**UTNYTTJANDEGRAD**

e <sub>1</sub>	Balkonger, burspråk och entréer får kraga ut över byggrättslinje med en frihöjd på 3,5 meter från marknivån. Balkonger får kraga ut 1,5 meter över allmän gata/torg, mot Seminariegatan får balkongerna kraga ut 2 meter. Burspråk får kraga ut 2,5 meter över allmän gata/torg.
----------------	--

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

	Marken får inte bebyggas.
	Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Minsta jorddjup ska vara 0,8 meter.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

**MARKENS ANORDNANDE**

förskola	Förskolegård
n <sub>1</sub>	Området får inte inhägnas.
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas.

**UTFORMNING**

I - VII	Högsta antal våningar. Egenskapsgränserna mellan de olika höjderna är ungefärliga.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
v <sub>1</sub>	Indragen takvåning får finnas utöver angivet våningsantal, dock inte på husets fulla längd. Syftet är att husets höjd skall variera längs gatan. Indraget skall vara minst 2,5 meter från fasadliv mot gård och minst 1 meter från fasadliv mot gata/torg/allmän park, undantag får göras för del ovan trapphus. På de indragna delarna får inte inglasade uterum uppföras.
v <sub>2</sub>	Entréer skall placeras mot allmän gata/torg/gemensamhetsanläggning mot Prästgatan.

Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder och lokaler är + 9,7 meter över nollplanet. Elanläggningar som kan ta skada vid översvämning skall förläggas minst + 9,7 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.

**Utseende Ny bebyggelse**

Ny bebyggelse ska i huvudsak följa de gestaltungsprinciper och illustrationer (modellbilder) som redovisas i planbeskrivningen.

**Värdefulla byggnader**

q <sub>1</sub>	Byggnaden får inte rivras.  <b>Exteriör</b> Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriell skall bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring skall utformas i samråd med antikvarisk expertis.  <b>Interiör</b> Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Av särskilt intresse är vestibul och trapphus. Ändringar av interiören får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring skall utformas i samråd med antikvarisk expertis.
q <sub>2</sub>	Byggnaden får inte rivras.  <b>Exteriör</b> Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriell skall bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring skall utformas i samråd med antikvarisk expertis.  <b>Interiör</b> Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar skall de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.
q <sub>3</sub>	Byggnaden får inte rivras.  <b>Exteriör</b> Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriell skall bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring skall utformas i samråd med antikvarisk expertis.  <b>Interiör</b> Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar skall de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.
q <sub>4</sub>	Byggnaden får inte rivras.  <b>Exteriör</b> Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriell skall bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.  <b>Interiör</b> Vid eventuella ändringar skall de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.
q <sub>5</sub>	Byggnaden får inte rivras.  Eventuella förändringar skall utföras med varsamhet.

**STÖRNINGSKYDD**

Byggnader skall utformas så att  
- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster, lägre än 50 dB(A) ska eftersträvas.  
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum och i förskolelokaler inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

(Dimensionerande bullernivåer är på 25 meters avstånd från närmaste spårmit, oskärtat, 62 dB(A) ekvivalentnivå och 89 dB(A) maximalnivå samt på 10 meters avstånd från vägmitt Ringgatan/Fyrsvallsgatan 63/65 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 82/82 dB(A) maximal ljudnivå).

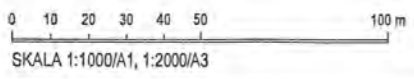
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft  
Kommunen är huvudman för allmän plats

**Upplysning**

För planen gäller PBL (1987:10)

Bevarandevärda träd inom planområdet redovisas i planbeskrivningen under "Mark och vegetation".



**Uppsala** **ANTAGANDE**

Detaljplan för  
**Kv Seminarieret**  
Uppsala kommun

Upprättad i oktober 2011, rev. januari 2012  
Normalt planförfarande

Beslutsdatum	Samråd	2009-06-30	BN
Uställning	2011-04-14	BN	
Godkänd	2012-01-26	PBN	
Antagande	.....	KF	
Laga kraft	.....		

Till planen hör:  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustrationsplan  
Miljökonsekvensbeskrivning

f.d. PLA 2007/20014-1  
2012/20039-1

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Daniel Bergvin  
Planarkitekt



ILLUSTRATIONSPLAN

2011-12-20

SKALA 1:1000 A3

tema:



Handläggare:  
 Daniel Bergvin  
 018 - 727 00 00, 727 45 26  
 daniel.bergvin@ uppsala.se

Datum:  
 2012-01-09  
 Fd diarienummer

Diarienummer:  
 2012-20039  
 PLA 2007-20014-1

## Utlåtande

### Detaljplan för kv. Seminariet, Uppsala kommun.

Normalt planförfarande



### Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att uppföra bostadsbebyggelse med cirka 220 lägenheter i kv. Seminariet. Befintlig bebyggelse kommer att få en användning anpassad till dess kulturhistoriska värde. Förskola samt en allmän park ska finnas inom området.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	
<b>Beslutsdatum och samrådster</b>	
Ansökan inkom:	-----
Beslut om programsamråd:	-----
Beslut om miljöbedömning:	-----
<b>Programsamråd:</b>	-----
Programmet godkänt:	2006-09-21
Beslut om planuppdrag:	2007-07-12
Beslut om samråd:	2009-06-30
<b>Samråd:</b>	2009-08-21- 2009-10-05
Beslut om utställning:	2011-04-14
<b>Utställning:</b>	2011-10-20 och 2011-11-17
Godkännande PBN:	
Antagande KF:	
Laga kraft:	

## Innehållsförteckning

---

Detaljplan för kv. Seminariet, Uppsala kommun.....	1
Normalt planförfarande.....	1
1. SAMMANFATTNING AV UTSTÄLLNINGEN.....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET EFTER UTSTÄLLNINGEN.....	3
<i>Sakägare och boende inom och utanför planområdet, enligt fastighetsförteckning.....</i>	<i>4</i>
<i>Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.....</i>	<i>4</i>
<i>Övriga.....</i>	<i>4</i>
<i>Inkomna yttranden ej sakägare, privatpersoner.....</i>	<i>5</i>
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
Länsstyrelsens synpunkter enligt 12 kap PBL.....	6
Inkomna synpunkter på bebyggelsen.....	8
Inkomna synpunkter på parken/trädgården och torget.....	8
Inkomna synpunkter på det kulturhistoriska värdet.....	9
Inkomna synpunkter på skyddsbestämmelser (q - märkning).....	9
Inkomna synpunkter på skolgård med lek.....	9
Inkomna synpunkter på utsikt, sol etcetera.....	10
Inkomna synpunkter på barn, ungdomar och äldre.....	10
Inkomna synpunkter på folkhälsa.....	10
Inkomna synpunkter på trafik.....	10
Inkomna synpunkter på buller från vägar, järnväg och angränsande verksamhet.....	11
Inkomna synpunkter på översvämning.....	11
Inkomna synpunkter på ledningar etc.....	12
Inkomna synpunkter på markköp.....	12
Inkomna synpunkter på avtal, fastighetsreglering, upplåtelseform m m.....	12
Inkomna synpunkter på författningar och översiktsplan 2010 m m.....	13
Inkomna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen, MKB.....	13
Planförslaget tillstyrkes.....	14
Alternativa förslag.....	14
Inkomna synpunkter på övrigt.....	15
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN.....	16
<i>Sakägare och boende inom och utanför planområdet.....</i>	<i>16</i>
<i>Hyresgästföreningar.....</i>	<i>16</i>
<i>Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.....</i>	<i>16</i>
<i>Övriga.....</i>	<i>17</i>
<i>Inkomna yttranden sakägare m fl.....</i>	<i>17</i>

## 1. Sammanfattning av utställningen

---

Detaljplanen har varit utställd för granskning, fr.o.m. 20 oktober t.o.m. 17 november år 2011, på Stadsbyggnadskontoret (2012 byter stadsbyggnadskontoret namn till Kontoret för samhällsutveckling).

Planhandling inklusive miljökonsekvensbeskrivning, bullerutredning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning har även varit tillgängligt hos:

- Kommuninformation, Stadshusets entréplan (med modell över förslaget)
- Stadsbiblioteket, Svartbäcksgatan 17

För kännedom till: Sökanden, Kommunrådet Gunnar Hedberg, Stadsbyggnadskontoret; Bygglövaldelningen, Kart- och dataavdelningen och Namngivningsnämnden.

Planförslag med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning finns även på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se).

Det har förutsatts att fastighetsägare underrättar sina hyresgäster om planförslaget.

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samråd avseende såväl behovsbedömning och samrådsförslag framhållit att de anser att detaljplaneförslaget kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken.

Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande under utställningen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget efter utställningen

---

- Planbestämmelsen angående garage på plankartan ändras till; "Marken får byggas under med garage med planterbart bjälklag"
- Gräns för byggrätter har justerats marginellt
- Gräns som markerar övergång mellan 5 och 7 våningar i nordvästra kvarteret har justerats marginellt
- Användningsgräns i nordvästra hörnet justeras marginellt
- Planbestämmelse, V<sub>1</sub>, efter befintlig text "...gata/torg/allmän park" tillkommer text - "*undantag får göras för del ovan trapphus*"
- Planbestämmelse, e<sub>1</sub> ändras till - *Balkonger, burspråk och entréer får kraga ut över byggrättslinjen med en frihöjd på 3.5 meter från marknivån. Balkonger får kraga ut 1.5 meter över allmän gata/torg, mot Seminariegatan får balkongerna kraga ut 2 meter. Burspråk får kraga ut 2.5 meter över allmän gata/ torg.*
- Planbestämmelse för "Elinstallationer och tekniska anläggningar som kan ta skada vid översvämning skall förläggas minst +9,7 meter, över nollplan" – Ändras så att bestämmelsen endast gäller el-anläggningar och ett tillägg görs med texten "*eller i vattensäkert rum.*"
- Bullerbestämmelserna uppdateras efter uppdatering av bullerutredningen. Bestämmelser om att bullerplank får uppföras utmed järnvägen läggs till.
- De planerade fastighetsregleringen av mark på Fyrisvallens fastigheter för att säkerställa gatuträden tas bort. Träden säkerställs med upprättat avtal.

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

---

#### **Länsstyrelsens synpunkter enligt 12 kap PBL**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden i Uppsala stad, K 40 A, genom att centrala element i seminarieanläggningen skadas och att den helhet som byggnader, park, trädgård och idrottsplats idag utgör går förlorad. Därigenom kan det befaras att detaljplanen inte tillgodoser riksintresset. Om planförslaget förs vidare till antagande kan Länsstyrelsen komma att överpröva det enligt reglerna i 12 kap. 1-2 § PBL (1987:10).

Kommunen har efter samrådet justerat planförslaget. Länsstyrelsen bedömer dock att dessa ändringar som mindre betydelsefulla, med hänvisning till den helhet som seminarieanläggningen utgör.

I samband med att fråga väckts om byggnadsminnesförklaring har Länsstyrelsens kulturmiljöenhet uppdragit åt SLU, Institutionen för stad och land, avdelningen för landskapsarkitektur att göra en fördjupad studie av Kv. Seminariet sett ur ett nationellt perspektiv. Av detta underlag framgår bland annat att folkskoleseminariet i Uppsala utgör en mycket välbevarad helhetsmiljö med seminariebyggnaden, tjänstebostäder, park, trädgård och idrottsplan vilket gör den unik i sitt slag i landet. Slutsatsen är att seminariet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är av byggnadsminnesklass.

Kommunen har till utställningsskedet tagit bort den föreslagna bullerskärmen längs Dalabanan, vilket gör att ljudmiljön i planområdet försämrats gentemot tidigare förslag. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att kommunen samråder med Trafikverket även i utställningsskedet av planförslaget.

Vidare anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen angående garage borde vara, ”Marken får byggas under med garage med planterbart bjälklag”.

#### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Bedömningen är att planen inte innebär en påtaglig skada på riksintresset då kulturmiljöns värden beaktats i planförslaget. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

En miljökonsekvensbeskrivning är framtagen tillsammans med planförslaget. Sammantaget bedöms förslaget ge följande påverkan på helhetsmiljön i kvarteret som skyddas genom riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet.

Förslaget innebär en viss negativ miljöpåverkan på delar av kulturmiljön genom att den föreslagna kvartersbebyggelsen delvis tränger undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör.

Detta påverkar värdebärande delar som bland annat huvudbyggnadens funktion, som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym. Dock är den föreslagna bebyggelsen till största delen placerad i utkanten av kvarteret och anpassade i höjd efter de befintliga byggnaderna.

Byggnaderna i kvarteret står idag mot en fond av höga bostadshus. Den fria placering som anläggningen hade ursprungligen är således till stora delar redan förändrad. En viss luftighet kvarstår dock inom kvarteret och den till karaktären tidstypiskt lantliga prägel, där byggnader och grönska inordnats hierarkiskt och efter funktion, byggs delvis bort i planförslaget.

Alla byggnader i kvarteret bevaras och omfattande ytor reserveras som park och grönytor. Huvudbyggnadens funktion som självklar mittpunkt och största byggnadsvolymer påverkas dock eftersom tillkommande byggnadsvolymer är nästan lika höga. Ett respektavstånd till huvudbyggnaden har skapats genom de nya byggnadernas placering i kvarterets ytterkanter.

Vid angöringen norrifrån har två byggnader placerats som vänder sig inåt kvarteret. Dessa byggnader innebär att öppenheten inom kvarteret minskar något. Den ena byggnaden står relativt nära rektorsbostaden. Dock är marken kring rektorsbostaden parkmark vilket borgar för allmänhetens tillgänglighet.

Skolträdgården bibehålls som grönyta i form av en park. Möjlighet finns att ta till vara den ursprungliga karaktären med fruktträd och odling.

Den gamla entrén från Seminariegatan, med grind och planterade träd, bevaras som entré till Röda villan och parken med Seminariebyggnaden i fonden.

För att befintliga byggnaderna inte ska förvanskas har skyddsbestämmelser lagts på den befintliga bebyggelsen i planen.

Att ge Kv. Seminariets befintliga byggnader en flexibel användning (anpassad till bebyggelsens kulturvärden) kompletterat med förslag till nya bostäder är en del av Librobäcksområdets omvandling till en blandad stadsdel. I seminariebyggnaden finns redan idag bland annat Uppsala Musikklasser, en privat förskola, Folktandvård, Uppsala kommun Vård och omsorg, Evangeliska fosterlandsstiftelsen och olika kontorslokaler.

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att skapa ett skyddat parkområde tillgängligt för allmänheten. Bebyggelsen skyddar parken från trafikbuller.

Förslaget har bearbetats vidare mellan samråd och utställning. Den största förändringen är att parken blivit större och marken för bostadsgårdarna minskat. Även tillgängligheten till parken mellan befintlig och ny bebyggelse har ökat. Ringgatan har fått en mer stadslik karaktär med bebyggelse längs gatan och kantstensparkering. Tillkommande bebyggelse har studeras mer noggrant vad det gäller fasaduttryck och material samtidigt som hushöjderna har tillåtits variera mer. Förskolan är inte längre sammanbyggd med Röda villan utan ligger placerad i det nordvästra kvarteret.

Förslag till parkens detaljutformning kommer att göras när planen vinner laga kraft. I projekteringen av kvarteret kan följande ändringar ytterligare minska påverkan på kulturmiljön:

- Skolträdgårdens bevarade delar bör tas om hand och ses som en tillgång att använda som utgångspunkt för den nya parkens karaktär.
- Trädbeståndet bör inventeras ur kulturhistoriskt perspektiv och ev. ursprungliga planterade träd bör identifieras.

Planbestämmelsen angående garage på plankartan ändras till; "Marken får byggas under med garage med planterbart bjälklag".

Angående buller se Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande till inkomna synpunkter på buller från vägar, järnväg och angränsande verksamhet.

## **Sammanfattning av inkomna yttranden uppdelat under respektive ämnesrubrik.**

### **Inkomna synpunkter på bebyggelsen**

Synpunkter har inkommit på att föreslagna byggnader är för höga och att det är för många lägenheter. Bebyggelsen tolkas som om den på vissa ställen är placerad 1-2 m ovan befintlig mark och våningsantalet borde anges tydligare, som en höjdangivelse.

I övrigt anses att byggnaderna saknar variation, att arkitekturen är likformig och att befintliga byggnader och park kommer att skymmas. Det har inkommit yttranden på att bebyggelsen både är placerad för nära och för långt från Ringgatan och att bebyggelsen är placerad för nära Rektorsvillan. Affärslokaler med tillhörande kantstensparkering borde tillåtas längs gatorna.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Byggnaderna i förslaget (4-7 vån) är anpassade till omgivningen och skalan inom kvarteret. Indragen takvåning får finnas utöver angiven våningsantal på de delar som på plankartan är markerade med v1, indragen takvåning får inte uppföras på husets fulla längd. Syftet är att husets höjd ska variera längs gatan. Projektering av byggnader/mark sker till bygglovet. De givna volymerna ger ett antal lägenheter som täcker de behov som kommunen verkar för att få fram i staden i stort.

Vanligtvis används våningsantal i detaljplaner för att läsaren lätt skall kunna tolka hur hög en byggnad kommer att bli.

Målet med utformningen av området är att få en variation i både vertikalt, horisontellt och i byggnadernas detaljer. Mellan föreslagen bebyggelse finns öppningar som ligger på allmän mark för att öka tillgängligheten och skapa inblickar. Mellan Rektorsvillan och bebyggelsen är det parkmark i detaljplanen.

Bebyggelsens placering längs gatorna syftar till att skapa en stadsmässighet och där möjlighet att etablera verksamheter kommer att finnas. Byggnadernas placering ger även ett bullerskydd för de boende och besökare till parken.

### **Inkomna synpunkter på parken/trädgården och torget**

Synpunkter har inkommit på att den föreslagna parken på 1,5 hektar är för liten för alla som vill använda den. Befintliga kvalitéer som till exempel befintligt växt- och djurliv kommer att försvinna. Vissa anser att en stadsdelspark ska vara 5 hektar och att seminarieparken är en kvalitetspark. I parken bör allmänheten ha rätt att röra sig genom kvarteret. Det påpekas även att parken behövs som grönyta, för dagvattenhantering, temperaturutjämning och för att minska partikelhalten i luften.

Vidare anses att park kommer att uppfattas som en privat bostadsgård med bland annat 200 balkonger utan respektavstånd till parken.

Planförslaget tolkas som att bevaransvärda träd ska tas ned och synpunkter har inkommit på att kartan över bevaransvärda träd (år 2009) inte stämmer med planförslaget.

Frågan väcks även hur mycket kommunen planerar för fritid och rekreation i området.

Fritids- och naturvårdsnämnden anser att exploatören bör anlägga en fotbollsplan på annan plats och att torget inte bör ha så mycket hårdgjord mark.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Trädgården är idag privat och i planförslaget säkerställs en allmän park som ska sörja för hela stadsdelen. Parken detaljutformas i kommande bygglovskede och storleken på parken följer ÖP2010 och Uppsala kommuns parkprogram.

Visionen för parken är att den i framtiden ska erbjuda sina besökare en naturupplevelse i en historisk miljö med dagens behov som förtecken. Sällsynta och/eller befintliga träd och växter kan sparas. En tydlig gräns ska finnas mellan den allmänna parken och de privata bostadsgårdarna. Några sällsynta djur och fåglar är inte kända i parken och kartan över trädinventeringen har uppdaterats.

En yta för spontanidrott anläggs på del av den befintliga fotbollsplanen.

### **Inkomna synpunkter på det kulturhistoriska värdet**

Synpunkter har inkommit på att planförslaget strider mot riksintresset för kulturmiljö och att det bör göras en precisering av vad respektavstånd är. Vidare anses att en arkeologisk utgrävning bör ske av gamla tegelbruket i nordöstra delen.

Kulturnämnden föreslår även att den fortsatta detaljplaneprocessen inväntar länsstyrelsens beslut i ärendet om väckt fråga om byggnadsminnesförklaring. Upplands Museet anser att förslaget bör avslås med hänsyn till höga kulturhistoriska värden.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Vid samråd med länsstyrelsen har inga krav uppkommit på arkeologisk utgrävning. Kommunen anser därför att det inte finns någon anledning att göra en arkeologisk utgrävning. Vad det gäller respektavståndet är det en bedömning gjort av antikvarisk expert på området. Med respekt för de befintliga byggnaderna med park/trädgård har bland annat föreslagen bebyggelse placerats i kanterna av tomten för att hålla respektavstånd.

Angående riksintresse för kulturmiljö, se ställningstagande till Länsstyrelsens yttrande.

### **Inkomna synpunkter på skyddsbestämmelser (q - märkning)**

Yttranden har inkommit på att bevarandebestämmelser bör finnas både på byggnader och i park. Vidare anses att kontor och bostäder inte kan anses vara funktioner anpassade till Lärarseminariets byggnad.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Förslag till parkens detaljutformning är inte gjord, illustrationen i planhandlingen är endast en illustration på hur den skulle kunna se ut. Detaljprojektering har ännu inte gjorts och kommunen anser inte att skyddsbestämmelse bör finnas på den befintliga trädgården. Målet med parken är att befintliga större träd ska sparas i största möjliga mån och gestaltning av parken, val av material och växter ska ha en historisk anknytning till anläggningen.

Vad det gäller de befintliga byggnaderna i planen har skyddsbestämmelser lagts på byggnaderna för att de inte ska förvanskas utan följa PBL 3:12 och 3:13 samt riktlinjerna i det kommunala kulturmiljöområdet har. Skyddsbestämmelserna anses ge tillräckligt skydd av kulturbyggnaderna.

Se vidare svar angående Länsstyrelsens yttrande.

### **Inkomna synpunkter på skolgård med lek**

Synpunkter har inkommit på att marken vid seminariebyggnaden inte uppfyller kraven för en skolgård och att park kommer att uppfattas som en skolgård och inte som en allmän park.

Barn- och ungdomsnämnden anser att det finns ett behov av 80-90 förskoleplatser med tillhörande inhägnade gård på mer än 1000 kvm inom planområdet. Parken bör vara anpassad för de behov som friskolan i seminariebyggnaden har.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Intill parken ligger seminariebyggnaden som en egen fastighet. En skola och en förskola har sin verksamhet i byggnaden och det är fastighetsägarens ansvar att tillgodose de krav som ställs från skolan inom sin fastighetsgräns. Det finns inget krav på hur stor en skolgård ska vara. Kommunen kommer att anlägga en spontanidrottsyta i anslutning till skolan, men ytan kommer att utformas som en del av parken och kommer att vara allmänt tillgänglig, men kommer att kunna nyttjas av skolor/förskolor i närområdet liksom resterande delar av parken. I

kvarterets norra del kommer en förskola att kunna etableras i de två första våningarna mot Prästgatan, i anslutning till fastighet kommer det att finnas en inhägnad gård och en yta direkt utanför förskolan som kan användas för vagnparkering mm sammanlagt är dessa ytor ca 1150 kvm stora.

### **Inkomna synpunkter på utsikt, sol etcetera**

Den föreslagna bebyggelsen ligger placerad för nära Ringgatan vilket skapar problem med utsikt för boende i närheten, buller, luft och tillgång till solljus. Vidare anses att gaturummet kommer att bli för smalt.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Bedömningen är att Ringgatan är tillräckligt bred för att det inte ska bli problem med utsikt, buller, luft och solljus. Gällande luftkvalitetsnormer bedöms kunna uppfyllas. Syftet med en smalare gata är att skapa en stadsmässighet och möjligheter att etablera verksamheter i bottenvåningarna vilket överensstämmer med ÖP2010.

### **Inkomna synpunkter på barn, ungdomar och äldre**

Frågor har inkommit på hur kommunen tänker på trafiksäkerhet. Skolbarn med flera måste korsa Fyrisvallsgatan för att komma till förskola och skola. Hur ska det ske på ett säkert sätt?

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Inom kvarteret planeras för förskoleverksamhet och det finns redan idag skolverksamhet i seminariebyggnaden. Området bedöms vara väl utformat med hänsyn till trafiksäkerhet för barn med bland annat bilfria gårdar och tydliga kopplingar till omkringliggande grönområden längs Fyrisån kommer att förbättras i jämförelse med nuläget. Den cirkulationsplats som tidigare planerades i korsningen Gamla Uppsalagatan/Ringgatan/Fyrisvallsgatan är inte längre aktuell utan har ersatts av en signalreglerad trevägskorsning som är bättre anpassad för oskyddade trafikanter.

### **Inkomna synpunkter på folkhälsa**

I yttranden anses att planförslaget strider mot FN:s barnkonvention och det påpekas att väl underbyggd forskning visar ett tydligt samband mellan folkhälsa och tillgången till grönområden i staden.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

FN:s barnkonvention (20 nov 1989) artikel 3 (barnets bästa) samt artikel 31 (barnet har rätt till lek, vila och fritid) har beaktats i planförslaget. Detta genom att seminariets privata trädgård utvecklas till en allmän park vilket säkerställer allmänhetens och de boendes tillgänglighet till grönyta. Vidare har bebyggelsen placerats mot gatan vilket skapar bilfria, trygga, lugna och gröna bostadsgårdar skyddade från buller. Närheten till natur och grönska uppfylls även av gröna stråk i parken som kopplar vidare till Uppsalas grönstruktur bland annat längs Fyrisån. Samråd har skett med skolbarnen i seminariet.

### **Inkomna synpunkter på trafik**

Synpunkter har inkommit på att parkerings- och trafikproblem på angränsande gator kommer att öka och man undrar varför parkeringsnormen är satt så högt som 1,0. Vidare anses att stadsplaneringen inte bör uppmuntra trafikleder som Ringgatan. Noterats har även att illustrationsplanen med en framtida vändplan vid hus 1, inte stämmer med plankartan.



### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Exploatören har valt en något högre parkeringsnorm än kommunens riktlinje på 0,8 p-platser/lägenhet. Parkeringar till föreslagen bebyggelse löses inom planområdet, till största delen i garage under mark. Den något högre parkeringsnormen i förslaget minskar ett eventuellt problem med parkering på intilliggande gator. Viss kantstensparkering för besökare och boende i området kommer att finnas.

För att undvika att Ringgatan ska upplevas som en trafikled, får gatan i förslaget en stadsmässig karaktär med bebyggelse, gatuträd och kantstensparkering längs gatan. Plankartan skapar möjlighet till ett framtida scenario då en planskildhet planeras under järnvägen och en vändplan planeras på Seminariegatan.

### **Inkomna synpunkter på buller från vägar, järnväg och angränsande verksamhet**

Balkonger och lektytor på gården gör att den tysta sidan inte kommer att vara tyst. Byggnader som bulleravskärmning är ingen bra lösning. Då boende i området inte fått gehör för ett bullerplank vid järnvägen har seminarieparken varit deras enda bullerfria tillflyktsort utomhus i närområdet.

Trafikverket noterar att bullerskärmen längs järnvägen nu i utställningshandlingarna inte finns med. Trafikverket tycker att kommunen bör överväga att se över eventuella bullerdämpande åtgärder som kan förbättra boendemiljön. Trafikverket anser generellt att riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse. När kommunen gör en avvägning mellan risken för bullerstörningar och andra allmänna intressen anser Trafikverket att kommunen i sådana fall ansvara för framtida eventuella bullerstörningar med dito kostnader.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en handlingsplan ska tas fram för att minska bullernivåerna. Vidare anser dom att en skärpning av planbestämmelserna bör göras:  
*för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet till högst 50dBA utanför fönster, men högst 45 dBA ska eftersträvas*

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Med föreslagen utformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder och förskola med god ljudkvalité erhållas. Aktuella riktvärden och Boverkets byggregler kan innehållas. För att innehålla målet högst 55 dB (A) vid alla fasader erfordras en över 5 m hög bullerskyddsskärm längs järnvägen samt att trafikmängderna på omgivande gator minskas till högst ca 2000 fordon/dygn. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall. Alla bostadsgårdar får någon del som klara både ekvivalent och maxnivåerna. Den planerade utbyggnaden av förråd/tvättstugan har vissa delar där kravet på tyst sida inte uppfylls. Om dessa delar skall användas för bostädsändamål eller skolverksamhet måste åtgärder göras för att klara bullerkraven. Bullerutredning avser ny bebyggelse. (ÅF Ingemansson 2011-10-07, rev 2011-12-21).

Kravet på bullerskärm är borttaget i planen, möjlighet att uppföra bullerskärm förs in som bestämmelser längs järnvägen.

### **Inkomna synpunkter på översvämning**

I yttranden anses att en färdig golvhöjd på +9, 7 är optimistiskt med tanke på en eventuell översvämning.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Fyrisåns 100-års flöde är +8,3 meter (höjdsystem RH2000) och det högsta flödet är +9,6 meter. El-anläggningar som kan ta skada vid översvämning skall förläggas minst +9,7 meter, över nollplan eller i vattensäkert rum. Planbestämmelserna ändras så att den endast gäller El-anläggningar och att den kan förläggas i Vattensäkrat rum.

### **Inkomna synpunkter på ledningar etc.**

Vattenfall planerar att bygga ett nytt lågspänningsnät inom detaljplaneområdet som utgår från befintliga nätstationer.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Beaktas i det fortsatta planarbetet.

### **Inkomna synpunkter på markköp**

Synpunkter har inkommit på att kommunen borde ha nyttjat sin förköpsrätt av marken eller arrenderat den och att NCC bör erbjudas ersättningsmark att bygga på. Vidare anses att kommunen inte borde stå för underhåll och skötsel av planförslagets park då den i praktiken är en privat bostadsgård.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Uppsala kommun har tidigare beslutat att inte köpa Kv. Seminariet varken som park eller som skola. Seminarieträdgården som idag är privat, säkerställs i planen som en allmän park. Kostnader för skötsel av parken regleras inte i detaljplanen. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för planens genomförande och för exploateringens konsekvenser i anslutning till planområdet. Mark för allmän plats ska upplåtas till kommunen utan ersättning.

### **Inkomna synpunkter på avtal, fastighetsreglering, upplåtelseform m m**

I yttranden anses att det borde finnas en variation i upplåtelseformer av bostäderna. Vidare motsätter sig Brf. Fyrisäng respektive Brf. 98 Fyrisvallen den föreslagna fastighetsregleringen. Fritids- och naturvårdsnämnden anser att en 3D-fastighetsbildning måste säkerställa att inte kommunen blir skadeståndsskyldig för eventuella skador på garage under park/torg.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Planförslaget ger möjlighet att uppföra både hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus, detta regleras dock inte i en detaljplan.

Kommunen är huvudman för allmänna platser i planen. Kommunen har då rätt och skyldighet att lösa in mark för dessa ändamål och skyldighet att anordna gator och andra allmänna platser i takt med att planen genomförs. (PBL 5:4, PBL 6:26)

För parkeringsgaraget under förskolan/centrumändamål, torget och parken kommer det sannolikt att bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning vilket detaljplanen medger. I denna fastighetsbildning säkerställs bland annat ansvarsfrågan.

## **Inkomna synpunkter på författningar och översiktsplan 2010 m m**

Synpunkter har inkommit på att planförslaget strider mot författningar och översiktsplan 2010 m.m.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Plan- och byggnadsnämnden anser inte att planförslaget strider mot författningar och mot översiktsplan 2010 (ÖP2010). Arbetet med detaljplanen för Kv. Seminariet följer planprocessen enligt PBL, med bland annat medborgarinflytande genom samråd i olika skeden (PBL 5:21).

Seminarieträdgården är idag privat och stadsdelen kring Kv. Seminariet saknar idag en allmän park. I planförslaget säkerställs en allmän park på 1,5 hektar. Värdefulla kultur- och naturmiljöer tillvaratas och utvecklas samtidigt som behovet av grönytor tillgodoses. Parken skapar möjligheter till ett flertal aktiviteter och ett hälsosamt lokalklimat. I enlighet med riktlinjer för hållbart stadsbyggande sparas parken till så stor del som det är möjligt med tanke på ny bebyggelse. Det kulturhistoriska skyddet för befintlig bebyggelse förstärks.

Planförslaget följer riktlinjer i översiktsplan 2010. Planområdet ligger inom stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma och Fyrisvallsgatan i norr är angiven som stadsstråk. En yta motsvarande ungefär den som ska bli park i planförslaget har markeringen - grönstruktur - parker och naturområden med sociala och/eller ekologiska värden. Dessa ska i sina huvuddrag bevaras och/eller utvecklas och avgränsningen på kartan ska inte ses som definitiv enligt ÖP2010.

Utöver detta finns riktlinjer om hur dessa områden bör hanteras inom stadsväven. Det står att grönstrukturen inom stadsväven bör i samband med detaljplaneläggning i angränsande områden planläggas som park eller natur om den inte skyddas genom annan lagstiftning. Så är också fallet i planförslaget. Grönstrukturen i stadsväven kopplas samman med öppningar i bebyggelsen mot Ringgatan som planläggs som parkmark. Seminarieparken kopplas samman med grönstrukturen vid Fyrisån.

Vad det gäller kulturmiljö se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande. Angående miljöbalken och miljöbedömning se ställningstagande angående miljökonsekvensbeskrivning.

## **Inkomna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen, MKB**

Yttranden anser att MKB:n har missat betydande miljöpåverkan utöver påverkan på kulturmiljön och att ett nollalternativ borde ha beskrivits med skötsel av parken innan NCC misskötte fastigheten. Synpunkter har också inkommit på att det inte är ett argument att fortsätta förändra området bara för att den ursprungliga fria placeringen av anläggningen redan till stora delar är borta.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Påverkan på kulturmiljön är den enda aspekt som Plan- och byggnadsnämnden ansett innebära eventuell betydande miljöpåverkan i planförslaget. Ett samråd angående behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen och en MKB har tagits fram. Plan- och byggnadsnämnden anser inte att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget medför dock enligt Länsstyrelsen en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården (K40 Uppsala stad).

Minst ett nollalternativ ska alltid finnas med i en MKB. Ett nollalternativ beskriver vad som sker om planen inte antas och bör inriktas på de väsentliga miljöförhållandena. Befintliga miljöproblem och sådan som kan förväntas om inte planen genomförs beskrivs. Detta nollalternativ för Kv. Seminariet finns att läsa i planbeskrivningen:

Ingen betydande fysisk förändring förväntas. Kommunen kommer inte få inflytande i trädgårdens skötsel som därmed riskera att förfalla. Trädgården kommer inte heller att vara tillgänglig för allmänheten i framtiden.

Seminariebyggnaden har en ny funktion oavsett planens genomförande. I byggnaden finns skola, socialservice och kontor.

I och med planförslaget får de befintliga byggnaderna ett starkare skydd. Ett respektavstånd säkerställs mellan föreslagen bebyggelse och den befintliga. Alla byggnader i kvarteret bevaras och ytor reserveras som park och grönytor.

Se vidare svar på Länsstyrelsens yttrande.

## **Planförslaget tillstyrkes**

Uppsala arbetarekommun tillstyrker förslaget till detaljplan för Kvarteret seminariet.

## **Alternativa förslag**

Området bör bevaras som det är.

Rusta upp parken till sin forna glans.

Bevara, vårda och utveckla parken till en stor allmän stadsdelspark i kommunens regi utan föreslagen bebyggelse.

Ta fram ett förslag för en kultur oas för hela seminarieparken tillsammans med studenter SLU.

Placera en paviljong med restaurang eller konstverksamhet i parken.

Låt parken bli en Stadsträdgård eller 'Vasapark'.

Flytta de föreslagna byggnaderna någon annanstans.

Nya förslag till bebyggelse måste placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till helhetens olika betydelsebärande element.

Ta bort de två föreslagna husen söder om torget och öppna upp kvarteret mot omgivningen.

Bygg endast på den befintliga fotbollsplanen till exempel i en sluten kvartersstruktur.

Starta Tom Tits experimentverkstad i seminariebyggnaden.

Öppna café/restaurang i Röda villan eller i Rektorsvillan.

Starta en förskola i Rektorsvillan.

Förslag har inkommit på olika former av bebyggelse som ligger placerade utanför planområdet. Bland annat föreslås att bostäder bör byggas på parkeringen vid Fyrishov eller vid Fyris skolan.

Bygg ett högt hus i hörnet mot Fyrisvallen.

Flytta hela Prästgatan åt nordväst till där det idag är parkering.

## **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Syftet med denna detaljplanen är bland annat att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse, förskola och allmän park inom kv. Seminariet. Seminarieträdgården med dess historia ligger till grund för förslaget över parken som bearbetas vidare detalj i kommande projekteringsskede.

I planförslaget utvecklas parken till en allmän stadsdelspark i kommunens regi. Parken blir cirka 1,5 hektar stor.

Placeringen av bebyggelse i utkanten av kvarteret möjliggör en större park samtidigt som bebyggelsen avskärmar från trafikbuller.

Ett helt slutet kvarter på den befintliga fotbollsplanen skulle skapa en skuggig och introvert bostadsgård utan koppling till parken och platsens kulturhistoria. Ett slutet kvarter skulle även komma för nära seminariebyggnaden.

Beroende av t.ex. användningen av Rektorsvillan och Röda villan kan parken komma att bli en turistattraktion.

Innehållet i Rektorsvillan och Röda villan styrs genom planbestämmelsen, "Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde", och kan alltså inrymma flera av ovanstående förslag till innehåll.

Fotbollsplanen som i tidigare förslag varit privat bostadsgård har nu som övriga parken utökats. Det kommer att finnas plats till spontanidrott, bollspel mm.

Uppsala kommun förfogar inte över seminariebyggnadens innehåll då den ägs av en privat fastighetsägare.

Att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse inom andra område eller flytta gator ingår inte i detaljplanen.

Punkthus har prövats i tidigare skisser men förkastats bland annat på grund av bullerkrav och dålig anpassning till befintlig bebyggelse.

### **Inkomna synpunkter på övrigt**

Synpunkter har inkommit på att pålning under byggtiden kan skada befintliga byggnader. Vidare undrar man varför endast fjärrvärme finns med under rubriken Miljömål och inte gröna tak och passivhus. Synpunkter har även inkommit på att kommunen borde göra om planförslaget och ta med Seminariegränden. Ett nytt planförslag skulle då innehålla ett skydd av Seminariegränd och hela Seminariet med park.

### **Plan- och byggnadsnämndens ställningstagande**

Innan byggskede görs en riskbedömning av till exempel eventuellt problem med pålning och befintliga byggnader. Visar det sig att en sådan risk finns kommer åtgärder att vidtas.

Detaljplanen styr inte i detalj till exempel gröna tak och passivhus. Möjligheten att ha gröna tak eller bygga passivhus finns inom planen.

Seminariegränd ligger utanför planområdet. Att ta med Seminariegränd i denna detaljplan är inte aktuellt.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Handläggare:  
 Daniel Bergvin  
 018-727 45 26  
 daniel.bergvin@ uppsala.se

 Datum:  
 2011-04-05

 Diarienummer:  
 07-20014

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Kv. Seminariet Uppsala kommun. Normalt planförfarande



#### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra 240-250 lägenheter i bostadshus (6-7 våningar), en förskola och en allmän park. Befintlig bebyggelse kommer att få en användning anpassad till dess kulturhistoriska värde.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	93 st
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Ansökan inkom:	-----
Beslut om programsamråd:	-----
Beslut om miljöbedömning:	-----
<b>Programsamråd:</b>	-----
Programmet godkänt:	2006-09-21
Beslut om planuppdrag:	2007-07-12
Beslut om samråd:	2009-06-30
<b>Samråd:</b>	2009-08-21- 2009-10-05
Beslut om utställning:	
<b>Utställning:</b>	
Antagande / godkännande BN:	
Antagande KF:	
Laga kraft:	

## Innehållsförteckning

---

Detaljplan för Kv. Seminariet Uppsala kommun.....	1
Normalt planförfarande.....	1
1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET.....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET.....	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH STADSBYGGNADSKONTORET STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
Inkomna synpunkter på bebyggelsen.....	7
Inkomna synpunkter på parken.....	9
Inkomna synpunkter på det kulturhistoriska värdet.....	10
Inkomna synpunkter på skyddsbestämmelser (q-märkning).....	12
Inkomna synpunkter på fotbollsplanen.....	12
Inkomna synpunkter på skolgård med lektytor.....	12
Inkomna synpunkter på markköp.....	13
Inkomna synpunkter på utsikt, utseende, sol etcetera.....	13
Inkomna synpunkter på barn, ungdomar och äldre.....	13
Inkomna synpunkter på folkhälsa.....	14
Inkomna synpunkter på trafik.....	14
Inkomna synpunkter på järnvägen.....	15
Inkomna synpunkter på buller från vägar, järnväg och angränsande verksamhet.....	16
Inkomna synpunkter på förorenad mark.....	17
Inkomna synpunkter på vattenskydd.....	17
Inkomna synpunkter på ledningar etc.....	17
Inkomna synpunkter på energi.....	18
Inkomna synpunkter på avtal m m.....	18
Alternativa förslag.....	18
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN.....	21

## 1. Sammanfattning av samrådet

---

### Samråd och samrådsmöte

Samråd har hållits 2009-08-21 t.o.m. 2009-10-05. Kommunen har bjudit in till samrådsmöte som hölls i Tunabergsskolans aula 2009-09-23.

Flertalet privatpersoner (såväl sakägare som allmänheten i övrigt) är negativa till förslaget och framhåller en önskan att bevara grönskan i Seminarieparken, helt eller delvis, som allmän park.

Synpunkter som framförts är bland annat att:

- grönytor behövs i stadsdelen
- kulturhistoriska värden i befintlig park- och bebyggelsemiljö är stort
- behov av offentlig parkmiljö med bland annat bollplan för lek- och spel, både för närboende och besökare behövs
- föreslagen exploateringen är för omfattande, höga och kompakta

För allmänhetens kännedom har handlingarna ställts ut på Kommuninformation och Stadsbiblioteket. För kännedom till: Sökanden, Kommunalråden, Namnberedningen, Kart- och dataavdelningen och Bygglovarkitekten.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samråd avseende såväl behovsbedömning som samrådsförslag framhållit att de anser att detaljplaneförslaget kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken.

Planförslaget medför enligt Länsstyrelsen (LST) en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården (K40 Uppsala stad). LST finner inte att nya sakskaäl har tillkommit och vidhåller den tidigare gjorda bedömningen i ärendet (2009-01-28).

Länsstyrelsen anser vidare att om det förs vidare till utställning och antagande kan komma att överprövas enligt reglerna i 12 kap 1-2 § plan- och bygglagen.

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

---

- Angöringsgata längs Fyrsivallsgatan respektive Ringgatan utgår
- Föreslagen bebyggelse/markgarage flyttas närmare ovanstående gator
- Föreslagen förskolebebyggelse i söder mot Seminariegatan utgår och inryms i den nya bebyggelsen
- Privata bostadsgårdar minskas ned till parkens fördel
- Parken utökas till cirka 1-1.5 hektar
- Föreslagen bebyggelse studeras vidare med tanke på fasaduttryck, material mm för att hålla en hög arkitektonisk kvalitetsnivå
- Parken och seminarieträdgårdens historia med avseende på gestaltning, innehåll, växtval mm tas tillvara och utvecklas
- Befintligt växtmaterial tas till vara så långt det är möjligt
- Entréerna till parken förstärks och förstoras bland annat med entrétorg
- En ny yta för spontanidrott läggs in i kvarterets norra del



### 3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontoret ställningstagande

---

#### Länsstyrelsens synpunkter enligt 12 kap PBL

Planförslaget medför enligt Länsstyrelsen (LST) en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården (K40 Uppsala stad). LST finner inte att nya sakskaäl har tillkommit och vidhåller den tidigare gjorda bedömningen i ärendet (2009-01-28).

Länsstyrelsen konstaterar nu att planförslaget omfattar samma exploatering som i behovsbedömningen vad det gäller bebyggelsens omfattning och karaktär.

Länsstyrelsen konstaterar även att den nya bebyggelsen skulle innebära en förlust för stadsdelen, som lider brist på parkområden.

Länsstyrelsen anser vidare att om det förs vidare till utställning och antagande kan beslutet komma att överprövas enligt reglerna i 12 kap 1-2 § plan- och bygglagen.

**Samråd om behovsbedömning för detaljplan för kvarteret Seminariet, Uppsala kommun, Uppsala län (yttrande 2009-01-28, inkom 2009-01-30, yttrande 2010-22 inkom 2009-10-26)**

#### **"Beslut**

*Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att rubricerad detaljplan med föreslagen utformning kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.*

#### **Redogörelse för ärendet**

*Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998: 905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den befintliga seminariebyggnaden skall bevaras tillsammans med mindre byggnader som ingår i kulturmiljöområdet. Möjlighet till förskola kommer att finnas inom området.*

#### **Motivering**

*Kvarteret ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, 40 Uppsala stad. I denna del av riksintresset utgör huvudbyggnaden, i Kv. Seminariet, en i stadslandskapet kraftfull och dominerande byggnad med ett mycket högt kulturhistorisk värde. Som framgår av Upplandsmuseets utredning planerades byggnaderna, parken och idrottsplanen tillsammans och utgör en helhet där alla komponenter är viktiga. En viktig del av värdet är den miljöskapande funktionen för omgivningen men även anläggningens inre struktur är värdefull. Huvudbyggnaden är utformad och placerad med utgångspunkt från tomtens topografi och grundförhållandena på platsen.*

*Länsstyrelsen bedömer att det planerade planförslaget har en omfattning och inriktning som inte utgör en komplettering av bebyggelsen som är förenlig med riksintresset. Förslaget riskerar istället att påtagligt skada riksintresset och kan därför även antas medföra en betydande miljöpåverkan."*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

För att minska den negativa påverkan på kulturmiljön finns följande förslag till åtgärder framtagna i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB):

”Tillkommande bebyggelse bör studeras noga vad det gäller fasaduttryck, material etc., så att den arkitektoniskt sett höga kvalitetsnivån i den befintliga anläggningen inte påverkas i negativ mening av den tillkommande bebyggelsens arkitektur. Efter utbyggnaden måste nya och befintliga byggnader kunna samverka visuellt på ett tilltalande sätt.

Skolträdgårdens bevarade delar bör tas om hand och ses som en tillgång att använda som utgångspunkt för den nya parkens karaktär. Kanske kan ytterligare ursprungliga delar av skolträdgården återskapas, såsom den ovala dammen, bärbuskar, köksträdgård och odlingar, som följer ursprungligt mönster.

Trädbeståndet bör inventeras ur kulturhistoriskt perspektiv och ev. ursprungligt planterade träd bör identifieras.

Växtval och placering/gruppering av nya träd inom kvarteret bör sedan ske med utgångspunkt från den ursprungliga planteringsplanen, eller i alla fall inspireras av denna, eftersom växtligheten samverkar visuellt med seminariets byggnader, som en del av arkitekturen, och även har stark historisk anknytning till anläggningen.

Möjligheten att låta idrottsplanen behålla mer av sin ursprungliga funktion (d v s sin fria yta), med möjlighet till spontanidrott, bör studeras.”

Stadsbyggnadskontoret kommer att arbeta vidare med ovanstående förslag till åtgärder i det fortsatta planarbetet. Angöringsgatan längs Fyrsivallsgatan respektive Ringgatan utgår vilket gör att bebyggelsen med markgaragen kan flyttas mot gatorna. Detta gör att parken utökas till cirka 1-1.5 hektar. Föreslagen förskolebebyggelse i söder mot Seminariegatan utgår och inryms i den nya bebyggelsen. Privata bostadsgårdar minskas ned till parkens fördel. Föreslagen bebyggelse studeras vidare med tanke på fasaduttryck, material mm för att hålla en hög arkitektonisk kvalitetsnivå.

Parkförslaget bearbetas och parkens historia tas tillvara. Gestaltning, innehåll, växtval med mera ska ta sitt ursprung i historien. Trädinventeringen fördjupas och befintligt växtmaterial behålls i största möjliga mån. Entréerna till parken utvidgas och förstärks bland annat med ett entrétorg som leder in besökaren. En ny yta för spontanidrott läggs in i kvarterets norra del.

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden uppdelat under respektive ämnesrubrik.

### **Inkomna synpunkter på bebyggelsen**

- Föreslagen bebyggelsen är för hög, omfattande och kompakt.
- Minska på byggnaderna i omfattning och höjd.
- Husens höjd begränsas till 3 max 4 våningar.
- Bygg punkthus för ett luftigare intryck, men inte över 5 våningar.
- Med hänsyn till bebyggelsen i Klockarängen bör byggnadshöjderna minska mot nordväst istället för att öka.
- Förslaget strider mot översiktsplanen där endast 5 våningar tillåts i området.
- Föreslagen bebyggelsen har en höjd som överstiger intilliggande kvarter vilket strider mot hur förslaget beskrivs i planbeskrivningen.
- Området är planlagt som allmänt ändamål i Stadsplan 76A, år 1958, södra delen är planlagt som allmän park. Högsta byggnadshöjd för övriga kvarter är 8,0 meter (cirka 3 våningar)
- Planförslaget strider mot Strukturprogram Librobäck år 2006. i programmet står det bland annat att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och parkmiljö. Ny bebyggelse ska stämma överens med befintlig 5-våningsskala. Ny bebyggelsehöjd ska detaljstuderas. Mål-

punkter och viktiga platser kan accentueras och vissa byggnader kan underordna sig omgivningen.

- En exploatering skulle innebära att områdets skönhetsvärden går förlorat.
- Det bör byggas estetsikt vackra byggnader för människor.
- Miljöbalkens 7 kap. som ställer krav på miljöbedömningar och MKB har inte följts. Detta gäller även Landskapskonventionen som Sverige är på väg att ratificera.
- Bostadshuset närmast cirkulationsplatsen bör tas bort och ge plats för handikapparkering och angöring till Rektorsvillan.
- Ny bebyggelse placeras på befintlig fotbollsplan och övriga grönytor omvandlas till kommunal parkmark.
- Bebyggelse bör flyttas ut närmare gatorna för att minska gaturummet och utöka den allmänna parken.
- Planeringen anses ha sin grund i tidigare fattade beslut som bedöms inaktuella. Att nu inte fatta beslut som ligger i uppsalabornas intresse ska inte hindras av stadsplanen från år 1958, med bebyggelse upp till 3 våningar och att Uppsala kommun inte utnyttjade sin förköpsrätt.
- Nybyggda lägenheter i attraktiva lägen kan bidra till ökad genomströmning i befintligt bostadsbestånd och i slutändan frigöra små hyresrätter med låg hyra till bland annat ungdomar.
- Exploateringsgraden är för låg med tanke på efterfrågan på bostäder och det centrala läget. "Området har förutsättningar att bli ett av stadens mest attraktiva områden."
- Förslaget till ombyggnaden av kv. Seminariet ser fint och prydligt ut.
- Bostäder med lokaler i bottenvåningen är positivt.
- Det är positivt med möjligheten till olika upplåtelseformer som hyresrätt och bostadsrätt.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Bebyggelsen är föreslagen i 6 våningar i nordväst och 5 våningar i sydost med möjlighet till indragen takvåning vilket beskrivs i planbeskrivningen sidan 11-12. En skala som är anpassad till Fyrisvallens och klockarängens 6 våningar. Även vissa byggnader på Fyrisvallen har en indragen 7:e takvåning.

Takvåningen i förslaget är både indragen från gatan och från park/gårdssidan för att motverka att huset upplevs för högt och för att det ska passa in med befintlig bebyggelseskala. Föreslagen bebyggelse studeras vidare med tanke på fasaduttryck, material mm för att hålla en hög arkitektonisk kvalitetsnivå.

Bebyggelsen är placerad i en tät kvartersstruktur längs gatorna bland annat för att klara bullerkraven både vad det gäller boendemiljön och ljudmiljön i stadsdelsparken.

Bostadshuset närmast cirkulationsplatsen har placerats så för att klara bullerkraven. Angöringen till Rektorsvillan ses över i det fortsatta planarbetet.

Den föreslagna förskolebebyggelsen i söder utgår och kvarteret öppnas upp än mer mot söder och exponerar den allmänna parken.

Föreslagen bebyggelse är högre mot norr och lägre mot söder för att bland annat släppa in solljus i parken.

Uppsala Kommun har tagit fram en ny översiktsplan ÖP 2010 och ÖP 2002 har utgått. Inkomna synpunkter angående 5 våningar står att läsa i Strukturprogram för Librobäck antaget 2006. Enligt Strukturprogram Librobäck 2006 finns ingen exakt våningshöjd föreslagen för Kv. Seminariet. I övergripande gestaltungsprinciper (sidan 16) står att läsa:

*"Nya byggnader ska stämma överens med befintlig kontors- och bostadsbebyggelses femvåningsskala. Byggnadernas höjd behöver detaljstuderas för varje aktuellt projekt beroende på kvarterets anpassning till angränsande bebyggelse och hur kvarteret står i relation till den övergripande strukturen. En målpunkt eller en viktig plats kan behöva accentueras med en framträdande byggnad. På motsvarande sätt kan byggnader behöva underordna sig sin om-*

*givning. Andra förutsättningar som kan kräva särskilda höjdstudier är solförhållanden och bullersituation på platsen."*

Planförslaget har detaljstuderat bebyggelsens våningshöjder. Den nya bebyggelsen är 4-7 meter lägre än Seminariebyggnadens högsta nockhöjd. Bebyggelsen i korsningen Seminariegatan och Ringgatan är slutet på grund av bullerkrav. En planskild korsning planeras på Ringgatan under järnvägen vilket gör att de flesta kommer att uppleva seminariebyggnaden som ett landmärke från Fyrisvallsbron/Gamla Uppsalagatan, norrifrån. Här finnas en öppning i föreslagen bebyggelsen för att skapa en tydlig siktlinje mot seminariebyggnaden som accentueras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats och redovisas som en del av planbeskrivning. MKB: n ska beskriva den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma. Påverkan på riksintresse för kulturmiljön är den aspekt som anses innebära betydande miljöpåverkan. Se vidare under stadsbyggnadskontorets ställningstagande till Länsstyrelsens yttrande.

Landskapskonventionen blir juridiskt bindande för ett land först när landet ratificerat den. Ratificering innebär att landet inarbetar konventionens intentioner i sin nationella lagstiftning och politik. Sverige har nyligen ratificerat landskapskonventionen som träder i kraft i maj 2011.

I rektorsvillan finns möjlighet till bland annat en publik verksamhet, användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

Förskolan integreras i det norra bostadskvarteret med bra solläge och intill parken.

En större allmän stadsdelspark kommer att anläggas med hänsyn tagen till den befintliga parken/seminarieträdgården.

Föreslagen bebyggelse flyttas ut mot Fyrisvallsgatan och Ringgatan vilket skapar en tydlig stadsgata och större yta för den allmänna parken se vidare under park.

Kommunen har tidigare valt att inte köpa marken.

Parken utökas bland annat med tanke på grönskans betydelse för hälsan.

Kommunen anser inte att exploateringsgraden är för låg med tanke på bland annat kulturmiljön i kvarteret.

### **Inkomna synpunkter på parken**

- Kv. Seminariet bör bevaras som allmänt tillgänglig stadsdelspark.
- Seminarieparken behövs som grön lunga, för rekreation och för människors hälsa.
- Öppna parken mot omgivningen och utveckla den till en allmän stadsdelspark.
- Den kvarvarande parken är för liten, den borde vara minst 1 hektar.
- Parken kommer att upplevas privat.
- De finns få grönområden kvar i området, behovet av grönområden kommer att öka. Marken är i stort sett det enda sammanhängande grönområdet för rekreation, bollspel med mera i Enhagen.
- En bevarad Seminariepark är viktig ur rekreativ, social, pedagogisk och biologisk synvinkel.
- Parken har betydande skönhetsvärden för kringboende och förbipasserande.
- Önskemål finns om spännande lekplatser, ytor för spontanidrott och informella mötesplatser.
- Den föreslagna parken ligger till stora delar där det nu är parkering.
- Det föreslagna garaget under bostadsgårdarna gör att det inte går att spara några träd där.
- Träden ovan garage får problem med sina rotsystem.
- I den befintliga parken finns redan uppvuxen vegetation som bör tas med i förslaget.
- Befintliga träd i god kondition bör sparas.
- Gör en inventering av exakt vilka träd som kan behållas. En särskild utredning måste göras av trädens skick, historia och inpassning i en kommande plan.
- Parkens huvudstruktur bör återställas.

- I parken kan det finnas sällsynta träd och buskar samt djur och varierande fågelpopulation.
- Grönska i staden bidrar med rening av luft, bullerdämpning och dränering av dagvatten.
- Bostadsnära stadsnatur utgör ett ovärderligt tillskott för stadens invånare som kan njuta av grönska, frisk luft och stillhet.
- Har tvärvetenskaplig forskning kring människors behov och önskemål av rekreation beaktats? Det är viktigt att ta reda på vad människorna gör och vill göra i området.
- Ekologisk hållbarhet talar emot en exploatering av parken.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Trädgården är idag privat kvartermark. Seminariets trädgård ska utvecklas till en allmän stadsdelspark vilket säkerställer allmänhetens och de boendes tillgänglighet. Stadsdelsparken utökas till cirka 1-1,5 hektar från liggande förslag. Enligt översiktsplan 2010 är en stadsdelspark en större park på 1-5 hektar.

Parkförslaget kommer att bearbetas vidare i det fortsatta planarbetet bland annat med avseende på parkens och seminarieträdgårdens historia, gestaltning, innehåll, växtval mm som tas tillvara och utvecklas. Visionen för seminarieparken är att den i framtiden kommer att erbjuda sina besökare en naturupplevelse i en historisk miljö med dagens behov som förtecken.

Sällsynta och/eller befintliga träd och växter sparas så långt det är möjligt. En trädinventering är gjord av Park och Natur tillsammans med Tema landskapsarkitekter. Exakt växtval och placering/gruppering av nya träd styrs i projekteringsskedet.

Entréerna till parken förstärks och förstoras bland annat med entrétorg för att parken ska upplevas allmän. Förskolebebyggelsen i söder utgår och kvarteret öppnas upp än mer mot söder vilket gör att stadsdelsparken blir än mer tillgänglig för kringboende och förbipasserande.

För att öka tillgängligheten för allmänheten till parken har ett grönstråk placerats rakt genom kvarteret i nordsydlig riktning.

Befintlig park utnyttjas i största möjliga mån, delar av befintlig parkering föreslås bli grön-gjord mark framför seminariebyggnaden.

Förslaget ses över och kompletteras med lek- och upptäckarpark, mötesplatser mm. Yta för spontanidrott läggs in i det norra kvarteret.

Bostadsgårdarnas yta minskas till parkens fördel. En tydlig gräns ska finnas mellan den allmänna parken och de privata bostadsgårdarna. Vidare görs studier av hur man kan få passagera mellan husen att kännas mer offentligt tillgängliga.

Några sällsynta djur och fåglar är inte känt i parken.

Markgaragen flyttas tillsammans med byggnaderna närmare Fyrsivallsgatan och Ringgatan vilket gör att markgaragen inte längre kommer att ligga under parken utan endast under delar av bostadsgårdarna.

Vad det gäller rotsystem för nya träd ovan garage ska jorddjup på planterbart bjälklag vara minst 0.8 meter enligt planbestämmelsen. En sammanhängande planteringsyta över bjälklaget underlättar för trädens rotsystem och skapar en bra växtmiljö. Jorddjupet tillsammans med en sammanhållen planteringsbädd över hela garaget anses vara tillräckligt för bra växtbetingelser.

Förskolan flyttas till bostadsgården i nordväst.

Möjlighet till bland annat rekreation, med tanke på människors hälsa, kommer att finnas i stadsdelsparken. Innehållet i stadsdelsparken kommer att detaljutformas i senare projekteringsskede.

Ekologisk hållbarhet talar för en förtätning i staden där befintlig infrastruktur redan finns, ingen ny mark tas i anspråk. Ekologisk hållbarhet talar för att parken sparas till så stor del som det är möjligt med tanke på ny bebyggelse.

### **Inkomna synpunkter på det kulturhistoriska värdet**

- Kvarteret Seminariet bör inte bebyggas med tanke på det höga kulturhistoriska värdet.

- De kulturhistoriska värden som befintlig bebyggelsemiljö har gör att kvarteret bör bevaras och anläggningen återskapas.
- Föreslagna bebyggelsens omfattning och placering har en negativ påverkan på kulturmiljön.
- Kvarteret Seminariet utgör en för Uppsala och regionen unik kulturmiljö, med byggnader, trädgård och idrottsplan, vilken berättar om dåtidens syn på folkskoleläraryrket, folkskolans och kunskapens betydelse.
- Betydande kulturhistoriska värden med riskintresse spolieras.
- Förslaget tar ingen hänsyn till de ursprungliga konstnärliga idéerna bakom områdets utformning.
- Historiska samband och kulturvärden har inte beaktats i förslaget.
- Byggnaderna och parken utgör en helhetsmiljö.
- Historisk park eller trädgård har samma värde som byggnad och ska ha samma klassning, skydd och vård.
- Seminariebyggnaden som ett viktigt landmärke får en underordnad roll i stadsbilden och kommer att skymmas.
- Den föreslagna bebyggelsen i kvarterets södra del, före detta seminarieträdgården, är ett stort ingrepp i den kulturhistoriska miljön, och ska därför utgå.
- Bebyggelsen som föreslås omkring idrottsplanen kan tillkomma utan alltför stor påverkan på kulturmiljön, förutsatt att byggnader anpassas i skala och underordnas Seminariets huvudbyggnad.
- Befintlig grönska, såsom fruktträd, perenner och buskar har inte beaktats i planen.
- Antikvarisk respektive park- och trädgårdshistorisk expertis bör granska planen.
- Vad innebär respektavstånd?

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats och redovisas som en del av planbeskrivning. MKB: n ska beskriva den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma. Påverkan på riksintresse för kulturmiljön är den aspekt som anses innebära betydande miljöpåverkan. Se vidare under stadsbyggnadskontorets ställningstagande till Länsstyrelsens yttrande.

Alla byggnader i kvarteret bevaras och skyddas och omfattande ytor reserveras som allmänt tillgängliga park- och grönytor. Den allmänna stadsdelsparken blir cirka 1-1,5 hektar stor. Planerad bebyggelse anpassas till befintlig huvudbyggnaden som är högre än den nya bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen är 4-7 meter lägre än Seminariebyggnadens högsta nockhöjd.

Förslaget påverkar kulturmiljön negativt men den föreslagna placeringen av ny bebyggelse har ett respektavstånd.

Föreslagen användning (Q) samt utformning av skyddsbestämmelser säkerställer även kulturmiljövärden genom att möjliggöra för nya funktioner i byggnaderna ”på byggnadernas villkor”.

Förskolebyggnaderna (SB) har utgått vilket öppnar parken och gör den tillgänglig för allmänheten. Se vidare under stadsbyggnadskontorets ställningstagande under park.

Bebyggelsen i korsningen Seminariegatan och Ringgatan är fortfarande sluten på grund av bullerkrav. En planskild korsning planeras på Ringgatan under järnvägen vilket gör att de flesta kommer att uppleva seminariebyggnaden som ett landmärke från Fyrisvallsbron/Gamla Uppsalagatan, norrifrån. Här finns en öppning i föreslagen bebyggelsen för att skapa en tydlig siktlinje mot seminariebyggnaden som accentueras.

Respektavståndet är i detta fall en bedömning gjort av antikvarisk expert på området.

### **Inkomna synpunkter på skyddsbestämmelser (q-märkning)**

- Skyddsbestämmelser för befintliga byggnader är bra. (Upplandsmuseet)
- Formulering av skyddsbestämmelsen bör ändras till. "Eventuella förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis." (Upplandsmuseet)
- Under q<sup>1</sup> ersätts "bör bevaras" med "skall bevaras" även avseende interiören. (Föreningen Vårda Uppsala)
- Trädgårdsanläggningen bör ges skydd i plan på ett sätt som motsvarar bebyggelsen.
- Q-märkningarna är väl detaljerade. Av större vikt är här exteriörerna, medan interiörerna måste kunna ges en anpassning till kommande verksamheter. (Handelskammaren)

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

För att befintliga byggnaderna inte ska förvanskas utan följa PBL 3:12 och 3:13 samt riktlinjerna i det kommunala kulturmiljöområdet har skyddsbestämmelser lagts på den befintliga bebyggelsen i planen. Skyddsbestämmelserna anses ge tillräckligt skydd av befintliga kulturbyggnader.

### **Inkomna synpunkter på fotbollsplanen**

- Möjligheten att behålla mer av idrottsplanens ursprungliga funktion bör studeras t.ex. fri yta för spontanidrott.
- Förlusten av fotbollsplanen bör kompenseras med en ny bollplan vid Fyrisån, i enlighet med strukturprogrammet för Librobäck.
- Fotbollsplan måste bevaras, den används av både klubbar, skolor och barn boende i området för träning respektive spontanidrott.
- Uppsala lider brist på bra och välbelägna planer för utomhusaktiviteter.
- Idrottsplatsen ligger i direkt förbindelse med gymnastiksalen, vilket måste sägas vara till fördel för de skolbarn som i den nära framtiden ska gå i skola här.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Tillgång till bollplaner vid Fyrisån, enligt strukturprogrammet för Librobäck, regleras inte inom denna plan.

Förslaget över parken har bearbetats och plats kommer att finnas för spontanidrott och bollspel. Stora delar av den tidigare föreslagna privata bostadsgården har utgått.

Platsen för idrott kan även användas av skolan i seminariebyggnaden likväl som av förskolan och allmänheten.

Utrymme för informella möten, lek och spontanidrott mm planeras inom den nya allmänna parken och inom bostadsgårdarna.

### **Inkomna synpunkter på skolgård med lekytor**

- Parkeringsplatser måste tas bort och ersättas med lekytor för barnen om seminariebyggnaden används som skola.
- Dagens stora grönytor behövs för skolan och bör inte minskas.
- Spännande lekplatser, ytor för spontanidrott och informella mötesplatser bör finnas.
- Skolelevernas behov av grönska måste tryggas, liksom handikappades och äldres som bor i närområdet eller kommer att flytta in.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Befintlig parkering framför seminariebyggnaden är föreslagen som gröngjord yta, mot sydväst i bra solläge.

Stadsdelsparken har bearbetats och är nu cirka 1-1,5 hektar.

Utrymme för informella möten, lek och spontanidrott mm planeras inom den nya allmänna parken.

### **Inkomna synpunkter på markköp**

- Kommunen borde köpa/arrendera marken och att parken därefter kan bli allmän.
- Kommunen borde erbjuda NCC mer exploateringslämplig mark, som utbyte.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Uppsala kommun har tidigare valt att inte köpa marken. Att kommunen ska köpa, arrendera eller byta mark är idag inte aktuellt.

### **Inkomna synpunkter på utsikt, utseende, sol etcetera**

- Ett 6-våningshus kommer att förstöra utsikten från de nya bostäderna vid Fyrisstrand.
- Vad händer med utsikten för dem som bor i de låga husen som redan ligger i området?
- Vad händer med solen i den lilla park som återstår?

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Föreslagen bebyggelse är till största delen placerad intill gatorna vilket skapar möjlighet till en större stadsdelspark, verksamhetslokaler och ett tydligt gaturum.

De lägre radhusen längs Seminariegatan påverkas inte av föreslagen bebyggelse vad det gäller solförhållanden då bebyggelsen är placerad i nordväst och längst i öster. Parken ligger i soligt sydvästläge.

### **Inkomna synpunkter på barn, ungdomar och äldre**

- Ett tydligare barn- och ungdomsperspektiv efterfrågas. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av detta.
- Har FN: s Barnkonvention har beaktats och vilket utfall gav detta?
- Närhet och lättillgänglighet till natur och grönska är viktig för äldres hälsa och välbefinnande är ett argument som framförs för ett bevarande av Seminarieträdgården.
- Tillgänglighet för äldre är viktigt. Det gäller både utformning av bostäder som förutsättningarna att ta sig till och från området.
- Skolelevernas behov av grönska måste tryggas, liksom handikappades och äldres som bor i närområdet eller kommer att flytta in.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Utrymme för informella möten, lek och spontanidrott möjliggörs inom den nya allmänna stadsdelsparken och inom bostadsgårdarna. Se vidare under park och skolgård med lektytor. Detaljutformning av park och bostadsgårdar sker i projekteringskedet.

Bland annat har FN: s barnkonvention (20 nov 1989) artikel 3 (barnets bästa) samt artikel 31 (barnet har rätt till lek, vila och fritid) beaktats i planförslaget. Bebyggelsen har placerats mot gatan vilket skapar bilfria, trygga, lugna och gröna bostadsgårdar skyddade från buller. Närheten till natur och grönska uppfylls av den allmänna parken i kvarterets mitt samt det gröna stråket genom kvarteret som kopplar vidare till Uppsalas grönstruktur med gång- och cykelvägar till Fyrisån och andra grönområden i staden och dess närhet. Fyrisån och Librobäcken är en viktig del av naturmiljön i närområdet. Närmaste skogsparti finns vid Stabby backe ca en kilometer från området.

Äldres närhet och lättillgänglighet till natur och grönska, se ovan. Seminariets trädgård utvecklas till en allmän stadsdelspark vilket säkerställer allmänhetens och de boendes tillgänglighet till grönyta. Trädgården är idag privat kvartersmark.



Enligt plan- och bygglagen 2 kap 4 § ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Dessa krav ställs vid bygglov/marklov. Även själva bostäderna ska utformas utifrån dessa behov.

### **Inkomna synpunkter på folkhälsa**

- Aktuell forskning om grönskans betydelse för hälsa och välmående anses förbisedd.
- Bevara seminarieträdgården för att skapa tillgänglighet till parkmark och grönska ur ett folkhälsoperspektiv.
- Aktuella undersökningar i Stockholm refereras där en kartläggning av invånarnas önskemål visar att man inom:
  - 200 m vill ha tillgång till en grön oas för lek och vila
  - 500 m vill ha tillgång till park med folkliv samt möjlighet till picknick.
  - 1 000 m vill ha tillgång till skog och bad.
- Planområdets östra och södra del bör inte bebyggas, bland annat med hänsyn till folkhälsoperspektivet.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Seminariets trädgård utvecklas till en allmän stadsdelspark vilket säkerställer allmänhetens och de boendes tillgänglighet till grönyta. Trädgården är idag privat kvartersmark.

Parkens storlek anses vara tillräckligt stor för att möta allmänhetens behov.

Närheten till natur och grönska uppfylls av den allmänna parken i kvarterets mitt samt det gröna stråket genom kvarteret som kopplar vidare till Uppsalas grönstruktur med gång- och cykelvägar till Fyrisån och andra grönområden i staden och dess närhet.

Genom att placeras bebyggelsen längs gatorna bland annat i öster och söder skapas en såkallad tyst sida mot gården.

### **Inkomna synpunkter på trafik**

- Trafiklösningen är tveksam.
- Sedan koloniområdet bebyggdes är det parkeringskaos inom området.
- Farhågor finns om att trafiken kommer att öka och parkeringssituationen förvärras i området.
- Trafik- och angöringsfrågorna förefaller vara väl uppfångade.
- Att ta gräsmattan längs järnvägen i anspråk för parkeringsplatser anses offra ytterligare en grönyta utan att lösa de trafikproblem som finns.
- Fyrishovs parkering vid Fyrisvallsgatan kommer att få en högre beläggning i samband med att den nya multihallen färdigställs.
- Trafiken till kv. Seminariet kan styras till Uppsala kommuns parkeringar vid Fyrishovs idrottsanläggningar, för att undvika utfart från parkeringshus under mark på Seminariegatan.
- Det vore positivt med kantstensparkering i närheten av affärslokalerna.
- Bebyggelsen bör flyttas närmare Ringgatan och Fyrisvallsgatan för att omdana trafikled till stadsgata.
- Den interna angöringsgatan bör tas bort och angöring tillåtas direkt från gatan.
- Gaturummen formar sig till stadsgaturum.
- Var finns cykelbana längs Tégnergatan, enligt planbeskrivningen?
- Seminariegatan borde stängas redan nu.
- Behovet av en cirkulationsplats bör studeras än en gång.
- Den föreslagna trafiklösningen med koppling av biltrafik respektive gång- och cykeltrafik till cirkulationsplatsen utgör risk för konflikter.

- Lokalgatans anslutning till cirkulationen bör tas bort och angöring till parkeringsgaraget bör istället ske via Prästgatan.
- Utformning av infart till garage vid Seminariegatan bör studeras vidare.
- Cirkulationsplatsen signalerar tydligt angöringspunkten
- Gång- och cykelvägens allmänna intresse vid Rektorsvillan behöver säkras i detaljplanen.
- Vid Prästgatans anslutning med Fyrisvallsgatan är det viktigt att sikten blir tillräcklig.
- Gatu- och trafiknämnden är tveksam till att angöringen till vissa av bostäderna ska vara allmän platsmark.
- Gatu- och trafiknämnden anser att planbestämmelsen om plantering på gatumark ska utgå.
- Gatuträd ska ges tillräckligt utrymme för att kunna utvecklas väl.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Trafiklösningen med bland annat garageutfarter och en cirkulationsplats är under bearbetning. Synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

För att lösa parkeringarna till föreslagen bebyggelse och klara bullerkrav krävs garage eller bullerplank längs järnvägen. Grönytan längs järnvägen kan inte anses ha något högt värde med avseende på rekreation, hälsa, lek mm för de boende.

Fyrishov måste lösa sin parkering inom sitt område.

Parkeringar till föreslagen bebyggelse löses inom planområdet. Uppsala kommuns parkeringsnorm är 0,8 p-platser/lägenhet. Planförslaget är utformat för att klara parkeringsnormen. Parkering till den nya bostadsbebyggelsen dimensioneras efter en parkeringsnorm på cirka 1,0 p-platser/lägenhet.

Den föreslagna exploateringen förutsätter att parkering kan anordnas i garage under mark för de nya bostadshusen.

Parkering blir inte tillåten på seminariebyggnadens entrésida åt öster och den norra sidan.

Förslag till kantstensparkering kan komma att bli möjligt då den interna angöringsgatan utgår. Enlig kommunens cykelkarta är Tégnergatan markerad som streckad linje. Streckade linjer visar sträckor med cykelbana som separat körfält längs gata. Heldragna linjer visar läge för befintlig cykelbana i separat körfält.

Trafiksituationen till Rektorsvillan ses över i det fortsatta planarbetet.

I samband med en järnvägsbro över Ringgatan planeras en separat bro för gång- och cykeltrafik för att bland annat minska biltrafiken. Det finns goda förutsättningar att ansluta gång- och cykeltrafik från planområdets södra del till en järnvägsbro. Denna gång- och cykelväg föreslås längs Seminariegatan (blandtrafik) med koppling till befintliga cykelstråk längs Fyrisån och nordväst om området.

För att sila trafiken kommer Seminariegatan att hållas öppen så långt det är möjligt.

Möjlighet till god sik vid Prästgatans anslutning med Fyrisvallsgatan beaktas i det fortsatta planarbetet.

Med plantering på gatumark avses träd längs gatorna för att skapa ett tydligt och väl sammanhållet gaturum vilket bland annat syftar till att hålla ned farten på förbipasserande fordon vilket skapar en tryggare miljö för gående och cyklister. Planbestämmelsen kvarstår.

Växtmiljö för befintliga och nya gatuträd detaljstuderas i projekteringskedet. För stora träd ska växtbäddens bredd inte understiga 4 meter. För små träd ska bredden inte understiga 3 meter, enligt Uppsala kommuns trädpolicy.

### **Inkomna synpunkter på järnvägen**

- Bedömningar för vibrationer inom planområdet saknas. ”Vibrationsnivåerna ska inte överskrida 0,4 mm/sek” vilket ställs som krav i planbestämmelse. (Miljö- och hälso- skyddsnämnden, Banverket)
- Det är tillräckligt att det generella skyddsavståndet på 30 meter till järnväg klaras, dvs. är bebyggelsefritt. Parkering, garage och förråd kan tillåtas.(Banverket)

- Garaget vid järnvägen planeras cirka 5 meter från järnvägen, vilket är Elsäkerhetsverkets minimiavstånd. Planförslaget kan försvåra en framtida utbyggnad till dubbelspår, men samtidigt kan det hanteras i samband med en eventuell framtida spårutbyggnad. (Banverket)
- För att minska järnvägens barriäreffekt bör kommunen studera vilka åtgärder som kan vidtas för att styra om gång- och cykeltrafiken till tunneln väster om plankorsningen. (Banverket)
- Vid en permanent avstängning av Seminariegatan i samband med bygget av en planfri järnvägs korsning befaras trafiken öka på Seminariegatan och Prästgatan.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Planbestämmelser införs med "Vibrationsnivåerna ska inte överskrida 0,4 mm/sek". Bestämelse förs in på plankartan. Övriga synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### **Inkomna synpunkter på buller från vägar, järnväg och angränsande verksamhet**

- Med risk för höga bullervärden bör inte östra och södra delen bebyggas.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att tillsammans med kravet motsvarande ljudklass B ska en skärpning göras av planbestämmelserna för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet till: "högst 50 dBA utanför fönster, men att lägre än 45 dBA ska eftersträvas".
- För byggnaden vid Fyrisvallsgatan bör kravet sättas till: "högst 45 dBA", så kallad tyst sida.
- Banverket anser att det i Kv. Seminariet kan vara motiverat att göra avsteg från riksdagens riktvärden. Banverket anser att riktlinjerna i Boverkets allmänna råd bör följas. Vid bullernivåer på 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på den bullriga sidan bör avsteg endast accepteras om det finns en tyst sida eller luddämpad sida. Den maximala ljudnivån på den tysta sidan bör inte överstiga 70 dBA.
- Banverket anser även att bostadsbebyggelsen bör utformas så att den uppfyller krav på en högre ljudklassning, ljudklass B enligt svensk standard för ljudklassning SS 25267.
- Banverket påpekar att bullerberäkningen i planen utgår från dagens tågtrafik. Utgångspunkten i beräkningarna bör istället vara de prognoser som finns för den framtida trafiken.
- NCC boende AB anser att det finns stora nackdelar med bullerplank vid järnvägar, både estetiskt, kostnadsmässigt och skötselmässigt och att det kan vara särskilt komplicerat att uppföra ett plank vid gångtunneln.
- Fyrishov AB anser att respektavståndet mellan de planerade byggnaderna och arenan blir för litet. Fyrishov kommer att generera vissa störningar på bebyggelsen längs Fyrisvallsgatan. Fyrishov tillstånd att bedriva musikevenemang som är förlagda på gräsplanen mellan badet och Fyrisån.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

En ny bullerutredning är under framtagande tillsammans med bebyggelseförslaget som vidarebearbetats. Bullerutredningen kommer bland annat att utreda behovet av bullerplank intill järnvägen. Den nya bullerutredningen utgår från de prognoser som finns för den framtida trafiken.

Kraven som kommer att ställas i planförslaget uppfyller Boverkets regler och standarder enligt nedan. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

Bostäder huvudregel

30 dB (A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB (A) maximalnivå inomhus nattetid  
55 dB (A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad  
70 dB (A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad  
(Värden antaget i Riksdagen mars 1997)

Vid tillämpning av riktvärdena bör man ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Om det inte går att reducera utomhusnivån till riktvärdena bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. I vissa fall kan det, enligt Boverkets allmänna råd, vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln.

Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas bl.a. i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Vid avsteg från huvudregeln skall de boende ha tillgång till en tyst/ljuddämpad sida.

Boverkets standard innehåller fyra ljudklasser, A, B, C och D, där A är den bästa och D är den sämsta. I byggreglerna anges att om man uppfyller klass C så uppfyller man kraven i Boverkets byggregler. Klass A och B kan väljas frivilligt om särskilt goda ljudförhållanden eftersträvas. Klass D kan i undantagsfall accepteras under särskilda omständigheter vid ändring av en befintlig byggnad.

Angående respektavstånd till Fyrishov ligger bullerkällorna, Fyrishov samt gatutrafik, på samma sida om bostäderna, vilket är en fördel då denna sida måste vara bullerdämpad.

### **Inkomna synpunkter på förorenad mark**

- Risken för förorenad mark ska beaktas vid exploatering inom området, det kan finnas så kallad sulfidlera i området. (Miljö- och hälsoskyddsnämnden)

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Föroreningshalter inom området bedöms som låga. Schaktarbete i förorenad jord är anmälningspliktig. Anmälan görs till miljökontoret i Uppsala i god tid innan påbörjat schaktarbete. (se miljöbedömning)

### **Inkomna synpunkter på vattenskydd**

- Området är beläget inom vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas. (Uppsala Vatten och Avfall AB)

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Gällande skyddsföreskrifter kommer att beaktas. Särskilt anmälan till länsstyrelsen kan krävas för markarbeten.

### **Inkomna synpunkter på ledningar etc.**

- Kanalisation och fiberkabel finns längs gång- och cykelväg enligt en bifogad ritning. (Uppsala Stadsnät AB)
- Befintlig vattenledning i hörnet av Seminariegatan och Ringgatan ska flyttas på exploatörens bekostnad och förses med u-område. (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- Ledningar inom u-område ska vara tillgängliga för service. (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- U-områden inom parkeringsytan mellan järnvägen och Seminariegatan kan inte bebyggas med parkeringsgarage eller carport. (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- Utrymmen för avfallshantering ska planeras så att en god arbetsmiljö vid avfallshämtning kan uppnås. (Uppsala Vatten och Avfall AB)

- Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet enligt en bifogad ritning E-område ska vara minst 10x10 meter med minst 5 meter till närmaste byggnad/brännbart upplag. Tillfartsväg för arbetsfordon måste finnas. (Vattenfall)
- Kablar får inte byggas över. Luftledningar och markförlagda ledningar måste uppfylla gällande säkerhetsavstånd. Eventuell flytt/förändring ska göras av Vattenfall men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden i plangenomförandet. Kabelutsättning ska begäras innan schackt. (Vattenfall)

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### **Inkomna synpunkter på energi**

- Planförslaget bör förtydligas i den del som avser energitillförsel och energihushållning med beaktande av miljöbalkens hänsynsregler och gällande energiplan, i synnerhet den delen av planen som knyter an till minskad och effektivare energianvändning.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Beaktas i det fortsatt planarbete.

#### **Inkomna synpunkter på avtal m m**

- Ansvarsfrågorna måste klargöras i de avtal som tecknas vid den tredimensionella fastighetsbildningen. Kommunen ska inte kunna bli ekonomiskt ansvarig för eventuella skador på garaget som orsakas av parkmarken. Avtalet måste reglera vem som är skyldig att återställa parkmarken om man måste frilägga garaget uppifrån.
- Om den kommunala parkmarken måste tas i anspråk för skolans dagliga verksamhet bör driftskostnaderna för detta belasta skolverksamheten och inte den kommunala parkskötseln.
- Exploatören ska vara med och finansiera cirkulationsplatsen samt iordningsställandet av plantering och gång- och cykelväg utmed Ringgatan och Fyrisvallsgatan.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Beaktas i det fortsatt planarbete.

#### **Alternativa förslag**

Flera yttranden innehöll alternativa förslag, nedan är en sammanfattning:

- Expandera utåt stadsgränsen i stadsnära lägen
- Förtätningen med bostäder mellan Q-Med och Skeppet kan byggas på höjden (inom rimliga gränser)
- Inom Librobäckområdet finns rikligt med oexploaterat utrymme för bostadsbyggande inom 2-3 minuters gångväg från parken
- Bygg bostäder mellan Cementgjuteriet och Bärbyleden, söder om järnvägen
- Varför inte bygga bostäder (ev. punkthus) intill ån på den stora parkeringen vid Fyrishov med markgarage under husen?
- Vi föreslår att en nedskalad utbyggnad kan ske på Fyrishovs parkeringsplats väster om ån, att ersättningsparkeringar byggs på kommunens mark öster om ån där det finns gott om plats
- Vid Fyrissskolan finns en parkering som kan bebyggas
- Bygg utmed Seminariegatan (punkthus) samt på parkeringen norr om Fyrisvallsgatan. Lagg parkering under mark och spara istället Seminarieparken som parkmark

- Ett nytt lamellhus föreslås bakom seminariebyggnaden (Prästgatan flyttas åt nordväst)
- Förskola bör integreras i bostadsbebyggelsen eller i befintliga byggnader
- Bygg ett slutet kvarter på fotbollsplanen för att bevara seminarieträdgården/parken.
- Om man skall bygga, bör detta ske i blygsam skala i den norra delen (fotbollsplanen), för att åstadkomma minsta möjliga ingrepp i kulturmiljön
- Flytta den nuvarande öppna gräsplanen och anlägga denna över parkeringsplatsen som finns idag
- Bevara och återskapa park och trädgård
- Seminariet med kringliggande park har stor potential som turistattraktion
- Kommunen skulle med all säkerhet kunna erhålla eu-bidrag för att restaurera och bevara området intakt
- Öppna upp parken och ta bort staket
- Öppna parken längs hela Ringgatan
- Öppna parken från Ringgatan med två grindar
- Fler planteringar i parken, promenadstråk, sittplatser, lekplatser mm
- Bygg om gamla rektorsbostaden/röda villan till äldreboende, förskola, allaktivitetshus, café, skola för musikklasser, öppen förskola eller annan skolverksamhet
- Återställ den ursprungliga undervisningsparken/seminarieträdgården likt Rosendal (Stockholm), Sofiero (Helsingborg) eller en filial till Linnéträdgården
- Gör parken till en aktivitetspark, grön lunga, kombinerad park- och konstutställningsmiljö, upplevelsecentrum för barn och äldre
- Parken bör utnyttjas till spontana idrotter, sola på sommaren och en grön oas för alla att njuta tidens vingslag
- En vision för framtiden kan vara en kombination av skola och äldreboende med en gemensam trädgårdsodling som skapar aktivitet och hälsa
- Bygg ett boende för äldre i 2 plan eller ett boende för 55+ samt dagis i rektorsvillan i parken
- Låt Uppsalas ungdomar få disponera gamla seminariet som sitt eget hus/kulturhus

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Syftet med denna detaljplanen är bland annat att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse, förskola och allmän park inom kv. Seminariet. Att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse inom andra området sker utanför detta planuppdrag.

Punkthus har prövats i tidigare skisser men förkastats bland annat på grund av bullerkrav, breda byggnader som kommer långt in i parken mm.

Parkeringsgarage kommer att finnas under den föreslagna bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen/garagen flyttas ut mot Ringgatan/Fyrsivallsgatan för att inte störa parken/trädgården.

Stadsdelsparken blir cirka 1-1,5 hektar stor.

Ett lamellhus bakom seminariebyggnaden skulle komma alltför nära den gamla byggnaden.

Förskolan kommer att integreras i bostadsbebyggelsen i nordväst.

Ett helt slutet kvarter på den befintliga fotbollsplanen skulle skapa en alltför skuggig och introvert bostadsgård utan koppling till stadsdelsparken.

För att minska eventuell negativ påverkan på kulturmiljön se stadsbyggnadskontorets ställningstagande till Länsstyrelsens yttrande.

Parkeringen framför seminariebyggnaden föreslås bli gröngjord.

Parken och seminarieträdgården med dess historia ligger till grund för förslaget över parken som bearbetas vidare.

Beroende av t.ex. användningen av Rektorsvillan och Röda villan kan parken komma att bli en turistattraktion.

Marken är såld och Uppsala kommun har valt att inte köpa den (med tanke på förslaget om ev. EU-bidrag).

Förslaget till stadsdelspark är under bearbetning och parken kommer att öppnas upp mot söder- Entréer och stråk kommer att göras större och tydligare.

Möjligheten att anlägga grindar styrs i senare projekteringsskede.

Parkförslaget ses även över vad det gäller promenadstråk, sittplatser, lekplatser mm.

Innehållet i Rektorsvillan och Röda villan styrs genom planbestämmelsen, ”Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde”, och kan alltså inrymma flera av ovanstående förslag till innehåll.

Fotbollsplanen som i tidigare förslag varit privat bostadsgård har nu lika övriga parken utökats och det kommer att finnas plats till spontanidrott, bollspel mm.

Uppsala kommun förfogar inte över seminariebyggnadens innehåll då den ägs av en privat fastighetsägare.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Daniel Bergvin  
Planarkitekt

Handläggare  
Daniel Bergvin

Datum  
Datum för 2012-01-09  
Fd diarenummer

Diarienummer  
2012/20039  
PLA 2007/20014-1

Plan- och byggnadsnämnden

## Detaljplan för kv Seminariet, Uppsala kommun

### Särskild sammanställning

I enlighet med Miljöbalken 6 kap § 16 ska en detaljplan, i vars process en miljöbedömning gjorts enligt Miljöbalken 6 kap §11, en särskild sammanställning tas fram.

### Bakgrund

Planförslaget syftar till att uppföra bostadsbebyggelse med cirka 220 lägenheter, en förskola samt en allmän park på 1,5 ha. Bostadsbebyggelsen utgörs av fyra- till sjuvåningars lamellhus placerade utmed de befintliga gatorna.

Kvarteret Seminariet tillhör den typ av miljöer som i översiktsplanen kallas ”institutionsstaden” och är därför av riksintresse för kulturmiljövården. I kvarteret finns idag seminariebyggnaden som är privatägd och hyrs ut för bland annat skola, förskola, socialservice och kontor mm. Två mindre byggnader som fungerar som bostad (Röda villan) respektive kontor (Rektorsvillan) samt uthus och en fruktkällare finns även inom området. Seminariebyggnaden och villorna är uppförda 1914-1917. Institutionsbyggnaderna och den vackra trädgårdsmiljö är karaktärsskapande.



*Seminariebyggnaden, Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden*

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för kv. Seminariet avseende kulturmiljön. Miljökonsekvensbeskrivningen har legat till grund för samråds- och utställningsförslagets utformning. Skyddsbestämmelser har lagts fast i syfte att skydda de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna inom kvarteret. Den befintliga trädgården säkerställs som allmän park, där

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

120117090010311



möjlighet finns att tillvarata stora delar av den ursprungliga vegetationen. Något skydd av den befintliga vegetationen har inte bedömts nödvändig, då kommunen blir ansvarig för utformning och skötsel av parken och att stora delar av trädbeståndet är fruktträd som har en begränsad livslängd.

Kommunens bedömning är att planen inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Förslaget innebär dock en viss negativ miljöpåverkan på delar av kulturmiljön genom att den föreslagna kvartersbebyggelsen delvis tränger undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör. Detta påverkar värdebärande delar som bland annat huvudbyggnadens funktion, som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym. Dock är den föreslagna bebyggelsen till största delen placerad i utkanten av kvarteret och anpassade i höjd efter de befintliga byggnaderna. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården i Uppsala stad, K 40 A, genom att centrala element i seminarieanläggningen skadas och att den helhet som byggnader, park, trädgård och idrottsplats idag utgör går förlorad.



Modellbild över förslaget för kv Seminariet, bild NCC

### **Inkomna synpunkter avseende miljöbedömningen under planskedet**

- Den nya bebyggelsen innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården i Uppsala stad, K 40 A
- Byggnadsminnesförklaring
- Krav på arkeologisk utgrävning
- Skyddsbestämmelser på parken
- Avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen
- Skyddsbestämmelser på befintlig bebyggelse (q-märkning)
- Kvarstående park skall bättre anpassas till den befintliga parkstrukturen
- Exploateringsgraden inom kvarteret i förhållande till kulturmiljön

*För ytterligare beskrivning av inkomna yttranden, se utlåtandet.*

### **Sammanfattning av hur har miljöbedömningen och yttrandena påverkat förslaget?**

Efter plansamrådet har förslaget förändrats så att konsekvenserna för kulturmiljön ytterligare mildras. De stora förändringarna består i att den planerade förskolan förläggs i ett av bostadskvarteren i stället för utmed Seminariegatan vilket gör parken mer öppen och tydlig. Bebyggelsen/ bostadsgårdarna och dess underjordiska garage flyttas mot Fyrisvallsgatan och Ring-

gatan till förmån för en större park. Parken och seminarieträdgårdens historia med avseende på gestaltning, innehåll, växtval kan bevaras och utvecklas till skillnad från samrådsförslaget. Respektavståndet mellan den nya bebyggelsen och de befintliga byggnaderna har ökats, tillkommande bebyggelse har studeras mer noggrant vad det gäller fasaduttryck, material mm och bebyggelse har anpassats i höjd till befintliga byggnader.

### **Sammanfattning av hur miljöaspekter har integrerats under processens gång**

Under arbetets gång har planförslaget bearbetats för att minimera dess negativa påverkan, vilket främst har gällt kulturmiljö. Som resultat av de bedömningar som gjorts under projektets gång kring kulturmiljön så har skyddsbestämmelser förts in i detaljplanen som förhindra rivning och förvanskande av de bevarandevärda byggnaderna inom området. Den kulturhistoriska helhetsmiljön där den interna hierarkin är viktig har säkerställts genom att den befintliga trädgården har planlagts som park och ett respektavstånd har därmed säkerställts.

### **Motivering till varför planen har antagits istället för andra alternativ**

Kommunen har under åren fått förfrågan om att förvärva byggnaderna och trädgården inom kv Seminariet som skola och park, men har tackat nej. Akademiska hus sålde därför fastigheten till en privat intressent. 2006 godkände kommunen strukturprogrammet som föreslås att befintliga byggnader inom kvarteret ges en flexibel användning för bostäder, kontor, förskola/skola eller annan offentlig verksamhet. Komplettering med bostäder bör kunna ske. Kvarterets omvandling ska kunna ske med hänsyn till bebyggelsens och parkmiljöns kulturhistoriska värden. Delar av seminariets trädgård/park föreslås bli allmän kvarterspark. Seminariegatan föreslås få ny sträckning genom kvarteret om korsningen mot Ringgatan stängs i samband med att järnvägs korsningen blir planskild. Programmet ska ligga till grund för fortsatt detaljplanering inom området.

Två alternativ finns för området, huvudalternativet (planförslaget) och nollalternativ. Kommunen har valt att arbeta vidare med huvudalternativet som en del i att förverkliga programets och Översiktsplanens ambitioner att skapa ett attraktivt stadsstråk med både bostäder och verksamheter.

### **Uppföljning och övervakning**

Som underlag för uppföljning över tid ställs krav i detaljplanen på att:

- De befintliga byggnaden inte får rivas. Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriäl ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis och kommer att följas upp i bygglovsskedet.
- Ändringar av interiören i de befintliga byggnaderna bör de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas, ändringar i byggnaderna är anmälningspliktiga.
- Den befintliga trädgården säkerställs genom detaljplanen som park med kommunen som huvudman. Förändringar av marknivåerna mer än 50 cm kräver ett marklov. Övriga förändringar är inte bygglovspliktiga. På plankartan finns upplysning om att en inventering av bevarandevärda träd finns.

Daniel Bergvin

2012-01-11