

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-002441Handläggare:
Brita Bugge 018-727 46 08

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Seminariet

Utökat förfarande

LAGA KRAFT 2022-09-02



Bild på planerad byggnad

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Övriga handlingar	4
Läsanvisningar	4
Medverkande	4
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Miljöbalken	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	6
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	6
Tidigare ställningstagande	7
Översiktsplan 2016	7
Strukturprogram Librobäck	7
Detaljplaner	7
Tidigare planarbete	8
Områdesförutsättningar och förändringar	9
Plandata	9
Allmän områdesbeskrivning	9
Stadsbild	10
Kulturmiljö	11
Naturmiljö och grönstruktur	18
Bebyggelse och gestaltning	21
Offentlig och kommersiell service	31
Skolor och skolgårdar	31
Trafik och tillgänglighet	33
Mark och geoteknik	37
Vatten	37
Strandskydd	39
Hälsa och säkerhet	40
Teknisk försörjning	47
Planens genomförande	48
Organisatoriska åtgärder	48
Tekniska åtgärder	49
Ekonomiska åtgärder	50
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	50

Planens konsekvenser	53
Nollalternativ	53
Miljöaspekter.....	53
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	56
Översiktsplanen	56
Miljöbalken.....	56

Handlingar

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-11-23.

Antagandehandlingar



Den läser du nu!

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning kvarteret Seminariet, Uppsala, Rapport A. Efterklang 2020-08-26
- Inledande PM Geoteknik samt Miljöteknisk markundersökning. Bjerking 2008-03-28
- Markteknisk undersökningsrapport, Miljö- och Geoteknik. Bjerking 2019-04-04
- Projekterings PM, Miljö- och Geoteknik. Bjerking 2020-09-14
- Dagvattenutredning Seminarieparken Uppsala kommun, Structor Uppsala AB, 2020-09-04
- Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplaneförslag
- Time & Place, KMV forum, Living cities 2019
- Kulturhistorisk analys av kvarteret Seminariet, Lundgren, Upplandsmuseet, 2016-09-09
- Riskbedömning för Seminariet, Uppsala. Structor 2020-02-12
- Solstudier, ÅWL, 2019-11-08
- Illustrationsplan, ÅWL, 2020-02-27

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren, Bonava. Genova, som äger fastigheten

Luthagen 13:2, har deltagit genom dialog. Medverkande konsulter har varit Ecoloop samt ÅWL arkitekter.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av ÅWL arkitekter. Utredningar har genomförts av de konsulter som redovisas ovan.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att säkerställa en stor allmän park och att möjliggöra cirka 110 lägenheter med lokaler i bottenvåningen. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden genom att skydda befintliga byggnaders värden samt genom att ny bebyggelse får en anpassad gestaltning.

Planens huvuddrag

Planläggningen innebär att trädgården blir allmän plats, park. Parken blir cirka 19 000 kvadratmeter och kommer att utvecklas så att dess kulturhistoriska värden stärks. Fotbollsplanen planläggs som skola och idrottsanläggning, med syftet att kunna nyttjas både av skolan och av allmänheten.

Detaljplanen möjliggör en exploatering i kvarterets norra hörn med cirka 110 lägenheter och lokaler i bottenvåningen. Där är tillåtet att uppföra två större u-formade byggnadskroppar samt en mindre rektangulär byggnad. Byggrätterna är reglerade så att de ska samspela med befintlig bebyggelse på platsen. En del av parkeringen till bostäderna planläggs på två områden vid Seminariegatan.

Planläggningen görs med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Befintliga byggnader skyddas med bestämmelser och nya byggnader ska utformas så att områdets karaktär bevaras. Den befintliga seminariebyggnaden planläggs för skola och centrumverksamhet. Rektorsvillan planläggs för att kunna rymma centrumverksamhet, skola och bostäder. Vaktmästarbostaden planläggs för bostäder och centrumverksamhet. Utöver dessa byggnader finns en mindre byggrätt för café i parken.

Miljöbalken

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården enligt miljöbalkens tredje kapitel.

Miljöbalken 5 kapitel

Dagvattnet i området leds av mot Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen berörs därmed av miljöbalkens femte kapitel.

Miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon och berör därmed miljöbalkens sjunde kapitel.

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet som är 100 meter längs med Fyrisån och Librobäcken är upphävt genom gällande detaljplaner men kommer att återinträda när denna detaljplan vinner laga kraft.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2018-09-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planförslaget inte kommer att skada riksintresset och att kulturmiljön inte kommer få någon tydlig negativ påverkan. Denna bedömning är under förutsättning att ny bebyggelse får en god och anpassad gestaltning. Bebyggelsen är placerad på en bra plats utifrån kollektivtrafik och service vilket ger goda förutsättningar för ett hållbart resande. En reviderad bedömning av planens konsekvenser finns i denna planbeskrivning.

Länsstyrelsen yttrade sig över detaljplanen i samrådet och framförde då att planförslaget skulle kunna medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Efter samrådet har kommunen reviderat planförslaget så att det tar större hänsyn till områdets kulturmiljövården. Byggnadsvolymer mot Fyrisvallsgatan har sänkts så att de underordnar sig Seminariebyggnaden. Länsstyrelsen framför i sitt granskningsyttrande att inskränkningen av det kulturhistoriska värdet i vissa delar är acceptabelt, då andra delar kommer att förstärkas. I bedömningen av om gjorda anpassningar i tillräcklig grad uppfyller detta krav, finner länsstyrelsen att så är fallet. Läsbarheten av de riksintressanta kulturmiljövårderna bedöms sammantaget förbättras, då utpekade viktiga delar såsom trädgård och park kommer att återskapas.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen och länsstyrelsens yttrande är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Seminariet inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 (MKB) inte krävs.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2016

Detaljplanen ligger i anslutning till ett utpekat stadsstråk (Fyrisvallsgatan). Innebörden av ett stadstråk är att det ska länka samman staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik och att det är hög koncentration av bebyggelse.

Vid Svartbäcksgatan/Gamla Uppsalagatan, cirka 400 meter från planområdet, kommer en knutpunkt för kollektivtrafik att utvecklas. En knutpunkt är en strategisk plats för byten mellan region, närorts- och stadstrafiken.

Strukturprogram Librobäck

Planområdet ingår i strukturprogram för Librobäck-Börjetull-Fyrishov. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2006 och anger att planområdet ska användas för bostäder, förskola och kvarterspark.

Detaljplaner

De detaljplaner som tidigare gällde för planområdet var Stadsplan för del av Seminarieområdet akt 0380-166, fastställd 1958, Stadsplan för Eriksdalsområdet akt 0380-430 samt Klockarängen del av kvarteret Seminariet akt 0380-P91/10. Kvartersmarken ska enligt tidigare gällande detaljplan användas för Allmänt ändamål. Byggnadshöjden får vara upp till 15 meter inom en del av planområdet och 8 meter på övriga delar.

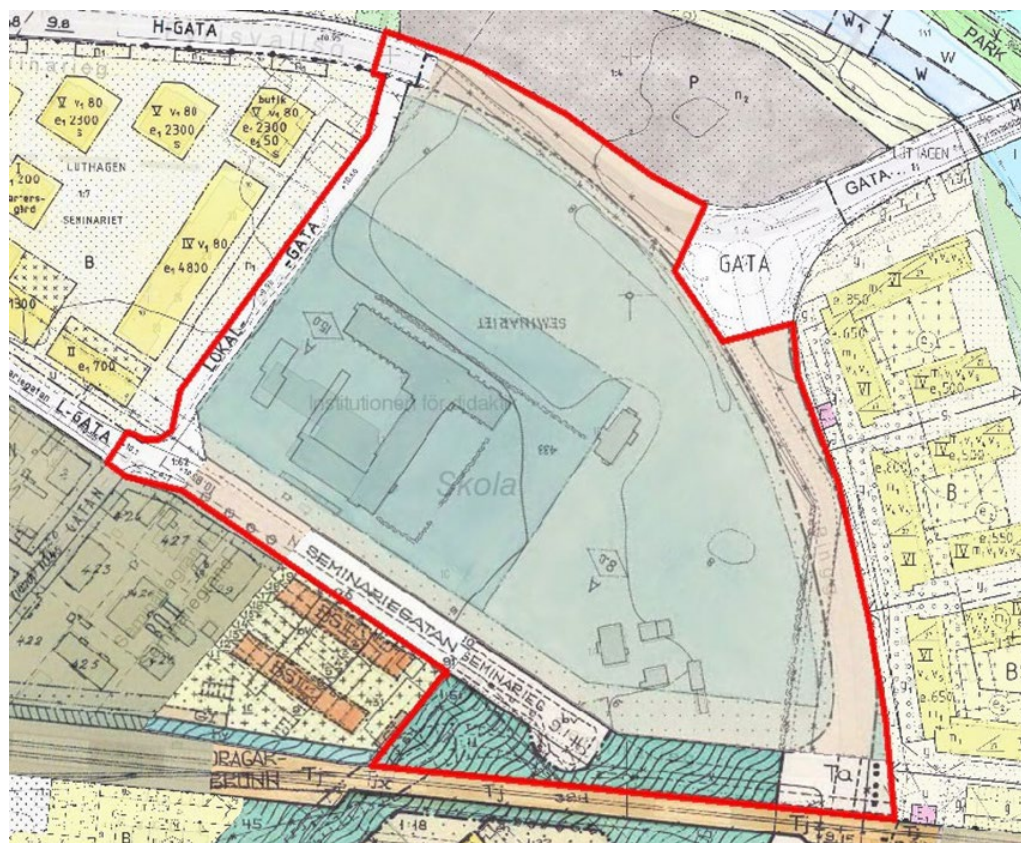


Bild 1 Karta som visar tidigare gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd linje.

Tidigare planarbete

Kommunfullmäktige beslutade 2012-04-23 att anta en detaljplan med samma avgränsning som denna detaljplan. Detaljplanen omfattade bostäder, förskola och en mindre park. Efter överklagande upphävdes beslutet av mark- och miljööverdomstolen 2014-03-24. Det ena skälet till att detaljplanen upphävdes var att det inte framgick av planbeskrivningen att planförslaget avvek mot den då gällande översiktsplanen (Översiktsplan för Uppsala kommun 2010). Det andra skälet för upphävande var att detaljplanen medgav åtgärder som påtagligt skulle kunna skada riksintresset.

Planförslaget som upphävdes omfattade byggnader längs hela Fyrisvallsgatan och Ringgatan och ianspråktoget således mycket mer av kvarterets grönytor än vad detta planförslag gör.

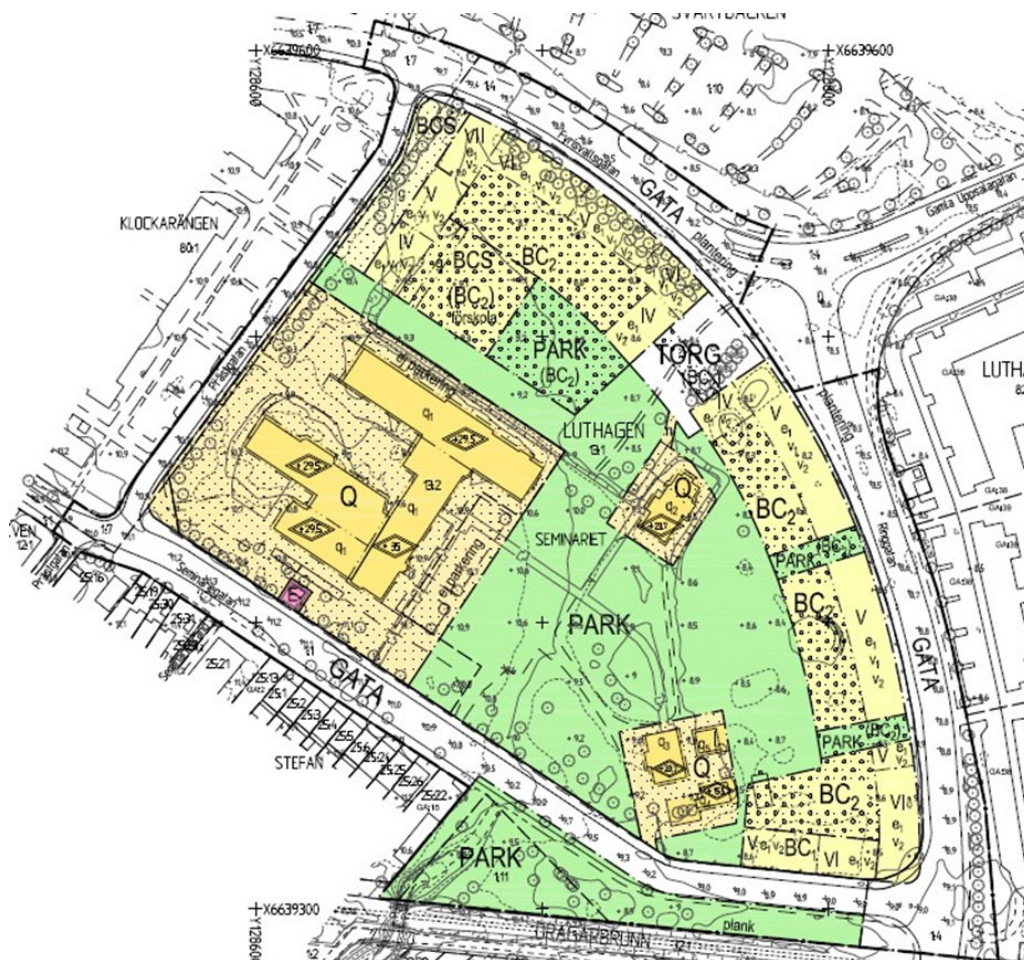


Bild 2 Utklipp från plankarta från det planförslag från 2012 som upphävdes av mark- och miljööverdomstolen 2014.

Områdesförutsättningar och förändringar

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i västra delen av staden cirka 1,5 kilometer från Stora torget. Planområdet avgränsas av järnvägen i söder, Prästgatan i väster samt Fyrisvallsgatan/Ringgatan i öster.



Bild 3 Orienteringskarta med planområdet markerat med en röd prick i översiktskartan till vänster och med röd linje i kartbild till höger.

Areal

Sammanlagt är planområdet cirka 6 hektar, 60 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

- Luthagen 13:1 ägs av Bonava projektutveckling i Uppsala AB
- Luthagen 13:2 ägs av Genova Seminariet AB
- Luthagen 1:1, Luthagen 1:7, Luthagen 1:4 samt Luthagen 1:11 ägs av Uppsala kommun

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Historiskt sett har kvarteret inrymt en skola för lärarutbildning med tillhörande byggnader, idrottsytor, nyttoträdgårdar och skyddsplanteringar. Dessa strukturer finns till stor del kvar i parken i dag, men har delvis försvunnit.

Kvarteret präglas av dess kulturhistoriska värden och innehåller byggnader som samtliga har starka miljöskapande värden. Planområdets största byggnad är Seminariebyggnaden som rymmer både tandvård, kontor, skola och förskola. Inom

planområdet finns också Rektorsvillan, som i dagsläget nyttjas som kontor, samt Vaktmästarbostaden som rymmer två lägenheter.

Kvarterets stora grönområde är i privat ägo men har karaktären av en allmän park. Trots att grönytan är privat så finns det inget som hindrar allmänheten från att vistas där. Grönytan nyttjas därför av både allmänheten och skolan. I kvarteret finns även en fotbollsplan med 11-mannamått.

Planområdet ligger i en stadsdel med huvudsakligen bostäder, både i form av radhus och flerbostadshus. I närheten finns idrottsanläggningen Fyrishov med simhall och utebad. Det är nära till Fyrisån med gång- och cykelstråk samt rekreationsytor.



Bild 4 Flygfoto som visar planområdet (röd linje) och dess närområde.

Stadsbild

Förutsättningar

Kvarteret har idag en sluten karaktär med vegetation och stängsel som avgränsar området från gatan. I nordost finns trädridåer med huvudsakligen granar, och i övriga delar finns ett vegetationsbeklätt stängsel samt en del träd. I den nordvästra delen, mot Prästgatan, är kvarteret mer öppet. Historiskt sett har kvarteret varit ett slutet kvarter med granhäck i norr och ett högt träplank i söder. Entréerna var få och försedda med grindar. Granbeståndet har med tiden blivit glesare, vilket innebär att det uppstått luckor som skapar siktlinjer från Gamla Uppsalagatan till Seminariebyggnaden och Rektorsvillan. Byggnaderna och trädgården ger kvarteret en sammanhållen karaktär som skiljer sig från omgivningen genom sin arkitektur, som tydligt kopplar till den tid då kvarteret anlades och byggdes.

Förändringar

Ny bebyggelse placeras där det idag finns stora uppvuxna granar vilket innebär att kvarteret även fortsatt hålls slutet där bebyggelsen placeras. Den slutna trädgården kommer att öppnas upp för allmänheten och få fler entréer mot gatan.



Bild 5 Bilden visar hur området syns när man rör sig från bron vid Fyrisvallsgatan och närmar sig kvarteret från nordöst.

Kulturmiljö

Kvarteret byggdes och anlades under 1910-talet för att användas för utbildning av folkskollärare. Seminariebyggnaden användes för utbildning och övriga byggnader som bostad för rektor och vaktmästare. Utemiljön anlades för att rymma funktioner kopplade till den utbildning som bedrevs såsom idrottsyta, odlingsytor och trädgård. Kvarteret hade en sluten karaktär med läplantering i norr och plank/häckar i södra delen. Då mycket är väl bevarat från den ursprungliga anläggningen så präglas kvarteret till stor del av dess kulturhistoriska värden. Platsens historia visas både genom dess arkitektur och dess funktioner.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Riksintresset omfattar lärdomsstadens betydelse samt vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker. Vidare är bebyggelsens utformning och placering samt dess rumsliga samband av betydelse för riksintresset. Bedömningen är därigenom att anläggningen som helhet, med både bebyggelse och trädgårdsanläggning är av betydelse för riksintresset.

Planområdet ligger även inom siktlinjen från väg 600 (vägen mot Björklinge) som är en del av riksintresset. Den nya byggnadens placering eller höjdskala innebär dock inte att sikten mot Domkyrkan och slottet påverkas.

Framtagna utredningar

Värdena har beskrivits i en kulturmiljöutredning framtagen av Upplandsmuseet (Kulturhistorisk analys av kvarteret Seminariet, Lundgren, 2016). Det har även tagits fram en bedömning för att värdera hur planförslaget påverkar kulturmiljövärdena (Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplaneförslag, Time & Place, KMV forum, Living cities 2019). Utlåtandet utgår dels

från den kulturmiljöutredning som Upplandsmuseet tagit fram men även från andra utredningar och skrifter som tagits fram kring området. Både Upplandsmuseets utredning och expertutlåtandet beskriver att kvarterets värden till stor del finns i byggnaderna men även i utemiljöns strukturer och karaktärsskapande element. En redogörelse för utemiljöns och byggnadernas värden följer nedan.

Utemiljöns kulturmiljövärden

Trädgårdsanläggningen är från samma tid som kvarterets byggnader (1910-tal) och är utformad för att rymma de funktioner som behövdes för folkskolläroverbyggnaden. Seminarieträdgården är utformad i en tidstypisk nationalromantisk stil, vilken kännetecknas av vindlande stråk där det som väntar bakom nästa krök döljs i förväntansfullt dunkel och hemlighet. Seminarieträdgården anlades med en läplantering av gran i norr och ett högt plank kring de södra delarna, vilket gjorde anläggningen till en värld sluten mot omgivningarna. Huvudentrén till området var den tidstypiskt svängda vägen i södra delen förbi vaktmästarbostaden. Anläggningen är en del i en helhet och alla element och strukturer som visar hur området använts har således kulturhistoriska värden.

Inom anläggningen fanns nyttoodlingar för självhushåll samt äppelträdsplanteringar. Bollplanen anlades för att främja motion och idrott. Vidare fanns också en damm och en öppen flexibel grusyta. Anläggningen är till viss del bevarad även om vissa funktioner försvunnit och en del miljöer ändrats. Nyttoodlingarna och dammen har försvunnit och antalet äppelträd blivit färre. Däremot finns den öppna ytan framför Seminariebyggnaden kvar, liksom bollplanen och många äppelträd. Även strukturer och siktlinjer är till stor del bevarade.

Upplandsmuseets kulturhistoriska analys pekar ut de delar som markerar områdets strukturer och siktlinjer som de delar i utemiljön som har de högsta värdena, såsom sikten mellan Seminariebyggnaden, Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden samt skolgårdens landskapsrum. Viktiga element som lyfts fram är nyttoodlingarna, praktträdgården, äppelträdsallén och idrottsplanen. Kvarterets avgränsning och entréer har inga tydliga värden eftersom de i låg grad liknar de ursprungliga avgränsningarna och entréerna.



Bild 6 Bild från 1950. Foto Oscar Bladh/Fyriskällan

Byggnadernas kulturmiljövärden

Samtliga byggnader inom kvarteret, förutom Seminariebyggnadens tillbyggnad och en liten garagebyggnad, har höga värden vilket framgår i Upplandsmuseets kulturhistoriska analys. Samtliga byggnader förutom garaget och tillbyggnaden, skyddas därför med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Inriktningen för samtliga byggnader är att om förändringar sker ska byggnadens ursprungliga utseende vara vägledande för hur utformningen/förändringen görs.

Seminariebyggnaden

Kvarterets största byggnad är Seminariebyggnaden som är en byggnad i huvudsakligen tre våningar och en vindsvåning. Byggnaden är ritad av Axel Lindegren och uppfördes 1914–1916. Byggnaden har beskrivits som ett landmärke i staden och har en monumental tegelarkitektur i rött tegel. Byggnaden är utformad i nationalromantisk stil och karaktäriseras, förutom av tegelarkitekturen som delvis har mönstermurade detaljer, av stora fönster med finmaskigt spröjsverk, en grovhuggen granitsockel och ett sadeltak med brant takfall som är belagt med röda tegelpannor. Även byggnadens asymmetri, trapphuset, entréerna, strävpelarna och skorstenarna är värdebärande byggnadsdelar. Alla detaljer och byggnadsdelar som tillhör den ursprungliga byggnaden bidrar till byggnadens samlade karaktär och kvaliteter och behöver bevaras för att byggnadens karaktär ska bibehållas. Byggnaden är välbevarad men vindsvåningen har byggts om och inretts varvid nya fönster utan spröjs har tagits upp i takfallet. 1994 gjordes också en tillbyggnad som är uppförd i brunrosa slätputs med gröna fönsterbågar.

Interiört bedöms aulan, entréhallen, trapphuset och lärarrummet vara de rum som har höga värden och som är skyddsvärda. Dessa rum/platser är i hög grad bevarade som de ursprungligen sett ut och har byggnadsdetaljer som ger karaktär till platsen. Vissa förändringar har dock skett även i dessa rum, till exempel ommålningar. I dessa rum är det den fasta interiören som är kulturhistoriskt värdefull. För lärarrummet är det rumsvolymen, golvet av ekparkett och vägghpanel av mörkt trä som är värdebärande element. Entréhallen och trapphusen karaktäriseras av tegelmurade kryssvalv, golv av kalksten och dörrar med listverk. Aulan har en stor rumsvolym med ett välvt tak. I aulan finns en upphöjd scen och en orgelläktare, väl bevarat i ursprungligt skick. Förutom rummets volym så är även parkettgolvet och de spröjsade fönsterna viktiga för rummets karaktär.



Bild 7 Seminariebyggnaden



Bild 8 Lärarrum och entréhall



Bild 9 Aulan

Rektorsvillan

Även Rektorsvillan är ritad av Axel Lindegren och är från 1914-1916. Denna byggnad är i två våningar. Byggnaden har ockragula träfasader och karaktäriseras av ett valmat sadeltak med enkupigt tegel, grovhuggen stensockel, takkupor, taklist och burspråk. Dessa byggnadsdelar och detaljer är viktiga för att byggnadens karaktär ska bibehållas.

Vaktmästarbostaden

Vaktmästarbostaden är mindre än de övriga byggnaderna, vilket markerar dess plats i hierarkin. Även denna byggnad är ritad av Axel Lindegren på 1910-talet och har stora miljöskapande och kulturhistoriska värden. Byggnaden är i nationalromantisk stil vilket kan ses på de spröjsade fönsterna, det branta takfallet med takkupor och

byggnadens asymmetri. De faluröda träfasaderna, de vita knutarna, verandan, skorstenarna och stensockeln markerar också byggnadens stil och kulturhistoriska värde.



Bild 10 Vaktmästarbostaden



Bild 11 Rektorsvillan



Bild 12 Karta som visar Vaktmästarbostaden, fruktkällaren och tvättstugan

Fruktkällaren

Byggnaden ligger i anslutning till Vaktmästarbostaden. Den är i en våning och har väggar av tuktad gråsten och täcks av ett pyramidtak med enkupigt lertegel. Byggnaden har använts till lagring av äpplen och annan frukt, vilket var en viktig funktion som hörde ihop med den äppelodling som fanns i trädgården.

Tvättstugan

I anslutning till Vaktmästarbostaden finns ytterligare en träbyggnad i nationalromantisk stil. Byggnaden har tidigare använts som tvättstuga. Den har stensockel, liggande faluröd träpanel, spröjsade fönster, brant takfall täckt av tegel och hög skorsten. Byggnaden har miljöskapande och kulturhistoriska värden och är ett tydligt exempel på nationalromantisk arkitektur. Byggnaden tydliggör och bidrar till kvarterets samlade karaktär där olika byggnader fyllt olika funktioner.

Garage

Det finns ytterligare en byggnad i anslutning till Vaktmästarbostaden. Det är en enkel byggnad som har använts som garage. Byggnaden är troligen från 1950-talet eller 1960-talet. Denna byggnad har begränsade värden och bedöms således inte vara skyddsvärd. Detaljplanen medger att en cafébyggnad kan uppföras på samma plats.



Bild 13 Fruktkällaren



Bild 14 Tvättstugan

Hantering av områdets kulturmiljövärden

Detaljplanen hanterar platsens kulturmiljövärden på de sätt som beskrivs nedan.

Befintliga byggnaders kulturmiljövärden skyddas

Både Seminariebyggnaden, Vaktmästarbostaden samt Rektorsvillan har höga kulturmiljövärden, vilket framkommer både i den kulturhistoriska analysen och det expertutlåtande som gjorts. Byggnadernas exteriör och, för Seminariebyggnadens del,

till viss del även interiör, skyddas i detaljplanen så att byggnaderna även långsiktigt kan bidra med kulturhistoriska och miljöskapande kvaliteter till platsen. Bestämmelserna som införs för att skydda befintliga byggnader är följande:

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q₁	<i>Byggnadens exteriör ska bevaras.</i> Då samtliga byggnaders exteriör har stora karaktärsskapande värden så skyddas hela deras exteriör med skyddsbestämmelse, med undantag för tillbyggnaden från 1990-talet.
q₂	<i>Byggnadens fasta interiör i aula, lärarrum, entréhall och trapphus ska bevaras.</i> Bestämmelsen avser Seminariebyggnaden och gäller för de rum som är välbevarade från det ursprungliga utseendet.
r₁	<i>Byggnad får inte rivas.</i> Rivningsförbud gäller på samtliga byggnader med höga kulturhistoriska värden.
k₁	<i>Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå ska behållas.</i> Seminariebyggnadens tillbyggnad är byggd för att vara anpassad till platsen och eventuella ändringar ska ske varsamt. Det gäller även för tvättstugan intill Vaktmästarbostaden.



Bild 15 Entrén till parken från Seminariegatan. Illustration ÅWL arkitekter.

Trädgården blir allmän plats, park

Större delen av trädgården blir i samband med planläggning en allmän park vilket innebär att den kommer att ägas av kommunen och kan nyttjas av både medborgare och besökare. Att kommunen tar över parken innebär att grönområdet historiska struktur och värden kan skyddas och förädlas (se avsnitt Naturmiljö och grönstruktur). Parkens utformning/utveckling styrs dock inte helt i detaljplanen utan verkställs i en parallell process innefattande olika typer av genomförandeavtal, bland annat exploateringsavtal.

Ny bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden

Den nya bebyggelsen placeras i den norra delen av kvarteret där det idag finns en läplantering med i huvudsak granar. Granarna kommer att försvinna i samband med exploateringen men den historiska strukturen, med ett kvarter som är slutet för att ge skydd och lä, bibehålls. Den ursprungliga planteringen är idag också uppbruten av infarter och granarna behöver på sikt förnygras.

Den föreslagna placeringen av ny bebyggelse innebär att parkens kärna lämnas orörd så att ett stort samlat grönområde kan bibehållas och utvecklas. Planen styr utformning och placering så att nya byggnader inte ska dominera eller skymma seminarieanläggningen. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse genom att den efterliknar dess fasadmaterial och takformer.

Idrottsplanens funktion säkerställs

Fotbollsplanen kommer att minskas för att ge plats till den nya bostadsbebyggelsen. Idag är det en 11-mannaplan och genom planläggningen minskas den till en 7-mannaplan med måtten 35 x 60 meter. Fotbollsplanen kommer att kunna användas av skolan på dagtid och av allmänheten på fritiden.

Siktlinjer

Förutom ovan nämnda punkter så innebär planläggningen att viktiga siktlinjer som pekats ut i den framtagna kulturmiljöutredningen bevaras.

Naturmiljö och grönstruktur

Förutsättningar

Den historiska anläggningen och dess kulturhistoriska värden beskrivs under kapitlet Kulturmiljö. Den ursprungliga seminarieträdgården innehöll fruktträdgård, plantskola, botanisk avdelning, handelsträdgård, barnens odling, drivbänkar, praktträdgård med perenner samt trädgård till rektorsvillan och personalträdgårdar vid vaktmästarbostaden. Seminarieträdgården var lika viktig för skolans ekonomi som för undervisningen i trädgårdsskötsel, botanik och biologi.

I detaljplaneförslaget rustas Seminarieträdgården upp utifrån kulturhistoriska aspekter och säkrar därmed en offentlig park för Uppsalaborna. Förfallna delar utvecklas och öppnas upp, mörka och dåligt belysta stråk blir trygga. Allmänheten får en bra och trygg rekreationsyta där de kulturhistoriska spåren är läsbara.

Området som föreslås för bebyggelse har idag en trädplantering med granar och inslag av lövträd. Inom kvarteret finns också öppna gräsytor med uppvuxna träd, bland annat pyramidek, bok, lind och kastanj. I nära anslutning till Rektorsvillan finns en samling av äppelträd som skapar trädgårdskaraktär. Det finns även spår av de odlingar som Seminariet i den ursprungliga anläggningen använde för självhushållning.

I kvarteret finns det inga utpekade naturvärden som har särskilt skyddsvärde utifrån ett ekologiskt perspektiv. Däremot är grönstrukturen en viktig del av kulturmiljön. Träden bidrar till att förstärka områdets historiska karaktär och tydliggör områdets struktur.

Den ursprungliga anläggningen hade ett större antal gångstråk än vad dagens grönområde har och delade in trädgården med vinkelräta gångvägar. Anläggningen har också förändrats genom att många träd har försvunnit. Den historiska strukturen är dock fortfarande avläsbar på platsen. Hur dagens anläggning skiljer sig mot den historiska strukturen visas i bild nedan.

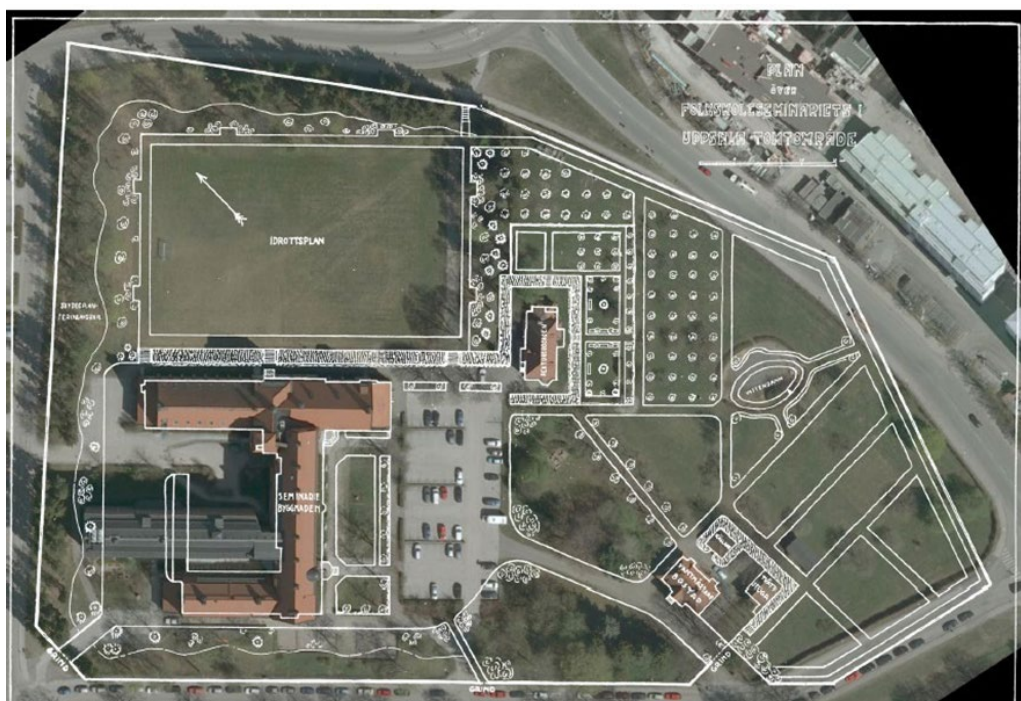


Bild 16 Bilden visar områdets historiska struktur med vita linjer som ligger över ett flygfoto som visar hur området ser ut idag. Observera att bilden inte är orienterad mot norr.

Förändringar

Större delen av kvarterets grönytor planläggs för allmän plats, park. Hur parken utformas styrs inte i detaljplanen men tanken är att parken ska utformas så att den historiska karaktären och strukturen blir tydligare. Avsikten är att återskapa de ytor och gångstråk som fanns i den ursprungliga anläggningen. Andra åtgärder som planeras är att återskapa sortimentsplanteringen, praktträdgården, dammen och allén mellan Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan. Med sortimentsplantering avses en plantering som innehåller olika sorters träd. Avsikten är att lyfta fram och använda den ursprungliga huvudentrén vid Vaktmästarbostaden. Det befintliga stängslet med vildvin mot gatan ska behållas men renoveras. Planläggningen innebär att grönområdets kvaliteter kan skyddas och utvecklas.

Följande bestämmelser införs:

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****PARK***Park (allmän plats).*

En stor del av kvarteret planläggs för park för att bli ett grönområde som kan nyttjas av allmänheten. Inom markanvändningen park får även gång- och cykelvägar anläggas.

allé*Allé.*

Allén med äppelträd mellan Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan skyddas genom en bestämmelse. Det innebär att allén ska bevaras, och att skadade träd som behöver tas bort ska ersättas.

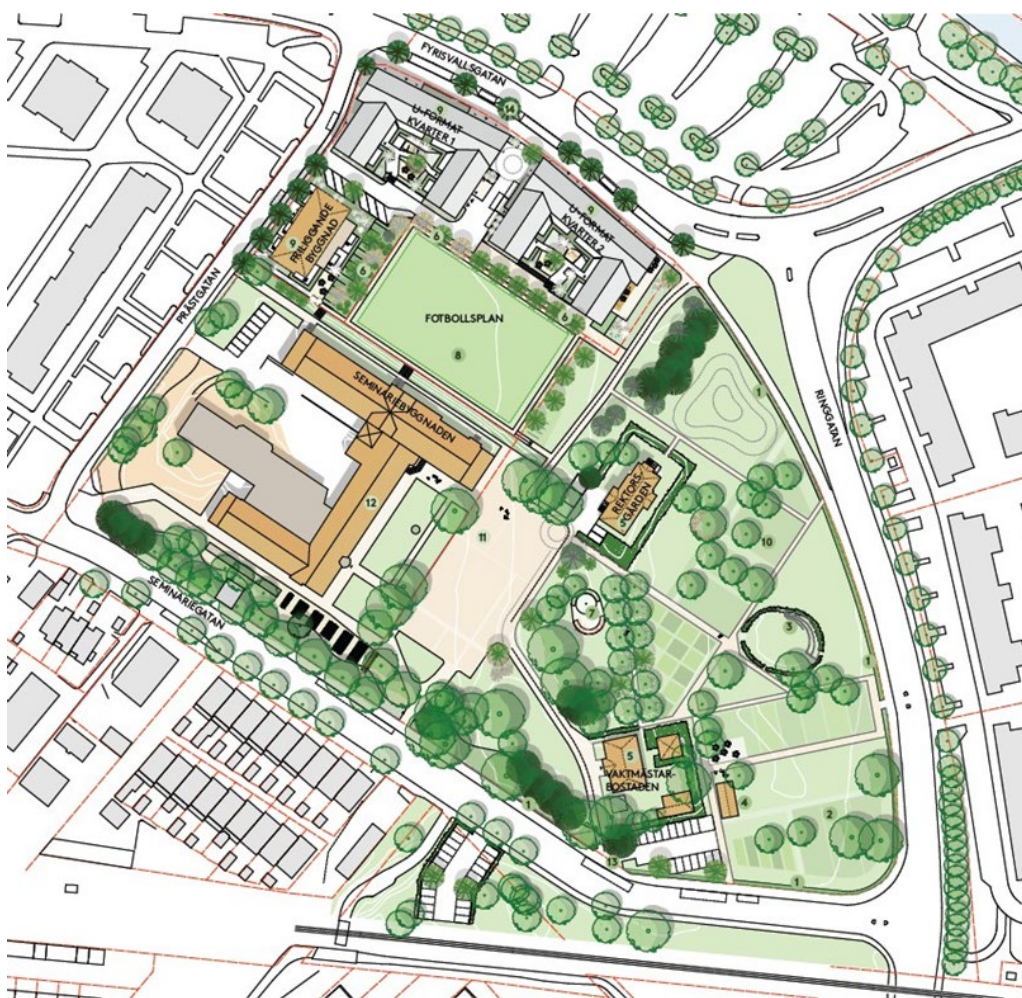


Bild 17 Bilden visar hur kvarterets grönområde föreslås utvecklas. ÅWL Arkitekter.



Bild 18 Den befintliga äppelträdsallén tas till vara i parken. ÅWL Arkitekter.

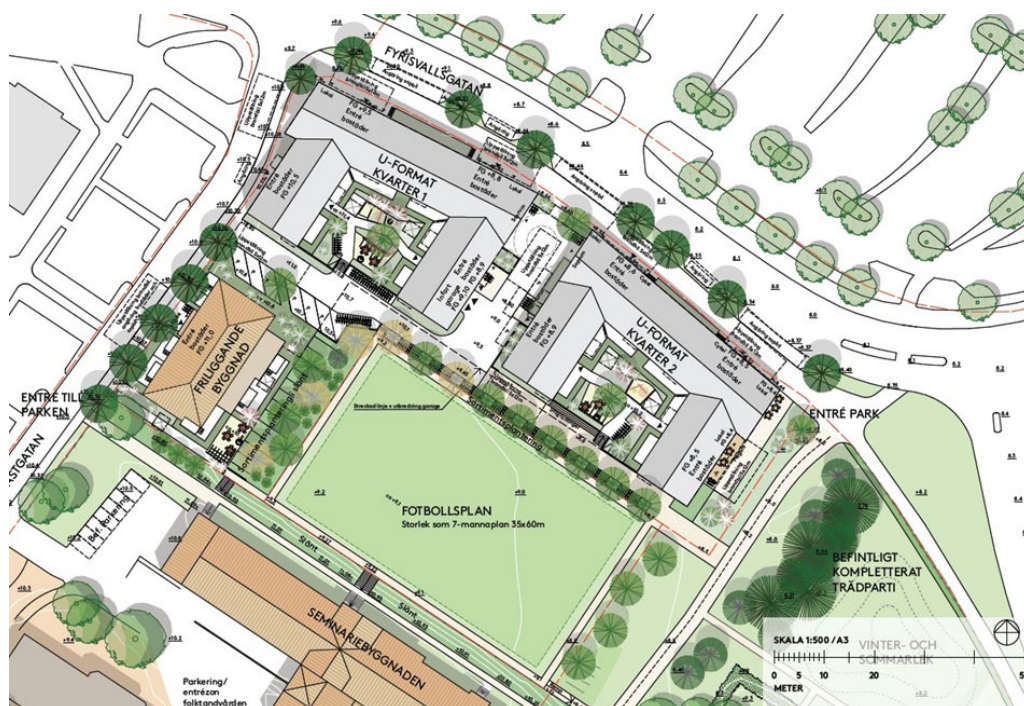


Bild 19 Illustrationsplan som visar ny bostadsbebyggelse. ÅWL Arkitekter.

Bebyggelse och gestaltning

De befintliga byggnaderna och dess kulturmiljövärden beskrivs under kapitlet Kulturmiljö.

Ny bebyggelse placeras i kvarterets norra hörn intill Fyrisvallsgatan och Prästgatan. Mot Fyrisvallsgatan planeras två u-formade bostadshus och mot Prästgatan en mindre rektangulär byggnad.

Nya kvarter mot Fyrisvallsgatan

Mot Fyrisvallsgatan tillåts byggnaderna vara högst fyra våningar samt en inredd vindsvåning. Två av byggnadskropparna mot gården får vara högst tre våningar samt

en inredd vindsvåning. Bebyggelsens högsta taknock får vara +29,2 meter, vilket kan jämföras med Seminariebyggnadens taknock som är cirka +35,6 meter. Planen tillåter att byggnaden kan förses med takkupor och frontespiser vilket ger en variation i fasaden mot Fyrisvallsgatan. Balkongerna mot Fyrisvallsgatan får kraga ut högst 0,8 meter från fasad för att inte dominera fasaden samt ge gatan en tydlig rumsbildning och en offentlig karaktär.

Bebyggelsen mot Fyrisvallsgatan ska utföras med röda tegelfasader och sadeltak så att den anpassas till Seminariebyggnaden. Illustrationerna visar tegelfasader som muras på ett sätt som ger en hantverksmässig karaktär. För att styra att byggnaden blir i enlighet med förslaget styrs fasaderna till att vara av rött tegel och takfallets vinkel styrs till att vara 40–45 grader. Illustrationerna visar hur byggnaderna kan utformas för att få en hög arkitektonisk kvalitet och samspela med Seminariebyggnadens byggnadsstil. Utformning och detaljering av fönster, balkonger och bottenvåningar har stor betydelse.

Bottenvåningen ska utformas med en högre våningshöjd för att kunna innehålla verksamhetslokaler. Detaljplanen styr att en viss del av bottenvåningen ska inrymma centrumverksamhet, det vill säga butiker, kontor, caféer, gym eller dylikt.

Ny byggnad mot Prästgatan

Mot Prästgatan planeras en byggnad i tre våningar samt en inredd vind. Byggnaden ska ha valmat tak med en takvinkel på 35–45 grader. Takkupor är tillåtet. Byggnadens nockhöjd får vara högst +26,6. Fasadmateriäl ska vara trä. Byggnaden ska utformas så att den samspelar med Rektorsvillans karaktär.

Ny byggnad för café

I södra delen av parken tillåts en ny byggnad för ett café. Idag finns där en mindre garagebyggnad som kan rivas och ersättas med en ny byggnad. Byggnaden får vara i en våning med samma utvändiga mått som den befintliga byggnaden.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska utformas för att innehålla vistelsezoner samt plats för lek för de boende. Det finns en höjdskillnad mellan gårdarna och omgivningen. För att kopplingen till fotbollsplanen och parken ska bli god föreslås att terrängskillnaden tas upp genom trappor och sittgradänger. Tillgängligheten mellan gård och ytan nedanför har av utrymmesskäl varit svår att hantera. Gården nås dock från bostadshuset och en barnvagnsramp föreslås för att stärka tillgängligheten.

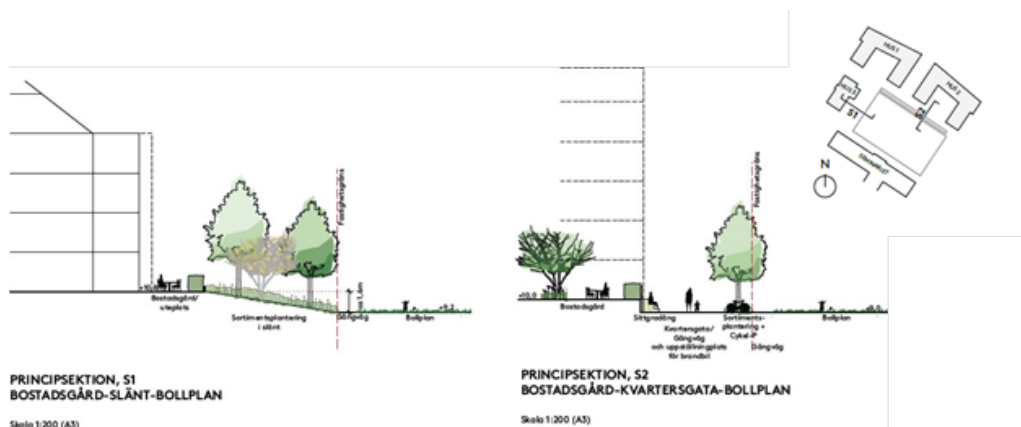


Bild 20 Principsektioner mellan de respektive byggnadernas gårdar och dess omgivning.

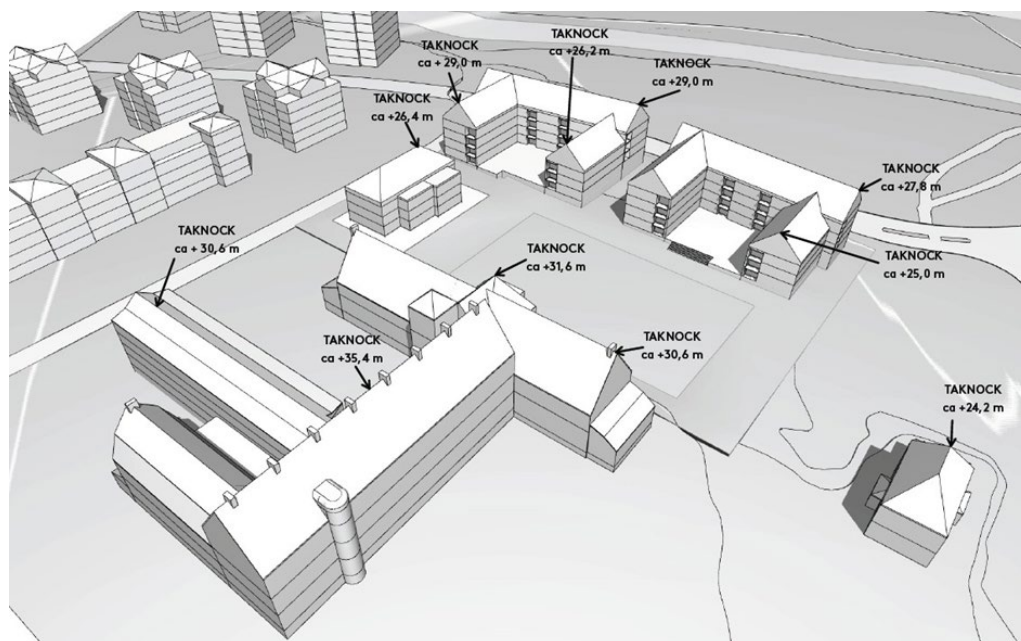


Bild 21 Bilden visar vilka taknockshöjder som planeras inom kvarteret och hur dessa förhåller sig till befintliga byggnader. Höjderna som redovisas är höjd över nollplanet.



Bild 22 Tegelbyggnadernas fasader mot Fyrisvallsgatan. ÅWL arkitekter.



Bild 23 Bostadsbyggnadernas fasader mot fotbollsplanen. ÅWL arkitekter.



Bild 24 Sektion från grönområdet. Seminariebyggnadens fasad till vänster, träbyggnaden till höger och tegelbyggnaden till höger i sektionen. Illustration ÅWL arkitekter.



Bild 25 Fasader mot Prästgatan. Den nya bebyggelsen (tegelbyggnad till vänster och träbyggnad centralt i bild) och hur den förhåller sig till Seminariebyggnaden till höger i bild. Illustration ÅWL arkitekter.



Bild 26 Fasader mot fotbollsplanen och parken. Seminariebyggnaden till vänster i bild. Illustration: ÅWL arkitekter.



Bild 27 Vy från korsningen Fyrisvallsgatan/Ringgatan mot de nya stadskvarteren. Illustration: ÅWL arkitekter.



Bild 28 Vy från Fyrisvallsgatan mellan de två nya stadskvarteren. Illustration: ÅWL arkitekter.



Bild 29 Vy från kvarterets öppna yta med Seminariebyggnaden till vänster och de nya stadskvarteren till höger. Illustration: ÅWL arkitekter.



Bild 30 Vy från Prästgatan med ny tegelbyggnad till vänster, ny träbyggnad i mitten och Seminariebyggnadens gavel till höger. Illustration: ÅWL arkitekter.



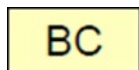
Bild 31 Vy över fotbollsplanen med Seminariebyggnaden till vänster, ny träbyggnad i mitten och den nya tegelbyggnaden till höger. Illustration: ÅWL arkitekter.



Bild 32 Bilden illustrerar hur ett café kan utformas. Vaktmästarbostaden och tvättstugan syns i bakgrunden. ÅWL arkitekter.

Planbestämmelser

För att säkra rätt markanvändningar och rätt utformning inom kvarteret införs bestämmelser enligt nedan.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

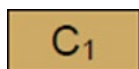
Bostäder och centrum (kvartersmark).

Ny bebyggelse planläggs för bostäder och centrumverksamhet med syftet att huvuddelen av bebyggelsen ska användas för bostäder men att centrumverksamheter ska finnas i bottenvåningen. Inom ändamålet centrum ryms bland annat butiker, restauranger, hotell, kontor och lättare former av vård.



Centrum, skola och bostäder (kvartersmark).

Rektorsvillan ges möjlighet att inrymma både centrumverksamheter, skola och bostäder. Syftet med bestämmelserna är att både kontor, verksamheter och lokaler kopplade till skolan (till exempel fritidsgård eller utbildningslokaler) ska kunna rymmas.



Café (kvartersmark).

En byggrätt inom parkområdet möjliggör användningen café, med syftet att kunna bedriva en mindre caféverksamhet under sommartid.



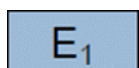
Skola och idrottsanläggning (kvartersmark).

Idrottsytan (fotbollsplanen) planläggs som quartersmark för att kunna användas både som skolgård och som idrottsyta.



Skola och centrumändamål (kvartersmark).

Denna markanvändning bekräftar befintlig markanvändning inom Seminariebyggnaden. Seminariebyggnaden rymmer idag skola, förskola, folktandvård och kontorslokaler. Inga förändringar av innehåll i denna byggnad är aktuellt.



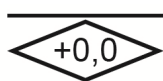
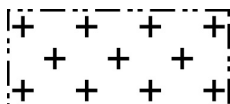
Transformatorstation (kvartersmark).

Planläggningen görs för att bekräfta den befintliga markanvändningen inom kvarteret.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader.

Takvinkeln regleras för att byggnaderna ska få en volym och karaktär som samspelar med övrig bebyggelse inom kvarteret. Mindre delar av tak kan dock utföras som takterrasser.

Planbestämmelse**f₁****f₂****f₃****f₄****f₅****Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad. Stödmurar och trappor får uppföras.

Bestämmelsen finns för att säkra ytor för angöring, parkering och friytor. Möjlighet ges att uppföra stödmurar och trappor.

Endast komplementbyggnad, plank, murar och trappor får placeras.

Bestämmelsen tillåter uppförandet av carport, plank, växthus, skärmtak för cykel och mindre förråd.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter.

Nockhöjd regleras för att byggnaderna inte ska bli för höga. Reglering görs så att samtliga byggnader ska vara underordnade Seminariebyggnaden och förhålla sig till övrig bebyggelse på platsen.

Fasad ska utformas med träpanel.

Byggnad mot Prästgatan styrs till att ha träfasader för att karaktären ska samspela med Rektorsvillan.

Fasad ska utformas med rött tegel.

Byggnader mot Fyrisvallsgatan styrs till att ha röda tegelfasader för att säkerställa att de anpassas till Seminariebyggnaden.

Högst tre balkonger per våningsplan får uppföras mot Fyrisvallsgatan.

Antalet balkonger mot Fyrisvallsgatan begränsas så att fasaden inte domineras av alltför många balkonger. Tegelfasaden är ett viktigt karaktärsdrag som ska synas.

Balkonger får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad mot Fyrisvallsgatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter.

Motivet till bestämmelsen hänger samman med bestämmelsen ovan (f₃) men införs även för att gaturummet inte ska påverkas negativt av balkongerna. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad mark och gata.

Tak ska utformas som sadeltak.

Även för cafébyggnaden är det viktigt att taket utformas som sadeltak för att volymen inte ska bli för stor och för att karaktären ska samspela med övriga byggnader.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₆	<i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.</i> Avsikten är att det ska finnas entréer mot Fyrisvallsgatan samt att alla boende ska kunna nå gården från bottenvåningen.
f₇	<i>Frontespiser samt takkupor får bryta takvinkeln.</i> Bestämmelsen införs för att säkerställa att frontespiser och takkupor får byggas trots bestämmelse om takvinkel. Syftet är att frontespiser och takkupor enligt framtagna illustrationer ska kunna byggas.
f₈	<i>Lokaler för centrum ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats. Invändig takhöjd ska vara minst 3,5 meter.</i> Våningshöjden i lokalerna styrs till 3,5 meter för att bottenvåningen ska markeras och få ett utseende som skiljer sig mot övriga våningar samt för att fungera bra som verksamhetslokaler.
f₉	<i>Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasad mot Prästgatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter.</i> Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad mark och gata.
f₁₀	<i>Tak ska utformas som valmat tak.</i> Byggnaden mot Prästgatan ska ha valmat tak för att samspela med Rektorsvillan. Taket på den utskjutande byggnadsdelen mot sydost får dock utformas som en terrass.
f₁₁	<i>Balkonger får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter. Balkonger får förses med pelare.</i> Bestämmelsen finns på byggnaden mot Prästgatan. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad och korsprickad mark.
f₁₂	<i>Balkonger får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter.</i> Bestämmelsen medger balkonger mot gården och angöringsytor. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad och korsprickad mark.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₁₃**

Balkonger över gården i sydväst får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter.

Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över korsprickad mark.

e₁

Byggnadens bottenvåning ska till minst 20% användas för centrumändamål.

Verksamhetslokaler längs Fyrisvallsgatan är viktigt för att gatan ska upplevas trygg och befolkad.

e₂

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

I anslutning till Seminariebyggnaden tillåts sammanlagt 200 kvadratmeter komplementbyggnader, såsom förråd och dylikt. Detta regleras för att ge möjlighet till fler komplementbyggnader, men ändå säkerställa att det finns friyta för skolgård och förskolegård. På bostadsgårdarna tillåts högst 30 kvadratmeter per gård.

b₁

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på +11,6 meter över angivet nollplan i meter.

Planbestämmelsen ger möjlighet för garage under gårdarna som sticker upp över angränsande mark.

b₂

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.

b₃

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på +10,4 meter över angivet nollplan i meter.

Bygglov krävs även för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvadratmeter, så kallad friggebod.

För en- och tvåbostadshus finns särskilda regler om att vissa åtgärder inte kräver bygglov. Eftersom det här är en särskilt värdefull kulturmiljö införs utökad lovplikt. Det finns ytterligare bygglovsbefriade åtgärder men dessa får enligt regelverket inte utföras inom kulturhistoriskt värdefull miljö. Ett undantag är skyddade uteplatser vilket denna detaljplan ger möjlighet till.

a ₁

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Kvarteret ligger cirka 1,5 kilometer från Stora torget och har därmed den service och handel som staden har att erbjuda inom gång- och cykelavstånd. Vårdcentral och idrottsanläggning finns inom 300 meter. I Seminariebyggnaden finns en tandvårdsklinik, privat förskola och en privat grundskola. Cirka 500 meter väster om planområdet pågår ett stadsutvecklingsprojekt, detaljplan för Börjetull, med cirka 1 600 bostäder. Detaljplanen medger lokaler i bottenvåningen längs Fyrisvallsgatan.

Förändringar

Detaljplanen reglerar att lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen längs Fyrisvallsgatan samt kan finnas i Rektorsvillan. Centrumverksamhet kan innebära både butikslokaler, caféer, kontor och samlingslokaler. Vilka typer av lokaler som är lämpliga på platsen kan variera under tid beroende på kundunderlag och intressenter men målet är att detaljplanen ska möjliggöra den service och den handel som det finns förutsättningar för och att lokalerna ska stärka stadslivet längs Fyrisvallsgatan. Även kontor kan bidra med kvaliteter till gaturummet.

I närheten av Vaktmästarbostaden planläggs en mindre byggrätt som ger möjlighet till ett sommarcafé. Tanken är att det ska kunna finnas ett café i bottenvåningen på de nya kvarteren som kan använda denna mindre byggnad som sommarcafé.

Skolor och skolgårdar

Förutsättningar

I Seminariebyggnaden finns både en privat förskola och en privat grundskola. Denna byggnad med omgivande mark ägs av Genova fastigheter. Grundskolan har cirka 500 elever i årskurs 3–9 och förskolan har sex avdelningar på cirka 120 barn. Grundskolan har en liten skolgård närmast Seminariegatan. Eleverna använder dock hela grönområdet som finns inom kvarteret. Förskolegården vetter ut mot Prästgatan och är cirka 1 000 kvadratmeter, vilket motsvarar mindre än 10 kvadratmeter per elev.

Plan- och bygglagen ställer krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse vid bostäder, skolor och förskolor. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand för sin utevistelse.

Förändringar

För att skolan och förskolan ska kunna fortsätta sin verksamhet i Seminariebyggnaden planläggs byggnaden för skoländamål. För att skoländamål ska vara lämpligt på platsen behöver det finnas tillräckligt med friytor. Skolan och förskolan har bygglov för sina verksamheter, men det är ändå en ambition i planen att ge förutsättningar för att eleverna ska få större friytor än idag. I byggnaden finns även kontorsverksamhet och en tandvårdsklinik vilket gör att planen även tillåter användningen centrum.

Grundskolan

För att ge eleverna tillgång till större friytor än idag planläggs området närmast huvudentrén till skolan, på framsidan av Seminariebyggnaden, för skola. Dessutom planläggs fotbollsplanen för skola och idrottsanläggning. Det innebär att skolverksamheten kan hyra och använda den både för idrottsundervisning och lek under raster. Att fotbollsplanen planläggs som kvartersmark är en förutsättning för att skolan ska kunna hyra fotbollsplanen. Under kvällar, helger och lov kan fotbollsplanen användas av allmänheten eller hyras ut till föreningar.

Planläggningen innebär att skolgården blir större men ändå inte tillräckligt stor för att uppfylla kommunens mål som finns för nya skolgårdar. En avvägning har gjorts mot intresset av att grönytorna i kvarteret ska bli en stor allmän och sammanhållen park. Genom att planlägga huvuddelen av grönytorna för park kan kommunen utveckla och skydda de kultur- och rekreationsvärden som miljön besitter samt göra grönytorna tillgängliga för alla medborgare. En bestämmelse om att inte tillåta bilparkering framför Seminariebyggnaden läggs till.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

n₁

Marken får inte användas för parkering.

Avsikten är att marken ska användas för utevistelse och som skolgård.

Förskolan

Den befintliga förskolegården avgränsas av Prästgatan och infarter samt parkeringar. För att göra förskolegården större kan fastighetsägaren ta bort parkeringar för att skapa mer friyta. Förslag på yta som kan användas som förskolegård redovisas i bild nedan.



Bild 33 Bilden visar med gröna fält befintlig förskolegård. Gul cirkel visar förslag på ytterligare yta som kan användas som förskolegård. Den röda linjen visar nuvarande fastighetsgräns och den svarta streckade linjen visar föreslagen ny fastighetsgräns.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet omfattar delar av Fyrisvallsgatan, Ringgatan, Prästgatan samt Seminariegatan.

Fyrisvallsgatan

Fyrisvallsgatan är en förhållandevis stor trafikled och har idag en körbredd på drygt 8 meter. Den trafikeras av en busslinje med hög turtäthet. Busshållplatsen Klockarängen finns cirka 100 meter från planområdet. En dubbelriktad gång- och cykelbana finns på norra sidan av Fyrisvallsgatan och på den södra sidan finns en gångbana.

Fyrisvallsgatan planeras för att förbättra framkomligheten för gång och cykel samt ordna angöring till den nya bebyggelsen. Körbanan för bil minskas ned till 7 meter, vilket är tillräckligt brett för att trafikera med buss. Den befintliga gångbanan kompletteras med cykelbana och mellan körbanan och cykelbanan anläggs ett område för angöring och leveranser. Området för angöring utformas som en trädad med parkeringsfickor som är tillräckligt stora för avfallsbilar. Sammantaget innebär avsmalningen av körbanan, de nya angöringsytorna och cykelbanan att Fyrisvallsgatan breddas med cirka 4 meter. Inga utfarter ska tillåtas mot Fyrisvallsgatan eftersom det hindrar framkomligheten. För att säkerställa att inga nya infarter anläggs införs bestämmelse enligt nedan.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Utfartsförbud.



Fyrisvallsgatan är en bussgata samt en gata som behöver vara framkomlig för räddningstjänsten. Nya in- och utfarter får därför inte anordnas.

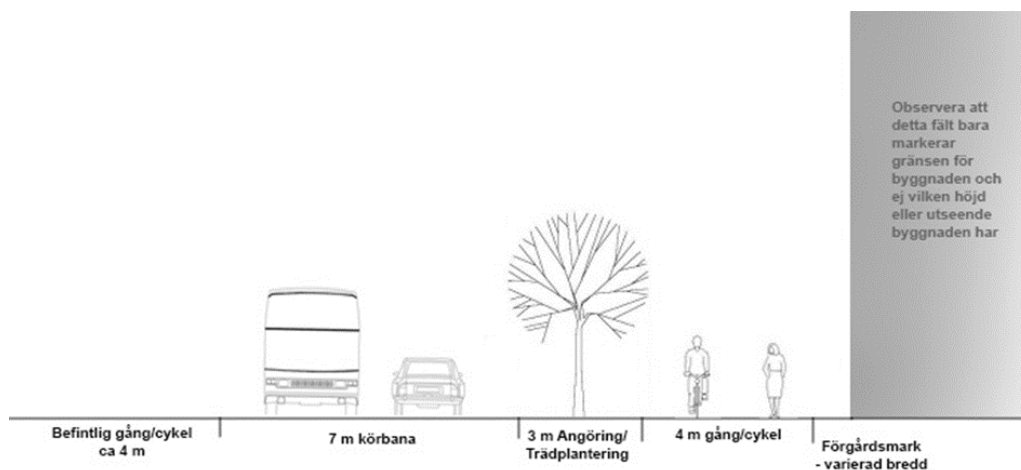


Bild 34 Gatusektion Fyrisvallsgatan. Kvarteret Seminariet finns till höger i bild och grå volym visar läget för föreslagna ny bebyggelse.

Prästgatan

Längs Prästgatan finns inga cykelbanor utan endast gångbanor. Då det är begränsat med trafik är dock trafikmiljön förhållandevis lugn och säker. Planläggningen innebär endast en mindre justering av gränsen mot kvartersmarken i hörnet mot Fyrisvallsgatan. Infart och angöring till de nya bostäderna ska ske från Prästgatan.

Illustrationsplanen och dagvattenutredningen visar att träd kan planteras på en del av gatan för att skapa en trivsamt gatumiljö och ta hand om dagvatten.

Seminariegatan

Seminariegatan är en gata med begränsad trafik. Längs med gatan finns det gångbanor men inga cykelbanor. Det finns möjlighet att stanna med bil längs gatan för att släppa av barn som ska till skolan. Planläggningen innebär ingen förändring av gatan.

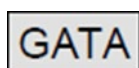
Seminariegatan kommer på lång sikt att stängas av mot Ringgatan och förses med vändplan när det blir aktuellt att bygga planskild korsning vid järnvägen. Vändplan kan då anordnas genom att bredda gatan mot järnvägen. När detta ska ske är dock oklart och planläggning görs för att gatan fortsatt ska vara förbunden med Ringgatan för att underlätta för transporter. För att genomföra en planskild korsning behövs en ny detaljplan som medger det.

Ny gata och cykelväg genom kvarteret

Gång- och cykelväg ska anordnas genom kvarteret för att ge god framkomlighet. Cykelvägen är viktig för att kopplingen till skolan ska vara bra. Delar av cykelvägen planläggs som gata, för att även kunna använda den som bilväg till Rektorsvillan. Syftet är inte att dra in allmän trafik i kvarteret utan endast säkra angöringen till Rektorsvillan. För att säkerställa att inte andra transporter görs den vägen bör det regleras med trafikföreskrifter.

För att säkerställa funktionen gata i och kring kvarteret införs följande planbestämmelse:

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Gata (allmän plats).

Allmänna gator kring kvarteret planläggs för gata för att bekräfta den markanvändning som idag är på platsen. Inom kvarteret planläggs en mindre yta som gata. Syftet är att möjliggöra angöring med bil till Rektorsvillan. Denna gata är dock inte avsedd för allmän trafik utan endast allmän gång- och cykeltrafik vilket får regleras med trafikföreskrifter.

Angöring och parkering ny bostadsbebyggelse

Parkering till den nya bebyggelsen kan anläggas i anslutning till och under bostadshuset, samt intill Vaktmästarbostaden och intill järnvägen. Det innebär att parkeringen till de nya bostäderna är uppdelade på tre platser. Den stora befintliga parkeringsplatsen framför Seminariebyggnaden försvinner till förmån för mer yta för lek, som kan användas både av skolbarnen och av allmänheten. Större delen av parkeringsytan planläggs som park. Angöring till ny bebyggelse sker via fickor vid Fyrisvallsgatan och Prästgatan. På det sättet kan tillgängligheten säkras.



Bild 35 Bilden visar hur angöring till ny bebyggelse ska ske, var soprum är planerade samt var parkeringsgaraget nås.

Angöring och parkering Rektorsvillan

Tillgänglig parkering för verksamheter och boende kan anordnas på kvartersmark intill Rektorsvillan. För att undvika trafik med större fordon i parken och i anslutning till skolan ska sophämtning ske i anslutning till Vaktmästarbostaden. Se ytterligare information i avsnittet Teknisk försörjning, avfallshantering.

Angöring och parkering Seminariebyggnaden

Angöring och parkering med bil till skolan kommer inte längre att kunna ske framför Seminariebyggnaden. Det är möjligt att stanna längs med Seminariegatan, och på en sträcka närmast skolan finns det trafikföreskrifter som tillåter korttidsparkering. Om det finns behov av parkering för rörelsehindrade till grundskolan kan det ordnas inom kvartersmarken mot Seminariegatan. Angöring till förskolan och övriga verksamheter i Seminariebyggnaden sker idag från Prästgatan och ingen förändring föreslås. En utvidgning av förskolegården kan dock innebära färre parkeringsplatser till verksamheterna.



Bild 36 Bilden visar hur parkering för rörelsehindrade kan nås 25 meter från skolans entré.

Angöring Vaktmästarbostaden

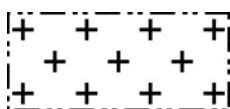
Angöring till Vaktmästarbostaden kan ske på samma sätt som idag. Det finns utrymme för en tillgänglig parkeringsplats.

Angöring cafébyggnad

Cafébyggnaden har en begränsad area vilket bedöms medföra en mindre omfattning av leveranser. Leveranserna kan ske från en varubil som stannar längs med Seminariegatan. Mindre bilar kan köra fram till cafébyggnaden och lasta av. Det är möjligt att anordna en tillgänglig parkeringsplats för besökare på kvartersmarken för parkering.

Planbestämmelse

P



b₆

n₁

Beskrivning och motiv

Parkering.

För att klara behovet av parkering till bostäderna kan det anordnas på mark i utkanterna av planområdet.

Endast komplementbyggnader, plank och murar får uppföras.

På parkeringen närmast järnvägen ges möjlighet att uppföra carport och plank. Det ger även skydd mot gnistbildning från järnvägen. Carportar kan med fördel utföras med solceller på taket.

Parkering inom 15 meter från järnvägen ska utföras med skydd mot gnistbildning. Skyddet ska placeras minst 5 meter från den del av järnvägsanläggning som kan medföra högsänkning.

Marken får inte användas för parkering.

Marken framför Seminariebyggnadens huvudentré, mot parken, ska användas för skolgård och utevistelse.

Mark och geoteknik

Tidigare lertäkt

Det har tidigare funnits en lertäkt i den del av planområdet som ska bebyggas. Lertäkten för Domkyrkans tegelbruk användes åren 1636–1728 och har inte fyllts igen. Markundersökningarna visar på att det är 0,3–0,8 meter fyllning i borrhöjningarna.

Markägförhållanden och grundläggning

En miljö- och geoteknisk undersökning har tagits fram för att undersöka förutsättningarna för ny bebyggelse (Projekterings PM Miljö och Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport Bjerking). Undergrunden utgörs av ett mindre fyllningslager ovan 1–18 meter lera underlagandes 3,7–11,4 meter friktionsjord som vilar på berg. De planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas direkt i mark i den sydvästra delen och med en övergång till spetsbärande pålar i den mellersta delen och östra delen. Beroende på schaktdjup för källare kan en stabilitetsutredning komma att behövas. Undersökningen visar på att grundvattnets trycknivå inom området kan stå mycket högt. Nivåer på +7 meter över nollplanet har noterats.

Föroreningar i mark och lera

I markundersökningen har en punkt med blyhalt över riktvärdet för känslig markanvändning påträffats i fyllnadsjorden. Dessutom har halter av kobolt över riktvärdet för känslig markanvändning noterats i fyllnadsjorden och i lera. Platsspecifika riktvärden har tagits fram för området och presenteras i utredningen. Påträffade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen som avgör vilket åtgärdsområde som ska användas. Åtgärdsområdena kan vara KM, känslig markanvändning, eller PSRV, platsspecifika riktvärden. För att säkerställa att denna fråga hanteras innan byggarbetena sätts igång införs en planbestämmelse som gäller hela planområdet:

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats.

Undersökningen visar att det finns sulfidlera 2–4 meter under markytan. Sulfidleran innehåller svavel och om den schaktas bort från området måste den omhändertas specifikt. Det finns annars risk för att den orsakar försurning vid oxidation. För att hantera sulfidlera på ett miljömässigt korrekt sätt bör samråd ske i god tid med tillsynsmyndigheten.

Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarne yttre zon. För denna zon gäller att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller för pålning, schaktning och spontning.

Grundvatten

Planområdet berörs av kommunfullmäktiges beslut om ”Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” (2018-04-23). Riktlinjen syftar till att få en mer hållbar markanvändning för att skydda grundvattenförekomster. Grundvattenförekomsterna ska uppfylla miljö kvalitetsnormer (MKN) och gränsvärden för dricksvatten enligt Livsmedelsverkets föreskrifter.

Utredningen ”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” visar att planområdet ligger inom ett område med måttlig känslighet för negativ påverkan på grundvattnet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Bedömningen om måttlig känslighet utgår från att vattnet inom planområdet inte rinner mot områden med extrem känslighet. Även om lerlagret minskar med den föreslagna byggnationen kommer inte känslighetsklassificeringen att förändras.

Riskreducerande åtgärder för grundvattnet är:

- Dagvattnet leds till upphöjda/nedsänkta växtjordar och träd i skelettjordar där det renas och fördröjs innan det leds till recipienten Fyrisån.
- De planerade kantstensparkeringarna avvattnas till dagvattenbrunnarna och vidare mot fördröjnings- och reningsanläggning.
- Brandbekämpning ska ske med enbart vatten som släckmedium om möjligt, men det kan inte säkerställas.
- Släckvatten bör tas om hand innan det leds ned till växtbäddarna, trädplanteringarna och dagvattenbrunnar i den mån det är möjligt.
- I nybyggnadsområdets västra del där kvarvarande lerlager är mindre än 2 meter så föreslås de infiltrerbara ytorna, såsom växtbäddar och gräsytor, tätas i botten med bentonitlerskivor som förhindrar infiltration av släckvatten ned till grundvattnet. Denna åtgärd kan dock komma att omprövas eftersom området endast har måttlig känslighet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status och den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att den ska förbättra vattenkvaliteten i Fyrisån.

En dagvattenutredning har tagits fram för att föreslå dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på allmän plats och kvartersmark. Dagvattenanläggningen inom kvartersmarken ska utformas så att 10 millimeter regn, räknat över hela ytan, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till Uppsala Vattens dagvattenledning. Vid större regn behöver vatten kunna avledas till platser där en tillfällig översvämning kan tillåtas.

Takvattnet från bostadshusen vid Fyrisvallsgatan kan ledas ner till upphöjda växtbäddar längs fasaderna. Takvattnet från bostadshuset vid Prästgatan kan ledas till en trädplantering med skelettjord vid fotbollsplanen. Dagvattnet från gator och andra hårdgjorda ytor kan ledas ner i skelettjordar där träd planteras. Växtbäddarna och

skelettjordsmagasinen anläggs med dränering som ansluts till kommunens dagvattenledning.

TECKENFÖRKLARING

	UTREDNINGSOMRÅDE		DAGVATTENANLÄGGNING
	OMRÅDE FÖR NY BEBYGGELSE		UPPHÖJD/NEDSÄNKT VÄXTBÄDD
	TAKYTA		TRÄDPLANTERING MED SKELETTJORDSMAGASIN
	FÖRGÅRDSMARK		
	GÅRDSYTA INOM KVARTER		

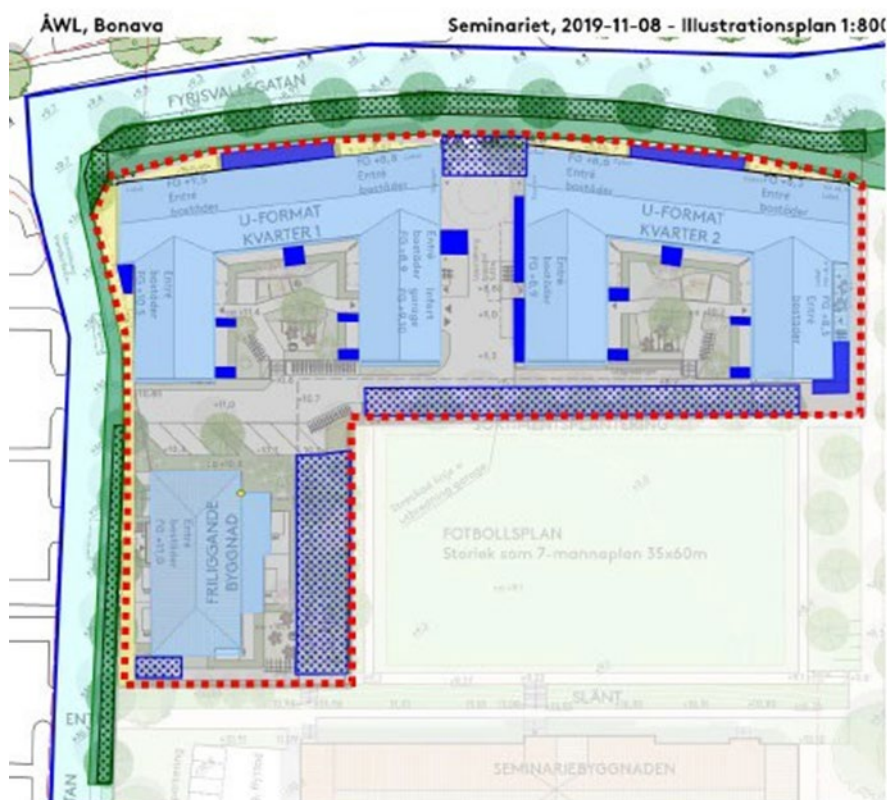


Bild 37 Illustration som visar hur dagvattnet kan tas om hand. Illustration Structor.

Strandskydd

Längs Fyrisåns stränder gäller strandskydd enligt miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet berör en liten del av planområdet, Fyrisvallsgatan och en del av kvartersmarken i norr, se karta. Strandskyddet är upphävt genom tidigare gällande detaljplaner men kommer att återinträda när de tidigare detaljplanerna upphävs. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas på nytt i denna detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken. För ett upphävande ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen. Strandskyddet längs med Fyrisån upphävs inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse.

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Särskilt skäl (enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2) för att upphäva strandskyddet är att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och en större parkeringsplats. Fyrisvallsgatan är en större gata med genomfartstrafik och parkeringsplatsen hör till besöksanläggningen Fyrishov. Området närmast Fyrisån är planlagt som park med gång- och cykelstråk vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden.



Bild 38 Karta som visar strandskyddet med en blå streckad linje.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Fyrisvallsgatan och lokalgator samt från järnvägen. En bullerutredning har därför tagits fram av Efterklang. Trafikflödena som ligger till grund för beräkningarna avser kommunens prognos för år 2030. Planområdet utsätts även för buller från järnvägen, Dalabanan, som gränsar till planområdet. Bullret från järnvägen berör främst skolan, förskolan och bostäderna i Vaktmästarbostaden.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighetsgräns
Gamla Uppsalagatan	8400	9%	40 km/h
Ringgatan	3000	13%	40 km/h
Fyrisvallsgatan	6000	9%	40 km/h
Prästgatan*	500	5%	30 km/h
Seminariegatan	700	5%	30 km/h

Tabell 1 Tabell ur utredningen som visar beräknad trafik på omgivande gator år 2030.

Bullerförordningen

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning (SFS 2017:359). Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA

ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad får då överskrida högst 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Nya bostäder

Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt genererar trafiken på Fyrisvallsgatan mycket buller. De ekvivalenta bullernivåerna mot Fyrisvallsgatan ligger mellan 60–62 dBA och de maximala nivåerna är 77–82 i de mest utsatta lägena. Mot innergården är ljudnivåerna lägre än 55 dBA ekvivalent nivå och under 70 dBA maximal nivå. Bullerförordningen kan klaras genom att bygga genomgående lägenheter eller genom att bygga små lägenheter mot Fyrisvallsgatan. I byggnadernas hörnlägen föreslås balkonger med tätt räcke och ljudabsorberat golv för att åstadkomma en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå och högst 70 dBA maximal nivå nattetid. Ett alternativ är att placera små lägenheter i hörnet mot Fyrisvallsgatan/Ringgatan. På bostadsgårdarna blir ljudmiljön god, de ekvivalenta nivåerna ligger under 50 dBA och maxnivåerna ligger under 65 dBA.

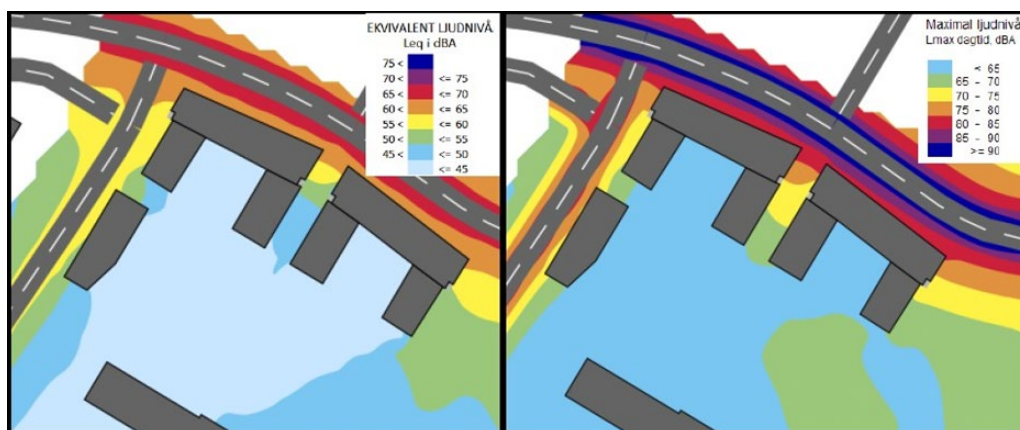


Bild 39 Utbredning av trafikbuller på marken, ekvivalenta och maximala nivåer. Efterklang.



Bild 40 Bilderna visar hur planlösningen är planerad och var balkonger föreslås (se röd ring) för att klara riktlinjer för större lägenheter i byggnadens hörnlägen.

Befintliga bostäder

Rektorsvillan planeras för bostäder och i Vaktmästarbostaden finns det två lägenheter. Utredningen visar att Rektorsvillan kan uppfylla bullerförordningen både vid fasad samt vid uteplats. Uteplatsen behöver dock förläggas i norr eller väster. Vaktmästarbostaden uppfyller kraven vid fasad men uteplatsen behöver förläggas i norr eller skärmas av med plank. Intill Vaktmästarbostaden finns en före detta tvättstuga som kan inredas till bostad enligt detaljplanen. För att klara riktvärdena för buller behövs ett skydd för att skärma av bullret vid uteplats. Enligt plan- och bygglagen är det tillåtet att anordna skyddade uteplatser i anslutning till en- och tvåbostadshus utan bygglov. Därmed behövs det inte någon särskild planbestämmelse för att tillåta plank.

Buller på skolgård och förskolegård

För skolor och förskolor har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller. Eftersom det rör sig om en befintlig skola och förskola, som har tagits i drift efter september 2017, bör riktlinjerna för äldre skolgårdar tillämpas. Dessa riktlinjer anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 55 (dBA) och en maximal ljudnivå på högst 70 (dBA). Den maximala nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolan eller förskolan nyttjas.

Befintlig skolgård och förskolegård intill Seminariebyggnaden berörs av ljudet från järnvägen, Dalabanan samt omgivande gator. På förskolegården är de ekvivalenta ljudnivåerna 45–50 dBA och de maximala ljudnivåerna under 65 dBA och därmed klaras riktvärdena för förskolan. Hela skolgården har ekvivalenta ljudnivåerna under 55 dBA, och större delen av skolgården har maximala ljudnivåer under 70 dBA. De maximala ljudnivåerna överskrids på ytan närmast huvudentrén i hörnet samt på ytor närmast Seminariegatan. Området närmast Seminariegatan används främst för cykelparkering vilket innebär att ljudnivån kan överskridas där. Överskridandet i hörnet är av storleken 1 dBA, vilket innebär att den är mindre lämplig för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Maxnivån får dock överskridas vid ett visst antal tillfällen, se ovan. Enligt bullerutredningen är det sannolikt att det inte sker fler överskridanden än tillåtet eftersom tågtrafiken är begränsad. Om det ändå är önskvärt att uppföra plank för att skärma av trafikbuller så är det tillåtet på hela förskolegården och en del av skolgården.

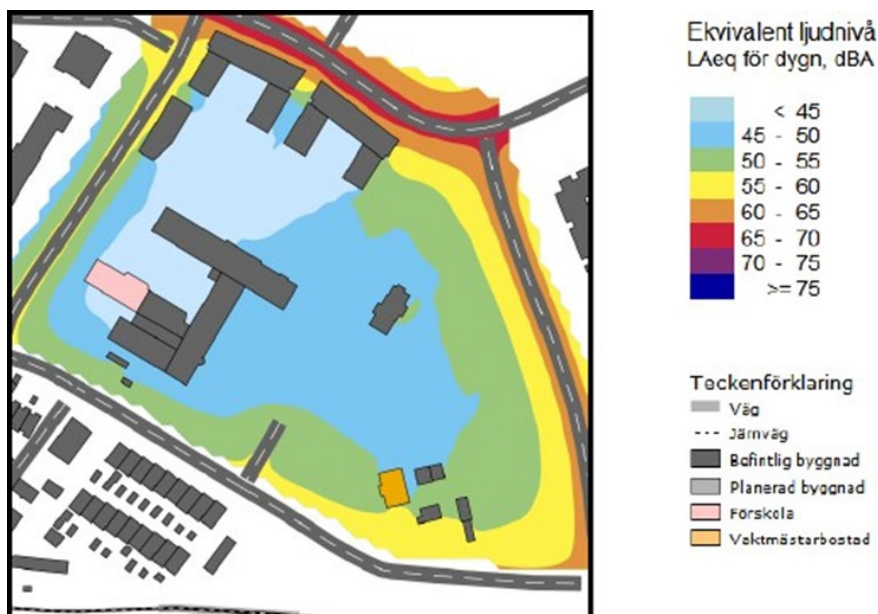


Bild 41 Karta som visar utbredning av trafikbuller, ekvivalenta nivåer. Efterklang.

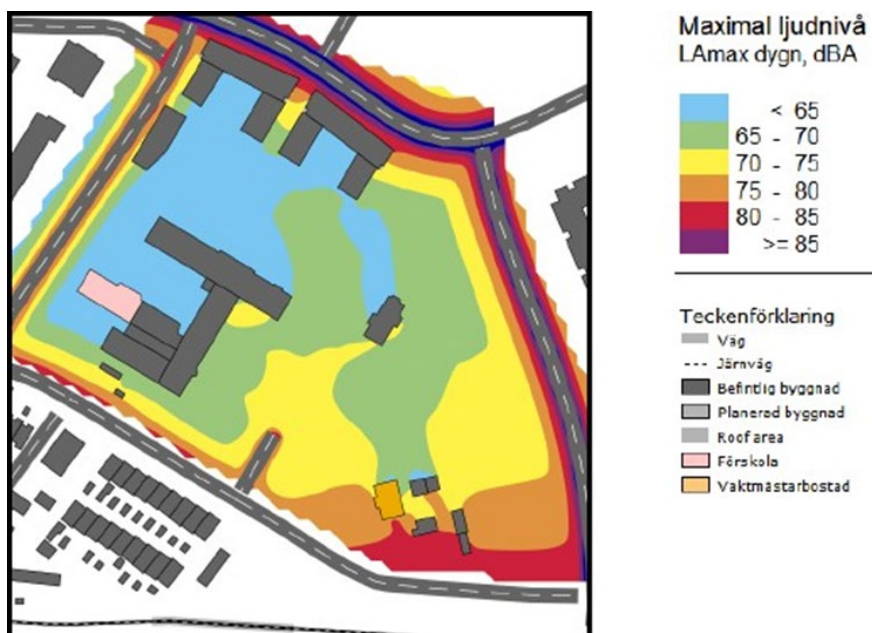


Bild 42 Karta som visar utbredning av trafikbuller, maximala nivåer. Efterklang.

Sol och skugga

På nästa sida redovisas sol- och skuggförhållanden den 20 mars (höst- och vårdagjämning). Solstudien visar att den nya bebyggelsens huvudsakligen skuggar omgivande gator och att omgivande bebyggelse eller parken/fotbollsplanen inte påverkas. Den nya bebyggelsens gårdar blir skuggiga under morgon och eftermiddag. Trots gårdarnas begränsade storlek blir ljusinsläppet ändå förhållandevis bra eftersom de vänder sig mot söder.

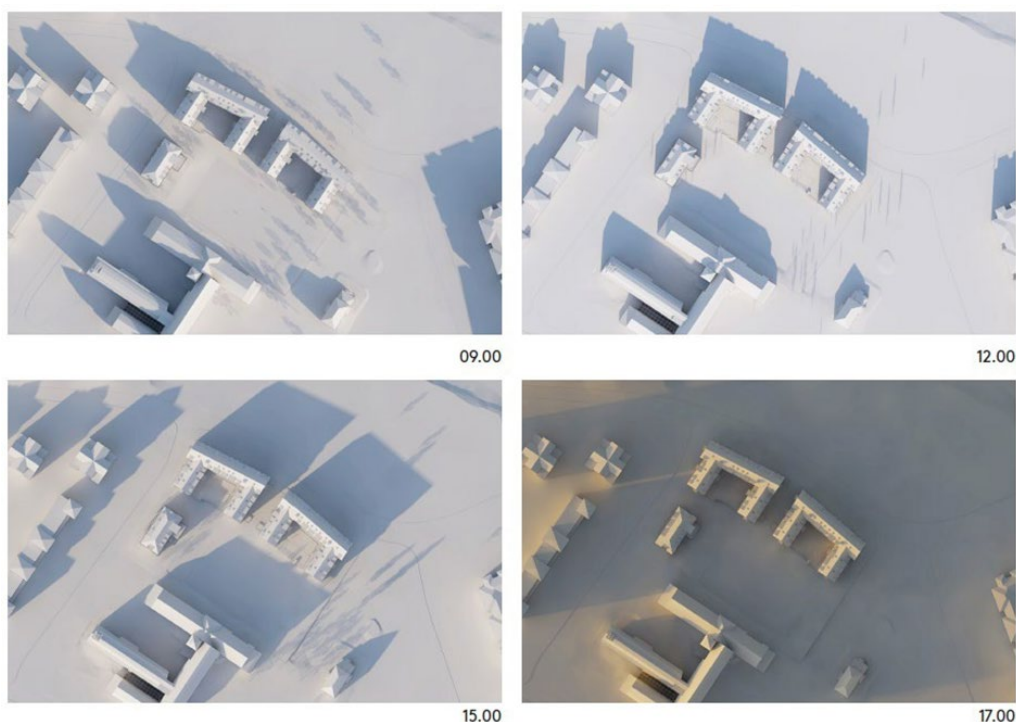


Bild 43 Bilden visar sol- och skuggförhållanden den 20 mars vid skilda klockslag.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Miljö kvalitetsnormerna fungerar som rättsliga styrmedel för att uppnå de strängare miljömålen, vilket för luft är målet Frisk luft.

Tabellen visar beräknade halter av partiklar och kvävedioxid enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys samt hur dessa förhåller sig till uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer. Värdena är beräknade utan den planerade bebyggelsen, men eftersom det endast kommer att stå byggnader på den ena sidan av Fyrisvallsgatan bedöms den inte försämra luftkvaliteten nämnvärt. Det finns därmed goda förutsättningar för att uppnå miljömål och klara miljö kvalitetsnormer.

Luftförorening	Planområdets halter enligt SLB:s analys (år 2015)	Miljömål	Miljö kvalitetsnorm
PM10 år	10–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10 dygn	20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ år	5–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ dygn	18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	- (finns ej)	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ timme	30–40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabell 2 Partiklar och kvävedioxidhalter inom området samt uppsatta mål.

Radon

Marken klassificeras som högradonmark vilket medför att den nya bebyggelsen ska utföras skyddad. Se PM Miljö- och Geoteknik.

Översvämningsrisk, Fyrisån

Den planerade bostadsbebyggelsen ligger inom högsta beräknade flöde samt delvis inom 200-årsflödet för Fyrisån. Översvämningskarteringen är framtagen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. På denna plats är Fyrisåns beräknade 200-års flöde cirka +8,5 meter (höjdsystem RH 2000) och det högsta beräknade flödet är cirka +9,6 meter. Bostadshusen ska utföras med en förhöjd källarvåning vilket innebär att golvet i bostadslägenheterna förläggs på en höjd mellan +10 och +11 meter. Marken runt bostadshusen kommer att höjas på gården för att anpassas till infarten från Prästgatan. Planen styr att bostäder ska utformas så att lägsta golvnivå är +8,8. Lokaler för centrum ska kunna nås direkt från gatan vilket innebär att en lokal i kvarterets lägsta läge kan få en golvnivå på cirka +8,4 meter. Det är i nivå med 200-årsflödet men bedöms rimligt eftersom det är en verksamhet och inte en bostad. Elanläggningar som kan ta skada av översvämning bör förläggas i vattensäkert rum eller på en lägsta golvnivå på +8,8.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

b₄

Elanläggningar ska placeras minst +8,8 meter över angivet nollplan eller i vattensäkert rum.

b₅

Bostäder ska placeras minst +8,8 meter över angivet nollplan.

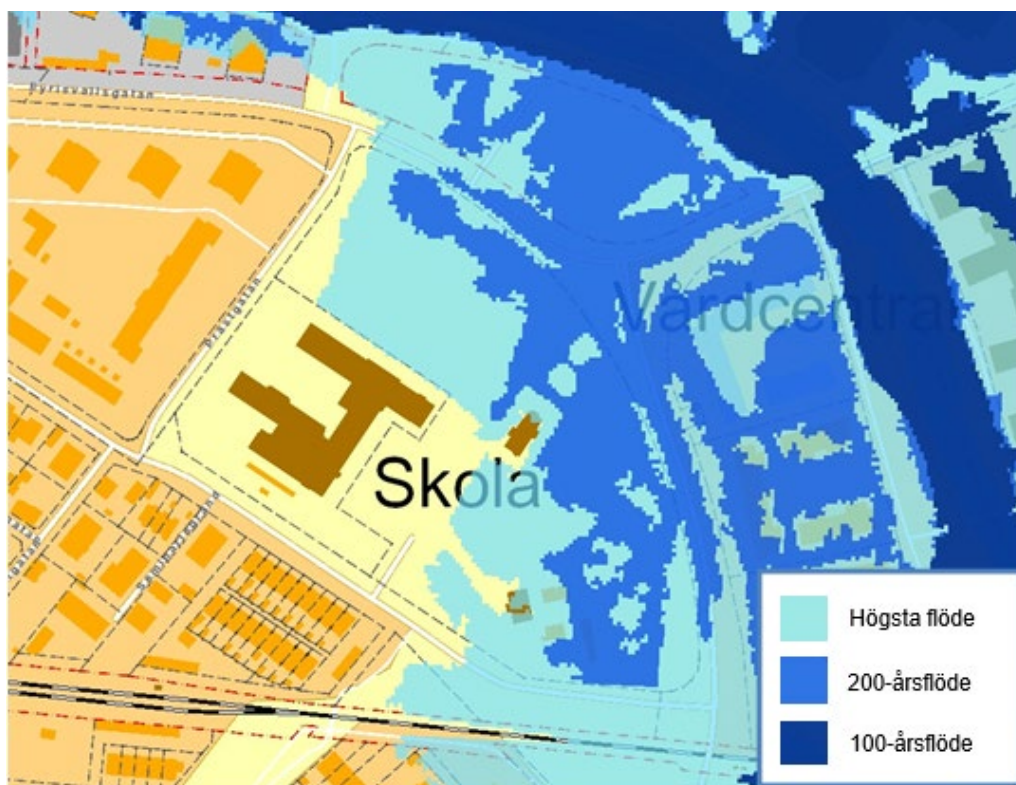


Bild 44 Bilden visar beräknade nivåer för högsta flöden, 100-årsflöde samt 200-årsflöde. MSB Översvämningskartering för Fyrisån.

Översvämningsrisk, extrema regn

Vid större regn måste dagvattnet bräddas mot sekundära avrinningsvägar så att dagvattnet rinner mot platser där en tillfällig översvämning kan tillåtas. För att minska risken att byggnader och känsliga anläggningar skadas vid extrema regn är det viktigt

att byggnader placeras högt medan grönytor och gator placeras lågt. Förgårdsmarken ska luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden. Nedfarten till garaget kan förses med en avskärande ränna och/eller en liten höjdrygg för att hindra vattenflöden.

Risker vid järnväg

Planområdet gränsar till järnvägen Dalabanan som är en transportled för farligt gods. I samband med planläggning av områden inom 150 meter från stråk där transporter av farligt gods förekommer ska risker beaktas. De planerade flerbostadshusen ligger mer än 200 meter från järnvägen men Vaktmästarbostaden ligger cirka 55 meter från järnvägen. En riskanalys har tagits fram för att pröva lämpligheten av fortsatt användning för bostadsändamål samt möjlighet att inreda befintligt uthus till bostad. Slutsatsen i riskanalysen är att tågtrafiken på Dalabanan innebär en acceptabelt låg individrisk och att inga krav på skyddsavstånd eller skyddsåtgärder föreligger.

Detaljplanen ger möjlighet att anlägga parkering och uppföra carport nära järnväg, se avsnittet Trafik. Särskilda skyddsåtgärder regleras genom planbestämmelser.

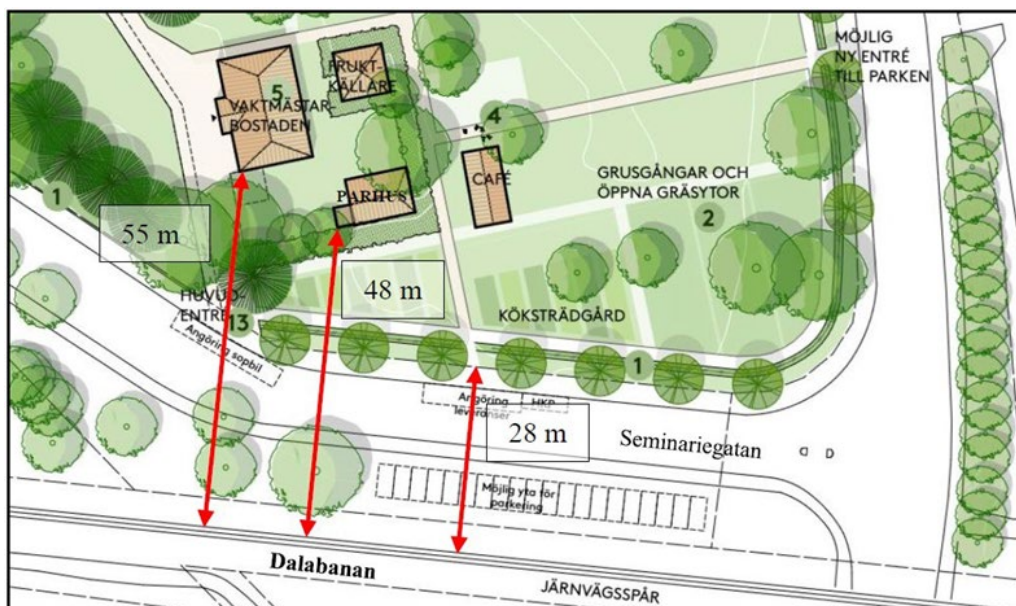


Bild 45 Avstånd till järnvägens spårmitt. Illustration Structor.

Risk vid eventuell brand – brandsäkerhet

Vid en eventuell brand ska räddningsfordon kunna komma fram med höjdfordon för att bistå vid utrymning. Det behövs därför räddningsvägar och uppställningsplatser runt om de nya byggnaderna. Om det uppförs garage under räddningsvägarna ska bjälklagen utföras med tillräcklig bärlighet. Uppställningsplatser för brandbilar finns markerade på illustrationsplanen sidan 19.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar finns för vatten och avlopp i omgivande gator. För att tillgodose behovet av brandvatten behövs en ny brandpost i närheten av korsningen Fyrisvallsgatan/Prästgatan.

El och fjärrvärme

En befintlig transformatorstation finns vid Seminariegatan. Elledningar som går vidare från planområdet säkras med en planbestämmelse för allmänna underjordiska ledningar.

En fjärrvärmeledning är förlagd från Seminariegatan utmed Seminariebyggnaden och leder sedan vidare till Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden. Planen säkrar ledningen med en planbestämmelse för allmänna underjordiska ledningar.

Tele

Teleledningar går på kvartersmark längs Seminariegatan och Prästgatan. Planen säkrar dessa ledningar med en planbestämmelse för allmänna underjordiska ledningar.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E₁	<i>Transformatorstation.</i>
U₁	<i>Område för allmänna underjordiska ledningar.</i>

Avfallshantering

För avfallshantering gäller generellt att marken ska vara hårdgjord och att det maximala dragavståndet inte bör överstiga 10 meter från hämtningsfordonets uppställningsplats. För den befintliga Seminariebyggnaden föreslås inga förändringar.

För att undvika trafik med större fordon i parken och i anslutning till skolan ska sophämtning från Rektorsvillan ske i anslutning till Vaktmästarbostaden. För flerbostadshus finns riktlinjen att avståndet till soprum inte får vara längre än 50 meter men det gäller inte för en- och tvåbostadshus. Detta innebär att med dagens regler kan högst två lägenheter inredas i Rektorsvillan. En bygggrätt som möjliggör en byggnad för avfall finns i anslutning till Vaktmästarbostaden. Det är lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för detta utrymme.

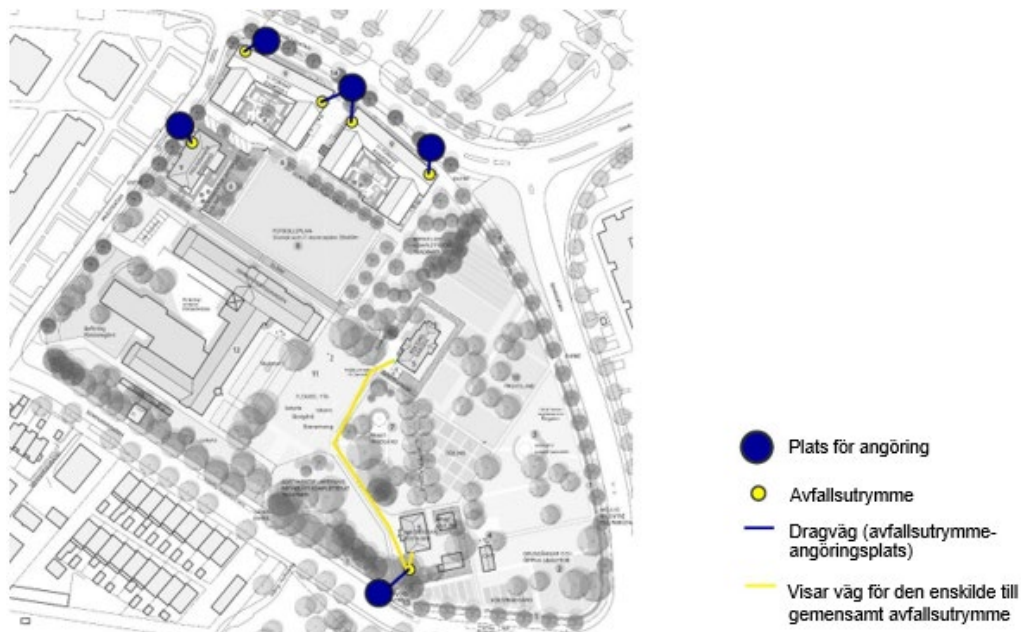


Bild 46 Bilden visar hur avfallshanteringen föreslås lösas för nya byggnader och för byggnader där förutsättningarna ändras.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Genomförandet av exploateringen påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Exploatören ansvarar för att initiera samordning av tidplanen av sina och kommunens åtaganden för genomförandet av bostadsexploatering och upprustning av parken.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på exploatören. Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och ägaren till Luthagen 13:1 ska tecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Ett genomförandeavtal mellan Uppsala kommun och ägaren till Luthagen 13:2 ska tecknas innan detaljplanen antas. Genomförandeavtalet reglerar bland annat vilka marköverlåtelse som ska genomföras och kostnader för detaljplanens genomförande.

Avtal om fastighetsreglering

Mellan fastighetsägarna till Luthagen 13:1 respektive 13:2 behöver ett avtal upprättas för att anpassa fastighetsgränserna enligt plankartan.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar inför bygglovsprövningen.

Byggskedet

Kommunen rekommenderar att en riskanalys omfattande kringliggande fastigheter genomförs inför byggstart. Om risk för vibrationsstörningar föreligger bör förebyggande åtgärder genomföras.

För att uppnå hållbar masshantering ska schaktmassor i så stor utsträckning som möjligt återanvändas inom planområdet.

Dagvatten

Området ska anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet, ytor för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet anordnas i enlighet med utredningen samt att dagvattenhanteringen sker i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

Vattenskydd

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. För markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivån ska byggherren ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Ledningar

Följande ledningsägare finns enligt ledningskoll 2018-09-14 inom planområdet:

- Borderlight AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala kommun, belysning (Bjerking AB)
- Uppsala vatten och avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Befintliga ledningar i parken utan formell rättighet ska säkerställas med rättighet/avtal.

Avfallshantering

De byggnader som ligger utmed Folkskolegången (Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden) ska ha en gemensam avfallshantering nära Seminariegatan. Beroende på om dessa byggnader kommer att utgöras av en gemensam bostadsrättsförening eller om det kommer att vara separata enheter kan denna avfallshantering regleras på olika sätt. Om dessa byggnader kommer att vara separata enheter ska en gemensamhetsanläggning för avfallshantering bildas.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnader vid eventuell flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan exploatör och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten. Vid behov ansvarar ledningsägare för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen medför förändringar av befintliga fastighetsgränser inom planområdet. Området planlagt som "PARK" består idag till största delen av den privatägda fastigheten Luthagen 13:1 och kommer efter att planen antagits att överföras till en lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Luthagen 1:1 eller Luthagen 1:4. Vidare kommer området som är planlagt med Skola/Idrottsanläggning att avstyckas, fastigheten kommer att ägas av Uppsala kommun.

Delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:11 planläggs som "Parkering" och kommer att överföras till privat mark antingen som en egen fastighet eller som ett

skifte till Luthagen 13:1. I övrigt är det mindre justeringar av befintliga fastighetsgränser som kommer att genomföras.

Ledningsrätter

En befintlig ledningsrätt för Vattenfall fjärrvärme belastar Luthagen 13:1 och Luthagen 13:2, akt 0380-2008/209.2. Ledningsrätten är planlagd som u-område där den går över kvartersmark. En befintlig ledningsrätt för transformatorstation, Vattenfall El, belastar Luthagen 13:2, akt 0380-2008/209.1. Ledningsrätten ligger inom E-området på plankartan.

Fastighetsbildning

Tabell och karta som redovisar ägandeförhållanden och fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvens	Figur
Luthagen 1:1	Del av Luthagen 1:1 kommer tillsammans med område 8 att bilda ny fastighet, alternativt överförs genom fastighetsreglering till Luthagen 13:1.	Planläggs för allmänt ändamål GATA, PARK	9. Egen fastighet alternativt Luthagen 13:1
Luthagen 1:4		Planläggs för allmänt ändamål GATA, PARK	
Luthagen 1:7	Del av Luthagen 1:7 överförs genom fastighetsreglering till Luthagen 13:1.	Planläggs för allmänt ändamål GATA	1. Luthagen 13:1
Luthagen 1:11	Del av Luthagen 1:11 kommer tillsammans med område 9 att bilda en ny fastighet alternativt överförs genom fastighetsreglering till Luthagen 13:1.	Planläggs för allmänt ändamål PARK	8. Egen fastighet alternativt Luthagen 13:1
Luthagen 13:1	Del av Luthagen 13:1 överförs genom fastighetsreglering till Luthagen 1:4. (figur 2, 4,5) Del av Luthagen 13:1 kommer att avstyckas och bli en egen fastighet. (figur 3) Del av Luthagen 13:1 överförs genom fastighetsreglering till	Planläggs för kvartersmark BOSTÄDER/CENTRUM, CAFÉ, PARKERING, CENTRUM/SKOLA/BOSTÄDER	2. Luthagen 1:4 3. Egen fastighet 4. Luthagen 1:4 5. Luthagen 1:4 6. Luthagen 13:2

Planens konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer grönytan att vara kvar i privat ägo och det finns då risk för att den blir otillgänglig för allmänheten. Kommunen kommer inte att kunna utveckla parken och stärka dess kulturhistoriska värde. Det kommer inte heller vara möjligt att uppföra nya bostäder som kan bidra till kommunens bostadsförsörjning. Däremot skulle området behålla en större sammanhängande grönyta än vad det som blir fallet om denna detaljplan genomförs.

En annan konsekvens av nollalternativet blir att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte får några skydd- och varsamhetsbestämmelser. Rektorsvillan ges heller ingen ny användning varför användningsmöjligheterna av den begränsas. Även Seminariebyggnaden får en mindre flexibel användning utan ny detaljplan.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planläggningen innebär att stadsbilden förändras vid Fyrisvallsgatan och Prästgatan. Trädridån mot Fyrisvallsgatan och Prästgatan ersätts av ny bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen utformas för att samspela med befintlig bebyggelse och för att fånga upp de karaktärsdrag som finns inom kvarteret idag.

Kulturmiljö

Den nya bostadsbebyggelsen, borttagandet av läplanteringen samt minskningen av idrottsplanen innebär en påverkan på kulturmiljön. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock ge ett gott skydd för kulturmiljön och ger förutsättningar för att stärka och förädla dessa värden. Detaljplanen möjliggör en utveckling av grönområdets kulturhistoriska strukturer. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är placerad och utformad med hänsyn till kulturmiljön.

Naturmiljö och klimat

Inga utpekade naturvärden finns som påverkas av detaljplanen. Planläggningen säkrar att det grönområde som finns i kvarteret skyddas som park vilket är värdefullt både ur naturmiljösynpunkt och kulturmiljösynpunkt. Grönska och natur bidrar till att sänka temperaturen vid värmeböljor genom att bidra med skugga samt genom att avdunstning från växterna har en kylande effekt. Att grönområdet skyddas som park gynnar således en komfortabel stadsmiljö.

Rekreation och friluftsliv

De rekreativa värden som finns inom området säkras genom att området planläggs som park samt idrottsanläggning. Det ger också möjlighet att utveckla områdets rekreativa värden.

Mark och vatten

Det finns inga kända markföroreningar men provtagningar har visat att det förekommer halter av kobolt och bly som överstiger riktvärdet för KM, känslig markanvändning. Planen hanterar denna fråga genom en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för ändamålet har säkerställts. I marken finns det även sulfidlera som behöver omhändertas specifikt. Under förutsättning att sulfidleran hanteras enligt tillsynsmyndighetens rekommendationer, bedöms det inte medföra någon negativ miljöpåverkan.

Dagvattnet från den nya bebyggelsen kommer att fördröjas och renas innan det leds vidare till Fyrisån. Detta innebär att miljöbelastningen på Fyrisån inte kommer att öka. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde samt omfattas av kommunens riktlinjer för att skydda grundvattenförekomsten. Hanteringen av dagvattnet och grundläggningen ska ske med hänsyn till grundvattnet och kommer att följas upp genom ansökan om dispens från föreskrifterna.

Resurshållning

Planområdet ligger i ett läge nära stadens centrum och med god tillgång till service och kollektivtrafik. Transporter förväntas därför i stor utsträckning ske hållbart, med gång-, cykel och kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Även om bullernivåerna intill Fyrisvallsgatan är förhållandevis höga kan kraven i bullerförordningen uppnås. Både de boende, personal, elever och besökare i parken får tillgång till utemiljöer där ljudmiljön är bra.

Tillgång till grönområden i närheten av boendet eller arbetsplatsen, vilket detaljplanen säkrar, ger positiva hälsoeffekter. Att grönområdet/parken säkras har också fördelar ur klimatperspektiv och ekologiskt perspektiv.

Sociala aspekter

De bostäder som planläggningen möjliggör är förhållandevis få och möjligheten att få blandade bostadsformer inom kvarteret är därför begränsat. Upplåtelseformer regleras dock inte i detaljplanen.

Trygghet

Med lokaler i bottenvåningen och fler bostäder på platsen blir området mer befolkat. Fyrisvallsgatan förses med fler entréer och bidrar till att lysa upp gatan. Detta förväntas göra både kvarteret och Fyrisvallsgatan tryggare.

Tillgänglighet, mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger centralt i staden och kan genom god turtäthet nås med buss. Det finns väl utbyggda gång- och cykelvägar till centrum och till rekreationsområden. Detaljplanen bidrar till ytterligare en cykelbana längs Fyrisvallsgatan.

Detaljplanen innebär att grönytan blir tillgänglig för allmänheten vilket är av stort värde eftersom grönytor behövs i stadsdelen. När kommunen övertar grönytan så

planeras en upprustning av utemiljön som innebär att den görs mer tillgänglig med fler entréer, fler gångstråk och fler sittplatser. Parken ger då förutsättningar för att folk i olika åldrar och med olika intressen kan mötas.

Barnperspektiv

Gröna vistelsemiljöer är en viktig tillgång i barns närmiljöer. Parken kommer att rymma plats både för lek, rekreation och samvaro. Genom platsens tydligt avläsbara historia och artrikedom har parken även pedagogiska värden, vilket är viktigt för alla åldrar. Seminarieparken förväntas bli en starkare målpunkt än idag där barn i närområden kan mötas.

Bostadsgårdarna har en begränsad yta vilket ställer stora krav på utformning för att fungera som lek- och rekreationsplats för barn och vuxna i olika åldrar. De barn som kommer att bo i de nya bostadshusen får dock även en park i nära anslutning vilket stärker barnens tillgång till lek och rekreationsytor.

Planläggningen innebär att eleverna får en större skolgård genom att skolan kan hyra in sig på fotbollsplanen för att använda den i undervisningen och på raster.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården inom området. Genom placering och anpassad gestaltning av ny bebyggelse, skydd av befintliga byggnader samt genom att planlägga grönområdet som park bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av MKN för ytvatten och grundvatten. Med den föreslagna dagvattenlösningen bedöms inte planen försämma möjligheterna för Fyrisån att uppnå gällande MKN. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då det ligger inom ett område med måttlig känslighet. Den föreslagna dagvattenlösningen omfattar även riskreducerande åtgärder för grundvattnet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör strandskydd enligt miljöbalkens kapitel 7. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplaner, men återinträder när detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet fyller inte längre någon funktion och upphävs inom hela planområdet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-09-28

Torsten Livion
detaljplanechef

Brita Bugge
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-12-19
- granskning 2020-03-26
- godkännande 2020-10-15

Beslut av kommunfullmäktige för

- antagande 2021-01-25

Laga kraft: 2022-09-02