

Handläggare:
Brita BuggeDatum:
2020-03-19Diarienummer:
PBN 2017-002441

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Seminariet

Utökat förfarande



Detaljplanens 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.

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Samrådsyttranden | |
| Totalt antal inkomna | 56 |
| Beslutsdatum | |
| Beslut om planuppdrag | 2017-11-23 |
| Beslut om samråd | 2018-12-19 |
| Samråd | 2019-03-18 – 2019-05-06 |

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| Sammanfattning av samrådet..... | 3 |
| Sammanfattning av ändringar i förslaget..... | 3 |
| Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning..... | 6 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 6 |
| <i>Bebyggelsens gestaltning</i> | 7 |
| <i>Natur och park</i> | 8 |
| <i>Idrott och folkhälsa</i> | 11 |
| <i>Skolor och förskolor</i> | 12 |
| <i>Trafik</i> | 13 |
| <i>Trafikbuller</i> | 14 |
| <i>Luft</i> | 14 |
| <i>Markföroreningar</i> | 15 |
| <i>Brand och utrymning</i> | 15 |
| <i>Översvämning</i> | 15 |
| <i>Risk vid järnväg (farligt gods)</i> | 16 |
| <i>Vatten</i> | 16 |
| <i>Strandskydd</i> | 17 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 17 |
| <i>Lagstiftning och demokrati</i> | 17 |
| <i>Genomförande</i> | 18 |
| <i>Formella synpunkter</i> | 19 |
| <i>Övriga synpunkter</i> | 19 |
| Översikt över inkomna samrådsyttranden..... | 20 |

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 18 mars och 6 maj 2019. Ett informationsmöte hölls den 8 april 2019 i Sverkerskolans matsal.

Under samrådstiden har 56 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Det är sammanlagt 30 yttranden från privatpersoner, varav 6 yttranden är från sakägare. Bland privatpersonernas yttranden är 23 negativa och 7 positiva till planförslaget. Tre bostadsrättsföreningar och tre samfällighetsföreningar har yttrat sig och är negativa till planförslaget. Fem intresseföreningar har yttrat sig, bland annat Seminarieparkens vänner och Föreningen Vårda Upsala. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förslaget medan övriga föreningar är negativa till planförslaget.

De som är negativa till planförslaget anser att kvarteret ska bevaras i sin helhet eftersom det är en mycket värdefull kulturmiljö och att det behövs en stor park i området. De anser att det är felaktigt och odemokratiskt att kommunen på nytt prövar bostadsbebyggelse i kvarteret efter att Mark- och Miljödombstolen upphävt det tidigare beslutet om detaljplan för bostäder. De som är positiva till förslaget anser att området kommer att bli tryggare och att grönområdet rustas upp och bli mer tillgängligt som en allmän park. De är också positiva till den föreslagna utformningen av byggnaderna med tegelfasader och sadeltak.

Kulturnämnden och utbildningsnämnden är positiva till planförslaget. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på trafikbuller, förorenad mark, störningar från fotbollsplanen samt storlek på skolgård och förskolegård. Räddningsnämnden har synpunkter på hur risken för översvämningar och brand hanteras i detaljplanen.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården och därmed kan bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen anser att den nya bebyggelsen i volym och utsträckning inte samspelar med den kulturhistoriska miljön. Länsstyrelsen har även synpunkter på risker intill järnväg med transporter av farligt gods, buller, strandskydd och vattenskyddsområde. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Utredningar

- Bullerutredningen revideras
- Dagvattenutredningen revideras
- En riskanalys tas fram utifrån transporter av farligt gods.

Ändringar i planbeskrivningen

- Skäl för att bebygga mark inom strandskyddat område redovisas i planbeskrivningen.
- Avsnittet om Mark och geoteknik kompletteras med information om känslighet för grundvattnets kvalitet.
- Avsnittet om Mark- och geoteknik kompletteras med information om tidigare lertäkt.
- Avsnittet Teknisk försörjning kompletteras med information om ledningar
- Planbeskrivningen kompletteras med att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering för hämtställe vid Vaktmästarbostaden.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett perspektiv som visar entrén från Seminariegatan samt ett perspektiv sett från Fyrisvallsgatan.
- Planbeskrivningen kompletteras med den befintliga stadsplanens aktbeteckning, 0380-166.

Ändringar på plankartan

- Nockhöjder och byggnadshöjder för byggrätterna för bostäder sänks med motsvarande en våning mot Fyrisvallsgatan.
- En planbestämmelse om allé har lagts till i parken för att säkerställa befintlig allé med äppelträd.
- Ett u-område läggs till på kvartersmark för skola och centrum
- Området för gata i parken smalnas av närmast Vaktmästarbostaden
- Två planbestämmelser införs för att hantera översvämningensrisken
- En del av grönytan mellan Seminariegatan och järnvägen planläggs för parkering.
- En del av området bredvid Vaktmästarbostaden planläggs för parkering.
- En bestämmelse om att inte tillåta parkering framför Seminariebyggnaden läggs till.
- Bestämmelser om upphävande av strandskydd införs på kvartersmark och allmän plats.
- Användningsområdet Gågata tas bort och ersätts med Gata. Trafiken ska regleras med trafikföreskrifter.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget

Sakägare, enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare (enligt fastighetsförteckning).

| Ej tillgodosedda synpunkter | Samråd | Granskning |
|---|--------|------------|
| Sakägare 1 | X | |
| Sakägare 2 | X | |
| Sakägare 3 | X | |
| Sakägare 4 | X | |
| Sakägare 5 | X | |
| Sakägare 6 | X | |
| HSB Brf 98 Fyrisvallen | X | |
| Samfälligheten Stefan 33 | X | |
| Stefan-Rälsen Samfällighetsförening | X | |
| Fyrishov AB | X | |
| Trafikverket | X | |
| Privatperson 10 Boende i HSB BRF 98 Fyrisvallen | X | |
| Privatperson 21 Boende i HSB BRF 98 Fyrisvallen | X | |
| Privatperson 23 Boende i Brf Fyrisäng | X | |

Övriga för kännedom:

| Ej tillgodosedda synpunkter | Samråd | Granskning |
|--|--------|------------|
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden | X | |
| Räddningsnämnden | X | |
| | | |
| Föreningen Vårda Uppsala (FVU) | X | |
| Seminarieparkens vänner | X | |
| Cykelfrämjandet | X | |
| Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) | X | |
| | | |
| Brf Mellersta Fyrisstrand, | X | |
| Brf Västra Fyrisstrand | X | |
| Samfällighetsföreningen Fyrisstrand | X | |
| Privatperson 1 | X | |
| Privatperson 2 | X | |
| Privatperson 3 | X | |
| Privatperson 4 | X | |
| Privatperson 5 | X | |
| Privatperson 6 | X | |
| Privatperson 7 | X | |
| Privatperson 8 | X | |
| Privatperson 9 | X | |
| Privatperson 11 | X | |
| Privatperson 12 | X | |
| Privatperson 13 | X | |
| Privatperson 14 | X | |
| Privatperson 15 | X | |
| Privatperson 16 | X | |
| Privatperson 17 | X | |
| Privatperson 18 | X | |
| Privatperson 19 | X | |
| Privatperson 20 | X | |
| Privatperson 22 | X | |
| Privatperson 24 | X | |

Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över kommunens behovsbedömning och ansåg då, till skillnad från kommunen, att detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar fortsatt inte kommunens bedömning att den föreslagna planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Seminariet med omgivande grönområde är inte bara ett starkt uttryck för riksintresset lärdomsstaden utan också med sin rektors- och vaktmästarbostad ett ovanligt komplett och välbevarat uttryck för riksintresset, inte bara i Uppsala utan också ur ett nationellt perspektiv. Länsstyrelsen bedömer därför fortsatt att det aktuella planförslaget utgör en risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planförslaget i sin nuvarande form kan bli påtagligt skada på riksintresset för kulturmiljövård och kan därmed bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen anser att de proportionella förhållandet mellan delarna i helheten (byggnader, idrottsplan, park och trädgård) måste beaktas vid en bedömning av påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att förslaget i volym och utsträckning inte samspelar med den kulturhistoriska miljön. Bedömningen är att tillkommande byggnaders höjder och volymer riskerar att minska läsbarheten av seminarieverksamhetens ursprungliga relationer. Länsstyrelsen framför också att planförslagets förhållandevis korta siktlinjer som är av betydelse för upplevelsen av miljön i kvarteret minskas ytterligare, särskilt från Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan.

Länsstyrelsen anser i övrigt att kulturmiljön behandlas utförligt i samrådsförslaget. Länsstyrelsen skriver att byggnaderna hanteras på ett förtjänstfullt sätt genom skydd med olika planbestämmelser och att de därmed får ett tydligare skydd än idag. Gällande grönytan/parken anser Länsstyrelsen att det kommunen redogör för i planförslaget, såsom återskapande av ytor, planteringar, gångstråk entréer och avgränsningar måste komma till stånd för att riksintressets läsbarhet i den delen inte påtagligt skadas.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS), Seminarieparkens vänner, Föreningen Vårda Uppsala (FVU), HSB brf 98, Brf Västra Fyrisstrand, BRF Mellersta Fyrisstrand, Stefan-rälsen Samfällighetsförening, Samfälligheten Stefan samt många privatpersoner anser att kvarteret Seminariet är unikt i sitt slag och att det ska bevaras och skyddas i sin helhet. Flera skriver att det är det sista bevarade exemplet på ett hundraårigt bildningsideal med en helt unik undervisningsmiljö och att det därför är ett nationellt intresse. Trädgårds- och idrottsanläggningens betydelse för helheten betonas. Området beskrivs som en oersättlig klenod som förtjänar att bevaras i sin helhet för kommande generationer. Andra argument och motiv till att man motsätter sig planläggningen av kulturmiljöskäl listas nedan:

- Seminariebyggnaden är imponerande och monumental vilket ska vara synligt från Fyrisvallsbron, och inte gömmas bakom nybyggda hus.
- De nya byggnadernas höjd innebär att Seminariebyggnadens roll som huvudbyggnad i kvarteret minskar.
- Om delar av området bebyggs så är det samma sak som att skära bort en del av ett konstverk.
- Helhetsintrycket förändras när man möts av en kompakt husfasad istället för en trädplantering.
- Fastigheten har ett stort kulturhistoriskt värde eftersom man tog lera härifrån för att bland annat bygga Domkyrkan med.
- Planförslaget strider mot förvanskingsförbudet enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 som säger att en byggnad, såväl som bebyggelseområden, som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.
- Seminarieträdgården har skydd av Florensdeklarationen, ICOMOS 1982, för bevarande och restaurering av historiska trädgårdsanläggningar.

- I en stad som refereras till som lärdomsstaden (Översiktsplanen 2016) borde det, förutom Universitetet, finnas intresse att bevara även symbolen för bildning enligt den viktiga folkskolereformen.
- Enligt mark- och miljödomstolens tidigare dom och Länsstyrelsens yttrande över miljöbedömningen ska den monumentala byggnaden, Seminariet, befästa sin plats volymmässigt gentemot omgivningen.

Kulturnämnden anser att planförslaget fyller sitt syfte och att kulturarvet värnas i planområdet.

Hyresgästföreningen är positiva till förslaget och att hänsyn tas till miljön och det befintliga parkområdet.

Några privatpersoner framför att planen kan ha positiv påverkan på kulturmiljön och dess skydd.

En privatperson anser att den nya bebyggelsen ger fri siktlinje mot Seminariebyggnaden mellan de planerade kvarteren, medan dagens granhäck inte medger någon insyn. Att fler förbipasserande kan komma att se Seminariebyggnaden bedöms positivt.

En privatperson framför att det pedagogiska kulturmiljövärdet av det område där den gamla granhäcken idag står har redan gått förlorat till stora delar.

En sakägare framför att hen delar Inger Sjöbergs inlägg, insändare och debattinlägg (UNT 2019-04-22) och Vårda Uppsalas skrivelser.

En privatperson anser att om det möjligen ska byggas något alls i Seminarieområdet så är det enbart för att komplettera nuvarande verksamheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnaderna mot Fyrisvallsgatan sänks med en våning så att det blir en tydligare skillnad i höjd mellan Seminariebyggnaden och de nya bostadshusen. När det gäller siktlinjerna så bedöms den viktigaste siktlinjen vara från Seminariegatan där man ser in mot huvudbyggnadens entré. Den ursprungliga entrén var vid Vaktmästarbostaden och det är den entrén med en ny gata för främst gång- och cykel som lyfts fram i detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med ett perspektiv som visar den entrén. Perspektivet från Fyrisvallsgatan/Ringgatan visar att en stor del av Seminariebyggnaden även kommer att fortsätta att vara synlig från det hållet. Från Fyrisvallsgatan är öppningen mellan de två u-formade bostadshusen viktig för att kunna se in mot Seminariebyggnaden. Ett perspektiv som visar denna vy har lagts till i planbeskrivningen.

Utformningen av parken har bearbetats och syftar till stor del att återskapa den ursprungliga Seminarieträdgården. Att restaurera och framhäva allén med äppelträd bedöms som viktig och har getts en bestämmelse på plankartan. I övrigt säkerställs parkens utformning genom exploateringsavtalet och kommunens fortsatta förvaltning.

När det gäller den internationella Florensdeklarationen, ICOMOS 1982, kan konstateras att detta påstående inte är korrekt. Inga anläggningar skyddas av Florensdeklarationen. Anläggningar skyddas av respektive nations lagstiftning och regler. Kommunen anser att de åtgärder som förslås i detaljplaneförslaget bidrar till att höja det kulturhistoriska värdet av trädgårdsanläggningen.

Bebyggelsens gestaltning

Synpunkterna som inkommit kring områdets gestaltning är generellt positiva och samtliga anser att detta planförslag är bättre anpassat till kulturmiljön än vad tidigare planförslag var. Det framförs att husen smälter fint ihop med Seminariebyggnaden, att det är *"fantastiskt fina byggnader"* som

anpassats väl till kulturmiljön (kanske till och med förstärker den) samt att det är ett ”*betydligt aptitligare förslag så att man nästan glömmet att det innebär en precis lika tät exploatering men på den mindre ytan*”. Byggnadernas utformning anses också relativt unik sett till vad som brukar byggas idag. Önskemål finns dock om tydligare planbestämmelser för att säkra bebyggelsens kvaliteter, dessa listas nedan:

- De nya byggnaderna ska ha tegeltak för att passa ihop med Seminariebyggnaden och det är viktigt att de nya tegelbyggnadernas färg överensstämmer med Seminariebyggnaden. Angivelsen ”rött tegel” som planbestämmelse är otillräckligt.
- Det är viktigt att det tegel som används i byggnaderna har samma grad av variation i färg mellan tegelstenarna som Seminariebyggnaden har, samt att färgskalan matchar samma byggnad. Fel kulör bedöms kunna medföra påtaglig skada på riksintresset och planbestämmelsen om rött tegel bedöms inte tillräckligt tydlig.
- Anser att frågan om fönsterkarmarnas färg ska utredas med syfte att se om det går att matcha seminariet på ett respektfullt sätt eller om det kommer att uppfattas som pastisch med vita fönsterkarmarnas. Även hur de nya byggnadernas tak (färg och material) matchar Seminariebyggnaden bör utredas.

I övrigt finns synpunkter om att innergårdarna är för små och att det är alldeles för mycket med 110 lägenheter på den föreslagna ytan. Det finns även synpunkter på att den nya bebyggelsen ligger för nära Seminariebyggnaden och för nära fotbollsplanen.

Fler synpunkter kopplade till bebyggelsens utformning finns under kapitlet ”kulturmiljö”.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bebyggelsen mot Fyrisvallsgatan sänks med en våning vilket gör att gårdarna blir ljusare och kommer att upplevas som större. Det är inte nödvändigt med alltför detaljerade bestämmelser om utformningen eftersom det kommer ytterligare en prövning av material och kulörer i bygglovet. Illustrationerna i planen kommer då att ge vägledning. Byggnaderna längs med Fyrisvallsgatan har ett tydligt släktskap med Seminariebyggnaden men de har en egen karaktär och bedöms därför kunna skilja sig åt i takmaterialet. Det är dock inget som planen styr.

Natur och park

UPS, HSB Brf 98, Brf Västra Fyrisstrand, Brf Mellersta Fyrisstrand och många privatpersoner beskriver kvarterets grönområde som en viktig ”grön uppvuxen lunga” samt ”en oas” för rekreation som väl behövs i den tätbebyggda stadsdelen. Stadsdelen bedöms i övrigt ha brist på parktytor. Grönområdet anses vara en viktig del i att skapa goda boendemiljöer med livskvalitet och viktig för såväl folkhälsa som klimat. Grönområdet har en unik karaktär där många aktiviteter och funktioner för olika åldrar kan rymmas sida vid sida. De aktiviteter som nämns är spela fotboll, åka skidor och pulka, ta en lugn promenad i äppelträdgården, läsa en bok, lyssna på fåglar och ha picknick. Även skogsområdet/granhäcken beskrivs som värdefull och viktig på platsen, både som kreativ lekplats för familjer och förskolor/skolor och som promenadskog.

HSB Brf 98 hänvisar till kommunens underlagsrapport ”Ekosystemtjänster i Uppsala kommun” där det framgår att nordvästra Luthagen har en brist på parker och att de små, hårt utnyttjade skogsområdena behöver värnas. Uppsala kommun borde beräkna hur grönytefaktorn i stadsdelen och särskilt i närområdet påverkas av föreslagen detaljplan. De framför att Seminarieparkens olika karaktärer med parkmiljön och skogspartierna är viktiga för grön infrastruktur i Uppsala som bidrar till att djurs och växters livsmiljöer kan länkas samman. Seminarieparken hyser i dagsläget tiotalet rödlistade arter som vittnar om att parken utgör en viktig livsmiljö för växter och djur. Exempelvis kan nämnas almsnabbvinge. I området har även nordfladdermus påträffats, en art som är upptagen i Art- och habitatdirektivets bilaga 4³. Granar är mycket viktiga för bevarandet av biologisk mångfald.

Stefan Rälsen samfällighetsförening skriver att grönområdet idag är ett uppskattat område för djur av olika slag, till exempel en stor och varierande fågelpopulation. Föreningen anser också att det bör lyftas fram på ett tydligare sätt i planhandlingarna hur området används idag. De anser att området påverkas som helhet när idrottsplanen krymper och skog ersätts med huskroppar.

Samfälligheten Stefan 33 framför att ett bebyggt grönområde aldrig kan återställas. Med motiven att det inte finns något större grönområde i stadsdelen, att grönska behövs samt de kvaliteter som beskrivits ovan framförs att parken ska bevaras i sin helhet och att 110 lägenheter i detta läge inte kan prioriteras före bevarandet av grönytan (det framförs att det finns andra ställen där dessa lägenheter kan byggas).

Många privatpersoner samt UPS anser att grönområdet ska utvecklas till en stadsdelspark. Flera personer anser att man har blivit lovad en stadsdelspark i stadsdelen, i översiktsplanen och parkplanen. Denna stadsdelspark ska vara minst 4 eller 5 hektar och Seminarieträdgården är den enda tillgängliga platsen för det. Det aktuella grönområdet kan rustas till en stadsdelspark utan större ingrepp eller kostnader. En utvecklad stadsdelspark skulle kunna bli en stor tillgång för Uppsalas invånare att vistas i, mötas på och lära av, samt ett fantastiskt besöksmål. En stadsdelspark i detta läge anses också särskilt lämpligt med tanke på närheten till Fyrishov.

En privatperson hänvisar till MMÖD:s dom där det anförs att översiktsplanen anger en stadsdelspark i seminarieområdet.

UPS hänvisar till skrivelser som SLU gjort angående betydelsen av en stadsdelspark och vilka samhällsvinster den skulle kunna ge kopplat till förbättrad folkhälsa, sociala kontakter och trivsel samt ekosystemtjänster.

Cykelfrämjandet föreslår att bostäderna istället kan byggas på Fyrishovs parkeringsytor och på själva Ringgatan. På det viset kan man bevara grönområdet i sin helhet.

En person anser att det kommer att bli dyra lägenheter där endast cirka 350 personer kan bo. Det finns risk för att de kommer att uppfatta fotbollsplanen och parken som "sitt revir".

UPS samt en privatperson skriver att nedtagandet av träd/granhäcken går emot kommunens egna uttag om att värna grönytor och stadsträd.

En privatperson framför att hen inte känner till att det funnits något plank på platsen och skulle gärna se ett fotografi på planket. Det anges i planbeskrivningen att avgränsningen med häck och plank ska återskapas.

Fyrishov AB ser positivt på förslaget och tycker det är glädjande att planförslaget indikerar att satsa på tydliga gröna parkområden vid och i anslutning till hela å-stråket. Bolaget framför att det finns goda förutsättningar att skapa ett sammanhållet grönområde/å-stråk som kan omfatta hela stadsdelsområdet Fyrishov, Seminarieparken, Börjetull och Librobäcken.

En privatperson anser att grönområdets inhägnade karaktär, med häck och stängsel, skapar trygghet men bidrar till dålig sikt in till området. Hen föreslår att parken får en lägre mur, förslagsvis med en höjd på en meter, med kort växtlighet på. Syftet med muren ska vara att skapa barriär mot trafiken och ge en mjukare övergång mellan gatan och parken.

En privatperson anser att nuvarande häckar efter Seminariegatan-Ringgatan-Fyrisvallsgatan ska tas bort och ersättas av mer tidsenliga alternativ. Hen förutsätter också att grönområdet iordningsställs i ett tidigt skede av byggprojektet.

En privatperson anser att om Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan ska användas för bostäder så kommer det att kräva anpassningar av marken närmast byggnaderna. Hen anser att gränsen mellan privat och offentligt vid Vaktmästarbostaden, som ligger intill en bilväg och en park, är otydlig och bör tydliggöras med en mur eller staket. Beträffande Rektorsvillan anser hen att bostäder kräver mer privat mark och det föreslås därför att den upphöjda marken utökas med två till tre meter och att tomten får en mur eller staket. Även om det blir restaurang på platsen så anser hen att det behövs mer mark för att kunna rymma uteservering. Hen tror att rektorsvillan skulle kunna bli en mycket attraktiv plats för en restaurang.

En sakägare anser att parkdelen ser genomtänkt ut.

En person anser att parkytan mellan Seminariegatan och järnvägen bör ges en mer ordnad karaktär med exempelvis en stig och några bänkar, blandat med träd och buskar.

En person anser att grönska är viktigt och att man ska bygga med klokhet och långsiktighet.

En privatperson framför att den befintliga granhäcken och Fyrishovs parkering gör att området idag upplevs otryggt. Den planerade bebyggelsen gör att Fyrisvallsgatan kommer att få en mer stadslig karaktär och att området kommer kännas mer tryggt. Fotbollsplanen, som används av barn som bor på Fyrisvallen, ligger undanskymd och även den kommer att bli tryggare i och med den nya bebyggelsen.

Flera personer har kommit med förslag på innehåll och utformning av parken:

- Sommarcafé
- Utställningslokaler för konst-, musik-, och litteraturaktiviteter
- Löparspår/skidspår, mountainbikebana genom parken, gym, stigar, skridskobana.
- Lekpark, t.ex. i det sydöstra hörnet
- Glasskiosk, boulebana, dansbana, fotbollsplan, brännboll och kubbspel
- Plantera fler äppelträd och även andra fruktträd
- Planteringar, fler ingångar till parken
- Fågel- och fladdermusholkar. Detta för att de bidrar till en trevlig miljö och håller ned antalet myggor.
- Nyttoodlingar. Vi behöver bli självhushållande igen och här finns möjlighet för ett mindre odlingscentrum. Nyttoodlingarna bör återinföras för att stärka kulturmiljövärdena, dock måste dessa bli långvariga och underhållas.
- Utgå från den ursprungliga seminarieträdgården där miljöer för träning och odling kan återskapas.
- Rusta upp parken som Vasaparken
- Bevara ett antal höga äldre granar öster om gångvägen mellan rektorsvillan och Fyrisvallsgatan eftersom de är ett viktigt landskapselement och ger ett viktigt tidsperspektiv. Höga träd i stadsmiljön är ett unikt inslag i Uppsala.
- Bevara två mindre kullar i parkens nordöstra del.
- Behåll/värna häckar och träd

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

- Genom detaljplaneförslaget möjliggörs att ett grönområde som i dagsläget inte ägs av kommunen görs mer tillgänglig för medborgarna. Idrottsplanens funktion säkerställs och kan användas av eleverna i Uppsala Musikklasser. Den kulturhistoriska entrén från Seminariegatan vid Vaktmästarbostaden återskapas och återger den vackra Seminariebyggnaden dess rättmätiga plats i blickfånget.
- När det gäller vegetation har området inventerats och vissa skötselåtgärder redan vidtagits i nära samarbete mellan fastighetsägaren och kommunens parkförvaltning. I exploateringsavtalet kommer det att regleras ny- och återplantering av träd och återskapande av den sortimentsplantering som en gång fanns innanför granhäcken. Sortimentsplantering innebär att olika sorters träd planteras vilket tidigare användes i undervisningen. Även praktträdgården och äppelallén återskapas. Allt detta bidrar till att den biologiska mångfalden ökar.

- Inom planområdet finns två observationer av Nordfladdermus noterade i Artportalen mellan år 2000 och 2020 (2017-08-20 och 2018-05-15). Nordfladdermus är en av Sveriges vanligaste fladdermusarter och förekommer i de flesta slags miljöer som ex jordbrukslandskap, vattenområden, villaområden och skog av alla slag. Den jagar i skymningen och syns ofta under gatlyktor på sensommaren eller så jagar den högt upp i luften. På sommartid bor nordfladdermusen under tegelpannor eller på husvindar och vinter sover de ofta i kalla jordkällare och byggnader. Populationen har med stor sannolikhet ökat under senare tid. Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen och habitatdirektivet bilaga 4. De är också skyddade av den europeiska konventionen Eurobats som utökar skyddet till fladdermössens boplatser och viktigaste jaktrevir. Ekolog på Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en föreslagen utveckling inom planområdet inte påverkar nordfladdermusens livsmiljö samt att kvaliteten på livsmiljön inte riskerar att försämrans då nordfladdermusen inte är lika känslig för belysning (Rune Gerell, docent, naturvårdskonsult, december 2018) buller eller barriäreffekter som andra mindre vanliga fladdermusarter. Planförslaget innebär att parkområdet bibehålls och att nya bostadshus byggs. Nordfladdermusens jaktrevir påverkas till mindre del ytmässigt inom planområdet men stärks på samma gång då större delen av parkområdet får ett skydd som ”park” i planen. Nordfladdermusens möjligheter till boplatser och övervintring ökar inom planområdet om flera bostadshus med ökad takyta byggs och kvaliteten på övervintringslokalen antas förbättras. Sammantaget bedöms att en negativ effekt uteblir vilket innebär inga negativa konsekvenser för artens lokala bevarandestatus.
- Översiktsplanen för 2016 pekar inte ut en stadsdelspark vid Seminariet. Översiktsplanen pekar endast ut större grönområden, t.ex. Stabby backe och Stabbyskogen. Parkplanen pekar på att det saknas en stadsdelspark i Luthagen men pekar inte ut någon föreslagen plats för det. Det planeras på längre sikt en stadsdelspark i Librobäck, längs med Fyrisån och Librobäcken. Seminarieparken är utpekad som kvarterspark i parkplanen vilket den också kommer att bli.
- Cykelfrämjandets förslag om att bygga på Ringgatan istället är en idé som inte kan hanteras inom ramen för planuppdraget. Men troligen stöter ett sådant förslag på många hinder avseende trafikföring och befintliga ledningar.
- Parken kommer att ha flera nya entréer från Ringgatan och Seminariegatan vilket gör att den öppnas upp. Vildvinet ska beskäras och stängslet restaureras så att det blir en mer pryddlig inhägnad. Dessa åtgärder regleras dock inte detaljplanen.
- Förslagen till innehåll i parken tas med i den fortsatta planeringen.

Idrott och folkhälsa

Seminarieparkens vänner samt flera privatpersoner anser att stadsdelarna Luthagen, Librobäck och Svartbäcken genomgår en långtgående förtätning och att bevarandet av kvarterets grönområde inklusive 11-mannaplanen är ett starkt lokalt folkhälsointresse som behöver tas på stort allvar.

Många privatpersoner samt Seminarieparkens vänner anser att det är stor brist på fullstora fotbollsplaner i Uppsala och att detta är den enda fullstora fotbollsplanen i hela stadsdelen och därför ska bevaras. Även värdet av en skyddad yta för lek, spring och spel i närheten av hemmet lyfts.

En privatperson framför att det idag kan spela 4 stycken sjuannalag samtidigt och att äldre kan nyttja planen på kvällen. Förändringen innebär, enligt olika privatpersoner och sakägare, att ytan minskas till en fjärdedel av dagens yta och att det bara blir en lekplätt för små barn kvar. Konsekvensen beskrivs som att äldre inte får någon plats att spela fotboll på i stadsdelen samt att musikskolan och närboende får sämre möjligheter till idrott, motion, spontanidrott.

En privatperson anser att idrottsplanens storlek aldrig nyttjas fullt ut och att det inte finns något behov av en idrottsplan med det måttet utan att planförslagets idrottsyta uppfyller motivet väl.

Ett annat perspektiv på idrottsytans användning idag är att den nyttjades väl tidigare, av både stora och små elever samt en fotbollsklubb men att fotbollsspelandet avtog 2010 när NCC övertagit marken, Vindhemspojarna flyttade till Ekebyvallen och skötselns försämrades.

UPS anser att planförslaget är ett hot mot folkhälsan och hänvisar till Boverkets rekommendationer om ytor för kondition och folkhälsa inom 300 meter från hemmet. Även två privatpersoner hänvisar till forskning som kopplar samman folkhälsa till vilken kvalitet urbana grönområden man har samt hur nära grönområden man bor. Vidare hänvisas till att WHO uppmanar städer att erbjuda en boendemiljö som uppmuntrar till hälsa och rekreation samt att regeringsformen uppmanar till att främja en god miljö för kommande generationer.

En privatperson tycker att hela parken, inklusive fotbollsplanen, ska vara tillgänglig som allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är viktigt att skydda ytor för lek, spring och spel och därför planläggs större delen av den yta som nu används som fotbollsplan för skola och idrottsanläggning. I dagsläget är ytan privatägd och kommunen har därför ingen möjlighet att säkerställa allmänhetens tillträde. I avvägningen mellan att planlägga ytan för som "park" eller för "skola och idrott" har intresset av att kunna säkerställa att skolbarnen kan använda ytan under skoltid övervägt. Ytan kommer dock att ägas av ett kommunalt bolag med avsikten att vara tillgänglig för spontanidrott kvällar och helger.

När det gäller folkhälsa finns det ett långt gång- och cykelstråk utmed ån och Fyrishovs idrottsanläggning är i närheten vilket ger stora möjligheter att utöva idrott.

Skolor och förskolor

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till planläggningen. Utbildningsförvaltningen tycker att det är bra att Seminariebyggnaden fortsatt avser användning för skola och förskola och att skolgården utökas. De anser att det är positivt att skolans möjlighet att nyttja fotbollsplanen ökar och att grönytan planläggs och rustas som en allmän park. De är också positiva till att Rektorsvillan kan nyttjas för skolverksamhet. Förvaltningen förespråkar att den yta som i planbeskrivningen getts en gul ring (sid 31) används som förskolegård. Slutligen framför förvaltningen att den fristående verksamheten som nyttjar lokalerna behöver involveras i att utforma en ny utemiljö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de riktlinjer som finns i Uppsala kommuns lokalprogram gällande friytor för utemiljö, som anger 40 kvm per förskolebarn och 30 kvm per skolbarn samt 20 kvm som minimimått, ska följas. En privatperson anger friytan per elev endast blir 7 kvm och inte följer de 30 kvm som är regel enligt Boverket.

UPS förstår inte skrivningen om att detaljplanen säkras bättre förutsättningar för skoleleverna genom att ytan som säkras för skolgård utökas. Detta eftersom eleverna idag tillåts vistas på fotbollsplanen som planeras att minskas till cirka en fjärdedel.

Samfällighetsföreningen Stefan-Rälsen framför att det är positivt att parkeringen vid Seminariebyggnaden görs om till skolgård.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Grundskolan och förskolan är befintliga privata verksamheter i Seminariebyggnaden som ägs av Genova fastigheter. På fastigheten som hör till Seminariebyggnaden finns det idag ett mycket begränsat utrymme för skolgård och förskolegård. Genova har dock möjlighet att omvandla parkeringsytor till förskolegård och skolgård. Riktlinjerna för utemiljö kan endast tillämpas vid ny tillståndsprövning.

Planläggningen innebär att mark som idag ägs av Bonava övergår till kommunen för att huvudsakligen användas som allmän plats, park. En del av marken planläggs för skola och idrott och övergår till

kommunalt bolag som kan hyra ut marken till skolan. På det sättet får skolan tillgång till en större skolgård.

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen är positiv till planförslaget och betonar samtidigt vikten av att vägbredden på Fyrisvallsgatan blir minst 7 meter.

Uppsala brandförsvaret anser att de redovisade förändringarna kommer att påverka framkomligheten för utryckningsfordon på ett sätt som brandförsvaret finner olämpligt.

Uppsala vatten och avfall framför att om Seminariegatan på sikt stängs av och förses med vändplan, så behöver den utformas så att det finns tillräcklig yta för vändning med avfallsfordon.

Fyrishov AB lyfter fram att deras stora trafikströmmar, som kan komma att öka när arenan byggs om och staden växer, måste finnas med i planeringen. Detta både med avseende på trafikströmmar, parkering och buller.

Cykelfrämjandet föreslår att Ringgatan upphör som genomfartsled för motortrafik och att den istället bebyggs med bostäder. På det viset kan biltrafiken minska och det blir en mer trafiksäker miljö för gående och cyklister.

En privatperson skriver att tillskottet av 110 lägenheter skulle förvärra den redan besvärliga trafiksituationen i kvarteret.

En privatperson föreslår att det ska byggas en tunnel under vägen mot Fyrishov så att området binds ihop med Fyrishov.

Flera privatpersoner och en bostadsrättsförening framför att planförslaget förvärrar parkeringssituationen i området. De bedömer att den parkering som planeras i garagen inte täcker parkeringsbehovet. *En person* bedömer att de planerade 110 lägenheterna genererar cirka 160 bilar.

Samfällighetsföreningen Stefan-Rälsen skriver att det är positivt att parkeringsplatserna framför Seminariebyggnaden görs om till skolgård men att det måste finnas en alternativ plats. Det finns risk för att parkeringen vid Fyrishov kan komma att försvinna och nyttjas för t.ex. bostäder på sikt.

En privatperson föreslår att grönytan intill järnvägen, söder om Seminariegatan, görs om till parkering.

En privatperson framför att det bör vara bättre med en infart till garaget direkt från Fyrisvallsgatan så att bilarna inte behöver passera hela första u-huset.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fyrisvallsgatan planeras så att körbanan ska vara 7 meter. Gatan är utformad så att utryckningsfordon ska komma fram.

Seminariegatan kan i ett framtida skede breddas mot järnvägen så att det ryms en vändplan för avfallsfordon.

Trafikflödena med personbil förväntas inte öka så mycket eftersom kommunen använder ett antal styrmedel för att minska bilanvändandet, t ex genom att förbättra tillgängligheten och framkomligheten för kollektivtrafik och cykel. Ett tillskott med 110 lägenheter ger ingen större påverkan på trafikflödena eftersom ett stort antal rörelser förväntas ske med gång och cykel.

Att stänga av Ringgatan för genomfartstrafik är en övergripande fråga som inte kan hanteras i denna detaljplan.

En tunnel under Fyrisvallsgatan tar mycket plats och bedöms inte nödvändig då tillåten hastighet på gatan är 40 km i timmen och det finns övergångsställen.

En del av grönytan mellan Seminariegatan och järnvägen planläggs för parkering. Ytterligare ett område läggs till för parkering vid Vaktmästarbostaden.

Infarten till garagen sker från Ringgatan för att inte hindra framkomligheten på Fyrisvallsgatan som är ett viktigt kollektivtrafikstråk.

Behovet av parkering till Fyrishov är en fråga som Fyrishov ansvarar för.

Trafikbuller

Länsstyrelsen, Trafikverket samt miljöförvaltningen anser att bullerutredningen inte är heltäckande eftersom den inte inkluderar de befintliga byggnaderna i söder som planläggs för bostäder. Trafikverket samt Miljöförvaltningen anser att även skolgårdarna ska inkluderas. Eftersom parken är/kan vara en del av elevernas utemiljö så tycker miljöförvaltningen att även parken bör ingå i bullerutredningen. De anser vidare att eventuell bullerskyddsåtgärd mot järnvägen behöver utredas.

Miljöförvaltningen anser att målet ska vara ett bostads- och parkområde med en ljudmiljö av hög och långsiktig kvalitet, att uppnå gränsvärden bedöms inte tillräckligt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar risk för att de boende vid fotbollsplanen kan komma att uppleva störning från fotbollsplanen. Nämnden anser att eventuella strålkastare bör riktas från husen och att planen inte ska kunna användas sent på kvällen för att undvika störning.

Fyrishov AB anser att bolagets trafikströmmar behöver finnas med i bullerutredningen inklusive det faktum att det vid evenemang blir förhöjt trafikbuller till följd av de ökade trafikflödena. Vidare lyfter bolaget att det som frambringas vid sommarbadet, idrottstävlingar, konserter och dylikt ska finnas med.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bullerutredningen kompletteras enligt ovanstående synpunkter. Belysning och uthyrning av fotbollsplanen på kvällstid ska ske med hänsyn till närboende.

Luft

Seminarieparkens vänner, UPS, flera privatpersoner och en bostadsrättsförening anser att de 100-tal stora träd som försvinner till följd av exploateringen är viktiga för klimatet och för att uppnå god luftkvalitet. Parkanläggningar och träd är ett viktigt inslag i staden för att åstadkomma en god luftkvalitet såväl som en behaglig sommartemperatur.

En privatperson hänvisar till kommunens luftkvalitetsprogram där det anges att gatuträd ska anläggas för att rena luften samt att man kan få betala 100 000 kr per träd som fälls på kommunens mark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parkanläggningar är viktiga inslag i staden och genom att planlägga ett privat område till allmän park säkerställs grönområdet för framtiden. Planläggningen av parken medför vidare att träden kommer att skyddas till skillnad från dagens situation där kommunen inte har något sätt att förhindra fällning av

träd inom den privatägda marken. Seminarieträdgården och marken som ska bebyggas ägs av Bonava projektutveckling AB.

Gatuträd kommer att planteras utmed Fyrisvallsgatan och Ringgatan.

Markföroreningar

Fyrishov AB tycker det är värdefullt att Fyrisån i högre grad ska kunna nyttjas för badande och andra verksamheter och framför därför att det är av yttersta vikt att eventuella föroreningar i marken säkerställs så att inget läckage till vattnet inträffar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att fastigheten delvis ligger på en gammal deponi och att föroreningsgraden kan variera mycket inom området. Nämnden anser att en utförligare markundersökning som inkluderar PFAS ska göras. Vidare skriver nämnden att det måste tas hänsyn till sulfidlerans försurande egenskaper i planarbetet. Om misstänkt markförorening påträffas ska detta anmälas till miljöförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastigheten ligger inte på en gammal deponi men det har för länge sedan, år 1636-1728, funnits en lertäkt där. Lertäkten har inte fyllts igen. Markundersökningarna visar på att det är 0,3-0,8 meter fyllning i borrpunkterna. Avsnittet om mark- och geoteknik kompletteras med den informationen.

Det finns ingen anledning att undersöka PFAS eftersom det inte finns någon misstanke om brandövningar eller bränder på Seminarieområdet. Enligt Uppsala Vattens undersökningar finns PFAS i grundvattnet men källan finns inte på Seminarieområdet.

Brand och utrymning

Uppsala brandförsvaret anger att för bostadslägenheter högre upp än 11 meter över mark (normalt 4 våningar) så krävs åtkomst för höjdfordon för att kunna bistå vid utrymning. Om det är aktuellt med uppställningsplatser ovan garage under mark så ska bjälklagen utföras med tillräcklig bärlighet.

Uppsala brandförsvaret framför att det är långt till närmaste brandpost och finner det önskvärt med en ny brandpost i närheten av korsningen mellan Fyrisvallsgatan och Prästgatan för att tillgodose brandvattenbehoven vid en större brand i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De körbara garagebjälklagen ska utföras med tillräcklig bärlighet för uppställning av räddningsfordon. Informationen om att det behövs en ny brandpost förs vidare till Uppsala Vatten.

Översvämning

Uppsala Vatten och avfall anser att översvämningsrisken bör förtydligas, bland annat genom att ange vattennivåer vid 200-årsflöde i Fyrisån då delar av den nya bebyggelsen ser ut att översvämmas vid den nivån.

Länsstyrelsen påpekar att det i planhandlingarna anges ”200-årsregn” men att det bör stå ”200-årsflöden” för att vara korrekt.

Uppsala brandförsvaret hänvisar till kommunens översiktsplan som anger att områden inom beräknat högsta flöde inte bör bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas. Brandförsvaret önskar att det förtydligas vilka konsekvenser som hanteras och vilka som anses vara acceptabla kopplat till de åtgärder som

föreslås. Utöver detta anser de att det är lämpligt att den riskreducerande åtgärderna gällande placering av elanläggningarna införs som bestämmelse i plankartan.

En privatperson framför att översvämningsrisken är stor och att klimatet kommer förändras. Därför finns ingen anledning att bygga mer i Uppsalas lermarker.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelser för lägsta golvnivå införs med hänsyn till risken för översvämningar. Skrivningen 200-årsregn korrigeras.

Risk vid järnväg (farligt gods)

Trafikverket samt Länsstyrelsen framhåller att järnvägen är transportled för farligt gods och att planområdet, inklusive byggnader som planläggs för bostäder, ligger inom riskavståndet på 150 meter. Med anledning av detta bör en riskanalys tas fram för att klargöra vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga för att planerad markanvändning ska bedömas som lämplig utifrån risksynpunkt. Trafikverket framför också att eventuella skyddsåtgärder inte ska placeras på Trafikverkets mark.

Trafikverket tycker att en bestämmelse bör införas på plankartan om att byggnader inte får införas närmare än 30 meter på parkmark. Detta eftersom markanvändningen park i viss utsträckning tillåter bebyggelse av mindre byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En riskanalys har tagits fram utifrån transporter av farligt gods. Riskanalysen visar att tågtrafiken på Dalabanan innebär en acceptabelt låg individrisk och att inga krav på skyddsavstånd eller skyddsåtgärder föreligger.

I parken finns en byggrätt för en cafébyggnad. Parken ska i största mån efterlikna den tidigare Seminarierädgårdens vilket innebär att det inte ska tillkomma några ytterligare byggnader. Från Dalabanans spårmit är det 28 meter till fastighetsgräns för parken och det är inte troligt att någon byggnad kommer uppföras där. En planbestämmelse om minsta avstånd till järnväg bedöms därmed inte nödvändig.

Vatten

Grundvatten och vattenskyddsområde

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarnas yttre zon, vilket innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten samt att dispens krävs för markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

Länsstyrelsen framför att planområdet ligger i ett område där grundvattnet klassas som måttligt känslig enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Länsstyrelsen framför att grävning i leran (om det ska grävas för källare) kan innebära att känsligheten rimligen förändras och skriver att de geotekniska undersökningarna inte förefaller vara fokuserade på det område som ska bebyggas. Länsstyrelsen anser att den geotekniska undersökningen behöver kompletteras för att avgöra om det är möjligt att bygga garage utan att grundvattnet riskeras att påverkas samt utreda om det krävs skyddsåtgärder för att kunna hantera släckvatten och dagvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information om vattenskyddsområdet finns i planbeskrivningen.

Lermåktigheten varierar mycket inom området (mellan 1 och 18 m). Det innebär att oavsett grundläggningstyp kommer området att klassas som "Hög känslighet" enligt Måsens riskanalys. På en del

av fastigheten finns inte tillräckligt skydd i form av naturlig lera utan byggnadens sydvästra del grundläggs i friktionsjord. Med det nu planerade grundläggningsdjupet sparas ett tätande lerlager under en del av byggnaden för att säkerställa att schakten inte vattenfylls vid ett högt grundvattentryck. Samma lerlager tätar så att direktkontakt mellan eventuellt släckvatten och grundvattnet inte uppstår. Att byggnaden förses med källare ses positivt då eventuellt släckvatten samlas i källarvåningen. För att förhindra att släckvatten som rinner ut ur huset eller stänker på fasaden infiltreras kan dessutom en släckvattenzon kring byggnaden anläggas vilken gör det möjligt att leda släckvattnet till dagvattennätet. Avsnittet om Vatten kompletteras med denna information.

Strandskydd

Länsstyrelsen påminner om att planområdets norra del ligger inom strandskyddad område och att särskilda skäl till dispens behöver redovisas samt om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Skäl för att bebygga mark inom strandskyddat område ska redovisas i planbeskrivningen. Fyrisvallsgatan skiljer av området närmast stranden från planområdet. Området på andra sidan Fyrisvallsgatan är ianspråktaget för bebyggelse och parkering. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd förs in på plankartan.

Teknisk försörjning

Vattenfall AB skriver i sitt yttrande att en ny transformatorstation behövs.

Uppsala Vatten och avfall framför att avfallshantering längs med Fyrisvallsgatan inte kan kombineras med kantstensparkering utan måste vara avsedda enbart som lastzon. Eventuell kantsten vid angöringsplatserna för avfallshämtning behöver fasas av. Uppsala vatten och avfall framför också vikten av att avfallshantering i övriga området behöver kunna ske på ett trafiksäkert sätt.

Lantmäteriet framför att det är lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för avfallshantering till Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden.

Lantmäteriet anser att det behövs ett u-område för fjärrvärme och el på kvartersmarken för skola och centrum.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid kontakt efter samrådet har Vattenfall meddelat att det inte behövs någon ny transformatorstation. Planbeskrivningen kompletteras med att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Ett u-område läggs till på kvartersmarken för skola och centrum.

Lagstiftning och demokrati

Många privatpersoner är oförstående till att planarbete startats upp trots att domstolar tidigare gett avslag till planläggning på platsen och trots den starka opinion som tidigare varit mot ny planläggning på platsen. Flera anser att det är odemokratiskt att arbeta med ett nytt planförslag för bostäder på platsen och att många känner sig överkörda.

UPS och privatpersoner ifrågasätter vilken rätt kommunen har att ställa sig över lagen och två domstolars beslut och anser att kommunen ska respektera folkets och domstolarnas beslut. UPS anser att de domslutsbeslut som finns har klargjort att inga element i området ska bytas ut mot bostadsbebyggelse.

En sakägare hänvisar till regeringsformen som säger att all offentlig makt ska utgå från folket och att den offentliga makten utövas under lagarna. Sakägaren pålyser även 1 kap.9 § RF att alla som fullgör

uppgifter inom den offentliga förvaltningen ska beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet.

En privatperson tycker att flera offentliga miljöer som ger Uppsala dess karaktär håller på att förstöras och framför att det nu är dags att börja ta hänsyn till medborgarnas synpunkter. Eriksberg, Gottsunda, Odinslund och Seminarieparken nämns som exempel.

En privatperson uttrycker att kommunen lovat byggbolaget att få bygga på platsen och ställer frågan om det är ett litet mått av korruption iblandat.

En privatperson anser att det inte ska läggas mer pengar på byggplaner och överklagande.

En privatperson anser att det är hänsynslöst och korkat mot Uppsalas invånare att det läggs tid och pengar på att försöka förstöra Luthagen.

En person anser att det är byggherrens eget problem om den köpt mark på spekulation och som stred mot dåvarande översiktsplan. NCC:s köp anses vara en långsökt satsning.

Flera privatpersoner samt UPS anser att Uppsala kommun borde köpa in/expropriera/byta marken från Bonava. Detta bland annat för att tillvarata den fantastiska miljö till rekreation som finns och som går att återskapa.

En privatperson anser att kommunen prioriterar fel när man planerar nya idrottsarenor för miljardbe-
lopp men inte sparar en befintlig fotbollsplan för ungdomar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Till största delen syftar planläggningen till att säkerställa att ett värdefullt område skyddas och att parken blir allmän istället för privat. Det är beklagligt att kommuninvånare upplever processen som odemokratisk vilket inte är kommunens avsikt. Kommunen följer gällande lagstiftning och planen hantearas i enlighet med lagstiftningen. Mark- och miljööverdomstolens (MÖD:s) beslut att upphäva det tidigare planförslaget omfattar då gällande förslag och avslag gjordes dels på grund av förfarandefel, dels på grund av skada på ett område av riksintresse för kulturmiljövärden. Domstolens dom hanterar inte möjligheten att planlägga området överhuvudtaget varför en ny planprocess kan genomföras med ett nytt planförslag. Det aktuella planförslaget innebär betydligt mindre bebyggelse än det tidigare och tar på så vis mer hänsyn till kulturmiljön. Kommunen har noga läst igenom MÖD:s dom och angivna domskäl har varit en förutsättning i det nya förslaget.

Genomförande

En privatperson undrar vad tanken är med markbytet. Är det en överenskommelse att kommunen får använda parken och byggföretaget får rätt att bygga? Hen ifrågasätter om byggföretaget ska skänka bort parkdelen till kommunen.

En privatperson frågar om det finns ett skriftligt avtal om att kommunen ska få en park. Hen skriver att löften är osäkra med tanke på att beslutsfattarna kan bytas ut var fjärde år.

En privatperson undrar om den servering som nämnts vid samrådsmötet blir verklighet eller om det bara är ett önskemål från kommunen. Vidare frågas om nämnden eller kommunen gjort upp äganderätten på dessa hus med byggföretagen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Området inom planförslaget är nästan uteslutande privat mark. Planläggningen av parken som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ger kommunen en rättighet att lösa in marken och säkerställa dess funktion. Parterna kommer inför antagandet att teckna ett så kallat exploateringsavtal som

ingående beskriver de markbyten som kommer att göras samt vilka anläggningsåtgärder som exploatören ska genomföra innan parken överlämnas till kommunen.

Formella synpunkter

Lantmäteriet upplyser om att den befintliga stadsplanens aktbeteckning ska framgå, 0380-166, i planbeskrivningen. De noterar också att beteckningarna b₂ och b₃ har olika betydelse på plankartan och i planbeskrivningen.

Lantmäteriet upplyser om att det ska beskrivas att det krävs en lantmåteriförrättning för att genomföra detaljplanen. Luthagen 13:1 ska styckas av till flera nya fastigheter, den meningen behöver korrigeras. Teckenförklaringen på kartan sid 45 har en blå skraffering som inte finns på kartan, detta är förvirrande. Aktbeteckningarna på båda ledningsrätterna ska redovisas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med de uppgifter som saknas.

Övriga synpunkter

Cykelfrämjandet föreslår att hela grönområdet bevaras och att de nya bostäderna placeras på själva Ringgatan. Genomfartstrafiken på Ringgatan tas bort så att det blir en säkrare trafikmiljö samt en tryggare park. De föreslår även ett nytt torg vid korsningen Seminariegatan/Ringgatan. På detta sätt kan parken öppnas upp och bli mer tillgänglig för gående och cyklister.

En privatperson anser att det på grund av klimatförändringarna kommer att behövas luftkonditionering i husen. Hen anser att det är viktigt att planera för framtida centralluftkonditionering och möjliggöra för att kunna installera egen luftkonditionering på takvåningarna.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att det är önskvärt att man öppnar för sociala mötesplatser som exempelvis samlingslokaler. Hyresgästföreningen framför också att de ser positivt på visionen att bygga hyresrätter i området.

Kulturförvaltningen ser behov av att göra en översyn av den offentliga konstens placering inom planområdet och eventuella behov av att tillföra nya konstverk.

En person undrar vad den friliggande byggnaden ska användas till samt vad en sortimentsplantering är.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Cykelfrämjandets förslag kan inte hanteras inom ramen för detta planuppdrag.

Luftkonditionering är inget som detaljplanen reglerar.

Detaljplanen styr inte upplåtelseformen men det är mest troligt att det blir bostadsrätter eftersom det är fastighetsägarens affärsidé.

En kontakt med kulturförvaltningen har inletts angående den offentliga konsten.

Inkomna synpunkter utan erinringar

Svenska kraftnät, Swedavia, Luftfartsverket Arlanda samt en privatperson har inkommit med yttranden utan erinringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Brita Bugge
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

| | Datum för mottaget yttrande | |
|--|-----------------------------|--|
| Myndigheter etc. | Samråd | |
| Kommunala lantmäterimyndigheten | 20190507 | |
| Länsstyrelsen | 20190509 | |
| | | |
| Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen) | | |
| Sakägare 1 | 20190504 | |
| Sakägare 2 | 20190504 | |
| Sakägare 3 | 20190411 | |
| Sakägare 4 | 20190422 | |
| Sakägare 5 | 20190505 | |
| Sakägare 6 | 20190506 | |
| Luthagen 25:13, Samfälligheten Stefan 33 | 20190513 | |
| Luthagen 82:1, HSB Brf 98 Fyrisvallen | 20190429 | |
| Luthagen 25:22, Stefan-rälsen Samfällighetsförening | 20190413 | |
| | | |
| Kommunala nämnder, förvaltningar med flera | | |
| Kollektivtrafikförvaltningen UL | 20190321 | |
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden | 20190423 | |
| Utbildningsnämnden | 20190429 | |
| Kulturnämnden | 20190523 | |
| Räddningsnämnden | 20190506 | |
| | | |
| Intresseföreningar, sammanslutningar, organisationer etc. | | |
| Föreningen Vårda Uppsala (FVU) | 20190505 | |
| Seminarieparkens vänner | 20190506 | |
| Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta | 20190424 | |
| Cykelfrämjandet | 20190417 | |
| Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) | 20190506 | |
| | | |
| Ledningsägare | | |
| Telia Sonera Skanova Access AB | 20190319 | |
| Vattenfall Värme i Uppsala AB | 20190409 | |
| Vattenfall Eldistribution | 20190506 | |
| Svenska kraftnät | 20190502 | |
| Uppsala Vatten & Avfall AB | 20190503 | |
| | | |
| Trafik | | |
| Trafikverket | 20190425 | |
| Swedavia AB | 20190320 | |
| Luftfartsverket Arlanda | 20190319 | |
| Skanova | 20190319 | |
| | | |
| Kommunala bolag | | |
| Fyrishov AB | 20190506 | |

| | Datum för mottaget yttrande | |
|--|-----------------------------|--|
| Övriga | | |
| Brf Mellersta Fyrisstrand, Brf Västra Fyrisstrand, Samfällighetsföreningen Fyrisstrand | 20190506 | |
| Privatperson 1 | 20190503 | |
| Privatperson 2 | 20190506 | |
| Privatperson 3 | 20190506 | |
| Privatperson 4 | 20190505 | |
| Privatperson 5 | 20190504 | |
| Privatperson 6 | 20190504 | |
| Privatperson 7 | 20190502 | |
| Privatperson 8 | 20190426 | |
| Privatperson 9 | 20190424 | |
| Privatperson 10 | 20190423 | |
| Privatperson 11 | 20190422 | |
| Privatperson 12 | 20190422 | |
| Privatperson 13 | 20190422 | |
| Privatperson 14 | 20190422 | |
| Privatperson 15 | 20190422 | |
| Privatperson 16 | 20190507 | |
| Privatperson 17 | 20190414 | |
| Privatperson 18 | 20190413 | |
| Privatperson 19 | 20190412 | |
| Privatperson 20 | 20190402 | |
| Privatperson 21 | 20190325 | |
| Privatperson 22 | 20190319 | |
| Privatperson 23 | 20190504 | |
| Privatperson 24 | 20190404 | |
| Summa | 56 st | |



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Katja Saranka
Planhandläggare
010-2233289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(7)

2020-06-09

402-3198-2020

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden

plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

Granskning av förslag till detaljplan för Kv Seminariet, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att säkerställa en stor allmän park inom kvarteret och att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Luthagen 13:1 för ca 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 anpassad gestaltning.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2151-2019, daterat den 9 maj 2019. Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet har till viss del beaktats. Länsstyrelsen har dock kvarstående synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Riksintressen för kulturmiljövård – Uppsala stad C

I det tidigare planförslaget från 2012 slog Mark- och miljööverdomstolen fast att värdet av kvarteret Seminariet i riksintresset finns i seminarieanläggningens helhet med sina byggnader, idrottsplan, park och trädgård. Länsstyrelsen har därför tidigare framhållit att det proportionella förhållandet mellan delarna i helheten måste beaktas vid en bedömning av påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen anser att värderingen av befintliga byggnader och parkelement som helhet finns med i granskningsförslaget. Länsstyrelsen anser framför allt att byggnaderna har hanterats på ett mycket förtjänstfullt sätt genom att de skyddas med olika planbestämmelser varpå befintliga byggnaders kulturhistoriska värden får härigenom ett mycket tydligare skydd än idag, både exteriört och delvis interiört.

Länsstyrelsen har dock övergripande synpunkter över granskningsförslaget utifrån de synpunkter länsstyrelsen lämnat tidigare samt en samlad bedömning om påverkan på riksintressets värden.

Parken

Avsikten med planförslaget är att det område som tidigare var trädgård och gångar/alléer ska bli parkmark och att marken övergår till att bli allmän park som



ägs av kommunen. Kommunens ambition är att parkens historiska strukturer och värden ska förädlas och skyddas. Länsstyrelsen har tidigare poängterat den fundamentala betydelse parken och den tidigare trädgården har för förståelsen av seminarieanläggningen. Detta medför att genomförandet av, och det kommunen redogör för i samrådsförslaget, återskapande av ytor, planteringar, gångstråk, avgränsningar och entréer måste komma till stånd för att riksintressets läsbarhet i den delen ska stärkas. Endast genom att denna del stärks finns förutsättningar för förändringar i andra delar av området.

Länsstyrelsen anser därför att det är nödvändigt att de avtal som förutsätter att kommunen kan ta över parken ska vara påskrivna innan planen går till antagande. Detta visar att kommunen har den ambitionen att förverkliga parkens iordningsställande efter planens antagande såsom kommunen lyfter fram i planbeskrivningen.

Byggnadsvolym och gestaltning

De föreslagna byggnadshöjder som fanns med i samrådsförslaget var på nivåer som Länsstyrelsen bedömde riskerade att förta den dominans i kvarteret som seminariebyggnaden har varför länsstyrelsen lyfte fram i sitt samrådsyttrande att ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga seminariebyggnaden vad gäller volym och byggnadshöjd. Det centrala i byggnadernas inbördes hierarki vad gäller storlek och placering beskrevs även i det expertutlåtande som kommunen låtit ta fram.

Kommunen har till granskningsförslaget minskat högsta tillåtna byggnadshöjder på plankartan vilket innebär att byggnaderna sänks med en våning. Länsstyrelsen anser att planförslaget därigenom har uppnått en bättre proportionalitet mellan befintliga och nytillkommande byggnader. Länsstyrelsen instämmer även i kommunens bedömning att utformningen av den nya bebyggelsen samspelar med den historiska karaktär som befintliga byggnader har.

Vyer och siktlinjer

Länsstyrelsen lämnade synpunkter kring siktlinjer i sitt samrådsyttrande. Länsstyrelsen står kvar i sin tidigare bedömning, både vad gäller skymmande vyer/siktlinjer och de nya byggnadernas utbredning i parken, att en utbyggnad inom planområdet inte får innebära att de i kvarteret definierade värdena förändras alltför mycket i sina inbördes förhållanden och i sina kvaliteter. Länsstyrelsen har även tidigare yttrat sig att de nya byggnaderna kommer att mycket mer definitivt skymma sikten in mot Seminariet genom sin placering än vad den befintliga läplanterings granar har gjort. Därför lyfte länsstyrelsen särskilt fram nödvändigheten av att öka sikten in mot seminariebyggnaden från korsningen Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan i sitt samrådsyttrande då denna vy ansågs vara av betydelse för upplevelsen av seminarieanläggningen.

Länsstyrelsen kan konstatera att det inte gjorts några förändringar för att möjliggöra en längre vy från Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan in mot Seminariebyggnaden till granskningsförslaget. Vyn in mot Seminariebyggnaden från det hållet kommer heller inte att förbättras med föreslagna trädplanteringar längs Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan enligt länsstyrelsens bedömning.



2020-06-09

402-3198-2020

Kommunen har i sin bedömning klargjort att den viktigaste siktlinjen är från Seminariegatan där man ser in mot huvudbyggnadens entré. Den ursprungliga entrén var vid Vaktmästarbostaden och det är den entrén med en ny gata för främst gång- och cykel som lyfts fram i detaljplanen.

Samlad bedömning om påverkan på riksintresseområdets värden

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen granskningsförslagets påverkan på de riksintressanta värden som finns i kvarteret Seminariet enligt följande:

Stora delar av de fysiska beståndsdelarna av folkskoleseminariets verksamhet, med byggnader, idrottsplan, park och trädgård, kommer att – både i sina delar och som helhet – att på ett bättre sätt än idag vara avläsbara för allmänheten. Återskapandet av trädgårdens utbredning samt skyddet för befintliga byggnader ger möjlighet att långsiktigt bevara dessa värden. Innehållet i skolverksamheten kan förmedlas genom skyltar. Idrottsplanens storlek minskas, men kommer att finnas kvar och kunna förstås som del av verksamheten.

Det nya tillskott i miljön som byggnaderna i kanten av och delvis på idrottsplanen kommer att utgöra är främmande för den tidigare seminarieverksamheten. De tillför därmed inte något som stärker det kulturhistoriska värdet. Inskränkningen av det kulturhistoriska värdet i vissa delar har bedömts av länsstyrelsen som 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 kulturmiljövärdena bedöms sammantaget förbättras, då utpekade viktiga delar såsom trädgård och park kommer att delvis återskapas.

Hälsa och säkerhet - Buller

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat bullerutredningen som länsstyrelsen lämnade synpunkter kring under samrådsskedet.

Av utredningen framgår det att det att bostäder mot Fyrisvallsgatan kräver bostadsutformningar med "tyst sida" i flertalet av lägenheterna pga höga nivåer av ekvivalent buller på denna sida. Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse om störningsskydd som säkerställer detta ska införas på plankartan.

Utredningen redovisar även att för 3% av lägenheterna krävs det bullerreducerande åtgärder i form av täta balkongräcken och absorbenter. Länsstyrelsen vill påpeka att de täta balkongräcken och absorbenter som föreslås inte kommer att leda till att riktvärdet vid fasad kommer att uppnås, även om det är den lösning som brukar tillämpas. Länsstyrelsen anser att alternativ där bostäderna får tillgång till en tyst sida och öppningsbara fönster bör alltid eftersträvas i första hand, i synnerhet då den höjning av riktvärdet som gjordes 2017 inte föranleddes av en minskad risk för negativ påverkan på hälsan. Länsstyrelsen vill påpeka att i kommande lovprövning i bygglovsskedet kan de täta balkongerna komma att stå i konflikt med kraven på dagsljus i bostäderna.

Bullerutredningen har även kompletterats så att även vaktmästarbostaden omfattas av utredningen. Enligt bullerutredningen och planbeskrivningen uppfyller vaktmästarbostaden riktvärdena för buller enligt förordningen (2017:359). Däremot framgår det inte om de övriga byggnaderna kring vaktmästarbostaden uppfyller



2020-06-09

402-3198-2020

riktvärdena enligt bullerförordningen så dessa inte finns omnämnda i utredningen. Däremot ger planförslaget den möjlighet att tillåta bostäder i dessa byggnader. Länsstyrelsen likaså Trafikverket anser att kommunen bör därför ta ställning till huruvida uteplats kan uppföras för eventuell bostadsbebyggelse i tvättstugan.

I direkt närhet till bostädernas innegårdar planeras för fotbollsplan. Länsstyrelsen vill påtala att idrottsverksamhet kan upplevas störande för boendes inomhusmiljö både genom ljud och belysning. I vissa fall kan störningen klassas som en olägenhet för människors hälsa i miljöbalkens mening vilket kan kräva anpassningar av verksamhet eller bebyggelse.

Vattenskyddsområde och grundvatten

Länsstyrelsen ansåg att kommunen till granskningsförslaget behövde komplettera den geotekniska undersökningen inom den norra delen av planområdet som avses att bebyggas, för att klargöra lerans mäktighet och för att kunna göra rätt bedömning av vilken känslighetsgrad grundvattnet därmed har. Detta för att kunna avgöra om det är möjligt att anlägga garage i källare utan att grundvatten riskeras att påverkas eller om det krävs skyddsåtgärder både för att säkerställa grundvattnet och för att kunna hantera släckvatten, dagvatten m.m..

Infiltration av dagvatten, släckvatten

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat med underlag hur infiltration sker inom planområdet i en dagvattenutredning. Underlaget pekar på att inom den planerade bebyggelsen antas infiltrationsförmågan i jorden vara låg.

Länsstyrelsen vill framföra att detta antagande kan endast gälla om det infiltrerade vattnet ovan område med lera inte avvattnas mot områden där friktionsmaterial eller morän ligger i dagen utan om det i stället avvattnas direkt till Fyrisån.

Länsstyrelsen anser att behovet av ev. skyddsåtgärder för att säkerställa att grundvattnet inte riskerar att påverkas behöver hanteras bättre i planen innan den går till antagande. Kommunen ska kunna redovisa hur t.ex. släckvatten kan hanteras inom planområdet och om det finns några identifierade faror för infiltration av släckvatten inom området.

De dräneringsledningar som planeras i växtbäddar och trädplanteringar anges kunna transportera bort överskottsvatten, det framgår dock inte vart överskottsvatten avses ta vägen och var det finns möjlighet till infiltration. Länsstyrelsen vill här lyfta fram att växtbäddar är bra endast om det kan garanteras att inga föroreningar vid t.ex. olyckstillbud kan tillåtas infiltrera till grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen anser att förslaget med att leda släckvatten till dagvattennätet som framgår av samrådsredogörelsen kan inte anses som en acceptabel lösning.

Länsstyrelsen anser att en möjlighet till sanering av föroreningar som med tiden kommer att ansamlas i dagvattenlösningar, inkluderat olyckstillbud, behöver utformas och planeras tidigt. Skötsel i form av kontrollprogram kan även vara nödvändigt för att funktion och rening ska bestå över tid.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen om att det inte är enbart kommunens dagvattenpolicy som är styrande hur dagvattenhanteringen kan behöva



2020-06-09

402-3198-2020

utformas inom planområdet utan även vattenskyddsföreskrifterna, som har syfte att förhindra verksamhet som kan medföra risk för förorening av vattentäkten, samt ramdirektivet för vatten, där en försämring av vattenförekomst inte får ske, som är styrande.

Källare

Planförslaget möjliggör att byggnad med källare med parkeringsgarage får uppföras inom planområdet. För byggnad med källare och parkering, där olyckstillbud som t.ex. brand kan komma att ske, ska släckvatten inte kunna läcka till grundvattnet. Om utformningen sker med tät betong och att inget avlopp tillåts finnas i källarutrymmen/garage kan länsstyrelsen möjligen anse att det är säkert avseende grundvattenskyddet. Länsstyrelsen vill ändå poängtera att det samtidigt är avgörande om garage/källare kommer att ha lera runt grunden. Kommunen behöver därför i det fortsatta arbetet se över släckvattenzoner kring byggnad i markplan då ett sådant krav kan komma i en dispensprövning och då detta inte tydliggörs i handlingarna. Om källarutrymmet avser annat än garage bör samma säkerhet gälla för dessa utrymmen som för garaget.

Beroende på vart källaren kommer att placeras i förhållande till området där friktionsjord inte har något skyddande lerlager kvarstår frågan om hur väl skyddad grundvattnet blir från exploateringen. Om källare eller djupa schakt kommer att ske i närheten av området med friktionsjord uppstår försvagning i det skydd som leran annars kan ge grundvattnet. Källarplan/garage och möjligen till viss del övriga schakt kan skapa förändringar genom att sulfidleran exponeras för luft, speciellt om markvattnet avsänks, som i sin tur kan leda till urlakning av metaller till områden där markvatten infiltrerar till grundvattenakviferen.

Det framgår inte hur stor risk garagedfarter kan utgöra vid t.ex. olyckshändelse då dessa inte finns redovisade i handlingarna. Det framgår att barriärer avses utföras för att förhindra att höga vattenflöden tar sig till dessa nedfarter och att en avledning ska ske för att vatten inte tar sig in i parkeringsgaraget. Länsstyrelsen vill lyfta att det är speciellt viktigt att vatten från anslutande vägar inte kan ta sig ner till nedfarter för garaget, speciellt om regnvatten som hamnar i dessa nedfarter avleds direkt till Fyrisån eller till platser för markinfiltration.

Platsspecifika riktvärden

Platsspecifika riktvärden (PSRV) för kobolt och bly medför halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). För kobolt kan länsstyrelsen anse att dessa kan utgöra naturligt innehåll inom delar av Uppsala. Däremot anser länsstyrelsen att kommunen behöver motivera varför bly kan anses få överskrida KM, då det inte är i linje med de kumulativa effekter som exploateringar för bostäder har för vattenskyddsområdet. I och med en dispens från vattenskyddsföreskrifter för bostadsområden i Uppsala har länsstyrelsen krav om att KM inte överskrids.

Pumpning av schaktvatten för infiltrering direkt på mark eller avledning till dagvattnet kan endast ske om detta vatten är fritt från föroreningar.



Övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet - Farligt gods

Inom planområdet finns det två byggnader inom 150 meters avstånd från järnvägen, Dalabanan där transporter av farligt gods transporteras. I den riskutredning som kommunen har genomfört till granskningshandlingen visar det att inga särskilda åtgärder behöver genomföras för att uppnå acceptabel risknivå för de som bor och vistas inom planområdet. Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter vad gäller hälsa och säkerhet kopplat till farligt gods.

Strandskydd

Delar av planområdets norra delar hamnar inom strandskyddat område. I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Kommunen har till granskningsskedet redogjort för särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2 för att kunna upphäva strandskyddet inom den del som berör planområdet. Kommunen har åberopat att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och en större parkeringsplats. Kommunen har även redogjort att Fyrisvallsgatan är en större gata med genomfartstrafik och parkeringsplatsen hör till besöksanläggningen Fyrishov. Området närmast Fyrisån är sedan tidigare planlagd som park med gång- och cykelstråk vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden.

Länsstyrelsen noterar att det finns en planbestämmelse på plankartan som upphäver strandskyddet inom den aktuella delen. Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter vad gäller upphävandet av strandskydd inom berörd del av planområdet.

Förorenade områden

Länsstyrelsen har sett över den information som finns i den nationella databasen för förorenade områden. Lertakten för Domkyrkans tegelbruk som nämns i planhandlingarna har genomgått en inventering 2011 som resulterade i en branschklass 4, vilket är den lägsta riskklassen och inga misstankar om föroreningar upptäcktes. Uppmärksamhet vid schaktning samt beredskap på att hantera föroreningar som påträffas behöver dock alltid iakttas vid exploatering av områden där det bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening.

Länsstyrelsen påminner om att det är av stor vikt att den sulfitlera som påträffats behöver hanteras med stor noggrannhet på ett miljömässigt korrekt sätt. Vid fel hantering kan massorna orsaka stor skada på miljön. Samråd bör ske i god tid med tillsynsmyndigheten för att upprätta rutiner som uppfyller miljöbalkens krav.

Framtida klimat

Länsstyrelsen noterar att kommunen har via planbestämmelser reglerat bebyggelsens höjdsättning vilket är positivt utifrån ett översvämningssperspektiv. Kommunen bör även följa dagvattenutredningens uppmaning om att eventuell förgårdsmark bör luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden, detta uttrycks i utredningen men inte i planbeskrivningen, vilket länsstyrelsen anser bör tas med.



Trafikverkets synpunkter kring elsäkerhet

Kommunen har inför granskningen lagt till en yta för parkering i Dalabanans direkta närhet. När parkering av bilar är belägna inom 15 meter från järnväg ska gnistskydd uppföras. Detta har kommunen reglerat i plankartan. Trafikverket vill dock informera om att skyddet mot gnistbildning ska klara elsäkerhetskraven, dvs inga byggnader eller byggnadsdelar ska förekomma inom 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för plan och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Katja Saranka som föredragande. I den slutliga handläggningen har länsantikvarie Roger Edenmo, antikvarie Henrik Gartz, krisberedskapshandläggare Anders Leijon, miljöskyddshandläggare Kjersti Wik, vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll samt handläggare klimatanpassning Daniel Öman medverkat.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se