

Handläggare:  
Brita BuggeDatum:  
2020-09-28Diarienummer:  
PBN 2017-002441

## Utlåtande

### Detaljplan för kvarteret Seminariet, webbversion

Utökad 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.

<b>Granskningsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	98
<b>Beslutsdatum</b>	
Beslut om planuppdrag	2017-11-23
Beslut om samråd	2018-12-19
Beslut om granskning	2020-03-26
Samråd	2019-03-18–2019-05-06
Granskning	2020-04-15–2020-05-06

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen .....	3
Sammanfattning av ändringar i planförslaget.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	8
<i>Kulturmiljö</i> .....	8
<i>Bebyggelse och gestaltning</i> .....	9
<i>Naturmiljö och grönstruktur</i> .....	10
<i>Idrott och folkhälsa</i> .....	12
<i>Skolor och skolgårdar</i> .....	13
<i>Trafik och tillgänglighet</i> .....	13
<i>Vatten</i> .....	15
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	17
<i>Teknisk försörjning</i> .....	20
<i>Formella synpunkter</i> .....	20
<i>Lagstiftning och demokrati</i> .....	20
<i>Övriga synpunkter</i> .....	22
Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden.....	23

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 15 april och 6 maj 2020. Under granskningstiden har 98 skriftliga yttranden inkommit. Av dessa har två ledningsägare, Vattenfall Eldistribution och Svenska kraftnät, meddelat att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Det har kommit in sammanlagt 78 yttranden från privatpersoner, varav 14 yttranden är från sakägare. Av privatpersonernas yttranden är 75 negativa och 3 i huvudsak positiva till planförslaget. Norlandia förskolor Seminariet som bedriver verksamhet inom planområdet är positiva till att mer friyta för lek och utevistelse möjliggörs. Några elever på skolan i Seminariebyggnaden, Uppsala Musikklasser, har yttrat sig och är negativa till planförslaget. Tre bostadsrättsföreningar och två samfällighetsföreningar har yttrat sig och är negativa till planförslaget. Sju intresseföreningar har yttrat sig, bland annat Seminarieparkens vänner och Föreningen Vårda Uppsala. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förslaget medan övriga föreningar är negativa till planförslaget.

De föreningar och privatpersoner som är negativa till planförslaget anser att kvarteret inte ska bebyggas eftersom Seminarieanläggningen är en värdefull kulturmiljö som bör bevaras för kommande generationer. Många lyfter fram vikten av en stor park samt en fullstor fotbollsplan i denna del av staden. Skolans och förskolans behov av friytor poängteras också. Flera skriver också att behovet av grönområden har ökat under corona-pandemin och att många fler människor vistas utomhus nu. Många framför att det generellt sett byggs alltför tätt i Uppsala. Många framför att det är felaktigt och odemokratiskt att kommunen på nytt prövar bostadsbebyggelse i kvarteret efter att mark- och miljööverdomstolen upphävt det tidigare beslutet om detaljplan för bostäder.

Två privatpersoner är positiva till planförslaget eftersom en stor del av grönområdet blir en allmän park som kommer att ägas och skötas av kommunen. De är också positiva till den föreslagna utformningen av byggnaderna med tegelfasader och sadeltak.

Kulturnämnden är positiv till planförslaget. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på trafikbuller, förorenad mark, störningar från fotbollsplanen samt storlek på skolgård och förskolegård. Räddningsnämnden har synpunkter på framkomligheten för räddningsfordon samt brandvattenförsörjning. Uppsala Vatten och Avfall har synpunkter på dagvattenhanteringen samt avfallshämtning från befintliga byggnader.

Länsstyrelsen anser att det nya tillskott i miljön som byggnaderna i kanten av och delvis på idrottsplatsen kommer att utgöra är främmande för den tidigare seminarieverksamheten. De tillför därmed inte något som stärker det kulturhistoriska värdet. Länsstyrelsen bedömer 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. Läsbärligheten av de riksintressanta kulturmiljövärdena bedöms sammantaget förbättras, då utpekade viktiga delar såsom trädgård och park kommer att återskapas. Länsstyrelsen har även synpunkter på hantering av buller, vattenskyddsområde, grundvatten och markföroreningar. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i planförslaget

### *Ändringar på plankartan*

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpats.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att plank kan tillåtas på marken intill Tvättstugan.
- Utökad lovplikt införs på kvarteretsmarken vid Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan. Det innebär att det krävs bygglov för att uppföra en friggebod.
- Planbestämmelsen om gnistskydd kompletteras med att skyddet ska placeras minst 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning.
- U-området för fjärrvärme utökas och nya u-områden läggs till för el, tele och bredband.

### *Ändringar i planbeskrivningen*

- Utredningen om dagvatten kompletteras med en mer utförlig beskrivning av områdets känslighet avseende grundvatten, samt en redovisning av hur släckvatten kan tas om hand och vart överskottsvatten från växtbäddar och trädplanteringar tar vägen.
- Planbeskrivningens text om sulfidlera kompletteras med att det behövs ett samråd med tillsynsmyndigheten i god tid.
- Avsnittet om buller kompletteras med Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid äldre skolgårdar. Enligt dessa riktvärden får den maximala ljudnivån överskridas högst 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn.
- Avsnittet om buller kompletteras med en skrivning om att planen ger möjlighet att uppföra ett bullerplank i anslutning till förskolegården. Det kan behövas om förskolegården utökas i riktning mot Seminariegatan.
- Avsnittet om buller kompletteras med text om inredning av bostäder i Tvättstugan.
- Ett avsnitt om brandsäkerhet läggs till i planbeskrivningen.
- Behovet av en ny brandpost förs in i avsnittet Teknisk försörjning.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppmaningen om att förgårdsmark ska luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden.
- De detaljplaner som saknas läggs till i planbeskrivningen.
- En förklaring till den gula linjen på illustrationen sidan 42 läggs till.
- Avsnittet "Konsekvenser för fastigheter inom planområdet" utvecklas med en tydligare beskrivning av fastighetsbildningen.
- Ledningsrätten för transformatorstationen vid Seminariegatan ska nämnas under rubriken Ledningsrätter.

**Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget**

<b>Kända sakägare, kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda. (enligt fastighetsförteckningen)</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Trafikverket	X	X
Samfälligheten Stefan-Rälsen, Luthagen 25:22	X	X
Bostadsrättsföreningen Elsa		X
Sakägare 1	X	X
Sakägare 2	X	X
Sakägare 3	X	X
Sakägare 4	X	X
Sakägare 5	X	
Sakägare 6	X	X
Sakägare 7		X
Sakägare 8		X
Sakägare 9		X
Sakägare 10, boende		X
Sakägare 11, boende		X
Sakägare 12, boende		X
Sakägare 13 (boende, hyresgäst)		X
Sakägare 14 (boende)		X

<b>Övriga för kännedom</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Cykelfrämjandet		
Forskargruppen Uthållig samhällsbyggnad		
Seminarieparkens vänner		
Handikapporganisationernas samarbetsorgan, HSO		
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS		
Föreningen Vårda Uppsala		
Brf Västra Fyrisstrand,	2019-05-06	
Brf Mellersta Fyrisstrand	2019-05-06	2020-05-06
Brf Östra Fyrisstrand		2020-05-06
Samfällighetsföreningen Fyrisstrand	2019-05-06	2020-05-06
Privatperson 1	2019-05-03	2020-05-06
Privatperson 2	2019-05-06	2020-05-05
Privatperson 3	2019-05-06	2020-05-06
Privatperson 4	2019-05-05	
Privatperson 5	2019-05-04	
Privatperson 6	2019-05-04	
Privatperson 7	2019-05-02	
Privatperson 8	2019-04-26	
Privatperson 9	2019-04-24	2020-04-17
Privatperson 10	2019-04-23	

Privatperson 11	2019-04-22	
Privatperson 12	2019-04-22	
Privatperson 13	2019-04-22	
Privatperson 14	2019-04-22	
Privatperson 15	2019-04-22	
Privatperson 16	2019-05-07	2020-05-06
Privatperson 17 (positiv men synpunkter)	2019-04-14	
Privatperson 18	2019-04-13	
Privatperson 19	2019-04-12	
Privatperson 20	2019-04-02	
Privatperson 21	2019-03-25	
Privatperson 22	2019-03-19	
Privatperson 23	2019-05-04	2020-05-04
Privatperson 24	2019-04-04	
Privatperson 25		2020-05-06
Privatperson 26 (positiv men synpunkter)		2020-04-18
Privatperson 27		2020-05-06
Privatperson 28		2020-05-06
Privatperson 29 (elev i Uppsala musikklasser)		2020-05-01
Privatperson 30		2020-04-30
Privatperson 31		2020-05-04
Privatperson 32		2020-05-05
Privatperson 33		2020-05-05
Privatperson 34		2020-05-05
Privatperson 35		2020-05-05
Privatperson 36		2020-05-05
Privatperson 37		2020-05-05
Privatperson 38		2020-05-05
Privatperson 39		2020-05-05
Privatperson 40		2020-05-05
Privatperson 41		2020-05-06
Privatperson 42 (elev på skolan)		2020-05-05
Privatperson 43		2020-05-06
Privatperson 44		2020-05-05
Privatperson 45		2020-05-05
Privatperson 46		2020-05-05
Privatperson 47		2020-05-05
Privatperson 48		2020-05-05
Privatperson 49		2020-05-05
Privatperson 50		2020-05-06
Privatperson 51		2020-05-06
Privatperson 52		2020-05-05
Privatperson 53		2020-05-05
Privatperson 54		2020-05-05
Privatperson 55		2020-05-06
Privatperson 56		2020-05-06
Privatperson 57		2020-05-05
Privatperson 58		2020-05-05
Privatperson 59		2020-05-06
Privatperson 60		2020-05-05
Privatperson 61		2020-05-05

Privatperson 62		2020-05-05
Privatperson 63 (förälder till elev på skolan)		2020-05-05
Privatperson 64		2020-05-06
Privatperson 65		2020-05-05
Privatperson 66		2020-05-06
Privatperson 67		2020-05-06
Privatperson 68		2020-05-05
Privatperson 69		2020-05-05
Privatperson 70		2020-05-05
Privatperson 71		2020-05-06
Privatperson 72		2020-05-06
Privatperson 73		2020-05-06
Privatperson 74		2020-05-06
Privatperson 75		2020-05-06
Privatperson 76		2020-05-07
Privatperson 77		2020-05-07
Privatperson 78		2020-05-07
Privatperson 79		2020-05-06
Privatperson 80		2020-05-06

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### Kulturmiljö

*Kulturnämnden* bedömer att detaljplanearbetets ställningstaganden i huvudsak skyddar kulturarvet. Kulturmiljön påverkas av de förändringar som planen medför, men samtidigt skyddas den befintliga värdefulla bebyggelsen bättre än i tidigare detaljplan.

*Länsstyrelsen* hänvisar till att mark- och miljööverdomstolen slog fast att värdet av kvarteret Seminariet finns i seminarieanläggningens helhet med sina byggnader, idrottsplan, park och trädgård. Länsstyrelsen anser att värderingen av befintliga byggnader och parkelement som helhet finns med i granskningsförslaget. Länsstyrelsen anser framförallt att byggnaderna har hanterats på ett mycket förtjänstfullt sätt genom att de skyddas med olika planbestämmelser varpå befintliga byggnaders kulturhistoriska värden får ett mycket tydligare skydd än idag, både exteriört och delvis interiört.

*Länsstyrelsen* poängterar den fundamentala betydelsen parken och den tidigare trädgården har för förståelsen av seminarieanläggningen. Detta medför att återskapandet av ytor, planteringar, gångstråk, avgränsningar och entréer måste komma till stånd för att riksintresset i den delen ska stärkas. Endast genom att denna del stärks finns förutsättningar för förändringar i andra delar av området. Det är därför nödvändigt att de avtal som förutsätter att kommunen kan ta över parken är påskrivna innan planen går till antagande.

*Länsstyrelsen* bedömer att läsbarheten av de riksintressanta kulturmiljövärdena sammantaget förbättras, då utpekade viktiga delar såsom trädgård och park delvis kommer att återskapas.

*En privatperson* anser att den planerade bebyggelsen påverkar kulturmiljön, men att påverkan inte är betydande för bevarandet av de kulturmiljöhistoriska värdena. Kvarteren kring Seminariet, främst byggnaderna längs Prästgatan och Ringgatan, har redan påverkat kulturmiljön negativt. Hen anser att de nya byggnaderna kan bli ett viktigt skydd för Seminariemiljön om parkeringen vid Fyrisvallsgatan exploateras med nya byggnader. Privatpersonen har tagit fram en bild för att illustrera detta. Hen anser att den föreslagna bebyggelsen i nationalromantisk stil ersätter granhäcken och förser området med en slutenhet samtidigt som beskådningen av Seminariebyggnaden mellan husen ger känslan av förvåntansfullhet. Vidare anser hen att det kommer att uppstå positiva effekter för kulturmiljön när Seminarieparken återställs till att mer efterlikna det gamla idealet med odlingar, alléer och stigar. Det är även positivt att de befintliga byggnaderna skyddas med planbestämmelser.

*En privatperson* tycker att detaljplanen utifrån dess förutsättningar är fullt godtagbar och uppskattar att byggnaderna håller en stil i linje med Seminariebyggnaden.

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS), Föreningen Seminarieparkens vänner, Föreningen Vårda Uppsala (FVU), Brf Västra Fyrisstrand, BRF Mellersta Fyrisstrand, Stefan-rålsen Samfällighetsförening, Samfälligheten Stefan samt många privatpersoner* anser att Seminarieområdet 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 av 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. De poängterar att lärodomsstaden Uppsala inte bara är sina universitet. En lärodomsstad bör även bevara historiska byggnader och miljöer som visar på folkskolans betydelse i samhället där folkskoleseminariet är en symbol för kunskap och bildning till alla. Byggnaderna med park har så stort värde att ansökan



om byggnadsminnesförklaring föreligger. Seminarieträdgården i sin helhet kan utvecklas till en oas i stadsdelen, en mötesplats för alla och ett turistmål intill Fyrishov.

Andra argument och motiv till att man motsätter sig planläggningen av kulturmiljöskäl listas nedan:

- Planförslaget strider mot förvanskningförbudet 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.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen kommer att skydda befintliga byggnader mot förvanskning och rivning. Idag saknar detaljplanen skyddsbestämmelser. Ny bebyggelse tillåts endast i de mindre värdefulla delarna av kvarteret på ett respektfullt avstånd från Seminariebyggnaden. Seminarieträdgården kommer till stora delar att återställas till sin ursprungliga utformning och lämnas över till kommunen. För att ytterligare öka skyddet mot förvanskning införs utökad lovplikt på Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan. Det innebär att det krävs bygglov för att uppföra en friggebod eller attefallshus.

Detaljplanen kommer inte att antas förrän avtalen som ger kommunen rätt att ta över parken är påskrivna och klara. I avtalen ingår även att exploatören iordningsställer parken i enlighet med de illustrationer som visas i detaljplanen.

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.

Enligt planförslaget är det möjligt att använda Rektorsvillan till museum, sommarrestaurang, café eller kulturrum. Byggnaden ägs dock av Bonava som kommer att försälja den när planen vunnit laga kraft. Kommunen har inte visat intresse att äga den då det medför stora kostnader att underhålla äldre byggnader.

Det finns en ansökan hos länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring av Seminariet. Ansökan har lämnats in år 2011 av Vårda Uppsala med flera, men den har inte lett till något beslut i frågan. Syftet med byggnadsminne är att kunna bevara byggnaderna och trädgården för framtiden. Detta syfte kan även uppnås genom detaljplanens skyddsbestämmelser för byggnaderna samt att trädgården planläggs som park och restaureras. Detaljplanen är dock inget hinder för en byggnadsminnesförklaring.

## **Bebyggelse och gestaltning**

*Länsstyrelsen* konstaterar att kommunen 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.

*Cykelfrämjandet* gratulerar till den fina utformningen av de nya bostadshusen och till ambitionen att rusta upp Seminarieparken.

*Hyresgästföreningen* är positiva till förslaget och att hänsyn tas till miljön och det befintliga parkområdet. De ser positivt på visionen att bygga hyresrätter i området. De anser även att det är önskvärt att öppna för sociala mötesplatser som exempelvis samlingslokaler.

*Bostadsrättsföreningen Elsa* anser att detaljplanen till stora delar är väl utformad och balansen mellan utrymme för park och bebyggelse är väl avvägd.

*En privatperson* anser att förslaget att bygga hus längs Prästgatan och Fyrisvallsgatan gör att intrycket av Seminarieparken från de hållen blir ett helt annat än idag, när man som i förslaget möts av hus fasader istället för trädplanteringar.

*En privatperson* tycker att det är mindre bra att bottenlokaler utformas för affärsverksamhet eller dylikt. Det passar inte riktigt in i dessa byggnader utifrån ett helhetsperspektiv när det gäller att knyta an till områdets kulturhistoria och begreppet "Seminariet".

*En privatperson* anser att parken ska utnyttjas på annat sätt än bostäder och föreslår förskola med kreativ verksamhet samt pedagogisk fortbildning i de befintliga byggnaderna.

*En privatperson* anser att det endast bör byggas i mindre omfattning i parken och då i form av byggnader som är tillgängliga för allmänheten.

*En privatperson* anser att kommunen ska möjliggöra ett publikt användande av rektorsvillan (museum, sommarrestaurang, café, kulturrum med mera).

*En privatperson* anser att det är negativt för gestaltningen att en av flyglarna är lägre än de andra. I övrigt anser hen att de planerade byggnaderna har anpassats så att de underordnar sig Seminariebyggnadens skala och att de har anpassats avseende arkitektur och färgsättning.

*Många privatpersoner* anser att det inte ska tillåtas någon ny bebyggelse alls, se under rubrikerna Kulturmiljö samt Naturmiljö och Grönstruktur.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen kan inte reglerera upplåtelseformen, men det projekt som nu planeras är bostadsrätter. Kommunen kommer inte att äga några byggnader i området och kan därför inte upplåta några samlingslokaler. Parken kan dock fungera som en social mötesplats.

De nya bostadshusen vänder sig ut mot Fyrisvallsgatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk där människor rör sig och vistas. Lokaler i bottenvåningen kan bidra till detta. Ett café eller liknande bidrar även till att öka parkens attraktivitet.

De nya byggnaderna förändrar upplevelsen av kvarteret sett från Fyrisvallsgatan, men det uppstår nya kvaliteter längs gatan genom det liv som uppstår kring butiker och entréer till bostäder. Mellan byggnaderna skapas passager där det är full insyn till parken.

Detaljplanen ger möjlighet att använda Seminariebyggnaden och Rektorsvillan till skola och centrumverksamhet, vilket omfattar kulturella aktiviteter och café. Att anpassa Rektorsvillan till nutida krav på tillgänglighet och ventilation är dock kostsamt. Vaktmästarbostaden har genom tiderna endast använts som bostad och det bedöms inte påverka parken negativt.

Det är två flyglar som är i tre våningar med inredd vind och två flyglar som är i fyra våningar med inredd vind, se illustration på sidan 22 i samrådshandlingen. Det är en asymmetri som har ett släktskap med Seminariebyggnaden.

## **Naturmiljö och grönstruktur**

*Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS*, anser att parker har stor betydelse för äldres hälsa för att komma ut och promenera, uppleva naturen och för att träffas. Medan andra vuxna kan åka iväg

till sommarstugor, till skogar och sjöar eller vad de vill är de äldsta i Uppsala helt beroende av de parker och grönområden de har i sin nära omgivning. Enligt UPS saknar stadsdelen Luthagen en stadsdelspark enligt kommunens Parkplan och Översiktsplan.

*Föreningen Vårda Uppsala* anser att det finns en stor risk, om förslaget genomförs, för att den del av Seminarieområdet som inte skulle bli bebyggd ändå skulle komma att uppfattas som huvudsakligen en gårdsyta för de nya bostadshusen och för dem som bor där.

*Forskargruppen Uthållig samhällsbyggnad* anser att ny bebyggelse innebär att en central och strategiskt betydelsefull högkvalitativ distriktsgrön yta görs delvis otillgänglig för den växande befolkningen i Librobäckstadens befolkning. De anser att konsekvenserna – jämfört med att utveckla hela parken till en stadsdelspark – kan förväntas bli högre sjukvårdskostnader och lägre välbefinnandevärden under lång tid i stadsdelen. De menar att i perspektiv av coronapandemin är det direkt olämpligt att öka förtätningsgraden av byggnader i centrala gröna miljöer, vilka istället behövs för att ge medborgarna rekreationsytor som kan stärka lungkapacitet och immunförsvar.

*Många privatpersoner* anser att det är viktigt att bevara hela grönområdet och inte tillåta ny bebyggelse. Stadens grönområden anses viktiga för träning och hälsa samt för barnens uppväxtmiljö. De anser att det saknas en stadsdelspark i denna del av staden. Den del av parken som ska bebyggas, skogen, är den plats där barn leker mest. Parken skulle kunna utvecklas till ett ännu trevligare ställe för möten, motion, rekreation, kulturhändelser och naturupplevelser. Om man bygger bostäder kommer den planerade parken att vara endast för de boende och utesluta alla andra Uppsalabor.

*Övriga synpunkter om parken från privatpersoner:*

- Seminarieparken är vacker och historiskt unik.
- Låt området bevaras till en oas i Luthagen.
- Om granbeståndet tas bort kommer det att avsevärt påverka det omfattande djurlivet i form av fåglar och insekter.
- Utveckla parken till en oas för oss trädgårdsintresserade. Återuppta de gamla växtplatserna där vi kan lära oss odla i vår närmiljö.
- Utforma parken utifrån ett barnperspektiv med fler buskage att gömma sig och leka i, klätterträd, backe att åka kana i samt rinnande vatten för lek.
- Ta ner höjden på den höga granhäcken som blir kvar för att öppna upp sikten in mot Seminariebyggnaden från Gamla Uppsalagatan.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Den nya bebyggelsen är väl avskild från parken, vilket gör att det inte är troligt att den kommer att uppfattas som en bostadsgård. Upprustningen av parken kommer att bidra till att den uppfattas som en offentlig plats. Fotbollsplanen är placerad nära bebyggelsen, men den kommer att ges en tydlig utformning för sin funktion.

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.

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 en kvarterspark i parkplanen, vilket den också kommer att bli.

Många fåglar och insekter trivs i det granbestånd som kommer att tas bort när detaljplanen genomförs. En stor del av trädgården kommer dock att skyddas långsiktigt genom att det planläggs som park. I den delen finns det goda förutsättningar för att insekter och fåglar ska trivas.

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur parken ska utformas och den kommer troligen att förändras över tid. Men avsikten är att den ursprungliga Seminarieträdgården ska återskapas i möjligaste mån. Det finns andra parker i närheten som är mer anpassade till barn med olika lekredskap.

## Idrott och folkhälsa

*Seminarieparkens vänner* menar att kommunen vill minska idrottsplanen till en fjärdedel och att det innebär att varje elev bara får en yta på 7 kvm för skolgård, mot 30 som är regel. De påstår även att det endast är de yngre barnen som ska få använda fotbollsplanen efter skoltid. Föreningen ifrågasätter varför man inte behåller en fullstor fotbollsplan som kan användas av alla i den starkt förtätade stadsdelen.

*Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS*, påpekar att förtätade samhällen med luftföreningar ökar dödligheten i framförallt lungsjukdomar – speciellt för äldre. För hälsans skull behöver människor komma utomhus bort från buller och dålig luft. Träd för luftrening och klimatreglering ska inte tas ned i Uppsala.

*Många privatpersoner* framför att de anser att idrottsplanen ska vara kvar i befintlig utbredning och att skogsridån ska bevaras. Flera personer anser att det blir i princip omöjligt med fotboll på planen som kommer att uppfattas som en innergård till bostadshuset.

*Fler argument* för att det är olämpligt att bebygga området utifrån hälsoaspekter listas nedan:

- Idrottsplanen används flitigt för spontanidrott och olika aktiviteter i föreningsregi; utejympa, lek, bollspel med mera. Den utnyttjas flitigt av skolan och förskolorna.
- Den ständiga förtätningen i staden medför ökad trafik, buller och luftföreningar vilket är skadligt för hälsan och välbefinnandet. Coronaepidemin visar att dödstalen är högst i täta stadsmiljöer.
- Människor mår bra av natur, grönska, luft och ljus.
- Vi människor blir lugna och avstressade av oregelbundna gröna miljöer, oftast gamla. De motverkar stress bara genom sin utformning.
- Seminarieträdgården har använts särskilt mycket under den pågående coronapandemin. Det visar att parken behövs med oinskränkt yta.
- WHO uppmanar städer att erbjuda en boendemiljö som uppmuntrar, möjliggör och stöder hälsa, rekreation och välbefinnande
- Staden utarmas på härliga, anrika miljöer. Miljöer som människor får energi av att vistas i och glädje av att se.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Synpunkter på skolgårdens storlek bemöts under rubriken ”Skolor och skolgårdar.”

Det är viktigt att skydda ytor för lek, spring och spel, och därför planläggs en stor del 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. Fotbollsplanen är idag en 11-mannaplan på cirka 5 400 kvm och minskas ned till en 7 mannaplan på cirka 2 100 kvm, vilket är knappt hälften. Fyrishovs idrottsanläggning finns i närheten med stora ytor för bollplaner.

Idrottsplanen är tydligt avskild från bostadsgårdarna genom att det finns en nivåskillnad. Bostadsgårdarna kommer att vara utförda som terrasser och placerade cirka en meter högre än fotbollsplanen.

När det gäller möjlighet att komma utomhus finns det även ett långt gång- och cykelstråk utmed ån som är väl avskilt från biltrafik. En del träd tas ner där de nya byggnaderna placeras men det kommer också att planteras nya träd utmed Fyrisvallsgatan och Ringgatan.

Planläggningen syftar till att säkerställa att privat mark kan tas över av kommunen för att användas som en park av allmänheten. Endast en liten del av kvarteret bebyggs. Det innebär att allmänhetens tillgång till parken säkerställs på lång sikt.

## Skolor och skolgårdar

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att skolgården och förskolegården ska dimensioneras så att de är i enlighet med Uppsala kommuns lokalprogram för utemiljö. Det innebär att skolgården och förskolegården bör ha en storlek som motsvarar minst 40 kvm per barn på förskola och minst 30 kvm per barn på förskola.

*Norlandia Förskolor Seminariet* är positiva till att mer friyta för lek och utevistelse möjliggörs.

*UPS* anser att det är en nackdel för folkhälsan att idrottsplatsen som skoleleverna använder som skolgård minskas till en fjärdedel, vilket innebär att varje elev har 7 kvm vistelseyta mot regeln som är 30 per elev.

*Handikappföreningarnas samarbetsorganisation, HSO*, anser att friytan för förskolor ska vara minst 40 kvm per barn och för grundskolor minst 30 kvm per barn.

*Några elever på Uppsala Musikklasser* anser att grönområdet inte ska bebyggas eftersom de använder det på rasterna och det används även i undervisningen.

*En privatperson* anser att varje skola bör ha en isplan så att varje barn lär sig att skrinna.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Grundskolan och förskolan är befintliga privata verksamheter i Seminariebyggnaden. Boverkets rekommendationer och kommunens riktlinjer för utemiljö kan endast tillämpas vid planläggning eller bygglov av nya skolor och förskolor. På fastigheten, Luthagen 13:2, 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.

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

Detaljplanen styr inte var en isplan får anläggas. Det är främst de kulturhistoriska aspekterna som är vägledande för parkens framtida gestaltning.

## Trafik och tillgänglighet

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

*Region Uppsala* anser att planeringen av de nya cykelbanorna på södra sidan av Fyrisvallsgatan ska samsynkas med planeringen av hållplatserna för att undvika konflikt mellan väntande resenärer och cyklister.

*Cykelfrämjandet* anser att detaljplanen uppvisar ett systematiskt fokus på och prioritering av motortrafik över gång och cykel. De anser även att detaljplanen saknar ett tydligt flöde för gång- och cykeltrafik genom området. Från både ett cykel- och gångperspektiv upplevs området istället vara ett lapp-täcke av dåligt sammanlänkande lösningar för att ta sig fram. Cykelfrämjandet bedömer att området kommer att upplevas som otryggt och osäkert för cykel- och gångtrafikanter. Yttrandet innehåller ett antal specifika förslag för hur kommunens målsättningar om förbättrad cykelinfrastruktur, säker skolväg, minskade utsläpp av växthusgaser samt förbättrad hälsa kan nås. Cykelfrämjandet anser att gatan som leder fram till Rektorsvillan ska tas bort samt att en sträcka av Seminariegatan närmast Ringgatan ska stängas av för biltrafik. I övrigt föreslår de att cykelvägen genom parken ska rätas ut och att entrén till parken från Seminariegatan flyttas. De föreslår även att trafiksäkerheten för gång och cykel förbättras genom fler och säkrare övergångsställen utmed Fyrisvallsgatan, Ringgatan och Seminariegatan.

*Bostadsrättsföreningen Elsa* anser att detaljplanens förslag till utformning av vägar för motortrafik begränsar fotgängares och cyklisters möjlighet att förflytta sig effektivt och säkert igenom kvarteret Seminariet. Motortrafiken tillåts hålla hög hastighet och säkra passager för fotgängare och cyklister saknas till stor del. Brf Elsa föreslår att en del av Seminariegatan görs om till gåfartsgata och att sträckningen närmast Ringgatan görs om till gång- och cykelväg. Föreningen anser även att det bör skapas en trygg och säker överfart för cykel- och gångtrafik från Seminariegatan över Ringgatan och mot city. De anser även att säkerheten och möjligheterna för gående och cyklister att korsa Fyrisvallsgatan vid korsningen Prästgatan behöver förbättras genom ändrad utformning av befintligt övergångsställe. Avsläppningsplats för barn till Seminarieskolan bör markeras med skyltning på redan anlagd avsläppningsplats för förskolan på Prästgatan.

*En privatperson* föreslår att en del av Seminariegatan görs om till en smal GC-väg för att kunna utvidga parken ända fram till järnvägen. En sådan utformning minskar även andelen hårdgjorda ytor. Denna person föreslår även att entrén till parken ska kopplas samman med GC-tunneln under järnvägen samt att gångvägar i parken placeras utifrån dagens behov. Privatpersonen anser även att de föreslagna parkeringsplatserna vid Vaktmästarbostaden och järnvägstunneln riskerar att dra in mer trafik i området. En ökad biltrafik begränsar barnens rörlighet. För att minska biltrafiken i området föreslås även att Ringvägen stängs av för biltrafik vid järnvägsövergången.

*En privatperson* är kritisk till att göra om parkeringsplatsen framför Seminariebyggnaden till skolgård, då parkeringsplatsen behövs för skolans personal och besökande.

*En privatperson* anser att det är behövligt med parkeringsplatser mot järnvägen.

*En privatperson* anser att det är besvärande att det inte finns parkeringar till de hus som byggts nyligen. Bilar är idag parkerade på den väg som leder in till Seminariet, vilket gör det till en mycket trång och farlig skolväg. Det kommer antagligen bli värre med en utbyggnad av Seminarieparken.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Fyrisvallsgatan planeras så att körbanan ska vara 7 meter. Gatan är utformad så att utryckningsfordon ska komma fram. Det är utfartsförbud längs med den nya bebyggelsen fram till parken. Angöringsplatser för rörelsehindrade och lastplatser för hämtning av avfall behöver dock finnas längs med gatan.

Det finns idag inga hållplatser i eller intill planområdet. Den närmaste busshållplatsen på Fyrisvallsgatan är placerad väster om planområdet. På sikt ska cykelbanan förlängas på den sträckan, men det är inte aktuellt i detta planarbete. Synpunkterna skickas för information till trafikplanerarna inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Parken har till stor del utformats för att återskapa den tidigare Seminarieträdgården med dess gångvägar och planteringar, eftersom de kulturhistoriska värdena är högt prioriterade. Entrén till anläggningen var ursprungligen vid Vaktmästarbostaden. Detaljplanen styr att det ska vara en gata som når fram till Rektorsbostaden i den befintliga vägsträckningen. Det behövs en gata för att klara transporter till fastigheten och uppfylla plan- och bygglagens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Gatan kommer att regleras med trafikföreskrifter så att den inte användas i onödan.

Detaljplanen styr inte var gång- och cykelvägar placeras, men avsikten är att de ska utformas enligt illustrationsplanen. Det är inte önskvärt med en snabb cykeltrafik genom parken, så det kan vara en fördel att vägarna är lite krokiga. Den planerade cykelbanan längs med Ringgatan är ett alternativ för den som vill cykla snabbt.

Seminariegatan behövs för transporter och avfallshämtning till Vaktmästarbostaden, Rektorsvillan, sommarcafé och intilliggande parkering. Seminariegatan har endast ringa trafik eftersom den är avstängd för genomfartstrafik på sträckan mellan Prästgatan och Fyrisvallsgatan. Det är dock möjligt att stänga av för biltrafik genom trafikföreskrifter. På längre sikt kommer Ringgatan förläggas i tunnel under järnvägen och då kommer en del av Seminariegatan att stängas av för biltrafik. Placering och utformning av övergångsställen regleras inte i detaljplanen. Synpunkter på sådana åtgärder lämnas över till trafikansvariga inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Avsläppningsplats för barn till Seminarieskolan regleras inte i detaljplanen, utan hanteras av skolan i samråd med fastighetsägaren, Genova. Det är även möjligt att reglera korttidsparkering på gatan genom trafikföreskrifter.

I planeringen av parken har de kulturhistoriska värdena stor tyngd och därför är entrévägen till parken förlagd i det ursprungliga läget. Detaljplanen styr inte var gångvägar placeras i parken, men även här är återskapandet av den ursprungliga trädgården av betydande värde.

De nya parkeringarna som tillkommer vid Vaktmästarbostaden och järnvägen motsvarar till viss del den parkering som tas bort framför Seminariebyggnaden. Där finns det idag cirka 70 platser, och de nya parkeringarna innebär cirka 35 platser. Det innebär att det troligen blir mindre trafik än med nuvarande utformning.

Det är olämpligt att behålla parkeringen framför Seminariebyggnaden då det medför trafik in på skolområdet där barn och unga vistas. Det medför även störningar för dem som vistas i parken. Seminariet ligger centralt i staden med god kollektivtrafik. Parkering finns att tillgå i annan del av kvarteret, mot Prästgatan.

Parkeringen längs med Seminariegatan har reglerats för att öka trafiksäkerheten. Om det kvarstår problem kan det regleras ytterligare genom trafikföreskrifter. Kommunen arbetar på flera sätt för att minska bilanvändningen, vilket kommer att minska behovet av parkering.

## Vatten

Länsstyrelsen anser att behovet av eventuella 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, men det framgår inte vart överskottsvatten avses ta vägen. Länsstyrelsen påpekar att växtbäddar är bra endast om det kan garanteras att inga föroreningar vid t.ex. olyckstillbud kan tillåtas att infiltrera till grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen anser att sanering av föroreningar som med tiden kommer att ansamlas i dagvattenlösningar, inkluderat olyckstillbud, behöver utformas och planeras tidigt.

*Länsstyrelsen* konstaterar att planen möjliggör byggnad med källare och garage under mark. Om det sker en olycka så att brand uppstår 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. Beroende på var källaren kommer att placeras i förhållande till området där friktionsjord inte har något skyddande lerlager kvarstår frågan om hur väl skyddat 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.

*Länsstyrelsen* påpekar även att det inte framgår 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 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.

*Uppsala Vatten och Avfall AB* anser att illustrationen som visar hur dagvatten ska tas om hand ska bytas ut till en illustration som även visar hur dagvattnet från gång- och cykelvägen längs med Ringvägen renas och fördröjs.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Utredningen "Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarernas 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. Planbeskrivningen har i granskningsversionen tyvärr gett fel information om områdets känslighet då en koppling till lerlagrets mäktighet gjordes. Även om lerlagret minskar med föreslagen byggnation kommer inte känslighetsklassificeringen att förändras.

Inom områden som klassats med måttlig känslighet visar inte riskanalysen att riskreducerande åtgärder i samband med brandbekämpning och släckvattenhantering behöver vidtas. Eventuella risker med brandbekämpning och släckvatten ska dock uppmärksammas.

Utredningen om dagvatten kompletteras med en mer utförlig beskrivning av områdets känslighet avseende grundvatten, samt en redovisning av hur släckvatten kan tas om hand och vart överskottsvatten från växtbäddar och trädplanteringar tar vägen.

Källare och garage under mark ska utföras som en tät konstruktion utan rörgenomföringar. All schaktning inom planområdet kommer att kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna och då kommer dessa frågor utredas närmare i detalj.

Den föreslagna garagedfarten redovisas på illustrationsplanen på sidan 19 i planbeskrivningen. Den är placerad mellan de två u-formade bygggrätterna. Detaljplanen hindrar en placering mot Fyrisvallsgatan men möjliggör övriga lägen. Den föreslagna placeringen innebär att infarten ligger på en högre marknivå än Fyrisvallsgatan. I dagvattenutredningen finns en redovisning av sekundära avrinningsvägar vilken visar på att den föreslagna garageinfarten har en lämplig placering. Om vatten ändå tar sig ned till garaget kommer det att behöva pumpas ut, eftersom garaget är en tät konstruktion utan golvbrunnar.



Cykelvägen längs med Ringvägen har inte tagits med eftersom den inte ingår i detaljplaneprojektet. Kommunen avser att anlägga en cykelväg utmed parken, men det är ett separat projekt som inte finansieras via exploateringen. Dagvattenhanteringen för cykelvägen är därmed inte aktuell inom ramen för detaljplanen.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att det behövs en mer utförlig markundersökning som inkluderar PFAS eftersom fastigheten delvis ligger på en gammal deponi. De anser även att man måste ta hänsyn till sulfidlerans försurande egenskaper i det fortsatta planarbetet. De anser att det behövs en planbestämmelse som anger att startbesked lämnas först efter att man säkerställt att marken är lämplig för planens ändamål och att sanering har skett ned till godkänd nivå.

*Länsstyrelsen* anser att det alltid ska finnas beredskap på att hantera föroreningar vid exploatering av områden där det bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening.

*Länsstyrelsen* anser att kommunen behöver motivera varför bly kan anses få överskrida värdena för känslig markanvändning, då det inte är i linje med de kumulativa effekter som exploateringar för bostäder har för vattenskyddsområdet.

*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.

*Handikappföreningarnas samarbetsorganisation, HSO*, anser att det ska framgå av planbeskrivningen att byggnationen ska utföras ”radonsäkert.” HSO anser även att de förhöjda halterna av bly och kobolt i marken måste tas på allvar och åtgärder vidtas.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Fastigheten ligger inte på en gammal deponi men det har för länge sedan, år 1636–1728, funnits en lertäkt där. Denna lertäkt har inte fyllts igen. Markundersökningarna visar på att det endast är 0,3–0,8 meter fyllning i borrhöjningarna. Enligt länsstyrelsens yttrande inventerades lertakten för Domkyrkans tegelbruk 2011, men inga misstankar om föroreningar upptäcktes.

Detaljplanen tar inte ställning till om de föreslagna platsspecifika värdena ska tillämpas för bly och kobolt, men anger att påträffade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen. Det är miljöförvaltningen som avgör vilka riktvärden som ska tillämpas. För att förtydliga detta kompletteras plankartan med en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats.

Det framgår av planbeskrivningen att det finns sulfidlera i marken och att den måste omhändertas specifikt. Ytterligare redogörelse för sulfidleran finns i PM Miljö- och geoteknik. Planbeskrivningens text kompletteras med att det behövs ett samråd med tillsynsmyndigheten i god tid.

Det framgår av planbeskrivningen att planerad byggnation ska utföras ”skyddad” vilket är likvärdigt med ”radonsäkert”. Benämningen skyddad används i utredningen PM Miljö- och geoteknik och är därför lämplig att använda.

## **Buller**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att det behövs ett bredare grepp på hur en god ljudmiljö kan skapas i området och att bullerutredningen behöver kompletteras med hur ljudmiljön på skol- och förskolegården ser ut. De anser att man behöver utreda en eventuell bullerskyddsåtgärd mot järnvägen.

*Länsstyrelsen* anser att det behövs en planbestämmelse som säkerställer att bostäderna mot Fyrisvalls-  
gatan utformas med en tyst sida. Länsstyrelsen påpekar även att de bullerreducerande åtgärder som föreslås inte kommer att leda till att riktvärdet vid fasad kommer att uppnås, även om det är en lösning som brukar tillämpas. Det är även så att i kommande lovprövning kan de täta balkongerna komma att stå i konflikt med kraven på dagsljus i bostäderna.

*Länsstyrelsen och Trafikverket* påpekar att det inte framgår om de övriga byggnaderna kring Vaktmästarbostaden uppfyller riktvärdena enligt bullerförordningen. Kommunen bör ta ställning till huruvida en uteplats kan uppföras för eventuell bostadsbebyggelse i Tvättstugan.

*Länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att det finns stor risk för att de boende upplever störningar från fotbollsplanen. Fotbollsplanen bör därför inte användas sent på kvällar för att undvika störningar.

*Handikappföreningarnas samarbetsorganisation, HSO*, anser att inga bostadsrum ska byggas i området där 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider inomhus samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och uteplats.

*UPS* påpekar att man inte har förklarat i planen hur kontakten mellan de boende och användarna i fotbollsplanen ska regleras.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Bullerutredningen har uppdaterats med kommunens prognos för 2030. Den tidigare utredningen hade en beräkning som antog en ökning av trafiken med 1,5 % per år fram till 2030. Kommunen arbetar målmedvetet med att biltrafiken ska minska i de centrala delarna genom dyrare parkering samt satsning på kollektivtrafik, gång och cykel. Bullerutredningen har även uppdaterats med ytterligare information om spårtrafiken.

Den uppdaterade bullerutredningen redovisar ljudmiljön för skolgård och förskolegård. Den ekvivalenta ljudnivån klaras för hela förskolegården och skolgården. De maximala ljudnivåerna överskrider på en mindre del av skolgården närmast huvudentrén samt på området närmast Seminariegatan. Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid äldre skolgårdar avser de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Området närmast Seminariegatan används främst för cykelparkering. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ett bullerplank i anslutning till förskolegården, vilket kan behövas om förskolegården utökas i riktning mot Seminariegatan. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Skolan är etablerad sedan tidigare och inga krav har tidigare ställts på ljudmiljön vid bygglov och tillståndsprövning. För att bullerskydd ska vara effektiva ska de uppföras nära bullerkällan eller nära vistelseytan. Det är möjligt att uppföra ett plank längs med järnvägen, men denna åtgärd bedöms inte som ekonomiskt rimlig med hänsyn till de relativt låga bullernivåerna och att skolverksamheten redan är etablerad på platsen. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har möjlighet att ställa krav på skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått vid tillsyn av skolverksamheten.

Bullerförordningen ska tillämpas även i bygglovskedet och det framstår därför som onödigt att skriva en planbestämmelse om att lägenheter större än 35 kvm ska utformas med tyst sida. På senare tid har riktlinjerna för buller ändrats flera gånger och därmed finns det risk för att detaljplanen inte kommer

att stämma med kommande lagar och regler. I planbeskrivningen framgår det att det behövs en tyst sida för större lägenheter.

Den nya bullerutredningen visar att den ekvivalenta nivån klaras i hörnet mot Prästgatan, men den maximala nivån överskrids något. Detaljplanen ger möjlighet att utforma mindre lägenheter mot Fyrisvallsgatan och Prästgatan och då kan riktvärdena klaras utan bullerreducerande åtgärder vid balkongerna.

Detaljplanen medger att Tvättstugan kan inredas till bostäder. För att klara riktvärdena för uteplats behöver ett plank uppföras som bullerskydd. Plankarten kompletteras med bestämmelse om att plank kan tillåtas där. Avsnittet om buller kompletteras med text om inredning av bostäder i Tvättstugan.

Regeringen beslutade 2017 om en bullerförordning (SFS 2017:359) som ska tillämpas vid nybyggnad av bostäder. Enligt denna förordning är det tillåtet med högre ljudnivåer än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För inomhusvärden ska Boverkets riktlinjer, BBR, tillämpas. De följs upp i bygglov och tekniskt samråd.

Det framgår i avsnittet Genomförande att ytan för fotbollsplan kommer att föras över till ett kommunalägt bolag. Fotbollsplanen är avsedd att hyras ut till skolan under dagtid och i övrigt användas för spontanidrott. Den kommer inte hyras ut under kvällstid och inte förses med strålkastare. Därmed bör det inte vara något större problem med störningar under kvällstid.

### **Brandsäkerhet**

*Räddningsnämnden* påpekar att det kan behövas uppställningsplatser för räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon på de sidor där byggnaderna inte nås via det ordinarie vägnätet. Om det är aktuellt med uppställningsplatser ovan garage under mark ska dessa utföras med tillräcklig bärighet.

*Räddningsnämnden* 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*

Ett avsnitt om brandsäkerhet läggs till i planbeskrivningen. Uppställningsplatser för höjdfordon ska kunna ordnas på alla sidor om byggnaderna och garagebjälklag ska utföras med tillräcklig bärighet för det. Behovet av en ny brandpost förs in i avsnittet Teknisk försörjning.

### **Elsäkerhet**

*Trafikverket* informerar om att inga byggnader eller byggnadsdelar får förekomma inom 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning. Ett gnistskydd ska enligt plankarten uppföras mot järnvägen för att skydda de parkerade bilarna mot gnistor.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planbestämmelsen om gnistskydd kompletteras med att det ska placeras minst 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning.

### **Översvämningsrisk**

*Länsstyrelsen* anser att kommunen bör 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.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planbeskrivningen kompletteras med uppmaningen om att förgårdsmark ska luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden.

## Teknisk försörjning

*Uppsala Vatten och Avfall* anser att det behöver säkerställas att avfallshämtning från den befintliga Seminariebyggnaden kan ske på ett trafiksäkert sätt. Detta kan medföra att nuvarande avfallsutrymmen kan behöva ses över eller flyttas till annan plats.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det finns idag två platser där avfall hämtas från Seminariebyggnaden. Den ena platsen är vid en rymlig lastplats nära entrén mot Prästgatan och den andra är vid den röda längan längs Seminariegatan. I planbeskrivningen föreslås att förskolegården kan utvidgas mot hörnet Seminariegatan-Prästgatan för att uppnå en större friyta. För att utvidga förskolegården behöver både infarten från Prästgatan och parkeringsplatser tas bort. Om infarten tas bort behöver även avfallsutrymmet i den röda längan flyttas till en annan plats. Detaljplanen ger möjlighet för en sådan förändring, men det är inte aktuellt i närtid.

## Formella synpunkter

*Lantmäteriet* påpekar att det under rubriken ”Detaljplaner” saknas ett antal detaljplaner som berörs av planområdet.

*Lantmäteriet* anser att det behövs en planbestämmelse på plankartan för att möjliggöra balkonger som kragar ut över gatan. Planbestämmelsen ska möjliggöra 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdelar.

*Lantmäteriet* påpekar att det saknas en förklaring till den gula linjen på sidan 42.

*Lantmäteriet* anser att avsnittet ”Konsekvenser för fastigheter inom planområdet” behöver utvecklas mer. Det bör stå tydligt hur fastighetsbildningen är tänkt att bli, t.ex. troligtvis är det inte lämpligt att 13:1 består av flera skiften som delas av allmän plats. Under denna rubrik bör det även stå att det bör bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering för Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan. Under rubriken ”Ledningsrätt” ska det framgå att det finns två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme. Det behövs ett u-område där ledningen går över kvartersmark.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

De detaljplaner som saknas läggs till i planbeskrivningen.

Detaljplanen tillåter endast en mindre utkravning av balkonger över allmän plats. Det bedöms därför inte som nödvändigt att genomföra en 3D-fastighetsbildning för dessa. Om det i framtiden skulle behövas ett servitut för dessa balkonger bör det kunna ses som en mindre avvikelse enligt fastighetsbildningslagen. Bestämmelserna  $f_4$  och  $f_9$  ger stöd för utkravning över allmän plats.

En förklaring till den gula linjen på illustrationen sidan 42 läggs till.

Avsnittet ”Konsekvenser för fastigheter inom planområdet” utvecklas med en tydligare beskrivning av fastighetsbildningen. Det är ännu inte klarlagt om Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan ska vara en eller två fastigheter, och därför är det inte säkert att det behövs en gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Ledningsrätten för transformatorstationen vid Seminariegatan ska nämnas under rubriken Ledningsrätter. U-området ska utökas så att det omfattar hela ledningsrätten. U-områden läggs till även för el, tele och bredband på kvartersmark.

## Lagstiftning och demokrati

*Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd* anser att kommunen inte har lyssnat till den massiva kritik som uppsalaborna framfört mot byggplanerna under många år. Den så gott som enhälliga kritik

som lämnats från många olika håll lämnas obesvarad och granskningstiden är, trots nuvarande omständigheter med mötesförbud och ingen diskussion på nätet, futtiga 3 veckor. Det visar att man inte har något större intresse av vad medborgarna anser.

*Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, Föreningen Seminarieparkens vänner samt flera privatpersoner* anser att planförslaget strider mot två miljödomars beslut om att seminarieträdgården ska bevaras i sin helhet p.g.a. att den är unik i landet och att bebyggelse skadar riksintresset.

*Forskargruppen Uthållig samhällsbyggnad* anser att en utbyggnad av seminarieparken i praktiken innebär ett ytterst olämpligt prejudikat som visar hur man kan trixa igenom en process för att kunna bygga i parker i alla städer i Sverige. Att utveckla distriktsgröna ytor som parker behöver istället vara norm. Att avstå att bygga hus i centrala parker i Uppsala – när det finns gles industrimark i närheten att förtäta, vore ett bättre prejudikat att ta efter, i svenskt stadsbyggande.

*Många privatpersoner* framför att det är odemokratiskt att inte följa mark- och miljööverdomstolens beslut.

*En privatperson* menar att det finns en omfattande opinionsbildning samt utlåtanden och domar som stöder Seminarieparkens bevarande. Att gå emot dessa skapar ett avståndstagande mot både de folkliga och juridiska slutsatserna som sakteliga fräter sönder det samhällsengagemang och den lyhördhet gentemot juridiska instanser som ger respekt och tillit för den politiska ledningen.

*Brf Mellersta Fyrisstrand, Brf Östra Fyrisstrand och Samfällighetsföreningen Fyrisstrand och flera privatpersoner* anser att det är beklämmande att Uppsala kommun väljer att, i tider då vi inte kan träffas, röra oss obehindrat i publika lokaler med mera, genomföra en utställning av ett detaljplaneförslag för ett kvarter som väckt så många diskussioner i många år. De frågar sig varför det ska göras just nu, i coronatider, och varför så kort tid.

*Seminarieparkens vänner* anser att kommunen handlar odemokratiskt genom att begära svar på en omfattande detaljplan inom bara 3 veckor. Detta under en kristid då folk inte kan träffas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen har tidigare tagit emot synpunkter under samrådet som varade under 6 veckor våren 2019. Synpunkterna som då framfördes har besvarats i samrådsredogörelsen, och planförslaget har i flera avseenden anpassats till de synpunkter som då framfördes. Granskningstiden har varit 3 veckor, vilket är i enlighet med plan- och bygglagen.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) beslutade att upphäva det tidigare planförslaget dels på grund av förfarandefel, dels på grund av skada på ett område av riksintresse för kulturmiljövården. 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 de angivna domskälen har varit en förutsättning i det nya förslaget.

En utbyggnad med bostäder i en del av kvarteret Seminariet innebär inte ett prejudikat för att kunna bygga i parker. Kvarteret Seminariet är privat mark som är planlagd för allmänt ändamål, inte som park. Allmänt ändamål omfattar bland annat vård och skolor, men innebär inte att det är en offentlig plats där allmänheten har rätt att vistas.

Coronapandemin kommer att pågå under en lång tid och det är inte rimligt att skjuta fram granskningen så länge i ett pågående planärende. Samrådet är det viktigaste tillfället för allmänhet och grannar att göra sig hörda, och det genomfördes under 6 veckor 2019.

## Övriga synpunkter

*Föreningen Vårda Uppsala* vädjar till kommunen att, istället för att förstöra anläggningens värden genom ytterligare bebyggelse, initiera ett markbyte med nuvarande markägaren och att som ägare se till att Seminarieområdet bevaras och sköts i enlighet med dess värden.

*Flera privatpersoner* anser att ett markbyte med fastighetsägaren bör kunna genomföras för att på så vis bevara hela grönområdet.

*En privatperson* anser att planförslaget saknar storskaliga verklighetstroga renderingar för de nya byggnaderna. Det hade varit positivt om sådana fanns till hands för det är då lättare att visualisera förändringen.

*En privatperson* framför att expertutredningen om de kulturhistoriska värdena som utgör underlaget för beslut har gjorts på uppdrag av den intressent som driver byggnadsplanerna.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planförslaget innebär att endast en mindre värdefull del av kvarteret bebyggs, samtidigt som kommunen får överta större delen av grönområdet. Innan kommunen övertar grönområdet kommer det att restaureras för att efterlikna den tidigare Seminarieträdgården. Planförslaget innebär även att de befintliga byggnadernas kulturvärden skyddas med planbestämmelser. Ett markbyte med kommunen är därför inte aktuellt.

Det finns en 3D-modell med volymer samt mer verklighetstroga renderingar som visar byggnaderna på nära håll. Det finns fördelar med att ta fram ytterligare presentationsmaterial, men det medför stora kostnader och troligen övertygar det ändå inte dem som är kritiska till planförslaget.

Det är normalt att exploitören handlar upp och bekostar de utredningar som behövs för detaljplanen. Konsulterna är experter inom sitt område och gör utredningar utifrån sin kunskap och erfarenheter. När det gäller kulturmiljö kan experter göra olika bedömningar, men planförslaget granskas även av länsstyrelsens experter under samråd och granskning.

## Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
detaljplanechef

Brita Bugge  
planarkitekt

## Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
	Samråd	Granskning
<b>Myndigheter</b>		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-05-07	2020-04-18
Länsstyrelsen	2019-05-09	2020-06-09
<b>Kända sakägare, kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Med kända sakägare avses i första hand ägare till fast egendom. I gruppen bostadsrättshavare, hyresgäster och boende inkluderas såväl första- och andrahandshyresgäster och boende som berörs av förslaget. Även lokalhyresgäster inkluderas. (Boverket)		
Trafikverket	2019-04-25	2020-04-23
Samfälligheten Stefan-Rälsen, Luthagen 25:22	2019-04-13	2020-04-26
Bostadsrättsföreningen Elsa		2020-05-06
Sakägare 1	2019-05-04	2020-05-05
Sakägare 2	2019-05-04	2020-05-04
Sakägare 3	2019-04-11	2020-05-05
Sakägare 4	2019-04-22	2020-05-05
Sakägare 5	2019-05-05	
Sakägare 6	2019-05-06	2020-05-05
Sakägare 7		2020-05-05
Sakägare 8		2020-05-05
Sakägare 9		2020-05-06
<b>Kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Norlandia förskolor Seminariet, Prästgatan 11, 752 28 Uppsala. Lokalhyresgäst i Seminariebyggnaden.		2020-05-06
Sakägare 10, boende		2020-05-05
Sakägare 11, boende		2020-05-05
Sakägare 12, boende		2020-05-05
Sakägare 13 (boende, hyresgäst)		2020-05-05
Sakägare 14 (boende)		2020-05-05
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Kulturnämnden	2019-05-23	2020-05-13
Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten	2019-04-23	2020-05-06
Räddningsnämnden	2019-05-06	2020-05-06
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		

	Datum för mottaget yttrande	
Cykelfrämjandet	2019-04-17	2020-05-06
Forskargruppen Uthållig samhällsbyggnad		2020-05-06
Seminarieparkens vänner	2019-05-06	2020-05-05
Handikapporganisationernas samarbetsorgan	2019-05-06	2020-05-06
Hyresgästföreningen	2019-04-24	2020-04-27
Uppsala Pensionärsföreningar samarbetsråd	2019-05-06	2020-05-06
Föreningen Vårda Uppsala	2019-05-05	
<b>Ledningsägare</b>		
Svenska kraftnät (ingen erinran)	2019-05-02	2020-04-24
Vattenfall Eldistribution AB (ingen erinran)	2019-05-06	2020-04-15
Vattenfall AB Heat Sweden (hänvisar till tidigare svar i samråd)	2019-04-09	2020-05-06
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-05-03	2020-05-02
<b>Trafik</b>		
Kollektivtrafikförvaltningen (Se även sakägare, Trafikverket)	2019-03-21	2020-05-13

<b>Övriga</b>		
Brf Västra Fyrisstrand,	2019-05-06	
Brf Mellersta Fyrisstrand	2019-05-06	2020-05-06
Brf Östra Fyrisstrand		2020-05-06
Samfällighetsföreningen Fyrisstrand	2019-05-06	2020-05-06
Privatperson 1	2019-05-03	2020-05-06
Privatperson 2	2019-05-06	2020-05-05
Privatperson 3	2019-05-06	2020-05-06
Privatperson 4	2019-05-05	
Privatperson 5	2019-05-04	
Privatperson 6	2019-05-04	
Privatperson 7	2019-05-02	
Privatperson 8	2019-04-26	
Privatperson 9	2019-04-24	2020-04-17
Privatperson 10	2019-04-23	
Privatperson 11	2019-04-22	
Privatperson 12	2019-04-22	
Privatperson 13	2019-04-22	
Privatperson 14	2019-04-22	
Privatperson 15	2019-04-22	
Privatperson 16	2019-05-07	2020-05-06
Privatperson 17 (positiv)	2019-04-14	
Privatperson 18	2019-04-13	
Privatperson 19	2019-04-12	
Privatperson 20	2019-04-02	
Privatperson 21	2019-03-25	
Privatperson 22	2019-03-19	
Privatperson 23	2019-05-04	2020-05-04



Privatperson 24	2019-04-04	
Privatperson 25		2020-05-06
Privatperson 26 (positiv men synpunkter)		2020-04-18
Privatperson 27		2020-05-06
Privatperson 28		2020-05-06
Privatperson 29 (elev i Uppsala musikklasser)		2020-05-01
Privatperson 30		2020-04-30
Privatperson 31		2020-05-04
Privatperson 32		2020-05-05
Privatperson 33		2020-05-05
Privatperson 34		2020-05-05
Privatperson 35		2020-05-05
Privatperson 36		2020-05-05
Privatperson 37		2020-05-05
Privatperson 38		2020-05-05
Privatperson 39		2020-05-05
Privatperson 40		2020-05-05
Privatperson 41		2020-05-06
Privatperson 42 (elev på skolan)		2020-05-05
Privatperson 43		2020-05-06
Privatperson 44		2020-05-05
Privatperson 45		2020-05-05
Privatperson 46		2020-05-05
Privatperson 47		2020-05-05
Privatperson 48		2020-05-05
Privatperson 49		2020-05-05
Privatperson 50		2020-05-06
Privatperson 51		2020-05-06
Privatperson 52		2020-05-05
Privatperson 53		2020-05-05
Privatperson 54		2020-05-05
Privatperson 55		2020-05-06
Privatperson 56		2020-05-06
Privatperson 57		2020-05-05
Privatperson 58		2020-05-05
Privatperson 59		2020-05-06
Privatperson 60		2020-05-05
Privatperson 61		2020-05-05
Privatperson 62		2020-05-05
Privatperson 63 (förälder till elev på skolan)		2020-05-05
Privatperson 64		2020-05-06
Privatperson 65		2020-05-05
Privatperson 66		2020-05-06
Privatperson 67		2020-05-06
Privatperson 68		2020-05-05
Privatperson 69		2020-05-05
Privatperson 70		2020-05-05
Privatperson 71		2020-05-06
Privatperson 72		2020-05-06
Privatperson 73		2020-05-06
Privatperson 74		2020-05-06
Privatperson 75		2020-05-06

Privatperson 76		2020-05-07	
Privatperson 77		2020-05-07	
Privatperson 78		2020-05-07	
Privatperson 79		2020-05-06	
Privatperson 80		2020-05-06	
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>98</b>	

ARBETSMATERIAL