

§ 373

Detaljplan för kvarteret Seminariet KSN-2019-0951

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta detaljplan för kvarteret Seminariet enligt ärendets **bilaga 2** och **3**.

Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 15 oktober 2020 (§ 238) överlämnat detaljplan för kvarteret Seminariet till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga** till ärendet. Samråds- och granskningsyttranden återfinns hos plan- och byggnadsnämnden.

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.

Detaljplanen är framtagen genom så kallat utökat planförfarande eftersom den är av stort allmänt intresse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 november 2020
- Bilaga 1 Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 15 oktober 2020
- Bilaga 2 Planbeskrivning
- Bilaga 3 Plankarta
- Bilaga 4 Samrådsredogörelse
- Bilaga 5 Utlåtande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-12-01

Yrkanden

Jonas Petersson (C) yrkar:
avslag till föreliggande förslag samt att avbryta planen i sin helhet.

Hanna Victoria Mörck (V), Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Segersam (KD), Mohamad Hassan (L) och Erik Pelling (S) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservation

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Stadsdelarna Luthagen, Librobäck och Svartbäcken genomgår en långtgående förtätning, precis som i princip alla andra delar av Uppsala. I ljuset av detta är bevarandet och utvecklingen av Seminariparken inte bara ett riksintresse utan också ett starkt lokalt folkhälsointresse som borde tas på stort allvar.

Centerpartiet anser att planförslaget strider mot förvanskningförbudet enligt Plan- och bygglagen 8 kap 13§ som säger "En byggnad eller bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas." En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen, vilket folkskoleutbildningen som bedrivits på platsen är ett utmärkt exempel på. Av de folkskoleseminarier som byggdes enligt 1914 års seminariestadga är seminariet i Uppsala det enda som finns kvar med sin ursprungliga yta och plan.

I en stad som gärna lyfter kunskapens och bildningens värden borde denna historiska berättelse skyddas, inte byggas bort.

I Uppsala är det dessutom brist på gräsplaner för fotboll, och därför vill vi att den befintliga fotbollsplanen behålls i sin ursprungliga storlek. Det är angeläget att den norra delen av seminariet behåller sin ursprungliga gestaltning, vilket inte blir fallet om detaljplanen genomförs.

Centerpartiet uppskattar den höga ambitionsnivån för att anpassa byggnationens gestaltningsmässiga uttryck i tegel och trä efter den befintliga miljön och menar att denna ambitionsnivå borde utgöra ett exempel på god anpassning vid utveckling av befintliga bostadsområden i övriga Uppsala. Seminariparken är däremot helt fel plats för bostadsutveckling och Centerpartiet vill se att kommunen i stället köper eller byter marken med byggherren och utvecklar kvarteret Seminariet till en stadsdelspark och verkar för bevarandet av kulturmiljön i sin helhet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Särskilda yttranden

Hanna Victoria Mörck (V) lämnar ett särskilt yttrande:

Vänsterpartiet röstade för godkännande av detaljplanen för kvarteret Seminariet. Det gjorde vi främst för att säkra större friytor för skol och förskolebarn inom området. Planen innebär också ett tillskott av cirka 110 lägenheter, något som är viktigt för ett Uppsala som växer.

Vi ser att planen kommer leda till att parken öppnas upp för fler Uppsalabor, vilket är viktigt i denna del av Luthagen. Samtidigt inser vi i Vänsterpartiet att planen både har positiva och negativa effekter på Seminariet som kulturmiljö. Länsstyrelsen håller dock, i granskningen, med kommunen och oss, om att platsens nuvarande form innebär ett sammantaget lyft för Seminariet som kulturmiljö.

Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Vi kristdemokrater har sagt ja till det här förslaget till beslut, eftersom det är angeläget att det förfallna naturområde som finns vid det gamla folkskollärarseminariet behöver bli en riktig park. Som det var när anläggningen byggdes och användes som en del av undervisningen av folkskollärare.

Genom förslaget så skänker nu Bonava halva tomten till kommunen som får ansvar för att göra en allmän park, som allmänheten har fri tillgång till. Mot detta så bebyggs hörnet vid den gamla fotbollsplanen.

Vi har under processen kämpat för att utformningen av dessa byggnader ska ske i samklang / samma arkitektoniska stil som den gamla karaktärsbyggnaden på tomten. I tegel i nationalromantisk stil. Det finns nämligen tre arkitektoniska alternativ vid kompletterande bebyggelse i gamla historiska miljöer – antingen att bygga i samma historiska arkitektur, eller att bygga på ett sätt som ”samspråkar” med den historiska arkitekturen (i material och / eller färg), eller att totalt bryta av med en annan arkitekturstil – ofta med ”modern” utformning. Arkitekter tenderar att förespråka det tredje alternativet, men vi kristdemokrater anser att man i historiska miljöer bör eftersträva det första alternativet. Detta förslag till detaljplan ligger ändå ganska nära det idealet, och därför säger vi ja till förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-11-10

Diarienummer:
KSN 2019-0951

Handläggare:
Brita Bugge

Detaljplan för kvarteret Seminariet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta detaljplan för kvarteret Seminariet enligt ärendets **bilaga 2** och **3**.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 15 oktober 2020 (§ 238) överlämnat detaljplan för kvarteret Seminariet till kommunfullmäktige för antagande.

Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga** till ärendet. Samråds- och granskningsyttranden återfinns hos plan- och byggnadsnämnden.

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.

Detaljplanen är framtagen genom så kallat utökat planförfarande eftersom den är av stort allmänt intresse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och näringslivsperspektiven har uppmärksammats i planprocessen.

Föredragning

Kvarteret Seminariet byggdes upp och anlades under tidigt 1900-tal för att användas till utbildning av folkskollärare. Hela anläggningen med byggnader, trädgård och bollplan är av stort kulturhistoriskt värde.

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

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

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

Under samrådet och granskningen har många privatpersoner och flera föreningar varit negativa till planförslaget med hänsyn till kulturmiljön och de gröna värdena. Länsstyrelsen framför dock i sitt yttrande att inskränkningen av det kulturhistoriska värdet i vissa delar är acceptabelt, då andra delar kommer att förstärkas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunstyrelsen och exploatören. Avtalet reglerar marköverlåtelse samt exploatörens kostnadsansvar för iordningställande av allmän plats. Beslut om exploateringsavtalet förväntas fattas av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott den 11 november 2020. Skötselkostnaderna för parken ligger i linje med vad som är normalt för en park.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 november 2020
- Bilaga 1 Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 15 oktober 2020
- Bilaga 2 Planbeskrivning
- Bilaga 3 Plankarta
- Bilaga 4 Samrådsredogörelse
- Bilaga 5 Utlåtande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-10-15

Plan- och byggnadsnämndens protokoll torsdagen den 15 oktober 2020

Plats och tid

Bergius, Stationsgatan 12, och digitalt via Teams, klockan 16:00–18:55

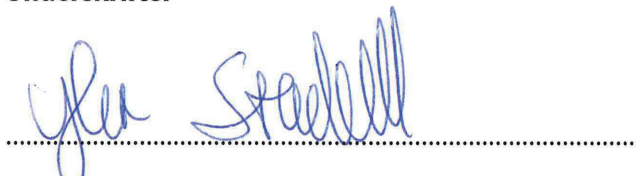
Paragrafer

230–251

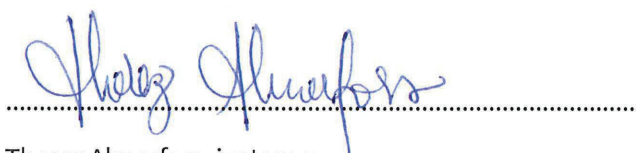
Justeringsdag

Tisdag den 20 oktober 2020

Underskrifter



Ylva Stadell, ordförande



Therez Almerfors, justerare



Peter Jernberg, sekreterare

ANSLAG: Protokollet är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.

Protokollet anslås: 2020-10-21

Sista dag att överklaga: 2020-11-11

Plan- och byggnadsnämnden
ProtokollDatum:
2020-10-15

Närvarande

Beslutande

Ylva Stadell (S), ordförande, närvarar på distans
Anders A Aronsson (L)
Therez Almerfors (M)
Ingela Ekrelius (V), närvarar på distans
Erik Dagnesjö (S), närvarar på distans
Kia Solid (S), närvarar på distans
Sebastian Sirén (S), del av § 232, §§ 233–252, närvarar på distans
Lars Friberg (MP), närvarar på distans
Lars Tufvesson (M), närvarar på distans
Freija Carlstén (C), närvarar på distans
Ingemar Virsén (KD), närvarar på distans
Magne Björklund (V), närvarar på distans
Peter Bytar (SD), närvarar på distans
Kanan Al Hajeh (S), §§ 230, 231, del av § 232, närvarar på distans

Ej tjänstgörande ersättare

Kanan Al Hajeh (S), del av § 232 och §§ 233–252, närvarar på distans
Peter Burman (S), närvarar på distans
Matts Lüllmaa (L), §§ 230–248, närvarar på distans
Kerstin Lundberg (MP), närvarar på distans
Sten Sundeman (M), del av § 232, §§ 233–252, närvarar på distans
Lars-Gunnar Sjö (M), närvarar på distans
Anders Dahlin (C), närvarar på distans
Kjell Haglund (V), närvarar på distans

Övriga närvarande

Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, närvarar på distans
Elisabet Jonsson, avdelningschef
Områdes- och enhetschefer och handläggare vid föredragning, närvarar delvis på distans.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 238

Detaljplan för kvarteret Seminariet

PBN 2017-002441

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat den 28 september 2020 för Detaljplan för kvarteret Seminariet,
2. **att** skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande, samt
3. **att** ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Reservation

Freija Carlstén (C) reserverar sig mot beslutet enligt följande:

Stadsdelarna Luthagen, Librobäck och Svartbäcken genomgår en långtgående förtätning, precis som i princip alla andra delar av Uppsala. I ljuset av detta är bevarandet och utvecklingen av Seminarieparken inte bara ett riksintresse, utan också ett starkt lokalt folkhälsointresse som borde tas på stort allvar.

Centerpartiet anser att planförslaget strider mot Förvanskingsförbudet enligt Plan- och bygglagen 8 kap 13 § som säger "En byggnad eller bebyggelsemiljö som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas." En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen, vilket folkskoleutbildningen som bedrevs på platsen är ett utmärkt exempel på folkskolans betydelse för det svenska välfärdssamhället som utvecklades under 1900-talet. Av de folkskoleseminarier som byggdes enligt 1914 års seminariestadga är seminariet i Uppsala det enda som finns kvar med sin ursprungliga yta och plan.

I en stad som gärna lyfter fram kunskapens och bildningens värden borde denna historiska berättelse skyddas, inte byggas bort.

I Uppsala är det dessutom brist på fullstora gräsplaner för fotboll, och därför vill vi att den befintliga fotbollsplanen behålls i sin ursprungliga storlek. Det är angeläget att den norra delen av seminariet behåller sin ursprungliga gestaltning, vilket inte är fallet om detaljplanen genomförs.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-10-15

§ 238, forts.

Centerpartiet uppskattar den höga ambitionsnivån för att anpassa byggnationens gestaltningsmässiga uttryck i tegel och trä efter den befintliga miljön och menar att denna ambitionsnivå borde utgöra ett exempel på god anpassning vid utveckling av befintliga bostadsområden i övriga Uppsala. Seminarieparken är däremot helt fel plats för bostadsutveckling och Centerpartiet vill se att kommunen i stället köper eller byter marken med byggherren och utvecklar kvarteret Seminariet till en stadsdelspark och verkar för bevarande av kulturmiljön i sin helhet.

Centerpartiet reserverar sig till förmån för att avslå förslaget och avbryta planarbetet.

Särskilt yttrande

Magne Björklund (V) och Ingela Ekrelius (V) anmäler ett särskilt yttrande enligt följande:

Vänsterpartiet röstade för godkännandet av detaljplanen för kvarteret Seminariet. Det gjorde vi främst för att säkra större friytor för skol- och förskolebarn inom området. Planen innebär också ett tillskott av cirka 110 lägenheter, något som är viktigt för ett Uppsala som växer.

Vi ser att planen kommer leda till att parken öppnas upp för fler Uppsalabor, vilket är viktigt i denna del av Luthagen. Samtidigt inser vi i Vänsterpartiet att planen både har positiva och negativa effekter på Seminariet som kulturmiljö. Länsstyrelsen håller dock i granskningen med kommunen och oss om att planens nuvarande form innebär ett sammantaget lyft för Seminariet som kulturmiljö.

Yrkande

Ordförande Ylva Stadell (S) yrkar bifall till förslaget.

Freija Carlstén (C) yrkar att nämnden ska avslå förslaget och avbryta planen i sin helhet.

Magne Björklund (V) och Ingela Ekrelius (V) yrkar bifall till förslaget.

Anders A Aronsson (L) yrkar bifall till förslaget.

Lars Friberg (MP) yrkar bifall till förslaget.

Therez Almerfors (M) och Lars Tufvesson (M) yrkar bifall till förslaget.

Ingemar Virsén (KD) yrkar bifall till förslaget.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-10-15

§ 238, forts.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns två förslag, dels förvaltningens förslag, dels att avslå förslaget och avbryta planen i sin helhet enligt Freija Carlsténs (C) yrkande.

Ordföranden frågar om det är nämndens mening att bifalla förvaltningens förslag eller att avslå planen i sin helhet enligt Freija Carlsténs (C) yrkande och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

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.

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 15 april och 6 maj 2020. Under granskningstiden har 98 skriftliga yttranden inkommit. Många privatpersoner och flera föreningar är negativa till planförslaget med hänsyn till kulturmiljön och de gröna värdena. Länsstyrelsen anser dock att inskränkningen av det kulturhistoriska värdet i vissa delar är acceptabelt, då andra delar kommer att förstärkas. Synpunkterna berör även storlek på skolgård, buller, markföroreningar, grundvatten och dagvatten.

Planförslaget har efter granskningen kompletterats med bestämmelser avseende markföroreningar, buller, ledningar och säkerhet vid järnväg. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 28 september 2020
- Utlåtande inklusive Länsstyrelsens yttrande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Behovsbedömning

Arbetsutskottet har utan eget yttrande överlämnat ärendet till nämnden för beslut.

Expediering

Protokollet expedieras till

- Bonava Projektutveckling i Uppsala AB
- Akten

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Handläggare
Brita Bugge
018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2017-2441

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Seminariet

Utökat förfarande

ANTAGANDE

Godkänd av PBN 15 oktober 2020. Antagande sker i KF januari 2021



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2016	6
Strukturprogram Librobäck	6
Detaljplaner	6
Tidigare planarbete	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Kulturmiljö	10
Naturmiljö och grönstruktur	17
Bebyggelse och gestaltning	19
Offentlig och kommersiell service	28
Skolor och skolgårdar	28
Trafik och tillgänglighet	30
Mark och geoteknik	33
Vatten	33
Strandskydd	35
Hälsa och säkerhet	36
Teknisk försörjning	42
PLANENS GENOMFÖRANDE	45
Organisatoriska åtgärder	45
Tekniska åtgärder	45
Ekonomiska åtgärder	46
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	47
PLANENS KONSEKVENSER	49
Nollalternativ	49
Miljöaspekter	49
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	51
Översiktsplan	51
Miljöbalken	51

HANDLINGAR

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

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

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren, Bonava. Genova, som äger fastigheten Luthagen 13:2, har deltagit genom dialog. Medverkande konsulter har varit Ecoloop samt ÅWL arkitekter.

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

PLANENS SYFTE

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

PLANENS HUVUDDRAG

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

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

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

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövärden enligt miljöbalkens tredje kapitel.

Miljöbalken 5 kapitel

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

Miljöbalken 7 kapitel

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

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

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2018-09-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att

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

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

Motiverat ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016

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

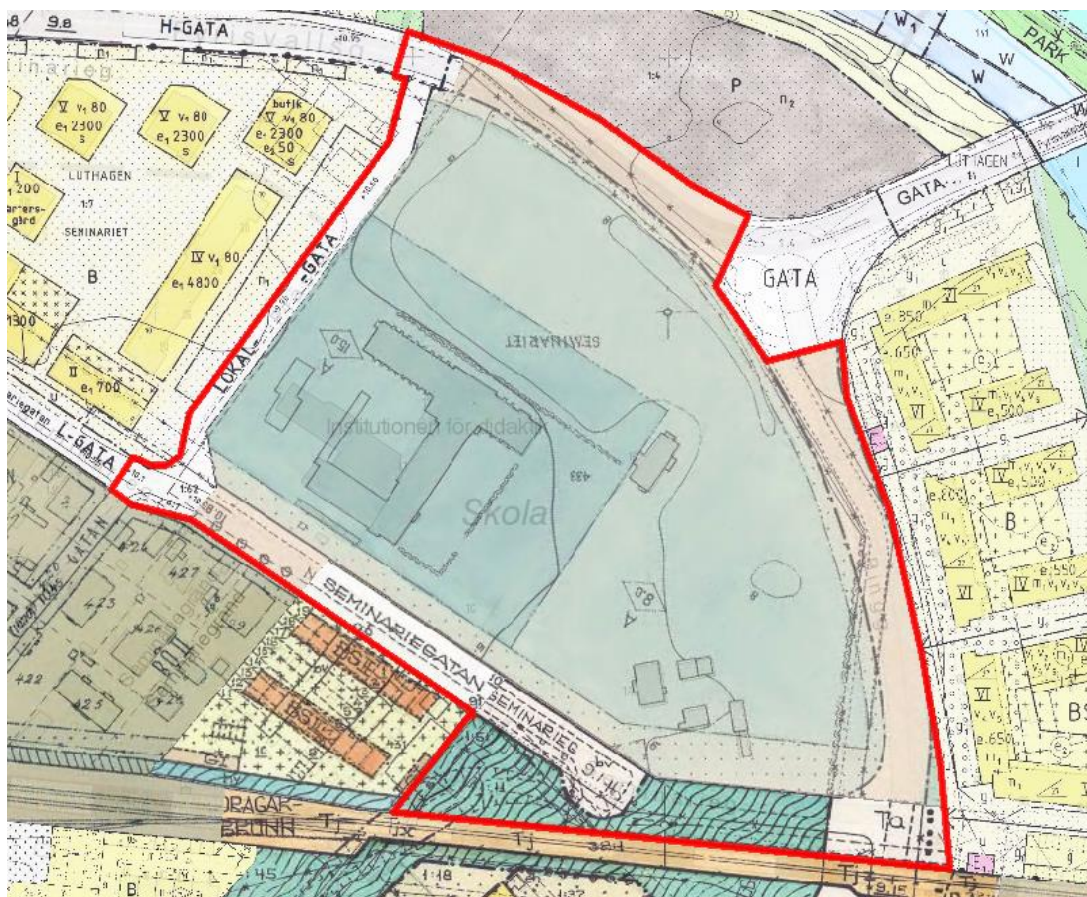
Vid Svartbäcksgatan/Gamla Uppsalagatan, cirka 400 meter från planområdet, kommer en knutpunkt för kollektivtrafik att utvecklas. En knutpunkt är en strategisk plats för byten mellan region-, närorts- och stadstrafiken.

Strukturprogram Libroäck

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

Detaljplaner

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



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

Tidigare planarbete

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

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



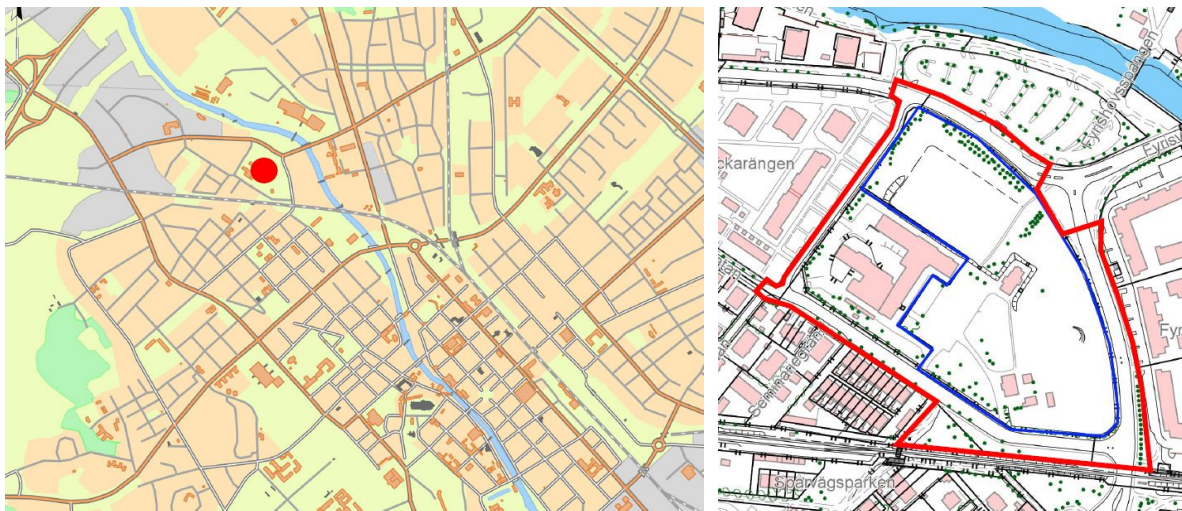
Utklipp från plankarta från det planförslag från 2012 som upphävdes av mark- och miljööverdomstolen 2014.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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



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

Areal

Sammanlagt är planområdet cirka 6 hektar, 60 000 kvm.

Markägoförhållanden

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

Genomförandetid

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

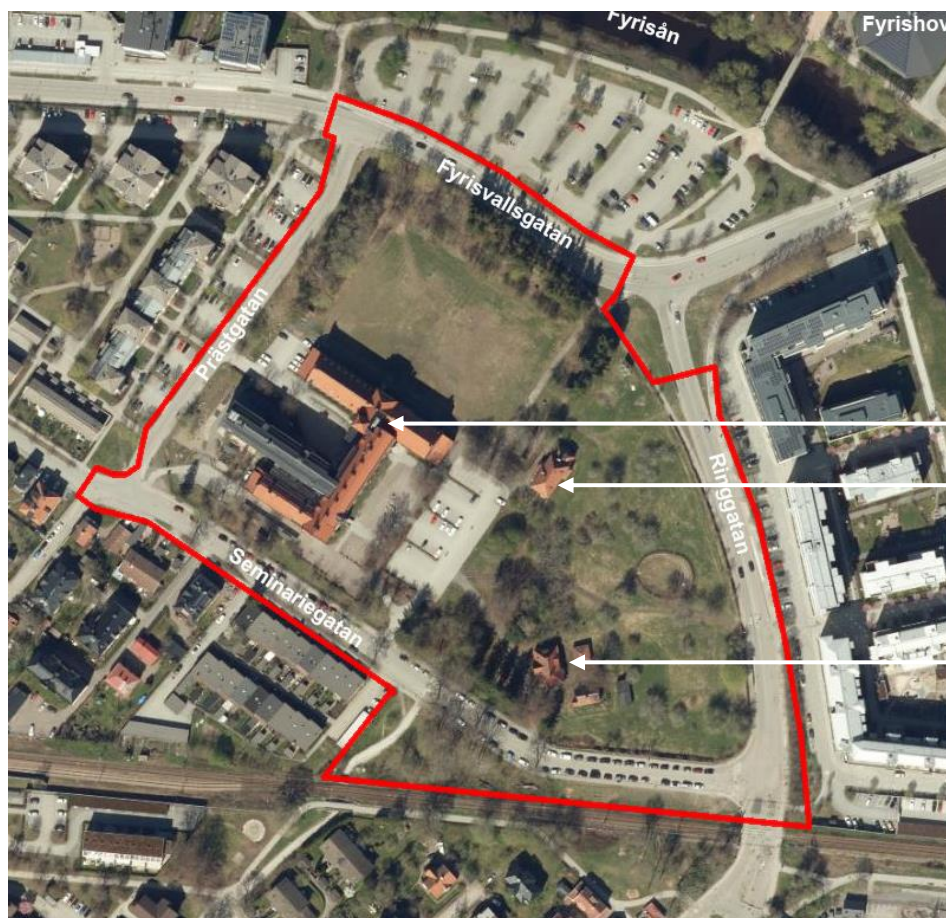
Allmän områdesbeskrivning

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

Kvarteret präglas av dess kulturhistoriska värden och innehåller byggnader som samtliga har starka miljöskapande värden. Planområdets största byggnad är Seminariebyggnaden som rymmer både tandvård, kontor, skola och förskola. Inom planområdet finns också Rektorsvillan, som i dagsläget nyttjas som kontor, samt Vaktmästarbostaden som rymmer två lägenheter.

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

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



Seminariebyggnaden

Rektorsvillan

Vaktmästarbostaden

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

Stadsbild

Förutsättningar

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

Förändringar

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



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

Kulturmiljö

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

Riksintresse

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

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

Framtagna utredningar

Värdena har beskrivits i en kulturmiljöutredning framtagen av Upplandsmuseet (*Kulturhistorisk analys av kvarteret Seminariet, Lundgren, 2016*). Det har även tagits fram en bedömning för att värdera hur planförslaget påverkar kulturmiljövärdena (*Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplaneförslag, Time & Place, KMV forum, Living cities 2019*). Utlåtandet utgår dels från den kulturmiljöutredning som Upplandsmuseet tagit fram men även från andra utredningar och skrifter som tagits fram kring området. Både Upplandsmuseets utredning och expertutlåtandet beskriver att kvarterets värden till stor del finns i byggnaderna men även i utemiljöns strukturer och karaktärsskapande element. En redogörelse för utemiljöns och byggnadernas värden följer nedan.

Utemiljöns kulturmiljövärden

Trädgårdsanläggningen är från samma tid som kvarterets byggnader (1910-tal) och är utformad för att rymma de funktioner som behövdes för folkskollärarytbildningen. Seminarieträdgården är utformad i

en tidstypisk nationalromantisk stil, vilken kännetecknas av vindlande stråk där det som väntar bakom nästa krök döljs i förväntansfullt dunkel och hemlighet. Seminarieträdgården anlades med en läplantering av gran i norr och ett högt plank kring de södra delarna, vilket gjorde anläggningen till en värld sluten mot omgivningarna. Huvudentrén till området var den tidstypiskt svängda vägen i södra delen förbi vaktmästarbostaden. Anläggningen är en del i en helhet och alla element och strukturer som visar hur området använts har således kulturhistoriska värden.

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

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



Bild från 1950. Foto Oscar Bladh/Fyriskällan

Byggnadernas kulturmiljövärden

Samtliga byggnader inom kvarteret, förutom Seminariebyggnadens tillbyggnad och ett liten garagebyggnad, har höga värden vilket framgår i Upplandsmuseets kulturhistoriska analys. Samtliga byggnad-

der förutom garaget och tillbyggnaden, skyddas därför med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Inriktningen för samtliga byggnader är att om förändringar sker ska byggnadens ursprungliga utseende vara vägledande för hur utformningen/förändringen görs.

Seminariebyggnaden

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

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



Seminariebyggnaden



Lärarrum



Entréhall



Aulan

Rektorsvillan

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

Vaktmästarbostaden

Vaktmästarbostaden är mindre än de övriga byggnaderna, vilket markerar dess plats i hierarkin. Även denna byggnad är ritad av Axel Lindgren på 1910-talet och har stora miljöskapande och kulturhistoriska värden. Byggnaden är i nationalromantisk stil vilket kan ses på de spröjsade fönsterna, det branta takfallet med takkupor och byggnadens asymmetri. De faluröda träfasaderna, de vita knutarna, verandan, skorstenarna och stensockeln markerar också byggnadens stil och kulturhistoriska värde.



Vaktmästarbostaden



Rektorsvillan



Karta som visar Vaktmästarbostaden, fruktkällaren och tvättstugan

Fruktkällaren

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

Tvättstugan

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

Garage

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



Fruktkällaren



Tvättstugan

Hantering av områdets kulturmiljövärden

Detaljplanen hanterar platsens kulturmiljövärden på de sätt som beskrivs nedan.

Befintliga byggnaders kulturmiljövärden skyddas

Både Seminariebyggnaden, Vaktmästarbostaden samt Rektorsvillan har höga kulturmiljövärden, vilket framkommer både i den kulturhistoriska analysen och det expertutlåtande som gjorts. Byggnadernas exteriör och, för Seminariebyggnadens del, till viss del även interiör, skyddas i detaljplanen så att byggnaderna även långsiktigt kan bidra med kulturhistoriska och miljöskapande kvaliteter till platsen. Bestämmelserna som införs för att skydda befintliga byggnader är följande:

- q1** *Byggnadens exteriör ska bevaras.* Då samtliga byggnaders exteriör har stora karaktärs-
skapande värden så skyddas hela deras exteriör med skyddsbestämmelse, med undantag
för tillbyggnaden från 1990-talet.
- q2** *Byggnadens fasta interiör i aula, lärarrum, entréhall och trapphus ska bevaras.* Be-
stämelsen avser Seminariebyggnaden och gäller för de rum som är välbevarade från
det ursprungliga utseendet.
- r1** *Byggnad får inte rivas.* Rivningsförbud gäller på samtliga byggnader med höga kultur-
historiska värden.
- k1** *Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Byggnadens karaktärsdrag
vad gäller volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå ska behållas.* Seminarie-
byggnadens tillbyggnad är byggd för att vara anpassad till platsen och eventuella änd-
ringar ska ske varsamt. Det gäller även för tvättstugan intill Vaktmästarbostaden



Entrén till parken från Seminarieriegatan. Illustration ÅWL arkitekter.

Trädgården blir allmän plats, park

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

Ny bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden

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

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

Idrottsplanens funktion säkerställs

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

Siktlinjer

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

Naturmiljö och grönstruktur

Förutsättningar

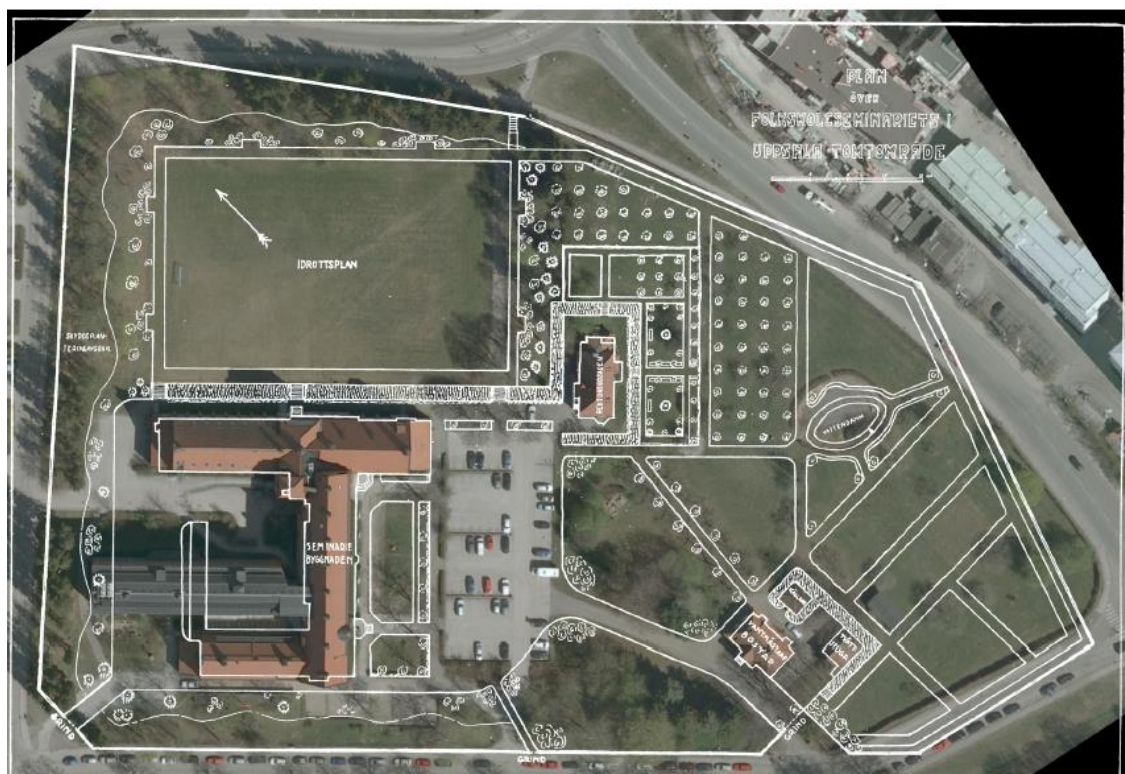
Den historiska anläggningen och dess kulturhistoriska värden beskrivs under kapitlet *Kulturmiljö*. Den ursprungliga seminarieträdgården innehöll fruktträdgård, plantskola, botanisk avdelning, handelsträdgård, barnens odling, drivbänkar, prakträdgård med perenner samt trädgård till rektorsvillan och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

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

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

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

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



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

Förändringar

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

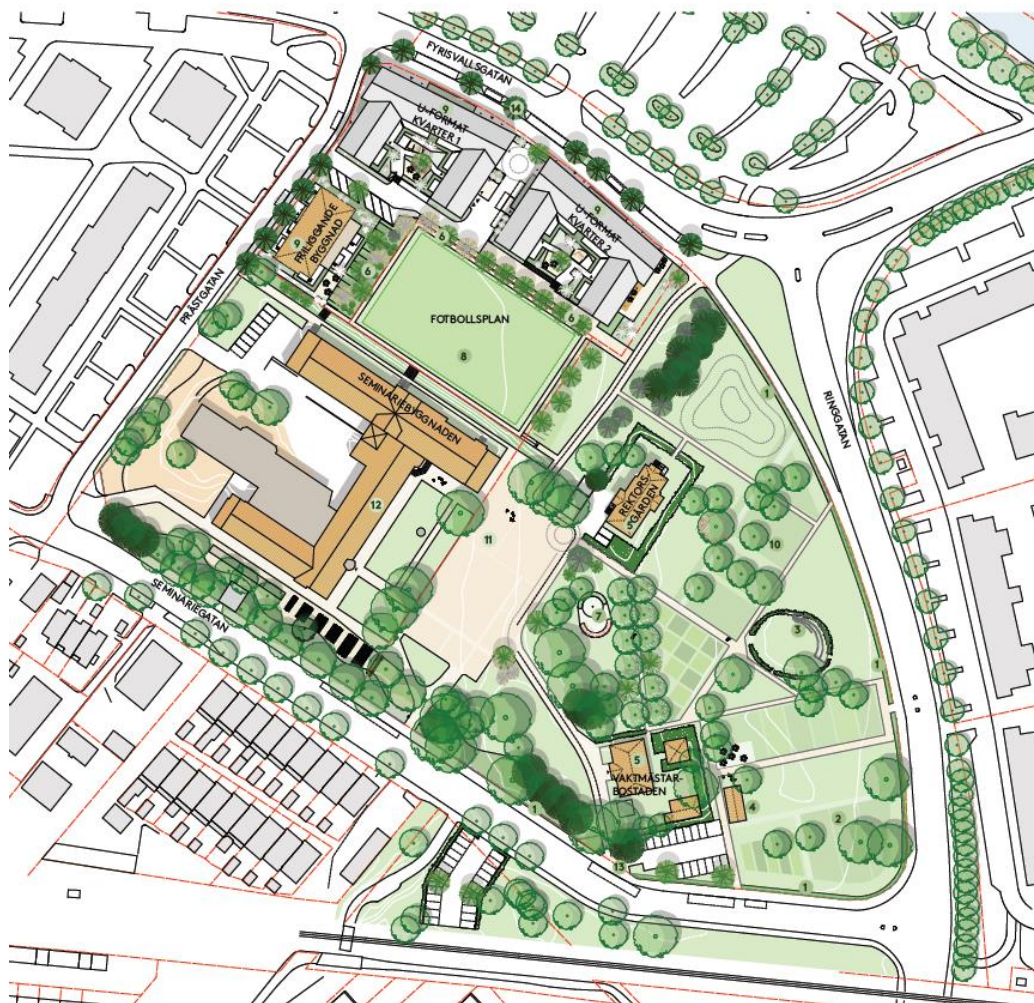
Följande bestämmelser införs:

PARK

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

allé

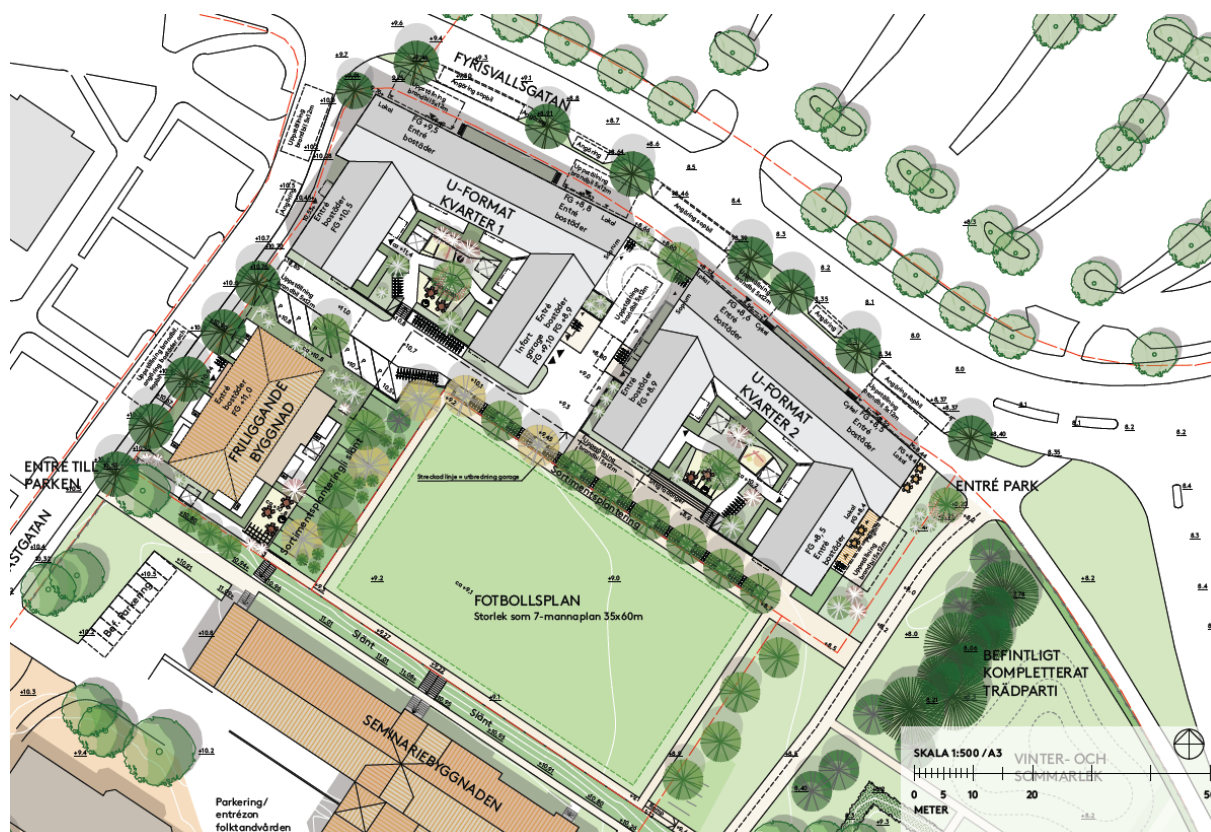
Allé. Allén med äppelträd mellan Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan skyddas genom en bestämmelse. Det innebär att allén ska bevaras, och att skadade träd som behöver tas bort ska ersättas.



Bilden visar hur kvarterets grönområde föreslås utvecklas. ÅWL Arkitekter



Den befintliga äppelträdsallén tas till vara i parken. ÅWL Arkitekter



Illustrationsplan som visar ny bostadsbebyggelse. ÅWL Arkitekter

Bebyggelse och gestaltning

De befintliga byggnaderna och dess kulturmiljövärden beskrivs under kapitlet *Kulturmiljö*.

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

Nya kvarter mot Fyrisvallsgatan

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

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

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

Ny byggnad mot Prästgatan

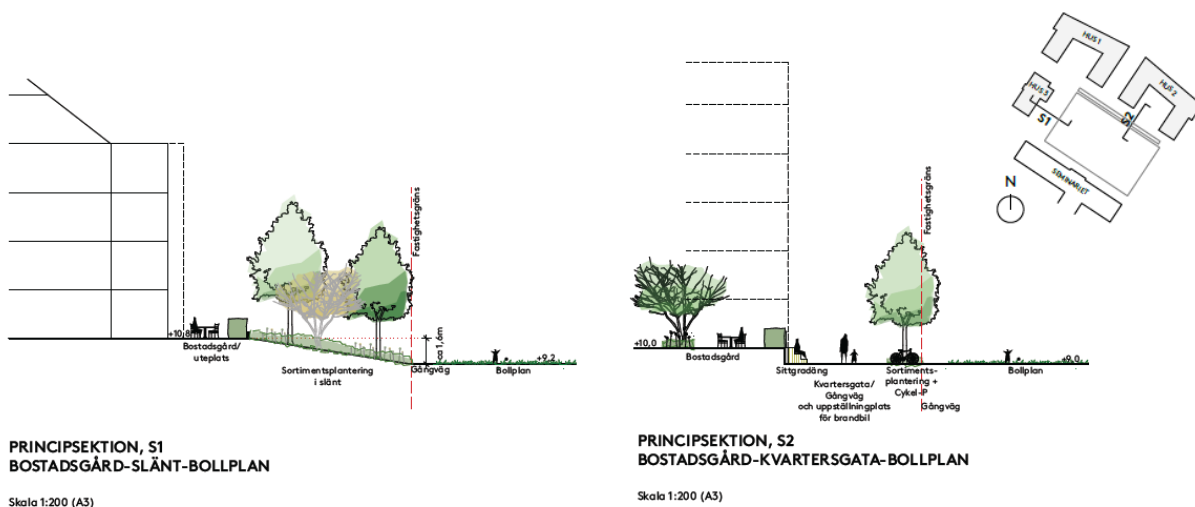
Mot Prästgatan planeras en byggnad i tre våningar samt en inredd vind. Byggnaden ska ha valmat tak med en takvinkel på 35–45 grader. Takkupor är tillåtet. Byggnadens nockhöjd får vara högst +26,6. Fasadmateriell ska vara trä. Byggnaden ska utformas så att den samspelar med Rektorsvillans karaktär.

Ny byggnad för café

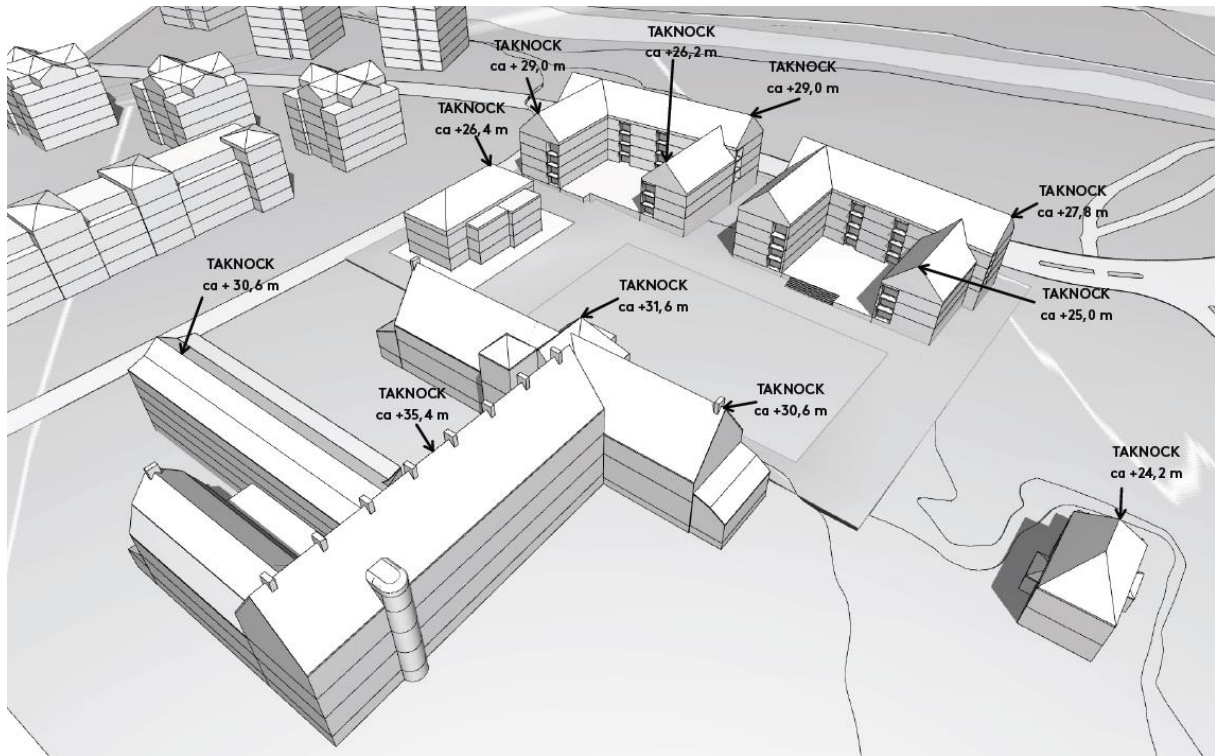
I södra delen av parken tillåts en ny byggnad för ett café. Idag finns där en mindre garagebyggnad som kan rivras och ersättas med en ny byggnad. Byggnaden får vara i en våning med samma utvändiga mått som den befintliga byggnaden.

Bostadsgårdar

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



Principsektioner mellan de respektive byggnadernas gårdar och dess omgivning.



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



Tegelbyggnadernas fasader mot Fyrisvallsgatan. ÅWL arkitekter.



Bostadsbyggnadernas fasader mot fotbollsplanen. ÅWL arkitekter.



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



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



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



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



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



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



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



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

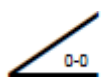


Bilden illustrerar hur ett café kan utformas. Vaktmästarbostaden och tvättstugan syns i bakgrunden.
ÅWL arkitekter.

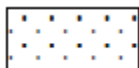
Planbestämmelser

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

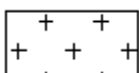
- BC** *Bostäder och centrum (kvartersmark).* Ny bebyggelse planläggs för bostäder och centrumverksamhet med syftet att huvuddelen av bebyggelsen ska användas för bostäder men att centrumverksamheter ska finnas i bottenvåningen. Inom ändamålet centrum rymms bland annat butiker, restauranger, hotell, kontor och lättare former av vård.
- CSB** *Centrum, skola och bostäder (kvartersmark).* Rektorsvillan ges möjlighet att inrymma både centrumverksamheter, skola och bostäder. Syftet med bestämmelserna är att både kontor, verksamheter och lokaler kopplade till skolan (till exempel fritidsgård eller utbildningslokaler) ska kunna rymmas.
- C₁** *Café (kvartersmark).* En byggrätt inom parkområdet möjliggör användningen café, med syftet att kunna bedriva en mindre caféverksamhet under sommartid.
- SR₁** *Skola och idrottsanläggning (kvartersmark).* Idrottsytan (fotbollsplanen) planläggs som kvartersmark för att kunna användas både som skolgård och som idrottsyta.
- SC** *Skola och centrumändamål (kvartersmark).* Denna markanvändning bekräftar befintlig markanvändning inom Seminariebyggnaden. Seminariebyggnaden rymmer idag skola, förskola, folktandvård och kontorslokaler. Inga förändringar av innehåll i denna byggnad är aktuellt.
- E₁** *Transformatorstation (kvartersmark).* Planläggningen görs för att bekräfta den befintliga markanvändningen inom kvarteret.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader. Takvinkeln regleras för att byggnaderna ska få en volym och karaktär som samspelar med övrig bebyggelse inom kvarteret. Mindre delar av tak kan dock utföras som takterrasser.



Marken får inte förses med byggnad. Stödmurar och trappor får uppföras. Bestämmelsen finns för att säkra ytor för angöring, parkering och friytor. Möjlighet ges att uppföra stödmurar och trappor.



Endast komplementbyggnad, plank, murar och trappor får placeras. Bestämmelsen tillåter uppförandet av carport, plank, växthus, skärmtak för cykel och mindre förråd.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter. Nockhöjd regleras för att byggnaderna inte ska bli för höga. Reglering görs så att samtliga byggnader ska vara underordnade Seminariebyggnaden och förhålla sig till övrig bebyggelse på platsen.

- f₁** *Fasad ska utformas med träpanel. Byggnad mot Prästgatan styrs till att ha träfasader för att karaktären ska samspela med Rektorsvillan.*
- f₂** *Fasad ska utformas med rött tegel. Byggnader mot Fyrisvallsgatan styrs till att ha röda tegelfasader för att säkerställa att de anpassas till Seminariebyggnaden.*
- f₃** *Högst tre balkonger per våningsplan får uppföras mot Fyrisvallsgatan. Antalet balkonger mot Fyrisvallsgatan begränsas så att fasaden inte domineras av alltför många balkonger. Tegelfasaden är ett viktigt karaktärsdrag som ska synas.*
- f₄** *Balkonger får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad mot Fyrisvallsgatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter. Motivet till bestämmelsen hänger samman med bestämmelsen ovan (f₃) men införs även för att gaturummet inte ska påverkas negativt av balkongerna. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad mark och gata.*
- f₅** *Tak ska utformas som sadeltak. Även för cafébyggnaden är det viktigt att taket utformas som sadeltak för att volymen inte ska bli för stor och för att karaktären ska samspela med övriga byggnader.*
- f₆** *Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Avsikten är att det ska finnas entréer mot Fyrisvallsgatan samt att alla boende ska kunna nå gården från bottenvåningen.*
- f₇** *Frontespiser samt takkupor får bryta takvinkeln. Bestämmelsen införs för att säkerställa att frontespiser och takkupor får byggas trots bestämmelse om takvinkel. Syftet är att frontespiser och takkupor enligt framtagna illustrationer ska kunna byggas.*
- f₈** *Lokaler för centrum ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats. Invändig takhöjd ska vara minst 3,5 meter. Våningshöjden i lokalerna styrs till 3,5 meter för att bottenvåningen ska markeras och få ett utseende som skiljer sig mot övriga våningar samt för att fungera bra som verksamhetslokaler.*
- f₉** *Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasad mot Prästgatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter.*

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

- f10** *Tak ska utformas som valmat tak. Byggnaden mot Prästgatan ska ha valmat tak för att samspela med Rektorsvillan. Taket på den utskjutande byggnadsdelen mot sydost får dock utformas som en terrass.*
- f11** *Balkonger får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter. Balkonger får förses med pelare. Bestämmelsen finns på byggnaden mot Prästgatan. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad och korsprickad mark.*
- f12** *Balkonger får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter. Bestämmelsen medger balkonger mot gården och angöringsytor. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över prickad och korsprickad mark.*
- f13** *Balkonger över gården i sydväst får kraga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter. Fasaden förutsätts ligga i byggrättslinjen och balkongerna får kraga ut över korsprickad mark.*
- e1** *Byggnadens bottenvåning ska till minst 20% användas för centrumändamål. Verksamhetslokaler längs Fyrisvallsgatan är viktigt för att gatan ska upplevas trygg och befolkad.*
- e2** *Största byggnadsarea är angivet värde i m². I anslutning till Seminariebyggnaden tillåts sammanlagt 200 kvm komplementbyggnader, såsom förråd och dylikt. Detta regleras för att ge möjlighet till fler komplementbyggnader, men ändå säkerställa att det finns friyta för skolgård och förskolegård. På bostadsgårdarna tillåts högst 30 kvm per gård.*
- b1** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på +11,6 meter över angivet nollplan i meter. Planbestämmelsen ger möjlighet för garage under gårdarna som sticker upp över angränsande mark.*
- b2** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.*
- b3** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på +10,4 meter över angivet nollplan i meter.*

a₁

Bygglov krävs även för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvm, så kallad friggebod. För en- och tvåbostadshus finns särskilda regler om att vissa åtgärder inte kräver bygglov. Eftersom det här är en särskilt värdefull kulturmiljö införs utökad lovplikt. Det finns ytterligare bygglovbefriade åtgärder men dessa får enligt regelverket inte utföras inom kulturhistoriskt värdefull miljö. Ett undantag är skyddade uteplatser vilket denna detaljplan ger möjlighet till.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

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

Förändringar

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

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

Skolor och skolgårdar

Förutsättningar

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

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

Förändringar

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

Grundskolan

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

Planläggningen innebär att skolgården blir större men ändå inte tillräckligt stor för att uppfylla kommunens mål som finns för nya skolgårdar. En avvägning har gjorts mot intresset av att grönytorerna i kvarteret ska bli en stor allmän och sammanhållen park. Genom att planlägga huvuddelen av grön-

ytorna för park kan kommunen utveckla och skydda de kultur- och rekreationsvärden som miljön besitter samt göra grönyttorna tillgängliga för alla medborgare. En bestämmelse om att inte tillåta bilparkering framför Seminariebyggnaden läggs till.

- n1** *Marken får inte användas för parkering. Avsikten är att marken ska användas för utvistelse och som skolgård.*

Förskolan

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



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

Trafik och tillgänglighet

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

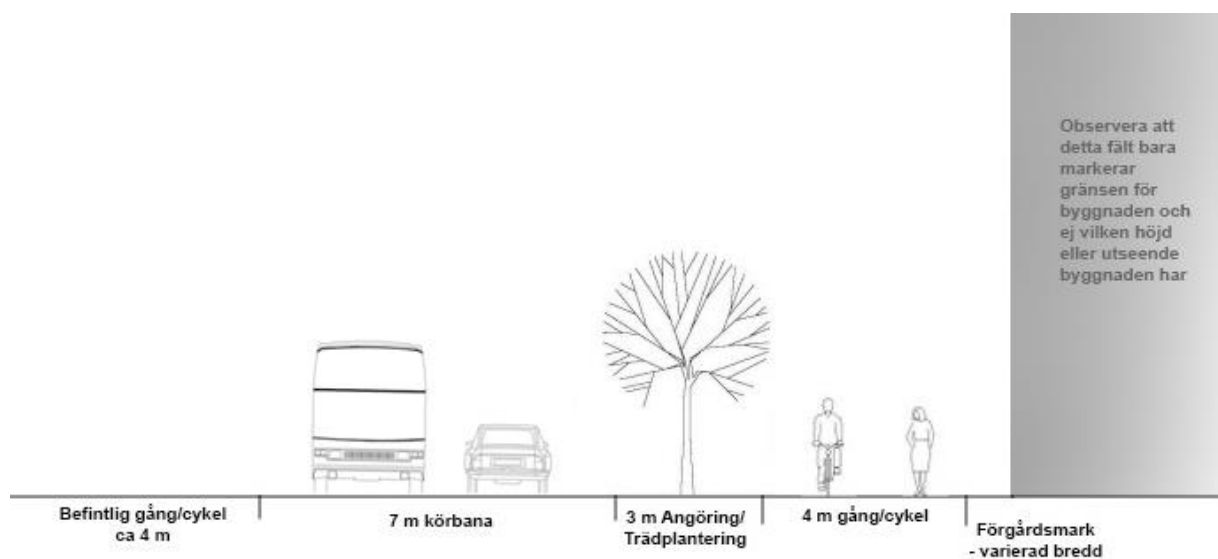
Fyrisvallsgatan

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

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



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



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

Prästgatan

Längs Prästgatan finns inga cykelbanor utan endast gångbanor. Då det är begränsat med trafik är dock trafikmiljön förhållandevis lugn och säker. Planläggningen innebär endast en mindre justering av gränsen mot kvarteretsmarken i hörnet mot Fyrisvallsgatan. Infart och angöring till de nya bostäderna ska ske från Prästgatan. Illustrationsplanen och dagvattenutredningen visar att träd kan planteras på en del av gatan för att skapa en trivsamt gatumiljö och ta hand om dagvatten.

Seminariegatan

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

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

Ny gata och cykelväg genom kvarteret

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

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

GATA

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

Angöring och parkering ny bostadsbebyggelse

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



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

Angöring och parkering Rektorsvillan

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

Angöring och parkering Seminariebyggnaden

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



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

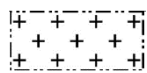
Angöring Vaktmästarbostaden

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

Angöring cafébyggnad

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

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



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

- b6** *Parkering inom 15 meter från järnvägen ska utföras med skydd mot gnistbildning. Skyddet ska placeras minst 5 meter från den del av järnvägsanläggning som kan medföra högspänning.*
- n1** *Marken får inte användas för parkering. Marken framför Seminariebyggnadens huvudentré, mot parken, ska användas för skolgård och utevistelse.*

Mark och geoteknik

Tidigare lertäkt

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

Markförhållanden och grundläggning

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

Föroreningar i mark och sulfidlera

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

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

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

Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. För denna zon gäller att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan. För avsteg

från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller för påning, schaktning och spontning.

Grundvatten

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

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

Riskreducerande åtgärder för grundvattnet är:

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


Dagvatten

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

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

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

TECKENFÖRKLARING

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

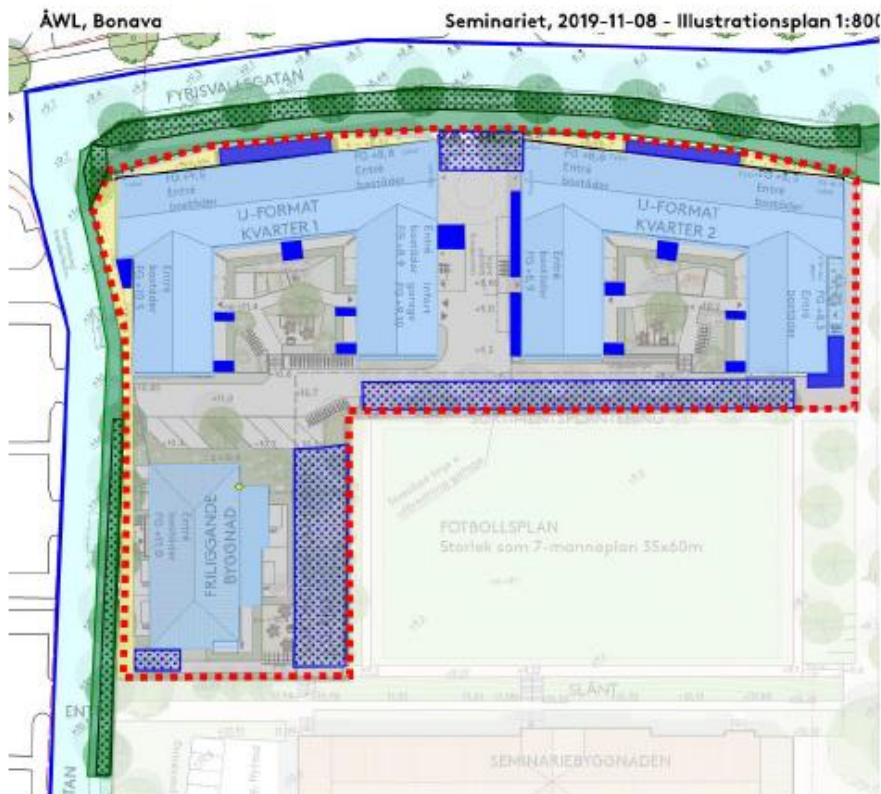


Illustration som visar hur dagvattnet kan tas om hand. Illustration Structor.

Strandskydd

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

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Särskilt skäl (enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2) för att upphäva strandskyddet är att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och en större parkeringsplats. Fyrisvallsgatan är en större gata med genomfartstrafik och parkeringsplatsen hör till besöksanläggningen

Fyrishov. Området närmast Fyrisån är planlagt som park med gång- och cykelstråk vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden.



Karta som visar strandskyddet med en blå streckad linje.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

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

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

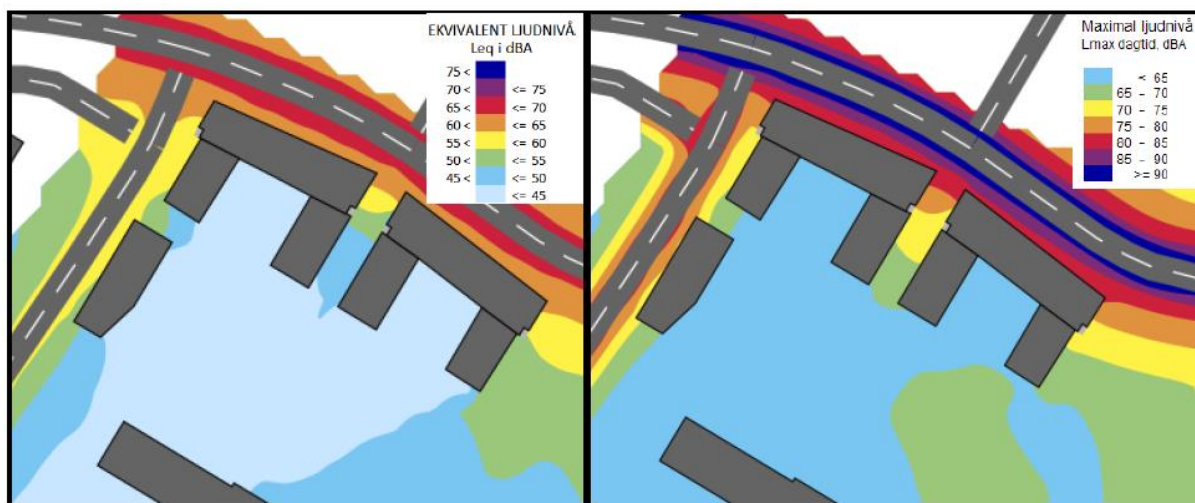
Bullerförordningen

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning (SFS 2017:359). Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag-

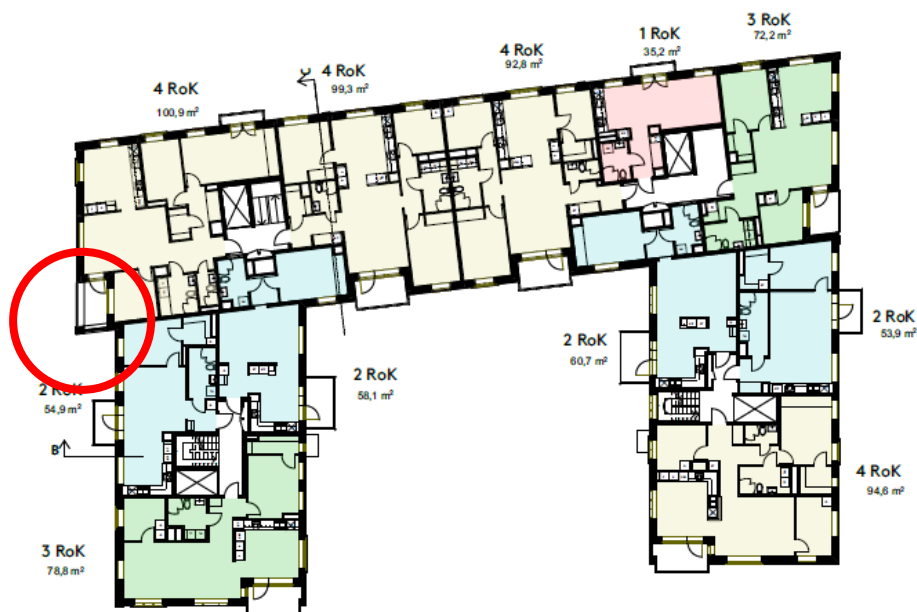
respektive nattvärden. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad får då överskrida högst 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Nya bostäder

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



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



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

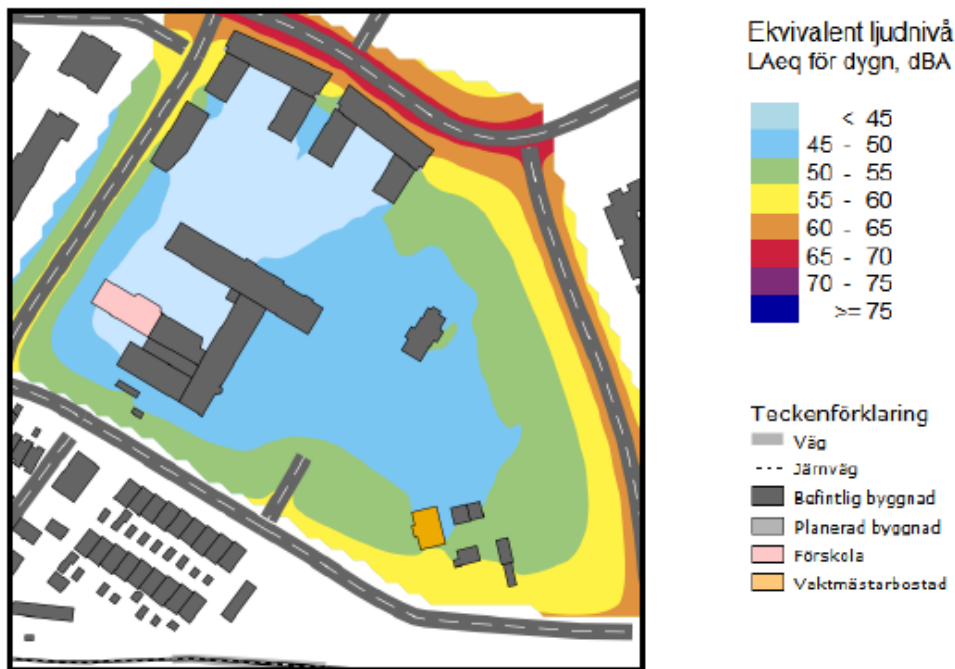
Befintliga bostäder

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

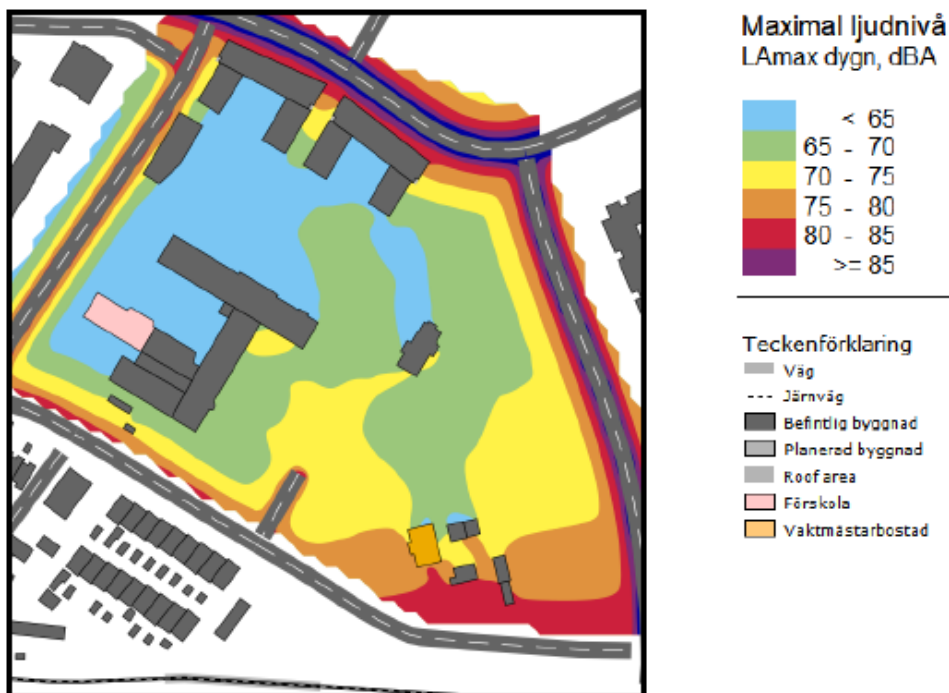
Buller på skolgård och förskolegård

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

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



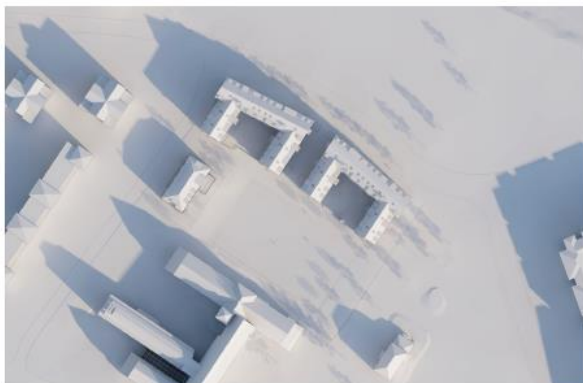
Karta som visar utbredning av trafikbuller, ekvivalenta nivåer. Efterklang



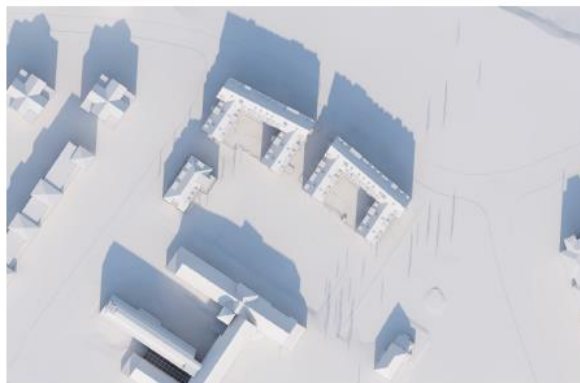
Karta som visar utbredning av trafikbuller, maximala nivåer. Efterklang

Sol och skugga

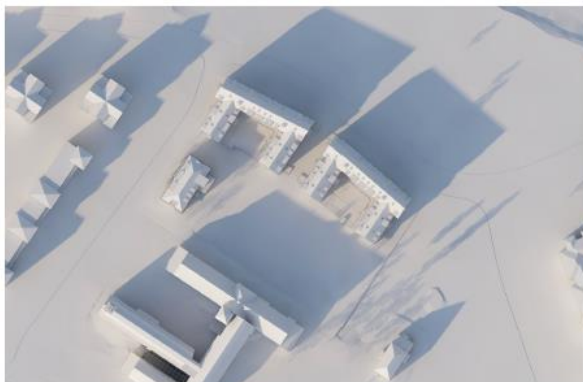
På nästa sida redovisas sol- och skuggförhållanden den 20 mars (höst- och vårdagjämning). Solstudien visar att den nya bebyggelsens huvudsakligen skuggar omgivande gator och att omgivande bebyggelse eller parken/fotbollsplanen inte påverkas. Den nya bebyggelsens gårdar blir skuggiga under morgon och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



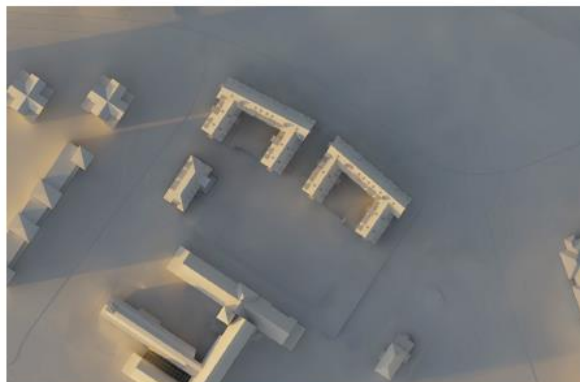
09.00



12.00



15.00



17.00

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

Luft

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

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

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

Partiklar och kvävedioxidhalter inom området samt uppsatta mål.

Radon

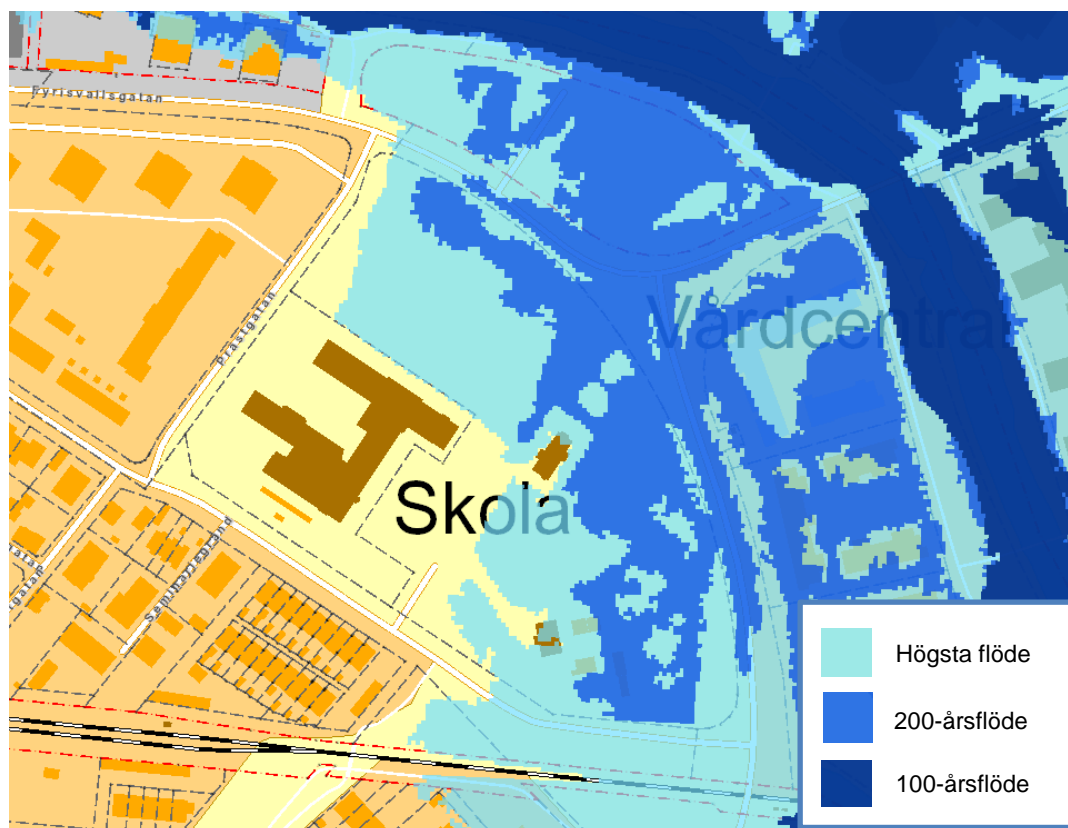
Marken klassificeras som högradonmark vilket medför att den nya bebyggelsen ska utföras skyddad. Se PM Miljö- och Geoteknik.

Översvämningsrisk, Fyrisån

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

b₄ *Elanläggningar ska placeras minst +8,8 meter över angivet nollplan eller i vattensäkert rum.*

b₅ *Bostäder ska placeras minst +8,8 meter över angivet nollplan.*



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

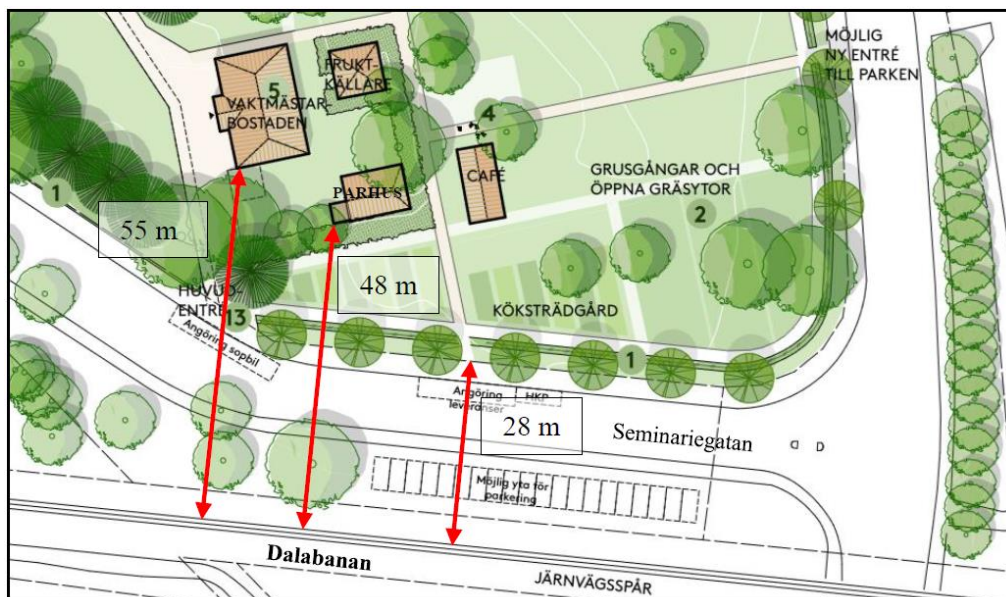
Översvämningsrisk, extrema regn

Vid större regn måste dagvattnet brädda mot sekundära avrinningsvägar så att dagvattnet rinner mot platser där en tillfällig översvämning kan tillåtas. För att minska risken att byggnader och känsliga anläggningar skadas vid extrema regn är det viktigt att byggnader placeras högt medan grönytor och gator placeras lågt. Förgårdsmarken ska luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden. Nedfarten till garaget kan förses med en avskärande ränna och/eller en liten höjdrygg för att hindra vattenflöden.

Risker vid järnväg

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

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



Avstånd till järnvägens spårmitt. Illustration Structor

Risk vid eventuell brand – brandsäkerhet

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

El och fjärrvärme

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

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

Tele

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

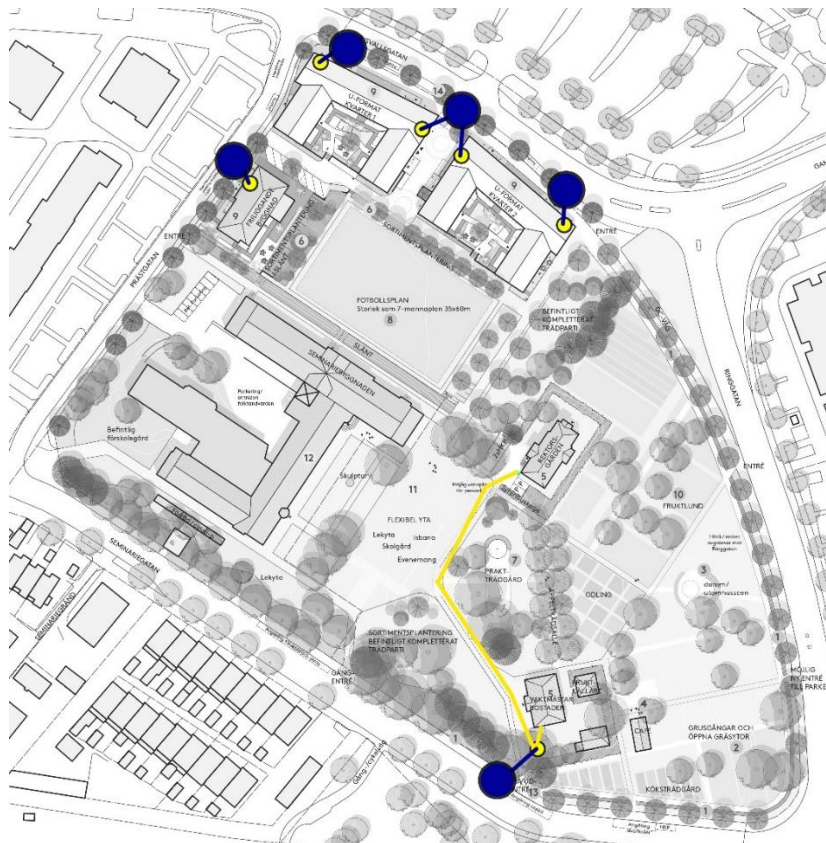
E₁ Transformatorstation





U₁ Område för allmänna underjordiska ledningar

Avfallshantering

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

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



-  Plats för angöring
-  Avfallsutrymme
-  Dragväg (avfallsutrymme-angöringsplats)
-  Visar väg för den enskilde till gemensamt avfallsutrymme

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

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

Avtal om fastighetsreglering

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar nödvändiga utredningar inför bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

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

Dagvatten

Området ska anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet, ytor för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet anordnas i enlighet med

utredningen samt att dagvattenhanteringen sker i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

Vattenskydd

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

Ledningar

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

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

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

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

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

Avfallshantering

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Delar av den kommunala fastigheten Luthagen 1:11 planläggs som "Parkering" och kommer att överföras till privat mark antingen som en egen fastighet eller som ett skifte till Luthagen 13:1. I övrigt är det mindre justeringar av befintliga fastighetsgränser som kommer att genomföras.

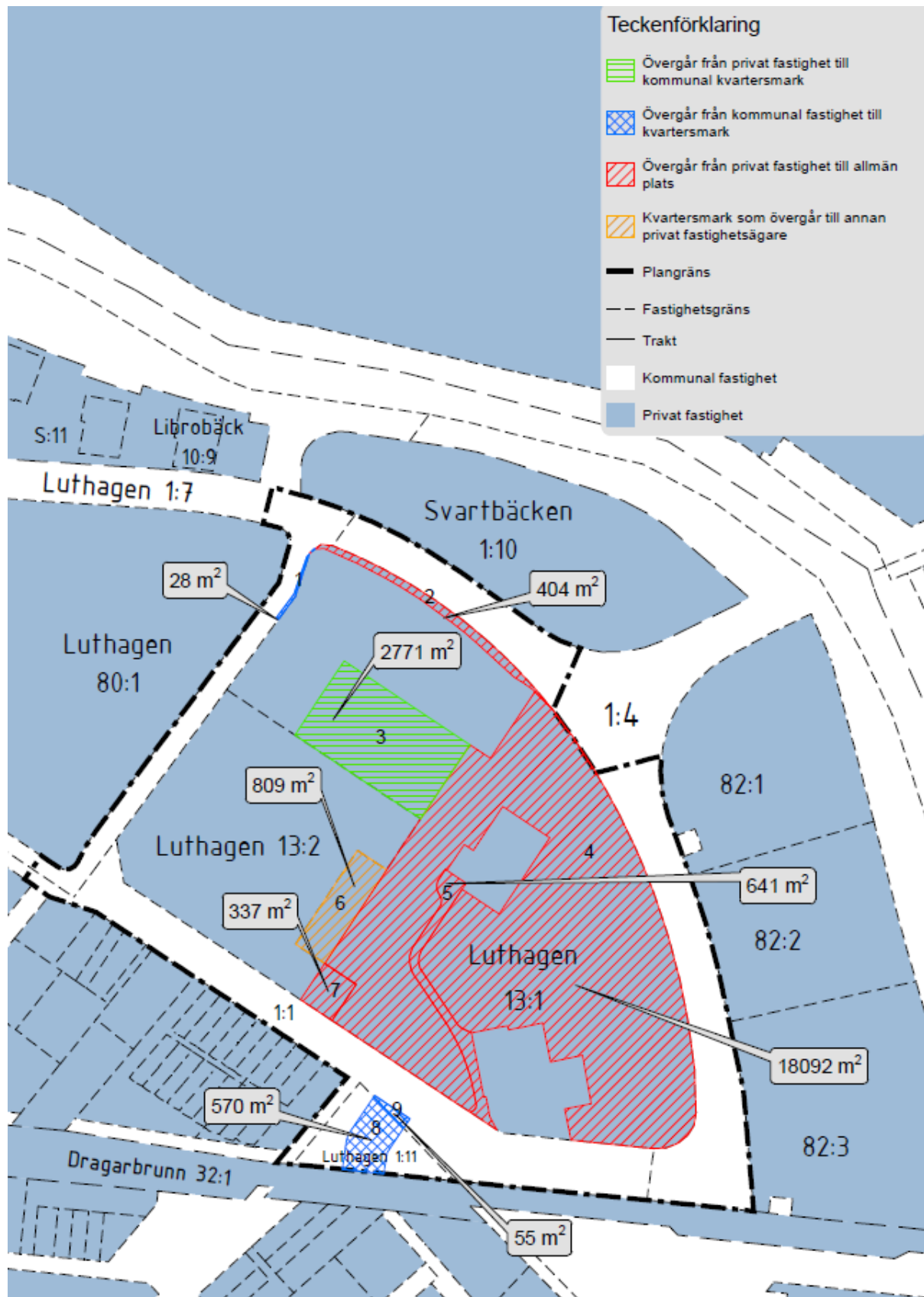
Ledningsrätter

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

Fastighetsbildning

Tabell och karta som redovisar ägandeförhållanden och fastighetsbildningsåtgärder.

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



Karta som redovisar fastigheter och fastighetsbildningsåtgärder.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

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

Miljöaspekter

Stadsbild

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

Kulturmiljö

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

Naturmiljö och klimat

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

Rekreation och friluftsliv

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

Mark och vatten

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

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

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

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

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

Sociala aspekter

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

Trygghet

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

Tillgänglighet, mötesplatser och stadsliv

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

Detaljplanen innebär att grönytan blir tillgänglig för allmänheten vilket är av stort värde eftersom grönytor behövs i stadsdelen. När kommunen övertar grönytan så planeras en upprustning av utemiljön som innebär att den görs mer tillgänglig med fler entréer, fler gångstråk och fler sittplatser. Parken ger då förutsättningar för att folk i olika åldrar och med olika intressen kan mötas.

Barnperspektiv

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

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

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

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

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-09-28

Torsten Livion
detaljplanechef

Brita Bugge
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

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

Beslutad av kommunfullmäktige för

- antagande

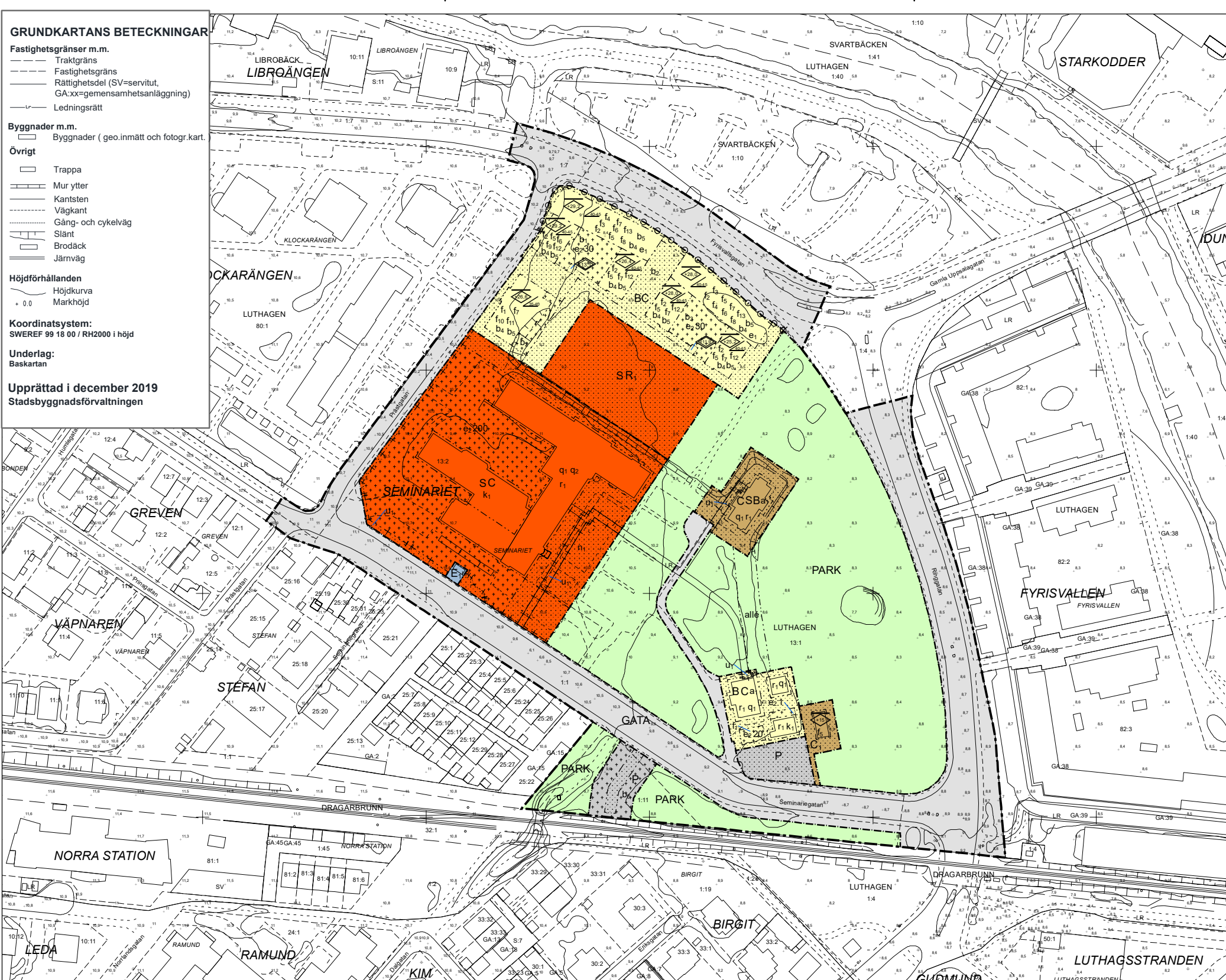
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Trappa
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Brodäck
 - Järnväg
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i december 2019
Stadsbyggnadsförvaltningen



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CSB** Centrum, Skola, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- SR₁** Skola, Idrottsanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- SC** Skola, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C₁** Café, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning
allé Allé, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad. Stödmurar och trappor får uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkel får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{0,0} Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

Endast kompletteringsbyggnader, plank, murar och trappor får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nolplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nolplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ Fasad ska utformas med träpanel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Fasad ska utformas med rött tegel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Högst tre balkonger per våningsplan får uppföras mot Fyrisvällagatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄ Balkonger får kräga ut högst 0,8 meter från fasad mot Fyrisvällagatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅ Tak ska utformas som sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₆ Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₇ Frontispisier samt takkupor får bryta takvinkel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₈ Lokaler för centrum ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats. Invändig takhöjd ska vara minst 3,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₉ Balkonger för kräga ut högst 1,5 meter från fasad mot Prästgatan med en minsta fri höjd på 3,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₀ Tak ska utformas som valmat tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₁ Balkonger för kräga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₂ Balkonger för kräga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₃ Balkonger över gården i sydväst får kräga ut högst 2 meter från fasad med en minsta fri höjd på 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tilläts sticka upp till en höjd på +11,6 meter över angivet nolplan i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₃ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tilläts sticka upp till en höjd på +10,4 meter över angivet nolplan i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₄ Etanläggningar ska placeras minst +8,8 meter över angivet nolplan eller i vattensäkert rum, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₅ Bostäder ska placeras minst +8,8 meter över angivet nolplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₆ Parkering inom 15 meter från närmaste järnvägsspår ska utföras med skydd mot gästbildning. Skyddet ska placeras minst 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högsänkning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

e₁ Byggnadens bottenvåning ska till minst 20 % användas för centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Mark

n₁ Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

Utfart

U₁ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Kulturvärden

q₁ Byggnadens exteriör ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

q₂ Byggnadens fasta interiör i aula, lärarum, entréhall och trapphus ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

k₁ Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå ska behållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vimer laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela planområdet, PBL 4 kap. 17 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella marktörningar har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

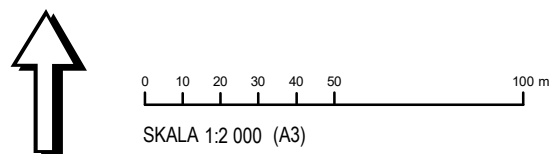
Ändrad lovplikt

a₁ Byggtv krävs även för att uppföra eller bygga till en kompletteringsbyggnad på max 15 kvm, så kallad friggobod, Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje - Heldragen

128500 128600 128700 128800 128900



	Antagande	Beslutsdatum: 2018-12-19 PBN Instans: Samråd: 2020-03-26 PBN Granskning: 2020-03-26 PBN Godkännande: 2020-10-15 PBN Antagande: KF Laga kraft:
	Detaljplan för kvarteret Seminariet Upprättad: 2020-09-28	Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning
Torsten Livion detaljplanechef	Brita Bugge planarkitekt	diarienumr.: 2017-002441

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 Fyriss- trand	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 påtaglig 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, Vindhemspojkarna flyttade till Ekebyvallen och skötseln 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 säkrar 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.

Markföreningar

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 föreningar 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 markförening 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. Lertakten 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 översvämnningar. 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 tystare 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	