

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kulturnämnden**

Datum:  
2024-03-05

Diarienummer:  
KTN-2024-00205

Handläggare:  
Ella Tuononen

## Samrådsyttrande över detaljplan för kvarteret Språkmästaren

### Förslag till beslut

Kulturnämnden beslutar

1. **att** till plan- och byggnadsnämnden avge upprättat samrådsyttrande avseende detaljplan för kvarteret Språkmästaren.

### Ärendet

Kulturnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan för kvarteret Språkmästaren i samrådsskede 26 januari–8 mars 2024. Förlängd svarstid har beviljats till 22 mars 2024.

Detaljplanen syftar till att fortsätta utvecklingen av den sydvästra delen av Rosendal med bostäder, lokaler för centrumverksamhet samt kontorsytor.

### Beredning

Ärendet har beretts av avdelningen Konst och kulturarv inom kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen.

### Föredragning

Planområdet ligger i sydvästra Rosendal och omfattar fastigheten Valsätra 69:1. Planområdet är cirka 1,8 hektar. Området avgränsas av Vårdsätravägen i öst, gården Rosendal i norr och Stadsskogen i väst. Området ligger cirka 200 meter från övrig bebyggelse i Rosendal, i anslutning till området Norby. I dag rymmer planområdet ett kontorshotell från 1980-talet och en ekonomibyggnad som hör till den intilliggande gårdsmiljön. Gården har tidigare varit isolerad från övrig bebyggelse men under senare år har närområdet bebyggt med bland annat bostäder, växthus och sporthall.

### *Detaljplaneförslaget*

Detaljplanen ska möjliggöra ny bebyggelse med flerbostadshus, centrumverksamhet och verksamhetslokaler i bottenvåningarna mot Vårdsätravägen. Syftet är även att detaljplanen ska möjliggöra en god livsmiljö med väl gestaltad och variationsrik bebyggelse.

Detaljplanen ska styra bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande skogs- och kulturmiljön. Bebyggelsen föreslås uppföras i två oregelbundna byggnadskroppar kring en innergård och kvartersgata. Bebyggelsen ska ge upphov till 50–200 lägenheter och byggnaderna blir högst 7 våningar. De högsta huskropparna föreslås placeras vid infarten till kvarteret samt närmast Stadsskogen. Planstrukturen är bearbetad för att ge siktlinjer och platsbildningar. Den nya bebyggelsen ska knytas ihop med Rosendals gård norr om planområdet genom en grön gårdsyta. I projektets föreslagna utformning ska bebyggelsen utformas med en trappande struktur mot gårdsbebyggelsen.

### *Kulturarv i planområdet*

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad från 1980-talet samt en ekonomibygnad från första halvan av 1900-talet som troligtvis hört till Rosendals gård strax norr om planområdet. Ekonomibygnaden är i ett plan och klädd med röd träpanel och sadeltaket är täckt med lertegel. Kontorsbyggnaden är i ett plan och är utformad med stor hänsyn till intilliggande gårdsmiljö. Fasaden är klädd med röd träpanel och byggnadens sadeltak är täckt med röda takpannor.

Rosendals gård har funnits på platsen sedan mitten av 1800-talet. Bebyggelsen som finns på gården i dag uppfördes under slutet av 1800-talet efter att tidigare gård brunnit ned. I dag finns tre bostadshus från slutet av 1800-talet samt en ekonomibygnad. Gårdsmiljön utgör ett kulturresevat (Q) i gällande detaljplan, vilket innebär att användning ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden och att byggnaderna inte får rivas. Ekonomibygnaden som föreslås rivas i aktuellt planförslag ligger inte inom kulturresevatet.

### *Kulturarv i planförslaget*

I detaljplanearbetet har en kulturmiljöanalys och konsekvensbedömning (White arkitekter AB 2023) tagits fram i syfte att utreda hur känslig gårdsmiljön norr om planområdet är för förändring. Även befintlig bebyggelse inom planområdet analyseras. I handlingarna beskrivs den befintliga miljön som brokig då äldre ekonomibygnader samsas med en modern kontorsbyggnad, parkering och materialupplag. Kopplingen till Rosendals gård bedöms som avläsbar, men anses vara försvagad sedan kontorshuset tillkommit.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kontorsbyggnaden och ekonomibygnaden som hör till gårdsmiljön rivs. Kontorsbyggnaden bedöms ha låga kulturhistoriska värden. En rivning bedöms inte innebära att kulturhistoriska värden går förlorade. Ekonomibygnaden hör dock till gårdsmiljön. Det är en traditionell agrar byggnad som är ovanlig så centralt i Uppsala. Rivningen av ekonomibygnaden bedöms få viss negativ påverkan på kulturmiljön och den historiska läsbarheten.

Vad gäller påverkan på Rosendals gård så görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att platsens berättelse försvagas, men fortfarande är avläsbar. Genom att ny bebyggelse håller ett respektavstånd till Rosendals gård och att

den planeras utformas med hänsyn till platsens kulturmiljö i skala och struktur, bedöms påverkan på Rosendals gård vara acceptabel.

### *Offentlig konst*

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattas av "Konstprogram Rosendal" (2016). Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen noterar att konstprogrammet saknas som underlag till handlingarna för detaljplanen. Vidare ser förvaltningen att kommunens höga ambitioner gällande konstnärlig gestaltning i Rosendal inte nämns i planbeskrivningen under rubriken "Stadsbild, bebyggelse och gestaltning".

I det fall att detaljplanen genomförs bedömer kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen att det i utvecklingen av området finns möjligheter till konstnärlig gestaltning i nära samverkan med byggaktörer och fastighetsägare.

### *Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens bedömning*

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra att platsens kulturhistoriska värden minskar. Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen ser negativt på de föreslagna rivningarna av kontorsbyggnaden och ekonomibygnaden som hör till den intilliggande gårdsmiljön.

Vidare anser kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen att den föreslagna bebyggelsen inte är tillräckligt anpassad till platsens kulturhistoriska värden och närmiljö. Ambitionen att säkerställa en god boendemiljö i samspel med omgivande skogs- och kulturmiljö är lovvärd, men den föreslagna bebyggelsen är för storskalig i relation till intilliggande Rosendals gård och småhusbebyggelsen söder om planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kontorsbyggnaden och ekonomibygnaden rivs. I planhandlingarna beskrivs den befintliga miljön som brokig då äldre ekonomibygnader samsas med en modern kontorsbyggnad, parkering och materialupplag. Kopplingen till Rosendals gård beskrivs som avläsbar, men anses vara försvagad sedan kontorshuset tillkommit. Kontorsbyggnaden bedöms i planunderlaget ha låga kulturhistoriska värden. En rivning av ekonomibygnaden bedöms medföra en viss negativ påverkan på kulturmiljön och den kulturhistoriska läsbarheten.

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen motsätter sig beskrivningen av miljön som brokig, och vill framhålla att den befintliga kontorsbyggnaden i ett plan från 1980-talet bidrar med värden till platsen. Byggnaden är i volym och gestaltning utformad med stor hänsyn till platsens kulturvärden. Utformningen med fasader klädda i röd träpanel och sadeltak täckt av röda takpannor är en finstämd anpassning till den intilliggande gårdsmiljön. Den nuvarande utformningen av planområdet med kontors- och ekonomibygnad innebär en bättre anpassning till intilliggande gårdsmiljö än vad det aktuella planförslaget gör.

Därtill är Uppsalas kommuns fjärde fokusmål är att Uppsala ska leda klimatomställningen. I det ingår att minska klimatpåverkande utsläpp. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. Produktion av byggmaterial och själva byggprocessen genererar betydande utsläpp av växthusgaser (Bostäder, lokaler och byggande, Boverket 2021). Utgångspunkten bör ur såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv vara att bevara den befintliga bebyggelsen på platsen.

Slutligen vill kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen vill lyfta behovet av kunskapsunderlag om 1980- och 90-talets bebyggelse i Uppsala. Utan underlag riskerar stadens 1980- och 90-talsbebyggelse att förbises i planeringen. Förvaltningen ser ett stort behov av detta i samband med att staden växer.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Inte aktuellt i ärendet.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad den 5 mars 2024
- Bilaga, Förslag till samrådsyttrande över detaljplan för kvarteret Språkmästaren
- Planhandlingar finns att hämta på: [Kvarteret Språkmästaren - Uppsala kommun](#)

Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen

Sten Bernhardsson  
Förvaltningsdirektör

Kulturnämnden  
**Yttrande**Plan- och byggnadsnämnden  
Ert diarienummer: PBN 2022-002466

## Samrådsyttrande över detaljplan för kvarteret Språkmästaren

Kulturnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplan för kvarteret Språkmästaren i samrådsskede 26 januari–8 mars 2024. Förlängd svarstid har beviljats till 22 mars 2024.

Kulturnämnden bedömer att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra att platsens kulturhistoriska värden minskar. Kulturnämnden ser negativt på de föreslagna rivningarna av kontorsbyggnaden och ekonomibygnaden som hör till den intilliggande gårdsmiljön.

Vidare anser kulturnämnden att den föreslagna bebyggelsen inte är tillräckligt anpassad till platsens kulturhistoriska värden och närmiljö. Ambitionen att säkerställa en god boendemiljö i samspel med omgivande skogs- och kulturmiljö är lovvärd, men den föreslagna bebyggelsen är för storskalig i relation till intilliggande Rosendals gård och småhusbebyggelsen söder om planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kontorsbyggnaden och ekonomibygnaden rivs. I planhandlingarna beskrivs den befintliga miljön som brokig då äldre ekonomibygnader samsas med en modern kontorsbyggnad, parkering och materialupplag. Kopplingen till Rosendals gård beskrivs som avläsbar, men anses vara försvagad sedan kontorshuset tillkommit. Kontorsbyggnaden bedöms i planunderlaget ha låga kulturhistoriska värden. En rivning av ekonomibygnaden bedöms medföra en viss negativ påverkan på kulturmiljön och den kulturhistoriska läsbarheten.

Kulturnämnden motsätter sig beskrivningen av miljön som brokig, och vill framhålla att den befintliga kontorsbyggnaden i ett plan från 1980-talet bidrar med värden till platsen. Byggnaden är i volym och gestaltning utformad med stor hänsyn till platsens kulturvärden. Utformningen med fasader klädda i röd träpanel och sadeltak täckt av röda takpannor är en finstämd anpassning till den intilliggande gårdsmiljön. Den nuvarande utformningen av planområdet med kontors- och ekonomibygnad innebär en bättre anpassning till intilliggande gårdsmiljö än det aktuella planförslaget gör.

Därtill är Uppsalas kommuns fjärde fokusmål är att Uppsala ska leda klimatomställningen. I det ingår att minska klimatpåverkande utsläpp. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. Produktion av byggmaterial och själva byggprocessen genererar betydande utsläpp av växthusgaser (Bostäder, lokaler och byggande, Boverket 2021). Utgångspunkten bör ur

såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv vara att bevara den befintliga bebyggelsen på platsen.

Slutligen vill kulturnämnden vill lyfta behovet av kunskapsunderlag om 1980- och 90-talets bebyggelse i Uppsala. Utan underlag riskerar stadens 1980- och 90-talsbebyggelse att förbises i planeringen. Kulturnämnden ser ett stort behov av detta i samband med att staden växer.

#### *Offentlig konst*

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattas av ”Konstprogram Rosendal” (2016). Kulturnämnden noterar att konstprogrammet saknas som underlag till handlingarna för detaljplanen. Vidare ser förvaltningen att kommunens höga ambitioner gällande konstnärlig gestaltning i Rosendal inte nämns i planbeskrivningen under rubriken ”Stadsbild, bebyggelse och gestaltning”.

I det fall att detaljplanen genomförs bedömer kulturnämnden att det i utvecklingen av området finns möjligheter till konstnärlig gestaltning i nära samverkan med byggaktörer och fastighetsägare.

Kulturnämnden

Linda Eskilsson  
Ordförande

Anna Eriksson  
Nämndsekreterare