

Handläggare
Louise Granér, Brita Christiansen
018-727 45 76, 018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2017-2441

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Seminariet

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 18 mars och 6 maj 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	4
Medverkande	4
PLANENS SYFTE	5
PLANENS HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan 2016	7
Strukturprogram Librobäck	7
Detaljplaner	7
Tidigare planarbete	8
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	9
Landskapsbild, stadsbild	10
Kulturmiljö	11
Naturmiljö och grönstruktur	17
Bebyggelse och gestaltning	19
Offentlig och kommersiell service	27
Fritid och rekreation	28
Skolor och skolgårdar	29
Sociala frågor	32
Mark och geoteknik	32
Vatten	32
Trafik och tillgänglighet	34
Hälsa och säkerhet	38
Teknisk försörjning	41
PLANENS GENOMFÖRANDE	42
Organisatoriska åtgärder	42
Tekniska åtgärder	43
Ekonomiska åtgärder	44
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	44
PLANENS KONSEKVENSER	45
Nollalternativ	45
Miljöaspekter	46
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	48
Översiktsplan	48
Miljöbalken	48

HANDLING

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning kv. Seminariet, Uppsala, Rapport A, ÅF-Infrastructure AB, 2019-03-06
- Luthagen 13:1 kv. Seminariet Uppsala kommun, Inledande PM Geoteknik samt miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2008-03-28
- Dagvattenutredning Seminarieparken Uppsala kommun, Structor Uppsala AB, 2019-01-24
- Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplane-förslag, Wikström, Björckebaum m fl (Time&Place, KMV forum, Living cities), 2019
- Kulturhistorisk analys av kvarteret Seminariet, Lundgren, Upplandsmuseet, 2016
- Solstudier, ÅWL, 2019
- Illustrationsplan, ÅWL, 2019

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren (Bonava). Genova, som också har fastighet inom planområdet har deltagit genom dialog. Medverkande konsult har varit Ecoloop samt ÅWL arkitekter.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av ÅWL arkitekter. Utredningar har genomförts av de konsulter som redovisas på föregående sida (se "Övriga handlingar").

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

Detaljplanen möjliggör också en exploatering i kvarterets norra hörn med cirka 110 lägenheter och lokaler i bottenvåningen. Den nya bebyggelsen utgörs av två u-formade kvarter av tegel och en fristående byggnad i trä. Samtliga byggnader är utformade för att samspela med befintlig bebyggelse på platsen.

Planläggningen görs med stor hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Befintliga byggnader skyddas med bestämmelser och nya byggnader utformas för att kvarterets karaktär ska bevaras.

Seminariebyggnaden planläggs för byggnadens befintliga markanvändningar skola och centrumverksamhet. Rektorsvillan planläggs för att kunna rymma centrumverksamhet, skola och bostäder och 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 (Uppsala stad C 40 A). Exploateringen berör också miljö kvalitetsnormerna.

Miljöbalken 7 kapitel.

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

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 medför någon betydande miljöpåverkan och att exploateringen inte ska innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden under förutsättning att ny bebyggelse får en god och anpassad gestaltning. Ställningstagandet är även att bebyggelsen är placerad i ett lämpligt läge sett till kollektivtrafik och service och att det ger goda förutsättningar för hållbart resande och begrän-

sad användning av resurser. En reviderad bedömning av planens konsekvenser görs i denna planbeskrivning. Denna bedömning visar tydligare kommunens ställningstagande eftersom det nu finns ett framtaget planförslag som kommunen kan göra sitt ställningstagande utifrån.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen och de senare framtagna illustrationerna och utredningarna är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för kv. Seminariet* inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 (MKB) inte krävs.

Länsstyrelsens ställningstagande i ett samrådsyttrande daterat 2018-11-22 är att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan med anledning av riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen angav dock att det var svårt att göra bedömningen vid behovsbedömningen eftersom det då fanns mycket begränsat underlagsmaterial. Länsstyrelsen ges möjlighet att yttra sig igen om behovet av miljöbedömning (MKB) under samrådet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016

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

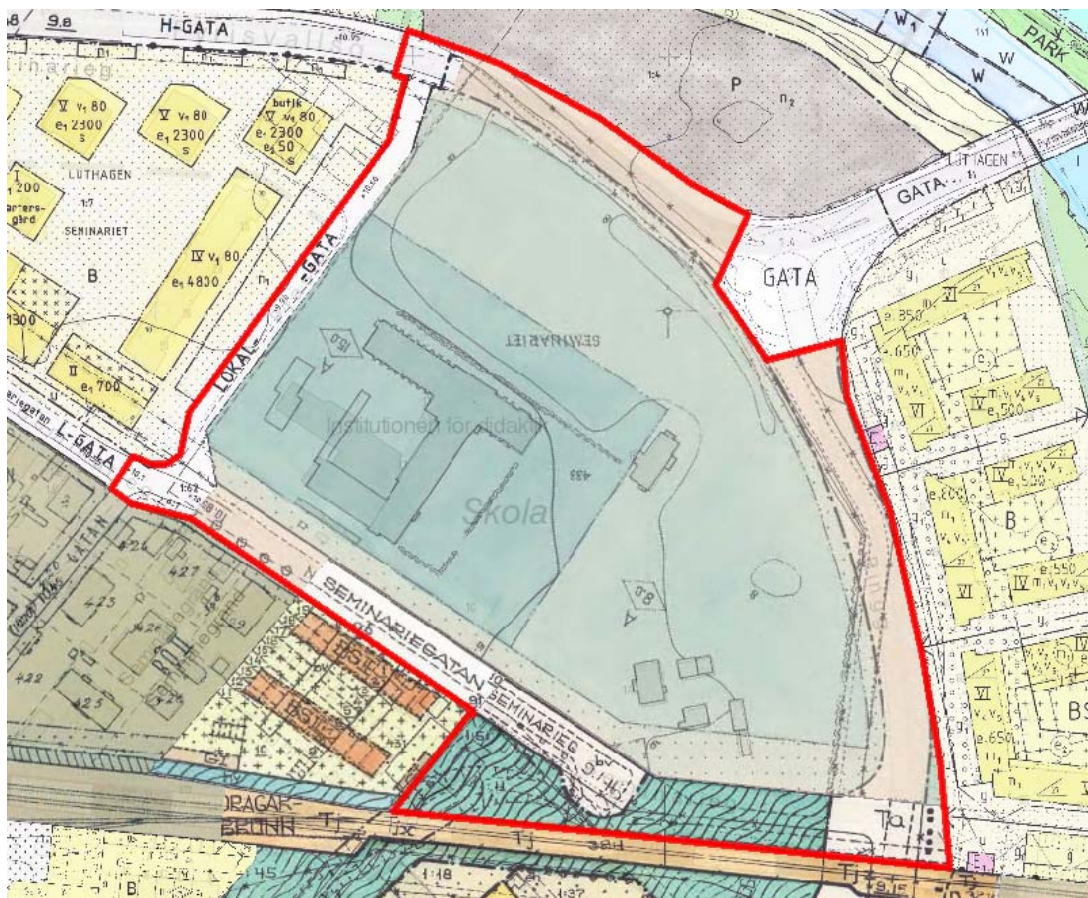
Vid Svartbäcksgatan/Gamla Uppsalagatan, cirka 400 meter från planområdet, kommer en knutpunkt för kollektivtrafik att utvecklas. En knutpunkt är en strategisk plats för byten mellan region, närorts- och stadstrafiken.

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

Den detaljplan som idag gäller för planområdet är *Stadsplan för del av Seminarieområdet* fastställd 1958. I denna detaljplan är området planlagt för *Allmänt ändamål* och byggnadshöjden var upp till 15 meter inom delar av planområdet och 8 meter på övriga delar.



Utsnitt planmosaik som visar tidigare planläggning. Röd linje visar aktuellt planområde.

Tidigare planarbete

Kommunfullmäktige beslutade 2012-04-23 att anta en detaljplan med samma avgränsning som denna detaljplan. Detaljplanen innefattade bostäder, förskola och en mindre park. Efter överklagande upphävdes beslutet av mark- och miljödomstolen 2014-03-24. Skälen till att detaljplanen upphävdes var att riksintresset för kulturmiljövården skulle skadas påtagligt samt att den bedömdes strida mot kommunens dåvarande översiktsplan.

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



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

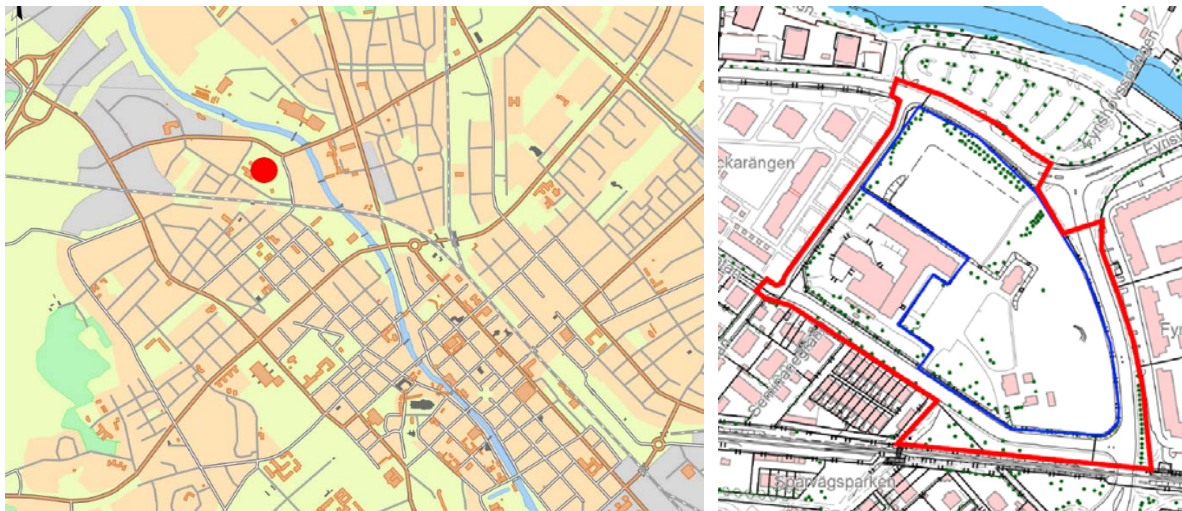
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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.

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 samt Luthagen 1:4 ägs av Uppsala kommun

Preliminär tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är ett antagande fjärde kvartalet 2019. Byggstart kan tidigast ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Seminariet

Historiskt sett har kvarteret inrymt en skola för lärarutbildning med byggnader som kopplat till den samt tillhörande idrottsytor, nyttoträdgårdar och skyddsplanteringar. Dessa strukturer finns till stor del kvar i parken i dag, men har delvis försvunnit eftersom funktionerna inte behövts.

Kvarteret präglas av dess kulturhistoriska värden och innehåller byggnader som samtliga har starka miljöskapande värden. Planområdets största byggnad är Seminariabyggnaden 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 idag inget som hindrar allmänheten från att vara där. Grönytan nyttjas idag därför av både allmänheten och skolan. I kvarteret finns också en fotbollsplan med 11-mannamått.



Seminariebyggnaden

Rektorsvillan

Vaktmästarbostaden

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

Omgivning

Kvarteret ligger i en stadsdel med huvudsakligen bostäder, både i form av radhus och flerbostadshus. Även skolor, vårdcentral och idrottsanläggningen Fyrishov finns i nära anslutning till planområdet. Cirka 100 meter från planområdet ligger Fyrisån med intilliggande gångstråk och rekreationsytor.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Kvarteret har idag en sluten karaktär med vegetation och stängsel som avgränsar mot gatan. I nordost finns trädridåer med huvudsakligen granar och i övriga delar finns 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.



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

Förändringar

Utformning och placering har gjorts för att stadsbilden ska få en låg förändringsgrad. Ny bebyggelse placeras där det idag finns stora uppvuxna granar vilket innebär att kvarteret även fortsatt hålls slutet där bebyggelsen placeras. Parken kommer att utformas med häckar som omgärdar kvarteret.

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 mycket 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 läroverksstadens 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 bebyggelsen, trädgårdsanläggningen och idrottsytan är av betydelse för riksintresset.

Planområdet ligger även inom siktlinjen från väg 600 (vägen mot Björklinge) som är en del av riksintresset för Uppsala stad. 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). Även *Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplaneförslag* (Wikström, Björckebaum m fl, 2019) har tagits fram och värderar hur planförslaget påverkar kulturmiljövärdena. 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 utemiljöns strukturer och karaktärsskapande element har kulturhistoriska värden. En redogörelse för utemiljöns och byggnadernas värden följer nedan.

Utemiljöns kulturmiljövärden

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

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. Anläggningens är till viss del bevarad även vissa funktioner försvunnit och vissa 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.

Anläggningen är en del i en helhet och alla element och strukturer som visar hur området använts har således kulturhistoriska värden.



Bild från 1950. Foto Oscar Bladh/Fyriskällan

Byggnadernas kulturmiljövärden

Samtliga byggnader inom kvarteret, förutom Seminariebyggnadens tillbyggnad och garaget har höga värden, vilket också framgår i Upplandsmuseets kulturhistoriska analys. Samtliga byggnader förutom garaget förutom garaget och tillbyggnaden, skyddas därför med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Inriktningen för samtliga byggnader är att om förändringar sker så 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 byggd 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 värdebärande byggnadsdelar. Alla detaljer och byggnadsdelar som tillhör den ursprungliga byggnaden bidrar dock till byggnadens samlade karaktär och kvaliteter och behöver bevaras för att byggnadens karaktär ska bibehållas.

Byggnadens 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.

För samtliga rummen 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, golven och dörrar. Slutligen finns höga värden i aulan som har hög rumsvolym i två våningar och har scen och orgelläktare där allt är bevarat i ursprungligt skick. Förutom rummets volymer så är även golv och fönsterna viktiga för rummets karaktär och är således bevarandevärda.



Seminariebyggnaden



Lärarrum



Entréhall



Aula

Rektorsvillan

Även Rektorsvillan är ritad av Axel Lindegren och är från samma tid. 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. Samtliga dessa byggnadsdelar och detaljer är viktiga för att byggnadens karaktär ska bibehållas.

Vaktmästarbostaden

Vaktmästarbostaden har en mindre volym än de ovan beskrivna byggnaderna, vilket markerar dess plats i hierarkin. Även denna byggnaden är ritad av Lindegren på 1910-talet och har stora miljöskapande och kulturhistoriska värden. Byggnaden är liksom de andra två byggnaderna byggd 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

Fruktkällare

Byggnaden 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 kopplar till den större äppelodling som funnits och finns i byggnadens närhet.

Komplementbyggnader i anslutning till Vaktmästarbostaden

I anslutning till Vaktmästarbostaden finns två träbyggnader med röda fasader. Den något större byggnaden av dessa två har spröjsade fönster, liggande faluröd träpanel, brant takfall, stensockel tegeltak och hög skorsten. Dessa karaktärsdrag är till stor del de samma som övriga byggnader inom kvarteret men byggnaden är en enklare och mer småskalig byggnad. Även om byggnaden är enkel så har den miljöskapande och kulturhistoriska värden och är ett tydligt exempel på nationalromantisk arkitektur. Byggnaden tydliggör och bidrar också till kvarterets samlade karaktär där olika byggnader fyllt olika funktioner.

Det finns ytterligare en byggnad i anslutning till Vaktmästarbostaden. Denna är dock av mycket enkel karaktär och används som garage. Byggnaden är inte byggd under samma tid som övriga byggnader utan är ett komplement, troligen från 50-talet eller 60-talet. Denna byggnad har begränsade värden och bedöms således inte vara skyddsvärd.



Fruktkällare



Byggnader i anslutning till Vaktmästarbostaden

Historiskt sett har kvarteret inrymt en skola för lärarutbildning med byggnader som kopplat till den samt tillhörande idrottsytor, nyttoträdgårdar och skyddsplanteringar. Dessa strukturer finns till stor del kvar i parken i dag, men har delvis försvunnit eftersom funktionerna inte behövs.

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 (Upplandsmuseet 2016) och det expertutlåtande som gjorts (Expertutlåtande angående bedömning av konsekvenser för kulturmiljön kring nytt detaljplane-förslag, Wikström, Björckebaum m fl, 2019). 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.* Bestämmelsen 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** *Byggnadens karaktärsdrag med avseende på volym, proportioner, indelning, material, färgsättning och detaljeringsnivå ska behållas.* Seminariebyggnadens tillbyggnad är byggd för att vara anpassad till platsen och om förändringar ska ske ska dessa inte på-verka negativt på helhetsmiljön, kulturmiljön eller Seminariebyggnaden.

Grönområdet blir allmän plats, park

Trädgården/grönområdet blir i samband med planläggning en allmän park vilket innebär att parken ägs av kommunen och kan nyttjas av både medborgare och besökare. Att kommunen tar över parken inne-bär att grönområdet historiska struktur och värden kan skyddas och förädlas (se avsnitt *Naturmiljö och grönstruktur*). Parkens utformning/utveckling styrs dock inte i detaljplanen utan planeras i en parallell process.

Ny bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden

Den nya bebyggelsen placeras i den norra delen av kvarteret där det idag finns trädridåer/läplantering med i huvudsak granar. Granarna kommer att försvinna i samband med exploateringen men den histo-riska strukturen, med ett kvarter som är slutet för att ge skydd och lä, bibehålls. Den allmänna funk-tionen hos läplanteringen har minskat eftersom ny bebyggelse har tillförts norr om kvarteret. 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. Utformningen av den nya bebyggelsen görs med hänsyn till befintlig bebyggelse genom att samspela med den historiska karaktär som befintliga bygg-nader har. Utformning och placering är också gjord för att nya byggnader inte ska dominera eller skymma seminarieanläggningen. Föreslagna byggnader bidrar genom sin genomarbetade arkitektur med kvaliteter till området och visar hänsyn till platsens historiska karaktär.

Idrottsplanens funktion bevaras

Exploateringen innebär att fotbollsplanen delvis ianspråkats så att planens elvamannamått minskas till sjuannamått. Dess betydelsebärande egenskap, den tydliga avgränsningen som visar att det är en fotbollsplan, behålls dock. Även om måtten minskar är det fortfarande standardmått för fotboll vilket innebär att det även fortsatt kommer vara tydligt avläsbart att det är en fotbollsplan. Med denna bakgrund bedöms exploateringen genom sin placering ha en begränsad påverkan på den kulturhistoriska strukturen.

Övrigt

Förutom ovan nämnda punkter så innebär planläggningen att viktiga siktlinjer som pekats ut i den framtagna kulturmiljöutredningen bevaras och att de markanvändningar som planläggs, skola och bostad, till stor del följer och säkrar den historiska markanvändningen.

Naturmiljö och grönstruktur

Förutsättningar

Den historiska anläggningen och dess kulturhistoriska värden beskrivs under kapitlet *Kulturmiljö*.

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

Inga utpekade naturvärden finns inom kvarteret som har särskilt skyddsvärde utifrån ett ekologiskt perspektiv. Däremot är grönstrukturen en viktig del av kvarterets kulturmiljö. Ett flertal träd är också planterade då Seminariet byggdes. Träden bidrar till att förstärka områdets historiska karaktär genom att tydliggöra områdets strukturer och karaktärer.

Den ursprungliga anläggningen hade ett större antal gångstråk än vad dagens grönområde har och dessa avgränsade ytorna med i huvudsak vinkelräta vägsträckningar. Den ursprungliga anläggningen har också förändrats så till vida att flertalet 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 ortofoto 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, så att dess värden skyddas och platsen blir en tillgång för Uppsalaborna. Att det tillkommer en park i området är mycket värdefullt eftersom det idag finns begränsad mängd parktytor i stadsdelen.

Hur själva parken utformas styrs inte i detaljplanen men förslaget är att parken ska utformas så att den historiska karaktären och strukturen blir tydligare. För att göra detta så återskapas bland annat de ytor och gångstråk som fanns i den ursprungliga anläggningen och som redovisas i bilden som presenteras ovan under *förutsättningar*. Även avgränsningen med häck och plank återskapas. Andra åtgärder som planeras för att knyta an till den ursprungliga anläggningen är att återskapade av en sortimentsplantering, en damm, anlägga en entré mellan Vaktmästarbostaden och Rektorsvillan, använda den ursprungliga huvudentrén samt återskapa och skydda äppelträd och praktträdgård. Planläggningen av park innebär således att grönområdets kvaliteter både kan skyddas och utvecklas för att i större utsträckning få det utseende grönytan haft historiskt.

Följande bestämmelse införs för att säkra att ett större område används som park:

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, vilket också planeras.



Bilden visar hur kvarterets grönområde föreslås utvecklas. Illustrationsplanen visas även i tillhörande dokument.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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

Förändringar

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

Nya kvarter mot Fyrisvallsgatan

Bebyggelsen mot Fyrisvallsgatan utförs med röda tegelfasader och sadeltak. Det röda teglet planeras att muras på ett sätt som markerar bottenvåningen och ger struktur och en hantverksmässig karaktär på fasaderna i sin helhet.

Byggnaderna föreslås också förses med takkupor och frontespiser som ger en indelning av fasaderna och en enhetlig rytm mot Fyrisvallsgatan. Balkongerna mot Fyrisvallsgatan tillåts endast kraga ut 80 cm från fasad för att deras nätta karaktär ska säkras. Att balkongerna inte får kraga ut mer än 80 cm innebär också att gaturummet inte påverkas negativt.

Framtaget förslag visar genom murningen, och till viss del även genom fönstrens, balkongernas och bottenvåningens föreslagna utformning, stor omsorg om detaljerna. Byggnaderna är utformade för att få hög arkitektonisk kvalitet och för att samspela med den karaktär och de kvaliteter som Seminariebyggnaden har.

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.

Mot Fyrisvallsgatan tillåts byggnaderna bli maximalt fem våningar exklusive en vindsvåning. De byggnadsdelar som går in mot gården planeras en våning lägre. Bebyggelsens högsta del hamnar på +31,5 meter, vilket kan jämföras med Seminariebyggnadens högsta byggnadsdel som ligger på +35,64 meter. Byggnaderna är således förhållandevis storskaliga både för att det ska bli en effektiv markanvändning och för att det lämpar sig med den byggnadsstil som föreslås, men de är ändå underordnade Seminariebyggnaden.

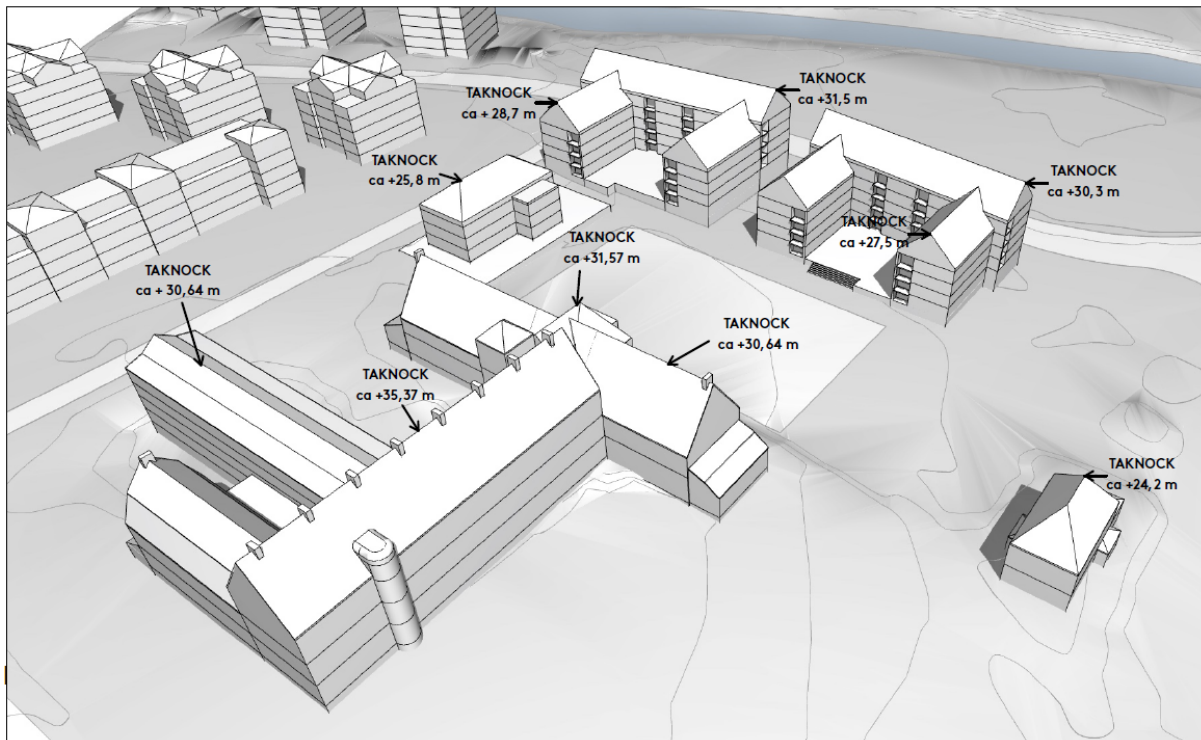
Bottenvåningen utformas med en högre våningshöjd för att rymma verksamhetslokaler. Detaljplanens styr att minst hälften av fasaderna som vänder sig mot Fyrisvallsgatan ska inrymma centrumverksamhet, det vill säga butiker, kontor, caféer, gym eller dylikt. Med olika typer av lokaler i bottenvåningen ges förutsättningar för en mer levande gatumiljö med målpunkter där människor kan mötas. Ljuset från lokalerna och människorna som rör sig till och från lokalerna kan göra gatan både mer trygg och mer intressant att vistas på.

Ny byggnad mot Prästgatan

Mot Prästgatan planeras en träbyggnad i tre våningar exklusive en vindsvåning. Byggnaden ska ha valmat tak och fasaden bryts upp med balkonger och genom variation i byggnadens djup. Byggnaden planeras att utformas med takkupor och samspelar genom sin volym, fasadmaterial och karaktär väl med Rektorsvillan.

Byggnaden styrs till att ha träfasader och även takvinkeln styrs (35–45 grader) eftersom det är viktigt för byggnadens karaktär. En planbestämmelse införs också för att säkra att takkupor får byggas.

Byggnadens höjd planeras till +25,8 meter över grundkartans nollplan men styrs till att maximalt vara +26,0 meter för att ge en liten grad av flexibilitet.



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

Ny byggnad för café

På den plats där det idag finns ett garage vid Vaktmästarbostaden så tillåts en ny byggnad för café att uppföras. Byggnaden ska vara småskalig och tillåts få samma mått som den befintliga byggnaden har men föreslås uppföras i glas. På detta sätt behålls de volymer som finns på platsen idag men genom ett annorlunda fasadmateriell och utseende så är det tydligt avläsbart att det är en nutida byggnad. Byggnaden planeras som ett sommarcafé som ska hänga samman med en året-runt-verksamhet placerad i bostadshusens bottenvåning.

Sektioner och illustrationer

Sektioner och illustrationer som visar den nya bebyggelsen och hur den förhåller sig till Seminariebyggnaden visas nedan.



Tegelbyggnadernas fasader mot fotbollsplanen. ÅWL arkitekter.



Tegelbyggnadernas fasader mot Fyrisvallsgatan. ÅWL arkitekter.



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



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.



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



Vy från kvarterets öppna yta med Seminariebyggnaden till vänster och de nya stadskvarteren centralt i bild. 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. Cafét syns till vänster i bild och Vaktmästarbostaden med tillhörande byggnad centralt och till höger i bild. 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. Även bostäder i begränsad skala tillåts.

C₁

Café (kvartersmark). En mindre byggrätt inom parkområdet möjliggör användningen café, med syftet att ett sommarcafé som hänger ihop med verksamheter i bottenvåningen av de nya bostadshusen ska kunna byggas.

SR₁

Skola och idrottsanläggning (kvartersmark). Idrottsytan (fotbollsplanen) planläggs för att kunna användas både som skolgård och som idrottsyta.

SC

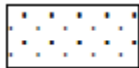
Skola och centrumändamål (kvartersmark). Denna markanvändning bekräftar befintlig markanvändning inom Seminariebyggnaden. Seminariebyggnaden rymmer idag skola, förskola, folkhälsovård och kontorslokaler. Inga förändringar av innehåll i denna byggnad är aktuellt.

E₁

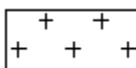
Transformatorstation (kvartersmark). Planläggningen görs för att bekräfta den befintliga markanvändningen inom kvarteret.



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.



Marken får inte förses med byggnad. Eftersom ytorna på till exempel gården är begränsade är det viktigt att inga ytterligare ytor bebyggs utan huvudsakligen används för vistelseplatser. På fotbollsplanen är det också viktigt att inget byggs eftersom fotbollsplanen då förlorar sin funktion. Samtliga ytor där det är viktigt att inget byggs planläggs med prickmark för att säkerställa att exploateringen genomförs på det sätt som det är tänkt.



Endast komplementbyggnad får placeras. Bestämmelsen gäller i huvudsak för ytor i anslutning till Seminariebyggnaden där förråd, skärmtak för cykel och dylikt bedöms lämpligt. Förrådsbyggnad finns även inom denna yta idag. Även en yta vid Vaktmästarbostaden tillåter komplementbyggnader, syftet är där att det ska kunna anordnas ytor för avfallshantering.



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.



Högsta nockhöjd. Cafébyggnadens nockhöjd får maximalt vara 6 meter över mark, vilket motsvarar den illustration som finns på sid 25.

f₁

Fasad ska utformas med träpanel. Byggnad mot Prästgatan styrs till att ha träfasader för att säkerställa att tänkt karaktär uppnås, vilket också betyder att karaktären ska hänga samman med Rektorsvillan.

f₂

Fasad ska utformas med rött tegel. Byggnader mot Fyrisvallsgatan styrs till att ha tegelfasader för att säkerställa att tänkt karaktär uppnås.

f₃

Högst tre balkonger per våningsplan får uppföras mot Fyrisvallsgatan. Antalet balkonger mot Fyrisvallsgatan behöver begränsas för att den föreslagna gestaltningen som både präglas av nationalromantiska karaktärsdrag och stadsmässighet inte ska förloras. Vidare så är tegelfasaden ett viktigt karaktärsdrag som ska synas och inte döljas av alltför mycket balkonger.

f₄

Balkonger får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad mot Fyrisvallsgatan från en minsta fri höjd på 3,2 meter. Motivet till bestämmelsen hänger samman med bestämmelsen ovan (f₃) men införs även för att gaturummet inte ska påverkas negativt av balkongerna.

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 mot gård och gata. Att entréer ska finnas både mot gård och gata är ett sätt att stärka boendekvaliteten genom att säkra god tillgänglighet till både gård och gata.

- f₇** *Frontespiser vid trapphus 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** *Bottenvåningen ska där centrumverksamheter finns ha en invändig höjd på minst 3,6 meter. Våningshöjden i lokalerna styrs till 3,6 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 över allmän gata från en minsta fri höjd på 3,2 meter. Balkonger tillåts kraga ut över allmän gata, gäller bebyggelsen mot Prästgatan.*
- e₁ 0** *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 viss möjlighet till fler komplementbyggnader och men ändå säkerställa att gården huvudsakligen används som skolgård/lekyta och inte för andra funktioner. På gårdarna tillåts växthus på maximalt 30 kvm per gård.*
- e₂** *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum eller skola. Motivet till bestämmelse är att bostäder på bottenplanen riskerar att marken kring byggnaden blir privatiserad. Eftersom byggnaden är av kulturhistoriskt intresse samt har starka miljöskapande värden är målet att den till så stor utsträckning som möjligt ska få mer publika verksamheter/funktioner för att platsen kring byggnaden inte ska upplevas privat.*
- e₃** *Byggnadens bottenvåning mot Fyrisvallsgatan ska till minst 50% av fasadens längd användas för centrumändamål. Verksamhetslokaler längs Fyrisvallsgatan är viktigt för att gatan ska upplevas trygg, befolkad samt intressant att röra sig längs. Med denna bestämmelse så styrs att minst hälften av fasaden mot Fyrisvallsgatan ska fyllas med centrumverksamheter för att bidra till gatulivet, hela bottenvåningens djup behöver dock inte användas för centrumverksamhet. Verksamhetslokalerna ger också förutsättningar för ökad service för de boende i närområdet.*
- b₁** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på +11,4 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 eller tillåtas sticka upp till en höjd på +10,2 meter över angivet nollplan i meter.*
- b₃** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.*
- b₄** *Endast växthus får uppföras. Eftersom gårdarna är små ska vistelseytor och lekytor prioriteras framför andra funktioner och byggnader ska därför undvikas. Undantaget är växthus som i begränsad skala bedöms kunna bidra med kvaliteter för de boende.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Kvarteret ligger cirka en kilometer från Stora torget och har därmed den service och handel som staden har att erbjuda inom gång- och cykelavstånd. Vårdcentral och träningsanläggning finns inom 300 meter och förskola samt grundskola finns inom kvarteret.

Ca 500 m väster om planområdet, i riktning från staden, pågår ett stadsutvecklingsprojekt av Börjetull som planläggs för cirka 1 500 bostäder och möjliggör lokaler i bottenvåningen längs Fyrisvallsgatan.

Förändringar

Detaljplanen reglerar att lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen längs Fyrisvallsgatan samt kan finnas på bottenvåningen av 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 dock bidra med kvaliteter till gaturummet.

Mer centralt i parken, nära Vaktmästarbostaden, planläggs en mindre byggrätt som ger möjlighet att ha ett sommarcafé i detta läge. Tanken är att det ska kunna finnas ett café i bottenvåningen på de nya kvarteren som kan använda denna mindre byggnad som sommarcafé. Målet med denna planläggning är att skapa tydligare målpunkter även inom parken.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

Området rymmer flera sociala funktioner såsom bollsport, kulturmiljö och platser för picknick och umgänge. Den gröna miljön med många uppvuxna träd ger också fina vistelsemiljöer.

Trädridåerna med i huvudsak granar som finns i norra delen av kvarteret, och som berörs av planläggningen, har vissa sociala funktioner men dessa är begränsade. Inom området syns väl upptrampade stigar och bedömningen är att området huvudsakligen används för att gena genom men till viss del kanske även för lek.

Planområdet ligger i anslutning till å-stråket och till Linnéstig samt Ändes ån. Stabbyskogen, med löpspår och grillplatser finns ca en kilometer från planområdet. Kolonilotter (Tunakolonin) finns ca 400 meter från planområdet.

Förändringar

Kvarterets norra hörn, området som i huvudsak består av granar, försvinner i och med exploateringen. En stor del av området blir dock park och förutom att allmänhetens tillgång till platsen då säkras så kan de rekreativa värdena och funktionerna inom området säkras. Ytan framför Seminariebyggnaden som idag är parkering föreslås användas för lek och även inom grönytan stärks de rekreativa värdena.

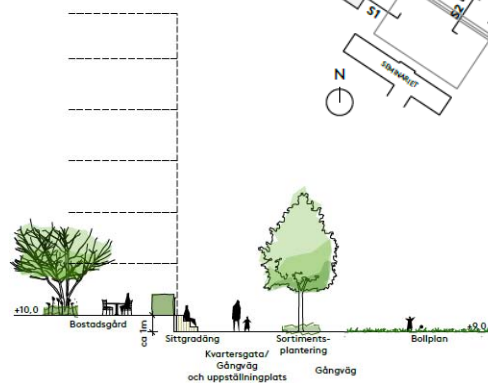
Fotbollsplanen blir kvartersmark men tanken är att den ska kunna användas för allmänheten under kvällar, helger och skollov.

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 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.



PRINCIPSEKTION, S1
BOSTADSGÅRD-SLÂNT-BOLLPLAN



PRINCIPSEKTION, S2
BOSTADSGÅRD-KVARTERSGATA-BOLLPLAN

Principsektioner mellan de respektive byggnadernas gårdar och dess omgivning.

Skolor och skolgårdar

Förutsättningar

Inom planområdet finns både förskola och skola. Grundskolan har cirka 500 elever i åk 3–9 och förskolan har sex avdelningar på cirka 116 barn. Förskolegården är idag ca 1000 kvm vilket motsvarar mindre än 10 kvm per elev. Grundskolan saknar skolgård. Eleverna använder dock det grönområde som finns inom kvarteret även om det inte tillhör skolan.

Förskolan ligger orienterad mot Prästgatan och gården är uppdelad på tre ytor. Grundskolan har sin huvudentré orienterad in mot kvarteret mot befintlig parkering och grönyta.

Gällande lagstiftning

Plan- och bygglagen ställer krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta som lämplig för lek och utevistelse vid bostäder, skolor och förskolor. Motivet till att friytorna inte kan vara för små är att skolgården ska rymma platser både för lek, kreativitet och rörelse. Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse.

Från och med 1 januari 2020 gäller barnkonventionen som bland annat fastslår att barn har rätt till vila och fritid samt till lek och rekreation anpassad till barnets ålder.

Förändringar

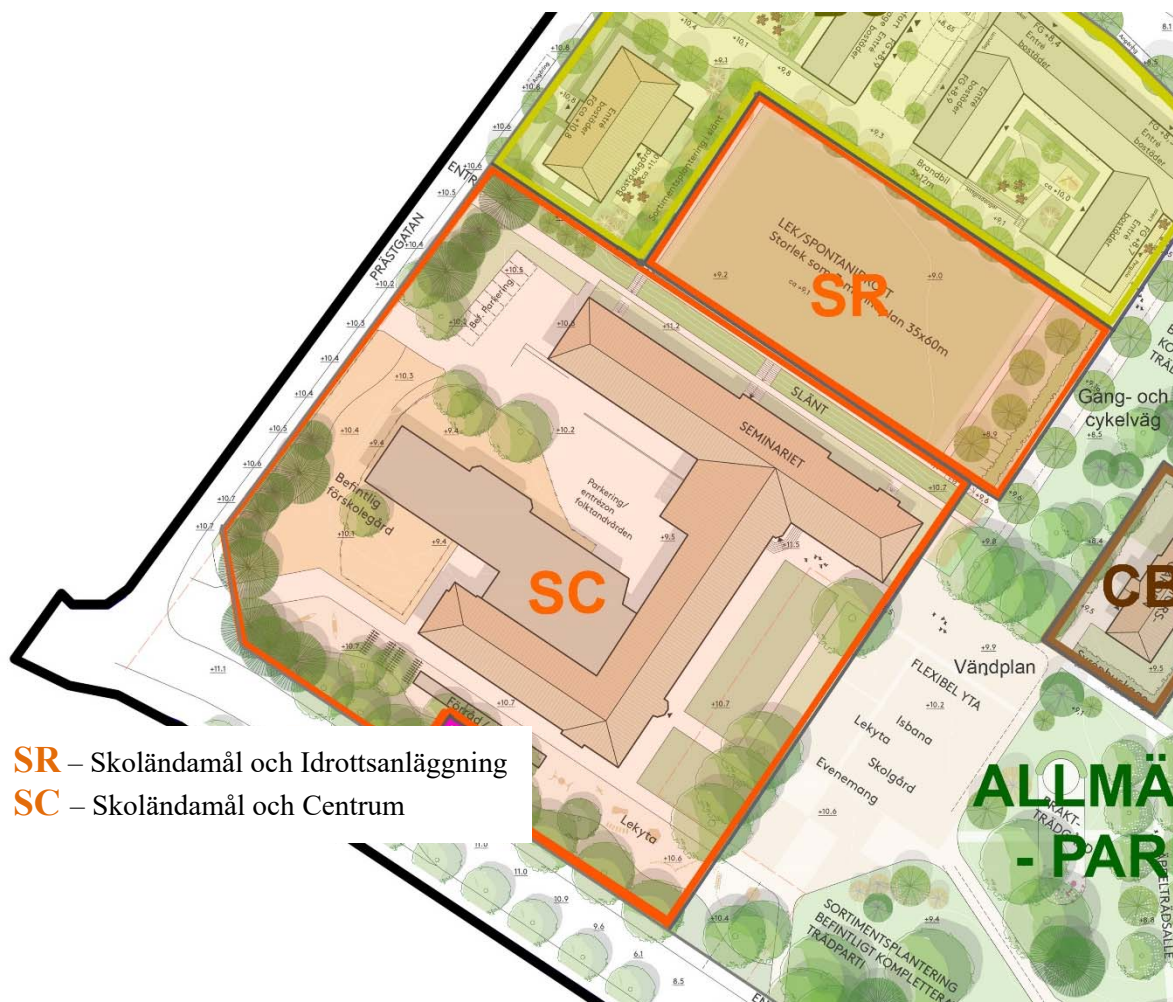
För att bekräfta befintlig markanvändning i Seminariebyggnaden planläggs byggnaden för skoländamål. För att skoländamål ska vara lämpligt på platsen behöver det finnas tillräckliga friytor för att uppnå kommunala mål, plan- och bygglagen samt barnkonventionen. Skolan och förskolan som finns på platsen har redan bygglov för sina verksamheter men trots detta är en ambition i planläggningen att ge förutsättningar för att eleverna ska få mer friytor än idag och fullgoda vistelsemiljöer. I detaljplaneringen ska dock behovet av friyta vägas gentemot andra allmänna intressen och enskilda intressen för att nå en bra helhetslösning.

Grundskolan

För att eleverna ska kunna få tillgång till mer friytor planläggs fotbollsplanen och ytan närmast Seminariebyggnaden för *SR₁ – Skola och Idrottsanläggning* samt *SC – Skola och Centrum*, med syftet att användas som skolgård (se bild nedan). Genom att planlägga fotbollsplanen för skola kan skolverksamheten använda den både för idrottsundervisning och raster utan att behöva samsas med övriga medborgare, detsamma gäller för den tillkommande skolgårdsytan närmast Seminariebyggnaden. Att

ytan planläggs som kvartersmark är en förutsättning för att skolan ska kunna äga eller hyra skolgården och därmed en förutsättning för att kunna ha idrottslektioner utan att riskera att ytan används av andra.

Ägandeskapet är inte klarlagt utan utreds under planprocessen. Målsättningen är dock att nå en lösning där skolan kan använda idrottsytan under skoltid och att allmänheten kan använda ytan under kvällar, helger och lov.



SR – Skoländamål och Idrottsanläggning
SC – Skoländamål och Centrum

Bilden visar vilken yta som planläggs som skoländamål och vilken yta som avses användas för skolgård kombinerat med idrottsyta.

Eleverna får med den föreslagna planläggningen även en park i anslutning till skolgården vilket blir en tillgång för eleverna eftersom de, liksom övriga medborgare, kan nyttja den för rekreation, lek eller umgänge. Dock så är det viktigt att eleverna också har tillgång till mark som skolverksamheten råår över. Principen gäller också att skolor själva ska bekosta och ansvara för den mark de behöver för sin verksamhet.

Planläggningen innebär att grundskolans friytor ökar från väldigt begränsade ytor till ca 3 500 kvm. Detta är en klar förbättring men ändå inte tillräckligt för att uppnå kommunens mål som finns för nya skolgårdar. En avvägning har dock gjorts mot intresset av att grönytorna i kvarteret ska bli en stor allmän och sammanhållen park. Den bästa helhetslösningen har bedömts vara att huvuddelen av grönytorna planläggs för park så att kommunen kan utveckla och skydda de kultur- och rekreationsvärden som miljön besitter samt så att grönytorna blir tillgängliga för alla medborgare. Bedömningen är att

barns rätt till vila och fritid samt till lek och rekreation, som formuleras i barnkonventionen, också kan uppnås genom att eleverna kan nyttja den intilliggande parken.

Planläggningen är gjord för att fungera över tid även med scenariot att skolverksamheten någon gång skulle kunna flytta från platsen. Om skolan någon gång flyttar från platsen, blir detta fortsatt en tydlig uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats.

Förskolan

Även förskolegården är underdimensionerad sett till antalet barn. I detta läge finns ingen ytterligare mark som kan planläggas för *Skola* eftersom ytan avgränsas av gatan. För att förbättra situationen för dessa barn krävs istället att fastighetsägaren gör förändringar inom fastigheten. Exempelvis kan en parkeringsyta användas för att skapa mer friyta. Förslag på yta som användas som förskolegård redovisas i bild nedan.



Bilden visar med gröna fält befintlig förskolegård. Röd cirkel visar förslag på ytterligare yta som kan användas som förskolegård för att ge barnen mer friyta. Även ytan som markeras med gul cirkel är ett alternativ.

Sociala frågor

Förutsättningar

Hela kvarteret ägs idag av privata bolag och är således inte formellt sett allmänt tillgängliga. Parken används dock av allmänheten redan idag och är tillgängligt sett till att området är flackt. Stråk genom kvarteren finns men är begränsade till sitt antal, större delen utgörs av gräsytor.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv finns idag huvudsakligen förskolegården och fotbollsplanen som på ett tydligt sätt riktar sig till barn och ungdomar.

Förändringar

Grönytan planläggs som park och allmänhetens tillgång till platsen säkras därigenom. Fotbollsplanen planläggs så att skoleleverna ska kunna nyttja den under skoltid.

Mark och geoteknik

Markföreningar

En miljöteknisk markundersökning togs fram 2008 i samband med tidigare planarbete (*Luthagen 13:1, Kv. Seminariet, inledande PM Geoteknik samt Miljöteknisk markundersökning*, Bjerking) och en kompletterande markundersökning togs fram av Bjerking 2013. Utredningarna visar att föroreningsnivåerna är låga och kraven för känslig markanvändning uppnås. Detta innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att marken kan nyttjas för bostäder, skola, verksamheter och park så som föreslagits.

Geoteknik

Enligt den miljötekniska markundersökningen (Bjerking 2008) utgörs området närmast Seminariebyggnaden av fastmark i form av morän och berg. I övriga delar av området består marken av lera.

Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. För denna zon gäller bland annat gäller att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Grundvatten

Med avseende på känslighet för grundvatten finns planområdet inom klassificeringen ”måttlig känslighet”.

Grundvattennivån har, enligt mätningar från 1980-talet, en medelnivå på +6,4 (RH2000), vilket motsvarar 2–4 meter under den befintliga markytan.





Dagvatten

För att utreda hur dagvattnet ska hanteras när delar av planområdet exploateras har en dagvattenutredning tagits fram, *Seminarieparken Uppsala kommun* (Structor, 2018).




För att uppnå en hållbar och god dagvattenhantering föreslår utredningen att takvattnet från de nya bostadshusen leds ner till upphöjda växtbäddar längs fasaden och dagvattnet från gatustråket föreslås ledas ner i skelettjordar där träd planteras.

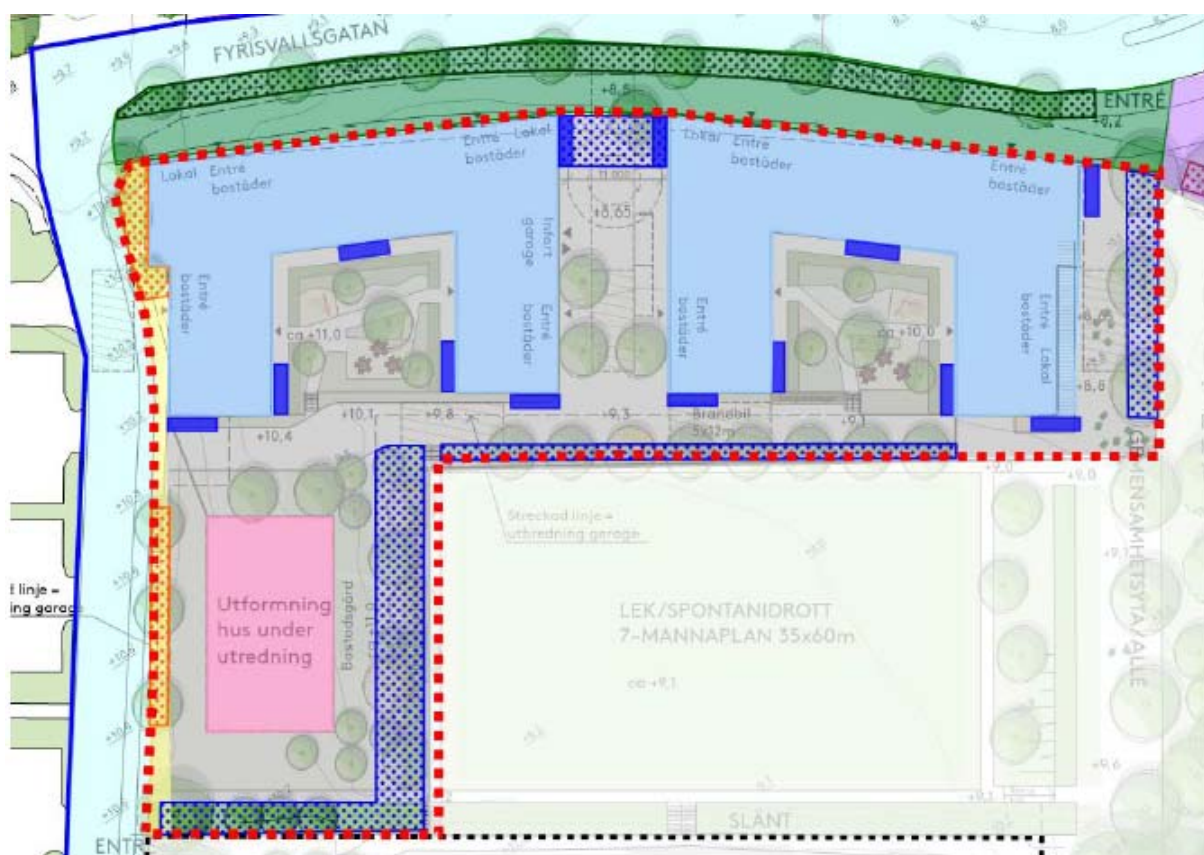
Infiltrationsmöjligheten i jorden bedöms vara mycket låg vilket innebär att föreslagna dagvattenlösningar måste förses med dräneringslösningar för att säkerställa tömning. Dagvatten bör dock även ges möjlighet även att infiltrera för att upprätthålla en god vattenbalans och motverka sättningar.

TECKENFÖRKLARING

-  UTREDNINGSOMRÅDE
-  OMRÅDE FÖR NY BEBYGGELSE
-  FÖRGÅRDSMARK
-  GÅRDSYTA INOM KVARTER

DAGVATTENANLÄGGNING

-  UPPHÖJD VÄXTBÄDD
-  TRÄDPLANTERING MED SKELETTJORDSMAGASIN
-  TRÄDPLANTERING MED SKELETTJORDSMAGASIN



Åtgärdsförslag dagvattenhantering inom den del av planområdet som berörs av ny exploatering (bild från dagvattenutredning Seminarieparken, Structor 2018)

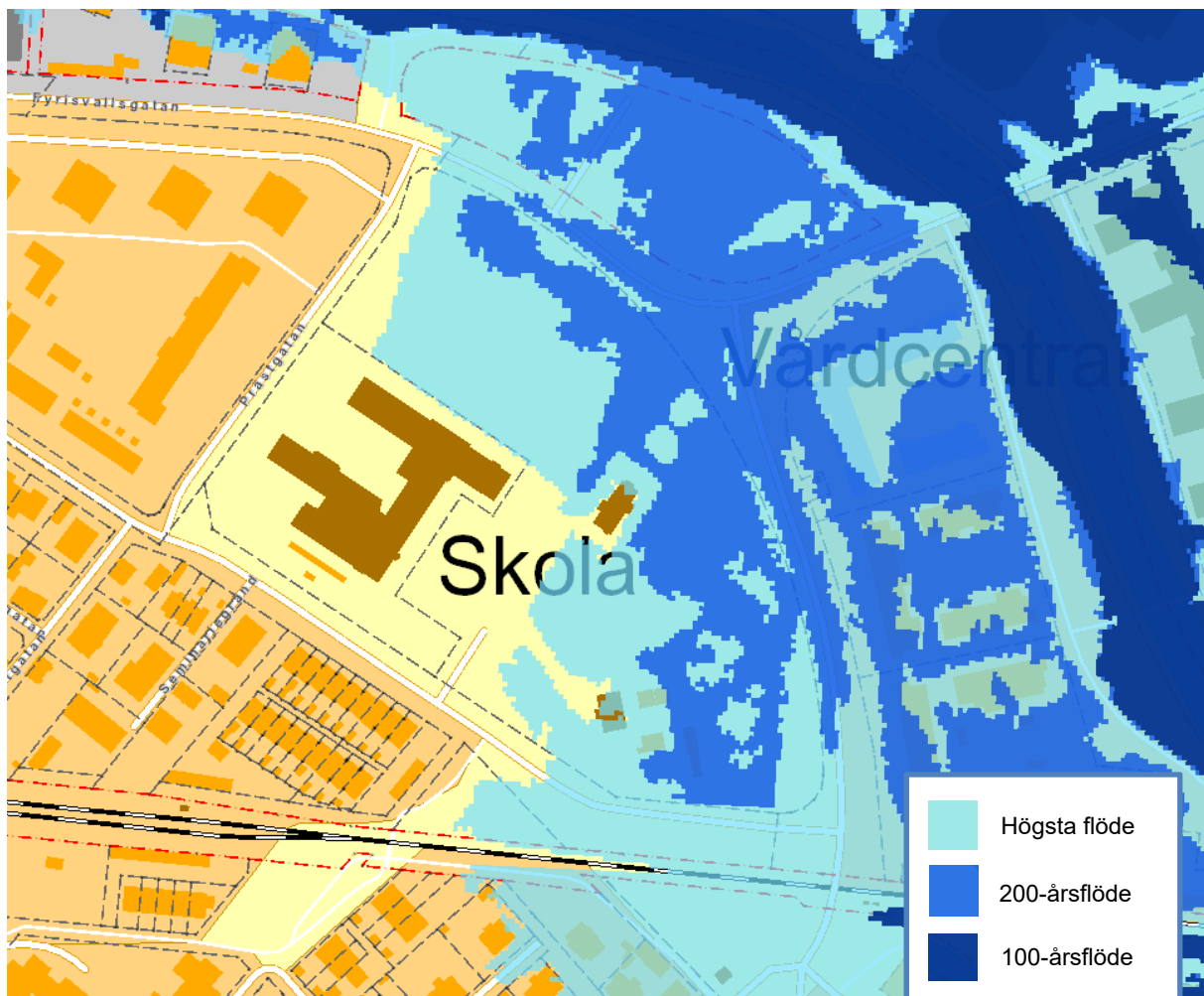
Efter dialog med Uppsala vatten och avfall har dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 10 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning. Vid större regn behöver vatten avledas mot platser där en tillfällig översvämning kan tillåtas.

Översvänningsrisk

Ny planerad bebyggelse ligger inom beräknade flöden för 200-årsregn enligt översvänningskarteringen för Fyrisån.

Fyrisåns 100-års flöde är +8,3 meter (höjdsystem RH2000) och det högsta flödet är +9,6 meter. Bostadsbebyggelsen nivå för färdigt golv planeras på en nivå som ligger över nivån för högsta flödet,

alltså över +9,6 meter. Verksamhetslokalernas nivå för färdigt golv hamnar i kvarterets lägsta läge på cirka +8,4 meter och är därmed över 100-årsflödet. Elanläggningar som kan ta skada av översvämning bör förläggas i vattensäkert rum eller på en höjdnivå med mycket begränsad risk för översvämning.



Bilden visar beräknade nivåer för högsta flöden, 100-årsregn samt 200-årsregn.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet angränsar till Fyrisvallsgatan, Prästgatan samt Seminariegatan. Förutsättningar för respektive gata beskrivs nedan.

Fyrisvallsgatan

Fyrisvallsgatan är en förhållandevis stor trafikled och har idag en köbredd på drygt 8 meter. Fyrisvallsgatan trafikeras av busslinje med hög turtäthet. Närmsta busshållplats *Klockarängen* finns cirka 100 meter från planområdet.

En dubbelriktad gång- och cykelbana finns på norra sidan av Fyrisvallsgatan (motsatt sida av planområdet). På södra sidan finns en gångbana på cirka 2 meter.

Prästgatan och Seminariegatan

Längs Prästgatan och Seminariegatan finns inga cykelbanor utan endast gångbanor. Då det är begränsat med fordonsrörelser på dessa gator är dock trafikmiljön förhållandevis lugn och säker.

Angöring och parkering

Parkeringsplatser finns både framför Seminariebyggnaden, i riktning mot parken, samt intill Prästgatan. Boende vid Vaktmästarbostaden parkerar i anslutning till denna byggnad. Parkeringen framför Seminariebyggnaden används sparsamt och i huvudsak av kommunala verksamheter.

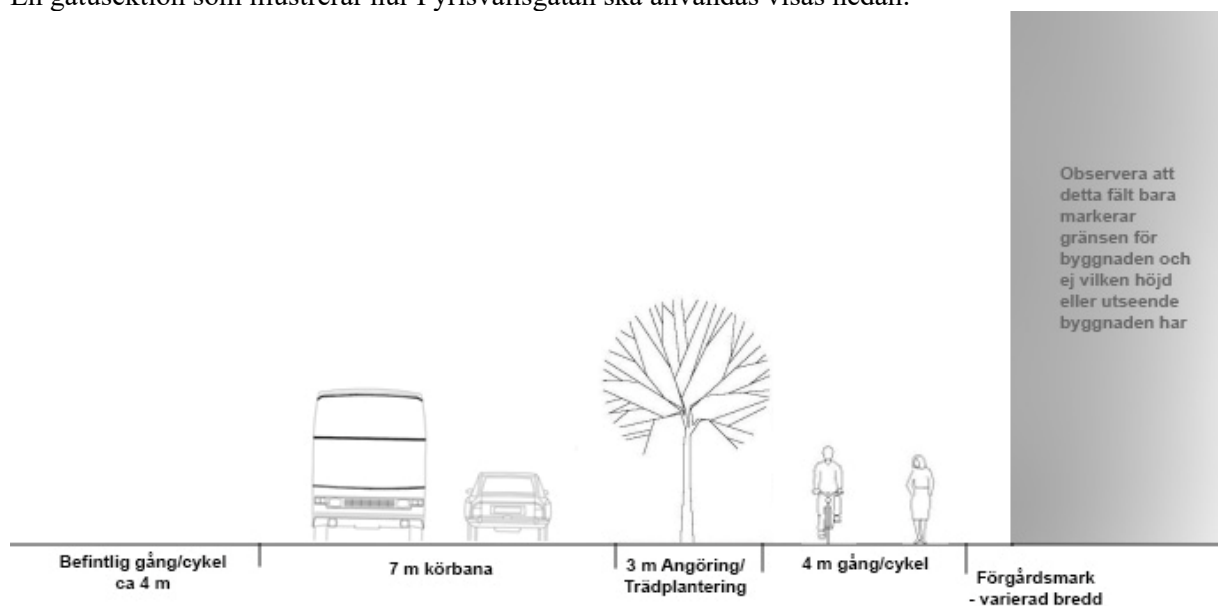
Förändringar

Fyrisvallsgatan

Fyrisvallsgatan planläggs för att förbättra framkomligheten för gång- och cykel, lösa angöringssituationen till den nya bebyggelsen samt för att inte körbanorna ska vara överdimensionerade. En ny gång- och cykelväg längs Fyrisvallsgatan planeras som är 4 meter bred och den befintliga gång- och cykelbanan på Fyrisvallsgatan kommer att lämnas oförändrad. Körbanorna minskas ned något för att bli sammanlagt 7 meter breda, vilket är tillräckligt brett för att bussens framkomlighet ska vara god.

Angöring för sopbilar sker via fickor på Fyrisvallsgatan för att klara tillgänglighet och arbetsmiljö för sophämtning. Det här innebär att Fyrisvallsgatan breddas med ett fält som rymmer parkeringsfickor samt trädrader. Gatan planläggs också för att rymma gång- och cykelbanor som ett led i att förbättra framkomligheten för cyklister och gående, och därigenom även förbättra förutsättningarna för hållbart resande. Sammantaget innebär angöringsytor/trädrader samt de breddade cykelbanorna att Fyrisvallsgatan breddas med cirka 4 meter.

En gatusektion som illustrerar hur Fyrisvallsgatan ska användas visas nedan:



Gatusektion Fyrisvallsgatan, nord-sydlig riktning. Kvarteret Seminariet finns till höger i bild och grå volym visar placering av ny byggnad.

För att säkra att inga nya infarter anläggs från Fyrisvallsgatan införs bestämmelse enligt nedan.



Körbar förbindelse får inte ordnas. Fyrisvallsgatan är en bussgata samt en gata som behöver vara framkomlig för räddningstjänsten. För att framkomligheten på gatan inte ska försämrats så ska inga nya utfarter ordnas mot

Prästgatan

Planläggningen innebär ingen förändring av Prästgatans mått eller funktion, däremot innebär planläggningen att en ny infart behöver ordnas från Prästgatan så att kvarterets parkeringsgarage ska kunna nås.

Seminariegatan

Seminariegatan kommer på sikt att stängas av mot Ringgatan och förses med vändplan när det blir aktuellt att bygga planskild korsning vid 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.

Gata och cykelväg genom kvarteret

Gång- och cykelväg ordnas genom kvarteret för att ge god framkomlighet. Cykelvägen är viktig för att kopplingen till skolan ska vara bra. Delar av cykelvägen planläggs som gata, detta görs för att kunna köra bil fram 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. Detta eftersom det är viktigt att området i huvudsak ska användas för park/lektyta och vara trafiksäker.

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

GATA

Gata (allmän plats). Allmänna gator kring kvarteret planläggs för gata för att bekräfta den markanvändning som idag är på platsen.

GATA₁

Gågata (allmän plats) Inom kvarteret planläggs en mindre yta som gågata. Syftet med denna planläggning är endast att möjliggöra transport till Rektorsvillan eftersom de parkeringsplatser som finns för rörelsehindrade i anslutning till byggnaden kräver det. Denna gata är dock inte avsedd för allmän trafik utan endast allmän gång- och cykeltrafik.

Angöring och parkering ny bostadsbebyggelse

Parkering till den nya bebyggelsen anläggs under mark eftersom utrymmet ovan mark behövs för gårdar. Infart till parkeringsgaraget är placerad mellan de två u-formade kvarteren, och angörs från Prästgatan så att bilarna kör förbi ena bostadskvarteret (se bild nedan).

Parkeringsplatserna framför Seminariebyggnad, i riktning mot parken, försvinner till förmån för mer yta för lek, som kan användas både av skolbarnen och av allmänheten.

Angöring till ny bebyggelse sker via fickor från omkringliggande gator enligt skiss nedan.



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

Angöring och parkering Rektorsvillan

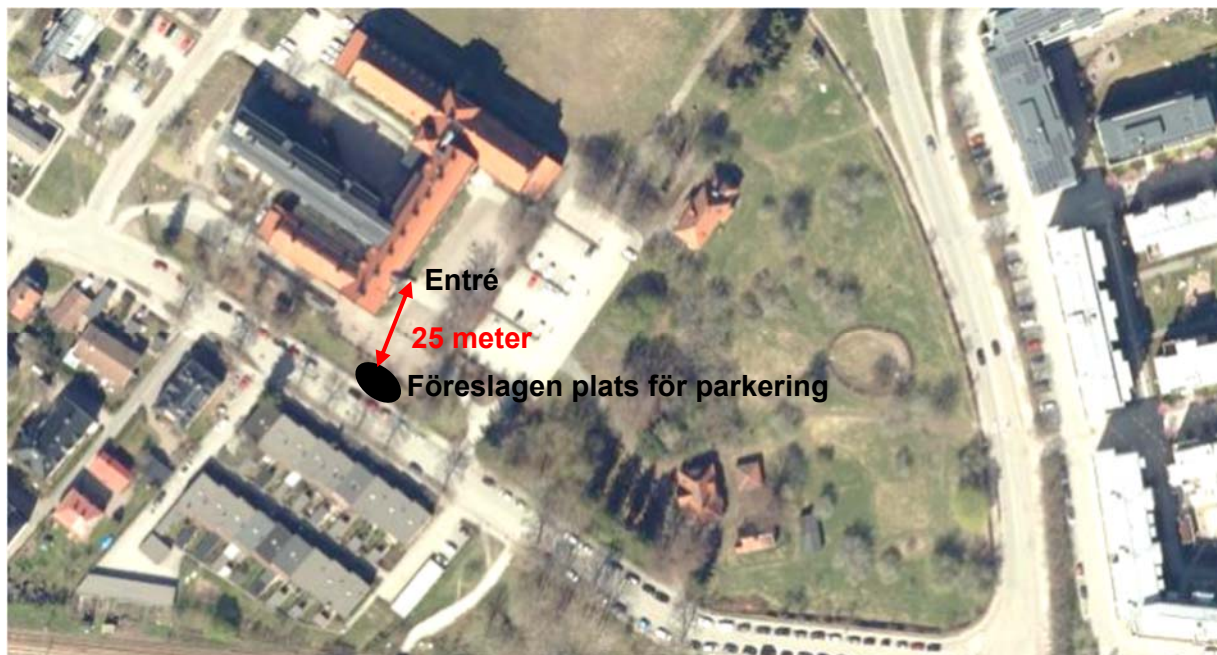
För att undvika trafik och större fordon i parkområdet och i anslutning till skolan ska sophämtning ske i anslutning till Vaktmästarbostaden. Genom att det endast inreds två lägenheter i Rektorsvillan kan avståndet till soprummet/miljöstationen vara längre än 50 meter, vilket bedöms viktigt i denna miljö. En byggrätt som möjliggör soprum/miljöstation finns i anslutning till Vaktmästarbostaden för att möjliggöra en samordnad sophantering.

Parkering för rörelsehindrade kan ordnas intill Rektorsvillan och utrymme har avsatts för detta på kvartersmarken i anslutning till den planlagda gatan. Behov av ytterligare parkering för denna byggnad bedöms som mycket begränsad men kan anordnas tillsammans med de nya bostadskvarterens parkering, det vill säga i parkeringsgaraget under mark.

Angöring och parkering Seminariebyggnaden

Angöring till förskola och skola kan ske på samma sätt som idag med undantag att parkering och angöring inte kan ske framför Seminariebyggnaden, det vill säga på ytan belägen vid parken. Det parkeringsbehov som finns får hanteras på de ytor som vänder sig mot Prästgatan.

För att klara parkering för rörelsehindrade till grundskolan får detta lösas inom kvartersmarken mot Seminariegatan om behov uppstår. Detta föreslås ske enligt bild nedan, med parkeringsplatser som nås från Seminariegatan.



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. Plats för ett fåtal parkeringar som motsvarar behovet finns inom kvarteretsmarken.

Angöring cafébyggnad

Cafébyggnaden är planerad för att hänga samman med caféverksamhet belägen i bostadskvarterets bottenvåning. Transporter och leveranser till denna byggnad ska därför vara mycket begränsade och kan ske från Seminariegatan. En koppling finns också till den gata som går genom

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram (*Kv Seminarieriet, Uppsala, Bullerutredning, ÅF, 2018*) vars sammanfattande bedömning är att omgivningsbullret är hanterbart med genomtänkta planlösningar.

Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt genererar trafiken på Fyrisvallsgatan mycket buller. De ekvivalenta bullernivåerna mot Fyrisvallsgatan ligger mellan 61–64 dBA. För dessa bullernivåer krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vänd mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids för att bullerförordningen ska klaras. Om lägenheterna är under 35 kvm tillåts de ekvivalenta bullernivåerna att vara upp till 65 dBA utan krav på någon ljuddämpad sida.

Bullerförordningen innehåller också riktvärden för vilka maxnivåer som får uppnås vid fasad. Om lägenheterna är över 35 kvm samt har ljudnivåer över 60 dBA ska den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA på den/de ljuddämpade sidorna mellan klockan 22–06 vid fasaden.

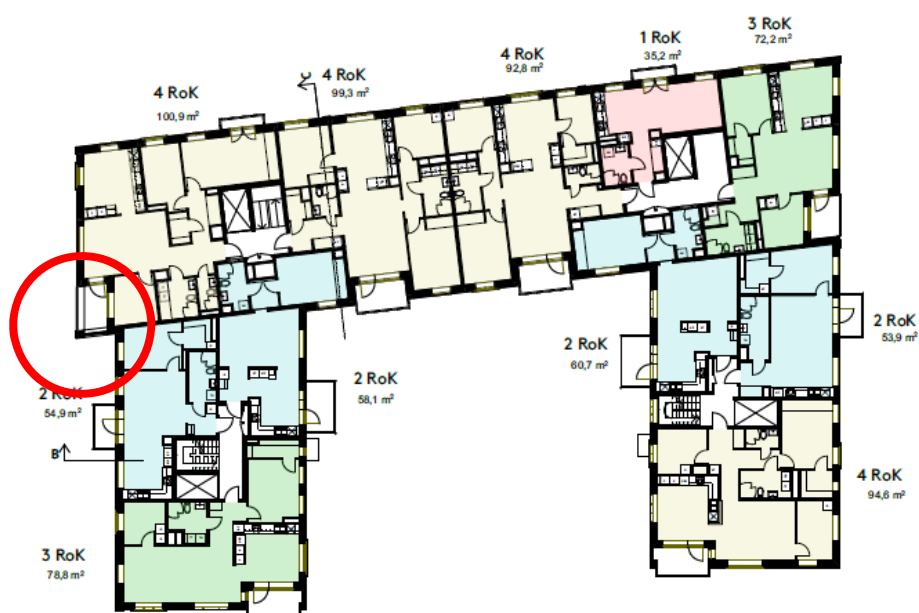
Bullerförordningen kan klaras genom att bygga genomgående lägenheter eller genom att bygga små lägenheter mot Fyrisvallsgatan. I byggnadernas hörnlägen föreslås balkonger med tätt räcke och ljudabsorberat golv för att få bra ljudmiljö (under 55 dBAekvivalent) i dessa lägen. Genom att två bostadsrum vänder sig mot denna balkong klaras kravet på att hälften av bostadsrummen ska vända sig mot en sida där 55 dBA ekvivalent nivå inte överskrids. En annan möjlighet är att ha små lägenheter, under 35 dBA i hörnlägena.

Bullerförordningens riktlinjer för maxnivåer klaras på samma sätt som riktlinjerna för ekvivalenta nivåerna, det vill säga genom användningen av ljuddämpade sidor eller genom att bygga små lägenheter.

På gården blir ljudmiljön god, de ekvivalenta nivåerna ligger under 50 dBA och maxnivåerna ligger under 65 dBA.



Ljudutbredning av trafikbuller vid den nya bebyggelsen, ekvivalenta nivåer (utdrag ur bullerutredningen).

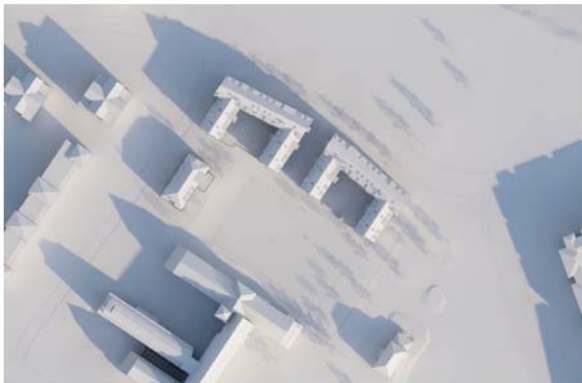


Bilderna visar hur planlösningen är planerad och var balkonger är placerad (se röd ring) för att klara bullerförordningen i byggnadens hörlägen.

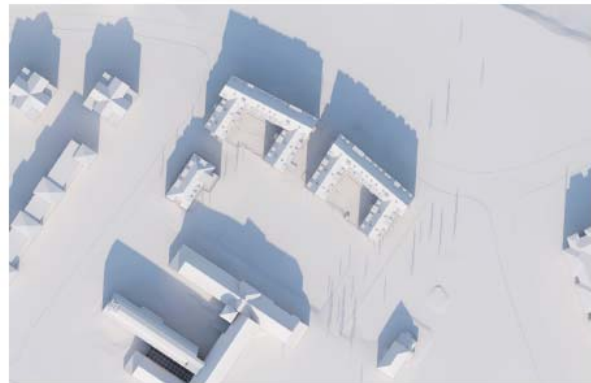
Sol och skugga

Nedan redovisas sol- och skuggförhållande 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.

Solstudien visar också att solförhållandet på gården är bra under sommartid med undantag för skuggning under morgonen.



09.00



12.00



15.00



17.00

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

Klimat

Planområdet i sin helhet innefattar ett större grönområde med både gräsytor, buskar och träd. Grönska och natur bidrar till att sänka temperaturen vid värmeböljor genom att bidra med skugga samt genom att avdunstning från växterna (direkt avdunstning och transpiration) har en kylande effekt. Att grönområdet skyddas som park gynnar således en komfortabel stadsmiljö. Att ett gott mikroklimat ska beaktas i utformningen, särskilt genom att möjliggöra svalkande vegetation, är också ett ställningstagande i Uppsala kommuns översiktsplan (2016).

Ett antal träd, i huvudsak granar, behöver tas ner för att möjliggöra den nya byggnationen. Nya träd kommer dock att planteras inom parken och i anslutning till fotbollsplanen vilket innebär att nedtagna träd i viss mån kompenseras. Sammantaget ger denna planläggningen ett starkare skydd av träd och grönska än tidigare eftersom stora grönytor skyddas som park.

Luft

Luftkvaliteten i området är god och miljömål och miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

Tabellen visar beräknade halter av partiklar och kvävedioxid enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys samt hur dessa förhåller sig till uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer.

Luftförorening	Planområdets halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
PM10 år	10–15 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10 dygn	20–25 µg/m ³	30 µg/m ³	50 µg/m ³
NO ₂ år	5–10 µg/m ³	20 µg/m ³	40 µg/m ³
NO ₂ dygn	18–24 µg/m ³	- (finns ej)	60 µg/m ³
NO ₂ timme	30–40 µg/m ³	60 µg/m ³	90 µg/m ³

Partiklar och kvävedioxidhalter inom området samt uppsatta mål.

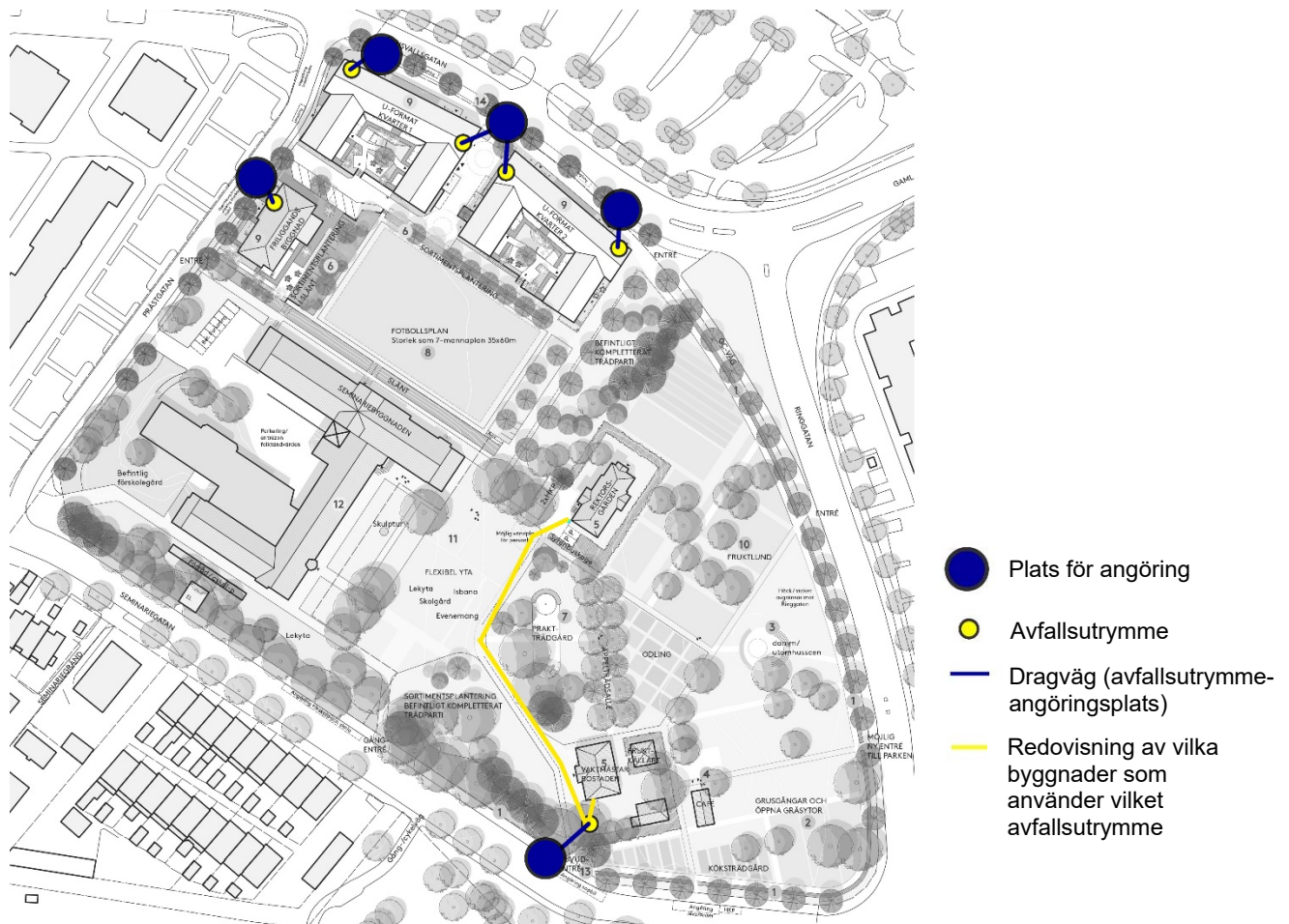
Radon

I utredning framtagen 2008 konstateras att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter (*Luthagen 13:1, Kv. Seminarieriet, inledande PM Geoteknik samt Miljöteknisk markundersökning*, Bjerking, 2008). Med hänsyn till att marken inom större delen av området utgörs av ett mindre mäktigt fyllningslager ovan tät lera och grundläggning sannolikt sker med pålar samt hel fribärande platta av betong, bedöms täthet mot mark, d.v.s. täta genomföringar vara tillräckligt som åtgärd ur radonsynpunkt.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse är placerad i en stadsmiljö med flertalet befintliga byggnader i närområdet och teknisk försörjning är därför redan utbyggd i området.

För avfallshantering gäller generellt i Uppsala kommun att marken ska vara hårdgjord och det maximala dragavståndet bör inte överstiga 10 meter från hämtningsfordonets uppställningsplats. Hur avfallshantering ska ske beskrivs mer detaljerat under kapitlet *Trafik och tillgänglighet*. En övergripande bild över var angöring och avfallsutrymmen föreslås visas nedan. Observera att bilden endast visar nya lösningar, Seminariebyggnadens lösning redovisas därför inte.



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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören står för utbyggnad av både kvartersmark och allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat att exploatören på egen bekostnad ska bygga ut allmän platsmark och utan kostnad överlämna den till kommunen efter att anläggningarna inom allmän platsmark är slutbesiktigade. Kommunen ansvarar för att ta fram exploateringsavtal.

Fastighetsregleringsavtal och köpekontrakt

Ett fastighetsregleringsavtal behöver upprättas gällande att den del av fastigheten Luthagen 13:1 som i planen är angiven som allmän plats regleras in i fastigheten Luthagen 1:4 och att en liten del av Luthagen 1:4 som i planen är angiven som kvartersmark regleras in i Luthagen 13:1. Kommunen ansvarar för att ta fram fastighetsregleringsavtal.

Ett köpekontrakt behöver upprättas gällande att Uppsala Sportfastigheter övertar den del av fastigheten Luthagen 13:1 som i planen är angiven som idrottsändamål.

Ett fastighetsregleringsavtal behöver upprättats gällande att den del av fastigheten Luthagen 13:1 som är angiven som skoländamål regleras in i fastigheten 13:2.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

För att uppnå hållbar masshantering kommer schaktmassor att återanvändas inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenutredning (Dagvattenutredning Seminarieparken Uppsala kommun, Structor Uppsala AB, 2018) har tagits fram som underlag till planen. Byggherren ansvarar för utredning och anordnande av ytor för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram.

Vattenskydd

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs när markarbeten sker djupare än en meter över högsta grundvattennivån.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2018-09-14 inom planområdet:

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

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

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnader vid eventuell flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av Luthagen 13:1 kommer att regleras in i fastigheten Luthagen 13:2 och i Fastigheten Luthagen 1:4.

En mindre del av fastigheten Luthagen 1:4 kommer att regleras in i fastigheten Luthagen 13:1.

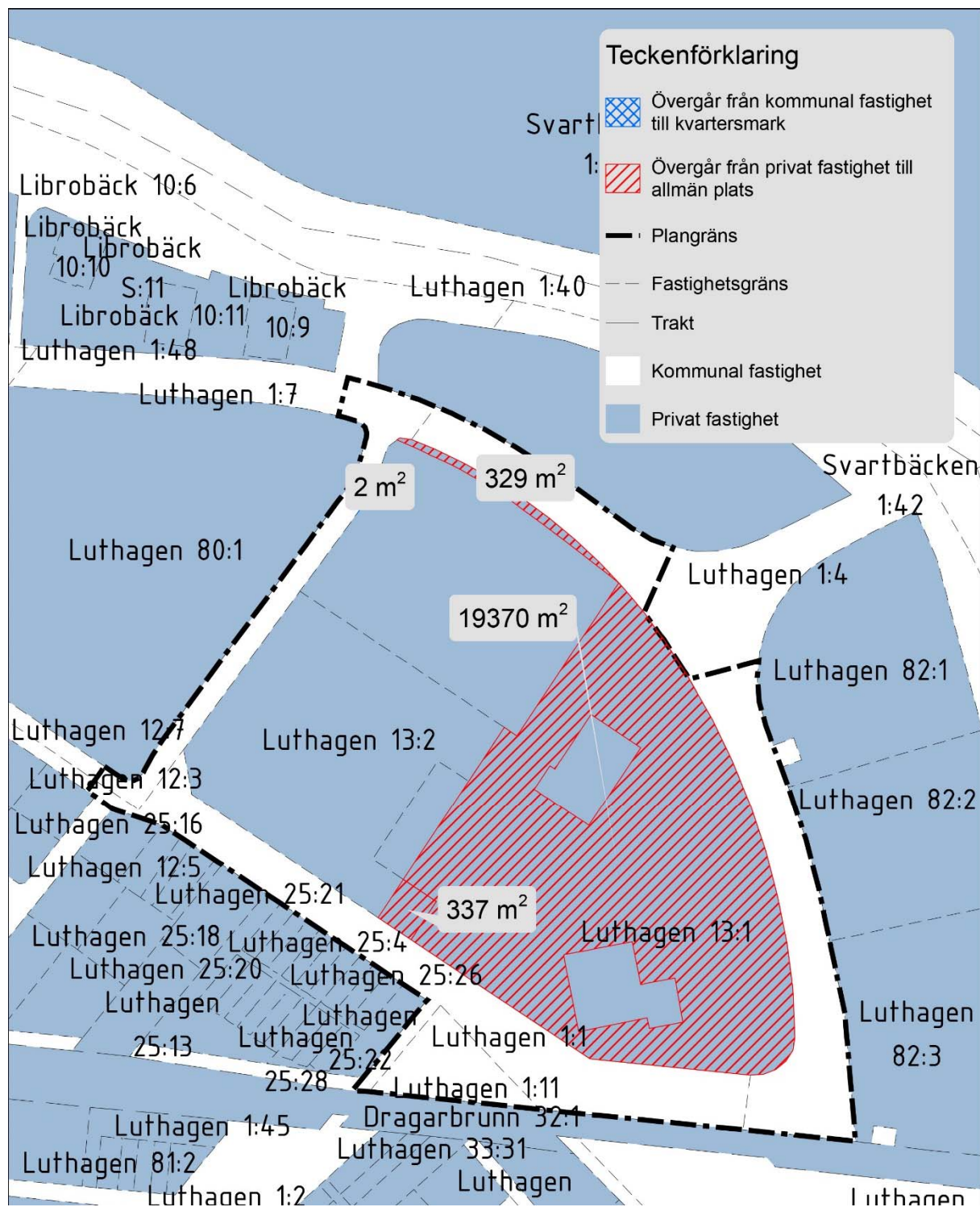
En del av Luthagen 13:1 kommer att styckas av till en ny fastighet.

Avstyckningen och regleringarna från Luthagen 13:1 är större än den del av Luthagen 1:4 som kommer att regleras in i den, Luthagen 13:1 kommer därmed att minska i storlek.

De delar som kommer att regleras in i Luthagen 1:4 är större än den del som kommer att regleras från Luthagen 1:4. Luthagen 1:4 kommer därmed att öka i storlek.

Ledningsrätt

En ledningsrätt finns som belastar Luthagen 13:1 och Luthagen 13:2.



Bilden visar vilken mark som övergår från kvartersmark till allmän plats.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs kommer inte grönytan att planläggas som park och ingen ny bebyggelse kunna uppföras intill Fyrisvallsgatan. Grönytorna riskerar att bli otillgängliga för medborgarna och skoleleverna eftersom de förblir privata utan ny detaljplan. Om kommunen inte tar över ägandet

av marken så finns heller inte möjlighet för kommunen att utveckla parkens värden och kvaliteter för att stärka dess kulturhistoriska värden

Utan ny bebyggelse så kan området inte bidra till kommunens bostadsförsörjning. Däremot kan området, om det bevaras som det ser ut idag, behålla större sammanhängande grönytor än vad det som blir fallet om denna detaljplan genomförs.

En annan konsekvens av att inte genomföra detaljplanen är att befintliga 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 ingen betydande påverkan på stadsbilden. Kvarteret blir tätare i och med att fler byggnader tillförs men den slutenhet som kvarteret haft sedan anläggning kan bevaras.

Ny bebyggelse utformas för att samspela med befintlig bebyggelse och för att fånga upp de karaktärsdrag som finns inom kvarteret idag.

Kulturmiljö

Områdets kulturmiljö hanteras genom skydd av befintliga värden, genom att möjliggöra utveckling av grönområdets kulturhistoriska strukturer samt genom att ny bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till kvarterets karaktär.

Bedömningen i det expertutlåtande som gjorts kring planens påverkan på kulturmiljön (Wikström, Björckebaum m fl, 2019) är att bebyggelseförslaget, borttagandet av läplanteringarna samt minskningen av idrottsplanen innebär en irreversibel påverkan på kulturmiljön. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock ge ett bättre skydd för befintliga kulturmiljövärden än tidigare planläggning och planläggningen ger också förutsättningar för förslag som stärker och förädlar området kulturmiljövärden. Sammantaget bedöms åtgärderna ligga i linje med riksintressets intentioner om att dels utnyttja värdenas potential för en hållbar samhällsplanering och dels att skydda miljös kulturmiljövärden inför framtiden.

Kommunen står bakom den bedömning som gjorts och anser att planförslaget sammantaget hanterar området kulturmiljövärden väl. Detta både genom att platsen kulturhistoriska kvaliteter kan skyddas och förstärkas men även genom att allmänhetens tillgänglighet till miljön skyddas i och med att gröntan planläggs som park (allmän plats). Den sammanfattande bedömningen är således att planförslaget påverkar riksintresset men innebär inte någon påtaglig skada.

Naturmiljö

Inga utpekade naturvärden finns som påverkas av detaljplanen. De träd som tas ner ersätts inom det planlagda parkområdet. Planläggningen säkrar att det grönområde som finns i kvarteret skyddas som park vilket är värdefullt både ur naturmiljösynpunkt och kulturmiljösynpunkt.

Rekreation och friluftsliv

De rekreativa värden som finns inom området säkras genom att området planläggs som park. Detta ger också möjlighet att utveckla området rekreativa värden.

Mark och vatten

Dagvattnet ska hanteras i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram för att vara långsiktigt hållbar. Dagvattnet ska också hanteras för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte ska påverkas negativt. En framtagna dagvattenutredning visar hur detta kan genomföras.

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 invid 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.

Planläggningen förväntas inte ge några påvisbara negativa effekter på miljö kvalitetsnormerna för luft.

Sociala aspekter

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

Trygghet

Med lokaler i bottenvåningen och fler bostäder på platsen blir området mer befolkat och Fyrisvallsgatan förses med fler entréer och bidrar troligtvis även ljus från lokalerna. Detta förväntas göra både kvarteret och Fyrisvallsgatan tryggare. Trygghet i parken uppnås också genom god utformning och bra förvaltning.

Tillgänglighet, mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger centralt i staden och kan genom god turtäthet med cykel och utbyggda samt planerade cykelvägar nås enkelt med både gång, cykel och kollektivtrafik.

Detaljplanen innebär att grönytan blir tillgänglig för allmänheten vilket är av stort värde eftersom grönytor behövs i stadsdelen. Eftersom parken, tack vare sitt läge, är mycket tillgänglig, stärks också dess funktion som mötesplats. När kommunen övertar grönytan så planeras också en upprustning av utemiljön som innebär att den kan göras mer tillgänglig med till exempel bättre entréer, fler gångstråk fler sittplatser samt rymma fler funktioner. Parken ger då fortsättningar för att folk i olika åldrar och med olika intressen kan mötas.

Barnperspektiv

Planläggningen görs för att säkra gröna vistelsemiljöer, vilket är en viktig tillgång i barns närmiljöer. Parken rymmer plats både för lek, rekreation och samvaro. Genom platsens tydligt avläsbara historia och artrikedom har parken också pedagogiska värden, vilket dock gäller 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 både som lek- och rekreationsplats för barn i olika åldrar. De barn som kommer att bo i de nya bostadshusen får dock också en park i nära anslutning vilket också stärker barnens tillgång till lek och rekreationsytor.

Planläggningen görs för att säkra bättre förutsättningar för skoleleverna, både genom att ytan som säkras för skolgård ökas och genom att eleverna (liksom allmänhetens) tillgång till grönytan säkras. Eftersom parken blir allmän kan detaljplanens genomförande dock också innebära att fler kan komma att nyttja grönytan som eleverna troligtvis använder som skolgård redan idag.

Förutsättningarna för förskolebarnen ändras inte i samband med genomförandet av detaljplanen. Dock finns förutsättningar att förbättra deras utemiljö inom befintliga fastighetsgränser.

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 mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården inom området. Genom anpassad gestaltning av ny bebyggelse, skydd av befintliga byggnader samt genom att planlägga grönområdet som park så hanteras dock riksintresset väl och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör till viss del miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Varken miljökvalitetsnormerna för vatten och luft bedöms dock få en påvisbar påverkan av detaljplanens genomförande och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon, dock sker ingen påverkan av vattenskyddsområdet eller miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2019-03-11

Torsten Livion
detaljplanechef

Louise Granér
planarkitekt

Brita Christiansen
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2018-12-19

Datum
2019-03-11Diarienummer
PBN 2017-002441

Detaljplan för kv Seminariet

Utökat förfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Föreningen Vårda Uppsala

Naturskyddsföreningen

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

;

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Borderlight
Telenor Geomatikk access

Trafik

Trafikverket Region Öst
LFV (fd Luftfartsverket)
Swedavia
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun
Skolfastigheter AB
Uppsala kommun Sportfastigheter
Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande
Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden

Diariernr: PBN 2017-002441
Detaljplan för kv Seminarieriet

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden