

Resursanalys Seminarieparken

– en jämförande analys av bebyggelse vs utveckling till stadsdelspark

Per G Berg

Professor Uthållig samhällsbyggnad SLU Uppsala 23 Mars 2012

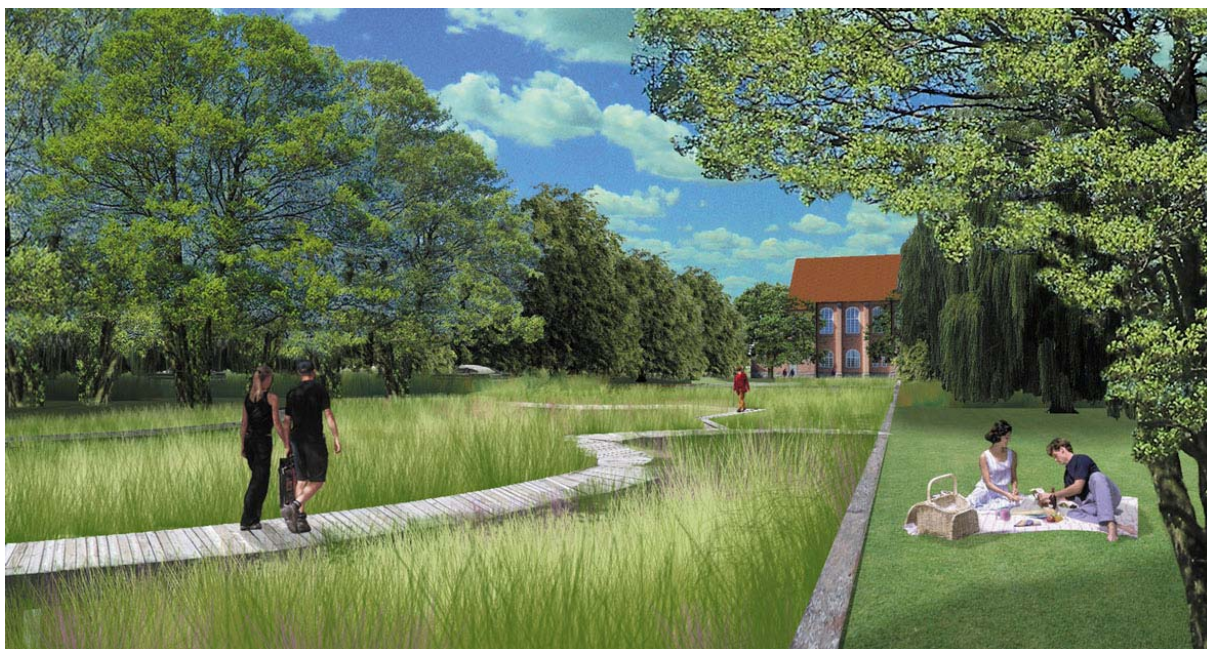


Illustration Grönkilar – en ny stadsdelspark: Jonas Eriksson mars 2012

Sammanfattning

En seminarieparksexploatering enligt gällande förslag från NCC som godkänts i byggnadsnämnden och i kommunstyrelsen under våren 2012 innebär stora fastighetsekonomiska fördelar för exploatören och även betydande privatekonomiska och estetiska fördelar för nya boende i kvarteret Seminariet. Till fördelarna av en exploatering jämfört med en uppgradering till stadsdelspark hör även ett något större underlag för skolor, allmänna transporter och annan samhällsservice samt för kommersiell service i stadsdelen.

Till nackdelarna hör sämre fastighetsvärden i kringliggande fastigheter, högre ohälsotal och resulterande samhällskostnader, ett grovt intrång i Sveriges enda kvarvarande kompletta seminariemiljö, barriäreffekter som dels kraftigt avskärmar Seminariet och dess kvarvarande småpark samt dels funktionellt gentemot Å-rummet, Fyrisån och Fyrishovsområdet. Andra allvarliga konsekvenser är en mer riskabel trafikmiljö med sämre luftmiljö och mer buller, en försvagad social hållbarhet, större anonymitet och en drastiskt sämre lek- och ungdomsmiljö i hela den nordvästra stadsdelen. En sammanvägd bedömning av konsekvenser visar att en bebyggelseexploatering jämfört med en stadsdelsparksuppgradering är tydligt ofördelaktigt från ett samhällsekonomiskt, biologiskt, organisatoriskt, sociologiskt, kulturhistoriskt och ett fysiskt resurshushållningsperspektiv.

1. Jämförelse mellan Exploatering (NCC Expl) och Stadsdelspark (SdPark)

I denna resursanalys har två scenarier för Seminariet jämförts – det ena där seminarietomten exploateras enligt liggande förslag från NCC och det andra där seminarietomten tillsammans med en utveckling av å-rummet och Fyrishov bildar en ny stadsdelspark som betjänar mer än 10 000 närboende invånare i Svartbäcken, Luthagen och det framväxande Librobäck. I jämförelsen kommenteras inte tätheten och höjden i den nya tillkommande bebyggelsen, exploateringstal och övriga detaljplanefrågor.



Metoder

En resursanalys har genomförts som bygger på FN:s Habitatagenda (UNCHS, 1996) och som utvecklats i internationella och nationella forskningsprojekt om Hållbar lokalområdesutveckling (Sustainable Community Development) (se Berg *et al.* 2010)

och Gaffron *et al.* 2008 och 2005 – EU:s *Ecocitiesprojekt*). Denna utvärdering har genomförts som en översiktlig fallstudie (Johansson, 2005) genom metodtriangulering – där en kombination av metoder har använts återkommande under 3 år: genom observation, kartstudier, analys av plandokument och satellitfoton, historiska källstudier och inventering på plats. Den omfattande mediadiskussionen kring seminarieparken, politiska uttalanden och kommunikation från byggherrar och intressegrupper har initierat ett forskningsintresse men har inte i sak påverkat analysen.

2. Fysiska resurser (energi, vatten, avfall, materialanvändning, odlingsmark)

En bebyggelse exploatering - NCC Expl - leder till en marginell ökning av energianvändningen i bebyggelsen (värme, varmvatten och el) i stadsdelen. All nyttillkommande bebyggelse kan väntas vara mer energisnål (både värme och el) än den befintliga. Det som kan väntas öka betydligt är användningen av fordonsenergi (fossila och i liten utsträckning icke-fossila bränslen). Den tillkommande bebyggelsen drar med sig en ökad lokaltrafik – dels fler bilar och dels fler transporter och kollektivtrafikerörelser i samband med det nya kvarteret. Den största ökningen av motorfordonstrafik beräknas emellertid att ske som en konsekvens av bristande tillgänglighet för stadsdelens invånare till en stor distriktsgrön yta (i stadsdels-parksskala) för stadsdelens många gamla och nya hushåll – vilket bland annat leder till fler och längre bilresor (och cykelresor) för att uppsöka tillräckligt stora grönområden med tillräckligt stora kvaliteter. Den nya tätare och högre bebyggelsen bidrar sannolikt ytterligare till en önskan hos stadsdelens befolkning att ta bil, buss och cykel till grönområden med högre kvalitet än vad som finns kvar i stadsdelen. En ökning med 10% av personresorna med bil i NCC Expl jämfört med SdPark är ett försiktigt antagande (= 15 000 - 25 000 fler bilresor/år i hela stadsdelen). Med SdPark har antagits ett avancerat GC nät kopplat till årummet och andra grönområden - kan dessutom en indirekt effekt bli en större medvetenhet om Gång- och cykeltrafikens miljövärden.

Vattenrörelser vid nederbörd och snösmältning beräknas öka med NCC Expl - särskilt i närheten av och direkt kopplat till det nya kvarteret. Det gör att trafiksmutsat dagvatten kommer att nå Fyrisån i större utsträckning. Med SdPark finns en 10 gånger större biologiskt aktiv markyta (med aktiva mikroorganismer i jorden) och en mer än 20 gånger större biomassa för att att buffra, fördröja och rena vatten och luft – särskilt från de cirka 2000 närmaste bostäderna och anslutande trafikytor. Direkta effekter på materialanvändning är svåra att beräkna – men det är rimligt att anta att SdPark kan inspirera till mer stadsnaturvistelse och mindre konsumtion. När det gäller stadsodling innebär SdPark en möjlighet att sprida odlingskunskap, växtmaterial och kunskap om närodling till intresserade boende i hela stadsdelen. Detta kan få stora kvalitativa (men inte lika stora kvantitativa) konsekvenser för grannskapsodling på innergårdar, i småparker och i entré-, balkong- och takterassodlingar i hela stadsdelen. I samband med

detta blir det också värdefullt med kompostavfall från de intresserade hushållen och kompostjord till de intresserade hushållen. Grundläggande aktuella referenser om samhällets resurskriser och miljöfrågor är bland andra Aleklett 2008; Andersson, *et al.* 2003; Berg, 2007; 2004; 1993; 1990; Berg *et al.*, 2010; Berg *et al.* 2002; Bokalders & Block, 2010; Florgård & Berg 1997; Folke *et al.* 1997; Gaffron *et al.* 2008; 2005; IGBP, 2004; IPCC, 2007; Odum, 1989; Saifi & Drake, 2007; Thwaites *et al.* 2007 samt UNCHS, 1996;

3. Ekonomiska resurser (värdet av fastigheter, hälsoekonomiska värden och värdet av säkerhet och trygghet).

När det gäller ekonomiska konsekvenser i de två fallen, handlar det om stora samhälls- och privatekonomiska värden. NCC Expl kommer att innebära stora vinster för byggföretaget – 220 lägenheter värda (lågt räknat) 3 – 5 miljoner per lägenhet innebär en omsättning på mellan knappt en till drygt en miljard SEK. Räknat bara på kvadratmeterpriset för nyproduktion i storstadsregioner i genomsnitt för bostadsrätter ligger kostnaden på 35 000 – 40 000 per kvadratmeter (vilket ger en totalkostnad på 600 – 700 mkr). Om vinsten är 15% så är byggandet på seminarietomten värd mer än 100 mkr för byggföretaget. För alternativet SdPark krävs investeringar motsvarande 1-10 miljoner kronor för att utveckla grundstrukturen till en full stadsdelspark – beroende på om både seminarietomten, Å-rummet och Fyrishovsdelen utvecklas i likhet med de visioner om en uppgraderad stadsdelspark som visas i denna enkla konsekvensutredning. Till detta kommer sedan ett årligt parkunderhåll i storleksordningen motsvarande kostnaderna för Uppsalas centrala stadspark.

För dem som flyttar in i lägenheterna i NCC Expl, kan det centrala läget med en halvprivat småpark och kulturmärkta byggnader i närheten ge en kraftig värdestegring över tiden. Men det finns också andra ekonomiska effekter som är betydligt större och som dessutom påverkar hela stadsdelen.

Sjunkande eller ökande fastighetsvärde?

I NCC Expl minskas tillgången permanent under överskådlig tid av en tillräckligt stor stadsdelspark. I flera studier kan effekten av närhet till grön/blåstruktur mätas som efterfrågan och priser av bostäder (se till exempel Roland Anderssons bok *Attraktiva städer – en samhällsekonomisk analys* – Byggforskningsrådet, 1998). I attraktiva områden med grönska och attraktiva stränder – jämför till exempel lägenhetspriser i Hammarby sjöstad med direkt utblick över Hammarby sjö eller över Ekparken mitt i sjöstaden med andra lägenheter i mer instängda lägen. Man kan anta att i närhet av parker och vattennära lägen är priserna högre än andra områden. Även närhet till en större attraktiv stadspark kan förväntas höja priserna jämfört med när en sådan saknas. I tabellen nedan visas effekten av NCC Expl (utan park) och SdPark (med en 5-9 hektar stadsdelspark) på fastighetspriset (se illustrationer).

Tabell 1. Totala värdet av värdeminskning (NCCExpl) eller värdeökning (SdPark) i hela stadsdelen (uttryckt i miljoner kronor =mkr). Antagandet är att genomsnittspriset per lägenhet är 2 miljoner kronor i 5000 lägenheter som ligger på gång- och cykelavstånd till seminariet och att tillgången till park ger en 5% högre pris och utan park ett 5% genomsnittligt lägre pris (förutom för dem som bor i seminarieparken i NCC Expl. fallet). I tabellen redovisas också 2% och 10% +/- för en stadsdel med respektive utan stadsdelspark.

Procent lägre respektive högre pris för 5000 lägenheter	NCC Expl (utan stadsdelspark)	SdPark (med stadsdelspark)	Skillnad i lägenhetsvärden
2%	9 800 mkr	10 200 mkr	400 mkr
5%	9 500 mkr	10 500 mkr	1 000 mkr
10%	9 000 mkr	11 000 mkr	2 000 mkr

Folkhälsovinster i kronor

Ett annat antagande är att en stadsdelspark potentiellt innebär stora besparingar för arbetslivet och sjukvården – sett över en lång tidsperiod. I nedanstående exempel har antagits att samhället sparar 1, 2 eller 5 sjukdagar per år för närboende på gångavstånd till en attraktiv stadsdelspark. Effekten över en period av 50 år blir då enligt tabellen nedan. Värdet av trygghet och säkerhet tillkommer därutöver.

Tabell 2. Samhällsekonomiska vinster av ett minskat antal sjukdagar (på grund av lägre sjukfrånvaro) . Sjukdagarna kan bero på lindriga tillstånd som luftvägssjukdomar som har relativt låga kostnader (500 kr/dag) till mer allvarliga stressrelaterade sjukdomstillstånd (hjärtsjukdom, depression, övervikt och stroke) med höga både arbetsplatskostnader, statliga kostnader (försäkringskassan) och kommunala vård- och andra kostnader (2000 kr per dag). I tabellen har den genomsnittliga kostnaden räknats till 1000 kr per dag. Siffrorna bygger på att 10 000 närboende till antingen annan bebyggelse (NCC Expl) eller till en stadsdelspark (SdPark) under 50 år har en skillnad i sjukfrånvaro och vårdkostnader.

Antal färre sjukdagar/vård dagar/år	Stadsdelspark Seminariet – samhällsekonomisk vinst (50 år)
1 (1x50x10000x1000)	500 miljoner kronor
2 (2x50x10000x1000)	1 000 miljoner kronor
5 (5x50x10000x1000)	2 500 miljoner kronor

Förlust för NCC?

En exploatering av Seminarieparken skulle vara en mycket lönsam affär för NCC. Men skulle byggföretaget verkligen gå med förlust? Om man kvittar inköpsvärdet av fastigheten mot försäljningen av Seminariebyggnaderna så är det tveksamt om byggföretaget verkligen har gjort någon förlust. Med ett markbyte – där kommunen upplåter sin mark genom markanvisning och ger utrymme för ny bebyggelse i ett annat – nästan lika attraktivt läge kan liknande byggherrevinster göras som i Seminarieexploateringen (ett lämpligt läge är att erbjuda NCC mark i Östra Salabacke).

Samhällsekonomisk hållbarhet

Se särskilt Ingelstam, 2007; Lundberg *et al.*, 2004; Mark Herbert & Rorarius, 2009; Ostrom, 1990; Spangenberg 2004; Wikström & Herliz, 2006 om vad som skapar hållbara lokalområden och hur samhällsekonomiska bedömningar kan göras.

4. Biologiska resurser

Det finns flera värden förknippade med en i jämförelse med NCC Expl 10 gånger större parkyta i nordvästra centrum av Uppsala. I en uppvuxen park av seminariets art finns vegetationsskikt i flera nivåer (maxvuxna träd, äppelträd, buskar, perenner, gräs och marktäckare). Seminarieparken har redan och kan i en utvecklad parkplan som också omfattar å-rummet och Fyrishov utveckla en mångfald av uterum och gröna mikro-miljöer, vilket sammantaget skapar mycket goda förutsättningar för en stor biologisk mångfald i och kring Stadsdelsparken (se Uppsala kommuns parkprogram från 2002 för en beskrivning av parkernas förutsättningar och värden för medborgarna). Genom Parkens kontakt med årummet norrut finns i SdPark biologiska samband med åkerlandskapets flora och fauna – men också söderut med årike-fyris' våtmarker, parker och skogsområden. I den täta Librobäckstaden är en stadsdelspark kring seminariet en sällsynt möjlighet att låta dess boende komma i närkontakt med en mycket stor mångfald land- och vattenlevande växt- och djurarter. SdPark ger stadsdelen en effektiv luftrenare och doftsättare – markytornas jordorganismer processar luften från lägenheter, institutioner, butiker, industrihus och fordon.

Distriktsgrönskan försvinner helt med NCC Expl

I en Hållbar stadsutveckling behöver fyra skalor av grönt utvecklas (se Stockholms Läns Landsting, 2009; Berg, 2009; Berg & Florgård, 2005, Lundgren Alm 2001 samt Wagner, 1923). Dessa är: *entrégrönska* (0-3 m) närmast entréer, altaner eller loftgångsdörrar i egnahems- och flerfamiljshus, skolor och andra offentliga byggnader, kontor och fabriker; *gårdsgrońska* (10-30 m) – som är trädgårdar, innergårdar, småparker och andra närliggande lite större gröndragment som ligger i direkt samband med husgrupper, torg och offentliga platser; *distriktsgrönska* (100-300m) – som utgörs av mindre skogar, ängar, kvartersparker och stadsdelsparker; *vildmarksgrońska* (1000-3000m) som representeras av storskaliga stadsregionala grönkilar, bälten av naturmark, odlingsmark och skogar som vävs tillsammans med stadsbygdens bebyggelse, infrasystem, och system av offentliga platser och funktioner. För de tre mindre skalorna kan och bör *all* stadsbygd utvecklas med dessa grönytor och samband mellan dem och utvecklas för att skapa en i alla dimensioner hållbar stad. För den största skalan behöver invånarna en tydlig och attraktiv vägledning till denna storskaliga grönska. Till grönskan på alla skalnivåer hör också olika vatten som också är betydelsefullt att ta vara på och tillgängliggöra för medborgarna: mindre flöden, fontäner, bäckar, dammar, åar, sjöar och hav.

I NCC Expl försvinner den enda möjliga distriktsgröna ytan med hög parkkvalitet i stommen – vilket med ekonomiskt språkbruk – är en ovärderlig eller oändlig förlust – teoretiskt finns inga pengar i världen som kan ersätta denna *enda* kvarvarande resurs. I SpPark utvecklas i stället den distriktsgröna ytan till stadsdelspark vilket kan

stötta hela stadsdelens behov av hälsoekonomisk rekreation, förebyggande hälsovård, nödvändiga sociala interaktioner och flersinnliga, estetiska upplevelser. I SdPark finns också möjligheter att utveckla odling i distriksskala (community gardening) en pedagogisk verksamhet som har långa anor i Seminarieparken.



Seminariet – årummet – Fyrisån och Fyrishov som stadsdelspark. Ett av 40 förslag till illustrationsplaner i parkkursen i 3:e årskursen av landskapsarkitektprogrammet. Detta förslag "Pärnan" har gestaltats av Thyra Häggstam i mars 2012 som ny stadsdelspark för Uppsalas nordvästra stadsdel. Förslaget innehåller en historisk del med odlingar, perennrabatter, sittplatser, bersåer, fruktlundar, skogsdungar, lekplaner, boulebana, skatepark, scener, café, utvecklade historiska detaljer, trädäck, motions slingor och en ny gångbro över Fyrisån som tillsammans med den tidigare bron knyter samman de gröna och blå resurserna i hela området.

För en noggrann genomgång av Uppsalas grönstruktur, med parker och gröna samband samt av olika typer av parker: småpark, kvarterspark och stadsdelspark – se Uppsala kommuns eget parkprogram från 2002. Se också en rik litteratur om betydelsen av grönstruktur och dess uthålliga planering bland annat i Hedfors, 2005; Howard, 1902; Kaplan & Kaplan, 1989; Lagerström & Eriksson, 1996; Lisberg-Jensen, 2008; Murphy, 2005; Millenium Ecosystem Assessment, 2005; Mitchel & Popham, 2008; Muller *et al.* 2010; Madigan & Martinko, 2008; Myhr, 2008; Stigsdotter & Grahn, 2003 samt klassikern Wagner, 1923 (om grönskolor).

5. Organisatoriska resurser

I NCC Expl tillskapas en rad funktionella möjligheter för dem som bor på Seminarietomten. Med den täta bebyggelsen blir det närmare mellan bostadskvarter - men inte nödvändigtvis närmare till service, skolor, allmänna transporter. Samtidigt ökar trafiken betydligt med fler bostäder och indirekt i ännu högre grad med ett ökat behov att söka upp och finna åtminstone distriktsgröna områden av hög kvalitet (se 2 och 4 ovan). Behovet ökar också av uppställningsplatser för bilar längs gator, i underjordsgarage och på andra offentliga platser i närområdet till Seminariet. För stadsdelen som helhet försämras också flera andra organisatoriska värden: en mäktig barriär mot seminariet och dess kvarvarande småpark skapas – men också en definitiv barriär mot en möjlig koppling mellan seminarietomten och årummet, Fyrisån och Fyrishov.

Den ökade trafiken innebär vidare att rörligheten hos äldre, mindre barn och yngre ungdomar begränsas. Det leder också till sämre luft i stadsdelen (se 6. Sociala och 8. Estetiska resurser nedan). I SdPark tillskapas en mycket stark *social generator* som tillsammans med butiker, torg, skolor och småparker skapar förutsättningar för Gång och cykeltrafik på flera platser integrerat med grönstruktur "greenways" och med grön/blå stråk längs Fyrisån. SdPark ger förutsättningar för både intra- och intergenerationsmöten. I NCC Expl utgör bebyggelsen en ren *fastighetsförtätning* eller *bebyggelseförtätning* som får konsekvenser för en rad stadsbyggnadsfunktioner. SdPark är en *förtätning* som genomförs av den allmänna karaktären *stadsbyggnadsförtätning* - där den offentliga stadsdelsparken som tillskapas kommer att utgöra ett (nödvändigt) grönt förtätningselement som stödjer en hållbar stadsutveckling på flera sätt. För en noggrann genomgång av de organisatoriska förutsättningarna för en hållbar stad se även Bokalders & Block, 2010; Berg *et al.* 2010; Gaffron *et al.* 2005 och 2008; Thwaites, 2007; Alexander 1977; Geddes, 2004

6. Sociala resurser

En exploatering av seminarieparken skapar ett förhållandevis starkt lokalområde i själva parken för de 220 hushåll som flyttar in där. Den småpark som tillskapas och den lugna miljön kommer att gynna interaktioner mellan de boende och även troligen skapa en anda av skydd för den vackra miljön (även om byggnadernas volym är i huvudsak ogynnsamt höga för att kunna skapa ett riktigt starkt grannskap – se speciellt Gehl, 2010; Cooper Marcus & Sarkissian, 1986; Rådberg, 1988 och Alexander, 1977).

För stadsdelen som helhet försämras den sociala uthålligheten kraftigt – dels genom den kraftiga krympningen av det offentliga rummet och skapandet av en för andra stadsdelsbor avvisande arkitektur (Gehl, 2010; Thwaites, 2007, Alexander, 1977). I NCC Expl försvinner den enda tillräckligt stora offentliga gröna miljö som skulle utgöra en helt avgörande resurs för möten mellan barn, ungdomar, vuxna, familjer, äldre och särskilt mellan olika ålderskategorier, medborgare av olika kulturer och fysiska förutsättningar. En social mötesplats i enlighet med SpPark bedöms som särskilt nödvändig i denna fastighetsförtätade stadsdel, för att skapa en grundläggande förståelse mellan grupper, för att förebygga konflikter och för att i stället ge möjlighet att utveckla gemensamma projekt i skolan, bland företagare, studenter och mellan olika kategorier av grupper som samlas i stadsdelens stadsdelspark. NCC Expl underblåser motsättningar och ökar friktionen i hela stadsdelen medan SpPark ger möjlighet att minska friktionen mellan människor och grupper.

Hälsa och välbefinnande

En viktig aspekt på social hållbarhet är att stadsplaneringen förmår skapa förutsättningar för hälsa och välbefinnande för dess invånare. I NCC Expl försämras möjligheterna kraftigt till sjukdomsförebyggande motion, rekreation, lek och rörelse för hela stadsdelen. I SpPark underlättas i stället aktiviteter som förebygger fetma, hjärt och kärlsjukdomar, stress,

depressioner, stroke och en rad fysiska svagheter i skelett, muskler och cirkulation som blir följden av inaktivitet. Men även vad gäller ett mer generellt *välbefinnande* ökar chansen kraftigt för hela stadsdelens befolkning i SdPark eftersom den innehåller en mångfald möjligheter att uppleva parken med flera sinnen (Se 8. Estetiska resurser nedan).

Barns och ungdomars lek och utveckling

Enligt FN:s barnkonvention har barn rätt till och behöver rimliga möjligheter till lek, rörelse och upplevelser i sin boendemiljö. I NCC Expl utvecklas möjligheterna för de barn som flyttar in på Seminarietomten medan barnen i stadsdelen i stället får en kraftigt minskad möjlighet till lek, fysisk och psykisk utveckling. I SdPark uppgraderas en mogen parkstomme till en fullfjädrad plats där hela stadsdelens barn och unga kan få utlopp för sitt behov av lek, spel, äventyr, rörelse i hägn av lövskugga och i en rad gröna uterum. I NCC Expl skapas ett ohållbart tryck på stadsdelens småparker som i princip bara räcker till en fjärdedel av stadsdelens barn och unga och som dessutom saknar flera av de grundläggande kvaliteter som en rimligt god barnmiljö behöver. För en mer avancerad studie av vad som skapar social hållbarhet - Se särskilt Alfredsson & Cars, 1996; Alexander *et al.* 1977; Antonovsky, 1987; Asplund, 1988; Berg, Eriksson & Granvik, 2010; Cooper Marcus & Sarkissian, 1986; Eriksson & Lindström, 2007; Etzioni, 1993; Folkhälsoinstitutet, 2010; Franzen & Sandstedt, 1993; Gehl 1996; Haglund, 1996; Jacobs, 1961; Nelisher & Burcher, 1997 ; Olson *et al.* 1997 ; Putnam, 2000 ; Roseland, 2005.

7. Kulturbestämda resurser

En pragmatisk definition av kulturbestämda resurser talar om våra gemensamma minnen, platserns historiska rötter (Bergold, 1989), dess berättelser om människors strävan, lust och utveckling. Men den handlar också om platsens möjligheter till traditioner, ceremonier, konst och i allmänhet platsens atmosfär/själ (*Genius loci* – se Day, 2002). I NCC Expl avvecklas en av Sveriges få (en del menar enda) kompletta seminariemiljöer – oåterkallerbart – där Seminariebyggnaderna och parken utgör en helhet (se SLU:s omfattande remissvar till Länsstyrelsen om Seminarieparkens kulturhistoriska värden – Hoff *et al.* 2011 och även Berg & Hoffs remissvar till ett kulturpolitiskt program (2012)). I SdPark *tillskapas* möjligheter att områdesanpassat och i samverkan med stadsdelens invånare utveckla ceremonier, traditioner och gemensamma vanor (se Boverket 2006 som har utvecklat ortsanalys för planerare och medborgare där varje orts kultur och särart tas med som en grundförutsättning för hållbar stads-, orts- och lokalområdesutveckling) . Därutöver skapas och utvecklas rum för de uppträdande konsterna (musik, teater, dans) och de sköna konsterna (skulpturer, utställningar, trädgårdskonst). NCC Expl ger mycket begränsad möjligheter till kulturutveckling lokalt och tar helt bort möjligheterna för stadsdelen i stort. En mer utförlig diskussion om värdet av kulturbestämda resurser, hur de skapas och vidmakthålls kan intresserade ta del av i Andersson, 1998; Ahlberg, 2005; Benson & Roe, 2000; Berg, 1993; Carlestam & Sollbe, 1991; Day, 2002; Gehl, 2005; Hanell & Thornberg, 2007; Jellicoe & Jellicoe, 1991; Lynch, 1960; Selander, 1987; Sjöström, 1993; Spradley & McCurdy, 2002.

8. Estetiska resurser

Estetiska resurser (visuella, auditiva, olfaktoriska, taktila, vestibulära, värmesensoriska och andra enskilda och kombinerade sinnesintryck (Ackerman, 1995; Couic, 2000; Kendel *et al.* 2000; Neuschütz, 1997) förbättras för de som flyttar in på Seminarietomten i NCC Expl. För stadsdelens befolkning i övrigt, försämras sannolikt sinnliga och intersensoriska kvaliteter kraftigt i NCC Expl jämfört med SdPark. Den senare ger mindre buller och släpper fram en rad till parken hörande ljudlandskapskvaliteter (Hedfors, 2003; Shafer, 1977). Mångfalden av visuella kvaliteter är antydd i de fotomontage som redovisas i denna konsekvensutredning men kan också studeras i ett 40-tal planförslag som tagits fram på parkkursen i landskapsarkitekturprogrammets årskurs 3. Övriga sensoriska kvaliteter (Thompson, 2000) är också tydligt starkare i SpPark alternativet – särskilt för stadsdelens befolkning i stort – vilket bidrar till ett större välbefinnande och förebygger sjukdomar i högre grad (Berggren-Bärring & Grahn, 1995; Stigsdotter & Grahn, 2003). För en allmän diskussion om hur stadsbygden utvecklas i sina intersensoriska (flersinnliga) kvaliteter och hur detta är kopplat till hälsa och välbefinnande finns även i Berg & Norderup, 1993 ; Bundy *et al.* 2002 ; Granö, 1929 ; Hartig *et al.* 1991 ; Hedfors & Berg, 2002 ; Lucas & Romice, 2008 ; Mitchell & Popham, 2008 ; Rodaway, 1994 ; Turner *et al.* 2001.

SLUTSATSER

En exploatering genom nybyggnation i Seminarieparken är företagsekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägaren NCC och i privatekonomiskt välmotiverat för de 220 hushåll som kommer att bo i parken. De senare kommer också att ha nytta och glädje av den lokala parkmiljön som sannolikt bidrar till ett förhållandevis starkt och identitetsskapande grannskap, till en god estetisk miljö och till mer cykling, promenader och annan hälsofrämjande motion för de boende. *För stadsdelen som helhet* innebär en exploatering i stället lägre fastighetsvärden och lägenhetspriser och betydligt högre hälsokostnader jämfört med ett alternativ där seminariet utvecklas till en attraktiv stadspark (SdPark). Till de allvarigare konsekvenserna i stadsdelen med NCC Expl hör också skapandet av barriärer som avskärmar seminariet och dess kvarvarande småpark – samtidigt som möjligheterna att koppla ihop seminarieträdgården med årummet, Fyrisån och Fyrishov definitivt kapas. En annan allvarlig effekt är en direkt och indirekt ökande motortrafik samt mindre gång- och cykelrörlighet särskilt för barn och äldre, en kraftigt försämrade social hållbarhet, en mycket bristfällig lek- och utemiljö för barn och unga, kraftigt försämrade estetiska och kulturbestämda värden.

SdPark är sämre ur företagsekonomisk (för den nuvarande byggherren) synvinkel och kan också sett ur byggföretagens och byggfackets perspektiv - skapa ett prejudikat att skydda andra värdefulla gröna miljöer i Uppsala och andra expansiva städer. SdPark är samtidigt ett *samhällsekonomiskt* långt starkare alternativ där flera av för stadsdelens befolkning positiva effekter kan förutses: en 5-10 gånger större användbar, intersensoriskt attraktiv parkyta, höga sociala, samhällsekonomiska och organisatoriska värden. *Två oersättliga*

värden bevaras och hävdas mot framtiden: dels en kulturhistorisk miljö - den enda i sitt slag i Sverige – dels ett unikt läge för en stadsdelspark med alla dess direkta och indirekta värden och funktioner.

Referenser

- Ackerman D (1995) *A Natural History of the Senses*. Vintage books (New York)
- Ahlberg, N. (2005) *Stadsgrundningar och planförändringar*. Doctoral diss. Dept. of Landscape Planning, Ultuna, SLU. Acta Universitatis agriculturae Sueciae vol. 2005:94.
- Aleklett K (2008) *Peak oil and the evolving strategies of oil importing and exporting countries – facing the hard truth about an import decline for the OECD countries*. Discussion paper 17. Joint Transport Research Centre (Paris).
- Alfredsson, B. & Cars, G. (1996) De boende som medarbetare. (The residents as co-workers) SABO (Stockholm)
- Alexander, C., Ishikawa, S. & Silverstein, M. (1977) *A Pattern Language – Towns, buildings, construction*. Oxford
- Andersson, M., Migula, P. & Rydén L. (eds) (2003) *Environmental Science*. Understanding, Protecting and Managing the Environment in the Baltic Sea Region. Baltic University Press (Uppsala)
- Andersson M. (1998) Stockholm Annual Rings – A glimpse into the development of the City. Stockholmia förlag. Kommitten för Stockholmsforskning.
- Andersson, R. (1998) *Attraktiva städer – en samhällsekonomisk analys*. Bygghälsningsrådet (Stockholm).
- Antonovsky, A. (1987) *Unraveling The Mystery of Health - How People Manage Stress and Stay Well*, Jossey-Bass Publishers (San Francisco)
- Asplund J (1988) *Gemeinschaft och Gesellschaft*. Bokförlaget Korpen (Stockholm)
- Benson, J.F., & Roe, M.H. 2000. *Landscape and Sustainability* Spon Press (London)
- Berg P.G (2010) *Timeless Cityland – an interdisciplinary approach to building the sustainable human habitat*. 4:e upplagan Baltic University Program Uppsala University and SLU University Uppsala.
- Berg P.G. (2007) The Urban-Rural Connection. In: Berg P.G. (ed.) *Urban-Rural Co-operation*. Baltic Univ. Urban Forum Urban Management Guidebook VIII. Europ. Reg. Developm. Fund. Baltic University press (Uppsala).
- Berg, P.G. (2004) Sustainability Resources in Swedish Townscape Neighbourhoods. *Landscape and Urban Planning* 68:2 9-52
- Berg, P.G. (1993) Med biologiskt perspektiv på hållbar stadsutveckling I: PG Berg (ed) *Biologi och Bosättning – naturanpassning i samhällsbyggandet*. Natur och Kultur och Institutet för Framtidsstudier (Stockholm).
- Berg P.G (1993) *Biologi och Bosättning – naturanpassning i samhällsbyggandet*. Inst. f. Framtidsst/ Natur o Kultur (Sthlm)
- Berg, P.G. (1990) *Omsorg om vår planet – Ekoteknik* (Care for our Planet – Ecotechnology – only in Swedish). Natur och Kultur och Institutet för Framtidsstudier (Stockholm)
- Berg P.G. (2009) Fyra nyanser av grönt – Den uthålliga stadens fraktala gröstruktur (Four nuances of green – The fractal green structure of the sustainable city – in Swedish) In: Hedfors P. (ed.) *Urban naturmark i landskapet – en syntés genom landskapsarkitektur*.
- Berg P.G. & Hoff V. (2012) SLU:s remissyttrande om Uppsala läns kulturpolitiska program. SLU Uppsala.
- Berg P.G., Eriksson T. & Granvik M. (2010) Micro-comprehensive Planning in Baltic Sea Urban Local Areas. Accepted for publication in *Engineering Sustainability* - an ICE Journal.
- Berg P.G., Cras-Saar M. & Saar M. (2002) *Living Dreams – om ekobyggnad och en hållbar livsstil*. Scapa (Nyköp) 150s

- Berg P.G & Norderup K (1993) Hälsa och skönhet i den goda boplatsen i: PG Berg (ed) *Biologi och Bosättning – naturanpassning i samhällsbyggandet*. Institutet för Framtidsstudier. Natur och Kultur (Stockholm)
- Berggren-Barring A-M. & Grahn P (1995) *Grönstrukturens betydelse för användningen*. Institutionen för Landskapsplanering. Sveriges lantbruksuniversitet. Alnarp + Ultuna. Rapport 95:3.
- Bergold C-E 1989. *Uppsala. Stadsbyggande 1900-1960*. Uppsala Stads historia VI:9
- Bokalders V. & Block M. (2010) *The Whole Building Handbook*. Earthscan and RIBA (London) 450 pp.
- Boverket (2006) Lär känna din ort! – Metoder att analysera orter och stadsdelar. *Rapport*.
- Bundy A.C., Lane S.J., Murray E.A. 2002. Sensory Integration – Theory and Practise. F.A. Davis (Philadelphia)
- Carlestam G. & Sollbe B. (red) 1991. Om tidens vidd och tingens ordning - Texter av Torsten Hägerstrand. Byggforskningsrådet (Stockholm)
- Cooper Marcus, C. and Sarkissian, W. (1986) Housing as if People Mattered. Site Design Guidelines for Medium-Density family Housing. University of California Press (Berkeley)
- Couic, M-C. 2000. La dimension intersensorielle dans la pratique d l'espace urbain: une approche méthodologique pluridisciplinaire. (The intersensory Dimension in Urban Space – in French with English summary). *Thèse de doctorat*, discipline Sciences pour l'ingénieur, spécialité Architecture, option Sciences Humaines e Sociales, Filière doctorale Ambiances Architecturale et Urbaines: Université de Nantes, ISITEM, janvier 2000. 276 p. Bibliogr. Index. + 1 tome diannexes 118 p.
- Day C. 2002. Spirit & Place. Gray Publishing (Tunbridge Wells, Kent)
- Eriksson M. & Lindström B. (2007) Antonovsky's Sense of Coherence Scale and its Relation with Quality of Life: a Systematic Review. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 61:938-944
- Etzioni, A. 1993. The Spirit of Community. Rights, Responsibilities, and the Communitarian Agenda. Crown Publishers, Inc./New York.
- Florgård C. & Berg P.G. (1997) The Function of Urban Green Structure in Sustainable Urban Development. I: Guldager S. & Nilsson K. (red). *Ressourcehusholdning i kommunernes planlægning og forvaltning af friarealer*. Proceedings på baggrund af nordisk workshop marts 1996. Miljø och Energiministeriet, Forskningscentret for skov og landskab (Hørsholm) p. 31-38
- Folke, C., Å. Jansson, J. Larsson and R. Costanza. (1997) Ecosystem Appropriation by Cities. *Ambio* 26:167-172.
- Folkhälsoinstitutet (2010) Om livsstils- och miljöfaktorer som påverkar hälsan. Se www.folkhalsoinstitutet.se
- Franzen M. & Sandstedt E. 1993. Välfärdsstat och byggande – Om efterkrigstidens nya stadsmönster i Sverige (Welfare State and Building – on post war city patterns in Sweden (only in Swedish) joint Dissertation. Department of Urban Design and Planning School of Architecture, Chalmers (Göteborg).
- Gaffron, P., Huismans, G. and Skala, F. (Editors), (2008) Ecocity. Book II – How to make it happen. European Union, Hamburg
- Gaffron, P., Huismans, G. and Skala, F. (Editors), (2005) Ecocity. Book I – A better place to live. European Union, Hamburg
- Gehl J. (2010) Cities for People. Island Press. Washington D.C.
- Gehl, J. (2005) *Stadsrum och stadsliv i Stockholms innerstad – problem och potential 2005*. Gehl Architects report.
- Gehl, J. (1996). *Life between buildings*. Arkitektens forlag (Köpenhamn)
- Grahn P. (1991) Om parkers betydelse. Doktorsavhandling. Alnarp: Sveriges lantbruksuniversitet; 1991.
- Granö, Johannes Gabriel (1997 [1929]). *Pure geography*. Baltimore: Johns Hopkins University Press
- Haglund B.J.A. et al. (1996) Creating supportive environments for health. Stories from the *Third International Conference on Health Promotion, 1991 in Sundsvall, Sweden*. World Health Organisation (Geneva)

- Hanell T & Tornberg P (2007) Regional development trends in the Baltic Sea Region at the turn of the Millennium. In: P.G. Berg (ed.) *Urban and Rural Co-Operation*. Baltic University Urban Forum. Interreg III (B) project. Guidebook VIII. Baltic University Press.
- Hartig, T., Mang, M. & Evans, W. 1991. Restorative Effects of Natural Environment Experiences. *Environment and Behaviour*, **23**: 3-26
- Hedfors P. (2003) Landscape Architecture in the Light of sound. (Dissertation) Department of Landscape Planning Ultuna, SLU Uppsala.
- Hedfors P. & Berg P. 2002. Site Interpretation by Skilled Listeners. Methods for Communicating Soundscape in Landscape Architecture and Planning. In: Järviuoma H. & Wagstaff G. (Eds) *Soundscape Studies and Methods*. Finnish Society for Ethnomusicology publications. (Tampere, Suomi).
- Hoff, V & Åkerblom P. (2011) Remissyttrande till Länsstyrelsen om Seminarieparkens kulturhistoriska värden. Institutionen för Stad och Land, Landskapsarkitekturenheten, Sveriges Lantbruksuniversitet (Uppsala)
- Howard E. (1902) *Garden Cities of Tomorrow*. Faber & Faber (London)
- IGBP (2004) *Global Change and the Earth system – a planet under pressure*. International Geosphere Biosphere Program. Springer (Berlin)
- Ingelstam L (2007) *Ekonomi på plats* - Centrum för Kommunstrategiska studier (Linköping)
- IPCC (2007) IPCC Fourth Assessment Report (AR4) "Climate Change 2007" Intergovernmental Panel on Climate Change UNEP (New York)
- Jacobs J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*. Blackwell – Wiley (New York)
- Jellicoe G. & Jellicoe S. 1991. *The Landscape of Man - Shaping the environment from prehistory to the present day*. Revised and enlarged edition. Thames and Hudson (London)
- Johansson R. (2005) Case study analysis. In: D-U Vestbro, Y Hürol & N Wilkinson (2005) *Methodologies in housing research*. Urban International Press. (Gateshead, UK)
- Kaplan R, Kaplan S. (1989) *The experience of nature*. Cambridge, MA: Cambridge University Press
- Kandel E.R., Schwartz J.H., Jessel T.M. 2000. *Principles of Neural Science*. Mc Graw Hill (New York)
- Lagerström, T. & G. Eriksson, (1996). Improvement of trees and shrubs by phenotypic selection for landscaping in urban and rural areas - a Swedish example. *For. & Landsc. Res* 1: 349-366.
- Lisberg Jensen E. (2008) Gå ut min själ – forskningsöversikt om hälsoeffekter av utevistelser i närmatur. *Rapport* Folkhälsoinstitutet.
- Lucas R & Romice O (2008) Representing Sensory Experience in Urban Design. *Design Principles and Practices*. Vol 4 (2): 83-94
- Lundberg, J., Lundberg S. & Westin, L. (2004) *Hushållens efterfrågan på dagligvaror och val av dagligvarubutiker i Umeå kommun*. Cerum working paper 72:2004, Umeå Universitet.
- Lundgren Alm E. (2001) Stadslandskapets obrukade resurs. Akademisk avhandling. Chalmers (Göteborg) (Urban indigenous vegetation in the landscape – in Swedish) Reports from Department of Urban and Rural Development 2009:3 SLU Uppsala, Sweden. pp. 338-353
- Lynch K (1960) *Good City Form*. MIT Press. (Cambridge MA)
- Madigan M.T. & Martinko J. (2008) *Brock Biology of Microorganisms* (12th International Edition) Pearson Education (US) 1168 pp
- Mark Herbert, C. & Rorarius J. (2009) Tools for corporate assessment of sustainable development. In: Hallin A. & Kärrbom Gustavsson T. (eds.) *Organizational Communication and Sustainable Development*. Information Science. Hershey (New York) Chapter 6:110-115.

- Millennium Ecosystem Assessment (MEA). 2005. Ecosystems and Human Well-Being: Synthesis. United Nations Millennium Ecosystem Assessment organisation. Island Press, (Washington) 155pp.
- Mitchell R & Popham F (2008) Effect of Exposure to Natural Environment on Health Inequalities: an Observational Population Study. *The Lancet* vol 372 (9650) 1655-1660.
- Muller N, Werner P & Kelcey J.G. (2010) *Urban Biodiversity and Design*. Wiley Blackwell (Hoboken, New Jersey)
- Murphy M.D. (2005) Theory in Landscape Architecture – an Evolving Body of Thought. Waveland press (Illinois)
- Myhr, Ulla (2008) *Property-level environmental assessment tools for outdoor areas*. Doctoral diss. Dept. of Urban and Rural Development, SLU, Acta Universitatis agriculturae Sueciae vol. 2008:38
- Nelischer, M. & Burcher L. (eds.) (1997). Community Design. *Landscape & Urban Planning*. Spec. Issue 39
- Neuschütz, K (1997) *Våra 12 sinnen – aspekter på Rudolf Steiners sinneslära*. Levande Kunskap förlag (Stockholm)
- Odum E.P. (1989) Ecology - and our endangered life-support systems. Sinauer (Massachusetts)
- Olsson S, Cruse Sonden G. & Ohlander M. (1997) *Det lilla Grannskapet – Gårdar, trapphus och socialt liv*. Centrum för Byggnadskultur CTH, GU
- Ostrom E. 1990. Governing the commons – the evolution of institutions for collective action. Political economy of institutions and decisions. University press (Cambridge)
- Putnam, R.D., 2000. Bowling Alone, the Collapse and Revival of American Community. Simon and Schuster, New York
- Rodaway, Paul (1994). *Sensuous geographies: body, sense and place*. London: Routledge
- Roseland M (2005) Toward Sustainable Communities – Resources for Citizens and their Governments
New Society Publishers (Gabriola Island B.C. Canada)
- Rådberg, Johan (1988) *Doktrin och täthet i svenskt stadsbyggande 1875-1975* (Doctrine and density in Swedish City Planning (in Swedish) Statens Råd för Byggnadsforskning. Rapport 1988:11 (Stockholm)
- Saifi B & Drake L. (2007) A co-evolutionary model for promoting agricultural sustainability. *Ecol. Econ.* 65: 24-34.
- Selander S. 1987. Det levande landskapet i Sverige. Tredje icke omarbetade upplagan (Nytryck av andra översedda upplagan 1957). Bokskogen (Göteborg)
- Shafer RM (1977) *The tuning of the World*. Random House (UK)
- Sjöström J (1993) Naturenlig planering i det förgångna. I: PG Berg (ed) Biologi och Bosättning – naturanpassning i samhällsbyggandet. Natur och Kultur och Institutet för Framtidsstudier (Stockholm) 13-18
- SLL (2009) Regional Utvecklingsplan för Stor-Stockholm (RUF, 2010) Stockholms Läns Landsting. Rapport
- Spangenberg, J.H. (2004) Environmentally Sustainable Domestic Consumption-Material-Flow-Based Indicators for Priority Fields of Action. In: Leal Filho, W. & Ubelis, A. *Integrative Approaches towards Sustainability in the Baltic Sea Region*. Peter Lang Verlag (Frankfurt am M)
- Spradley J & McCurdy D.W. (2002) *Conformity and Conflict – Readings in Cultural Anthropology (11th edition)*. Allyn & Bacon (Pearson)
- Stigsdotter, U. & Grahn, P. (2003) Experiencing a Garden: A Healing Garden for People Suffering from Burnout Diseases. *Journal of Therapeutic Horticulture*. 14: 38-48.
- Thompson I. (2000) *Ecology, Community and Delight – sources of Values in Landscape Architecture*. Taylor & Francis (London)
- Thwaites K, Porta S, Ombretta R & Greaves M. (2007) Urban Sustainability through Environmental Design – Approaches to time-people-place responsive urban spaces. Routledge - Taylor & Francis (Milton Park Aingdon, Oxon);

Turner MG, Gardner RH & O'Neill RV (2001) *Landscape Ecology in Theory and Practice – Pattern and Process*. Springer (Berlin)

UNCHS (1996) *The Habitat Agenda and the Istanbul Declaration*. United Nations Conference on Human Settlements (NY)

Uppsala Kommun (2002) Kommunens parkprogram.

Wagner M. (1923) *Alter oder neue Bauwirtschaft*. Vorwärts Buchdruckerei (Berlin)

Wikström B. & Herliz U. (eds.) (2006) *Lokal ekonomi för hållbar tillväxt*. Tillväxtverket – tidigare Närings- och Teknikutvecklingsverket (Local Economy for Sustainable Growth – in Swedish - Swedish Agency for Economic and Regional Growth. B 2006:1 (Stockholm)