

Handläggare
Brita Christiansen

Datum
2017-11-06

Diarienummer
PBN 2017-2441

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Planbesked för Luthagen 13:1, kvarteret Seminariet

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplaneläggning med utökat förfarande för Luthagen 13:1 och 13:2, kvarteret Seminariet i Luthagen.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 18 200 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Planförslaget uppskattas inrymma:

Flerbostadshus	ja
Antal lägenheter	110
Typ av verksamhet	handel
Verksamhetsyta netto o kvm	100
Annan användning	Park

Sammanfattning

Bonava Projektutveckling i Uppsala AB begär planbesked för att pröva planläggning av 110 lägenheter på fastigheten Luthagen 13:1. Bostäderna är tänkta att uppföras i ena delen av fastigheten och resten av fastigheten är tänkt att planläggas som allmän park.

För att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och tillgodose skolans behov behöver planuppdraget omfatta hela kvarteret. Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och programmet för Librobäck-Börjetull-Fyrishov.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2019, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

Protokollet expedieras till

Bonava Projektutveckling i Uppsala AB
Akten

Ärendet

Bakgrund och syfte

Bonava Projektutveckling i Uppsala AB begär planbesked för att pröva planläggning av 110 lägenheter på fastigheten Luthagen 13:1. Bostäderna är tänkta att uppföras i ena delen av fastigheten och resten av fastigheten är tänkt att planläggas som allmän park. Förslaget utgår från en kulturhistorisk analys av området som har tagits fram av Upplandsmuseet. De nya bostads-husen placeras längs med Fyrisvallsgatan och Prästgatan och omsluter fotbollsplanen framför den kulturhistoriskt värdefulla Seminariebyggnaden. Huskropparna mot Fyrisvallsgatan är u-formade, vilket bildar skyddade bostadsgårdar som öppnar sig mot parken. Byggnaderna är i sex våningar mot Fyrisvallsgatan och trappar ned i höjd till fyra våningar närmast Seminariet och Prästgatan. De nya byggnaderna lånar en del av sitt formspråk från Seminariebyggnaden med sadeltak och markerade husgavlar. Mot Fyrisvallsgatan föreslås lokaler i bottenvåningen, främst vid entrén till parken från Fyrisvallsgatan. Bil- och cykelparkering planeras i garage under husen. Förslaget kommer att utvecklas vidare under planprocessen, och byggherren har därför valt att inte vara så detaljerad i de illustrationer som bifogas.

För det område som ska bli park har Bonava i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett förslag till gestaltning. Här föreslås flera entréer från omgivande gator, inslag av pedagogisk odling som anknyter till platsens historia, samt ytor för picknick och lek. Fotbollsplanen framför Seminariebyggnaden behålls för spontanidrott, bollspel och evenemang. En del av området föreslås som skolgård för den grundskola som finns i seminariebyggnaden. I parkdelen finns två äldre byggnader, Rektorsgården och Vaktmästaregården. Vaktmästarbo-staden innehåller två lägenheter som är bebodda idag. Det är oklart hur dessa ska användas i framtiden men de kommer även i fortsättningen att vara i privat ägo.



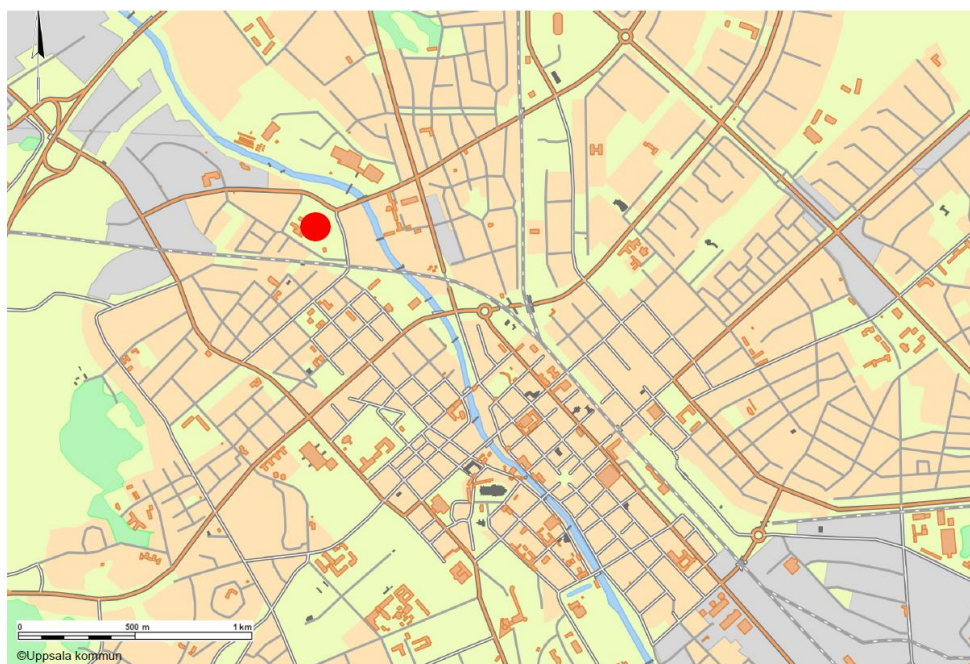
Illustration som visar placering av ny bebyggelse och utformning av park. ÅWL arkitekter



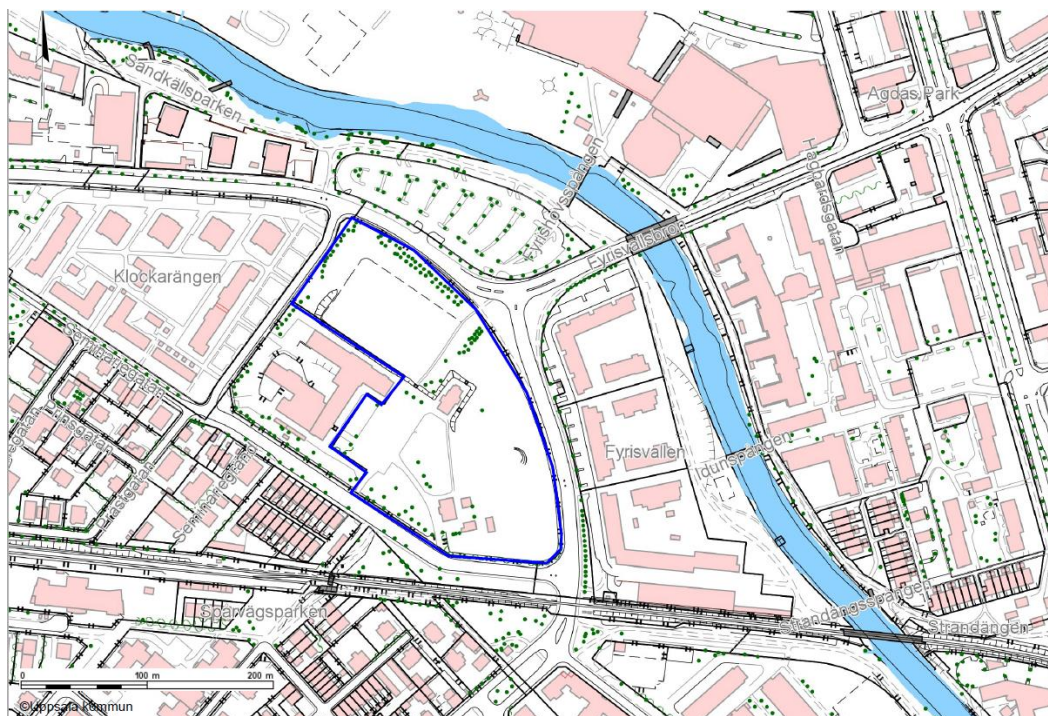
Illustration som visar placering och utformning av ny bebyggelse. ÅWL arkitekter

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Luthagen cirka 2 km från Resecentrum. Fastigheten Luthagen 13:1 utgör den större delen av kvarteret Seminariet som avgränsas av Fyrisvallsgatan, Ringgatan, Seminariegatan och Prästgatan. Fastighetens area är 31 888 m². Den övriga delen av kvarteret har beteckningen Luthagen 13:2 och innehåller den äldre seminariebyggnaden som används för skola, förskola, tandläkarmottagning och kontor.



Orienteringskarta med planområdet markerat med en röd prick.



Karta som visar fastigheten Luthagen 13:1 markerad med en blå linje.

Tidigare ställningstagande

Kommunfullmäktige beslutade 2012-04-23 att anta en detaljplan för fastigheten som omfattade bostäder, förskola och en mindre park, men beslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen 2014-03-24. Skälen var att riksintresset för kulturmiljövården skulle skadas påtagligt samt att den ansågs strida mot kommunens översiktsplan.



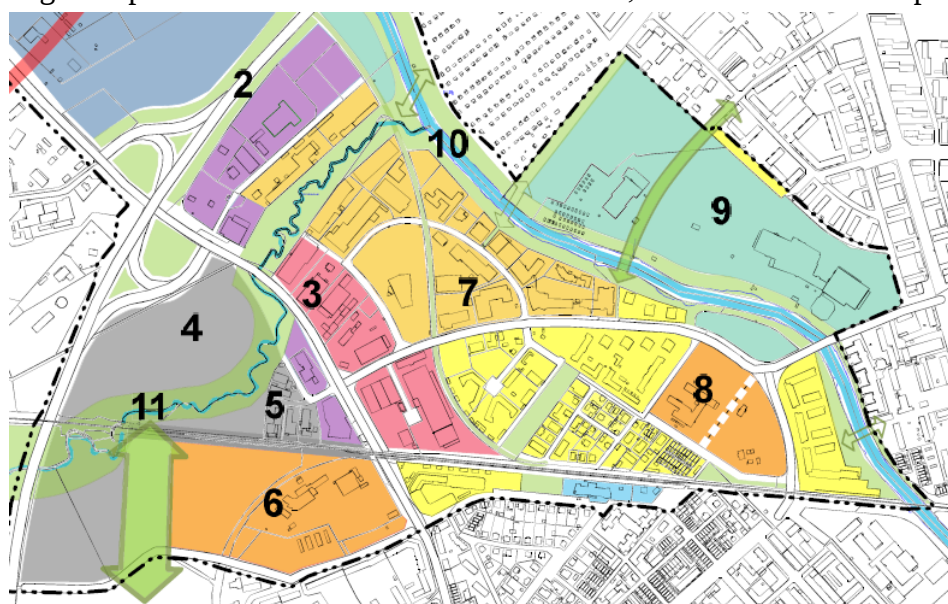
Upphäv detaljplan. Illustrationsplan i antagandehandling enligt KF-beslut 2012. Tema arkitekter.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger planområdet intill stadsstråket Fyrisvallsgatan-Gamla Uppsalagatan. Stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med koncentrationer av bebyggelse, platsbildningar och andra funktioner som bidrar till livfulla gaturum som länkar samman stadens olika delar. Orientering av bebyggelse och entréer ska bidra till stadslivskvalitet och levande trygga rörelsestråk. 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 för Librobäck

Strukturprogrammet för Librobäck-Börjetull-Fyrishov, godkänt av byggnadsnämnden 2006, anger att planområdet ska användas för bostäder, förskola och kvarterspark.

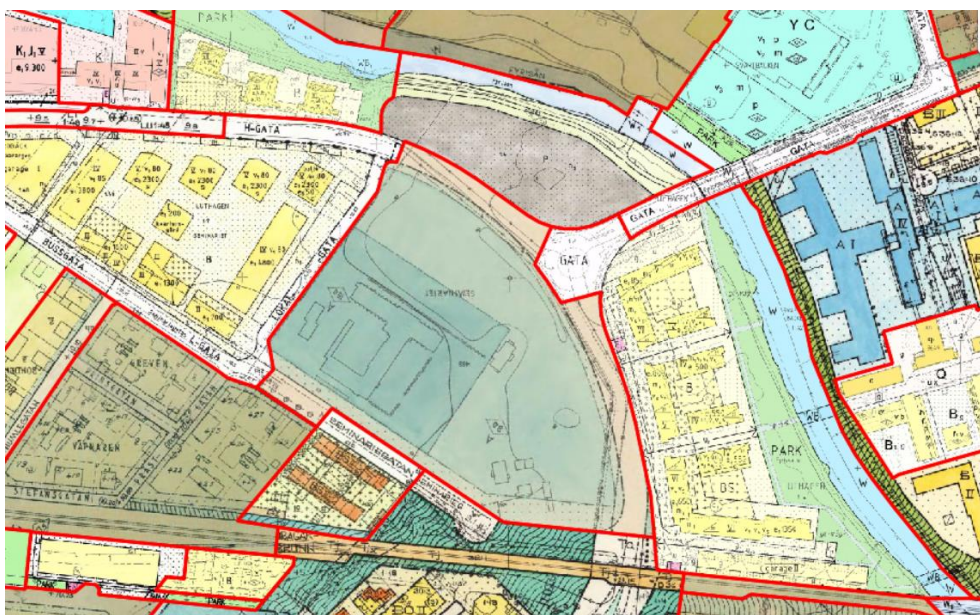


Utsnitt ur strukturprogrammet för Librobäck. Planområdet är nr 8.

Gällande detaljplan

Som detaljplan för området gäller stadsplan för del av Seminarieområdet fastställd 1958. Detaljplanen anger att området ska användas för allmänt ändamål. Högsta byggnadshöjd är 15 meter i den del där seminariebyggnaden är placerad och i övrigt 8 meter. Längs med Fyrisvallsgatan, Ringgatan och Seminariegatan finns en remsa förgårdsmark som inte får bebyggas.

Söder om planområdet gäller stadsplan för Eriksdalsområdet fastställd 1975. Denna detaljplan ger utrymme för att bygga om korsningen med järnvägen till en planskild korsning. Ringgatan kommer då att gå i tunnel under järnvägen. Detta medför att Seminariegatan inte kommer att kunna ansluta till Ringgatan, och i detaljplanen är denna del av Seminariegatan planlagd som park. Seminariegatan kommer då att avslutas i en vändplan i höjd med Vaktmästarbostaden och kommer endast att nås med bil via Prästgatan och Fyrisvallsgatan.



Karta som visar gällande detaljplaner

Kulturmiljö

Planområdet är en del av det kulturhistoriska riksintresset för Uppsala stad och berörs även av siktlinjen från väg 600 (vägen mot Björklinge). Seminarieanläggningen i sin helhet med byggnader, idrottsplan, park och trädgård bedöms vara av riksintresse.

Seminariebyggnaden, Rektorsvillan och Vaktmästarbostaden är uppförda 1914–1917 efter ritningar av Axel Lindegren. Byggnaderna klassas som kulturhistoriskt värdefulla. Seminariebyggnaden har en tillbyggnad från 1994 i det nordöstra hörnet.



Huvudbyggnaden sedd från Seminariegatan.



Lärarseminariets nordöstra fasad. (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)



Vaktmästarbostaden



Rektorsbostaden



Vy från Prästgatan med planområdet till höger i bilden.



Fyrisvallsgatan med planområdet till vänster i bilden.

Förutsättningar

Skola, förskola

Nya bostäder innebär att det behövs fler förskoleplatser och fler grundskoleplatser. I förslaget till lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2021/2022 framgår det att det finns behov av att utreda hur man kan åstadkomma ytterligare förskoleplatser samt grundskoleplatser i detta område. I denna begäran om planbesked föreslås endast 110 lägenheter vilket bedöms skapa ett behov av en förskoleavdelning, 18 barn. Detta behov får tillgodoses på annan plats i närområdet där det är möjligt att ge utrymme till en större förskola med minst 4 avdelningar.

I kvarteret finns idag en privat förskola, Kids2home, med 6 avdelningar (116 barn) samt en privat grundskola, Uppsala Musikklasser, med cirka 500 elever i årskurserna 3–9. Förskolan har en inhägnad gård på drygt 1 000 m² i anslutning till lokalerna, men grundskolan saknar en egen skolgård som hör till skolan. Om rekommendationerna med 20 m² friyta per barn ska tillämpas behövs det en förskolegård på cirka 2 300 m² och en skolgård på cirka 10 000 m². Troligen används friytorna inom kvarteret både av förskolan och grundskolan.

Natur, park

Området som föreslås för bebyggelse har idag en trädplantering med granar och diverse lövträd. Träden bedöms inte ha något större naturvärde.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och programmet för Librobäck-Börjetull-Fyrishov. Bostadsbebyggelsen är begränsad och förläggs till den del av kvarteret som är minst intressant att bevara. Den är uppdelad i flera volymer, vilket ger möjlighet till inblickar mot parken. Avståndet till Seminariebyggnaden är stort så att det rymmer en idrottsplan framför och den ståtliga fasaden kan ses på håll. En bebyggelse mot Fyrisvallsgatan kan ses som en fortsättning på bebyggelsen längs med Ringgatan och västerut mot Börjegatan. På andra sidan gatan finns Fyrishovs parkering som på sikt kan utvecklas för bostäder.

Förslaget innebär att den helhet som seminarieanläggningen med byggnader, park, trädgård och idrottsplats utgör kan bevaras vilket är av riksintresse. En planläggning ger möjlighet att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i sitt sammanhang. Detta förutsätter dock att planläggningen omfattar hela kvarteret.

Den stora trädgården ger goda förutsättningar för att skapa en grönskande park där det redan finns uppvuxna stora träd, buskar och gräsmattor. En sammanhängande park på cirka 2,5 hektar ger utrymme för många olika aktiviteter. Närheten till Fyrishov och goda kommunikationer gör den lämplig för utflyktsmål så att den kan användas av alla Uppsalabor.

De föreslagna förändringarna kan prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- Planområdet bör utvidgas till att omfatta hela kvarteret och omgivande gator.
- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas genom planbestämmelser.
- Möjligheten att använda Rektorsbostaden till någon publik verksamhet bör utredas.
- Behovet av en avskild skolgård ska beaktas.
- Angöring till förskola och skola ska tillgodoseas.
- Värna utblickarna mot parken och Seminariebyggnaden från omgivande gator.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2019, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande med följande preliminära tidplan:

Samråd 3:e kvartalet 2018
Granskning 2:a kvartalet 2019
Antagande 3:e kvartalet 2019

Torsten Livion
Detaljplanechef

Brita Christiansen
planarkitekt