

Handläggare
Louise Granér
Brita Christiansen

Datum
2018-12-03
Rev. 2018-12-07

Diarienummer
PBN 2017-002441

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse Samråd

Detaljplan för kvarteret Seminariet

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för kvarteret Seminariet inom Luthagen.

Planförslaget uppskattas inrymma:

| | |
|----------------------|-------------------|
| Flerbostadshus | Ja |
| Antal lägenheter | 110 |
| Typ av verksamhet | Centrumverksamhet |
| Verksamhetsyta netto | Ca 500 kvm |
| Annan användning | Park |

Sammanfattning

Kvarteret Seminariet planläggs för att kunna förtätas med ny bebyggelse innehållande cirka 110 lägenheter och verksamheter i bottenvåningen. Ny bebyggelse placeras i nordöstra delen av kvarteret i anslutning till Fyrisvallsgatan och Prästgatan och är i fem våningar samt vindsvåning.

Den befintliga Rektorsgården planläggs för bostäder och verksamheter, och Seminariebyggnaden planläggs för Skola och Centrumändamål för att bekräfta de verksamheter som idag finns i byggnaden. Grönområdet planläggs som allmän plats, park.

Planläggning och gestaltning görs med hänsyn till områdets kulturmiljövärden, och befintliga byggnaders värden skyddas genom planbestämmelser.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och strukturprogrammet för Librobäck.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Protokollet expedieras till

Bonava Projektutveckling i Uppsala AB
Akten

Bakgrund och syfte

En detaljplan för området antogs 2014 men upphävdes på grund av att detaljplanen bedömdes kunna skada riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad samt stred mot dåvarande översiktsplan (2010). Efter detta togs en kulturmiljöutredning fram som pekar ut värdebärande strukturer och element och som ligger till grund för detta förslag. Bonava projektutveckling begärde planbesked 2017 med ett förslag där bebyggelsen har placerats i den del av kvarteret som inte har några betydande värden. En mer utförlig beskrivning kring bakgrunden finns i bifogad tjänsteskrivelse för planbesked.

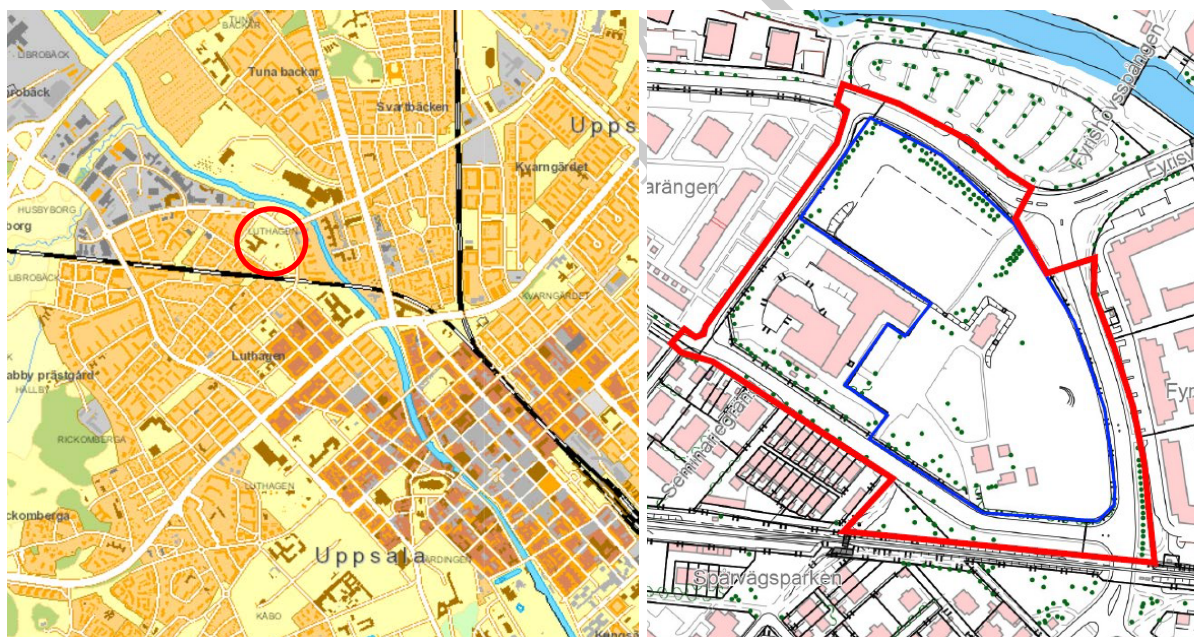
Syftet med detaljplanen är både att möjliggöra bebyggelse med cirka 110 lägenheter och verksamheter i bottenvåningen samt att grönområdet ska bli en allmän park. Ett syfte är också att skydda områdets kulturmiljövården.

Läge och omfattning

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. Sammanlagt är planområdet cirka 6 hektar.

[Länk till GoogleMaps](#)

[Länk till Webbkartan](#)



Bilden till vänster visar planområdets läge i staden (se röd cirkel). Bilden till höger visar planområdets avgränsning med röd linje, och avgränsningen för Luthagen 13:1 ses med blå linje.

Tidigare ställningstagande

Tidigare ställningstaganden finns beskrivna i bifogad tjänsteskrivelse för planbesked. Sammanfattningsvis ligger planområdet intill ett utpekad stadstråk och ca 400 meter från en planerad knutpunkt för kollektivtrafik. Planläggning är förenlig med både gällande översiktsplan och strukturprogram som tagits fram för Librobäck.

Den gällande detaljplanen anger idag *Allmänt ändamål* för hela planområdet.

Nuläge

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 eftersom funktionerna inte behövs så har de delvis försvunnit.

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

Kvarterets stora grönområde är i privat ägo och ägs av Bonava. Grönytan är dock öppen och nyttjas av allmänheten och skolan, även om den inte är allmän plats. I kvarteret finns också en fotbollsplan med 11-mannamått.



Seminariebyggnaden



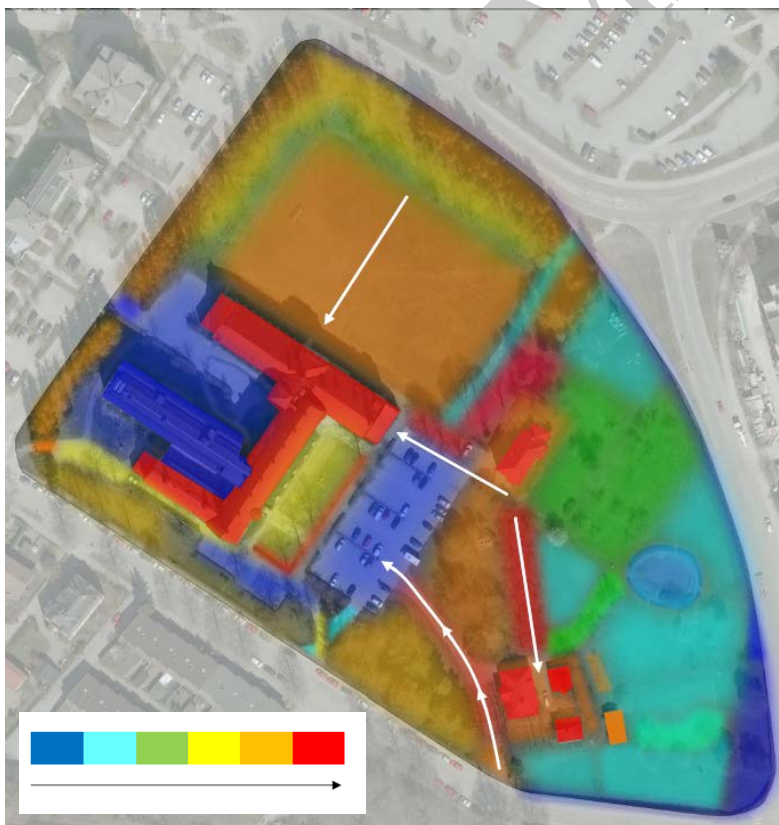
Vaktmästarbostaden



Rektorsgården



Bilden visar utsnitt över planområdet och de byggnader och anläggningar som finns.



Utsnitt från Upplandsmuseets kulturhistoriska analys av kvarteret. Röda kulörer visar områden/landskapsrum/byggnader med höga värden och blå kulörer visar var de låga värdena finns.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövärden Uppsala stad och berörs även av siktlinjen från väg 600 (vägen mot Björklinge).

Inom planområdet finns Seminariebyggnaden, Rektorsgården 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.

Seminarieanläggningen i sin helhet med byggnader, idrottsplan, park och trädgård bedöms ha höga kulturvärden och är av riksintresse. Värdena har beskrivits i kulturmiljöutredning framtagen av Upplandsmuseet (Kulturhistorisk analys av kvarteret Seminariet, Lundgren, 2016). Som syns i bild på föregående sida finns de högsta värdena i byggnaderna men även i vissa siktlinjer, strukturer och karaktärsskapande element.

Naturmiljö

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

Skola och utemiljö

Idag finns inom planområdet en grundskola och en förskola som hyr lokaler i Seminariebyggnaden. Uppsala musikklasser har cirka 500 elever i årskurs 3–9 och Kids2home förskola har 6 avdelningar med cirka 116 barn. Förskolan har en gård orienterad mot Prästgatan och Seminariegatan på cirka 1 000 kvm. Grundskolan har entré mot parken men saknar helt egen gård. Skolorna antas dock nyttja parken och idrottsplanen för sina verksamheter.

Planförslaget

Struktur och markanvändning

Då kvarterets struktur bedöms vara en viktig del av riksintresset har utgångspunkten varit att så långt som möjligt behålla den. Ny bebyggelse placeras där det idag finns trädridåer av huvudsakligen gran. På detta sätt bibehålls fördelningen mellan öppet/slutet. En konsekvens är att fotbollsplanen behöver minskas från 11-manna till 7-manna. Att fotbollsplanen även fortsatt får ett standardiserat planmått samt får en tydlig avgränsning är dock kulturhistoriskt värdefullt eftersom det innebär att det blir tydligt avläsbart att det är en fotbollsplan.

Ytan med och kring Seminariebyggnaden planläggs för Skola och Centrumverksamhet för att säkra att de verksamheter som finns där idag fortsatt kan finnas kvar.

Fotbollsplanen planläggs för Skola och Idrottsanläggning för att säkra att skolan ska kunna nyttja fotbollsplanen men att både en fastighetsägare som har skolverksamhet och en fastighetsägare som har idrottsverksamhet ska kunna äga den. På detta sätt blir planläggningen långsiktig även om Seminariebyggnaden skulle få andra hyresgäster.

Rektorsgården planläggs för Centrumändamål, Bostad och Skola med en styrning att endast centrumverksamheter eller skola får finnas på bottenvåningen. Detta eftersom det bedömts viktigt att bottenvåningen har en mer offentlig karaktär så att inte den närliggande parken ska upplevas privatiserad.

Befintliga bostäder i Vaktmästarbostaden planläggs för bostäder men möjliggör även centrumverksamheter. I anslutning till dessa möjliggörs en mindre byggrätt för café för att möjliggöra ett sommarcafé i detta läge.

Kvarterets grönområde planläggs för park och blir således allmän plats. Parkens sammanlagda areal blir mellan 15 000 och 20 000 kvm. Förutom själva parkområdet säkras detaljplanen att allmänna cykelvägar kan finnas inom kvarteret. En angöring till Rektorsgården planläggs som allmän plats, gata. Denna väg ska även fungera som cykelväg och är därmed ett allmänt intresse.



Bilden visar principer för planläggningen. Justeringar av ej principiell karaktär kan göras innan samrådsutskick för att gränsdragningen ska bli så funktionell som möjligt.

Gestaltning nya byggnader

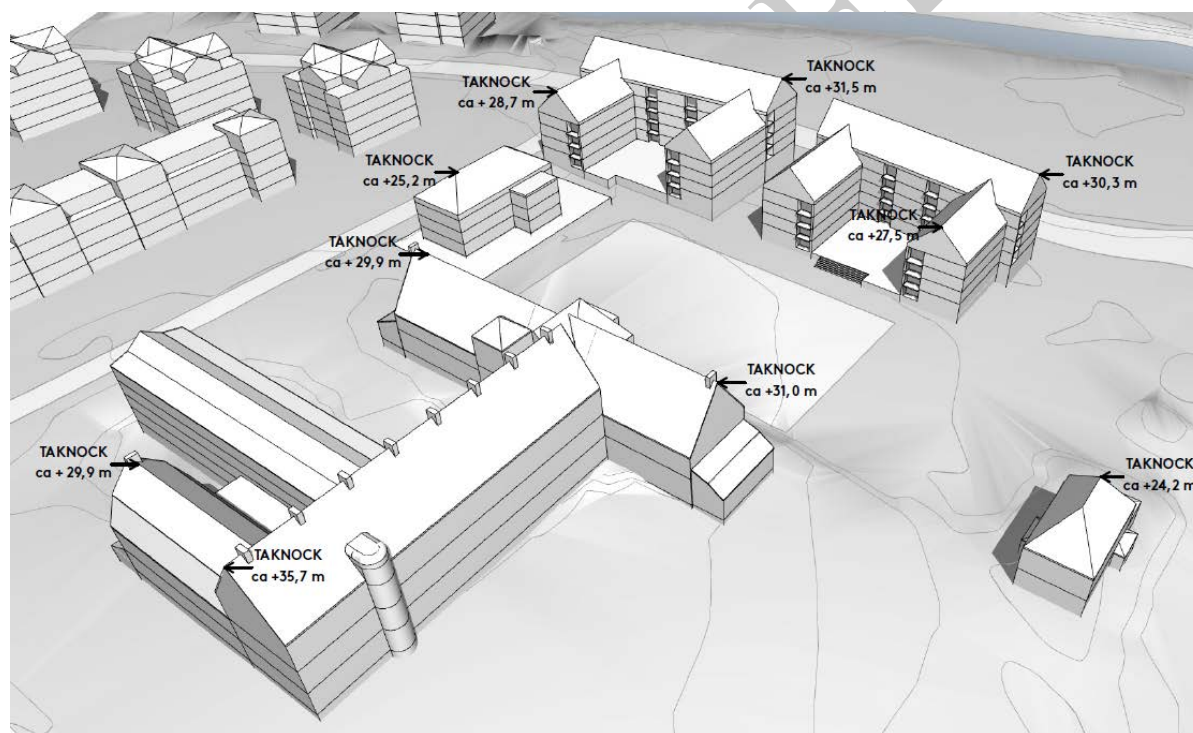
Tre nya byggnader föreslås inom kvarteret, två u-formade kvarter med sluten fasad mot Fyrisvallsgatan samt en fristående byggnad mot Prästgatan.

De två u-formade kvarteren ska utformas med fasader av tegel av samma kulör som Seminarietbyggnaden samt med sadeltak. Stor omsorg ägnas åt detaljerna för att svara upp mot de kvaliteter som befintliga byggnader har inom kvarteret.

Byggnadens bottenvåning markeras genom en högre takhöjd och utformas för att innehålla verksamheter. Sockelvåningen markeras även genom detaljer i murning. Minst hälften av bottenvåningarna som vänder sig mot Fyrisvallsgatan ska fyllas med centrumverksamheter. Detta för att stärka gatans roll som stadsstråk och bidra till ett mer levande stadsliv som kan skapa trygghet och främja möten.

Den fristående byggnaden längs Prästgatan får en karaktär som istället kopplar till Rektorsgården och utformas med träfasader.

Ny bebyggelse uppförs huvudsakligen i fem våningar samt en vindsvåning. Byggnadskroppar placerade mot gården är fyra våningar med vindsvåning. Med en något högre bottenvåning hamnar byggnadernas högsta taknockshöjder på +30,3 respektive +31,3 över grundkartans nollplan. Detta motsvarar cirka 4,5–5,5 meter under Seminarietbyggnadens högsta taknock.



Bilden visar hur de nya byggnadernas höjder förhåller sig till befintliga byggnaders höjder.



Vy centralt i kvarteret från områdets öppna yta (idag parkering). Seminariebyggnaden ses i förgrunden till vänster i bild och ny bebyggelse ses i mitten av bilden.



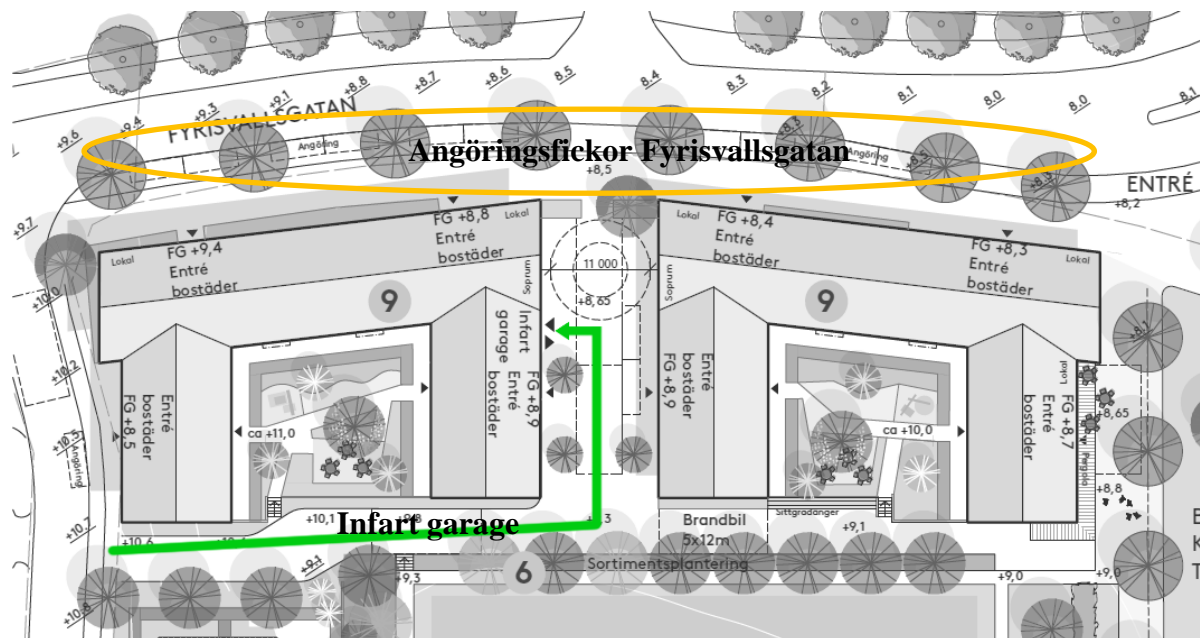
Vy från korsningen Fyrisvallsgatan/Ringgatan/Gamla Uppsalagatan. Ny bebyggelse ses i förgrunden och Seminariebyggnaden ses bakom till höger i bild.

Skydd av befintliga byggnader

Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs som säkrar befintliga byggnaders värden.

Parkering, gator och angöring

Parkering 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.



Bilden visar ett utsnitt av kvarterets nordöstra hörn, och redovisar hur angöring till bebyggelsen ska ske. Observera att bilden inte är orienterad mot norr.

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 trädreder. 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/trädreder samt de breddade cykelbanorna att Fyrisvallsgatan breddas med cirka 4 meter.

Skolgård och utemiljö

Skolan och förskolan som finns på platsen har redan bygglov för sina verksamheter. Trots detta är en ambition i detaljplanen att ge förutsättningar för att eleverna ska få mer friytor. Fotbollsplanen samt en större yta framför Seminariebyggnaden planläggs för skoländamål och idrottsändamål för att grundskolan ska kunna nyttja dessa ytor som skolgård. Att fotbollsplanen ägs eller hyrs av skolan är en förutsättning för att skolan ska kunna planera lektioner på fotbollsplanen samt använda ytorna som skolgård utan att behöva samsas om ytorna med andra medborgare.

Denna planläggning innebär att grundskolans friytor ökar från 0 till cirka 3 500 kvm. Sett till elevantalet på cirka 500 elever motsvarar detta endast cirka 7 kvm per elev, vilket är långt under gällande riktlinjer och målbilder. En avvägning har dock gjorts mot intresset av att grönytorna i kvarteret ska bli en allmän park och den bästa helhetslösningen har bedömts vara att huvuddelen av grönytorna blir allmän plats, Park. På detta sätt kan kommunen kunna utveckla och skydda de kultur- och rekreationsvärden som miljön besitter och grönytorna blir tillgängliga för alla medborgare. Bedömningen är att barns rätt till vila och fritid och till lek

och rekreation, som formuleras i barnkonventionen, också kan uppnås genom att eleverna kan nyttja den intilliggande parken.

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 förändringar inom fastighetsten. Exempelvis kan en parkeringsyta användas för att skapa mer friyta.

Planläggningen är gjord för att fungera över tid även med scenariot att skolverksamheten någon gång skulle kunna lämna planområdet.

Miljöförutsättningar

En dagvattenutredning är framtagen vars slutsats är att en dagvattnet kan hanteras utan att recipienten Fyrisåns miljö kvalitetsnormer påverkas negativt.

En bullerutredning är framtagen som att bullerförordningens riktvärden uppnås under förutsättning att det är genomgående lägenheter eller små lägenheter (≤ 35 kvm). Uteplatser ska orienteras i skyddade lägen, i riktning mot grönytan/fotbollsplanen.

Planområdet ligger inom beräknat flöde för 200-årsregn. Bostadsbebyggelsen är i framarbetade illustrationer belägna på nivåer över beräknat högsta flöde. Behov av att styra nivån för färdigt golv utreds under kommande planprocess.

Bedömning av risk för betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2018-09-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att kvarteret har höga kulturvärden sett till både struktur, utemiljö och byggnader, men att de föreslagna byggnadernas placering förhåller sig väl till områdets värdebärande struktur. Alla nya byggnader och förändringar inom kvarteret behöver förhålla sig till riksintresset för kulturmiljövården. Att grönområdet utvecklas till en allmän park innebär också att parken kan utvecklas så att dess kulturhistoriska strukturer stärks och så att allmänhetens tillgång till rekreativa ytor stärks.

Länsstyrelsen framför i yttrande daterat 2018-11-22 att de anser att detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan eftersom det riskerar att skada områdets kulturmiljövärden. Länsstyrelsen anser att fler utredningar behöver göras för att studera siktlinjer, volymer samt klargöra hur detaljplanen påverkar proportionerna mellan byggnader, park, trädgård och idrottsplats. Länsstyrelsen lyfter att det även finns skäl för kommunen att överväga att göra en miljöbedömning.

Till behovsbedömningen fanns begränsat med material kring gestaltning och siktlinjer och länsstyrelsen kunde utifrån det då framtagna materialet inte se hur ny bebyggelse förhåller sig till Seminariebyggnaden och till kvarterets helhet. Under planarbetet har utredningar och illustrationer tagits fram som berör riksintresset för kulturmiljövården. Genom dessa utredningar, planbestämmelser och en utförlig planbeskrivning bedömer förvaltningen att en miljöbedömning inte är nödvändig. Länsstyrelsen tar ställning till om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan igen i samband med samrådet. Förvaltningen föreslår att nämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Planens konsekvenser

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Placering av ny bebyggelse är gjord för att inte påverka några viktiga strukturer. Gestaltningen är framtagen för att hålla hög kvalitet och samspela med de värden som idag finns inom kvarteret. Exploateringen innebär ofrånkomligt en förändring av ett område som har höga kulturvärden, men planläggningen innebär samtidigt att kvarterets värden skyddas. Befintliga byggnaders värden skyddas med planbestämmelser, och planläggningen av grönytan som allmän plats innebär att de kulturhistoriska värden som grönytan har kan skyddas och utvecklas.

Ur ett barnperspektiv och socialt perspektiv förbättras förutsättningarna genom att skolgården kan utvidgas, och boende i närområdet och övriga medborgare får en allmän park att vistas i.

Detaljplanen bedöms inte innebära några betydande konsekvenser för naturmiljö eller nationella miljömål.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget innebär att stadsstrukturen förtätas, vilket är i linje med att skapa en mer hållbar stad där fler kan nyttja samma service och kollektivtrafik.

Ny bebyggelse i en värdefull kulturmiljö kräver varsamhet och god gestaltning för att inte påverka riksintresset negativt. Framtagna illustrationer visar inriktningen på hur den nya bebyggelsen kan svara upp mot dessa krav men fortsatta studier och viss bearbetning kan behövas genom planprocessen för att säkra dessa värden.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen genomförs enligt reglerna för utökat förfarande och har följande preliminära tidplan.

Granskning: Tredje kvartalet 2018

Antagande: Fjärde kvartalet 2018

Torsten Livion
detaljplanechef

Louise Granér
planarkitekt

Brita Christiansen
planarkitekt