

Detaljplan för
Kv Seminariet
Uppsala kommun



SAMRÅDSTID till och med 5 oktober 2009



Handläggare: daniel.bergvin@uppsala.se

Telefon: 018-727 45 26

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Hemsida: www.uppsala.se

Datum
2009-08-19

Diarienummer
2007/20014-1

Detaljplan för
Kv. Seminariet, dnr 2007/20014-1, Uppsala kommun

SAMRÅDSLISTA

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun

Sakägare och boende inom och utanför planområdet
Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar
Hyresgästföreningen i Uppland
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Fastighetsnämnden
Fritids- och naturvårdsnämnden
Gatu- och trafiknämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Nämnden för vuxna med funktionshinder
Räddnings- och beredskapsnämnden
Socialnämnden för barn och unga
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
LO-facken i Uppsala kommun

Uppsala Fabriks- och Hantverksförening
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren

Centerns kommunkrets
Folkpartiet liberalerna
Kristdemokraterna
Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Socialdemokraterna
Sverigedemokraterna
Vänsterpartiet

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

TeliaSonera
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Banverket
Jernhusen AB
SJ AB, Avdelning samhällskontakt
Transportstyrelsen
Upplands Lokaltrafik
Vägverket, Region Mälardalen

Försvarmakten
Landstingsservice i Uppsala län
Polismyndigheten i Uppsala
Posten Sverige AB
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd
Domkyrkoförsamlingen

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden

Kommunalråd: Jan Ask, Lars O Ericsson, Gustaf von Essen, Cecilia Forss, Lena Hartwig,
Gunnar Hedberg, Karolina Hilding, Niclas Malmberg, Leif Sanner, Ilona Szatmari Waldau,
Namnberedningen
Kart- och dataavdelningen
Bygglovarkitekten

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer och miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning, daterad 2009-05-20
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, ÅF-Ingemansson 2009-06-01
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2008-03-28
- Kulturhistorisk utredning, Upplandsmuseet 2008
- Antikvariskt förhandsutlåtande, Nyréns 2008-04-14
- Antikvariskt utlåtande, Nyréns 2009-05-19

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult för detaljplan har varit Tema planavdelning och för miljökonsekvensbeskrivningen Tema planavdelning och Nyréns.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att uppföra bostadsbebyggelse med 240-250 lägenheter i kv Seminariet. Befintlig bebyggelse kommer att få en användning anpassad till dess kulturhistoriska värde. Förskola samt en allmän kvarterspark ska finnas inom området.

MILJÖBALKEN

Planens förenlighet med översiktsplanen och Miljöbalken (MB) 3, 4 och 5 kap

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2002.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen för kulturmiljövård (3:6 MB) samt Dalabanan, som är riksintresse för infrastruktur (3:8 MB). Planen bedöms vara förenlig med järnvägen som riksintresse. Förenligheten med riksintresset för kulturmiljövård behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen sist i planbeskrivningen.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Miljökonsekvensbeskrivning

När en ny detaljplan upprättas ska kommunen, enligt 5 kap. 18 § andra stycket Plan- och bygglagen (PBL), genomföra en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen ska utgå från kriterierna i bilaga 2 och 4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt bestämmelserna i 6 kap 11-18, 20 § miljöbalken (MB). Miljöbedömningen följer planprocessen från programmet fram till antagandet.

En behovsbedömning är upprättad. Sammantaget visade bedömningen att ett genomförande av planen kan få negativ påverkan. Denna bedömdes dock ej vara betydande i detta fall. Länsstyrelsen delade inte kommunens uppfattning utan inkom med yttrande daterat 2009-01-28 med bedömningen att detaljplanen med föreslagen utformning kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen bedömde att planförslaget har en omfattning och inriktning som inte utgör en komplettering av bebyggelsen som är förenlig med riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen bedömer att förslaget istället riskerar att påtagligt skada riksintresset och därför även kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen och med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Seminariet kan medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 ska upprättas an-

gående påverkan på riksintresset. Behovsbedömningen har därför uppdaterats (daterad 2009-06-30). En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och redovisas som en del av denna planbeskrivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller Översiktsplan 2002 för Uppsala stad. Området ligger inom stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma. I översiktsplanen står att yta för utbyggnad av dubbelspår längs Dalabanan ska reserveras. I den kommuntäckande översiktsplanen från 2006 finns inom området ett reservat för framtida järnväg eller ombyggnad av befintlig.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen (ÖP 2002).

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad 2002.

Strukturprogram

I *strukturprogram för Librobäck* föreslås att befintliga byggnader inom kv Seminariet ges en flexibel användning för bostäder, kontor, förskola/skola eller annan offentlig verksamhet. Komplettering med bostäder bör kunna ske. Kvarterets omvandling ska kunna ske med hänsyn till bebyggelsens och parkmiljöns kulturhistoriska värden. Delar av seminariets park föreslås bli allmän kvarterspark. Seminariegatan föreslås få ny sträckning genom kvarteret om korsningen mot Ringgatan stängs i samband med att järnvägs korsningen blir planskild. Programmet ska ligga till grund för fortsatt detaljplanering inom området.

I *strukturprogram för Librobäck* nämns även att ”för att klara kapaciteten för framtida tågtrafik bör det reserveras utrymme (14 m på var sida enligt Banverket) för dubbelspår på järnvägen. Med hänsyn till de utrymmen som finns tillgängliga längs banan torde den södra sidan om nuvarande spår vara den som kan bli aktuell för ett nytt spår.”

Politiska styrdokument eller policyer

Enligt Parkprogram för Uppsala (2002) är målet att det ska vara högst 7-8 minuters promenad till en stadsdelspark eller kvarterspark (större än 1 ha), vilket innebär en park inom 300 m från bostaden. Parken i kv Seminariet är ej utpekad som stadsdels- eller kvarterspark i parkprogrammet. Planområdet ligger inte inom 300 m från sådan park.

Detaljplaner

Enligt gällande stadsplan 76A (laga kraft 1958-05-30) är kv Seminariet planlagt som område för allmänt ändamål. Södra delen av området vid järnvägen är planlagd som allmän park och korsningen Seminariegatan-Ringgatan är planlagd som trafikområde. Norr om planområdet är korsningen Fyrisvallsgatan – Ringgatan detaljplanlagd för utbyggnad av cirkulationsplats. Högsta byggnadshöjd är för seminariebyggnaden 15,0 meter och för övrigt kvarter 8,0 meter.

Plandata

Planområdet ligger i nordöstra Luthagen och gränsar i öster mot bostadskvarter vid Ringgatan. I väster angränsar området mot Prästgatan och i söder mot bostadskvarter längs Seminariegatan. I söder ligger även Dalabanan.

Planområdet är ca 60 000 kvm.

I området ingår följande fastigheter helt eller delvis:

<u>Fastighet</u>	<u>Ägare</u>
Luthagen 13:1	NCC
Luthagen 13:2	NCC
Luthagen 1:1	Uppsala kommun
Luthagen 1:4	„
Luthagen 1:11	„

I kv Seminariet finns idag seminariebyggnaden, två byggnader som fungerar som bostad (Röda villan) respektive kontor (Rektorsvillan) samt uthus och en fruktkällare. Seminariebyggnaden och villorna är uppförda 1914-1917 efter ritningar av Axel Lindgren. Troligen är även fruktkällare och uthus ritade av Lindgren. Byggnaderna klassas som kulturhistoriskt värdefulla.



Översikt av befintliga byggnader i kv Seminariet.

Q

Q1

Lärarseminariet

Byggnaden vilar på en grovhuggen granitsockel, har fasader av tegel i en rödbrun kulör och ett brant sadeltak med enkupigt lertegel. Fasaderna uppvisar en rad mönsturade detaljer som tillsammans med de småspröjsade fönstren för tankarna till medeltida formspråk. Byggnaden som helhet är ett utsökt exempel på den nationalromantiska stil som var rådande i landet under 1900-talets tidiga decennier. Byggnadens vindsvåning har senare byggts om och inretts varvid nya enluftsfinster har tagits upp i takfallet. En tillbyggnad i fem våningar har gjorts på byggnadens nordvästra sida 1994. Mellan tillbyggnaden och den befintliga sydvästra flygeln är en tre våningar hög ljusgård uppförd. Tillbyggnaden är uppförd i en brunrosa slätputs med gröna fönsterbågar. Huvudbyggnadens nockhöjd är ca +35,2 meter respektive ca +29,4 meter över nollplanet.



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

Lärarseminariets ursprungliga utformning och fasadmaterial ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

Interiör

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Av särskilt intresse är vestibul och trapphus. Ändringar av interiören får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.



Lärarseminariets nordvästra fasad med tillbyggnaden från 1994 till höger (foto: Lennart Engström, Upplandsmuseet).



Lärarseminariets entrésida (foto: Tema).

Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, såsom bostäder, skola eller kontor. I dagsläget kan byggnaden bli aktuell för musikskola och kontor. Byggnaden får inte rivas. Den tillbyggda flygeln och ljusgården som inte är ursprunglig är undantaget från rivningsförbudet.

Q
Q₂

Rektorsvillan

Byggnaden speglar arkitektoniskt en övergång från nationalromantikens stilideal till 1920-talets mer klassiserande epok. Villan är uppförd på en hög stenfoot, har panelfasad, småpröjsade fönster med vitmålade bågar och ett brant valmat tak med en täck-

ning av enkupigt lertegel. Taket har en nockhöjdsnivå på +23,7 meter. På långsidan mot nordväst finns ett markerat entréparti med profilerade omfattningar.

Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmaterial ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

Interiör

Byggnaden har invändigt bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär. Den ursprungliga planlösningen har till stora delar bevarats, likaså fast inredning som dörrar med fyllningar och originaltrycken, foder, listverk och skåpinredning. Exempel på den ursprungliga, fasta inredningen ses i trapphallens räcken, serveringsgångens skåpinredningar, kökets arbetsbänk i marmor m.m.

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.

Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, där till exempel café eller annat bostadskomplement kan bli aktuellt. Byggnaden får inte rivas.



Rektorsvillan (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)

Q
q₃

Röda villan/Vaktmästarbostaden

Byggnaden är utförd i en renodlad nationalromantisk stil. Den är uppförd på en hög stenfot i tuktad granit, med faluröd locklistpanel. Alla snickerier är vitmålade. Det branta, valmade taket är täckt med enkupigt lertegel. Takfoten är profilerad. Fönstren är småspröjsade. Tacknocken ligger på nivån ca +20,7 meter över nollnivån. Marknivån runt huset ligger på ca +9,5 meter över nollnivån.



Röda villan/vaktmästarbostaden (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie).

Den asymmetriskt placerade entrén förstärker det nationalromantiska uttrycket. Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriäl ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

Interiör

Byggnadens ursprungliga interiör bör bevaras. Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.

Byggnaden föreslås få en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Byggnaden får inte rivas, dock får erforderliga ändringar göras i den södra fasaden för att kunna länka den till ny bebyggelse.

Q

Uthus/tvättstuga/vedbod

q4

Byggnaden är utförd i en renodlad nationalromantisk stil. Typiska drag är den tuktade stensockeln, den faluröda, liggande panelen, de småspröjsade fönstren och det branta taket täckt med enkupigt lertegel. Den höga skorstenen med sitt profilerade krön förstärker uttrycket. Nockhöjd bedöms ligga på ca +15,5 meter över nollnivån.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens ursprungliga utformning och fasadmateriäl ska bevaras. Ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Förslag till förändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis.

Interiör

Vid eventuella ändringar ska de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena beaktas.



Uthuset (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)

Q

Fruktkällare

Q5

Byggnaden är i en våning och har väggar av tuktad gråsten och täcks av ett pyramidtak med enkupigt lertegel. Byggnaden får inte rivas.



Fruktkällaren (foto: Hanna Schill, byggnadsantikvarie)

Föreslagen bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås i kvarteret. De övergripande gestaltningsprinciperna för denna är:

- att tillvarata kvarterets kulturhistoriska värden och forma en harmonisk helhet av de nya och de historiska byggnaderna.

- att förstärka stadsmässigheten i området, särskilt längs Ringgatan och Fyrisvallsgatan.
- att skapa öppna, rofyllda och välbalanserade gårdsrum och parker i kvarteret i samklang med den gamla strukturen.
- att ge de nya byggnaderna en välavvägd och behaglig skala och en form som motverkar intrycket av storskalighet.

B₁

Bostäder/verksamheter

V, VI
v₂, v₃

Bostäder föreslås utmed omkringliggande gator så att två bostadskvarter skapas. Bostadsbyggnaderna utgörs av huvudsakligen fem våningars lamellhus, med en indragen takvåning, utmed Ringgatan och Seminariegatan respektive sex våningar, med en indragen takvåning, utmed Fyrisvallsgatan och Prästgatan.

Planen ger möjlighet till lokaler för icke störande verksamheter i bottenvåningarna på de nya bostadshusen.

Exponering av Seminariebyggnaden

En del i anpassningen till den kulturhistoriska miljön är att friställa och exponera Seminariebyggnaden. När bostäderna placeras i kvarterets periferi och kvarteret öppnas norrut skapas en siktlinje mot Seminariebyggnaden från Gamla Uppsalagatan. I samband med att Ringgatan eventuellt sänks för att passera under Dalabanan föreslås Seminariegatan bli återvändsgata och den naturliga entrén till kvarteret och inblicken blir istället från Gamla Uppsalagatan.



Entré från gamla Uppsalagatan. Kvarteret öppnas upp för att synliggöra Seminariebyggnaden.

Exponering av den nya stadsdelsparken i kvarterets mitt

Genom att byggnaderna placeras mot de omkringliggande gatorna finns utrymme för en allmän anlagd park i kvarterets centrala del. Parken sträcker sig från entréplatsen i norr till Seminariegatan i söder med väl tilltagna öppningar mot gatorna för att parken ska bli lättillgänglig och kännas välkomnande för allmänheten.

Stadsmässighet mot gata

v₄
e₁ Byggnadernas placering utmed gatorna har fördelen att stadsmässiga gaturum skapas. Längs Ringgatan föreslås fem våningar plus indragen takvåning för att motsvara de nya bostäderna på andra sidan (Fyrisvallen) och ge ett balanserat gaturum. Huvudentréerna till bostäder och verksamheter placeras mot gatusidan. Byggnaderna möter gatan med väl utformade, genomgående bostadsentréer och portiker, karaktärsfulla burspråk och franska balkonger. Fasaderna utformas relativt släta, där eventuella balkonger och burspråk inte tillåts sticka ut alltför mycket.

Öppenhet/transparens mot gård:

Byggnadernas inre fasader öppnar sig mot gårdarna och parken med generösa fönsteröppningar och relativt stora balkonger för att tillvarata det goda solläget. Bostäderna i bottenvåningarna får möjlighet till privata uteplatser. Det privata möter det allmänna via en väl anlagd, grön förgårdsmark. Putsade fasader föreslås mot gården i söder och eventuellt avvikande fasadmaterial på gården i norr närmast Seminariebyggnaden.

Inblickar/utblickar

Bebyggelsen utmed Ringgatan placeras med passager som sammanfaller med Fyrisvallens interngator. Dessa passager syftar, tillsammans med portikerna och parkens öppna delar, till att öppna kvarteret mot omgivningen och erbjuda intressanta blickar in i kvarteret liksom utblickar mot omgivningen och Fyrisån.



Fågelperspektiv över kvarteret från söder med det cirkulära parkrummet i centrum.

Behaglig skala genom enhetlighet och variation

Hela kvarteret är tänkt att få en enhetlig arkitektur och en avläsbar identitet genom gemensamma stildrag och materialval. Samtidigt skall arkitekturen erbjuda variation genom fasadkulörer m.m. inom denna ram.

Storskalighet motverkas genom en uppdelning av byggnadskropparna. Variationen av de olika byggnadsvolymnerna hålls inom ramen för bevarad harmoni för helheten. In-

dragna övre våningar gör att byggnaderna upplevs som lägre än med fulla våningar.

Byggnadernas fasader

Vertikalitet betonas i fasadkompositionen. Fasaderna är generellt av putskaraktär där inslag av tegel kan förekomma. Putsfasaderna ges en försiktig färgsättning som behåller helhetskänslan och ger en känsla av nutid, utan att konkurrera med de gamla seminariebyggnaderna.

Lokalklimat

Kvarteret ligger idag skyddad från vind med sina trädridåer i nordväst och nordost. Den nya bebyggelsens placering ger gynnsamma solförhållanden i kvarteret. Vid vårdagjämning kl 15.00 är en mindre del av gården skuggad.

SB

Förskola

II
v₁
I, f₁

Planen ger möjlighet till en ny kommunal förskola inom området. Skolverksamheten föreslås ligga i en fristående byggnad. Denna byggnad får uppföras i två våningar. Ingen takvåning är tillåten. Om "Röda villan" används för skolverksamhet finns möjlighet att länka ihop dessa byggnader. Länken ska vara i en våning och anpassas till den befintliga "Röda villans" kulturvärde beträffande färgsättning och material. Förskolebyggnaden hämtar sin volym från den gamla personalbyggnaden, liksom från Seminariegatans radhus och småhus. Om det inte blir aktuellt med förskola kan i stället bostäder byggas med samma volym som förskolan.

Mark och vegetation

Tomten är till största delen plan. En slänt löper längs med seminariebyggnadens nordöstra sida mot bollplanen och skiljer den från seminarieträdgården. Marken ligger mellan cirka +8,5 till +10,5 meter.

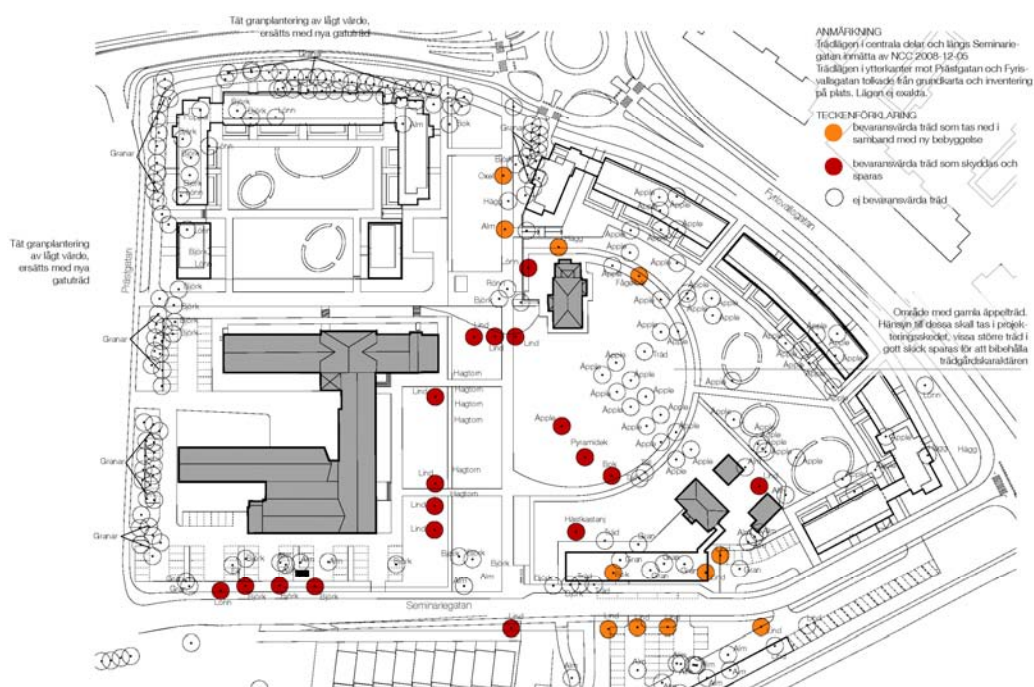
Planterbart
bjälklag

De planerade bostadsgårdarna kommer att utgöras av planterbart bjälklag (med källargarage under). Marknivån kommer i det norra bostadskvarteret höjas omkring 0,5-1 meter från nuvarande nivå. I södra bostadskvarteret blir höjningen drygt 1 meter från nuvarande nivå.

n₁

Fyrisvallsgatan och Prästgatan kantas av tidstypisk men delvis förvuxen granplantering och lövträd. Vid Prästgatan på baksidan av seminariet bör gallring göras samtidigt som nyplantering kan ske. Kompletterande planteringar föreslås längs större delen av Seminariegatan.

plantering



Befintliga träd inom planområdet. Särskilt bevarandevärda träd är rödmarkerade. Gulmarkerade träd är bevarandevärda men tas bort i samband med ny bebyggelse. Inventering gjord av Tema landskapsarkitekter 2009-02-18 i samarbete med kommunen.

En planterad trädrad finns längs Ringgatan's östra sida. Gatuplantering med träd och lägre buskar föreslås längs Ringgatan's och Fyrisvallsgatan's västra sida samt Prästgatan's norra del.

Översvämningsrisk

Fyrisåns 100-års flöde är +8,3 meter (höjdsystem RH2000) och det högsta flödet är +9,6 meter. Detta innebär att viss sannolikhet för översvämning finns på tomten vid extrema vattenflöden. Ny bebyggelse inom området föreslås ligga på en nivå på +9,7 meter för färdigt golv. Elinstallationer och andra tekniska anläggningar som kan ta skada av översvämning ska även de förläggas minst +9,7 meter över nollplanet.

Geoteknik

En geoteknisk och miljöteknisk markundersökning har utförts (Björking AB, 2008-03-28). Utredningen visar att närmast lärarhögskolan utgörs undergrunden av fastmark i form av morän och berg. I övriga delar av området består undergrunden av lera. För tyngre byggnader bedöms sättningarna bli oacceptabelt stora vid grundläggning direkt i mark. För denna typ av byggnader föreslås grundläggning ske med stödpålar. För lättare byggnader (byggnader i 1-2 plan, soprum, cykelförråd etc.) kan grundläggning normalt ske direkt i mark. Om stora uppfyllnader planeras rekommenderas lättfyllning för att minska belastningsökningen på leran. Kompletterande undersökningar erfordras vid projektering.

Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

Markföroreningar

Föroreningshalterna inom området bedöms som låga. Dock bör kontroll göras av bortschaktade och kvarlämnade massor med anledning av att förhöjda halter av PAH har

påträffats i en borrhyp. Man ska alltid vid schaktarbeten vara uppmärksam på om någon förorening som inte hittats i tidigare undersökningar påträffas. Schaktarbete i förorenad jord är anmälningspliktigt. Anmälan görs till miljökontoret i Uppsala i god tid innan påbörjat schaktarbete.

Radon

De utförda mätningarna visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter. 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.

Parker och friytor

PARK

Tillgången till lekytor och parker är god med avseende på planområdets relativt centrala läge. Klockarparken och Seminarieparken är de två större parkerna i närområdet. Seminarieparken ligger idag på kvartersmark och har använts av institutionen för lärarutbildning. En stor del av parken föreslås öppnas upp till en allmän kvarterspark på ca 7 400 kvm.

Bostadsbebyggelsen får två gårdar med friytor för lek och rekreation. Parken integreras med gårdsmiljön genom sammanhängande stråk/gångförbindelser. En tydlig gräns ska dock finnas mellan den allmänna parken och de privata bostadsgårdarna. Växtval och placering/gruppering av nya träd bör ske med utgångspunkt från den ursprungliga planteringsplanen eller i alla fall inspireras av denna.

Naturmiljö

Fyrisån och Librobäcken är en viktig del av naturmiljön i närområdet. Närmaste skogsparti finns vid Stabby backe ca en kilometer från området.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

GATA Utfartsförbud

Ringgatan och Fyrisvallsgatan är huvudgator med stor andel genomfartstrafik. Angöring till den nya bebyggelsen sker via den planerade cirkulationsplatsen. Angöring sker även via lokalgatorna Seminariegatan och Prästgatan. Utfartsförbud föreslås från tomtmark ut mot huvudgatorna (undantaget korsningen där cirkulationsplatsen planeras).

I kommunens långsiktiga vägplaner finns en sänkning av Ringgatan under järnvägen (Dalabanan). Vid Seminariegatans anslutning till Ringgatan anläggs då en vändplan. Korsningen Ringgatan - Fyrisvallsgatan är sedan tidigare detaljplanlagd för en cirkulationsplats.

Trafikflöden

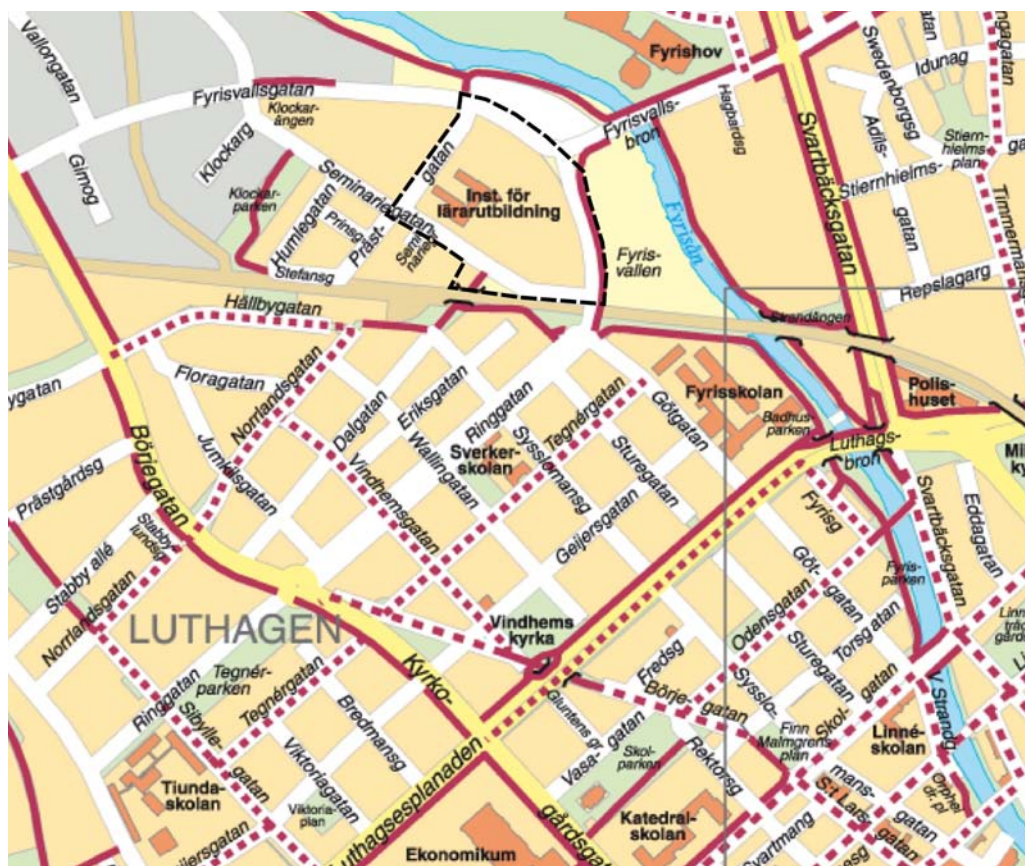
De trafikmätningar som finns gjorda visar att Ringgatan har ca 4000 fordonsrörelser/dygn (år 2000). Fyrisvallsgatan (vid Fyrisvallsbron) har 10 000 f/d. (2007). Seminariegatan och Prästgatan uppskattas ha ca 1000 f/d.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns idag längs Ringgatans östra sida med anslutning till gång- och cykelvägen vid Fyrisån in mot centrala Uppsala. Gång- och cykelbana föreslås även längs Ringgatans och Fyrisvallsgatans motsatta sida, som ska ingå i stadens

övergripande cykelnät. En allmän gång- och cykelväg föreslås genom kvarteret i den allmänna parken. Denna blir en viktig länk i det övergripande nätet mellan befintliga gång- och cykelvägar norr och söder om området. Passage för gång- och cykeltrafik finns i tunnel under järnvägen söder om området.

I samband med en järnvägsbro över Ringgatan planeras en separat bro för gång- och cykeltrafik. Det finns goda förutsättningar att ansluta gång- och cykeltrafik från planområdets södra del till en järnvägsbro. Denna gång- och cykelväg föreslås längs Seminariiegatan (blandtrafik) med koppling till befintliga cykelstråk längs Fyrisån och nordväst om området.



Utsnitt ur Uppsala kommuns cykelkarta. Heldragna linjer visar läge för befintlig cykelbana i separat körfält. Streckade linjer visar sträckor med cykelbana som separat körfält längs gata. Planområdet är beläget i övre delen av kartan.

Skolvägar

I närområdet finns flera skolor. Närmaste grundskolor är Sverkerskolan och Tiundaskolan i Luthagen. Dessa skolor nås via Ringgatan. Längs Tegnérgatan finns cykelbanor som når de båda skolorna men flera stadsgator behöver ändå korsas på vägen dit. Trafiken är dock måttlig längs dessa gator med hastighetsbegränsning på 50 km/h.

Kollektivtrafik

Idag trafikerar bussar en sträckning mellan norra Librobäck och centrum med hållplats vid Fyrisvällsgatan precis norr om området samt en sträckning längs Ringgatan och Sysslomansgatan med hållplatser vid Sverkerskolan ca 250 meter söder om planområdet. Tillgängligheten till buss kan anses vara god. Med buss nås stadens centrala delar inom några minuter.

Parkering, angöring och utfart

ej parkering Befintlig bilparkering för verksamheten i seminariebyggnaden finns på dess södra sida och en mindre del på den norra sidan. Ny parkering föreslås mot Seminariegatan. Totalt kan ca 85 p-platser anordnas inom tomten. Parkering blir inte tillåten på seminariebyggnadens entrésida åt öster och den norra sidan.

(B₂) Den föreslagna exploateringen förutsätter att parkering kan anordnas i garage under mark för de nya bostadshusen. För parkeringsgarage under de nordliga bostadsgårdarna föreslås in/utfart i anslutning till korsningen Ringgatan - Fyrisvallsgatan. I södra delen kan en in/utfart anslutas till Seminariegatans sydöstra del. Parkeringsgarage föreslås även anläggas under en mindre del av den allmänna parken för att sammanbinda de två garagedelarna. För att kunna anlägga park och gårdar ovan garaget ska jorrdjupet vara minst 0,8 meter.

y Angöring till Rektorsvillan sker från cirkulationsplatsen, via en gata. Angöring till Röda villan ska kunna ske från Seminariegatan via angränsande fastighet. Angöring för sjuktransporter m m sker till de nya bostäderna genom en matargata parallellt med huvudgatan.

P Markparkering föreslås söder om Seminariegatan mot järnvägen där garage eller carport får uppföras och kan fungera som bullerskärm mot järnvägen. Totalt kan ca 65 p-platser anordnas varav ca 40 platser i garage/carport.

Uppsala kommuns parkeringsnorm är 0,8 p-platser/lägenhet. För kontor är parkeringsnormen 12 platser/1000 kvm BTA och för skola är motsvarande siffra 14. Planförslaget är utformat för att klara parkeringsnormen. Parkering till den nya bostadsbebyggelsen dimensioneras efter en parkeringsnorm på cirka 1,0 p-platser/lägenhet.

Cykelparkering

Cykelförråd med tillräcklig kapacitet ska skapas i bostadshusens källarvåning och i anslutning till entréer.

Trafiksäkerhet

Området bedöms vara väl utformat med hänsyn till trafiksäkerhet för barn. Gårdarna kommer vara trafikfria och lokalgatorna utformas för långsam trafik.

Närhet till järnvägsspår

Någon utredning av risk för olyckor/farligt gods i anslutning till angränsande järnvägsområde finns inte utförd. Bostadsbebyggelse är dock placerad på ett sådant sätt att risk för skadeverkningar på bostadsbyggnad vid tågurspårning minimerats.

Ett markområde om 14 meter på norra sidan av befintligt spår kan komma att behövas om det blir aktuellt med dubbelspår utmed banan i framtiden. 4,5 meter behövs till spårmitt för eventuellt dubbelspår förlagt på nuvarande spårs norra sida. Därutöver ska 9 meter hållas fritt från byggnader, andra konstruktioner eller träd på den sida kontaktledningsstolpen står.

I förslaget planeras garage inom 14 meter från spårmitt då det är ovisst om och när en utbyggnad till dubbelspår kan realiseras. Det tycks vara mer lämpligt och konsekvent att hålla mark i beredskap för dubbelspår på södra sidan av befintligt spår genom Luthagen med hänsyn till hur bebyggelse är lokaliserad utmed fortsatt sträckning. Principen är densamma som i gällande detaljplan för Fyrisvallen direkt öster om planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Läkarmottagningar finns i stadsdelen Luthagen. Service i form av post, apotek och liknande finns en knapp kilometer från planområdet. Tillgängligheten till offentlig service är mycket god med cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Flera skolor och förskolor finns i Luthagen (se ”Skolvägar”). En förskola avses etableras inom planområdet.

Livsmedelsbutiker finns som närmst drygt 500 m från planområdet. Uppsala centrum med dess butiksutbud finns inom två kilometers avstånd. Planen medger möjlighet till viss närservice i den nya bebyggelsen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Detta gäller även utomhusmiljöer såsom parker och andra friytor. Tillgängligheten provas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet.

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadens kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Sociala förhållanden

Området ger möjlighet att uppföra både hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus. Omgivande områden innehåller både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Utifrån dessa aspekter kan det anses att planen ger förutsättningar för en socialt integrerad boendemiljö.

Trygghet och Säkerhet

Området omges av bostadsområden. Med de planerade verksamheterna inom planområdet bedöms det vara människor i rörelse under stora delar av dygnet. Allmänna gång- och cykelstråk inom området och genom parken görs tydliga och upplysta den mörka tiden på dygnet. Planteringar i park får medveten placering och utformning. Bostadsentréer placeras mot de allmänna gatorna och görs upplysta i mörker.

Barn

Inom området planeras för förskoleverksamhet. Barnen kommer att röra sig inom området samt längs Fyrisån där det finns parker och grönområden.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Störnings-
skydd

Området utsätts för buller från väg och järnväg. Enligt trafikbullerutredning (ÅF Ingemansson 2009-06-01) kan man med föreslagen utformning och lämplig lägenhetsplanlösning få bostäder och förskola med god ljudkvalité och aktuella riktvärden följs. Fasaderna ut mot gatorna får en ljudnivå så att Boverkets huvudregel på 55 dB(A) överskrids. Samtliga bostadshus får dock minst en sida på högst 55 dB(A) och i de flesta fall under 50 dB(A). För att alla byggnader ska få lägre än 50 dB(A) på minst en sida krävs att portikerna skärmas till högst 2,5 kvm fri öppning.

Nivån på uteplatser på gårdarna blir lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå och de flesta lägenheter kan förses med balkong mot gården med högst 70 dB(A).

För förskolans lekgård klaras riktvärdena för ekvivalent nivå inom i princip hela gården utan bullerskydd men däremot inte den maximala ljudnivån inom den västra delen av gården. Med bullerskydd enligt detaljplanens krav blir nivån ca 70 dB(A) och riktvärdena klaras även för maximal nivå. En skärm till en höjd av minst 2 meter över rälsnivå ska finnas som skydd mot buller från järnvägen. Garage/carport kan uppföras och fungera mot buller i stället för skärm. I de delar där garage/carport inte uppförs ska annan skärm finnas på sträckan mellan Ringgatan och förbi parken med gångtunnel under järnvägen i väster.

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas i de nya byggnaderna med stängda fönster.

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse. Byggnaderna skall utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster, lägre än 50 dB(A) ska eftersträvas.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum och i förskolelokaler inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

(Dimensionerande bullernivåer är på 25 m avstånd från närmaste spårmitt, oskärmad, 62 dB(A) ekvivalentnivå och 90 dB(A) maximalnivå samt på 10 m avstånd från vägmitt Ringgatan/Fyrisvallsgatan 62/66 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 82/82 dB(A) maximal ljudnivå.)

Bullerutredning för att nyttja den befintliga Seminariebyggnaden för bostäder har inte utförts.

Luftföroreningar

Gällande luftkvalitetsnormer bedöms kunna uppfyllas. Halterna av kvävedioxid (NO₂) och inandningsbara partiklar (PM₁₀) i och omkring området ligger i nuläget väl under gällande normer.

Luktolägenhet

Området bedöms inte vara utsatt för luktstörning.

Skyddsrum

Skyddsrum erfordras inte då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

u Området är anslutet till det kommunala VA-nätet som bedöms ha kapacitet för planerad utbyggnad. En befintlig vattenledning finns intill korsningen Ringgatan – Seminariegatan. Den behöver flyttas för att möjliggöra byggandet av bostäder på marken. Ett u-område har införts som kan behövas för att förlägga den flyttade ledningen i. Befintliga ledningar finns även i gatumark samt under mark markerad P. Om garage/carport byggs ska det vara möjligt att ändå komma åt dessa ledningar.

Dagvatten från parkeringsanläggningar bör filtreras genom oljeavskiljare innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Värmeförsörjning

Befintlig bebyggelse i området är ansluten till fjärrvärme. Möjlighet finns för den nya att ansluta sig till fjärrvärmesystemet. Fjärrvärme innebär oftast ett bättre miljöval

E₁ jämfört med enskilda lösningar som pannor och direktverkande el då driften kan ske storskaligt och effektivt.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till intilliggande el- och tele/bredbandsnät. En transformatorstation finns i områdets sydvästra del.

Avfall

Byggherren/fastighetsägaren ska se till att lokaler etableras för avfallshantering, källsortering och återvinning. Inriktningen är att samtliga avfallsförråd ska inrymmas i de nya bostadshusens bottenvåning och i bekväm anslutning till entrépunkter.

Avfall bedöms kunna hämtas av insamlade fordon utan att dessa behöver utföra backningsrörelse.

PLANENS KONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och redovisas under separat kapitel. Den är avgränsad till frågan om riksintresset för kulturmiljövård. Övriga miljöaspekter, som inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan redovisas nedan.

Miljöaspekter som inte innebär betydande miljöpåverkan

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras av den föreslagna bebyggelsen genom att byggnader uppförs i ett tidigare relativt öppet kvarter. Befintlig avskärmning med stängsel, häckar och trädridåer kommer till stor del att ersättas av bebyggelse. Den nya bebyggelsen vid Ringgatan föreslås få samma höjd som bebyggelsen på andra sidan gatan (Fyrisvallen) vilket kommer ge Ringgatan en helt ny karaktär med ett tydligt gaturum. Överblickbarheten i området kommer att förändras jämfört med befintlig situation. Kontakt och siktfält genom kvarteret föreslås med öppningar mellan byggnaderna och ett centralt gång- och cykelstråk genom området.

Bedömningen är sammantaget att området med den förändrade stadsbilden kommer att vara fortsatt mycket attraktivt och en viktig resurs för staden som bostadsmiljö och offentligt tillgänglig parkmiljö.

Mark

Genomförandet av planen innebär förändring av marken och nivåer. Strävan är att balansera över- och underskott av schaktmassor inom planområdet. Eventuella sättningar undviks genom lättfyllning som minskar belastningen på leran. Hantering och transporter av överskottsmassor ska utföras enligt gällande lagstiftning.

Ytvatten, vattenresurser

Fyrisån är här särskilt värdefullt vattenområde. Planområdet ingår i Fyrisåns huvudavrinningsområde. Ytvattnet inom området avbördas via infiltration i mulljord och fyllning, samt via befintligt dagvattensystem. Vid vattenmättade förhållanden (ex snösmältning, kraftig nederbörd) sker även ytavrinning i terrängens lutningsriktning. Påverkan på Fyrisån bedöms som liten.

Planområdet ligger även inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen. Vattenskyddsområdets föreskrifter ska iakttas.

Grundvatten

Grundvattnets medelnivå i området är på ca +6,4 (höjdsystem RH2000) d.v.s. 2-4 meter under befintlig markyta. Planerat källarplan kommer att ligga under grundvattnets trycknivå och skall utföras som en vattentät konstruktion med dräneringsnivå ovan högsta grundvattenyta. I detta fall kommer både pålning och schaktning att ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta. Miljöpåverkan bedöms inte som betydande. För markarbete djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan ska dock dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län innan det utförs.

Vegetation

Kvarterets karaktär av parkområde kommer till stor del finnas kvar där bostadsgårdar blir bilfria med tillskott av planteringar, öppna gräsytor och lekplatser. Flertalet av de bevarandevärda träden inom området kommer att kunna bevaras. Den förvuxna granplanteringen längs Prästgatan ersätts med lövträd. Mot Ringgatan kommer förgårdsmark att anläggas med möjlighet till planteringar. Kvarterets inramning och mötet med gatorna får en delvis ny karaktär.

Klimat

De nya byggnadernas placering i norra och nordöstra delen av kvarteret och de stora öppna gårdarna ger mycket goda solförhållanden. Den höga seminariebyggnaden kommer att skugga en större del av den norra bostadsgården under vinterhalvåret.

Trafik

Planförslaget kommer att innebära en ökad biltrafik på Seminariegatan och Prästgatan och en något ökad belastning på korsningen Prästgatan-Fyrisvallsgatan. Trafiksäkerheten bedöms ändå som godtagbar för såväl bilister som gående och cyklisterna.

Översvämning

Ny bebyggelse föreslås få färdigt golv på +9,7 meter. Likaså elinstallationer och andra tekniska anläggningar som kan ta skada av översvämning förläggs minst +9,7 meter över nollplanet. På så vis minskar skaderiskerna vid en eventuell översvämning.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Inledning

I en miljökonsekvensbeskrivning ska planens betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivas och bedömas. En miljökonsekvensbeskrivning kan vara ett separat dokument eller en del av planbeskrivningen. Huvudsaken är att det tydligt går att urskilja hur miljöaspekterna har behandlats. I denna plan är miljökonsekvensbeskrivningen ett kapitel i planbeskrivningen.

Nollalternativ

Minst ett nollalternativ ska alltid redovisas. Ett nollalternativ beskriver vad som sker om planen inte blir antagen och bör inriktas på de väsentliga miljöförhållandena. Nollalternativet är en referensram för att jämföra effekter och konsekvenser av framtiden i det fall planen inte kommer till stånd. För att kunna förutse rimliga förändringar sätts en tidshorisont på 10 år. Utgångspunkten är att marken kommer att fortsätta användas som idag.

Enligt gällande stadsplan 76A (laga kraft 1958-05-30) är kv. Seminariet planlagt som område för allmänt ändamål. Södra delen av området vid järnvägen är planlagd som allmän park och korsningen Seminariegatan-Ringgatan är planlagd som trafikområde. Norr om planområdet är korsningen Fyrisvallsgatan – Ringgatan detaljplanlagd för utbyggnad av cirkulationsplats. Högsta byggnadshöjd är för seminariebyggnaden 15,0 meter och för övrigt kvarter 8,0 meter. Ett s.k. nollalternativ skulle innebära att kvarteret inte exploateras med bostäder och att en ny allmän kvarterspark inte anläggs i området. Det skulle också innebära att ny bostadsyta motsvarande det som planförslaget genererar skulle behöva sökas på andra platser för att tillgodose efterfrågan på bostäder i Uppsala stad. Gällande detaljplan (fd stadsplan) innebär att byggrätt för allmänt ändamål finns inom kvarteret till en byggnadshöjd av 8,0 meter. Marken närmast Seminariegatan får dock inte bebyggas.

Seminariebyggnaden har kontinuerligt brukats för lärarutbildning. Lärarutbildningen kommer inom kort att flytta från kv. Seminariet och byggnaderna i kvarteret kommer att få en annan användning. Detta kommer att ske oavsett planens genomförande och blir därför en konsekvens även i nollalternativet.

Tidigare framtagna förslag

Närmare 30 olika alternativa förslag har tagits fram för exploateringen av kv. Seminariet. Bland annat har följande föreslagits men förkastats främst pga för stor påverkan på kulturmiljön med dess byggnader och park/trädgård men även bl a pga att allmänhetens tillgänglighet till parken inte ska begränsas.

- Flytt av röda villan till annan plats inom kvarteret.
- Bebyggelse placerade nära röda villan
- Bebyggelse i parkens centrala delar
- Bebyggelse mellan seminariebyggnaden och parken
- Bebyggelse mellan seminariebyggnaden och bollplanen
- Parkeringar i parkens centrala delar.
- Byggnader i upp till nio våningar, så kallade landmärken, på delar av bebyggelsen
- Hög bebyggelse generellt i hela kvarteret
- Två från varandra avskärmade bostadsgårdar utan koppling
- Smala entréer i norr och söder in i kvarteret utan inblick
- Endast smalt allmänt parkstråk genom kvarteret

Under arbetets gång har planförslaget bearbetats för att minimera dess negativa påverkan, vilket främst har gällt kulturmiljö, tillgängligheten för allmänheten för rekreation samt att minimera bullernivåerna i kvarteret. Bland annat har följande anpassningar gjorts:

- Ingen av de kulturhistoriska byggnaderna flyttas.
- För att skydda den befintliga bebyggelsen har skyddsbestämmelser lagts in i planen, se vidare under ”bebyggelse och gestaltning”.
- Byggnaderna placeras med större avstånd från den röda villan.
- Ingen bebyggelse placeras mellan seminariebyggnaden och parken/bollplanen för att inte störa sambandet mellan seminariebyggnaden och dess miljö.
- Till största delen placeras parkering i garage under bebyggelsen för att inte störa parken.
- För att frigöra parkyta och stärka sambandet mellan seminariebyggnaden och parken, flyttas den markparkeringen som idag ligger i par-

ken öster om Seminariebyggnaden till fasaden längs Prästgatan.

- Inga landmärken föreslås på den nya bebyggelsen. Seminariebyggnaden är och förblir kvarterets landmärke och solitär
- För att låta seminariebyggnaden framstå som ett landmärke och en solitär har även våningshöjden sänkts generellt. På Ringgatan från sex/sju våningar till fem våningar plus en indragen sjätte våning.
- Bebyggelsen öppnas upp inne i kvarteret för att koppla de två gårdarna till varandra och skapa ett sammanhållet grönt rum med park/bostadsgård.
- Kvarteret öppnas upp i norr och i söder för att skapa inblickar mot seminariebyggnaden och parkstråket breddas. Detta gör även att allmänhetens tillgänglighet in till parken underlättas.
- Parken får en tydlig form av en cirkel vilket tydliggör den allmänna delen från de privata bostadsgårdarna.
- En planskild korsning planeras på Ringgatan under Dalabanan. Detta innebär då att Seminariegatan blir en återvändsgata och förlorar sin roll som huvudentré till seminariebyggnaden. Även detta är ett motiv till att öppna kvarteret i norr mot cirkulationsplatsen för att lyfta fram seminariebyggnaden.
- För att få godtagbara bullernivåer har bebyggelsen lagts som en skärm mot gatorna. På detta sätt skapas tysta sidor för alla hus samt goda gårds- och parkmiljöer. Ett så kallat respektavstånd skapas även mellan seminariebyggnaden och den nya bebyggelsen.

Planförslaget

Enligt planförslaget uppförs bostäder utmed kvarterets kant mot Ringgatan och vid bollplanens sidor mot Fyrisvallsgatan och Prästgatan. De förra uppförs i fem våningar med en indragen sjätte våning och de senare i sex våningar med en indragen sjunde våning. Längs Seminariegatan föreslås en byggnad för förskoleverksamhet i två våningar och en byggnad med bostäder i fem våningar med en sjätte indragen våning. Byggnaderna uppförs som delvis sammanhängande, långsmala huskroppar innehållande huvudsakligen bostadslägenheter.

Mellan byggnaderna och gatorna planteras en trädrad mot Ringgatan respektive mot Fyrisvallsgatan. På Ringgatan bildas en allé tillsammans med de befintliga träden på gatans motsatta sida. Trädrader når även delvis runt kvarterets övriga sidor. En stadsbild med innerstadskarakter eftersträvas i gaturummet medan gröna avskärmade innergårdar tillskapas på byggnadernas baksida.

Bollplanen i nordvästra delen av kvarteret föreslås bli en grön bostadsgård. Skolträdgården i öster delas upp i en privat del för de boende och i en cirkelformad allmän park i mitten. Den allmänna parken kopplas till omgivningen med ett brett stråk som löper genom hela kvarteret.

De två befintliga byggnaderna i anslutning till nuvarande skolträdgården ligger kvar i eller invid parken.

Röda villan omvandlas till en förskola och byggs ihop med den två våningar föreslagna byggnaden utmed Seminariegatan. En förskolegård anläggs i anslutning till parken.

Miljöaspekter

Miljökonsekvensbeskrivningen ska beskriva den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma. Påverkan på kulturmiljön är den enda aspekt som anses innebära betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Bedömningsgrunder

År 1993 klassades kvarteret Seminariet av Riksantikvarieämbetet som en kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 12 § i förordningen om statliga byggnadsminnen. Fastigheten blev dock aldrig byggnadsminne men klassningen är fortfarande aktuell. För kvarteret gäller idag en plan från 1958 i vilken skyddsföreskrifter saknas. Då byggnaden är att betrakta som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt omfattas den dock av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL 3:12) där krav ställs på att byggnaden inte får förvanskas. I övrigt gäller varsamhetskrav enligt PBL 3:10 och särskilda krav vid underhåll enligt PBL 3:13.

Seminariet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården (C 40 Uppsala stad). Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas. Uttryck för riksintresset är bland annat: "Domkyrko- och universitetsstadens bebyggelse med institutioner och studentnationer från medeltid och framåt samt slottet från 1500-talet." Seminariet ingår i riksintresset och är en tidstypisk representant för det tidiga 1900-talets institutionsbyggande. Seminariets placering och utformning är sprungen ur tidens ideal och den då rådande samhällsstrukturen.

Kommunalt kulturmiljöområde (U 20) omfattar riksintesseområdet men också området Enhagen söder om Seminariet. Enligt riktlinjerna för kulturmiljöområdet ska tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde tas tillvara. Underhåll och förvaltning ska utgå från den byggda miljöns kulturhistoriska värde i samarbete med de som bor där.

Nuläge

Miljön är som helhet, med sina olika byggnader och park- och idrottsanläggning, mycket välbevarad. Den är en tydlig och typisk exponent för sin tids skolbyggnader och har ett stort autenticitetsvärde. Byggnaderna, parken och idrottsplanen planerades tillsammans och utgör en helhet där alla komponenter är viktiga. En del av värdet är den miljöskapande funktionen för omgivningen men även anläggningens inre struktur är värdefull. Huvudbyggnaden är utformad och placerad med utgångspunkt från tomtens topografi och grundförhållandena på platsen. Rektorsbostaden och Röda villan är i sin tur placerade i förhållande till huvudbyggnaden, trädgården och entrén till området. Rektorsvillan ligger fritt i samma rumsliga sammanhang som huvudbyggnaden medan Röda villan placerar sig i anslutning till en av områdets entréer och till trädgårdsanläggningen. Denna placering ger byggnaden en avskildhet i jämförelse med rektorsbostaden. En avskildhet som ytterligare förstärks av den vegetation som placerats kring byggnaden och där artvalet är en del av områdets nationalromantiska karaktär. På samma sätt som huvudbyggnaden och rektorsbostadens placering och utformning är betingad av dess funktioner illustrerar placeringen av Röda villan i anslutning till trädgård och entré dess funktion som bostad för vaktmästaren och trädgårdsbiträdet. Placeringen är en pedagogisk kvalitet då den bidrar till läsbarheten av miljöns olika delar och dess funktioner. Rektorsbostaden hör till samma rumsliga sammanhang som huvudbyggnaden. Röda villan i sin tur bildar tillsammans med de kringliggande byggnaderna i form av fruktkällare och uthus en egen byggnadsgrupp. Röda villan och byggnaderna kring denna har, förutom ett upplevelsevärde i form av sina välbevarade exteriörer, även en pedagogisk kvalitet då de, i jämförelse med huvudbyggnaden, har en lantlig karaktär som illustrerar en hierarki hos byggnaderna på fastigheten.

1917 stod kv. Seminariet färdigt i stadens dåvarande nordvästra utkant, i anslutning till Enhagens förstadsbebyggelse, se bild. Kvarteret omgavs då i väster av odlingsmarker, i norr och öster av koloniträdgårdar och i söder av villabebyggelse i två till tre våningar.

Under senare år har staden växt sig allt närmare kv. Seminariet med förtätad radhus- och villabebyggelse söder om kvarteret och högre flerfamiljshus i fem till sex våningar väster om kvarteret på den före detta odlingsmarken. Det senaste tillskottet är bebyggelsen i sex våningar direkt öster om Ringgatan.

Kvarterets trädgård som när den planerades anlades med bland annat parkträd, fruktträdgård, blomstersängar och övningsskolans trädgård består idag till största delen av en extensivt utnyttjad gräsyta. En stor del av kvarterets träd finns dock kvar. Huvudsakligen används idag kvarterets entré från Seminariegatan vid Seminariebyggnaden och inte entrén vid Röda villan.

En undergång för biltrafik och gång- och cykeltrafik under järnvägen planeras på Ringgatan. Detta kommer att innebära att Seminariegatan stängs av mot Ringgatan och att angöringen till seminariet från Seminariegatan kommer att få minskad betydelse.



Foto Uppsala kommun

Effekter och konsekvenser - Nollalternativ

Ingen betydande fysisk förändring förväntas. Lärarutbildningen kommer dock inom kort att flytta från kv. Seminariet och byggnaderna i kvarteret kommer att få en annan användning. Risken finns att parken med en ny ägare alternativt hyresgäst på fastigheten inte kommer att skötas på samma sätt som idag och att den därmed kommer att förfalla. Med nya ägare/hyresgäster finns också risken att parken inte kommer att vara tillgänglig för allmänheten i framtiden.

Effekter och konsekvenser – Planförslaget

För att befintliga byggnaderna inte ska förvanskas utan följa PBL 3:12 och 3:13 samt riktlinjerna i det kommunala kulturmiljöområdet har skyddsbestämmelser lagts på den

befintliga bebyggelsen i planen, se vidare under ”bebyggelse och gestaltning”.

Sammantaget bedöms förslaget ge följande påverkan på helhetsmiljön i kvarteret som skyddas genom riksintresset och det kommunala kulturmiljöområdet:

Som en följd av förslaget tillåts stenstadens kvartersbebyggelse tränga in i och delvis tränga undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör, och flera värdebärande delar påverkas av detta. Byggnaderna i kvarteret står idag mot en fond av höga bostadshus. Den fria placering som anläggningen hade ursprungligen är således till stora delar redan förändrad (se fotografi ovan). En viss luftighet kvarstår dock inom kvarteret och den till karaktären tidstypiskt lantliga prägel, där byggnader och grönska inordnats hierarkiskt och efter funktion, byggs bort ytterligare i viss utsträckning ifall kvarteret bebyggs.

Alla byggnader i kvarteret bevaras och omfattande ytor reserveras som park och grönytor vilket är positivt. Huvudbyggnadens funktion som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym påverkas dock eftersom tillkommande byggnadsvolymer är nästan lika höga, har fler våningsplan och en takfotshöjd som ligger på ungefär samma nivå som huvudbyggnadens högsta takfotsnivå. Seminariets högsta byggnad har en nockhöjd på 35,2 m och en takfotshöjd på 25,9 m. Seminariets övriga byggnader har en nockhöjd på 29,3 m och en takfotshöjd på 22,0 m. Den föreslagna bebyggelsen har en takfotshöjd på ca 31 m respektive ca 28 m och en nockhöjd som endast är något högre. Själva hushöjden på den föreslagna bebyggelsen är alltså ca 4-7 meter lägre än Seminariebyggnadens högsta nockhöjd, vilket är en anpassning till den äldre bebyggelsen inom kvarteret istället för att dessa uppförs i samma byggnadshöjd som husen på andra sidan Ringgatan vars punkthus är något högre än Seminariebyggnadens högsta del.

Ett respektavstånd till huvudbyggnaden har skapats genom de nya byggnadernas placering i kvarterets ytterkanter. Vid angränsningen norrifrån har två husvolymer placerats som vänder sig inåt kvarteret. Den ena byggnaden står relativt nära rektorsbostaden. Dessa byggnader innebär att öppenheten inom kvarteret minskar något.

Skolträdgården bibehålls som grönyta i form av en park men utan särskild gestaltningsmässig eller annan anknytning till den ursprungliga karaktären med fruktträd och odlingar. En cirkelform läggs in i parken och bildar ett gestaltande element som saknar anknytning till skolträdgården och seminariet.

Den gamla entrén från Seminariegatan med grind, planterade träd och Röda villan som ”vaktstuga”, som mynnar i huvudbyggnadens huvudentré, försvinner och ersätts med en förskolebyggnad.

Förslag på åtgärder i kommande arbete

Detaljplanen reglerar husen placering och volym (dvs bredd och våningsantal), bevarande och skydd av befintlig bebyggelse samt användningen. I de fortsatta planeringen och projekteringen av kvarteret kan följande ändringar minska påverkan på kulturmiljön.

Tillkommande bebyggelse bör studeras noga vad gäller fasaduttryck, material etc, så att den arkitektoniskt sett höga kvalitetsnivån i den befintliga anläggningen inte påverkas i negativ mening av den tillkommande bebyggelsens arkitektur. Efter utbyggnaden måste nya och befintliga byggnader kunna samverka visuellt på ett tilltalande sätt.

Skolträdgårdens bevarade delar bör tas om hand och ses som en tillgång att använda som utgångspunkt för den nya parkens karaktär. Kanske kan ytterligare ursprungliga

delar av skolträdgården återskapas, såsom den ovala dammen, bärbuskar, köksträdgård och odlingar, som följer ursprungligt mönster.

Trädbeståndet bör inventeras ur kulturhistoriskt perspektiv och ev ursprungliga planterade träd bör identifieras. Växtval och placering/gruppering av nya träd inom kvarteret bör sedan ske med utgångspunkt från den ursprungliga planteringsplanen, eller i alla fall inspireras av denna, eftersom växtligheten samverkar visuellt med seminariets byggnader, som en del av arkitekturen, och även har stark historisk anknytning till anläggningen.

Möjligheten att låta idrottsplanen behålla mer av sin ursprungliga funktion (d v s sin fria yta), med möjlighet till spontanidrott, bör studeras.

Miljömål

Miljökonsekvensbeskrivningen ska beskriva hur relevanta miljömål beaktas i planen.

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN	
UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER	
<u>Nationella miljömål</u>	
Utsläppen av växthusgaser i Uppsala län ska som ett medelvärde för perioden 2008–2012 vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.	I området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik.
<u>Regionala miljömål</u>	
Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.	
<u>Lokala miljömål</u>	
Energiförsörjningen ska till största delen – med undantag av fordonstrafiken – baseras på bränslen som inte ökar växthuseffekten. Minska beroendet av biltransporter genom att främja en bebyggelsestruktur som gynnar gång- cykel och kollektivtrafik.	I området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik. Områdets centrala läge gynnar gång- och cykeltrafik.
GRUNDTVATTEN AV GOD KVALITET	
GRUNDTVATTENNIVÅER	
<u>Nationella miljömål</u>	
Senast år 2010 skall användningen av mark och vatten inte medföra sådana ändringar av grundvattennivåer som ger negativa konsekvenser för vattenförsörjningen, markstabiliteten eller djur- och växtliv i angränsande ekosystem.	För verksamhetsutövning och vid planering av bebyggelse, vägar och andra anläggningar på Uppsalaåsen ska risken för föroreningar av grundvattnet beaktas.
<u>Regionala miljömål</u>	
Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet.	
<u>Lokala miljömål</u>	
Användningen av mark och vatten ska inte medföra sådana förändringar av grundvattennivåer som ger negativa konsekvenser för vattenförsörjningen, markstabiliteten eller djur- och växtliv i angränsande ekosystem.	För verksamhetsutövning och vid planering av bebyggelse, vägar och andra anläggningar på Uppsalaåsen ska risken för föroreningar av grundvattnet beaktas.
GOD BEBYGGD MILJÖ	
BULLER	

<u>Nationella miljömål</u> Antalet människor som utsätts för trafikbuller störningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998. <u>Regionala miljömål</u> Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet. <u>Lokala miljömål</u> Från och med år 2006 ska ljudmiljön utomhus vid ny bostadsbebyggelse, följa angivna riktvärden. Boverkets rapport 2004 om riktlinjer för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder ska följas.	Gällande riktvärden följs med avsteg enligt Boverkets principer. De nya kvarteren sluter sig mot Fyrisvallsgatan och Ringgatan. På detta sätt skapas gröna skyddade gårdsrum och parken skyddas från buller. Gällande riktvärden följs med avsteg enligt Boverkets principer.
UTTAG AV NATURGRUS <u>Nationella miljömål</u> År 2010 skall uttaget av naturgrus i landet vara högst 12 miljoner ton per år. <u>Regionala miljömål</u> År 2010 ska uttaget av naturgrus i länet vara högst 0,6 miljoner ton per år, för att säkra nuvarande och framtida vattenförsörjning. <u>Lokala miljömål</u> Uttaget av naturgrus i kommunen ska minska.	I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras. I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras.
ENERGIANVÄNDNING I BYGGNADER <u>Nationella miljömål</u> Den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler minskar. Minskningen bör vara 20 procent till år 2020 och 50 procent till år 2050 i förhållande till användningen 1995. Till år 2020 skall beroendet av fossila bränslen för energianvändningen i bebyggelsestorn vara brutet, samtidigt som andelen förnybar energi ökar kontinuerligt. <u>Regionala miljömål</u> Målet överensstämmer i sin helhet med det nationella delmålet. <u>Lokala miljömål</u> Användningen av fjärr- och närvärme ska öka. År 2010 ska uttaget av naturgrus i länet vara högst 0,5 miljoner ton per år och andelen återanvänt material utgöra minst 15 % av ballastanvändningen. Under programperioden ska användningen av el och värme per invånare minska i förhållande till 2000 års nivå.	I området finns fjärrvärmeledning. I området finns fjärrvärmeledning. I det kommande arbetet med kvarteret bör användandet av naturgrus minimeras. Frågorna bör beaktas i kommande arbete.
GOD INOMHUSMILJÖ <u>Nationella miljömål</u> År 2020 skall byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt. <u>Regionala miljömål</u>	Frågan bör beaktas i kommande arbete.

Målet överensstämmer med det nationella delmålet. <u>Lokala miljömål</u> Inomhusmiljön ska främja hälsa och leda till välbefinnande.	Frågan bör beaktas i kommande arbete.
<u>Lokala miljömål</u> Bebyggelsen ska kännetecknas av skönhet, trevnad och en omsorgsfull utformning samt ge förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö.	Seminariebyggnaden kommer fortfarande att vara framträdande på platsen som ett kulturhistoriskt landmärke. De nya kvarteren är slutna mot kringliggande gator och på så sätt skapas gröna skyddade gårdsrum.
<u>Lokala miljömål</u> Staden samt tätorter ska ha tillgång till grön miljö såsom parker och promenadmark.	En allmän park kommer att skapas inom planområdet.
<u>Lokala miljömål</u> Värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska ska bevaras.	Inga byggnader flyttas. Seminariebyggnaden kommer fortfarande att vara framträdande på platsen som ett kulturhistoriskt landmärke.
<u>Lokala miljömål</u> Avfallssystemet ska utformas så att det kan nyttjas av alla, oavsett ålder eller eventuellt funktionshinder.	Frågan bör beaktas i kommande arbete.

Samlad bedömning/licke teknisk sammanfattning

Kommunens bedömning är att planen inte innebär en skada på riksintresset. Förslaget innebär dock en negativ miljöpåverkan då vissa delar av kulturmiljön påverkas negativt genom att stenstadens kvartersbebyggelse trängs in i och delvis tränger undan den sammanhållna helhet som anläggningen utgör. Detta påverkar flera värdebärande delar bland annat påverkas huvudbyggnadens funktion som självklar mittpunkt och största byggnadsvolym. Den gamla entrén från Seminariegatan med grind, planterade träd och Röda villan som "vaktstuga", som mynnar i huvudbyggnadens huvudentré, försvinner även.

Att ge kv Seminariets befintliga byggnader en flexibel användning för bostäder, kontor, förskola/skola eller annan offentlig verksamhet och komplettera med bostäder är en del av Librobäcksområdets omvandling till en blandad stadsdel med handel, service, fritid, rekreation och fler bostäder, enligt strukturprogrammet för Librobäck.

Bebyggelsen bidrar till att skapa parkområden tillgängliga för allmänheten som är skyddade från den omgivande trafikens negativa effekter med framförallt buller. Tomtens centrala läge gör det även möjligt att utnyttja relativt miljövänlig uppvärmning då det i området finns fjärrvärmeledning. Områdets centrala läge gynnar också gång- och cykeltrafik vilket minskar negativ klimatpåverkan.

Uppsala i juni 2009 för utskick till samråd

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Daniel Bergvin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd

2009-06-30

Detaljplan för
Kv. Seminariet
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas under våren 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare (byggherre) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark samt för att åtgärda de eventuella skador som bygget kan orsaka på närliggande fastigheter.

Exploaterarna ansvarar ekonomiskt och kommunen genomför åtgärder på allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gata och park).

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Exploateringsavtalet/en ska bl a reglera exploateringsavgift för dels de allmänna anläggningarna inom planområdet, dels del i de allmänna anläggningar i anslutning till planområdet som är en direkt följd av planens genomförande. Exploateringsavtalet ska även reglera överlåtelse av mark för allmänna ändamål, förskoletomt och kommunal kvartersmark till exploatören.

Byggherrar ska medverka i upprättande av gemensamhetsanläggning för förvaltning av grönytor inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning ska ske så att planområdet delas in i flera fastigheter.

Fastigheten Seminariet 13:2 fastighetsregleras så att dess gränser sammanfaller med användningsområdet i detaljplanen.

Genom tredimensionell fastighetsbildning kan separat fastighet bildas för parkeringsgarage tillhörande bostadsfastighet under allmän parkmark.

Servitut ska upprättas för utfartsrättighet till Röda villan över förskolans tomt i samband med fastighetsbildning.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras innan bygglov.

Ledningar

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

Befintlig vattenledning intill korsningen Ringgatan – Seminariegatan behöver flyttas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören ska upplåta marken för allmän plats till kommunen utan ersättning.

Eventuell flytt av vatten- och el-ledningar på kvartersmark bekostas av exploatören. Avtal tecknas mellan berörd exploatör och ledningsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2009 för utskick till samråd

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Daniel Bergvin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd

2009-06-30