Diarienummer
2005/20015-1

Detaljplan för

Kåbo - Kungsgärdet

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-01-11

Handläggare: Per Jacobsson, planeringsarkitekt Tengbom Stockholm.. Tfn 08-412 53 45, e-post per.jacobsson@tengbom.se

Stadsbyggnadskontoret
Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018-727 00 00 • Fax: 018-727 46 61• E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

Antagandehandling

Diarienummer
2005/20015-1

Detaljplan för

Kåbo/Kungsgärdet

Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling:
Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Fastighetsförteckning
Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet är att göra en översyn av befintliga planer för att ge en möjlighet att uppföra komplementbyggnader på mark som idag ej får bebyggas. Vid översynen ska hänsyn tas till områdets värdefulla karaktär.

PLANFÖRFARANDE

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Kåbo och gränsar norr ut mot Kungsgärdet. Planområdet avgränsas av Karlsrogatan, Krongatan, Bergaskolan, Norbyvägen och Birkagatan.

Areal

Planområdets areal är 18, 7 ha.

Markägoförhållanden

Majoriteten av fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fornlämningar

På fastigheten Kåbo 29:2 finns en fast fornlämning som hos Riksantikvarieämbetet har beteckningen 514:1. Fornlämningen är en blästbrukslämning från järnålder/medeltid och är av typen slagg/slaggvarp. Fornlämningen ligger 11 meter väster om huvudbyggnadens nordvästra hörn. Enligt 2 kap i Lagen om kulturminnen mm kräver markarbeten tillstånd.

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger planområdet inom ett riksintresse för kulturmiljövården (C 40 A Uppsala stad), och även inom ett kommunalt kulturmiljöområde (U 20 Uppsala).

En inventering av Uppsalas bebyggelse gjordes på 1980-talet av Carl Erik Bergold och P O Sporrong. Med inventeringen som grund tog kommunfullmäktige 1988 ett beslut om vilka områden i Uppsala som utgör särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Planområdet utgör två sådana miljöer:

K - Kungsgärdets egnahemsområde, som är av mycket stort intresse både arkitektoniskt och stadsplanemässigt.

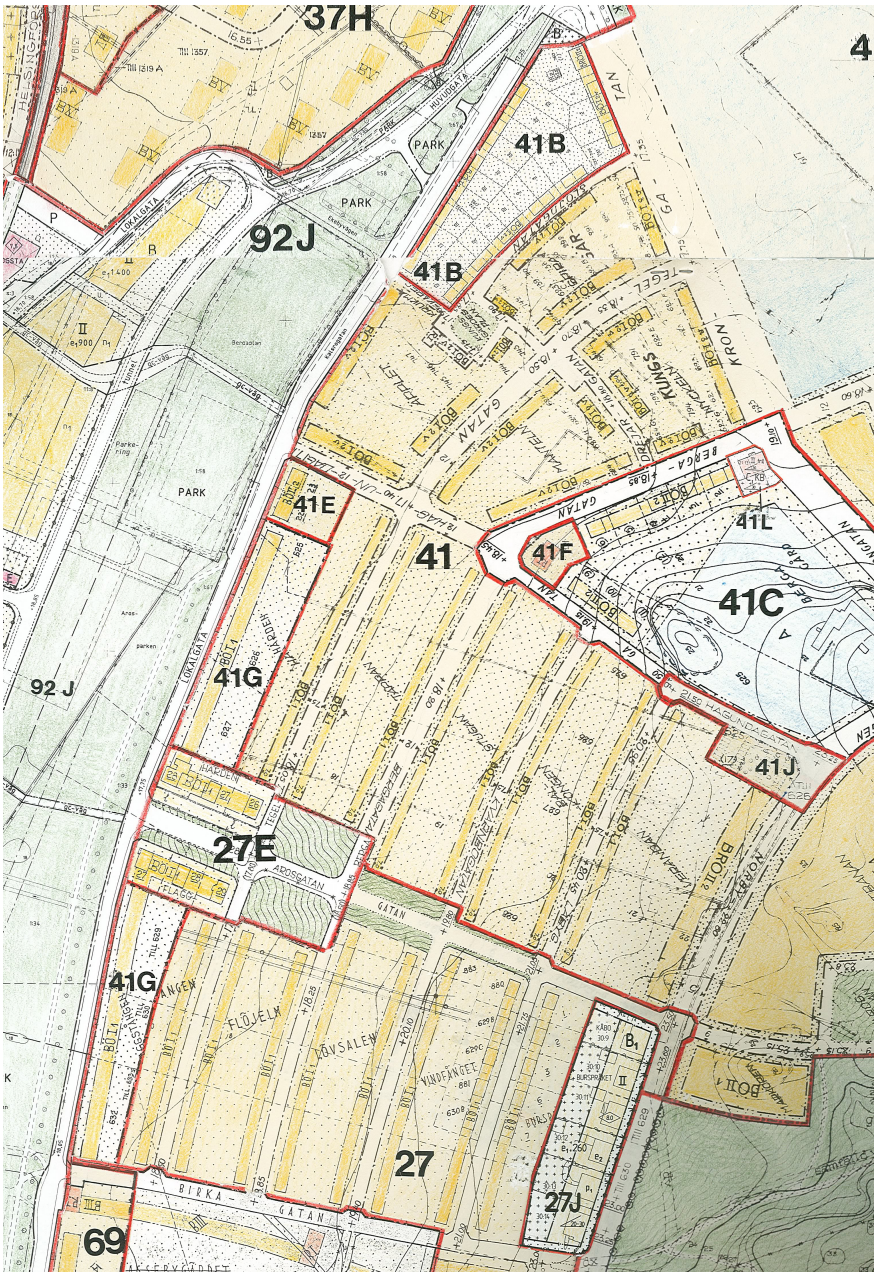
L - Kungsgärdets småstugeområde, som är arkitektoniskt intressant och vars stadsplan är av stort intresse.

Utsnitt ur karta 12 i Översiktsplan för Uppsala stad 2002; särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer.

Detaljplaner

För området gäller följande planer:

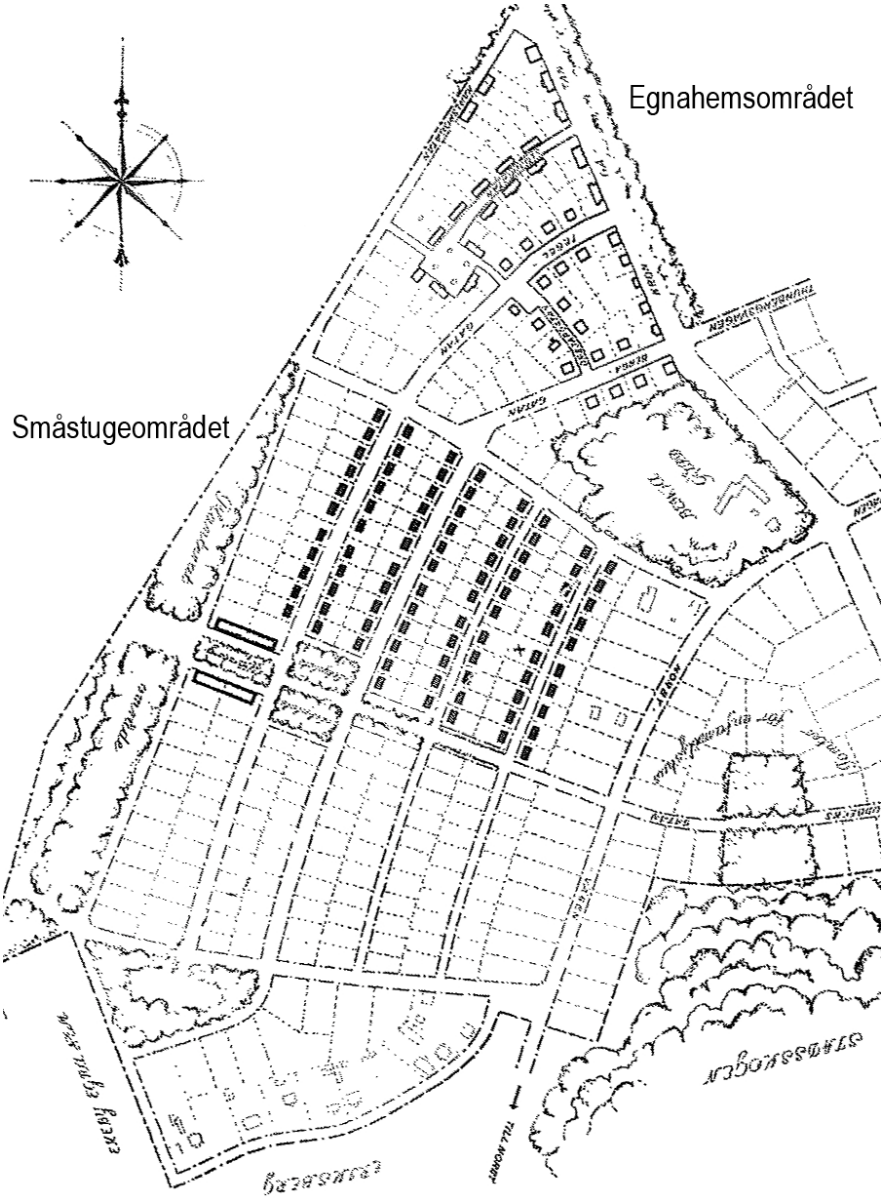
PL 27, fastställd 1944-09-14,
DP 27J, fastställd 1999-03-27,
PL 41 B, fastställd 1937-07-22
PL 41E, fastställd 1947-05-07,
PL 41G, fastställd 1952-11-29,
DP 41L, fastställd 2000-03-25.
PL 27E, fastställd 1956-05-07,
PL 41, fastställd 1937-06-25,
PL 41C, fastställd 1940-01-18,
PL 41F, fastställd 1949-11-15,
PL 41J, fastställd 1962-11-22,



Gällande detaljplaner

Huvuddelen av de gällande planerna tillåter bostadsbebyggelse i en våning. Vid Norbyvägen, mot Bergagatan i kv Svärdet samt på ett par ställen till är det möjligt med bostäder i två våningar. Byggrätterna ligger i smala remsor längs gatorna och den resterande tomtmarken får inte bebyggas.

BAKGRUND

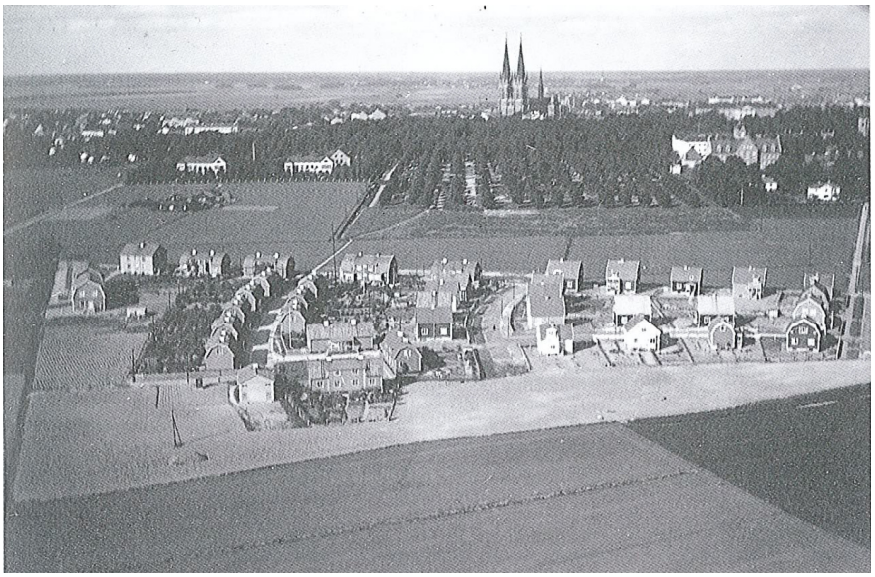


Plan över Kungsgärdet 1936 (redigerad).

Kungsgärdets egnahemsområde

Planen och bebyggelsen ritades av Gunnar Leche och byggdes åren 1925-31. Det var ett lågkostnadsbygge i syfte att lindra den bostadsnöd som förekom åren efter första världskriget.

Både planen, en tät trädgårdsstad, och byggnadernas utformning är typiska för sin tid. Husen har brutna tegeltäckta tak som på ena sidan har en frontespis. Fasaderna består av träpanel med stående locklist, försedda med klassiserande lister och detaljer över entréer och fönster. Förebilderna hittade Leche i 1800-talets trästad och i äldre bruksbebyggelse. När det gäller färgsättning inspirerades Leche av de färgnyanser som traditionellt använts i Uppsala. *(källa: Bergold, Bostadsbyggande i Uppsala 1900-1950)*



Kungsgärdets egnahemsområde 1932. (Ur Gunnar Leche – Stadsarkitekt)

Kungsgärdets småstugeområde

På Kungsgärdet, söder om egnahemsområdet, uppfördes 1937 det första småstugeområdet i Uppsala. Syftet var att möjliggöra för vanliga inkomsttagare att bo i enfamiljshus. Kostnaderna kunde hållas nere genom att stora serier av hus kunde produceras, och att de boende själva stod för en del av arbetet. Området söder om Arosgatan började byggas i början av 1940-talet.

Tanken var att husen skulle verka i grupp, där grupperna hängde samman över gatan, inte inom kvarteret. Även växtligheten skulle vara enhetlig varför olika alternativ till planering av tomterna fanns som de boende kunde ta del av. Husen hade sadeltak och väl proportionerade fasader med locklistpanel målade i ljusa nyanser. Trapporna till entréerna hade stålrörsräcken och dörrarna var försedda med vågig ribbpanel. Ovanför dörrarna fanns enkla och slanka skärmtak. *(källa: Bergold, Bostadsbyggande i Uppsala 1900-1950)*

Äldre bild från Kungsgärdets småstugeområde

Kungsgärdets småstugeområde 1950 (Oscar Bladhs flygfotografier)

PLANENS INNEHÅLL Planen innehåller småhusbebyggelse, friliggande hus samt parhus, på förhållandevis små tomter. Inom större delen av planområdet medger planen bostadsbebyggelse. Längs Norbyvägen kan även mindre kontor eller annan ej störande verksamhet finnas.

Utnyttjandegrad

$e_1 - e_4$

I majoriteten av de idag gällande planerna får större delen av tomterna inte bebyggas. Byggrätterna ligger i smala remsor längs med gatorna och därför finns inga exploateringstal i de äldre planerna. Den nya planen tillåter att 20 %, 25 % eller 30 % av tomternas area bebyggs. Hur stor del av tomtarean som får bebyggas beror dels på hur stora tomterna är, och dels på hur stor andel av ytan som idag är bebyggd.
Bestämmelsen e_4 gäller för de delar av tomterna längs Norbyvägen som endast får bebyggas med garage och uthus. Bestämmelsen innebär att den yta som är markerad med kryss maximalt får bebyggas med 6 % av tomtarean (beräknat på *hela* tomtarean).

Markens anordnande

forn

På fastigheten Kåbo finns en fast fornlämning, en blästbrukslämning från järnålder/medeltid. I bestämmelsen står att tillstånd krävs för markarbeten enligt 2 kap i Lagen om kulturminnen mm.

n_1

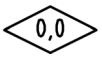
Vid Slöjdgatan och Kungsgärdesplan finns idag staket som utgör en viktig del av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Bestämmelsen säger att staken med samma utformning som de ursprungliga ska finnas mot gatan.

Placering

$p_1 - p_{11}$

För egnahemsområdet i den norra delen av planområdet har bestämmelserna gällande placering utformats med syftet att den ursprungliga bebyggelsestrukturen ska bibehållas. Detta gäller även för småstugeområdet i planområdets södra del, där den ursprungliga enhetliga strukturen dock till viss del har gått förlorad genom utbyggnader. Planens bestämmelser gör det möjligt att göra tillbyggnader samtidigt som den ursprungliga strukturen värnas.

Utformning



Högsta nockhöjd i meter

Nockhöjderna i planen har satts efter den befintliga bebyggelsens nockhöjd. Nockhöjden räknas från mark upp till taknock, det vill säga att skorsten och antenner inte räknas in i höjden. Det är viktigt att ny bebyggelse och tillbyggnader har samma nockhöjd som den ursprungliga bebyggelsen för att den ska bibehålla den sammanhållande karaktären.

Största taklutning i grader

I större delen av planområdet har största taklutning satts till 30 grader i enlighet med den befintliga bebyggelsen. För småstugeområdet i synnerhet är takformen en viktig faktor som gör bebyggelsemiljön sammanhållande. Ju större förändringar som bebyggelsen genomgår desto viktigare blir den enhetliga taklutningen.

v_1

Trappa och enklare överbyggnad av trappa får uppföras på mark som inte får bebyggas. Detta betyder att en trappa till entrédörren och ett enklare tak över denna får byggas på den förgårdsmark som på plankartan är markerad med prickar. Mark som är markerad med prickar får i övrigt inte bebyggas.

Utseende

Bestämmelserna under rubriken *Utseende* gäller vid uppförande av nya byggnader samt vid tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen. Bestämmelser avseende den befintliga bebyggelsens utseende finns under rubriken *Varsamhet*.

Bestämmelserna $f_1 - f_3$ säger att den ursprungliga bebyggelsens volym, placering och takform ska efterföljas. De områden för vilka denna bestämmelse gäller är idag relativt homogena, även om förändringar har gjorts sedan husen byggdes. Homogeniteten är en viktig del av karaktären, därför är det viktigt att en ny byggnad får samma volym, placering och takform som den ursprungliga bebyggelsen.

I bestämmelsen f_1, som gäller för småstugeområdet, står även att trappräcken och entrétak ska ges en lätt och genomsiktlig karaktär i enlighet med den ursprungliga utformningen (se bild på sid 5). Dessa trappräcken och entrétak är karaktäristiska för området.

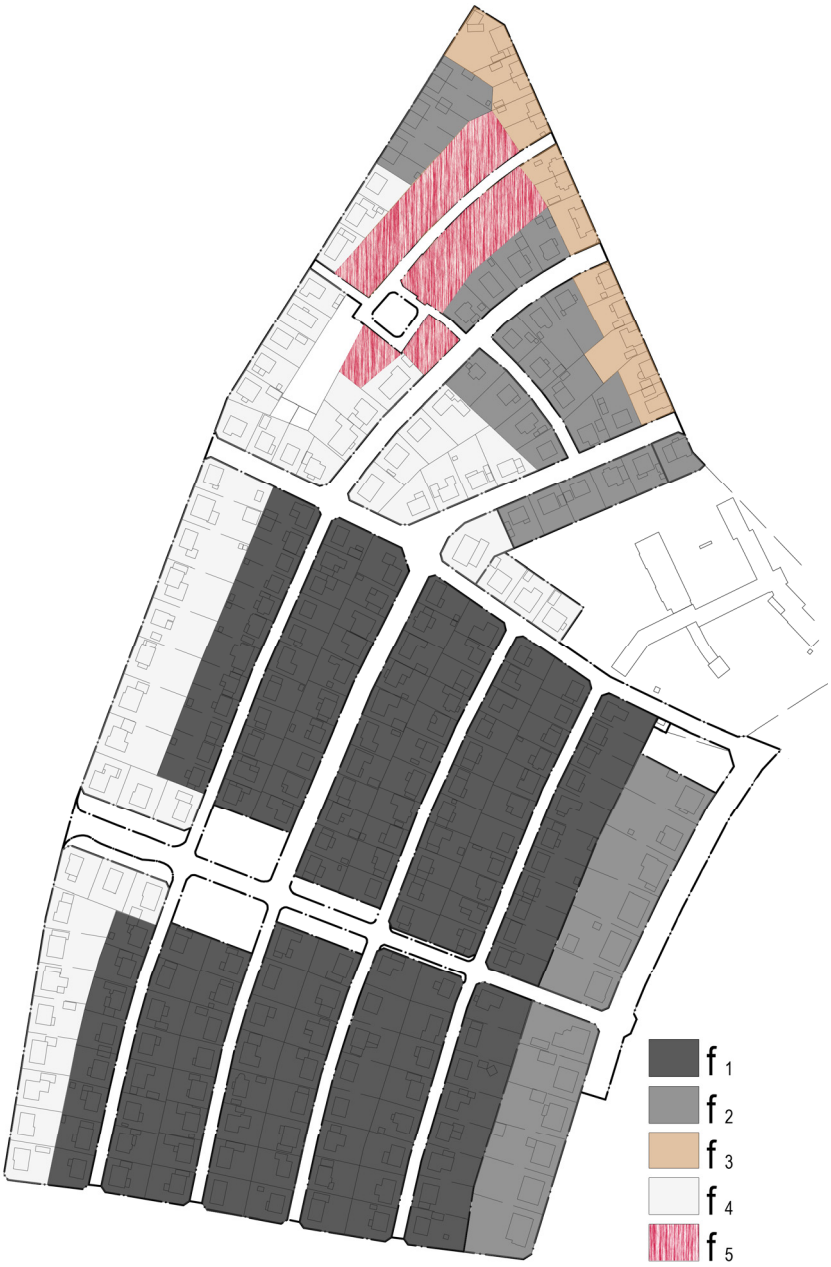


Illustration över var de olika bestämmelserna som styr bebyggelsens utseende vid ny- och tillbyggnation gäller.

I bestämmelsen f_3, som gäller vid Krongatan, står att byggnader ska ha träfasader. Vid en eventuell nybyggnation är det viktigt att bevara områdets tidstypiska karaktär. Den befintliga bebyggelsen är från slutet av 1920-talet och har träfasader utformade i en klassiserande stil.

I bestämmelsen f_5, som gäller vid Slöjdgatan och Kungsgärdesplan, står att Gunnar Leches ursprungliga ritningar ska följas avseende volym, placering, takform och utseende. Denna bebyggelsemiljö är av mycket stort intresse såväl arkitektoniskt och stadsplanemässigt, som socialt- och kulturhistoriskt. Om det blir aktuellt att återuppbygga eller av någon annan anledning ersätta en byggnad, är det därför viktigt att den nya byggnaden till det yttre blir likadan som den ursprungliga.

Ytterligare en karaktäristisk och sammanhållande faktor är takbeläggningen, som enligt planen ska bestå av röda takpannor av tegel eller betong. Detta står i bestämmelserna $f_1 - f_5$ och gäller för hela planområdet.

Taklutning och takbeläggning är två faktorer som håller samman bebyggelsemiljön.

Skyddsbestämmelser

q_1 – Slöjdgatan och Kungsgärdesplan

Slöjdgatan och Kungsgärdesplan

Bebyggelsemiljön vid Slöjdgatan och kring Kungsgärdesplan speglar 1920-talets ideal gällande planering och arkitektur och är mycket välbevarad. Bebyggelsemiljön är såväl arkitektoniskt och stadsplanemässigt som socialt- och kulturhistoriskt av mycket stort intresse.

Bebyggelsemiljön upplevs framförallt från Slöjdgatan och Kungsgärdesplan varför takkupor och takfönster inte får byggas åt detta håll. Bebyggelsens värde bedöms dock vara så stort att eventuella altaner eller uteplatser i direkt anslutning till bebyggelsen inte får byggas på med tak eller glasas in. Likaså säger bestämmelsen att staketen mot gatan inte får rivas.

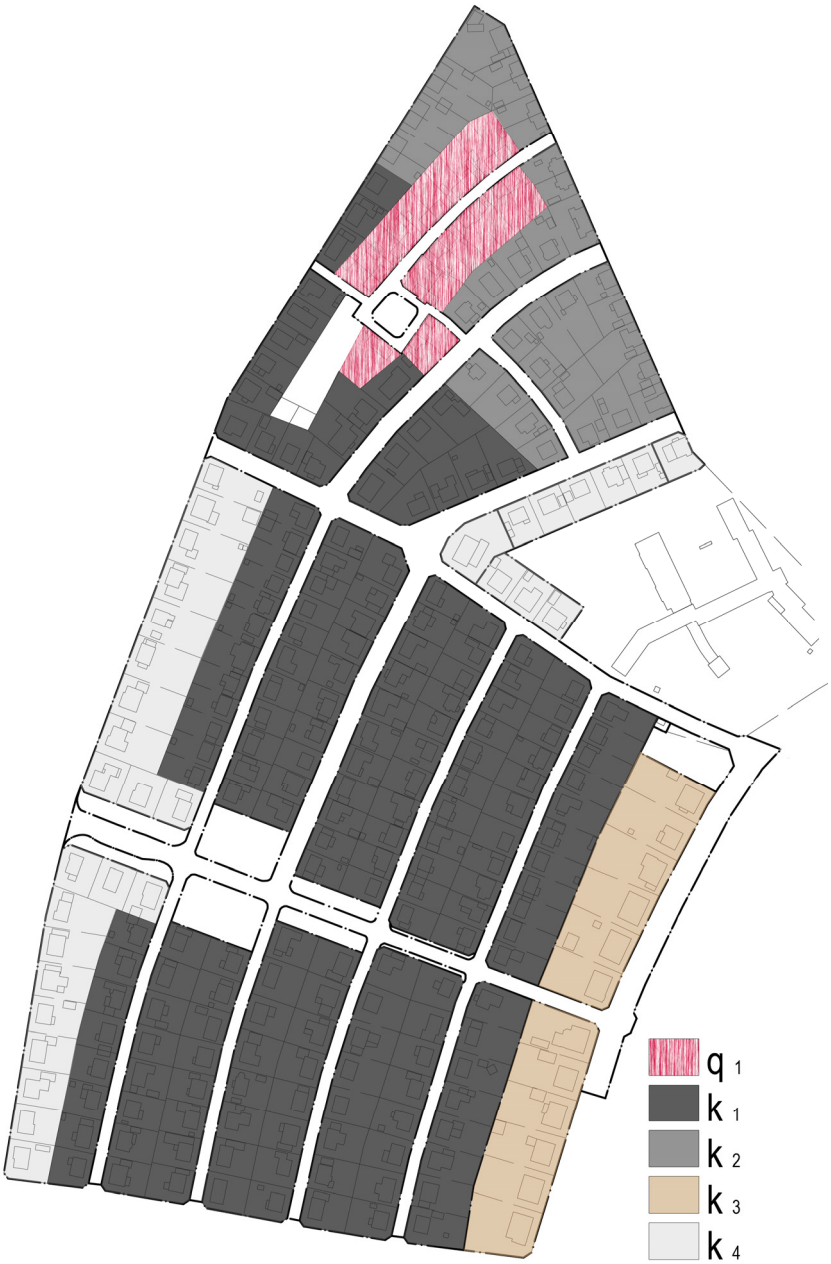


Illustration över var skyddsbestämmelser (q) och olika typer av varsamhetsbestämmelser (k) gäller.

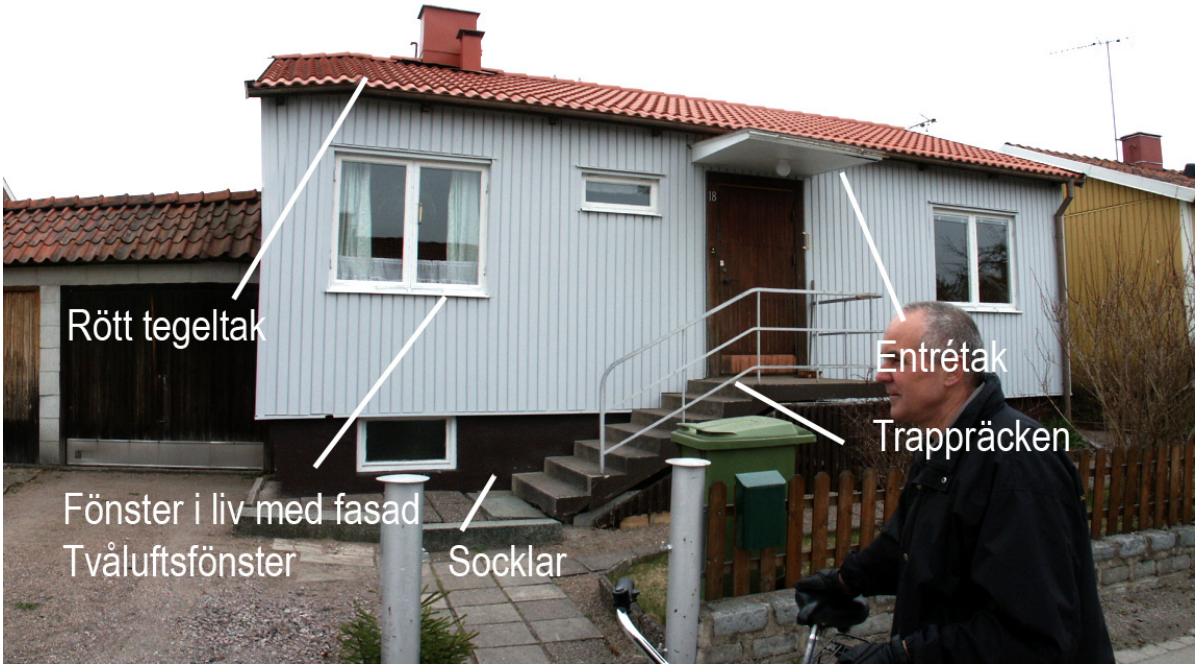
Varsamhet

Bestämmelserna under rubriken *Varsamhet* gäller den befintliga bebyggelsens utseende. Bestämmelser avseende nya byggnader samt tillbyggnader finns under rubriken *Utseende*.

k_1 – Småstugeområdet

Småstugeområdet är arkitektoniskt av intresse och stadsplanemässigt av mycket stort intresse. Samtidigt är området social- och kulturhistoriskt av mycket stort intresse. En stor del av bebyggelsen har förändrats sedan uppförandet varför det är särskilt viktigt att värna om de karaktärsskapande faktorerna;

- Röda takpannor - som utöver att det ger karaktär är en sammanhållande faktor för området. Takpannorna ska vara av tegel eller betong.
- Tvåluftsfönster utan spröjs - typiskt för funktionalistiska hus.
- Fönster som ligger i liv med fasaden.
- Lätta entrétak och stålrörstrappräcken - dessa ska om möjligt bevaras eller ersättas med lika ursprungliga.
- Socklar som går upp till ovansidan av källarfönstren.

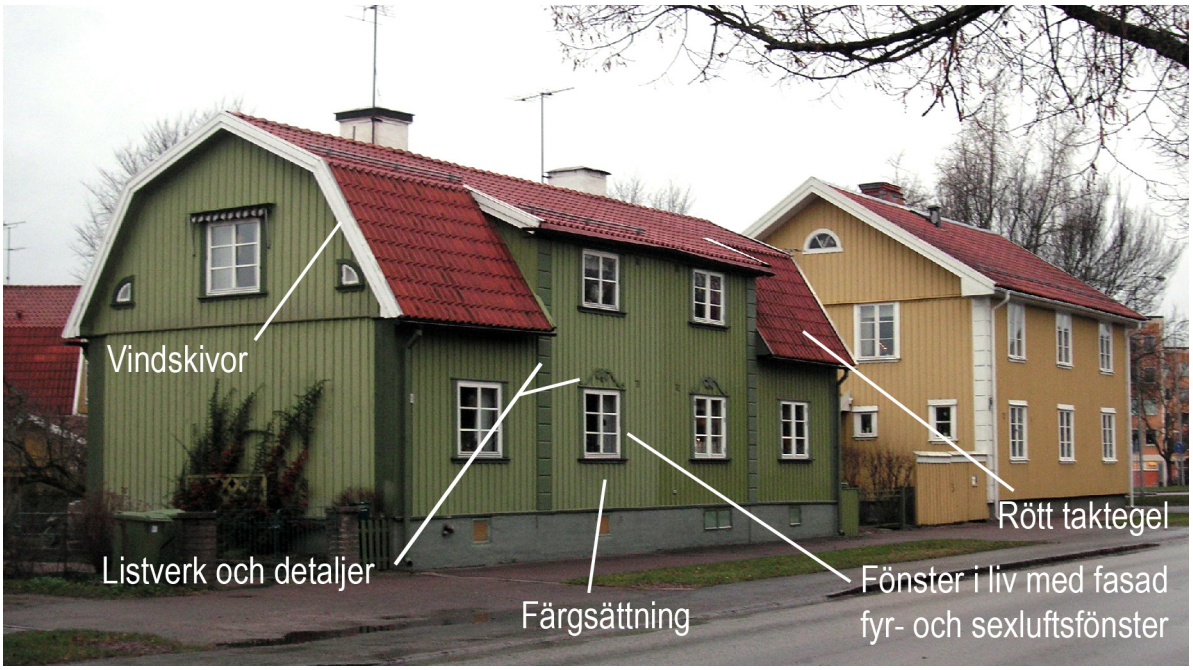


Karaktärsskapande faktorer för bebyggelsen i småstugeområdet.

k_2 – Egnahemsområdet

Egnahemsområdet är arkitektoniskt och stadsplanemässigt av mycket stort intresse. Samtidigt är området av social- och kulturhistoriskt av mycket stort intresse. Vid förändringar ska hänsyn tas till de karaktärsskapande faktorerna;

- Röda takpannor - som utöver att det ger karaktär är en sammanhållande faktor för området. Takpannor av tegel ska om möjligt bevaras eller ersättas med takpannor av tegel.
- Vindskivor
- Fönster som ligger i liv med fasaden.
- Spröjsade tvåluftsfönster. Spröjsen delar in fönstren i sex eller fyra lika stora rutor beroende på fönstrets proportioner.
- Klassiserande listverk och eventuella detaljer ovan fönster.
- Färgsättning i enlighet med de ursprungliga nyanserna.

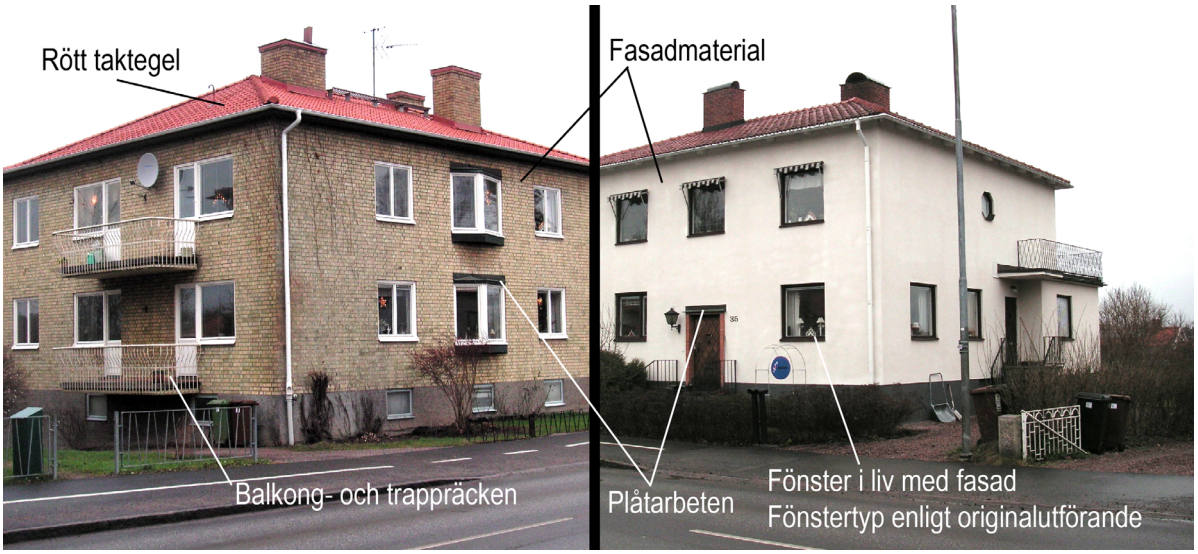


Karaktärsskapande faktorer för bebyggelsen i egnahemsområdet

k_3 – Norbyvägen

Samtliga hus vid Norbyvägen, förutom de två nordligaste, är uppförda under andra hälften av 1940-talet. Flertalet av dem har bibehållit sin ursprungliga utformning. Genom sin enhetliga volym och placering i kombination med arkitektonisk kvalitet utgör bebyggelsen vid Norbyvägen en intressant miljö från 1940-talet. Vid ombyggnad ska hänsyn tas till de ursprungliga karaktärsdragen;

- Röda takpannor - som ska vara av tegel eller betong.
- Fönster i liv med fasad
- Fönstertyp enligt originalutförande; en- eller tvåluftsfönster utan spröjs.
- Lätta och genomsiktliga balkong- och trappräcken av metall
- Plåtarbeten vid fönster och entréer



Karaktärsskapande drag för bebyggelsen vid Norbyvägen

k_4 – taktäckning ska bestå av röda takpannor av tegel eller betong

Takmaterial och takfärg är en viktig sammanhållande och karaktärsskapande faktor. Husen på Kungsgärdet har från början haft rött taktegel, vilket många fortfarande har.

Huvuddelen av bebyggelsen har rött taktegel.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelsen a_1 gäller för bebyggelsen vid Slöjdgatan och Kungsgärdesplan. Bestämmelsen säger att det krävs bygglov för att uppföra altaner, färga om fasader, och byta fasadbeklädnad. Eftersom bebyggelsemiljön såväl arkitektoniskt och stadsplanemässigt som socialt- och kulturhistoriskt är av mycket stort intresse bör förändringar göras med stor försiktighet. Därför ser stadsbyggnadskontoret det som viktigt med den utökade lovplikten.

GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING

Avtal

Avtal ska tecknas mellan fastighetskontoret och ägarna till fastigheterna Kåbo 8:1, 9:16, 9:17, och 12:11. Avtalen tecknas med syftet att reglera en överföring av gatumark till kvartersmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Fastighetsrätt

Ett genomförande av planen förutsätter att fastigheterna Kåbo 8:1, 9:16, 9:17 och 12:11 från kommunen löser in de delar som i gällande plan är gatumark, fast i praktiken nyttjas som kvartersmark.

Ekonomi

Plangenomförandet bekostas av respektive fastighetsägare vid bygglovsansökan.

Eventuell flyttning av eller förändring av befintliga el- och fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren. Utsättning av ledningar ska begäras innan eventuella arbeten sätts igång.

Tidplan

Planen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden i november 2007. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planen har upprättats vid planavdelningen på stadsbyggnadskontoret i Uppsala.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2007
Reviderad i november 2007

Anders Erixon
Stadsbyggnadsdirektör

Per Jacobsson
planeringsarkitekt, Tengbom Stockholm

Antagen av byggnadsnämnden 2007-12-18
Laga kraft 2008-01-11