

LAGA KRAFT 2007-07-11



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

Detaljplan för
Kv Fröja, del av
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av miljöbod på mark som i gällande plan inte får bebyggas. Då området har en kulturhistoriskt värdefull karaktär införs även varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

PLANDATA

Planområdet, bestående av fastigheten Luthagen 37:7, är beläget i Bortre Luthagen och omgärdas i sydöst av fastigheterna Luthagen 37:4 och 37:6, i norr av Ringgatan, samt i väster av Börjegatan som i fastighetens sydvästra hörn möter Kyrkogårdsgatan.

Ägare till fastigheten är HSB:s bostadsrättsförening Fyran i Uppsala. Arealen är 1288 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Området ingår i det kommunala kulturmiljöområdet U 20 och är utmärkt som särskilt värdefull bebyggelsemiljö (KF-beslut 1988). Stadsplanemässigt värderas det vara av stort intresse då det rymmer en representativ och väl sammanhållen stenstadsbebyggelse uppförd 1900-1950 med framstående exempel på en dekorativ funktionalism. När nya detaljplaner upprättas ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas.

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom stadsbygd där kompletteringar kan tillkomma.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplaner

För planområdet gäller del av Uppsala stad (Luthagen) PL 28 som vann laga kraft 1936-12-04.

Planen medger bostäder i tre våningar med byggnadshöjd upp till 11 meter. Därutöver ges rätt att i ett plan inreda vinden till bostäder, till högst hälften av byggnadens bottenyta.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2007-01-16 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan, med enkelt planförfarande, för del av kvarteret Fröja.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse, uppförd 1939, består av ett lamellhus i tre våningar med till hälften inredd vind. Byggnaden är i östra tomtgränsen sammanbyggd med den angränsande fastighetens huvudbyggnad.

Byggnaden inrymmer bostäder, med affärsverksamhet i den del av bottenplanet vars gavel vetter mot korsningen Börjegatan/Kyrkogårdsgatan.

Förutom mindre förändringar i bottenplanets fönsterfasad har huset kvar sin ursprungliga utformning med många tidstypiska drag från 1930-talet.

En burspråksgavel skjuter ut ovanför butikslokalens skyltfönster. Denna del av huset har inredd vind och markeras även av att fasadpartiet är uppdraget över vindsvåningens lägenheter, vilket gör att det röda tegelklädda sadeltaket får en flack lutning på 10°. I övrigt har huset ett brant sadeltak där lutningen är 40° mot gården och 35° mot gatan.

Huset har slätputsade rosa fasader. Det är oklart om detta är originalfärgen. Balkongerna är utanpåliggande med ljusa rundade fronter av vågformad korrugerad plåt, påbyggt med metallräcke. Fönstren är symmetriskt utplacerade och består av tvåglasfönster samt trelufts-fönster med förskjuten mittpost. I trapphusen, ovanför portarna i fernissat trä, bryts den symmetriska fönstersättningen av med smala rader av trelufts-fönster med kvadratiska lufter.

Grönyta

Fastigheten har en begränsad grönyta, bestående av en smal gräsyta till viss del planterad med buskar, varför det är viktigt att begränsa ytterligare bebyggelse inom fastigheten. En större grönyta i form av Tegnérparken finns i närheten.

Sophantering

Sophantering sker idag på gården med utomhus fristående kärl. Hämtningen sker från Börjegatan. Eftersom kravet på källsortering har ökat genererar detta behov av byggnader för ändamålet



Fasad mot Ringgatan



Gavelfasad mot Kyrkogårdsgatan/Börjegatan



Gårdssidan mot sydöst

Planens utformning

Planändringen medger att hel vind får inredas, till skillnad från gällande bestämmelse som medger inredning av halva vinden, med begränsning av uppförande av takkupor. Eventuella tillkommande takfönster skall ligga i liv med taket för att ej vara för iögonfallande.

Fastighetens användning justeras för att stämma med befintlig användning och ändras från bostäder (B) till att även innefatta handel och kontor i del av bottenplanet (H1 K1).

Den ursprungliga bebyggelsens volym, placering och takform, samt taktäckning i rött tegel ska efterföljas. Nuvarande byggnadshöjd på 11 meter, mednockhöjd på 14,8 meter gäller.

Utökad byggrätt

I planförslaget redovisas en utökad byggrätt för miljöbod i storleken 25 m². I övrigt får marken ej bebyggas då fastigheten redan är högt exploaterad och har liten friyta. Byggrätten placeras i samma läge som sophanteringen sker idag, vilket är 1,5 meter från tomtgräns och 5 meter från byggnad på angränsande fastighet. Byggnadshöjden begränsas till 3 meter. Grannfastigheten har inga fönster som vetter direkt mot tillkommande miljöbod.

Byggnaden ska uppföras med fasad i puts eller trä, och med rött taktegel. Utformning och färgsättning ska vara väl anpassad till omkringliggande bebyggelse.

Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse

Vid ändring av huvudbyggnad ska de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen särskilt beaktas. Tidstypiska drag från 1930-talet arkitektur är husets slätputsade fasad, fönstersättning, gavelburspråk, utformningen på portar, samt balkonger (Se beskrivning under befintlig bebyggelse). Dessa är viktiga inslag och skall inte förvanskas utan bevaras och underhållas.

MILJÖ BEDÖMNING

I den behovsbedömning som gjorts i samband med planen för del av kvarteret Fröja, enligt PBL 5:18, gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. Se bilaga för mer utförlig redogörelse.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Fastighetsägaren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för planens genomförande.

Tekniska utredningar

Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten påbörjas. Flytt/förändring av befintliga elanläggningar bekostas av beställaren/exploatören. befintliga ledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall under hela byggtiden.

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av Byggnadsnämnden under våren 2007. Under förutsättning att den inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2007
Reviderad i maj 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Nina Pisto Berg
Planarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden
Laga kraft

2007-06-14
2007-07-11