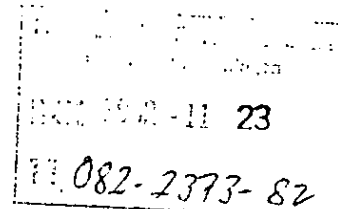


KV KROKEN
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN



P1 43 AD

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

82-09-16

St 1982:367

BESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- 1 mom Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- 2 mom Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och där så prövas lämpligt för bostadsändamål.
- 3 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.0, 8.0, 11.0 och 14.0 meter.

4 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala i februari 1982

John Linnaeus
John Linnaeus
stadsarkitekt

Revidering av stadsplaneförslaget har utförts i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1982-04-29, § 582.

Uppsala i april 1982

John Linnaeus
John Linnaeus
stadsarkitekt

Revidering av stadsplaneförslaget har utförts i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1982-08-05, § 1046.

Uppsala i aug 1982

John Linnaeus
John Linnaeus
stadsarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1982-08-05 § 1046
betygar:

Inger Stålberg
Inger Stålberg
sekr.

25 oktober 82. 285

Ulla Berggren

Att länsstyrelsen i Uppsala län den 18 november 1983 på sätt beslutet visar fastställt denna stadsplan och att beslutet vunnit laga kraft betygar

Nils Lewin
Nils Lewin

KV KROKEN
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PI 43 AD

23

082-2373-82

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med PI 43 AD betecknad karta, bestämmelser, beskrivning samt illustration och innebär ändring av gällande stadsplan PI 43 fastställd 1938-12-02.

PLANDATALägesbestämning

Kv Kroken är beläget i Uppsala cityområdes centrala del ca 200 meter söder om Stora Torget och begränsas av Kungsängsgatan, Bangårdsgatan, Östra Agatan och Bredgränd.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGARÖversiktsplan

Generalplan 69 har sedan dess tillkomst i olika sammanhang varit grundläggande för den successiva detaljplaneringen i cityområdet. Generalplanen framlades i Uppsala kommunfullmäktige 1971-06-17 varvid beslöts att lägga generalplaneförslaget till grund för kommunstyrelsens fortsatta översiktliga planarbete att samordnas med utvecklingsplaner för hela Uppsala kommun.

I kommunstyrelsens regi har under de senaste åren bedrivits en omfattande översyn av stadskärnans planering i vad avser juridiska och ekonomiska frågor, markpolitiska, bevarande-frågor och plansituationer. Föreliggande planförslag har studerats och utformats i huvudsaklig överensstämmelse med "stadskärneprojektets" programintentioner för det aktuella kvarteret.

Detaljplan

För kvarteret gäller stadsplan PI 43 fastställd 1938-12-02. Förbud mot nybyggnad gäller för kvarteret med stöd av 15 och 35 §§ byggnadslagen. Förbudet gäller till dess ändrad stadsplan antagits dock längst till och med 1982-12-31. För fastigheten Dragarbrunn 29:3 inom kvarteret Kroken råder sedan 1977-04-14 rivningsförbud enligt byggnadslagen § 35 a. Byggnadsnämnden har 1980-01-24 beslutat om förlängning av detta förbud i ytterligare två år. Rivningsförbud gällde t o m 1982-03-17.

Enligt gällande plan medges en byggnadsrätt mot Östra Agatan och Bangårdsgatan i fem våningar för bostads-, kontors- och affärsändamål. Mot Kungsängsgatan medges en byggnadsrätt i fyra våningar och mot Bredgränd byggnadsrätter i två och tre våningar för bostads-, kontors- och affärsändamål. Inom kvarterets inre får en mindre del bebyggas med en våning.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade 1977-04-14 att uppdraga åt planavdelningen att upprätta förslag till stadsplan för kvarteret Kroken. 1979 utökades uppdraget att omfatta tre alternativ av stadsplanen.

Kommunstyrelsen beslutade 1979-06-11 att uppdraga åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till kvartersprogram för kvarteret Kroken. Byggnadsnämnden gav 1979-08-02 i uppdrag åt planavdelningen att framlägga ett dylikt förslag.

Byggnadsnämnden överlämnade 1979-12-06 till kommunstyrelsen tre alternativa förslag till stadsplan för kvarteret Kroken.

Alt 1 innebar ett bevarande av all bebyggelse inom kvarteret plus en viss kompletterande bebyggelse å fastigheten 29:3.

Alt 2 innebar ett bevarande av bebyggelse inom fastigheterna Dragarbrunn 29:1, 29:2 och 29:4 men nybebyggelse å fastigheten 29:3.

Alt 3 innebar ett bevarande av kommunens fastigheter Dragarbrunn 29:2 och 29:4 men nybebyggelse å fastigheterna 29:1 och 29:3.

Något speciellt kvartersprogram upprättades ej då alternativet 1 av de framlagda stadsplaneförslaget i huvudsak överensstämde med kommunstyrelsens riktlinjer för ett dylikt program.

Kommunstyrelsen beslutade 1980-03-05 att uppdraga åt byggnadsnämnden att, på grundval av tidigare angivna riktlinjer för ett kvartersprogram, upprättat planförslag alt 1, samt en skrivelse 1980-02-05 från kommunalrådet för stadsbyggnadsroteln, fortsätta arbetet med att upprätta förslag till kvartersprogram för kvarteret Kroken.

Byggnadsnämnden beslutade 1980-04-15 att uppdraga åt planavdelningen att framlägga ett dylikt kvartersprogram (AU-beslut).

Byggnadsnämnden remitterade till kommunstyrelsen 1981-01-08 ett skissförslag till stadsplan (kvartersprogram) samt en av fastighetsnämnden utarbetad exploateringskalkyl betr fastigheten 29:3.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 1981-02-03 att uppdraga åt byggnadsnämnden att upprätta ett justerat stadsplaneförslag för kvarteret Kroken som är ekonomiskt genomförbart för de delar som berörs av nybebyggelse.

BEFINTLIGA
FÖRHÅLLANDEN

Terräng, vegetation

Kvarteret har sin högsta punkt i hörnet av Kungsängsgatan och Bredgränd för att därifrån luta mot Bangårdsgatan med knappt 1 meter och mot Östra Ågatan med mellan 1,5 till 2 meter.

Ett par större värdefulla träd finns inne på gårdarna till fastigheterna 29:3 och 29:4 vilka bör bevaras. Utanför kvarteret finns en fin trädrad utefter Bangårdsgatan som ger denna och bebyggelsen bakom i kvarteret en speciell karaktär.

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom området för den medeltida staden där värdefulla kulturlager kan förväntas och som kommer att kräva utgrävningar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns bebyggelse av varierande ålder från slutet av 1700-talet till början av 1900-talet. Kvarteret består bebyggelsemässigt av två delar. Den ena bebyggelsen längs Fyrisån utgöres av bostadshus i 3-4 våningar från 1860- och 1870-talen medan den andra utefter Kungsängsgatan utgöres av bostads- och affärshus i 1½ - 2½ våningar och uppförda under slutet av 1700-talet. Ur antikvarisk synpunkt har i betänkandet rubricerat "Stadsbildens framtid" (1965) endast de två byggnaderna mot Östra Ågatan betecknats som värdefulla. I en senare studie (1978) av landsantikvarien i Uppsala över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har dock all bebyggelse klassats som "äldre byggnader vars bevarande har hög angelägenhetsgrad".

Byggnaderna inrymmer handel, hantverk, kontor och bostäder.

Stadsarkitektkontoret redovisar i en sammanställning från 1975 följande data om kv Kroken.

Areal 4.446 m².

<u>Byggnadsanvändning</u>	<u>m² vy</u>	<u>andel %</u>
Bostäder (26 lgh)	2.600	41
Förråd	865	14
Garage (8 pl)	115	2
Handel	1.405	22
Kontor	645	10
Lager	500	8
Hantverk	215	3
Total våningsyta	6.345 m ²	
Total byggnadsyta	2.395 m ²	
Gårdsyta inkl trafikyta	1.911 m ²	

Markägoförhållanden m m

Marken inom kvarteret ägs av tre fastighetsägare. Fastigheten Dragarbrunn 29:2 och 29:4 av Uppsala kommun, Dragarbrunn 29:1 av AB Lundin & Sundman samt Dragarbrunn 29:3 av fastighetsbolaget G-förvaltning.

De kommunalägda byggnaderna å fastigheten Dragarbrunn 29:2 och 29:4 befins i bra skick. Fastighetsnämnden har på senare år genomfört byggnadstekniska åtgärder för deras upprustning och renovering.

Beträffande fastigheten Dragarbrunn 29:1 har vissa renoveringsarbeten utförts med tanke på framtida bevarande.

Beträffande fastigheten Dragarbrunn 29:3 är huvudbyggnaden mot Kungsängsgatan - Bangårdsgatan i sådant skick att en upprustning torde bli nödvändig.

Trafik - parkering

Kungsängsgatan är gågata. Bredgränd är utformad som säckgata från Östra Agatan med tillfart till kvarteret Kroken och angränsande kvarteret Duvan. Östra Agatan är enkelriktad söderut för fordonstrafik. Bangårdsgatan är dubbelriktad och medger tillfart till kvarteret Kroken och angränsande kvarteret Bryggaren.

På grund av att en del gårdsbyggnader rivits på fastigheten Dragarbrunn 29:3 har tills vidare gården upplåtits för allmän parkering (avgiftsbelagd). I övrigt finns ytterst få parkeringsplatser inom kvarteret.

Ledningssystem

Huvudledningar för fjärrvärme samt vatten och avlopp finns i Dragarbrunnsgatan. Kvarteret Kroken nås via det sekundära ledningssystemet i angränsande gator.

PLANFÖRSLAG

Kv Kroken är ett av de få kvarter i Uppsala centrala delar där ingen nybebyggelse kommit till stånd sedan snart 100 år. De flesta byggnaderna finns kvar från 1700- och 1800-talet. Endast en tvåvånings uthuslänga mot Bangårdsgatan har rivits.

Det framlagda planförslaget medger att en stor del av bebyggelsen i kvarteret kan bevaras. Byggnaderna mot Kungsängsgatan och Östra Agatan har under planarbetets gång bedömts vara så värdefulla att de bör bevaras trots att byggnaderna utmed Kungsängsgatan visat sig kräva omfattande renovering. Den från Kungsängsgatuhuset tillbyggda byggnadskroppen in på Bangårdsgatan har av olika skäl bedömts inte nödvändig att bevara. De äldre byggnaderna på fastigheten 29:1 och del av 29:2 utefter Bredgränd samt gårdsbyggnaderna är även kulturhistoriskt värdefulla. Gathuset har successivt genomgått upprustning. Gårdsbyggnaderna är dock i dåligt skick men kunna upprustade kvarligga under lång tid. På lång sikt torde emellertid en förnyelse inom denna del av kvarteret bli oundviklig. De kulturlager som förutsättes finnas under markytan måste därvid bli föremål för arkeologisk utgrävning.

Bebyggelse

Förslaget innebär förutom bevarandet en viss nybebyggelse. Utefter Bangårdsgatan på fastigheterna 29:3 och 29:4 föreslås en byggnad för kontor, handel och bostäder i fyra våningar och inredd vind. Denna föreslås att sammanbyggas med Kungsängsgatuhuset med en tvåvåningslänga.

Utmed Bredgränd på fastigheterna 29:1 och 29:2 föreslås en byggnadsrätt för kontor, handel och bostäder i tre våningar och inredd vind.

A fastigheterna 29:1 och 29:3 föreslås även att en del av gården närmast Kungsängsgatan får överbyggas för handelsändamål.

Mycket stor vikt kommer att läggas vid den tillkommande bebyggelsens utformning så att dess formspråk och materialval samspelar med de bevarade byggnaderna inom kvarteret.

Enligt gällande stadsplan är byggnadsrätten på fastigheten 29:3 ca 6.000 m² och på fastigheten 29:1 ca 3.000 m². I föreslagna stadsplan reduceras byggnadsrätten på de bägge fastigheterna till ca 4.000 m² resp ca 2.500 m².

Gårdsmiljöer

Byggnadernas gruppering kring det smala kvarterets yttersidor medger intima gårdsmiljöer. Den vegetation som finnes kan genom komplettering ge värdefull grönska i kvarterets "uterum". De planteringar som finns utefter Bangårdsgatan bör i samband med nybebyggelse i kvarteret Kroken också få en "ansiktslyftning".

Trafik, parkering

Inga genomgripande förändringar föreslås för gång- och cykeltrafiken, busstrafiken och den allmänna motortrafiken vid kvarteret Kroken.

Kvarterets in- och utfarter föreslås ske från Bangårdsgatan och Bredgränd. Fastigheterna 29:1 och 29:3 föreslås genom gemensamhetsanläggning inom fastigheterna 29:2 och 29:4 få sin tillfart ordnad från Bangårdsgatan. Genom särskilt avtal tecknat mellan G-förvaltning och Uppsala kommuns fastighetsnämnd har förutsättningarna för detta redovisats. Formerna för denna gemensamhetsanläggning kommer att framläggas vid en särskild förrättning av fastighetsbildningsmyndigheten.

Parkeringsbehovet kan ej tillgodoses inom kvarteret för fastigheterna 29:1, 29:2 och 29:4. För fastigheten 29:3 kan detta huvudsakligen tillgodoses i källargarage.

Allmänna ledningar

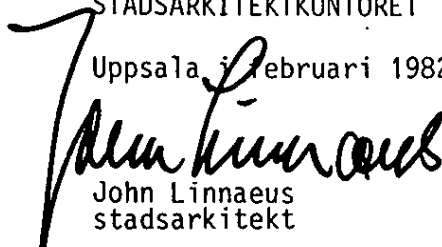
Fastigheterna kan anslutas till befintliga ledningar i omkringliggande gatunät.

SAMRAD

Samråd har ägt rum med närmast berörda organ, markägare inom planområdet, antikvarisk expertis och lokala rådet.

STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala, 1 februari 1982


John Linnaeus
stadsarkitekt

forts

P1 43 AD, kv Kroken

Revidering av stadsplaneförslaget har utförts i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1982-04-29, § 582.

Uppsala i april 1982

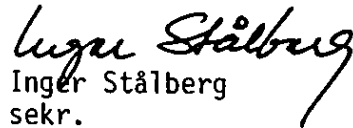

John Linnaeus
stadsarkitekt

Revidering av stadsplaneförslaget har utförts i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1982-08-05, § 1046.

Uppsala i 80g 1982


John Linnaeus
stadsarkitekt

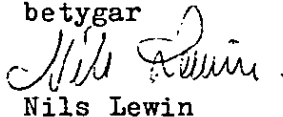
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1982-08-05 § 1046
betygar:


Inger Stålberg
sekr.

Tillhör Uppsala kommunens
beslut den 25 oktober 1982 § 285


Ulla Bergman

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala län beslut den 18 november 1983
betygar


Nils Lewin