

Diarienummer
2007/20020



Detaljplan för
del av Kv. Svalan
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-06-12



Stadsbyggnadskontoret: Christina Gortcheva, telefon: 070-353 37 33, e-post: christina.gortcheva@uppsala.se
Frågor kan också besvaras av Per Jacobsson, Tengbom Stockholm: tel 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

Detaljplan för
Del av Kv. Svalan
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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att genom ändring av gällande plan möjliggöra en påbyggnad av den en våning höga byggnadsdelen vid S:t Persgatan. Den föreslagna påbyggnaden är fem våningar och ska i höjd anpassas till intilliggande bebyggelse.

Byggnaden innehåller idag handel och en läkarmottagning. Den gällande bestämmelsen H, som kom till före Plan- och bygglagen, ändras till C för att bättre överensstämma med byggnadens innehåll.

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 centrala Uppsala och utgörs av fastigheten Dragarbrunn 20:2 i kv. Svalan, och del av Dragarbrunn 1:2. Planområdet ligger i korsningen Kungsgatan/ S:t Persgatan.

Areal

Planområdet är ca 970 m².

Markägoförhållanden

Dragarbrunn 20:2 ägs av Aspholmen fastigheter AB, och Dragarbrunn 1:2 ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

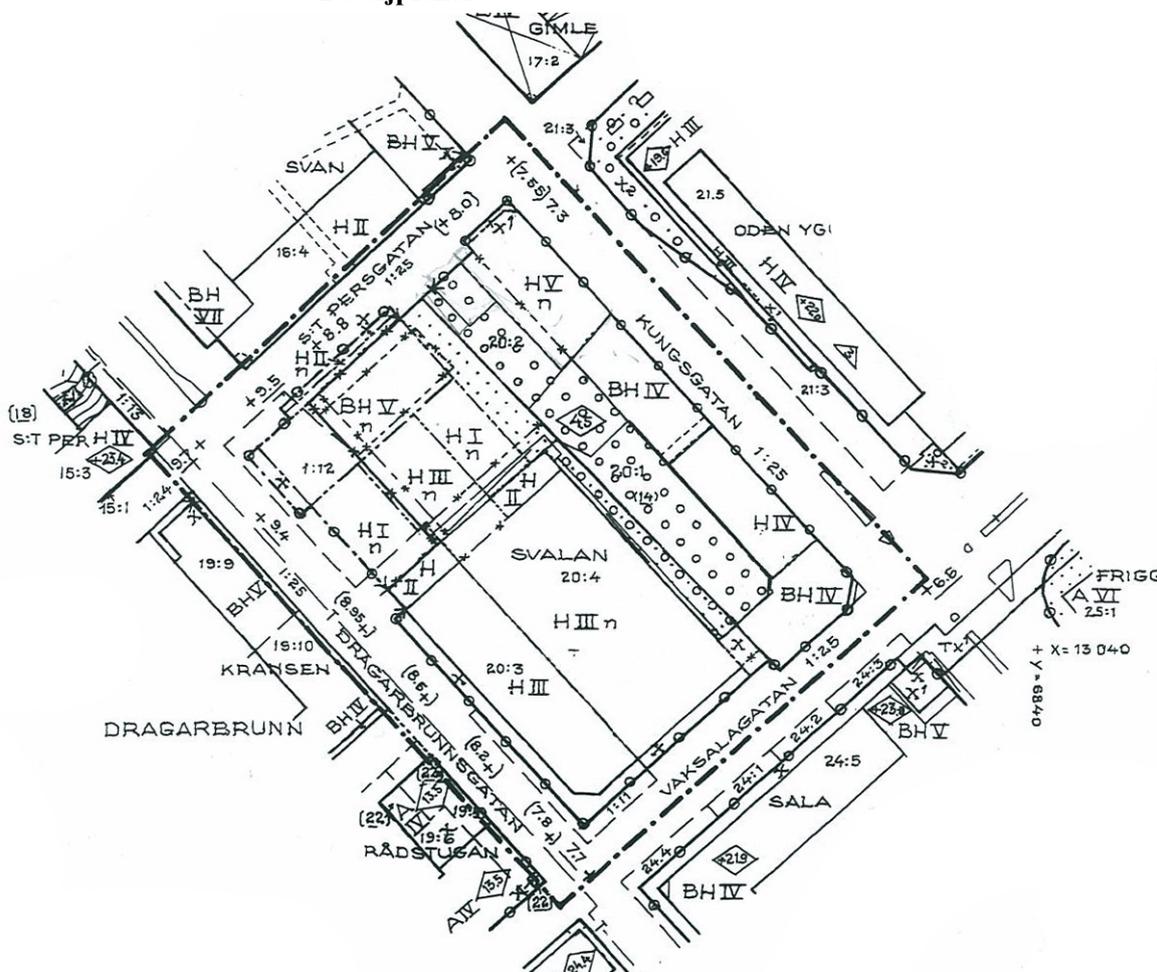
För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Planområdet ligger inom nuvarande stadsbyggd där bostadskompletteringar kan tillkomma. Nybyggnationen ska ske genom många små tillägg i och intill redan bebyggda områden i staden.

Planområdet ligger inom stadskärnan som enligt KF-beslut 1988 utgör en särskild värdefull kulturmiljö. Planområdet ligger även inom riksintresset för Uppsala stad (C 40 A) och det kommunala kulturmiljöområdet för Uppsala (U20).

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

Ett genomförande av planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Bland annat föreslås kompletteringar i den redan byggda staden för att skapa en sammanhållen stadsbild genom att bygga på den lägre byggnaden vid S:t Persgatan.

Detaljplaner



Gällande detaljplan

För planområdet gäller PL 31S, fastställd 1980-09-18. Fastigheten avsedd för handel. Denna del får dock endast byggas med överbyggd gård eller annan terrassbyggnad. Marken i den nordvästra delen av planområdet är enligt gällande plan gata.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Befintlig byggnad är ritad av Bengt Edlund, år 1963. Byggnaden är i rött tegel i fem våningar med en sjätte indragen. Husets sydvästra del är endast i en våning. Byggnaden har fönsterband där den ursprungliga tanken var att fönstersättningen skulle vara flexibel, det vill säga kunna anpassas efter den inre planlösningen. Mellan fönstren finns korrugerad kopparplåt.

Huset består till största delen av Läkarhuset. I markplan består huset av diverse butiker, bl.a. ligger Mollbrinks konst samt Synoptik här.



Befintlig Byggnad mot S:t Persgatan

PLANENS INNEHÅLL



V-VI, v₁

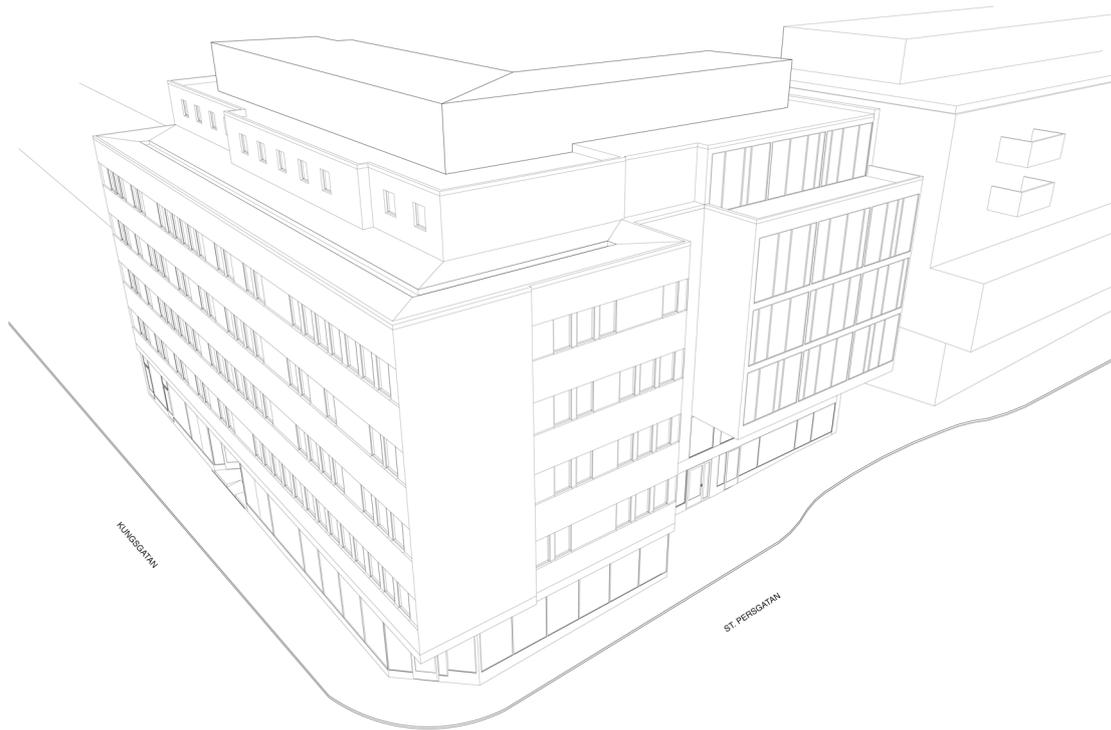
f₁

Detaljplanen medger centrumverksamhet.

Detaljplan medger mot Kungsgatan fem våningar samt en sjätte indragen våning. Den högsta totalhöjden för femvåningsdelen är +23,5 meter över nollplanet, och för sexvåningsdelen +26,0 meter över nollplanet. Utöver den sjätte våningen är det möjligt att uppföra en teknikvåning till en maximal höjd av +28,0 meter över nollplanet.

Den nya byggnaden mot S:t Persgatan kan uppföras i sex våningar med samma högsta totalhöjd som för byggnaden mot Kungsgatan. Även här är det möjligt att uppföra en teknikvåning utöver den sjätte våningen.

Översiktsplanen för Uppsala stad säger att taklandskapet utgör ett viktigt inslag i stadsbilden, varför fläktrum, maskinrum etc bör inordnas under byggnaders tak, vilket särskilt gäller i innerstaden. Det är därför viktigt att teknikvåningen får en utformning som gör att den smälter in i stadens taklandskap. I detaljplanen står att teknikvåningens tak och fasader ska vara enhetligt utformade och ha en mörk kulör.



Axonometri Kungsgatan/S:t Persgatan (Förslagsskiss Metod arkitekter). Utöver det sjätte våningsplanet syns teknikvåningen.



Fotomontage från stadshuset (Förslagsskiss Metod arkitekter)



Fasad mot S:t Persgatan med den tillkommande byggnaden (förslagsskiss Metod arkitekter)

- f₂** Bestämmelsen f₂ säger att fasaderna huvudsakligen ska utföras i tegel, glas, plåt eller sten.
- f₃** Bestämmelsen f₃ säger att bottenvåningen ska ha en genomsiktig karaktär. Detta gäller för delen mot S:t Persgatan. Syftet är att undvika att hörnet ska upplevas mörkt och trångt för de gående på trottoaren.
- x₁, x₂** Mot S:t Persgatan finns bestämmelsen x₁ som säger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en höjd av minst 5,0 meter. Detta motsvarar två våningsplan (se illustrationer ovan). I hörnet Kungsgatan/S:t Persgatan finns bestämmelsen x₂ som säger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en höjd av minst 3,0 meter. Anledningen till bestämmelserna är möjliggöra för allmänheten att kunna gå på trottoarerna.

In- och utfart

In- och utfart kommer att ske via det servitut som finns på grannfastigheten Dragarbrunn 20:4.

Parkering

Parkering kommer att ske i det befintliga parkeringsgaraget.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

PLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild

Ett genomförande av planen innebär att S:t Persgatans gaturum förtätas genom att tillbyggnaden bildar en vägg. Tillbyggnaden ger gaturummet en arkitektonisk variation genom att kontrastera mot den befintliga 1960-talsbebyggelse som dominerar omgivningen. Påverkan på stadsbilden bedöms av denna anledning vara positiv.

Den teknikvåning som föreslås har ungefär samma höjd som teknikvåningen på den intilliggande byggnaden vid S:t Persgatan, och är lägre än flera andra byggnader i centrala Uppsala. Skillnaden i höjd mellan grann-

huset mot Kungsgatan och teknikvånings nockhöjd är relativt stor, vilket skulle kunna upplevas som negativt. Denna höjdskillnad kommer inte att upplevas som så stor från gatan. Positivt är att teknikvåningens utformning ska vara enhetligt utformade och ha en mörk kulör, vilket innebär att den på ett bättre sätt smälter in i taklandskapet.

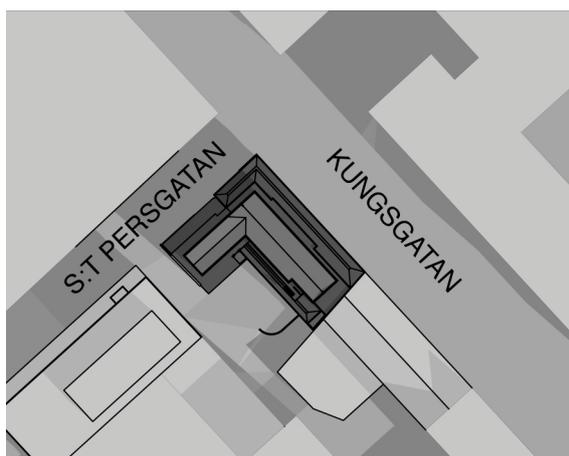
Kulturarv

Planområdet omfattas av riksintresset för Uppsala stad (C 40 A) och det kommunala kulturmiljöområdet för Uppsala (U 20). Planområdet ligger också i stadskärnan som enligt ett KF-beslut 1988 utgör en särskild värdefull kulturmiljö. Byggnaden finns med i ”Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951-1979”, men hör inte till de byggnader som har bedömts ha ett *särskilt* arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde. Detta innebär dock inte att byggnaden saknar värde.

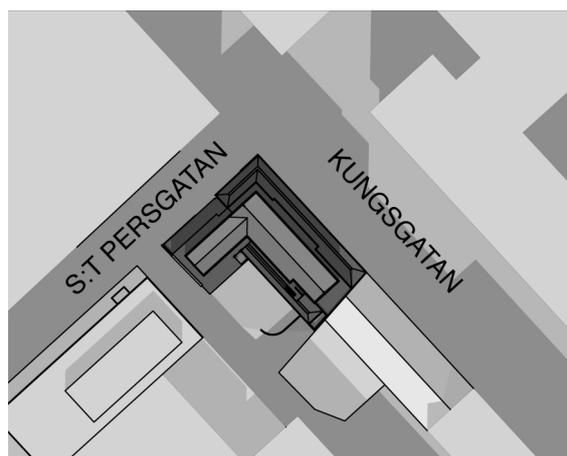
Den föreslagna tillbyggnaden påverkar den befintliga bygganden i mindre omfattning varför planen inte bedöms påverka kulturarvet i negativ riktning.

Solinstrålning

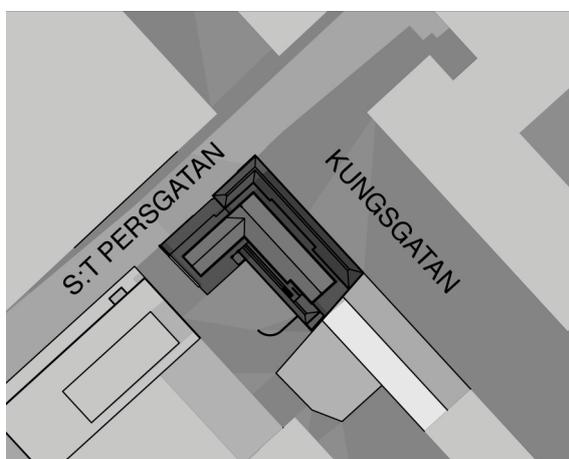
Solstudien visar att solinstrålningen minskar på S:t Persgatan på förmiddagarna vid vår- och höstdagjämning, och på morgnarna sommartid. Eftersom gården är vänd mot söder påverkas denna inte av tillbyggnaden.



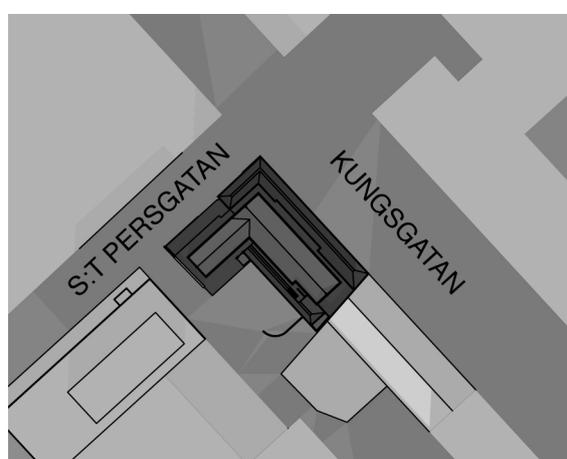
Vår- och höstdagjämning 09.00



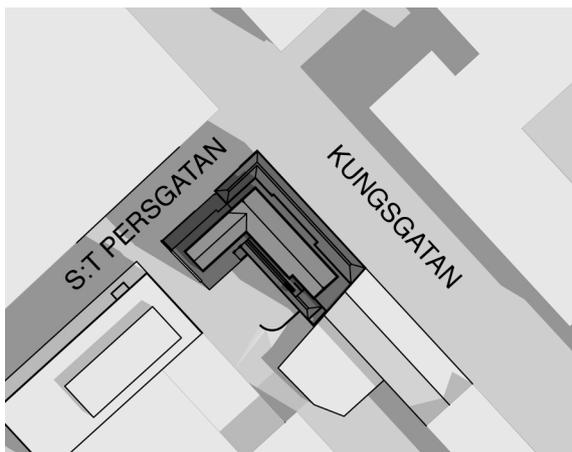
Vår- och höstdagjämning 12.00



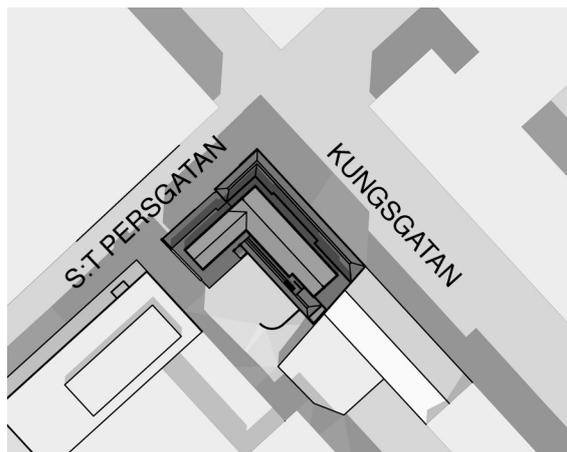
Vår- och höstdagjämning 18.00



Vintersolstånd 12.00

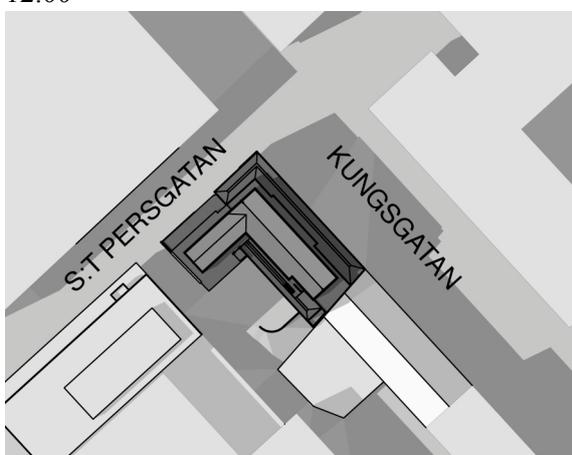


Midsommar 09.00

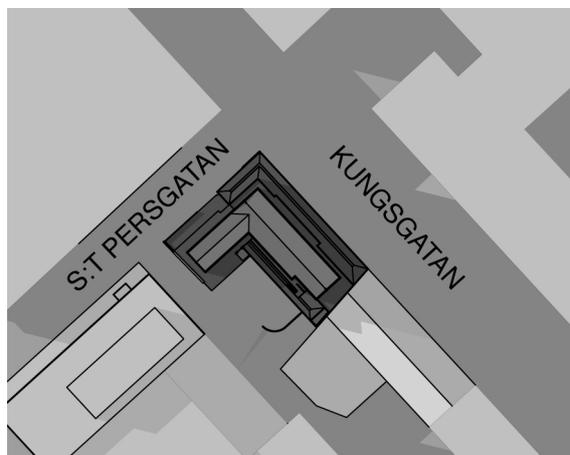


Midsommar

12.00



Midsommar 15.00



Midsommar

18.00

Trafik

Ett genomförande av planen förväntas inte innebära någon större förändring av trafikflödena.

Buller

Eftersom inte någon större förändring av trafikflödena förväntas kommer bullernivåerna inte att öka på grund av den tillkommande bebyggelsen. Tillbyggnaden mot S:t Persgatan kommer troligtvis att skärma av visst buller från Kungsgatan.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren ska föreligga innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för

ett genomförande av detaljplanen.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på närliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetet sätts igång.

Eventuell flytt av ledningar på kvartersmark bekostas av byggherren. Vid eventuell flytt ska avtal tecknas mellan byggherren och berörd ledningsägare. Ledningar ska hållas tillgängliga för Vattenfall under hela byggtiden.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el- och teleanslutningar bekostas av byggherren enligt särskilda taxor.

Avfall

Utrymmet för avfall är idag trångt. För att avfallshämtning ska kunna ske får inte hämtmöjligheterna försämrats. Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättning att planen ska vinna laga kraft sommaren 2008.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av Tengbom Stockholm, genom planeringsarkitekt Per Jacobsson, på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Uppsala. Underlag har tagits fram av Metod arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008

Christina Gortcheva
Tf planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt Tengbom Stockholm

Beslutsdatum:

Antagen av Byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-05-15
2008-06-12