

DETALJPLAN FÖR
KV S:T JOHANNES
UPPSALA KOMMUN

Dp 29 P

ENKELT PLANFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 29 P betecknad karta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt illustration.

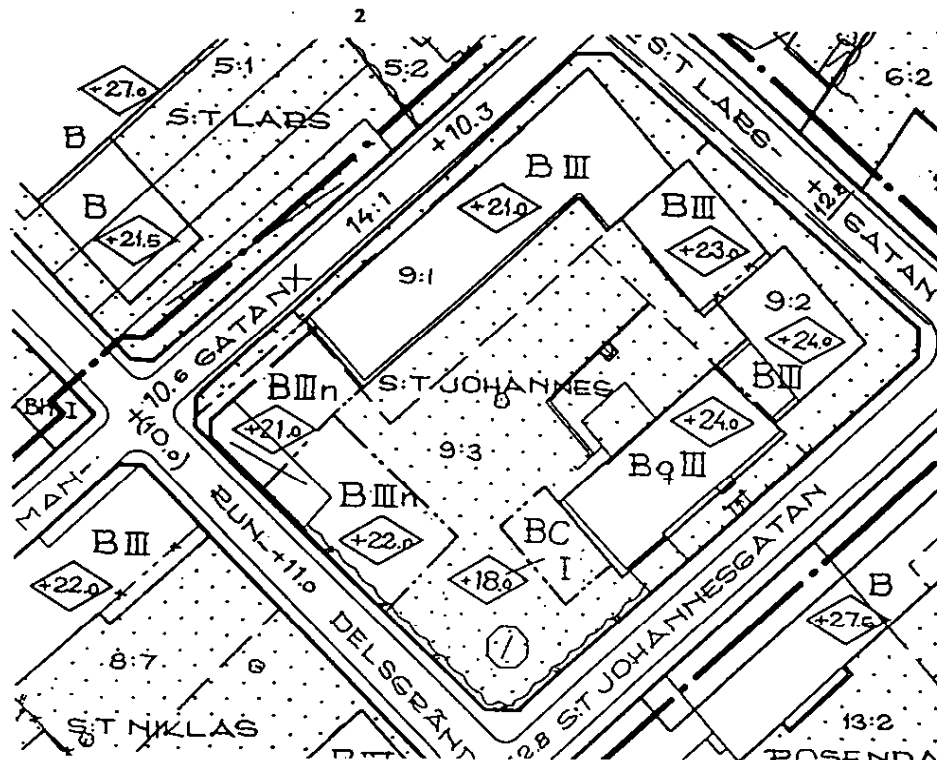
PLANENS SYFTE Ägaren -SH-Bygg Fastigheter AB- önskar omdisponera de byggrätter som finns i gällande plan. För att förbättra projektets ekonomi föreslås dels vindsinredning bli tillåten samt dels en förlängning av byggrätten längs Rundelsgränd med ca 3 meter. I gengäld utgår den byggrätt i en våning som enligt gällande plan skulle kopplas till Borgarhemmet.

PLANDATA Planområdet är beläget i stadens centrala del. Kvarteret S:t Johannes gränsar mot gatorna: S:t Johannesgatan, Rundelsgränd, Svartmangatan samt S:t Larsgatan.

Fastigheterna inom kvarteret -Fjärdingen 9:1, 9:2 och 9:3- ägs av SH-Bygg Fastigheter AB. Planområdet har en areal på ca 4500 kvadratmeter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE För planområdet gäller detaljplan för kv S:t Johannes och del av kv S:t Niklas, PL 29 N fastställd av länsstyrelsen 1987-10-08. Planens genomförandetid har förlängts till 1997-06-30 genom ett beslut i byggnadsnämnden 1992-05-21.

Byggnadsnämnden har 1992-09-10 givit plan- och byggavdelningen i uppdrag att med enkelt planförfarande pröva möjligheten att upprätta detaljplan i enlighet med nämndens skrivelse.

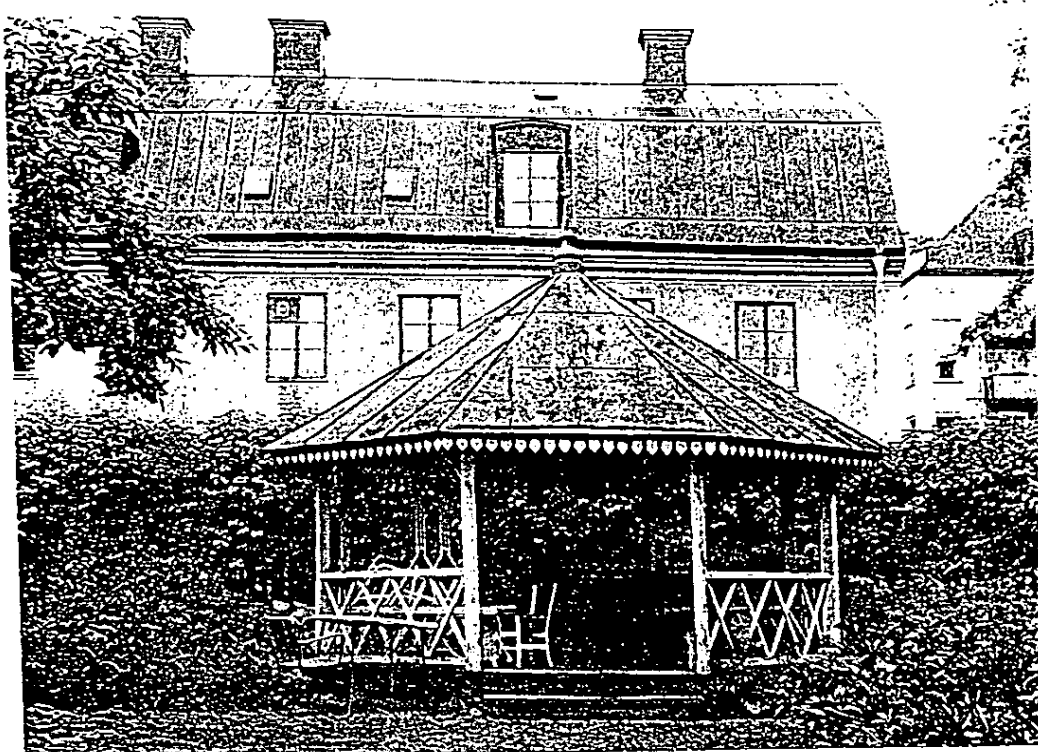


Gällande detaljplan för kv S:t Johannes.
Skala 1:1000.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Inom kvarteret finns följande bebyggelse: Borgarhemmet, två bostadshus samt Ortsnamnsarkivets hus. Borgarhemmet är kvarterets äldsta hus -byggt under 1840-talet- och har av landsantikvarien klassats som en äldre byggnad vars bevarande har hög angelägenhetsgrad. Den södra delen av planområdet inrymmer trädgård med lusthus som inramas av häck och staket mot gatan. I västra hörnet av kvarteret finns 14 parkeringsplatser.

Planområdet är beläget i åskanten. Noggrann grundundersökning erfordras därför innan beslut om grundläggningsmetod tas. Dessutom bör förekomsten av markradon undersökas.



Lusthuset sett från väster.

PLANENS
INNEHÅLL

Gällande plan möjliggör kompletteringsbebyggelse i en resp tre våningar. Avsikten var att det lägre huset skulle kopplas samman med Borgarhemmet medan trevåningshuset skulle sammanbyggas med bostadshuset vid Svartmangatan.

I nuvarande förslag finns trevåningsbyggnaden kvar. En viss förändring föreslås dock: Byggnaden blir ca 3 meter längre (längs Rundelsgränd) och vindsinredning tillåts. Totalt kan bostadshuset komma att inrymma ca 25 lägenheter varav 4 på vindsplanet. Den lägre byggrätten föreslås utgå ur detaljplanen. Sammantaget innebär detta -jämfört med gällande plan- att en större del av trädgårdsmiljön kan bevaras.

Borgarhemmet -som är av kulturhistoriskt värde- ges liksom tidigare en skyddsbestämmelse. Ortsnamnsarkivets hus ges användningsbeteckning som är anpassad till verksamheten.

Det är angeläget att i mesta möjliga mån bevara trädgårdsmiljön som helhet med fruktträd, häckar och lusthus etc. För att särskilt skydda lusthuset och det stora almträdet på gården föreslås en skyddsbestämmelse.

Planområdet är beläget i utkanten av den kända 1600-talsstaden. För exploatering krävs prövning enligt kulturminneslagen. Inför byggstart skall tillstånd inhämtas hos länsstyrelsen. Vid schaktningsarbeten måste tillfredsställande bevakning och eventuell dokumentation ske genom arkeologisk kontroll.

I beskrivningen till gällande plan påpekas att det uppstår brister på parkeringsplatser inom kvarteret. Bristen beror dels på att befintliga p-platser försvinner och dels på behovet av p-platser till den nya lägenheterna. Bristen som enligt parkeringsnormen är ca 25 p-platser, kvarstår i detta förslag. För att värna om gårdsmiljön föreslås ett parkeringsförbud inom stora delar av tomten. Närmast det nya huset kan dock ett mindre antal parkeringsplatser iordningställas. Dessa p-platser (ca 6) får dock karaktären av handikapp-/angöringsparkering. Övriga parkeringsbehov får således tillgodoses utanför kvarteret. Det kan antingen ske i avtal med annan fastighetsägare i stadsdelen eller genom ett sk parkeringsfriköpsavtal med kommunen (gatukontoret). Senast i samband med bygglovprövningen skall parkeringsfrågan lösas. Den angöringsväg och de parkeringsplatser som föreslås på tomten skall iordningställas med stor omsorg. Särskilt viktig är avgränsningen mot trädgården och att befintlig vegetation i mesta möjliga mån sparas.

Området är beläget inom skyddsrumsorten Uppsala varför skyddsrumsbeked erfordras vid bygglovsprövningen.

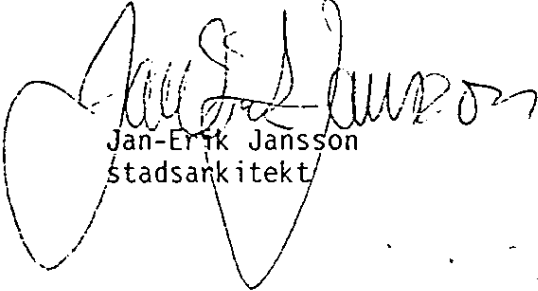
GENOM-
FÖRANDE-
BESKRIVNING

Utbyggnaden inom planområdet kommer att genomföras på
Initiativ av SH-Bygg Fastigheter AB. Byggstart kan ske
tidigast i början av 1994. Planens genomförandetid är 10
år räknat fr o m lagakraftsdatum. Avtal om parkerings-
platser med annan fastighetsägare eller kommunen (fri-
köp) skall föreligga senast vid bygglovsprövningen.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats vid stadsbyggnadskontoret.
Kulturförvaltningen och byggherrens arkitektkonsult,
Wikforss Visualisering AB, har bidragit med planunderlag.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Uppsala i augusti 1993
Reviderad i november 1993



Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt



Owe Gustafsson
planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 931104 / 10/93
Laga kraft 940415 / 10/93