

103376

. 082-2398-85

KV ÖRTEDALEN M FL
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PL 32 AD

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

85. -09 -16

Fe 1985:405

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- f) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.
- g) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull miljö.
- h) Med Q¹ betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ny byggnad med samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- i) Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar byggnadens yttre form och allmänna karaktär. Viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig kan medges.

2 mom Specialområden

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bro/brygga för allmän gångtrafik.

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 korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 4 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRADEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med x¹ betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3.5 meter används för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § 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, IV eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än, respektive 4.0, 7.0, 10.0, 12.5 och 18.4 meter. På med q jämte våningsantal betecknat område skall dock befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnads höjd gälla.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

082-2398-85

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i Juni 1985

John Linnaeus
John Linnaeus
arkitekt SAR

Erik Thord
Erik Thord
stadsplanarkitekt

Eva Bromander
Eva Bromander
utredningsingenjör

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1985-08-29 § 824
betygar:

Inger Stålberg
Inger Stålberg
sekr.

082-2398-85

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut: *28 oktober 1985 § 282*

Ulla Berggren

Planen fastställd genom länsstyrelsens beslut 1986-01-23.
Beslutet har vunnit laga kraft genom regeringens beslut
1986-10-02.

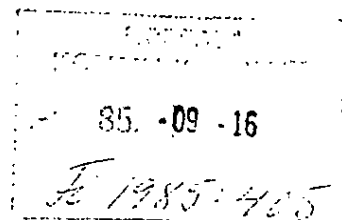
Nils Lewin
Nils Lewin

. 082-2398-85

KV ÖRTEDALEN M FL
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 32 AD

FÖRSLAG TILL STADSPLAN



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med P1 32 AD betecknad karta, bestämmelser och beskrivning samt illustration. Förslaget innebär en ändring av de gällande stadsplanerna P1 32, P1 32 D, P1 32 J, P1 32 A, P1 32 AC och P1 38.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Uppsala stadskärna ca 500 m nordväst om Stora Torget. I området ingår kvarteren Hjorten och Lindormen, större delen av kvarteret Örtedalen, nordvästra delen av kv Leoparden samt delar av de angränsande gatorna Linnégatan, Östra Ågatan och Svartbäcksgatan. Linnégatans förlängning över Fyrisån inklusive ett mindre park- och gatuområde väster om ån ingår också i planområdet. Fyrisån i övrigt begränsar området i sydväst.

Area

Hela planområdet omfattar ca 4.2 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTT- NINGAR

Befintliga planer

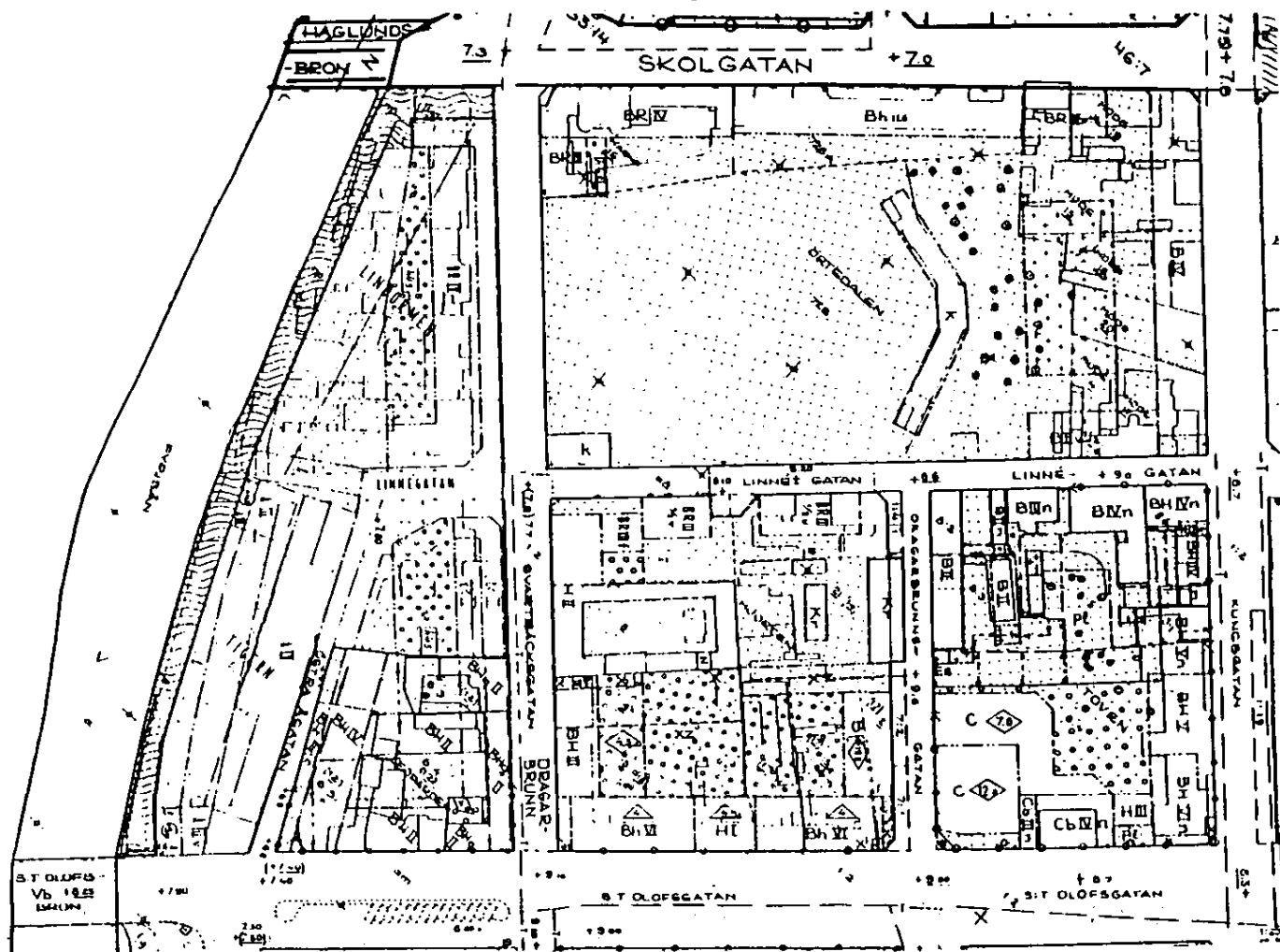
Detaljplaner

För planområdet gäller följande stadsplaner

P1 32	fastställd av KM	1938-12-02/del av kv Örtedalen
P1 32 D	" "	1940-05-03/del av kv Hjorten
P1 32 J	" "	1944-06-02/del av kv Örtedalen, kv Lindormen, del av kv Leoparden o Östra Ågatan
P1 32 A	" "	1971-03-26/del av kv Hjorten, Svartbäcksg, Linnég, parkomr invid Fyrisån samt del av Fyrisån

P1 32 AC fastställd av LS 1982-03-22/del av Linnég/kv Hjorten
P1 38 " " KM 1947-12-05/omr väster om Fyrisån

082-2398-85 Nybyggnadsförbud med stöd av 15 och 35 §§ byggnadslagen gäller inom kvarteret Örtedalen till dess ändrad stadsplan fastställts, dock längst t o m 31 december 1986.



Gällande stadsplan

För till planområdet angränsande delar gäller stadsplanerna

P1 32 A	fastställd av KM 1971-03-26/del av Fyrisån/St Olofsg
P1 35 H	" " LS 1983-07-21/kv Edda, kv Brandstationen och del av Skolgatan
P1 32	" " " 1938-12-02/del av kv Örtedalen
P1 32 AC	" " LS 1982-03-22/kv Toven och del av Dragarbrunnsg
P1 32 AA	" " " 1984-04-12/kv Sandbacken/del av St Olofsg
P1 32 AB	" " " 1984-08-22/del av kv Leoparden/Svartbäcksg
P1 32 T	" " " 1961-01-31/del av kv Klostret
P1 38 E	" " KM 1960-12-02/del av St Olofsg/St Johannesg, kv Rudan
P1 38 J	" " LS 1974-04-23/St Olofsbron

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Gällande bostadsförsörjningsprogram för åren 1984-88 anger en utbyggnad med 20 lägenheter i kv Örtedalen under år 1985.

. 082-234-85

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 1980-04-28

att uttala att Svartbäcksområdet (kv Tigern, Leoparden, Lindormen, Hjorten och Örtedalen) utgör område som skall bevaras i Uppsala stadskärna,

att uppdra åt byggnadsnämnden att - med utgångspunkt från Svartbäckskommitténs förslag till riktlinjer och miljöregler för kvartersprogram för Svartbäcksområdet samt föredragning i ärendet - upprätta förslag till kvartersprogram (inkl nya stadsplaner) för Svartbäcksområdet, samt

att uppdra åt fastighetsnämnden att i samband med arbetet med kvartersprogram för Svartbäcksområdet upprätta en översiktlig kommunalekonomisk konsekvensanalys av såväl gällande stadsplaner som av de nu föreslagna riktlinjerna för kvartersprogram.

I kraft av detta beslut uppdrog byggnadsnämnden åt stadsarkitektkontorets planavdelning 1980-05-08 att upprätta förslag till kvartersprogram (inkl nya stadsplaner) för Svartbäcksområdet och 1982-01-14 att upprätta förslag till stadsplaneändring för kvarteret Leoparden. I samband med översyn av gällande nybyggnadsförbud gav byggnadsnämnden 1982-07-08 planuppdrag för kvarteret Örtedalen.

De miljöregler för Svartbäcksområdet och riktlinjer beträffande bevarande och nybebyggelse i kv Leoparden, Lindormen, (Tigern), Hjorten och Örtedalen som enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-04-28 skall vara vägledande för stadsplaneförslag inom området har följande lydelse:

M i l j ö r e g l e r

"Svartbäcksområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull totalmiljö. Byggnaderna utgör sammantagna en tidstypisk och stilmässigt väl utvecklad bevarad bebyggelsemiljö. Det är viktigt att området bibehålls som en attraktiv boendemiljö för alla befolkningskategorier och för lokalisering av en mångfald verksamheter. Områdets variationsrikedom och funktion är av stor betydelse för stadskärnan. Följande miljöregler avser att ge vägledning för utformningen av byggnader, byggnadsvolymer, fasaders utformning, gårdar, vegetation etc.

Svartbäcksområdet med sin inramning av Linnéträdgården bör behandlas med stor pietet. Åtgärder som kan för-

ändra områdets karaktär och rumsliga förhållanden får ej vidtagas. Förändringar i miljön bör ej tillåtas bli så utformade att verkan av befintliga anläggningar undertrycks. De skall gestaltas i den anda som skapat den bevaransvärda prägel.

.082-2398-85

Förändringar i området bör av enskilda fastighetsägare eller kommunen företas först efter samråd med den särskilda arbetsgruppen inklusive landsantikvarien.

Till sådana åtgärder räknas även trafikreglering, gatuutformning, markbehandling, gatubelysning, färgsättning och övriga miljöpåverkande tekniska anordningar såsom reklamskyltar, hägnader m m.

Förändringar i trafikföring m m i områdets närhet får ej tillåtas äventyra bevarandemålsättningen för Svartbäcksområdet.

Underhåll av byggnader och andra anläggningar bör ske kontinuerligt. Material och metoder bör väljas efter rekommendation av antikvarisk sakkunskap. Extremt förvanskade exteriörer, reklamskyltar o d bör vid förestående renoveringar, ombyggnader m m återanpassas till miljön.

Befintliga gatulinjer skall bevaras. Hög prioritet skall i stadsplanarbetet ges bevarandet och utformningen av gaturum och gårdsmiljöer varvid skala, takutformning, höjder, användningsform och miljöutformning bör prövas noggrant.

Genom reglering i detaljplan och/eller markavtal skall befintlig vegetation bevaras. Gårdarna bör hållas planterade där så är lämpligt.

Som regler bör den bostadstekniska standarden följa gängse krav och normer. Undantag bör dock i lämpliga fall medges för att möjliggöra bevarande. Befintliga fastigheter bör där så är lämpligt anslutas till gemensamhetsanläggningar för tvättstuga, garage m m.

Gårdsutrymmen bör frigöras från kravet på permanent bilparkering. Parkerings- och garagefrågan bör lösas i angränsande kvarter (Edda och Toven).

Vid planläggning, bevarande och nybyggnad bör områdets varierande innehåll säkras och åtgärder vidtagas som förhindrar fortsatt minskning av antalet bostäder och som främjar hantverksmiljön.

K v a r t e r s v i s a r i k t l i n j e r

"Kv Örtedalen

Bevarande - renovering, ombyggnad

Linnéträdgården med tillhörande byggnader utgör ett kulturminnesmärke. Gatuhuset 16A och 16B skall bevaras. Bevaras skall även gatuhuset på fastigheterna 4, 18 och 20 jämte huset 17A. Det s k klosettpalatset intar en

082-2398-85

särställning i området även om det ej har så stor betydelse för Svartbäcksmiljön som helhet. Det är värdefullt att bevara huset på grund av dess speciella byggnadsstil. I sin egenskap av bostadshus kommer det att fylla ett behov för hela områdets karaktär och miljö då det är en resurs för att vidmakthålla eller öka boendet i området. Sett mot den bakgrunden bör "klosettpalatset" bevaras. Gårdshusen skall i största möjliga utsträckning bevaras. Det gäller särskild gårdshuset 16D som är ett viktigt miljöelement vars bevarande har hög angelägenhetsgrad. Utformningen av gårdsutrymmen och anläggningar bör ske med stor varsamhet.

Nybebyggelse och dylikt

Nyttillskott av bostadshus kan ske längs Skolgatan å fastigheten nr 16, varvid en anpassning förutsätts ske till omgivande bostadshus och hustyper. Bebyggelse-tillskott skall ske med stor varsamhet längs Skolgatan och Kungsgatan samt som ersättning för befintliga gårdshus inne i kvarteret å fastigheterna 15, 17 och 19.

Med bibehållande av kvarterets historiskt uppdelade gårdskaraktär förutsätts dock norr och öster om Linnéträdgården kunna anordnas förbindelser mellan gårdarna och vid behov, anslutning till gemensamhetsanläggning å fastigheten nr 15 som utgör en lämplig plats för detta ändamål. Genom regelbunden inspektion av förekommande avskiljande murar, plank m m bör tillses att dessa hålls i gott skick.

Nya hus längs Kungsgatan och Skolgatan bör anpassas till befintliga hus i gaturummen och till områdets karaktär och skala i övrigt. Husutformningen bör vad gäller tak, material, färger och uppdelning av fasader m m ansluta sig till de former som tidigare omger Linnéträdgården.

Kv Hjorten

Bevarande - renovering, ombyggnad

Gatuhuset å fastigheterna 10A och B, 9A, 8A, 20A och B samt 14A skall bevaras. Gårdarna och gårdshuset å fastigheterna 8, 9, 10 och 14 skall bevaras helt, eller där så ej är möjligt, till sin karaktär och form.

Nuvarande blandning av bostäder, och övriga verksamheter bevaras.

Nyttillskott, utvidgning m m

Nyttillskott av eller utvidgning av befintliga lokaler bör ske i kvarterets inre delar. Nya byggnader bör dock till sin yttre form och skala underordnas den befintliga miljön.

103377

Kv Leoparden

Bevarande - renovering, ombyggnad

Gatuhusen å fastigheterna 10A och C, 3A, 2A och 1A, B och C skall bevaras. Gårdarna och värdefulla gårdshus skall bevaras helt eller där så ej är möjligt till sin karaktär och form.

Östra Agatans och Linnégatans grändkaraktär skall bevaras.

Det är avgörande för Svartbäcksområdet och angeläget för hela stadskärnan att kvarteret bevaras och bibehåller sin blandade karaktär med bostäder, handel och andra verksamheter.

Nybebyggelse

Nyttillskott bör tillkomma på avbrunna ytor längs S:t Olofsgatan och Ö Agatan samt i övrigt på lämpligt sätt inne i kvarteret för att förstärka gårdskaraktären. Nyttillskotten bör i huvudsak innehålla bostäder. Vid nybyggnad inne i kvarteret bör eftersträvas en placering av huskropparna i enlighet med tidigare bebyggelsemönster. För att öka livet i gaturummet längs Ö Agatan bör ske en uppdelning av fasaderna i mindre enheter.

Nya byggnader bör till sin yttre form, takhöjd, färg och skala anpassa sig till omgivande hus inom kvarteret och till hus i kvarteret Hjorten och Lindormen.

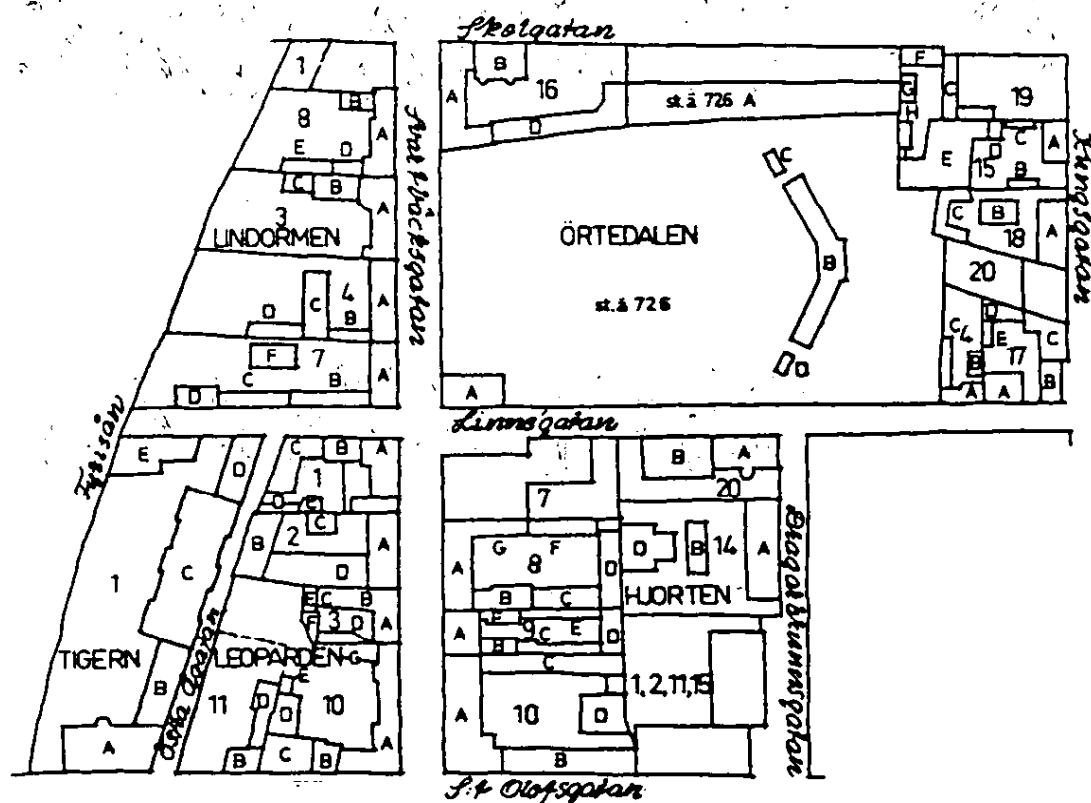


Illustration tillhörande kommunfullmäktiges beslut om bevarande av Svartbäcksområdet

Kv Lindormen (Tigern)
Bevarande - renovering, ombyggnad

I kvarteret Tigern skall gatuhusen längs S:t Olofsgatan, Ø Agatan, Linnégatan (1A, 1C, 1D och 1E) bevaras. Målsättningen bör även vara att bevara gatuhusen 7A, B, C och D i kv Lindormen. Både gatuhusen och gårdshusen å fastigheterna Lindormen 1, 8, 3 och 4 skall bevaras.

Det är önskvärt att även gårdshuset å fastigheten nr 7 kan bevaras.

Nyttillskott och dylikt

Nyttillskott och behov av utvidgning i begränsad omfattning av befintliga lokaler bör i första hand sökas i kvarteret Lindormens inre delar och i stället för hus 1B i kv Tigern. Nya byggnader och anläggningar bör underordnas befintliga bebyggelseformer och begränsas till en hushöjd om högst två våningar."

062-2398-85

Befintliga förhållanden

Terräng, vegetation

Planområdet har sin högsta punkt i öster vid korsningen St Olofsgatan/Dragarbrunnsgatan och den lägsta i kv Örtedalens mitt invid Skolgatan. Nivåskillnaden mellan dessa båda punkter är ca tre meter.

Kvarteret Örtedalen domineras av Linnéträdgården som har återskapats enligt den plan som Carl von Linné upprättat och använt i sin undervisning. Trädgården har en yttre ram av höga lövträd av olika slag och uppvisar i övrigt ett oräkneligt antal växtarter.

I parkområdet utefter Fyrisån växer en rad lövträd och inne i kvarteren på hantverksgårdarna finns enstaka träd och mindre planteringar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning av kv Leoparden har 1981 genomförts av Bjerking's ingenjörbyrå AB, Uppsala. Undersökningen redovisar att de övre marklagren, mellan 2,5 och 4 m, består av grus, sand och lerig mylla i olika blandningar vilka dessutom innehåller rikligt med fyllning och rivningsrester med varierande innehåll.

Undergrunden inom kvarteret utgöres av 15-20 m djupa lerlager som överst har torrskorpekaraktär till ca 1,5 m därunder har relativt lös beskaffenhet.

För övriga i planområdet ingående kvarter har grundundersökning ej genomförts. Av tillgängligt översiktligt kartmaterial framgår dock att undergrunden består av djupa lerlager.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Linnéträdgården i kvarteret Örtedalen är ett riksintressant kulturminnesmärke. Orangeriet med flygelbyggnader i kvarterets mitt samt Linnémuséet i hörnet av Svartbäcksgatan och Linnégatan är byggnadsminnesmärken skyddade enligt lag.

Inom planområdet i övrigt är det sannolikt att vissa delar av det översta marklagret betraktas som kulturlager, dvs är arkeologiskt intressanta.

Bebyggelse

082-2398-85

K v Ö r t e d a l e n

Kvarterets äldsta byggnad är Linnémuséet, ett tvåvånings stenhus uppfört 1693 som bostadshus. Huset byggdes om på 1740-talet och beboddes av Carl von Linné till dennes död år 1778. Under 1800-talet och början av 1900-talet användes byggnaden som musikinstitution och i slutet på 1930-talet restaurerades densamma och inreddes till Linnémuséum. Orangeriet med sina flygelbyggnader är ett envånings stenhus uppfört som orangeri under åren 1742-43. Huset byggdes om till nationslokal år 1817 och användes från 1885 som museum för nordiska fornsaker, restaurerades i mitten på 1950-talet och är nu inrett till förenings- och seminarielokaler. Sommartid bedrivs kaffeservering vid orangeriet. Bakom orangeriet mot Linnégatan finns en ekonomibygnad uppförd i början på 1980-talet. Samtidigt tillkom ett kallförråd i gränsen mot fastigheten Dragarbrunn 4:5.

På fastigheten Dragarbrunn 4:8 invid Skolgatan ligger ett fyra-vånings bostadshus i sten. Huset uppfördes som studentbostadshus år 1936 och byggdes om till hotell i början på 1980-talet.

På fastigheten Dragarbrunn 4 :1 vid hörnet Skolgatan/Svartbäcksgatan finns tre byggnader. Vid Skolgatan ligger ett bostads- och affärshus i sten som byggts efter ritningar från 1925 - huset är uppfört i fyra våningar. Invid Svartbäcksgatan står ett tvåvånings reveterat bostads- och affärshus med inredd vind - huset byggdes i två omgångar efter byggnadssyner 1807 och 1862 samt är ombyggt flera gånger under 1900-talet. Båda husen har idag småbutiker i bottenvåningen samt bostäder och kontor i de övre våningarna. Inne på gården ligger en tvåvånings magasins- och garagelänga i tegel som tillkommit i början på 1900-talet.

K v H j o r t e n

För planområdet som helhet gäller att bebyggelse av senare datum endast finns inom ett par fastigheter i kv Hjorten. I hörnet av Dragarbrunnsgatan/ St Olofsgatan ligger ett bostadshus i tegel uppfört i slutet på 1960-talet i tre respektive sex våningar och i hörnet av Linnégatan - Svartbäcksgatan återfinns ett 3 vånings

bostads- och affärshus i sten med inredd vind byggt på 1940-talet. Invid Linnégatan på fastigheten Dragarbrunn 7:10 ligger ett tre- och fyrvånings bostadshus i sten uppfört i slutet på 1940-talet.

På fastigheterna Dragarbrunn 7:8 och 7:12 vid Dragarbrunnsgatan ligger tre stycken två-vånings bostadshus som byggts i mitten på 1800-talet. Gathuset på fastigheten Dragarbrunn 7:8 är den s k Gamla Brandstationen. Inne på gården finns också en en-vånings verkstadsbyggnad i sten som ursprungligen varit stall och spruthus och som idag används som konstnärsateljé.

Kvarterets övriga byggnader är huvudsakligen uppförda under 1800-talet och senare delen av 1700-talet. Fastigheterna Dragarbrunn 7:4, 7:5 och 7:6 vid Svartbäcksgatan är gamla hantverksgårdar uppförda med bostads- och affärshus åt gatan och bostäder, verkstäder, magasin, stall och bodar åt gården. Gatufasaderna har byggts om på 1900-talet men gårdsinteriörerna har fått behålla sin 1800-talskaraktär. Fastigheten Dragarbrunn 7:4 utgör ett av de finaste exemplen i Uppsala på en handelsgård från 1800-talets förra hälft. Byggnaderna är väl underhållna och inrymmer idag bostäder, butiker, restaurang, bokcafé, galleri, verkstäder och lagerutrymmen.

082-2398-85



Linnégatans förlängning över Fyrisån

Kv Lindormen och Leoparden
I södra delen av kv Lindormen mellan S:t Olofsgatan och Linnégatan ligger Fjellstedska skolan; av byggnaderna som samtliga tillkommit i mitten och slutet på 1800-talet är de tre största tre- och fyra våningars stenhus. Den sk kavaljersflygeln längst i norr utefter Ö Agatan är ett tvåvånings trähus och invid Fyrisån ligger ett större uthus av trä med revetering.

Bebyggelsen i övrigt i kv Lindormen och Leoparden utgöres av gamla hantverksgårdar med reveterade tvåvåningshus med inredd vind och frontespis mot gatan. Gårdsinteriörerna uppvisar stor variation beträffande både husformer, byggnadsmaterial och andra detaljer. Flera av byggnaderna har på senare tid renoverats. Längs Svartbäcksgatan finns småbutiker i bottenvåningen samt i övrigt bostäder, föreningslokaler, verkstäder, lager m m.



Kvarteret Lindormen sett från Fyrisån

Landsantikvarien har år 1978 i en redovisning av k u l t u r h i s t o r i s k t v ä r d e f u l l b e b y g g e l s e inom Uppsala centrala delar klassificerat samtliga byggnader inom fastigheten Dragarbrunn 7:4 (kv Hjorten) samt de två bostadshusen inom fastigheten Dragarbrunn 7:8 (kv Hjorten) som "byggnader som bör skyddas enligt lag". Resterande äldre byggnader inom kvarteret Hjorten på fastigheterna Dragarbrunn 7:5, 7:6, 7:8 och 7:12 liksom samtliga byggnader inom kvarteren Leoparden och Lindormen samt bebyggelsen på fastigheterna Dragarbrunn 4:1 och 4:8 i kv Örtdalen har klassificerats som "äldre byggnader vars bevarande har hög angelägenhetsgrad".

INK 85 11. 19
11.082-2358-85

Gator

De till planområdet angränsande gatorna Skolgatan och S:t Olofsgatan är huvudgator liksom Kungsgatan nordost om kv Örtdalen. Östra Ågatan, Linnégatan och Dragarbrunnsgatan är entrégator med grändkaraktär. Svartbäcksgatan fungerar som entrégata och uppbär såväl busstrafik som bil, cykel och gångtrafik. Biluppställning sker under markplanet inom fastigheterna Dragarbrunn 7:3 och 7:11 samt på de enskilda gårdarna.

Ledningssystem

Huvudledningar för fjärrvärme finns i Östra Ågatan, Linnégatan och Dragarbrunnsgatan med fortsättning genom kv Örtdalen. Huvudledningar för vatten och avlopp finns i angränsande gator.

Markägoförhållanden

Fast Dragarbrunn 3:5, 3:6	ägs av Stift Fjellstedtska skolan
" " 4:1	" " Byggn f Gottfr Lindgren AB
" " 4:8	" " Stams ind fast AB/KB
" " 4:7	" " Uppsala Universitet
" " 6:1	" " Fyris Fastighets AB
" " 7:3	" " Brf Hjorten, Uppsala
" " 7:11	" " Stift Trädgården, Uppsala
" " 6:2, 7:5, 7:6, 7:10, 7:12	" " enskilda

Samtliga övriga fastigheter inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

PLANFÖRSLAG

Planområdet är som framgår av ovanstående planeringsförutsättningar ett kulturområde inom Uppsala centrum vars bevarande har hög angelägenhetsgrad. Detta har kommit till uttryck i kommunfullmäktiges beslut 1980-04-28 där miljöregler och riktlinjer för planeringen inom området presenterats.

Planarbetet har inriktats på att tillgodose det samfälliga önskemålet att bevara områdets karaktär och att med varsamhet komplettera bebyggelsen. Gatumiljön och bebyggelsen utmed Svartbäcksgatan och gränderna samt kvarterens kulturhistoriska innehåll inom planområdet har genom sin särprägel utgjort grundstenarna i arbetet. Stadsplaneförslaget har med hänsyn härtill i hög grad utformats med speciella bestämmelser. Nybebyggelse medges endast i ringa omfattning utefter Skolgatan väster om hotell Linné samt i södra delen av "övre" kvarteret Lindormen och kan endast betraktas som komplettering av kulturmiljön.

Samtliga fem kvarter i planområdet, kvarteret Örtdalen, Hjorten, "övre och nedre" Lindormen samt Leoparden har otidsenliga stadsplaner med en byggnadsrätt som ej överensstämmer med områdets kulturprägel. Gällande byggnadsrätt för vart och ett av kvarteren i området har därför ändrats till att överensstämma med den befintliga bebyggelsens skala och gruppering.

Kv Örtedalen ingår i stadsplaneförslaget med den del som omfattar Linnéträdgården och bebyggelsen mot Skolgatan och Svartbäcksgatan. De fastigheter i kvarterets östra del som gränsar till Kungsgatan har icke medtagits i stadsplaneförslaget. Denna del kommer att ingå i en stadsplaneändring först då markanvändningen klarlagts och markägarna kommit överens om den samverkan som erfordras för nyproduktionen och gemensamma anordningar. Den byggnadsfria marken i kvarterets östra del som icke ingår i föreliggande planförslag bör ges en karaktär som samverkar med Linnéträdgården.

Linnéträdgården med sin kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse ingår intakt i stadsplaneförslaget. Den byggnadsrätt som medger överbyggd gård i östra delen bakom orangeriet har genom dispens tagits i anspråk för ekonomibyggnad och växthus.

Utefter Skolgatan bevaras befintlig bebyggelse intakt ävenså bebyggelsen runt hörnet mot Svartbäcksgatan. Den gamla lagerbyggnaden på fastigheten Dragarbrunn 4:1 bibehålls också och fasaden mot norr kommer att återställas i ursprungligt skick. Den vinkelställda delen av lagerbyggnaden avses att ändras från två till en våning och skall utgöra sambandsbyggnad mellan denna och den nyproduktion som redovisas mot Skolgatan. In- och utfart från den slutna gården i kvarterets västra del föreslås bli anordnad från Svartbäcksgatan.

Kv Hjorten har ett markerat inslag av gamla hantverks-gårdar. Endast på ett par fastigheter finns bebyggelse av senare datum. Denna har kommit till i kraft av en otidsenlig stadsplan. Förslaget innebär ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön och tillåter endast viss begränsad nybebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig.

Kv Lindormen "övre delen" (fastigheterna Dragarbrunn 3:1, 3:2, 3:3 och 3:4) har upprustats av Uppsala kommun. Fastigheten Dragarbrunn 3:5 har genom Svartbäcksgruppens och Stiftelsen Fjellstedtska skolans medverkan fått förutsättningar till ett bevarande av byggnaderna mot såväl Svartbäcksgatan som Linnégatan. Bestämmelser som befäster kraven på bevarande av kulturbebyggelsen har preciserats på varje byggnadsenhet inom hela kvarteret. Inom fastigheten Dragarbrunn 3:5 och del av 3:4 har i stadsplanen dessutom föreslagits byggnadsrätt för nybebyggelse i två våningar som skall utgöra komplettering av bebyggelsen i kvarteret. Fri gångtrafik, transporter och underjordiska ledningar inom gårdsutrymmena i kvarteret föreslås ske med stöd av gemensamhetsanläggningar.

Kv Lindormen nedre delen upptages i sin helhet av stiftelsen Fjellstedtska skolan. Bebyggelsen som har stort kulturvärde föreslås få bestämmelser som markerar bibehållandet av den kulturhistoriska miljön. Lagerbyggnaden utefter Linnégatan som i gällande stadsplan ligger på parkmark kommer genom stadsplaneförslaget att ligga helt på kvartersmark. Samtliga byggnader har nyligen genomgått en allsidig renovering.

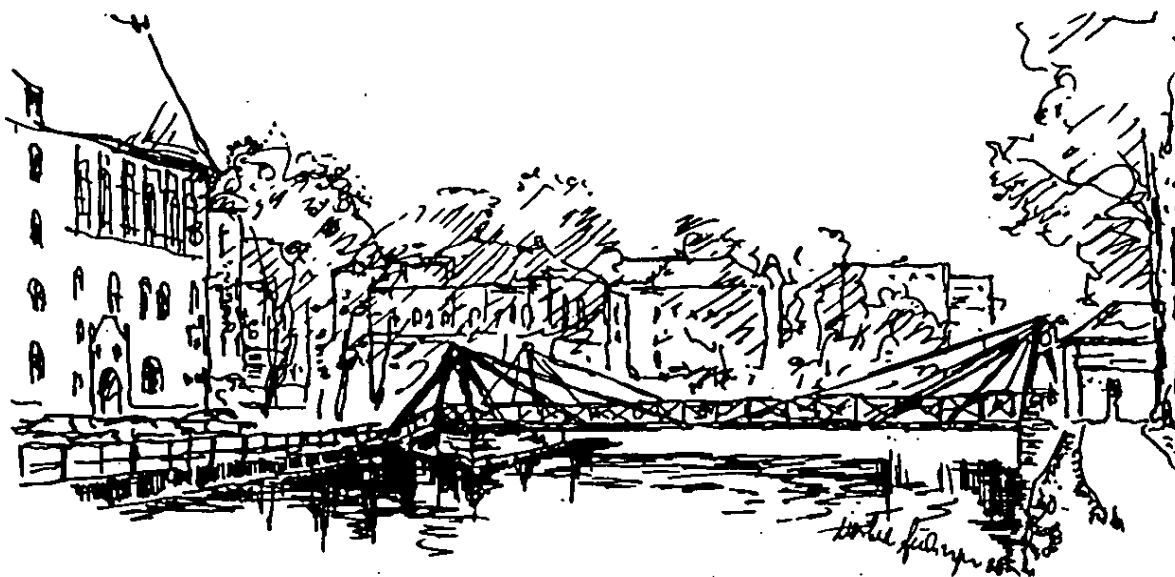
082-2398-85

Utmed Fyrisån utanför kv Lindormen bibehålles i huvudsak parkstråket. För att möjliggöra gångtrafik utefter hela kvarteret invid ån föreslås en brygga på lagerbyggnadens västra sida.

Kv Leopardens södra del är nu i kraft av en nyligen fastställd stadsplan på väg att bebyggas med nya bostadshus i den västra delen. Befintlig bevarandevärd bebyggelse i den östra delen utefter Svartbäcksgatan är i huvudsak färdigrustad. Den norra delen som ingår i nu föreslagen stadsplan har en befintlig bebyggelse som är bevarandevärd. Denna föreslås i huvudsak kvarligga intakt med bestämmelser som har bevarandeprägel. En mindre korrigerings av en saneringsmogen gårdsfasad medges dock i stadsplanen.

Gator och trafik

Tre gator, Svartbäcksgatan, Linnégatan och Östra Agatan som utgör ett väsentligt inslag i kulturmiljön ingår i stadsplaneförslaget. Gatumiljön har bedömts särskilt känslig varför de nuvarande kvarterslinjerna utefter samtliga tre gator bibehålles i planen. Svartbäcksgatans status ändras från att i gällande plan vara gågata till att vara öppen för såväl motortrafik som cykel- och gångtrafik. Östra Agatan har bibehållit sin medeltida bredd och bevaras i sin helhet. På grund av den ringa bredden, 5 m på viss del, förutsättes restriktioner införas för trafiken på gatan. Linnégatan bibehåller också sin bredd och leder fram till Fjellstedtska skolans huvudinfart. Därifrån redovisar planen ett cykel- och gångstråk väster ut över Fyrisån för anslutning i gatukorsningen Västra Strandgatan - S:t Johannesgatan. Detta förutsätter en broförbindelse över ån. Den gamla Järnbron föreslås bli tagen i anspråk för detta ändamål. På grund av Dragarbrunnsgatans ringa bredd föreslås i den norra delen utökad restriktion för motorfordonstrafiken.



Gamla Järnbron på föreslagen plats mellan St Johannesgatan och Linnégatan.

082-2398-85

Tillhör länsstyrelsens
beslut 1986-01-23

Nils Lewin
Nils Lewin

Tillhör regeringens
beslut 1986-10-02

M. K.

082-2398-85

Bilplatsbehovet föreslås bli tillgodosett, förutom i befintliga biluppställningsplatser i området, inom parkeringsanläggningar i angränsande kvarter. Bilplatsbehovet för nybebyggelse (inom fastigheterna Dragarbrunn 3:4, 3:5 och 4:1) som enligt kommunens parkeringsnorm beräknas uppgå till sexton platser skall tillgodoses genom friköp.

Friktor

Befintlig vegetation bör bevaras och där så är lämpligt kompletteras. Vid nyanläggning på gårdarna skall ett tidstypiskt val ske av både beläggning och växter.

Strandskydd gäller för närvarande icke inom den del av planområdet som gränsar mot Fyrisån. Utefter hela åsträckan löper ett parkstråk mellan 13-23 meters bredd under beteckning allmän platsmark i gällande plan. Någon ändring av detta parkstråk ingår ej i nu framlagd stadsplan utöver den ringa del som omfattas av ett ur kultursynpunkt värdefullt magasin på fastigheten Dragarbrunn 3:6. Magasinet har bedömts så värdefullt att byggnadsrätt med bevarandeprägel föreslagits för byggnaden i stället för allmän platsmark. Något särskilt förordnande om strandskydd erfordras ej.

Teknisk försörjning

De i området ingående fastigheterna kan samtliga anslutas till befintliga ledningar i gatunätet. Uppvärmning av området förutsätts ske med fjärrvärme.

Förberedelser för att förverkliga stadsplaneförslagets intentioner har påbörjats och beräknas bli genomförda i samband med och i omedelbar anslutning till stadsplanens fastställelse.

PLANGENOM- FÖRANDE

SAMRAD

Samråd har under planarbetets gång ägt rum med berörda statliga och kommunala organ, markägarna inom planområdet, antikvarisk expertis och lokala rådet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 1985

John Linnaeus
John Linnaeus
arkitekt SAR

Erik Thord
Erik Thord
stadsplanarkitekt

Eva Bromander
Eva Bromander
utredningsingenjör

Redaktionell komplettering har utförts i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1985-08-29 § 824 innebärande ett tillägg under rubriken FRIKTOR: "Strandskydd erfordras ej".

Uppsala i augusti 1985

John Linnaeus
John Linnaeus
arkitekt SAR

Erik Thord
Erik Thord
stadsplanarkitekt

Eva Bromander
Eva Bromander
utredningsingenjör

Tillhör Uppsala kommuns byggnadsnämndens
beslut 1985-08-29 § 824 betygar:

Inger Ståhlberg
Inger Ståhlberg
sekr.

Beakta: 28 oktober 1985 2882

Ulla Bergman