

KV LEJONET
UPPSALA KOMMUN

Dp 31N

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget består av en med Dp 31 N betecknad plan-
karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebe-
skrivning samt illustration.



Förslag till fasadutformning

PLANENS SYFTE Planändringen syftar till att på fastighetsägarens begäran möjliggöra byggnation på den del av fastigheten Dragarbrunn 23:3 (nuvarande Åhléns) som idag utgör parkering, köryta och inlastning.

Man avser att uppföra ett kontors- och butikshus i fyra våningar med indragen femte våning.

Under samråd med övriga fastighetsägare i kvarteret har framkommit önskemål om vissa förändringar i resten av kvarteret som också medtagits i planförslaget, bl a i form av en gårdstillbyggnad på fastigheten 23:1 samt påbyggnad av takvåning på 23:4.

PLANDATA

Lägesbestämning

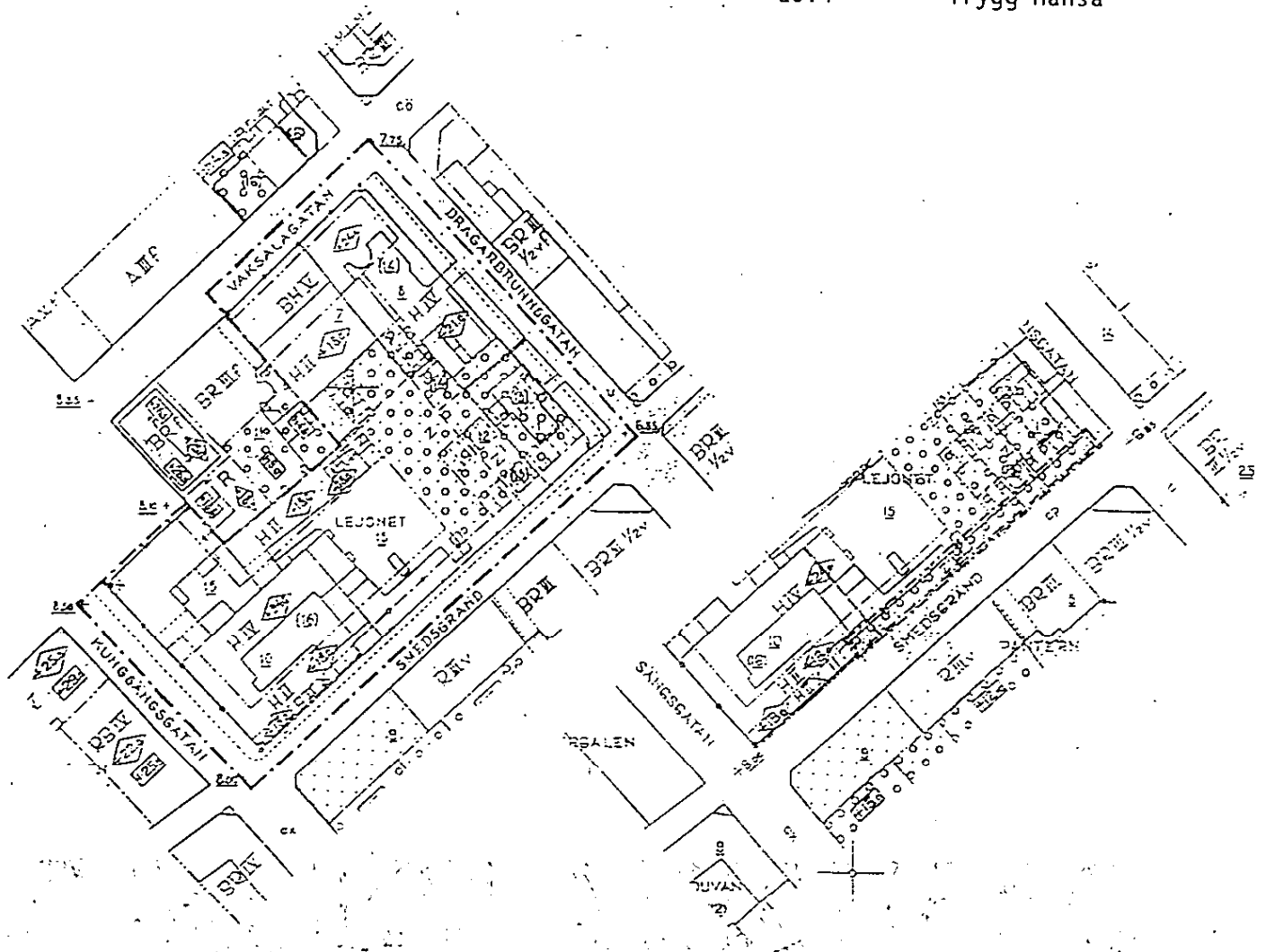
Planområdet avgränsas i väster av Stora Torget, i nordväst av Vaksalagatan, i nordost av Dragarbrunnsgatan, i sydost av Smedsgränd och i sydväst av Kungsängsgatan.

Areal

Planområdets areal utgör ca 0,8 ha.

Markäggarförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn	23:1	ägs av	familjen Bexell.
"	"	23:2	" Höfding Fastigh.AB
"	"	23:3	" Carnegie & Co AB
"	"	23:4	" Trygg-Hansa



Gällande plan 31 J

Gällande plan 31 M

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDE

Gällande detaljplaner

Nr	Fastställd	Namn
31 G	LS 51-08-21	Lejonet
31 J	KM, BD 59-09-17	Lejonet
31 M	LS 59-10-01	Smedsgränd

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1987-09-10 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att ändra den gällande detaljplanen för kv Lejonet.

PLAN-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Bebyggelseområden

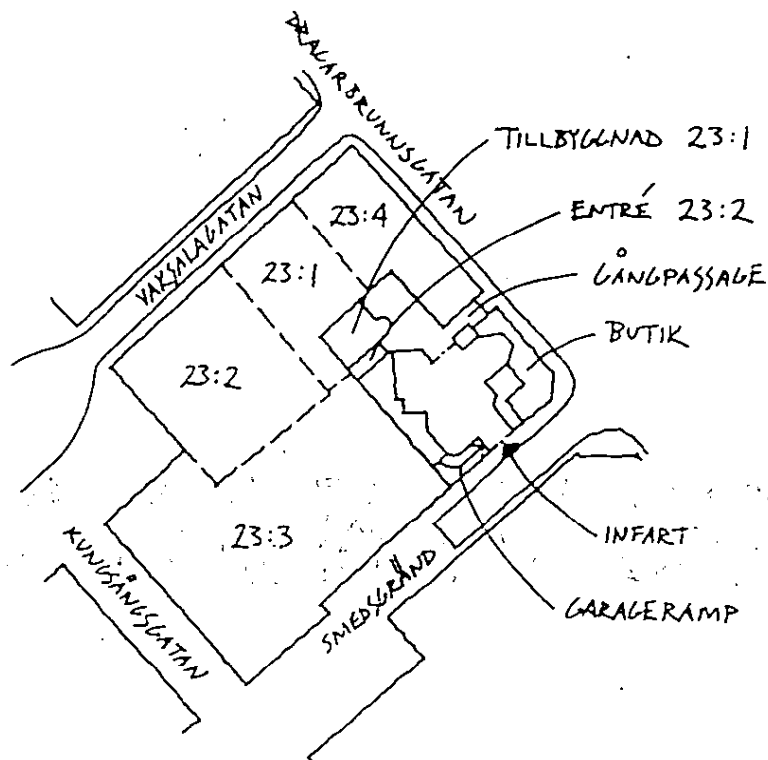
Kvarteret Lejonet ligger i Uppsalas cityområde intill Stora Torget. Bebyggelsen består av ett bankhus i sten uppfört 1906, ett femvånings affärs- och bostadshus i tegel uppfört 1964, ett fyra- och femvånings affärs- och kontorshus i tegel uppfört 1961 samt ett varuhuskomplex i två till tre våningar uppfört i olika omgångar med början 1959. På del av denna varuhusfastighet finns ett underjordiskt P-garage i ett plan samt ovanpå detta en markparkering.

Övriga byggnader ligger samlade kring en liten gård med inlastning och gårdsentréer.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kv Lejonet ingår i det kulturhistoriska riksintresseområdet K40A Uppsala innerstad.

Om bankhuset på fastigheten 23:2 står att läsa i bl a "Stadsbildens framtid": "Sedan torgets 1700-talsbyggnad helt blivit ersatt med modernare byggnader får Stora Torget sin prägel av rådhusets nyrenässansfasad och det palatslika bankhusets nybarock. Utan bankhuset skulle torgets komposition förlora all sin fasthet. Ett av Ture Stenbergs bästa verk i Uppsala".



Gator och trafik

Gatunät

De delar av kvarteret som vetter mot Vaksalagatan, Kungsängsgatan, Stora Torget samt gågatedelen av Smedsgränd berörs ej av nybyggnationen.

Dragarbrunnsgatan är idag starkt trafikerad. Mot denna har parkeringstomten två utfarter: den ena till P-garaget, den andra till markparkeringen. Dessutom finns här en gångpassage till den gemensamma gården.

Den berörda delen av Smedsgränd fungerar idag huvudsakligen som inlastningsgata för verksamheterna i kv Lejonet och kv Pantern och är delvis underbyggd med parkeringsgarage (se plan 31M).

Kollektivtrafik

Mot Dragarbrunnsgatan finns idag en busshållplats.

Teknisk försörjning

Avfall

Gemensam container finns idag på gården.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

I hörnet Dragarbrunnsgatan - Smedsgränd avses att på del av fastigheten Dragarbrunn 23:3 uppföra ett kontorshus med butiker i bottenvåningen. Huset har fyra hela våningsplan, en indragen femte våning samt en takvåning innehållande teknikutrymmen. Huset är tänkt att utföras i något sten- eller murmaterial med en markerad entrévåning i natursten.

Den totala arean exklusive källare, öppenarea i gatuplan samt tekniska utrymmen är ca 3 000 m², varav butik ca 200 m².

Gångpassagen som leder från Dragarbrunnsgatan till gården tillhör idag fastigheten Dragarbrunn 23:4 (Tryggghansa). I planförslaget föreslås passagen överbyggd till en höjd motsvarande befintligt hus plus indragen takvåning.

Utmed Dragarbrunnsgatan föreslås en indragning av del av bottenvåningen så att en arkad bildas.

(På fastigheten 23:4 föreslås också en utökad indragen takvåning för kontorsändamål, area ca 290 m².)

För fastigheten 23:1 (skobutiken) föreslås en utökad byggrätt på gården i tre våningar för kontors- och handelsändamål, area ca 360 m².

På gården bibehålles Nordbankens personal- och leverans-entré.

Tillgänglighet

Såväl byggnaden som markytan förutsätts utformas på det sätt som stadgas i plan- och bygglagen. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i samband med bygglovsprövningen.

För att anpassa planen till bef. bebyggelse samt till aktuella planbestämmelser har även fastigheten 23:3 medtagits. Inga förändringar har skett förutom att bebyggelsen har getts beteckningen q innebärande att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas.

Skyddsrum

Skyddsrumskravet erfordras vid bygglovsprövningen.

GATOR OCH
TRAFIK

Gatunät

Den underbyggda delen av Smedsgränd skall återställas med beläggning och plushöjd lika befintliga förhållanden.

Parkering, angöring och utfart

Inlastningen till Ahléns varuhus bibehålles genom att en stor del av den föreslagna byggnadens bottenvåning används som köryta. Varuleveranser, upp- och nerfart till garaget och infart till gården samlas till en gemensam punkt mot Smedsgränd. Mot Dragarbrunnsgatan blir det således en renodlad butiksfasad.

Gällande parkeringsnorm för kontor och butiker i city är idag 9 resp. 15 platser per 1 000 kvm våningsyta. För nybyggnaderna medför detta ett behov av 30 (den nya fastigheten), 3 (23:4) samt 4 (23:1) bilplatser.

Förslaget redovisar för den nya fastighetens del ett parkeringsgarage innehållande ca 34 platser som ersätter befintligt garage innehållande ca 44 platser. Av dessa är 11 platser via servitut tilldelade grannfastigheterna 23:1 och 23:4. En slutlig sammanställning av hur parkeringsfrågan löses måste göras i samband med bygglovsprövningen.

Handikapp-p-plats skall finnas i garaget.

Allmän cykelparkering skall utföras utmed fasaden mot Smedsgränd och cykelparkering för personal skall utföras inne på gården.

Teknisk försörjning

Avfall

Container för gemensamt bruk kommer att finnas i på gården beläget gårdshus enl illustrationsplan. Sortering av sopor skall ske enligt gällande lagstiftning.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

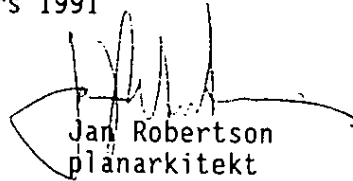
Detaljplanen har utformats i samarbete mellan Ingvar Blomster, Jan Robertson och Stig Ahlgren från stadsbyggnadskontoret samt konsulterna Robert Lavelid (Brunnberg & Forshed Arkitekter) och JR Projekt AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1990, reviderad i mars 1991



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Jan Robertson
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	880526, 900109
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	900705
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	910326 <i>lqn</i>
Antagen av kommunfullmäktige	910610-11
Laga kraft	910727 <i>lqn</i>

KV LEJONET
UPPSALA KOMMUN

Dp 31N

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGORGANISATO-
RISKA
FRÅGORTidplan

Förfarandet med samråd och utställning beräknas vara färdigt under hösten 1990. Planen bör därmed kunna vinna laga kraft i början av 1991. Under byggtiden får Smedsgränd och Bredgränd ej vara avstängda samtidigt.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

För byggnationen på den nya fastigheten, för utökningen av takvåningen på fastigheten 23:4 samt för gårdshuset på fastigheten 23:1 svarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Friköpsavtal skall upprättas för den del av det tillkommande P-behovet som ej kan tillgodoses inom kvarteret.

Vid schaktningsarbeten i trottoar och gatumark skall arbetet utföras under antikvarisk kontroll. Tillstånd inhämtas från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

FASTIGHETS-
RÄTSLIGA
FRÅGORFastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Mellan de i planen ingående fastigheterna gäller ett antal avtalsservitut. Under de samråd som ägt rum har innehåll i servituten beaktats och de skall i omskrivet skick ingå som villkor för bygglov. Planens genomförande förutsätter enighet kring dessa frågor, som bl a gäller varu- och sophantering.

Servitutsavtal finns även mellan den för byggnation aktuella fastigheten 23:3 och kommunen vad avser bl a markparkering och den del av fastigheten som utgör underbyggd gatumark. Eftersom parkeringen utgår måste nytt avtal träffas mellan de båda parterna.

I servituten regleras även kostnader och ersättningar i de fall där sådana är aktuella.

TEKNISKA
FRÅGOR

Tekniska utredningar

Befintligt garage och kringliggande gatumark inrymmer idag teletekniska anläggningar som kommer att beröras av nybyggnationen. Samråd med televerket måste ske i samband med igångsättande av byggnation.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

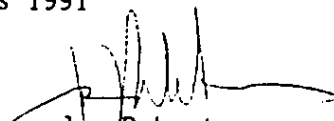
Från stadsbyggnadskontoret har deltagit Ingvar Blomster och Jan Robertsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1990, reviderad i mars 1991



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Jan Robertsson
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	880526, 900109
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	900705
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	910326 / <i>gh</i>
Antagen av kommunfullmäktige	910610-11
Laga kraft	910727 / <i>gh</i>