

Datum:  
2019-06-19  
Reviderat av KTN AU  
2019-08-21

Diarienummer:  
KTN-2019-0394

Kulturförvaltningen

Kulturnämnden

Handläggare:  
Sörås Staflin Pia

## Samrådsyttrande- Detaljplan för kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2

### Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslås besluta

**att** till plan och byggnadsnämnden avge upprättat yttrande avseende detaljplan för kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2

### Sammanfattning

I samrådsförfarande för detaljplan för kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2 leder kulturförvaltningens samlade bedömning ur kulturarvsperspektiv till följande förslag till justeringar av planförslaget:

- I första hand bör byggnad C som i gällande detaljplan har bestämmelsen q bevaras och renoveras med ny fasadbeklädnad.
- Skulle teknisk besiktning utförd med antikvarisk kompetens entydigt visa att byggnad C är bortom räddning bör en ny byggnad på platsen ha samma volym som nuvarande byggnad C.

Det bör också beaktas att nuvarande verksamhetslokaler i bottenplan fortsätter vara utformade för att publik verksamhet ska kunna bedrivas där i framtiden.

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har beslutat sända ut ett detaljplaneförslag för kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2. Synpunkter på förslaget lämnas senast 4 juli. Kulturförvaltningen har fått remisstiden förlängd till 30 augusti 2019.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra nya smålägenheter i ett attraktivt läge. Delar av planområdet ska vara undantaget för verksamheter som ryms inom

markanvändningen centrumändamål. Planen syftar också till att säkra en passage för allmän gång- och cykeltrafik genom planområdet, mellan Svartbäcksgatan och Östra Ågatan.

I dagsläget inryms Kulturhuset Leoparden, som drivs av KFUM med verksamhetsstöd från kulturnämnden, i lokaler i markplan. Kulturförvaltningen anser att det är viktigt att dessa lokaler även fortsättningsvis utformas för att publik verksamhet ska kunna bedrivas i bottenplan.

Detaljplaneområdet ingår i Svartbäckens bevarandeområde och riksintresseområde för kulturmiljövården Uppsala stad, C40 A. Området är utpekad i översiktsplanen som särskilt värdefullt. Det kulturhistoriska värdet i den småskaliga kvartersbebyggelsen med hantverksgårdar från 1700- och 1800-talen utgör en viktig del i kulturarvet i Uppsala stad och har både autenticitet och, efter 1860- och 70-talens rivningsvåg, sällsynthetsvärde. Alla befintliga byggnader är i gällande plan q-märkta.

Planens syfte beskrivs som i första hand att göra det möjligt att uppföra nya smålägenheter i ett attraktivt läge. En förutsättning för utveckling är att kulturmiljön bevaras så långt det är möjligt.

Kulturförvaltningen anser att detaljplanens ambitioner för kulturmiljön i kvarteret Leoparden delvis är ambitiöst utformade med anvisningar för restaurering av tre av fyra byggnader i kvarteret. Förslaget att riva byggnad C har dock starkt negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet, både genom 1) förlusten av byggnaden, 2) försvagande av den i Uppsala sällsynta kompletta äldre bebyggelsemiljön som fastigheten utgör och 3) den föreslagna nya byggnaden som anges få fyra våningars höjd och därmed har en förvanskande verkan.

Byggnad C är delvis förvanskad, bland annat genom en grov träpanel. Det framgår dock inte i planbeskrivningen hur bedömningen har gjorts att byggnad C är i så dåligt skick att den inte bör bevaras. Riktlinjerna inför planprocessen medger att byggnad C kan bevaras efter prövning. Inget underlag som styrker prövning eller att byggnaden är bortom räddning har bilagts samrådshandlingarna. Konditionsbesiktningen berör övriga byggnader på fastigheten, vilket ger vid handen en förförståelse/överenskommelse om att byggnad C ska rivas för att ge plats åt en ny, högre byggnad och därmed möta fastighetsägarens önskemål.

Illustrationen på sidan 13 i planbeskrivningen kan anses ge en missvisande bild av förekomsten av byggnader från tiden före 1910. Utsnittet ger vid handen att sådana byggnader utgör en majoritet av bebyggelsen i denna del av innerstaden. En sammanställning av de omfattande rivningarna i Uppsala stad mellan 1958-1988 (*Uppsalas byggnader*, 1991) visar istället att Kvarteret Leoparden, och intilliggande Hjorten, Lindormen och Örtedalen är bland mycket få kvarter med i hög grad bevarad äldre bebyggelse. Relevant är även två pågående planprocesser för Lindormen och Örtedalen, som båda antyder att moderna kompletteringar ska göras. Svartbäcken riskerar att på sikt förvanskas genom ”de små stegens tyranni”.

Byggnaderna i planområdet och kringliggande kvarter har en generell höjd om två eller tre våningar. En intilliggande byggnad i postmodernt 1980-talsutförande har fem våningar men en neddragen takfot i gatulinjen som ger ett lägre intryck än det faktiska. Illustrationen på sidan 19 kan därför anses vara missvisande. Byggnad C:s volym anges som bidragande till gårdens karaktär och bör därför bevaras, oaktat om befintlig byggnad blir kvar. En byggnad om fyra våningar är främmande i det småskaliga hantverkskvarteret och därmed förvanskande.

I bedömningen av huruvida byggnad C ska bevaras och beläggas med rivningsförbud bör det allmänna intresset att bevara ett 1800-talshus i ett av stadskärnans få orörda

kvarter väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att riva det. Fastighetsägares underlåtenhet att ta det långtgående underhållsansvar lagen kräver ska inte leda till att bevaransvärda byggnader rivs och bebyggelseområden förvanskas. ”Särskilt värdefullt” i Plan- och bygglagens definition innebär att en byggnad eller bebyggelseområde inte får förvanskas (PBL 8 kap. 13 §). Då översiktsplanen bedömt området i sin helhet som särskilt värdefullt bör detta fastslås i detaljplanen.

Sammanfattningsvis leder Kulturförvaltningens samlade bedömning ur kulturarvsperspektiv till följande förslag till justeringar av planförslaget:

- I första hand bör byggnad C som i gällande detaljplan har bestämmelsen q bevaras och renoveras med ny fasadbeklädnad.
- Skulle teknisk besiktning utförd med antikvarisk kompetens entydigt visa att byggnad C är bortom räddning bör en ny byggnad på platsen ha samma volym som nuvarande byggnad C.

Kulturförvaltningen

Sten Bernhardsson  
Direktör, chef för kulturförvaltningen

Planhandlingar finns att hämta på:

<https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/detaljplanering/detaljplaner-oppna-for-synpunkter/>

eller

<https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/detaljplanering/avslutade-samrad-eller-granskning-2019ny-sida/>

**Bilaga** Samrådsyttrande – kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2

Datum: 2019-06-19  
Reviderat av KTN AU  
2019-08-21

Diarienummer:  
KTN-2019-0394

Kulturnämnden

Plan- och byggnadsnämnden

Handläggare:  
Sörås Staflin Pia

## **Samrådsyttrande - detaljplan för kvarteret Leoparden, Dragarbrunn 6:2 (PBN 2016-003524)**

Kulturnämnden har tagit del av rubricerade planförslag och vill utifrån en samlad bedömning ur kulturarvsperspektiv till följande förslag till justeringar av planförslaget:

- I första hand bör byggnad C som i gällande detaljplan har bestämmelsen q bevaras och renoveras med ny fasadbeklädnad.
- Skulle teknisk besiktning utförd med antikvarisk kompetens entydigt visa att byggnad C är bortom räddning bör en ny byggnad på platsen ha samma volym som nuvarande byggnad C.

Kulturnämnden vill även framhålla vikten av att utformningen av nuvarande verksamhetslokaler i bottenplan behålls så att publik verksamhet fortsatt ska kunna bedrivas där.

Kulturnämnden

Linda Eskilsson  
Ordförande

Samuel Lundström  
Nämndsekreterare