

DETALJPLAN FÖR  
DEL AV KV ROSENBERG  
FJÄRDINGEN 12:5-6  
UPPSALA KOMMUN

Dp 29 H

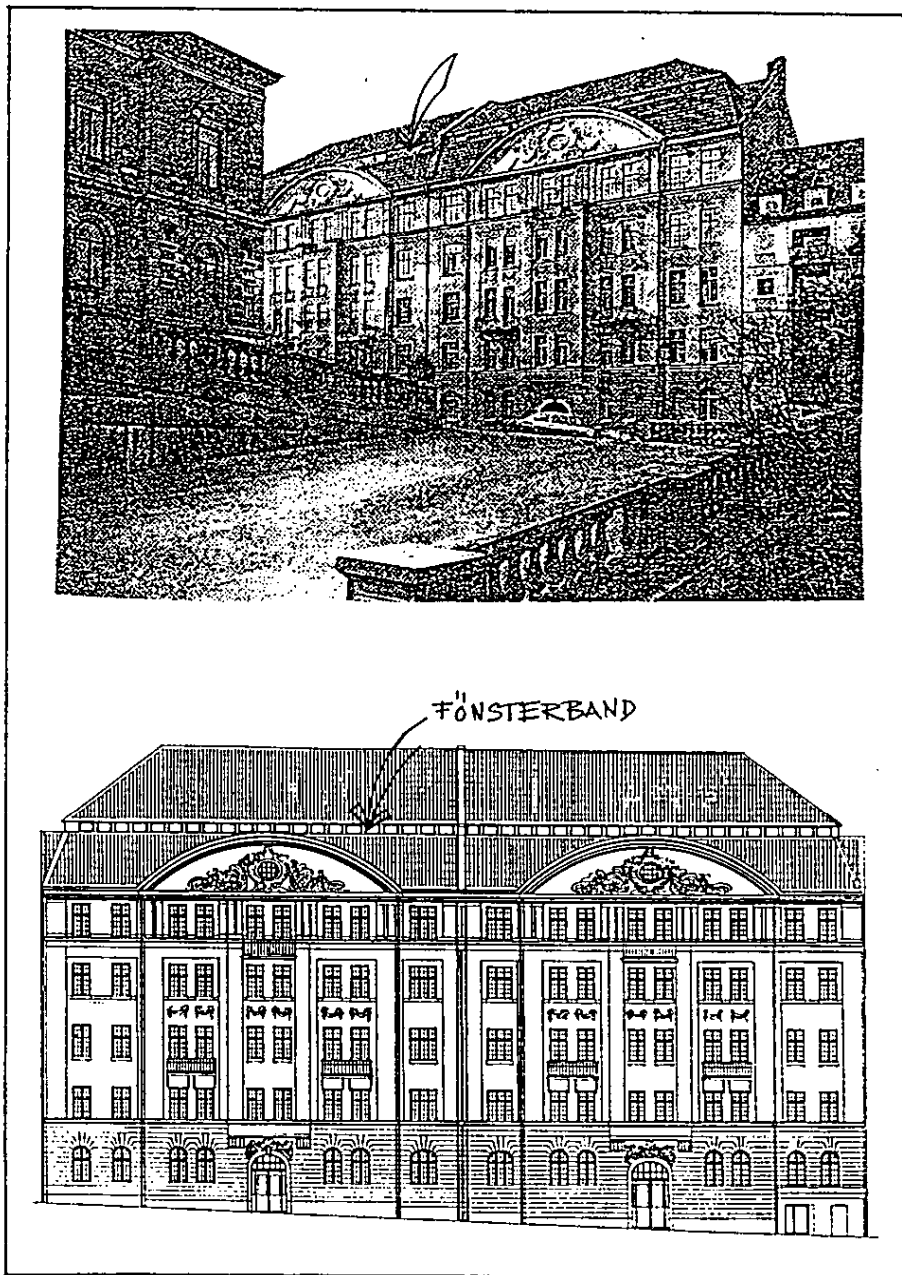
### PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planhandlingarna består av en med Dp 29 H betecknad plan-karta med bestämmelser och i särskilda handlingar plan- och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE** Planläggningen har följande motiv:  
 \* Planbestämmelserna ändras till att överensstämma med nuvarande användningssätt.  
 \* Byggrätten utökas till att omfatta inredning av vinden för kontor.  
 \* Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden som gränsar till S:t Olofsgatan skyddas genom en q-beteckning.
- PLANDATA** Lägesbestämning, areal, ägare.  
 Planområdet består av fastigheterna Fjärdingen 12:5-6. S:t Olofsgatan utgör gräns mot sydost och i övrigt vänder sig planområdet in mot kvarteret. Den sammanlagda arealen är ca 1,3 ha. Fastigheterna ägs av Uppsala universitets egendomsförvaltning.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** För området gäller detaljplan Dp 29, fastställd 1938. Planbestämmelserna avser bostadsändamål. Byggrätten har i hög grad överskridits genom tillkomsten av flygelbyggnader in mot gården. Användningssättet har under lång tid successivt ändrats från bostäder till kontor. En finns i huvudbyggnaden endast en bostadslägenhet.  
 Den större gårdsbyggnaden upptas i sin helhet av 22 lägenheter. Den mindre inrymmer kontor.  
 Byggnadsnämnden gav i november 1993 uppdrag för planläggning.
- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR** Mark.  
 ---  
 Planområdet är stadsmässigt och med en hög utnyttjandegrad. Den lilla gården, som saknar biltillfart, har trots sin skuggighet goda kvaliteter med en mindre gräsyta, trädgårdsmöbler och i ett centralt läge en uppvuxen kastanj.

## Bebyggelse.

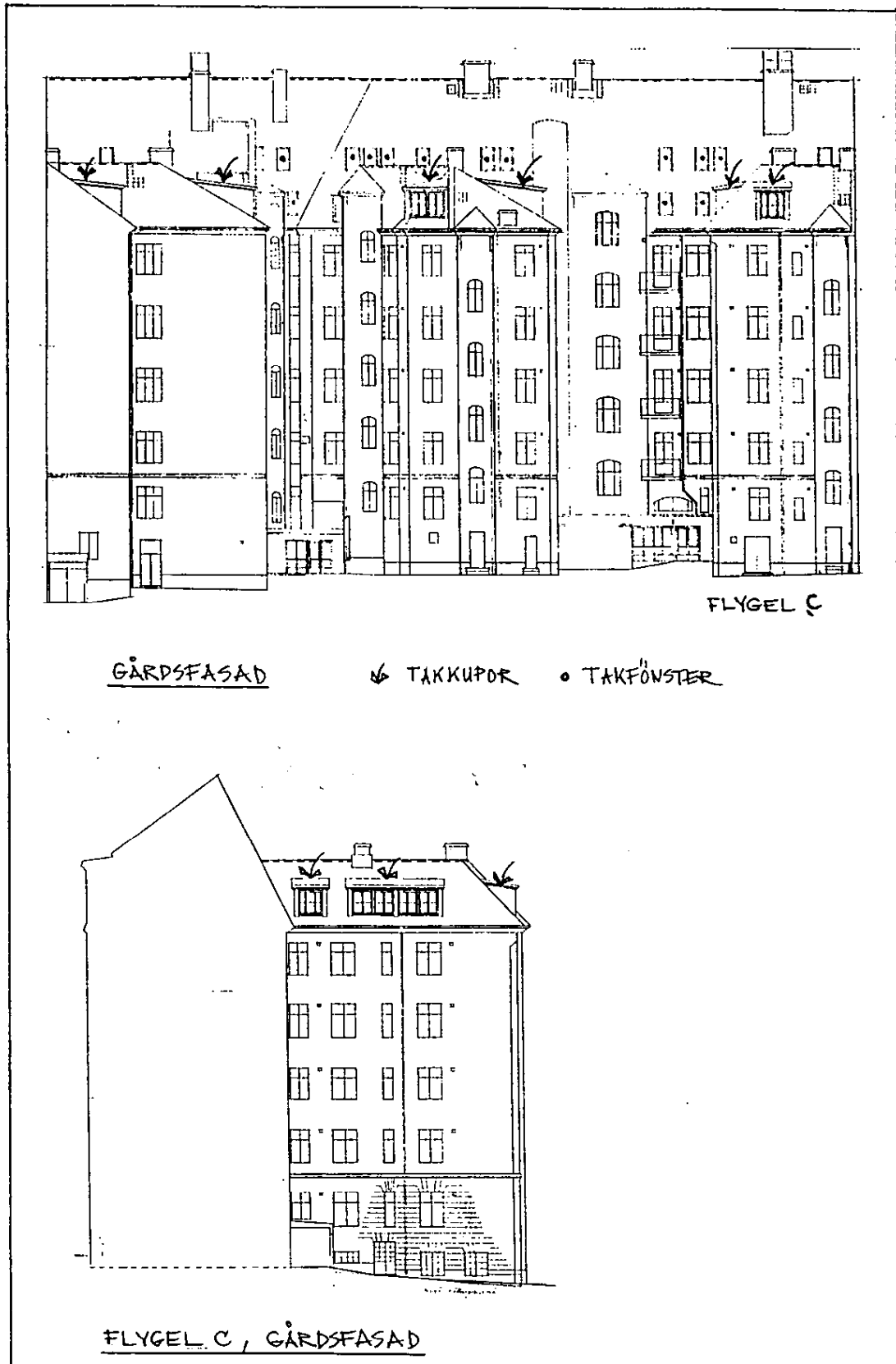
Bebyggelsen, uppfördes strax efter sekelskiftet. Den blev genast omdebatterad på grund av sin volym som dominerade omgivningen. Idag utgör huset en del av en värdefull kulturhistorisk miljö och föreslås därför betecknad med q i planbestämmelserna. Byggnaden får därmed inte rivas eller exteriört förändras i fasaden mot S:t Olofsgatan.

Den planerade inredningen av vindsutrymmet för kontorsändamål kan göras utan att de kulturhistoriska värdena kommer i kläm. Förändringarna i fasaden mot S:t Olofsgatan inskränker sig till att det smala fönsterbandet i taket kompletteras med ytterligare ett antal fönster i samma format.



Vy och fasad mot S:t Olofsgatan

Mot gårdssidan utföres takkupor och takfönster för att tillgodose kravet på dagsljus i arbetslokalerna. Takkuporna sträcker sig inte ut till fasadlivet. Ändringen bedöms inte medföra någon påtagligt negativ förändring av byggnaden eller dess påverkan av omgivningen.



Exempel på takfönster och takkupor på flygelbyggnaderna

Tillgängligheten till vindsvåningarna förbättras genom tillkomsten av två hissar på huvudbyggnadens gårdssida.

Inredningen av vinden ger utrymme för ca 1000 kvm kontorsyta.

Den befintliga bostadslägenheten i huvudbyggnaden behålles tills vidare som bostad. Planbestämmelserna utformas av den anledningen som en kombination av kontor och bostadsändamål.

Gårdshusens nuvarande användningssätt bibehålles.

#### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - fornlämningar

Planområdet ingår i område som berörs av riksintresse, K 40 A, samt regionalt intresse, U 20, för kulturminnesvården.

Fastigheterna berörs också av fast fornlämning. För eventuella markarbeten krävs därmed prövning enligt kulturminneslagen.

#### Trafik, tillgänglighet

Angöring till fastigheterna sker från S:t Olofsgatan. Någon avskild angöringsplats finns inte i anslutning till gatan och entréerna. Gården och gårdsbyggnaderna nås via två genomgående portar i huvudbyggnaden. Godshanteringen förläggs till porten 10 A.

För att bli tillgodose dagens krav på utrymningsvägar samt tillgänglighet för räddningsfordon och handikappade vore det önskvärt med en alternativ tillfart till fastigheten.

Några enkla lösningar för en sådan finns dock inte. Fastigheten kringgärdas av bebyggelse som av kulturhistoriska eller tekniska/organisatoriska skäl inte är möjlig att bryta igenom. För överskådlig tid är således all kommunikation hänvisad till de befintliga portarna mot S:t Olofsgatan. Tillgängligheten via portarna är därför synnerligen viktig och får på inget sätt försämrats som en följd av planerad byggnation.

För att säkerställa det kulturhistoriskt betingade bevarandebetingandet införs en planbestämmelse som innebär förbud mot trafik med motordrivna fordon över gränsen till fastigheten 12:3.

Gårdsmiljön som utgör en del av fastighetens kulturella värde får inte spolieras som följd av ombyggnaden. Eventuellt erforderliga förändringar måste ske varsamt. Ändring av nivåer och markbehandling måste undvikas i största möjliga utsträckning. Kastanjen ges skyddsbestämmelser för att säkerställa ett bevarande men även övrig vegetation, träd, buskar och planteringar är betydelsefulla för helhetsintrycket. Planteringar som på grund av om-disponeringar måste tas bort skall ersättas på annan plats inom gården.

Parkeringsplatser på gården får vid behov endast anordnas för någon enstaka handikapplats.

Parkeringsbehovet för tillkommande kontorslokaler beräknas enligt kommunens parkeringsnorm vara 12 platser för anställda och besökare. Dessa platser kan av brist på utrymme inte anvisas inom fastigheterna. Fastighetsägaren har för avsikt att hyra motsvarande antal platser inom ett rimligt gångavstånd från kvarteret.

### Miljökonsekvenser

Den planerade utvecklingen inom fastigheterna bedöms med givna förutsättningar inte medföra några påtagliga ingrepp i den kulturhistoriskt känsliga miljön. Inte heller sundhet och trevnad påverkas på ett oacceptabelt sätt inom fastigheten eller dess omgivning.

### Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till allmänna ledningar för VA, energi och kommunikation. Kommunens taxor tillämpas för anslutning av tillkommande lokalytor.

Eventuellt erfordras lokal tryckstegring av vattnet för att nå de nya vindsvåningarna. Fastighetsägaren ansvarar själv för installation och drift av eventuell utrustning för tryckstegringen.

Kylmedelskylaren för kontorsbyggnadens klimatanläggning placeras på taket i anslutning till det nya hisstornet.

Avfallshanteringen från de nya kontorsvåningarna planeras i samråd med gatukontoret.

### Skyddsrum

Enligt skyddsrumsbeked föreligger inget behov av skyddsrum för projektet.

## ORGANISATION Tidplan

Byggherren planerar för en byggstart omgående efter det att antagandebeslutet vunnit laga kraft. Planarbetet drivs med målsättningen att planen antas under mars månad.

• Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

### Ansvar, avtal

Fastighetsägaren har ett odelat ansvar för genomförandet av projektet.

Avtal avseende parkeringsplatser skall vara tecknat innan planen antages.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA  
FRÅGOR

Detaljplanen påkallar inga fastighetsrättsliga åtgärder.

EKONOMI

Fastighetsägaren har hela det ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

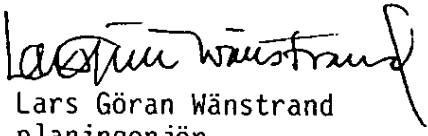
MEDVERKANDE  
VID UPPRÄTT-  
ANDE AV  
PLANEN

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Byggherren har genom White Arkitekter tillhandahållit skisser som underlag för planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 1994. Reviderad i mars 1994.

  
Jan Erik Jansson  
stadsarkitekt

  
Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 1994-03-29

Laga kraft

1994-07-10

*ICM*