

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- HANDLING** Planförslaget omfattar en med Dp 42 X betecknad karta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- PLANENS SYFTE** Syftet med planläggningen är att möjliggöra ett flexibelt utnyttjande av befintlig byggnadsrätt till handel/bostäder eller handel/kontor. Vidare skall parkering i källarplan med infart från Vaksalagatan göras möjligt.
- PLANDATA** Planområdet är beläget vid korsningen mellan Vaksalagatan och järnvägen och avgränsas av Vaksalagatan, järnvägen, fastigheterna Dragarbrunn 21:8 och 21:9 samt sparbankens huvudkontor i Uppsala, Dragarbrunn 21:5.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** För planområdet gäller detaljplan Dp 42 S fastställd 1983-12-30. 1988-12-01 har byggnadsnämnden beviljat bygglov för ett kontors och affärshus i 5 våningar med parkeringsinfart i källarvåningen från Vaksalagatan. Bygglovets förlängdes senast 1993-03-11. 1995-03-21 gav byggnadsnämndens arbetsutskott kontoret i uppdrag att pröva ändring i planen så att huset även skall kunna innehålla bostäder. Beviljade avvikelser från gällande plan avsågs inarbetade i den nya planen.
- PLANENS INNEHÅLL** Planen medger butiker i bottenvåningen samt bostäder i 5 plan och en indragen takvåning, alternativt butiker i bottenvåningen samt kontor i 4 plan och en indragen takvåning. Takfoten mot gatan föreslås höjas 1 meter till +23,50 samtidigt som de tidigare föreslagna takkuporna tas bort och ersätts med en indragen takvåning. Mot gården bibehålls takfoten på +22,50 samtidigt som takkuporna utgår.

Som bostadshus inrymmer byggnaden 8590 kvm BTA eller 56 lägenheter och 660 kvm butiker i bottenvåningen samt källare med garage.

Som kontorshus inrymmer byggnaden 7.4200 kvm BTA varav källare med garage utgör 1.820kvm.

Detta kräver enligt gällande parkeringsnorm 67 bilplatser.

Källarvåningen som inrymmer 43 bilplatser får entré från Vaksalagatan.

Dragarbrunn 21:7 har genom andel i gemensamhetsanläggningarna Dragarbrunn ga:13 och ga:16 rätt att använda nedfart till garage över Dragarbrunn 21:5 resp rätt att disponera 25 bilplatser varav 10 st på parkeringsplatsen och 15 st i garage på Dragarbrunn 21:9.

Dragarbrunn 21:7 har tillfart från S:t Persgatan via en fyra meter bred asfalterad väg över Dragarbrunn 21:5, 21:8 och 21:9 genom andel i gemensamhetsanläggningen Dragarbrunn ga:12.

Dragarbrunn 21:7 belastas av servitut till förmån för Dragarbrunn ga:12, som fastigheten har andel i, vad avser utrymme för vändning av motorfordon. Utrymme för en tre meter bred gångväg med portik från Vaksalagatan fram till utfartsvägen utgår.

Dragarbrunn 21:7 belastas av servitut till förmån för dels Dragarbrunn ga:14 vad avser vatten- och avloppsledningar med tillhörande brunnar från anslutningspunkt vid Vaksalagatan och fram till husliven på Dragarbrunn 21:8 och 21:9 dels Dragarbrunn 21:5 vad avser rätt att bibehålla och underhålla befintliga fönster och husfasad i gränsen mot Dragarbrunn 21:7 till den del som omfattas av gemensamhetsanläggningen för fordonsutfart mot S:t Persgatan dels Dragarbrunn 1:2 vad avser rätt till allmän gångtrafik på ett 1,5 meter brett område utmed Vaksalagatan.

ÖVERSIKTS-
PLAN, NRL

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och strider inte mot naturresurslagen (NRL).

MILJÖKONSE-
KVENSER

Omgivningens påverkan

Buller

Tomten ligger utsatt för buller både från järnväg och biltrafik varför bullerisolerande åtgärder måste vidtas för att uppnå acceptabla bullernivåer inomhus. Vidare bör åtgärder för att dämpa vibrationer från järnvägen vidtas.

Projektets påverkan på omgivningen

Buller

En positiv effekt är att den nya byggnaden avskärmar bostadshusen på Dragarbrunn 21:8 och 21:9 från buller från Vaksalagatan, och därigenom skapar en gemensam mindre störd gårdsyta.

Ljus

Under förmiddagen hindrar den nya byggnaden solinstrålningen på fastigheterna Dragarbrunn 21:8 och 21:9. Genom att takkuporna tas bort och ersätts med en indragen takvåning minskar den skymmande effekten något. Se skisser på sid 4 och 5.

Stadsbild

Den tomma tomten som för närvarande används som parkeringsplats har sedan länge utgjort ett hål i stadsbilden som det är angeläget att fylla igen, se perspektivskiss sid 6. Projektet hjälper till att hålla ihop stadens delar öster och väster om järnvägen.

Stadsliv

Om projektet genomförs med bostäder ökar antalet boende i stadskärnan som är mycket efterfrågad som bostadsort.

GENOM-
FÖRANDE-
BESKRIVNING

Tidplan

Planen väntas bli antagen av byggnadsnämnden den 31 augusti 1995.

Fastighetsrättsliga frågor

Delar av Dragarbrunn 1:2 som är parkmark överförs till Dragarbrunn 21:7. Från Dragarbrunn 21:9 överförs eventuellt mark för underjordisk parkering till Dragarbrunn 21:7. Dragarbrunn 21:9 får då servitut för nyttjande ovan mark.

Servitutsområdet för gångtrafik utmed Vaksalagatan vidgas till tre meter. Servitutet för gångtrafik vinkelrätt mot Vaksalagatan längs Sparbankshuset utgår. Servitut för gångtrafik till järnvägs promenaden skall bildas på norra delen av Dragarbrunn 21:7 till förmån för Dragarbrunn 21:8 och 21:9.

Avtal

Kostnader för utförande av trappor, utfart mot Vaksalagatan, mittremsa i Vaksalagatan mm regleras i avtal med kommunen. Avtalet mellan kommunen och fastighetsägaren skall föreligga innan planen antas av byggnadsnämnden.


Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

ÖVRIGT

Planförslaget har upprättats vid stadsbyggnadskontorets planavdelning.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i juni 1995



Stig Ahlgren
stadsarkitekt



Björn Ringström
planchef

Antagen av byggnadsnämnden 950831
Laga kraft 960126

90029594.001/Z1FLDR

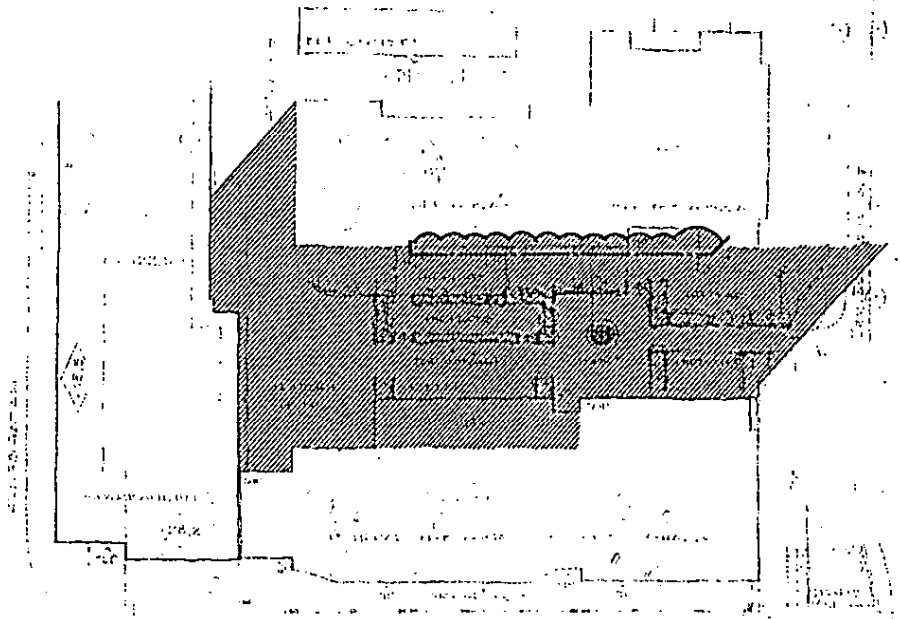
1995

SKUGGBILDER PÅ MARKPLANET

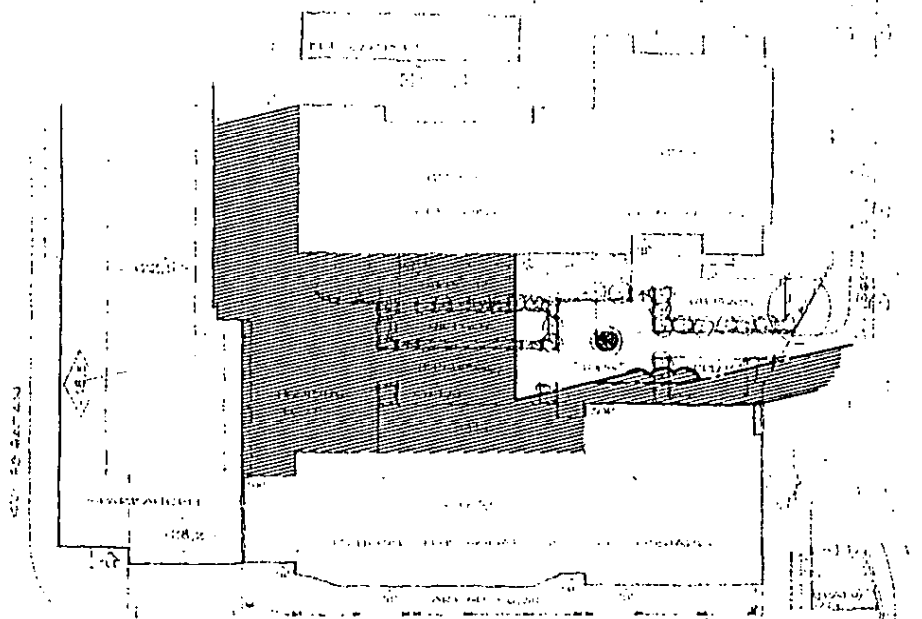


SKUGGA FRÅN TIDIGARE PLANERAD KONTORSBYGGNAD
SKUGGA FRÅN BOSTADSHUS MED TAKFOTEN HÖJD 1M
SKUGGA FRÅN SPARBANKENS HUS

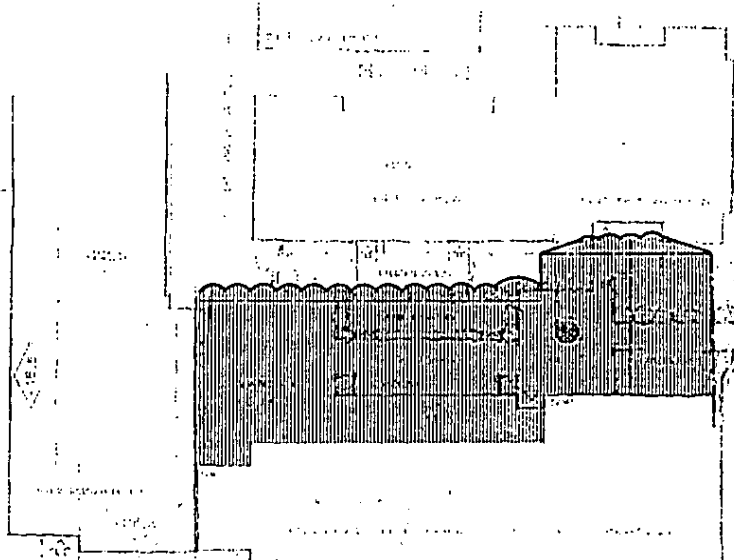
20/3 23/9
KL. 12.00



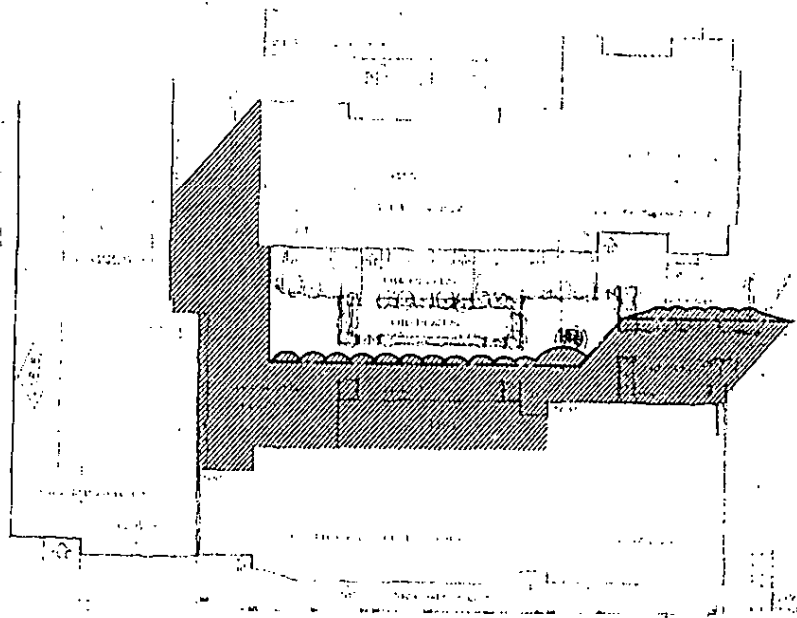
20/3 23/9
KL. 14.00



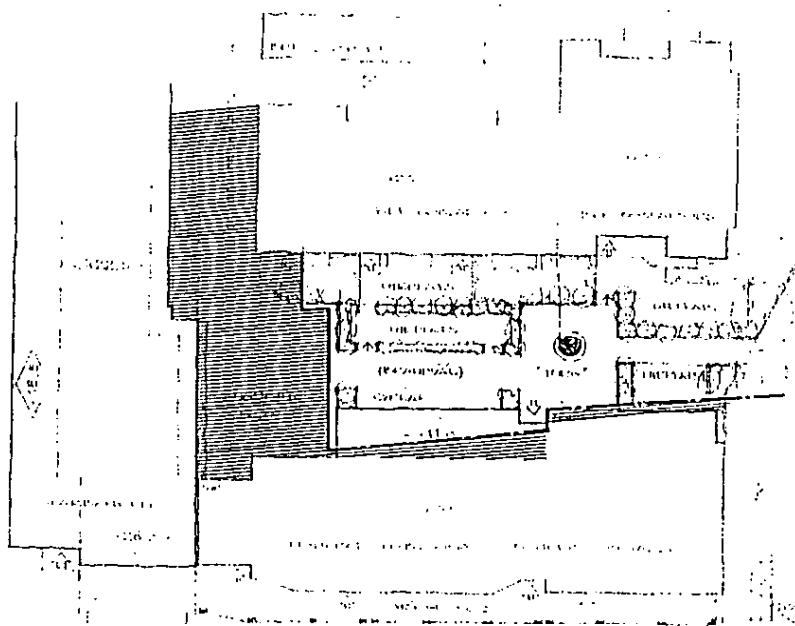
21/6
Kl. 10.00

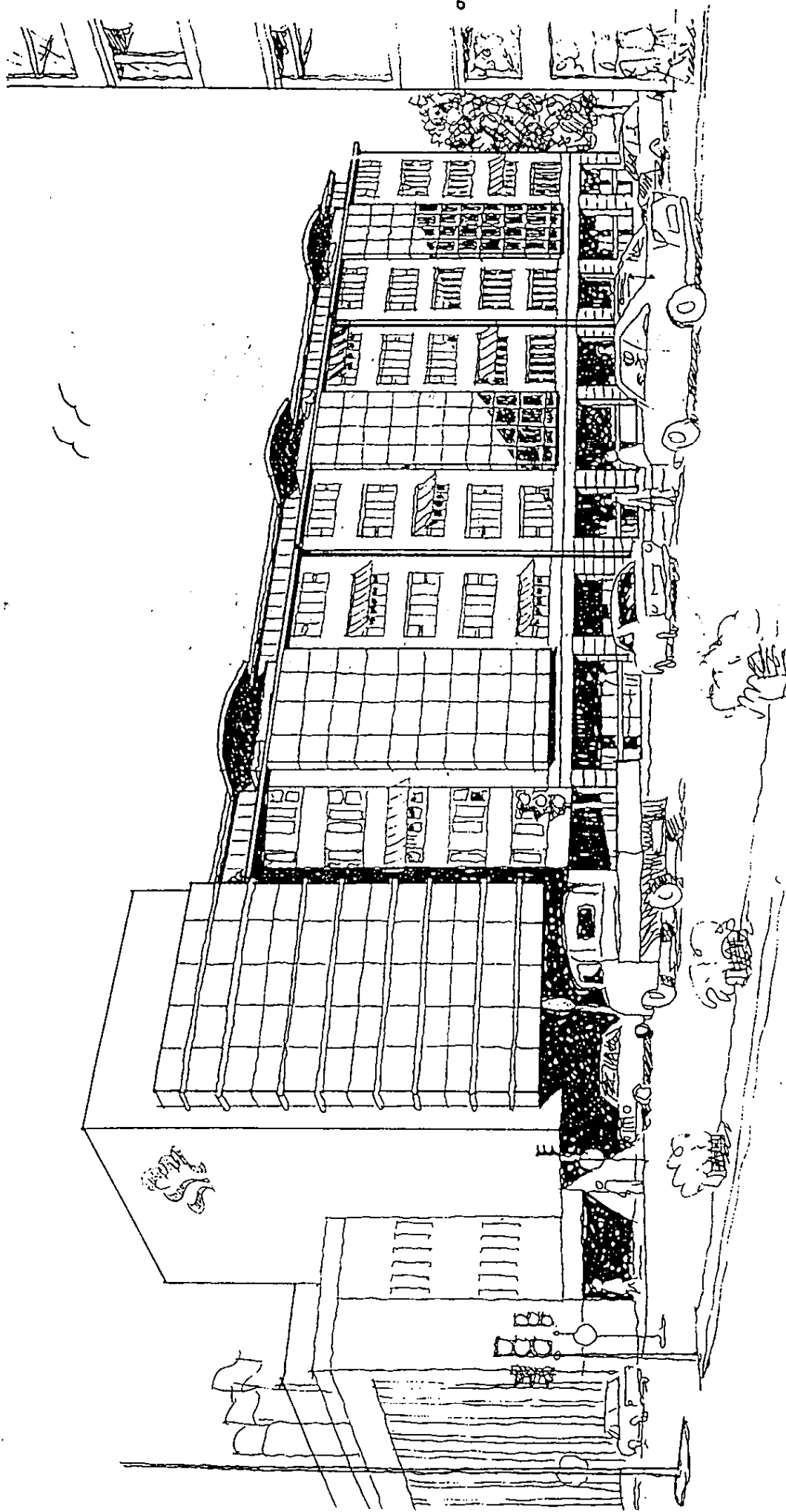


21/6
Kl. 12.00



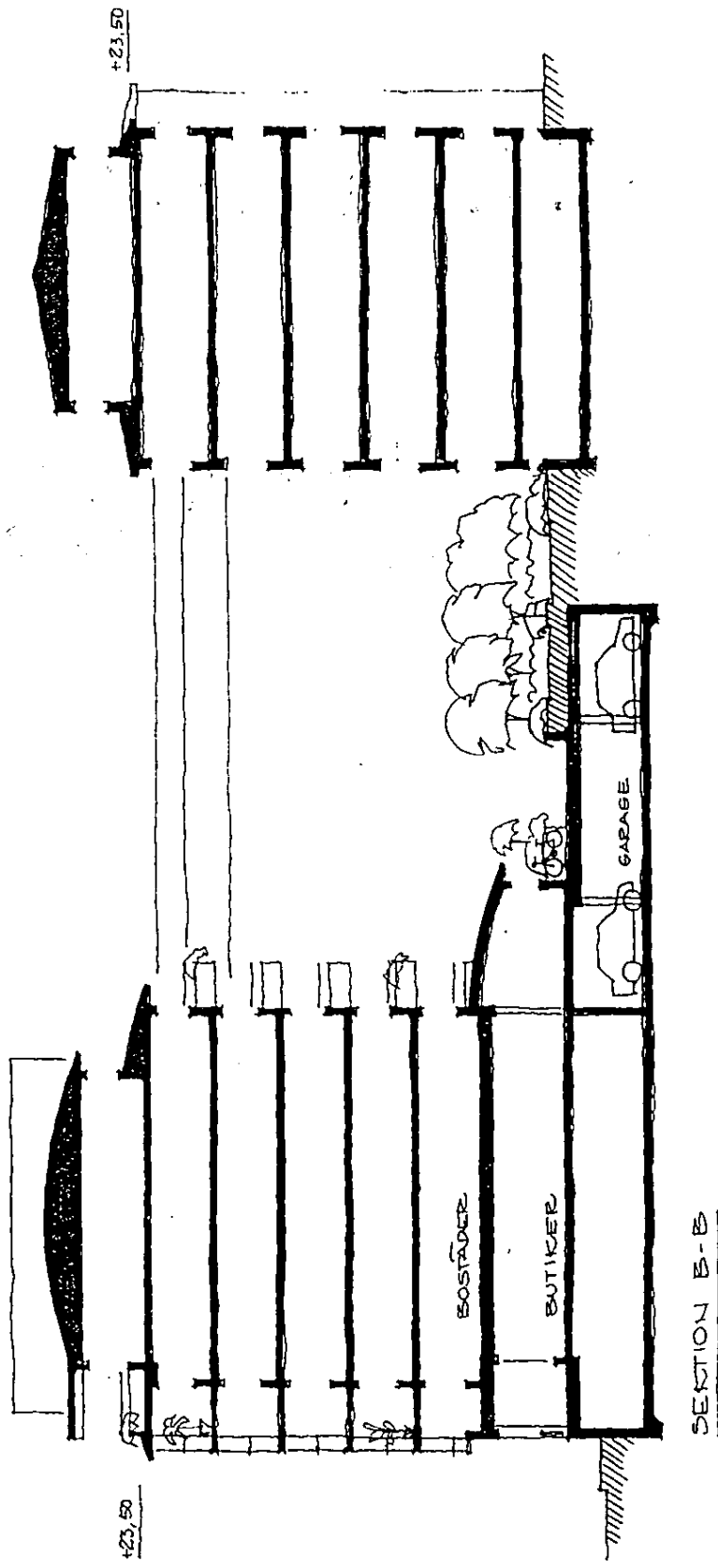
21/6
Kl. 14.00





Arkab Arkitekter AB
Kubansborgsgränd 10 B
Box 24 - S-10611 Stockholm

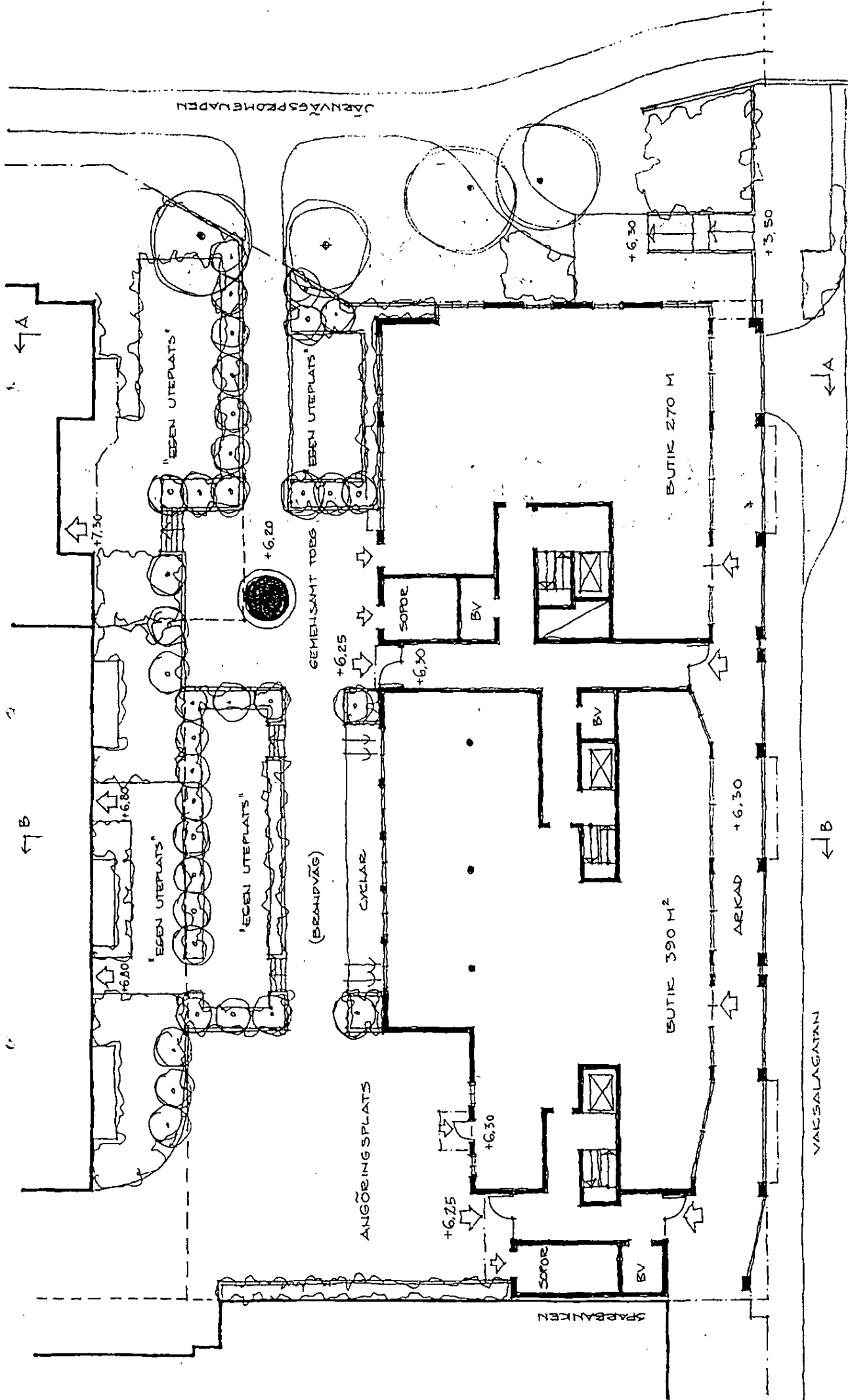
ODEN YGG - PLANUTREDNING
ALT 2 BOSTÄDER - ILLUSTRATION
SKISS 950607P8



SEKTION B-B

ODEN YGG - PLANUTREDNING
 ALT 2 BOSTÄDER - ILLUSTRATION 1:200 (A3)
 SKISS 950607PB

Arkab Arkitekter AB
 Södergatan 20 B
 S-171 84 LIPPSTAD
 Tel: 08-523 71 00
 Fax: 08-523 71 01

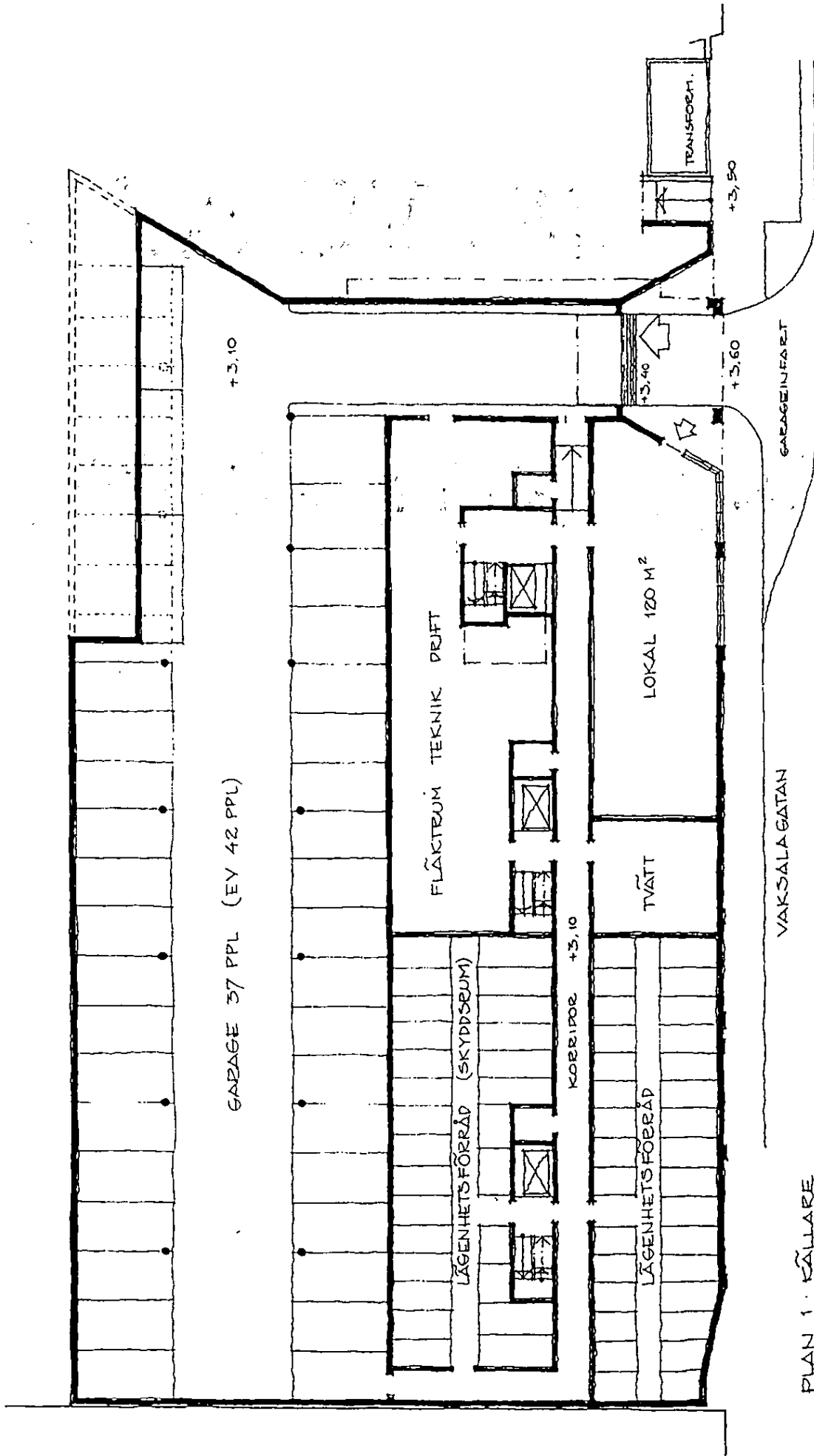


PLAN 2. ENTREPLAN · BUTIKER MM
 OBS! GÅRDENS PLANERING ÄR MYCKET PRINCIPIELL

ODEN YGG - PLANUTREDNING
 ALT 2 BOSTÄDER - ILLUSTRATION 1:200 (A3)
 SKISS 950607PB

Arkab Arkitekter AB
 Allingsgatan 10 H Tel: 08-442111
 Box 235 141 11PÅNÅLA Fax: 08-44211346

101559



PLAN 1. KÄLLARE

ODEN YGG - PLANUTREDNING
ALT 2 BOSTÄDER - ILLUSTRATION 1:200 (A3)
SKISS 950607 PB

Arkab Arkitekter AB
Näringsparken 10 B
Box 23 511 05 LIPSNALA
Tel: 0800 10 00
Fax: 0800 10 00

DRAGARBUNN 21:7. BOSTADSALTERNATIV. KORT BESKRIVNING.

Den planutredning skall ge underlag för en ändring av gällande detalplan. Ändringen syftar i första hand till att anpassa planen till gällande bygglov med avseende på garage under gården med infart från Vaksalagatan samt att medge också bostäder i byggnaden.

En minskning och flyttning av en envånings byggrätt på gården gör det möjligt att ordna bilängöring närmast Sparbanken och göra resten av gården bilfri och grön med både "privata" och gemensamma ytor.

En höjning av taklisten med 1 m till att motsvara angränsande bostadshus medger 5 hela bostadsvåningar och en indragen vindsvåning, vilket gör bostadsalternativet realistiskt. Denna lösning föreligger också ge gynnsammare ljusförhållanden på gården än bygglovet föreskrivt med sammanhängande takkupor. Garageinfarten från Vaksalagatan gör också att entréväningen behöver höjas något.

Entréväningen beräknas innehålla butiker med entré från arkaden. Bostads-entréerna görs med fördel genomgående. På grannernas begäran lämnas ingen passage genom huset närmast banken.

En planerad transformatorstation närmast viadukten gör bara en möjlighet till trappförbindelse mellan Vaksalagatan och arkaden.

Bostäderna i denna skiss varierar mycket i storlek med en viss övervikt för större lägenheter.

Arkitekturen i denna skiss är inte genomarbetad men idén är att byta ned volymen till att upplevas som tre huskroppar från Vaksalagatan. De av butlerskål inglasade balkongerna lyfts fram ur fasaden för att ta upp ett motiv från sparbankshuset. Takterrasserna förses med stora böjda tak för att understryka tredningen. Sockelväningen bör kläs med sten medan resten av fasaderna kan vara putsade, kanske i olika nyanser.

Också ett kontorsalternativ har skisserats men innehåller inget principiellt nytt. I stort sett samma husvolym innehåller då ett våningssplan mindre.

Parkeringen i källarväningen kan i detta alternativ utökas till att omfatta ca 60 bilplatser, men då måste större delen av huskällaren också utnyttjas.

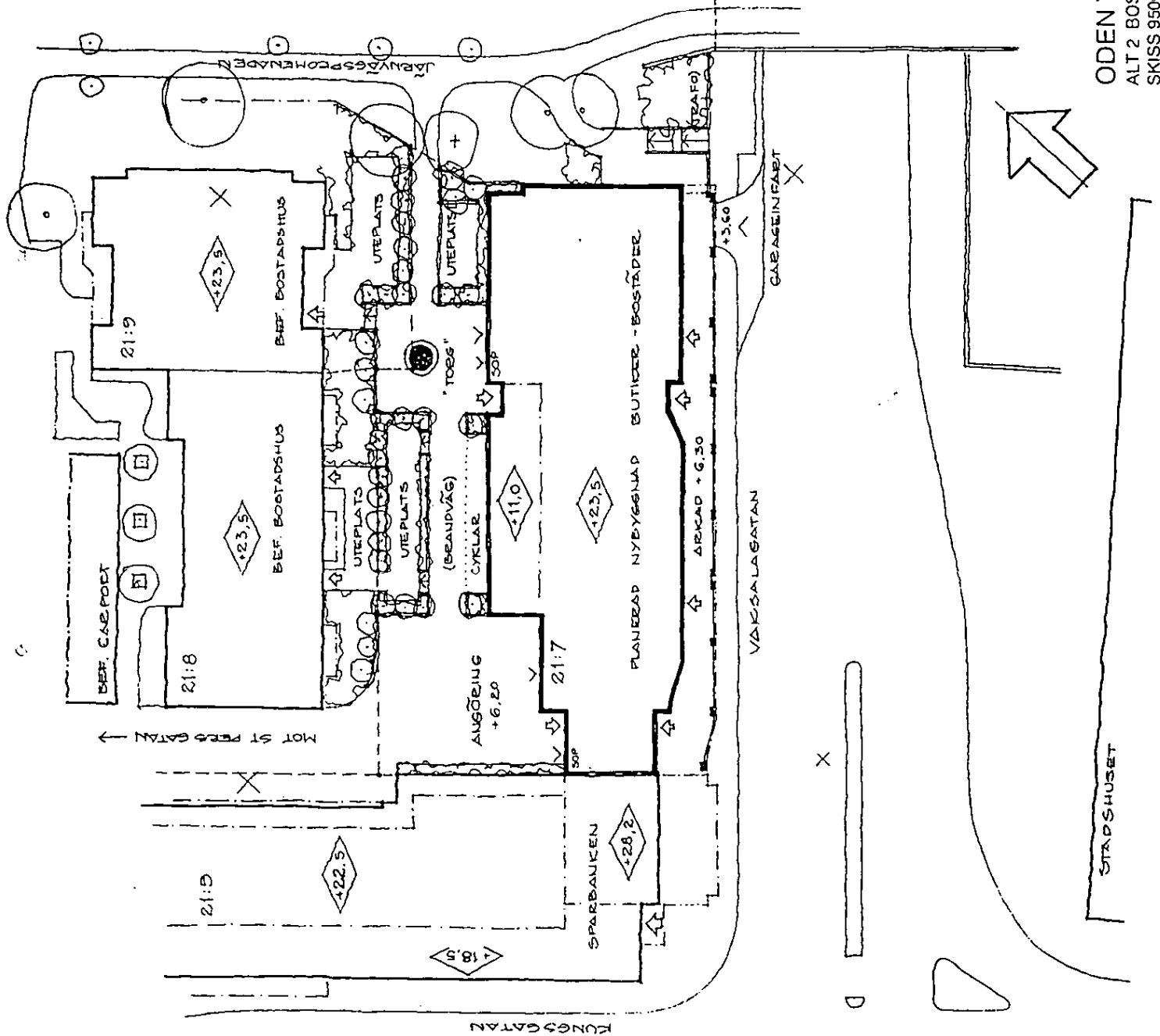
PRELIMINÄRA YTOPPGIFTER

Bruttoarea	BTA	Bostäder	42 m ²	10 st	420 m ²
Källare	1 820 m ²	1/2 Rok	72 m ²	10 st	720 m ²
Entréplan	990 m ²	2 Rok	95 m ²	5 st	475 m ²
Bostadsplan	5 050 m ²	3 Rok	102 m ²	10 st	1 020 m ²
Vindspan	730 m ²	4 Rok	114 m ²	15 st	1 710 m ²
TOTALT	8 590 m ²	4 Rok	95 m ²	4 st	380 m ²
"Över mark"	6 770 m ²	4 Rok	108 m ²	1 st	108 m ²
		5 Rok	117 m ²	1 st	117 m ²
		TOTALT		56 st	4 960 m ²
Lokaier	120 m ²				
Källarlokal	660 m ²				
Butikslokaler					

Ovanstående ytor är uppmätta på skisser 1:200 och därför ungefärliga

Parkering

37 (ev 42) garageplatser
25 förhyrda ppl i kvarteren



ODEN YGG - PLANUTREDNING

ALT 2 BOSTÄDER - ILLUSTRATION 1:400 (A3)

SKISS 950607 PB

Arkab Arkitekter AB

NALANSSTADEN 104
104 104 104 104
104 104 104 104