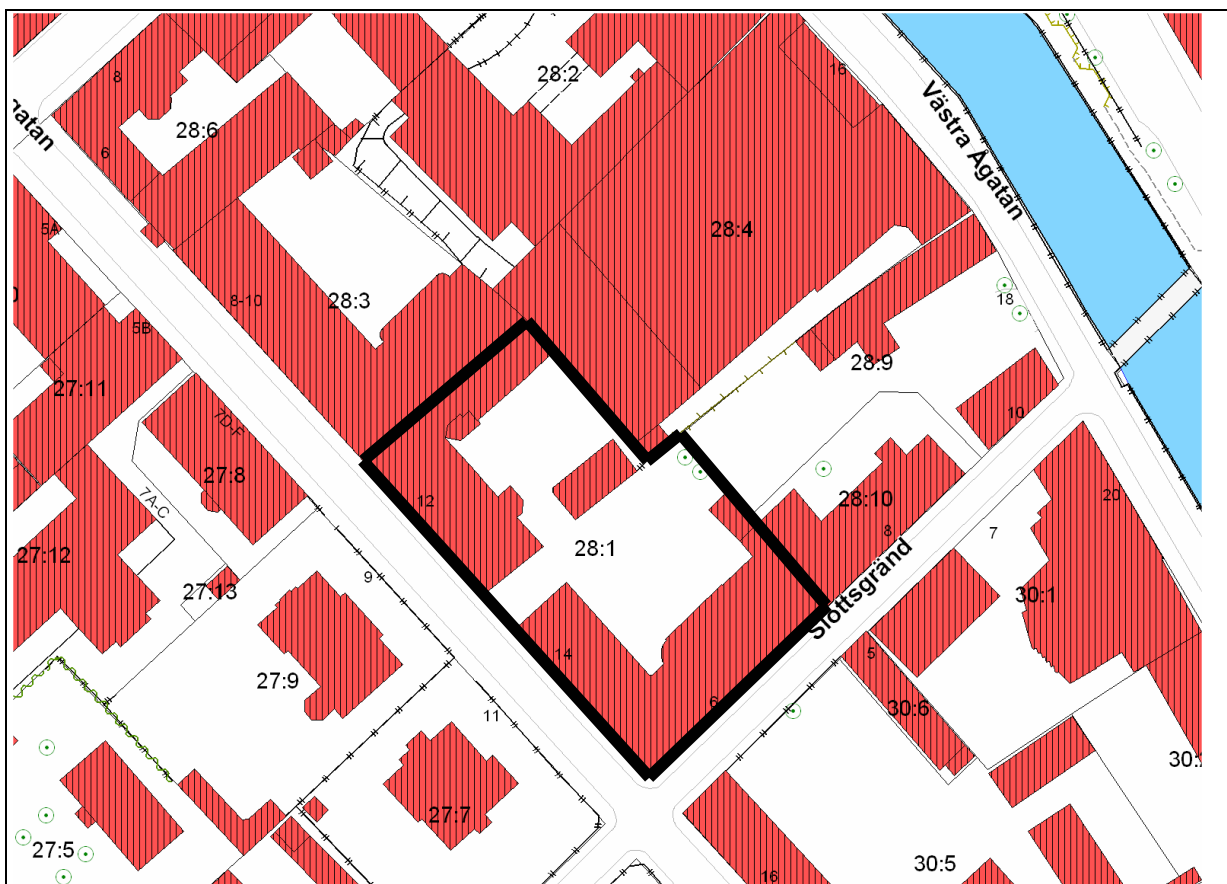


Diarienummer  
2004/20033-1



Detaljplan för  
**del av kv. Kaniken**  
Fjärdingen 28:1, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-02-16



Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018 – 727 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

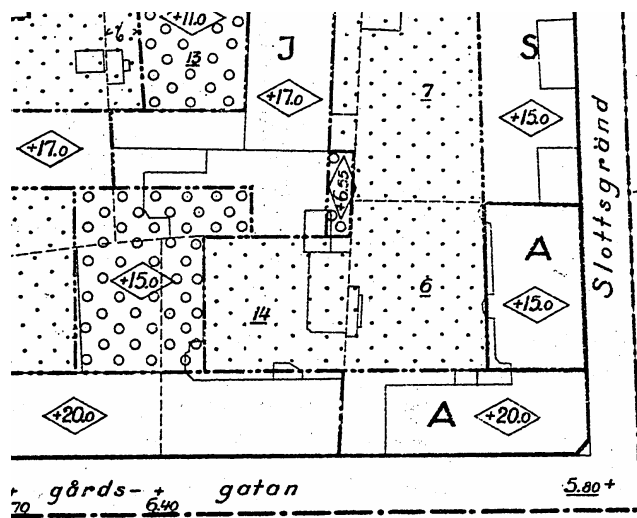
Detaljplan för  
**Del av kv. Kaniken, Fjärdingen 28:1**  
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

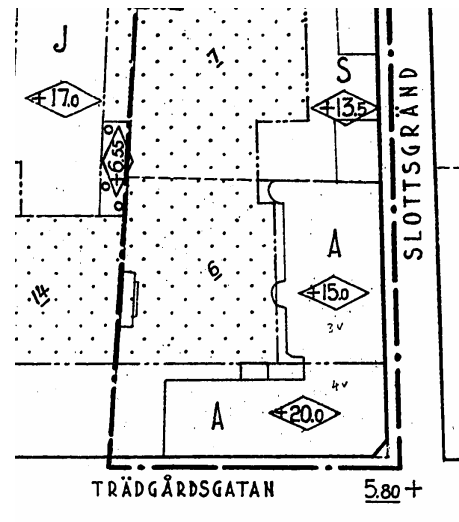
## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

- HANDLINGAR** Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:
- Plankarta med bestämmelser
  - Plan- och genomförandebeskrivning
- FASTIGHETS-  
DELNING** En fastighetsdelning av Fjärdingen 28:1 har skett under samrådet och den norra delen av fastigheten har fått beteckningen Fjärdingen 28:11 vid fastighetsregleringen 2004-09-08. I denna antagandehandling har benämningen på den norra delen av Fjärdingen 28:1 ersatts med Fjärdingen 28:11.
- PLANENS SYFTE** Planen omfattar fastigheten Fjärdingen 28:1 och Fjärdingen 28:11. För fastigheten Fjärdingen 28:1 syftar detaljplanen till att ändra planbeteckningen från A - allmänt ändamål till B – bostäder, S-skola och K-kontor. Dessutom finns en huskropp placerad på prickmark. I och med en planändring kan detta justeras. Husen kommer att få beteckningen q. På fastigheten Fjärdingen 28:11 finns ett fristående hus placerat på prickmark och en huskropp står på ringmärkt mark. I och med en planändring kan detta justeras. Husen kommer att få beteckningen q och användningen blir B-bostäder och K-kontor.
- PLANDATA** Detaljplan Pl 24F gäller för fastigheten Fjärdingen 28:1. Planen vann laga kraft 1947-01-24. Planen har beteckningen A, allmänt ändamål. Fastigheten Fjärdingen 28:11 ligger inom Pl 24D och har beteckningen BR, bostäder och kultur. Planen vann laga kraft 1938-10-27.
- AREA** Planområdets area är 3 196kvm.



PI 24D



PI 24F

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad, 2002.

### Fastighetsägare

ELO fastighetsförvaltning KB äger fastigheten Fjärdingen 28:1 och BRF Trädgårdsgatan 12 äger fastigheten Fjärdingen 28:11.

## PLANENS INNEHÅLL

### Fastighetsdelning och servitut

Fastigheten Fjärdingen 28:1 har fastighetsreglerats i två delar 2004-09-08. Den norra delen av fastigheten Fjärdingen 28:1 har fått beteckningen Fjärdingen 28:11. Samtidigt med fastighetsregleringen upprättades ett servitut som medger att Fjärdingen 28:11 har rätt att använda infarten på fastigheten Fjärdingen 28:1.

### Bebyggelse med kulturvården

Planområdet ligger inom och utgör del av ett område av riksintresse för kulturmiljövården, K 40 A Uppsala stad. Planområdet ligger även inom ett område med medeltida kulturlager, vilka äger skydd enligt 2 kap lagen om kulturminnen. Detta innebär att markningrepp kräver Länsstyrelsens prövning.

Byggnaden i hörnet Slottsgränd-Trädgårdsgatan utgörs av f d Hus-hållstekniska seminariet. Byggnaden uppfördes efter ritningar från 1911 av Erik C Häggmark och förändrad 1915 efter ritningar av Victor Holmgren. Byggnadens utformning präglas av den nationalromantiska stilen med höga, brutna tak med tegel, takkupor och småspröjsade fönster. Fasaderna är slätputsade och avfärgade i en ljus färgton.

Utmed Trädgårdsgatan ligger ett bostadshus av trä i två våningar med brutet tak, uppfört 1852 och klätt med panel på 1860-talet. Byggnaden utgör ett av stadens få bevarade exempel på uppsalapanel av den typ som blev vanlig på 1850- och 1860-talen. Byggnaden

den har sedan 1890-talet inrymt Fackskolan för huslig utbildning.

Utmed Trädgårdsgatan ligger även ett tre våningar högt flerbostadshus av tegel med putsade fasader i nyrenässansstil ritat av Carl Axel Ekholm 1887 med tillhörande gårdshus. Byggnaden har även ett personhistoriskt värde eftersom Familjen Åkerblom, Ingmar Bergmans morföräldrar, bott där.

Alla byggnaderna på fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde

#### **q**

Byggnaden får inte rivas. Alla byggnader på fastigheten har tidsty-piska och välbevarade fasader. Befintlig byggnadshöjd och totalhöjd får inte förändras.

Åtgärder får ej vidtagas som förvanskar deras utformning eller dess arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Inför eventuella förändringar ska samråd ske med antikvarisk expertis.

### **Lokalernas användning idag**

#### **Fjärdingen 28:1**

Idag hyrs lokalerna i de två husen ut till Uppsala Universitet. Eventuellt kommer Uppsala Universitet att samla undervisningen i aktuella ämnen och kommer i så fall att flytta från fastigheten.

### **Bebyggelsen**

#### **Fjärdingen 28:1**

Husens totala area är ca. 3 500 kvm. Ritningar på ombyggnaden visar att huskropparna kan inrymma ca. 20 lägenheter. Enligt kommunens rekommendationer behövs då 14 p-platser. Exploatörens skisser visar att 13 ppl får plats, samtidigt som en förhöjd lekplats kan läggas längst in på gården. Om byggnaderna kommer att användas som kontor respektive skollokaler, är kommunens rekommendation för kontor ca. 28 p-platser och för skola ca. 30 p-platser.

Befintlig byggnadshöjd och totalhöjd får inte förändras. Placering och utformning av teknisk utrustning, såsom hiss och fläktanordningar ska ske i samråd med antikvarisk expertis.

Komplementbyggnad får uppföras dock högst 15 kvm.

#### *Fjärdingen 28:11*

ELO fastighetsförvaltning KB har genomfört en ombyggnad från kontor till bostadsrätter och fastigheten har sålts till BRF Trädgårdsgatan 12.

Husens totala area är ca. 2 600 kvm. Antalet lägenheter som kan tillskapas inom fastigheterna är ca. 15 st. Enligt kommunens rekommendationer behövs då 10 p-platser. Om byggnaderna kommer

att användas som kontor är kommunens rekommendation ca. 20 p-platser

Befintlig byggnadshöjd och totalhöjd får inte förändras. Placering och utformning av teknisk utrustning, såsom hisschakt och fläktanordningar ska ske i samråd med antikvarisk expertis.

Komplementbyggnad får uppföras dock högst 15 kvm.

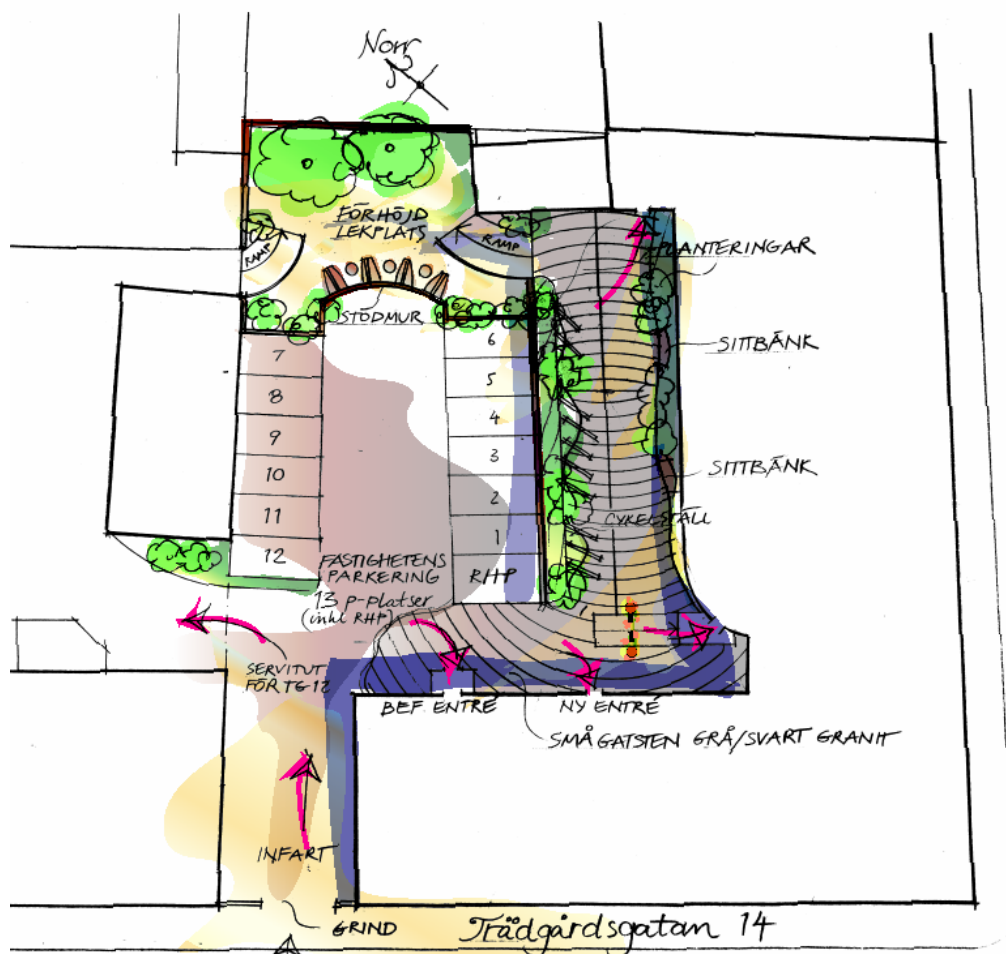
### Mark

Markingrepp kräver länsstyrelsens prövning.

Gården på Fjärdingen 28:1, kommer att planeras med parkeringsplatser, en lekplats som avgränsats med stödmurar och en pergola närmast entréerna och lekplatsen. Ramper behöver tillskapas vid stenhuset och lekplatsen. Marken kommer att höjas vid lekplatsen, så att denna blir soligare.

### Buller

En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology AB. Den dominerande bullerkällan är en fläkt på taket till Västgöta Nation. Värdena visar på 50-53 dBA på fastigheten Fjärdingen 28:1. Utredningen visar att ljudnivån vid fasaden på fastigheten Fjärdingen 28:1 ska bli högst 40dBA frifältsvärde, vilket innebär att ljudnivån från fläkten på Västgöta Nation ska sänkas drygt 10 dBA.



Situationsplan över den södra delen av planområdet, Fjärdingen 28:1.



Perspektiv över den södra delen av planområdet, Fjärdingen 28:1.



Foto över planområdet, hörnet av Slottsgränd och Trädgårdsgatan.



Foto över planområdet utmed Trädgårdsgatan.



Foto över gården, med det putsade huset i fonden.



Foto över gården, med trähuset som har Uppsalapanel i fonden.

## **INVERKAN PÅ MILJÖN**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

I denna planläggning behövs inte en fördjupad beskrivning av miljöpåverkan, MKB, då projektet inte kan anses medföra en väsentlig påverkan på miljön eller människors hälsa. De konsekvenser på miljön och stadsbilden som kan förutsägas behandlas nedan.

## **GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING**

### **Avtal**

- Ett exploateringsavtal kan komma att erfordras.
- Ett avtal som säkerställer bullerdämpande åtgärder på fastigheten Fjärdingen 28:9 har skrivits mellan Västgöta Nation och fastighetsägaren ELO Fastighetsförvaltning KB. Avtalet ska omfatta att Västgöta Nation har ansvaret för att de bullerdämpande åtgärderna utförs.
- Ett avtal som säkerställer utrymningsväg från Fjärdingen 28:4, över fastigheterna Fjärdingen 28:1 och 28:11, har skrivits mellan Uppsala Akademiförvaltning AB och ELO Fastighetsförvaltning KB och Bostadsrättsföreningen på Trädgårdsgatan 12.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år.

### **Fastighetsrätt**

En fastighetsdelning av Fjärdingen 28:1 har skett under samrådet och den norra delen av fastigheten har fått beteckningen Fjärdingen 28:11 vid fastighetsregleringen 2004-09-08. Samtidigt med fastighetsregleringen upprättades ett servitut som medger att Fjärdingen 28:11 har rätt att använda infarten på fastigheten Fjärdingen 28:1.

### **Mark**

Markingrepp kräver länsstyrelsens prövning.

### **Teknik**

All infrastruktur finns i närliggande gator.

### **Ekonomi**

Fastighetsägarna/byggherrarna har det samlande ansvaret för genomförandet av projektet på tomtmark.

Avgifter för anslutning till VA-ledningar, el-nät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa.

### **Tidplan**

Detaljplanen räknas bli godkänd av byggnadsnämnden första kvartalet 2005.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sin konsult Aros Arkitekter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i september 2004, reviderad i december 2004

Anna Wikström  
Planarkitekt

Marie Hallin  
Plantekniker

Antagen av byggnadsnämnden 2005-01-20  
Laga kraft 2005-02-16