

DETALJPLAN FÖR

DEL AV Kv Rosenberg, Fjärdingen 12:3

Dp 29J

UPPSALA KOMMUN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

INK. 1999-12-15

DNR 99/70291

HANDLINGAR

Planförslaget med beteckningen Dp 29J omfattar följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra rivning av befintliga gårdsbyggnader för att uppföra nytt flerbostadshus inrymmande 5-6 lägenheter i radhusform.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger vid Övre Slottsgatan i Uppsala centrum; i del av kvarteret Rosenberg. Ingående fastighet är Fjärdingen 12:3.

AREAL

Planområdet omfattar ca 1350 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs av Bostadsrättsföreningen Brundisium.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

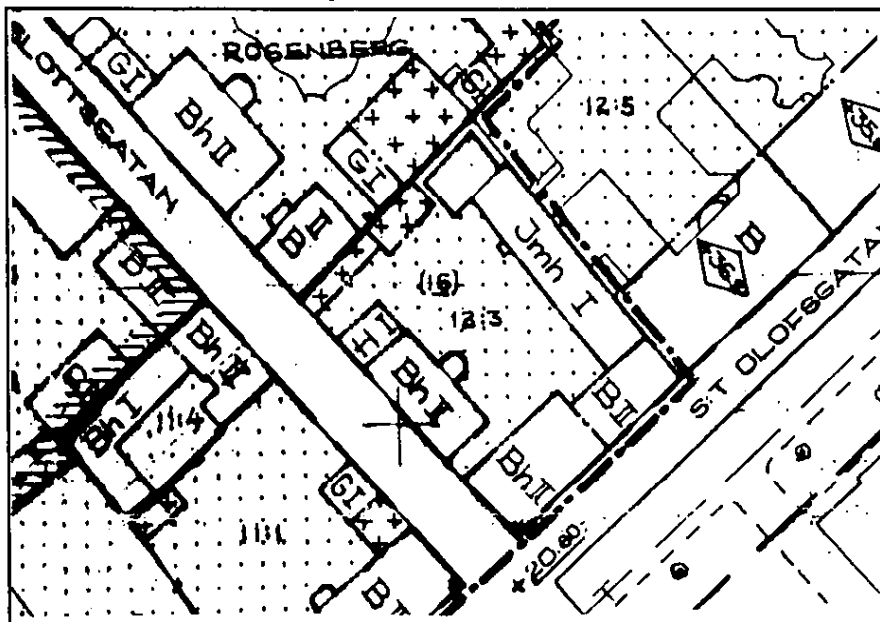
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Planområdet ligger inom den kommunomfattande översiktsplanen Öp-90. Översiktsplanen anger området som kommunalt intresseområde för kulturmiljövården. Området är också av riksintresse för kulturminnesvården. Fullmäktige har 1980-04-28 efter utredning av Svartbäckskommittén beslutat att kvarteret utgör område som skall bevaras i Uppsala stadskärna. År 1993 utförde Upplandsmuseet en gårdsinventering i området kring Övre Slottsgatan; "Uppsala stadskärna - uthus och gårdar värda att bevara", vilken undersökte enhetligheten hos kvarvarande gårdsmiljöer i området. Dessa och flera andra kommunala utredningar som gjorts om detta område utgör motiv för varför inget program upprättats för denna plan.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

För området gäller detaljplan 29 K antagen 1981-07-29. Denna plan föreskriver småindustri- och handelsändamål för gårdshus och han-

dels- och bostadsändamål för hus mot gatan. Planen är en slags "bevarandeplan" vars beskrivning anger ett närmast "musealt bevarande" som en målsättning för området.



Utdrag ur gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

GÅRDSMARK

Idag består gårdsmarken av grus, sand och av nedsjunkna kullersten. I gårdens södra ända står en ca 15 meter hög lind. Gården skall återfå så mycket av sin ursprungliga karaktär som möjligt genom att kullersten lyfts upp till marknivå och att grusgångar anläggs. Trädet skyddas från fällning i planen genom en planbestämmelse n med index.

GEOTEKNIK

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts med anledning av föreslagna planändring. Enligt geologisk karta för Uppsala ligger planområdet delvis inom område med åsmaterial (sand och grus) och delvis inom område med lera. Buller och vibrationer förekommer sedan en lång tid i området, varför särskild uppmärksamhet bör ägnas detta faktum vid grundläggning av ny bebyggelse.

FORNÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

I samband med utförd geoteknisk undersökning inom fastigheten har arkeologiska observationer gjorts. Lämningar har då hittats från den medeltida staden Uppsala, som utgör fast fornlämning enligt fornlämningsregistret för Uppsala stad. Denna fornlämning är skyddad enligt kulturminneslagens bestämmelser. Grundläggning av ny bebyggelse skall ske ovanför kulturlager och utan att bryta dessa, där fornlämningar kan finnas:

BEBYGGELSE

Inom fastigheten Fjärdingen 12:3 finns två gathus i om två våningar samt vindsvåning, vilka båda inrymmer butiker i bottenvåningarna samt bostadslägenheter i övrigt. Sammanlagt sex bostadslägenheter finns i dessa hus. Dessa hus får i den nya planen ett utökat användningssätt som bl.a. tillåter kontor och restaurang. Husen skyddas från

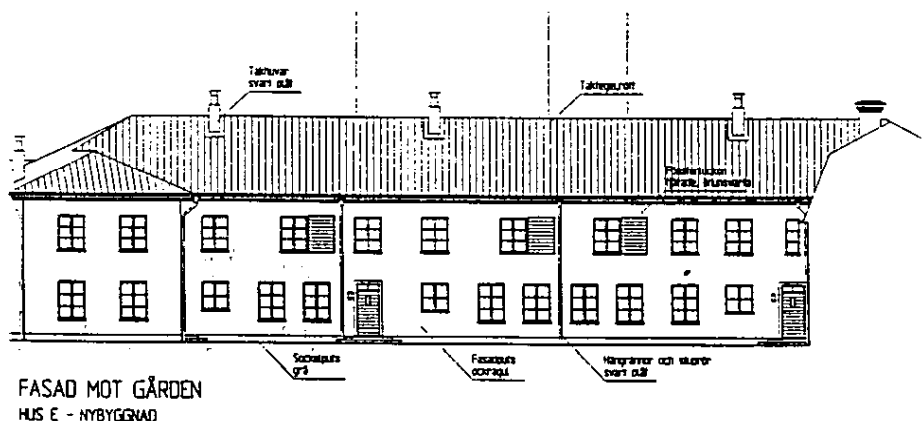
rivning genom en planbestämmelse q.

På gården finns idag en putsad uthusgårdslänga färdig 1881. Gavelbyggnaden till denna länga är ett fähus uppfört kring 1830. Dessa uthus har nu under två sekler brukats som stall och för handel och hantverk. Fram t.o.m. 1997 inrymdes här ett glasmästeri. P.g.a. stora brister i arbetsmiljön tvingades denna verksamhet flytta, och sedan dess har byggnaden stått i stort sett tom. Mångårigt bristande underhåll har lett till ett omfattande förfall av den byggnadstekniska standarden, vilket lett till bl.a. mycket omfattande rötskador. Gårdshuset befinner sig på en lågpunkt inom fastigheten, och då de helt saknar system för omhändertagande av dagvatten, med åtföljande ständiga översvämningar som följd, så är rötangreppen en ständigt pågående process.

Planen medger rivning av dessa båda uthus och möjliggör uppförande av ett nytt bostadshus i två våningar inom ungefär samma utbredning som för dagens uthus. I detta hus ges, liksom i fastighetens övriga hus, även möjlighet till bedrivande av verksamheter som kontor, handel, restaurang m.m. Bottenvåningarna i gathuset får enbart användas för verksamheter i de delar som har fasader mot omgivande gator.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Anpassning till tidigare bebyggelse på platsen och befintlig bebyggelse i omgivningen regleras i planen genom bestämmelser om husets maximala byggnadshöjd, tillåtna takvinklar, fasadmaterial, färgsättning och takmaterial. Rekommendationer för utformningen i övrigt samt ny bebyggelses förgårdsmark, se bilaga till planbeskrivningen i form av ett gestaltungsprogram.



Gårdsfasad av tillänt nytt bostadshus

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Området kring Övre Slottsgatan har under de senaste decennierna tappat mycket av sitt sociala liv i den fysiska miljön p.g.a. av att antalet affärsidkare och hantverkare i kvarteren blivit allt färre. Samma förändring har skett vad gäller gårdsmiljöerna. Ett tillskott av nya bostäder med möjlighet till bedrivande av verksamheter kan ur det perspektivet medverka till att återge området något av dess gamla folkliv.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Gällande plan liksom Länsstyrelsen, kommunantikvarien och Upplandsmuseet hävdar det stora kulturhistoriska värdet av all bebyggelse inom planområdet. Övre Slottsgatan tillhör ett av Uppsalas allra bäst bevarade stadsrum med bebyggelse i huvudsak från 1800-talet och gården är en av ett fåtal bevarade gårdsmiljöer i staden.

Gathusen skyddas därför mot rivning eller förvanskning av fasader genom en bestämmelse q i planen. Detta innebär att sådana åtgärder inte får vidtas som förändrar utseendet av såväl exteriöra detaljer som fasad- och snickerifärger. Ursprungligt material och byggnadsteknik skall också väljas vid underhåll till rimligt möjligaste utsträckning. Detta innebär exempelvis att det röda lerteglet på takytorna inte får bytas ut mot röda betongpannor, och att man vid byte av fönsterglas skall sträva efter den äldre, "spräckliga" glastypen.

Nyttillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga genom bestämmelsen f med index i planen, vilken reglerar att fasader skall putsas i kulör som ansluter till befintlig bebyggelse och att tak skall beklädas med rött tvåkupigt lertegel alternativt svart, falsad plåt.

FRIYTOR

Utanför planområdet finns närliggande parker såsom Engelska parken och Slottsbacken. Gårdsplanen förädlas genom att den delvis gräsbesås, den nedsjunkna kullerstenen lyfts tillbaka till marknivån och den stora linden skyddas från fällning genom en bestämmelse n med index i planen.

GATOR OCH TRAFIK

Infart

Gården kommer att angöras från Övre Slottsgatan, vid planområdets nordvästra hörn. Utfartsförbud anges i planen för öppningen mellan husen nära gat korsningen.

Parkering

Inom planområdet skall parkeringsplatser anordnas för 4 personbilar. I övrigt skall fastighetens parkeringsbehov täckas genom avtal. I kommunens norm för bilplatsbehov anges att 0,8 p-platsér skall finnas per bostadslägenhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsledning kan anslutas till befintligt kommunalt nät. Anslutningar finns i anslutande gator. Va-avgift för tillkommande och befintlig bebyggelse skall erläggas enligt va-taxa.

DAGVATTEN

Marken inom planområdet består bl.a. av lager av lera. Då kontinuerlig uttorkning av denna pågår i närområdet till följd av oavsiktlig dränering via bl.a. underjordiska ledningsnät, så är det viktigt att ytterligare dagvatten ej förs bort från området. Allt dagvatten skall därför omhändertas lokalt inom planområdet.

ENERGI

Ny bebyggelse skall anslutas till kommunalt fjärrvärmenät. Anslutningspunkter till fjärrvärme finns i Övre Slottsgatan.

EL

Anslutningspunkt för el finns vid planområdets sydöstra hörn.

TELE

Teleförsörjningen till planområdet sker från grannfastigheten i norr. Kontakter tas med Telia för närmare besked vid nybyggnation.

AVFALL

Källsortering skall anordnas enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10 år.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH NATUR- RESURSLAGEN

Planförslaget möjliggör rivning av gammal bebyggelse inom kommunalt intresseområde för kulturmiljövården och inom riksintresse för kulturminnesvården. Planen reglerar dock ett bibehållande av gårdens ursprungliga karaktär vad gäller proportioner på bebyggelsen inom fastigheten och vad gäller fasad- och takmaterial.

Den planerade utvecklingen strider inte mot naturresurslagen, NRL.

MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

TRE ALTERNATIV FÖR GÅRDSBEBYGGELSEN

Under planprocessen har tre alternativ studerats för befintligt gårdshus, framförallt vad gäller gårdshusets framtida användning och eventuella bevarande: ett *nollalternativ* som innebär enkel upprustning av nuvarande gårdshus för användning inom gällande planbestämmelser (handel och industri) eller som uthus och förråd, ett *ombyggnadsalternativ* som innebär ombyggnad av gårdshuset för användning som lokal för verksamheter samt ett *nybyggnadsalternativ* som innebär rivning av befintligt gårdshus för uppförande av ett nytt radhus för bostadsanvändning.

Planförslaget medger en utveckling i likhet med samtliga dessa alternativ. Nollalternativ och ombyggnadsalternativ ryms även inom gällande plan.

Konsekvenser för kulturmiljön, stadsbild samt trafik och hälsa av framtida utveckling i likhet med något av de tre alternativen är som följer i kortfattad beskrivning:

STADSBILD

Nollalternativet

Utan externt ekonomiskt stöd för upprustning av gårdshus, så förväntas fortsatt förfall av gårdshusets ursprungliga karaktär att ske till men för stadsbilden.

Ombyggnadsalternativet

Befintlig gårdshuskaraktär kan bibehållas i fasader och tak. Dock kan gårdshusets "slitna" karaktär gå förlorad då fönster- och dörrsnickerier byts ut.

Nybyggnadsalternativet

Genom den nya gårdsbebyggelsens anpassning till platsen, och planförslagets bestämmelse om anpassning till gathuset vad gäller fasad- och takutformning garanteras en bibehållen gårdskaraktär. Dock går det befintliga gårdshusets "patina" förlorad.

KULTURMILJÖ

Nollalternativet

Den ursprungliga bebyggelsen bibehålls och därmed det kulturhistoriska värdet. Långsiktigt är däremot inte ett bevarande av huskroppen säkerställt, med tanke på dess idag mycket dåliga tekniska kondition.

Ombyggnadsalternativet

Den ursprungliga bebyggelsen bibehålls och en upprustning säkerställer kulturmiljövärdet. Förutsättningar finns för att gårdsmiljöns historiska blandning av verksamheter återuppstår, om än i modern form.

Nybyggnadsalternativet

Planförslaget möjliggör viss rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, men innebär samtidigt ett skydd för det befintliga stadsplanemönstret och gårdsstrukturen. En nybyggnation ligger därmed också i linje med ambitionerna i nu gällande detaljplan för området och är förenligt med riksintresset.

TRAFIK OCH HÄLSA

Nollalternativet

I gällande plan kan användning av gårdshus för industriändamål eller liknande verksamhet verka störande på omgivande bostadsbebyggelse.

Ombyggnadsalternativet

I gällande plan kan användning av gårdshus för industriändamål eller liknande verksamhet verka störande på omgivande bostadsbebyggelse.

Nybyggnadsalternativet

Nybyggnation medger en ökad bostads- och/eller kontors-/verksamhetsbebyggelse inom fastigheten vilket innebär en viss ökad trafikmängd i planområdets närmaste omgivning:

ÖVRIGA MILJÖKONSEKVENSER

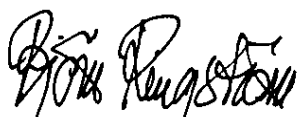
Planförslaget innebär ett förstärkt skydd för gathusen mot rivning eller förvanskning av fasader. Detta tillsammans med den utökade möjligheten i planområdet till bedrivande av verksamheter ökar förutsättningarna för både en bevarad stadsbild och en ur kulturmiljöhänseende önskad blandning av verksamheter och bostäder. Trafikarbetet lär öka något inom och runt planområdet om verksamhetsanvändningen i framtiden utökas. Risk för uttorkning av lerlager och därmed åtföljande sättningar föreligger i närområdet. Detta kan dock undvikas genom lokalt omhändertagande av dagvatten samt medelst skyddsåtgärder runt underjordiska ledningsnät.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planarbetet har förberedande samråd skett med kommunantikvarie, Upplandsmuseet och Länsstyrelsen. Underlag i form av nybyggnadsförslag har tillhandahållits av fastighetsägaren genom dess arkitekt Ärlebrand & Berg Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i Mars, reviderad i Maj 1999



Björn Ringsström
planchef



Göran Reierstam
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1998-11-26
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1999-03-04
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1999-05-20
Antagen av kommunfullmäktige	1999-10-25
Laga kraft	1999-11-20