



Detaljplan för
del av kv. Svanen
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Claes Larsson , tel 018- 727 46 44

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

www.uppsala.se

Detaljplan för
Del av kv. Svanen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Göra det möjligt att bygga till Hantverkscentrum.

PLANDATA

Lägesbestämning

Den aktuella fastigheten ligger i korsningen Dragarbrunnsgatan – Klostergatan.

Areal

Planområdets areal är ca 0,3 ha

Markägförhållanden

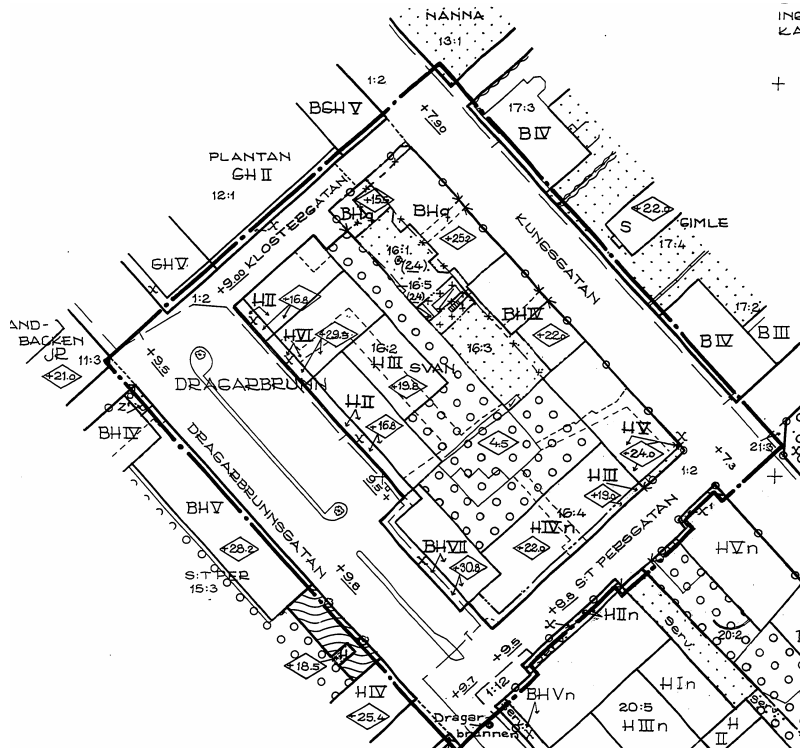
Den aktuella fastigheten, dragarbrunn 16:2 ägs av Aspholmen fastigheter AB. Gatumarken utanför ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

För området gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Planen anger området som stadsbygd samt som liggande inom Riksintres-set för kulturmiljövård C 40A Uppsala stad.

För området gäller detaljplan, 31 U, fastställd 1984-10-16.
Planerna ger möjlighet till handelsändamål eller bostäder.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den markyta där en utbyggnaden kan ske är asfalterad och plattsatt.

Geoteknik

Undergrunden består av drygt 10 meter djupa lerlager, varför på-
ning måste ske.

Det är mycket viktigt att undersöka om eventuellt läckage från den kemtvätt som förut funnits på platsen på något sätt har förorenat marken som omger garaget i källarvåningen.

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Markarbeten får inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Dispens från vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

Markföroreningar

Med kännedom om de verksamheter som har funnits på platsen kan markföreningarna befaras. En inventering och markundersökning skall därför göras innan markarbeten påbörjas.

Förekomst av förorenade massor skall anmälas till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kulturmiljö

Fornlämningar kan finnas under parkeringsplatsen vid Dragarbrunnsgatan. En arkeologisk utredning skall göras för att se om utgrävning måste ske.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Dragarbrunn 16:2 är bebyggd med ett handels och kontorshus, H-centrum, med 3050 m² kontorsyta och 1800 m² butiksytta.

H-centrum är uppfört i början av 1960-talet enligt ritningar framtagna av Stockholmsarkitekten Tore Wirke i tidstypisk, välbevarad arkitektur. Tillsammans med närbelägna (f.d.) Hotel Uplandia (också enligt ritningar framtagna av Tore Wirke 1960 (delvis påbyggt 1984)) bildar H-centrum en varierad och tidstypisk bebyggelsemiljö med stora kvaliteter. Anläggningen har ett betydande socialhistoriskt värde då den speglar hantverksindustrins villkor i den centrala staden.

H-centrum består huvudsakligen av två volymer; en horisontell lågdel med arkad samt en tvärställd vertikal hög byggnadsdel. Anläggningen karakteriseras av sina varierade byggnadsvolymer med platta tak, ljust putsade fasader och horisontella fönsterrader. Anläggningen speglar en viktig brytningstid i stadens utveckling, ett försök att behålla de alltmer utträngda hantverkarna centralt i staden.



foto från 1960-talet

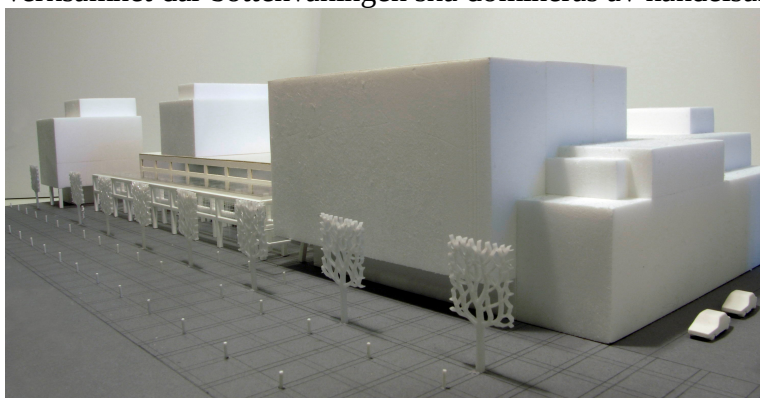


befintligt utseende

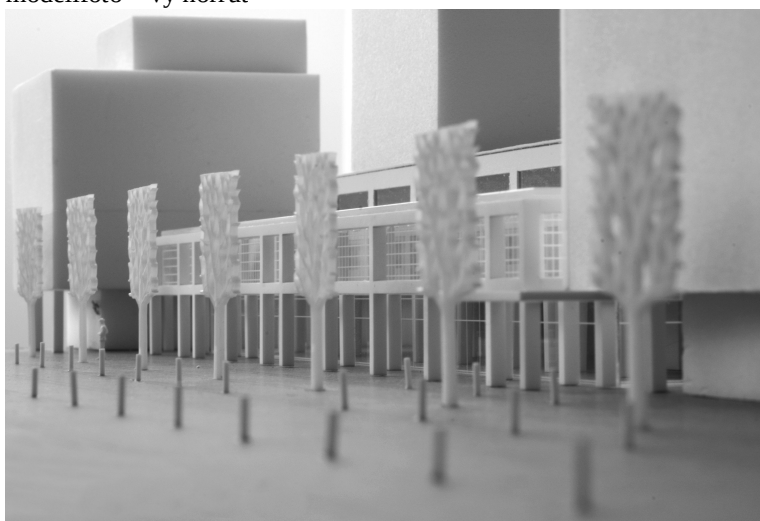
Föreslagen bebyggelse

Förslaget innebär att det görs en tillbyggnad i två plan mot parkeringsplatsen vid Dragarbrunnsgatan.. Tillbyggnaden består av en glasad byggnadsvolym i två delar; dels en galleria dels en öppen arkad med ca 200m² i arkaddelen, 360 m² i gallerian samt ca 700 m² i plan 2. Vidare görs, enligt förslaget en tillbyggnad i en våning på befintlig horisontell arkadbyggnad.

Förslaget är att användningen inom planområdet ska vara centrum-verksamhet där bottenvåningen ska domineras av handelsändamål.



modellfoto – vy norrut



modellfoto – gatuvy norrut



modellfoto – gatuvy söderut

modellbilder – White arkitekter

Vision Dragarbrunn

Uppsala kommun och Vi i stan AB (fastighetsägare, handel och andra intressenter i centrum) samarbetar för att skapa en levande och attraktiv stadskärna. Stadskärnan ska kunna växa kvantitativt och kvalitativt så att balansen mellan externa etableringar och stadskärnans utbud inte dramatiskt förändras.

I ett gemensamt program kallat Vision Dragarbrunnsgatan – som tagits fram av parterna - har ett försök gjorts till uppgradering av utbud och miljö kring Dragarbrunnsgatan. Skisserna förutsätter att trafikförutsättningarna ändras enligt de principer som redovisas i det förslag till Trafikplan för Uppsala Stad, Del 1, som nu är föremål för remiss genom Gatu- och trafiknämndens försorg. Visionens tankar har följts upp i detaljplaneförslaget.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Befintlig byggnad skall anpassas så att den blir tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Skyddsrum

I fastigheten finns skyddsrum på 230 m². Några nya skyddsrum behöver inte byggas.

Trafik

Kollektivtrafik

På Dragarbrunnsgatan utanför fastigheten finns hållplats för ett stort antal bussar med hög turtäthet. Vid en omläggning av busslinjenätet då hållplatserna hamnar på Kungsgatan eller St. Olofsgatan är läget ändå förmånligt ur kollektivtrafiksynpunkt.

Parkering, angöring och utfart

Angöring sker från Klostergatan. Enligt kommunens parkeringsnorm skall det finnas 70 parkeringsplatser på fastigheten. Till dessa kommer de 23 parkeringsplatser längs Dragarbrunnsgatan som försvinner vid utbyggnaden och som måste ersättas. I dagslägen finns kapacitet i befintligt parkeringsgarage som täcker behovet.

I Vision Dragarbrunnsgatan påpekas möjligheterna att binda samman parkeringsgaragen i kvarteren Plantan, Svanen och St. Per under mark. Detta skulle ge en parkeringsanläggning med stor kapacitet och minska behovet av söktrafik på gatorna. Det är viktigt att denna möjlighet hålls öppen för framtiden. Det åligger respektive fastighetsägare att se till att så sker.

Cykelparkering

Cykelparkering kan ordnas på kommunal mark längs Dragarbrunnsgatan. I källarvåning på fastigheten Dragarbrunn 16:2 ordnas cykelparkering för dem som arbetar i fastigheten.

Ett arbete med att undersöka möjliga lägen för cykelparkeringar i centrala staden pågår just nu i Gatukontorets regi.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. En omläggning av vissa ledningar kan komma att bli aktuell om tillbyggnad sker enligt förslaget.

Värmeförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

El-anslutningens kapacitet bör ses över.

Tele

Fastigheten är ansluten till det allmänna telenätet.

Bredband

Fastigheten har bredbandsanslutning

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen ÖP-90 skall det vara oförändrad markanvändning i kvarteret.

Enligt Översiktsplan 2002 för Uppsala stad är kvarteret en del av stadskärnan där bebyggelsens bottenvåningar domineras av detaljhandel och annan service.

Förslaget till tillbyggnad är alltså förenligt med översiktsplanen och strider inte heller mot bestämmelser i miljöbalken.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

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

Planen medför en tillbyggnad i en stadsmiljö. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Trafik

Säkerhet

Då parkeringsplatsen vid Dragarbrunnsgatan försvinner minskar trafiken av sökande efter parkeringsplats. Därmed ökar säkerheten.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras om förslaget till förändring genomförs. Gaturummet framför H-centrum får en annan utformning då fasaden på tillbyggnaden kommer att ligga i liv med hotellbyggnaden. Se illustrationer.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Som underlag till detaljplanearbetet har material tillhandahållits av White arkitekter AB. Reichmann Antikvarier AB har bidragit med en antikvarisk förundersökning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-02-17
- utställning 2005-11-17

Antagen av Byggnadsnämnden 2006-01-19

Laga kraft 2006-02-15

Detaljplan för
Del av kv. Svanen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Ny detaljplan beräknas kunna vinna laga kraft under februari 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Avtal

Försäljningsavtal

Ett försäljningsavtal skall upprättas och skall bland annat reglera köpeskillningens storlek, ersättning av befintliga parkeringsplatser, eventuella arkeologiska insatser, miljöföroreningar samt intentionerna för en eventuell sammankoppling av parkeringsgarage.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsreglering

En fastighetsreglering behöver göras för att överföra kvartersmark från kommunal till privat ägo.

EKONOMI

Planekonomi

Kommunala kostnader på allmänplatsmark med anledning av planen och dess kopplingar till vision Dragarbrunnsgatan har vid en uppskattning utan underliggande detaljstudier bedömts till cirka 8 miljoner kronor. Efter överlåtelsen av kvartersmarken till privat ägo ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader som uppstår vid planens genomförande. Den privata fastighetsägaren står för kostnader som är förenade med planarbetet.

UTREDNINGAR

Arkeologi

En arkeologisk utredning skall utföras för att utröna huruvida arkeologisk utgrävning behöver göras.

Risikanalyt

På grund av brandrisk måste delar av befintlig konstruktion ses över.

Markföroreningar

Med kännedom om de verksamheter som har funnits på platsen kan markföroreningar befaras. En inventering och markundersökning skall därför göras. Förekomst av förorenade massor skall anmälas till Miljö och hälsoskyddsnämnden.

Ledningar

En värmekulvert går i källarplanet längs husets nuvarande fasad mot Dragarbrunnsgatan och kommer att hamna under den föreslagna tillbyggnaden. Detta måste beaktas vid projekteringen och byggnationen.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Som underlag till detaljplanearbetet har material tillhandahållits av White arkitekter AB. Reichmann Antikvarier AB har bidragit med en antikvarisk förundersökning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Claes Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-02-17
- utställning 2005-11-17

Antagen av Byggnadsnämnden 2006-01-19

Laga kraft

2006-02-15