

KV S:T JOHANNES OCH
DEL AV KV S:T NIKLAS
UPPSALA KOMMUN

PL 29 N

FÄRSLAG TILL STADSPLAN

87. 04. 27

SHN 1987-203

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas enbart för bostadsändamål.
- b) Med BC betecknat område får användas enbart för bostadsändamål, samlingslokal och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS


- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

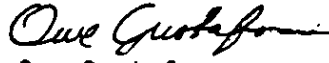
3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger och uthus eller annan gårdsbyggnad till högst 3,0 meter.

3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i november 1986


Ingvar Blomster
planchef


Owe Gustafsson
planingenjör

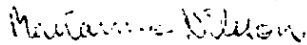
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-04-09 § 217
betygar:


Inger Ståhlberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 25 maj 1987 § 134


Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen fastställd genom länsstyrelsens
beslut 1987-10-08.
Beslutet har vunnit laga kraft.


Marianne Nilsson

100577

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSEN

87. 04. 27

SAN 1987-203

KV S:T JOHANNES OCH DEL AV KV S:T NIKLAS
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PL 29 N

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
Planeringsavdelningen

INK 87. 04. 27

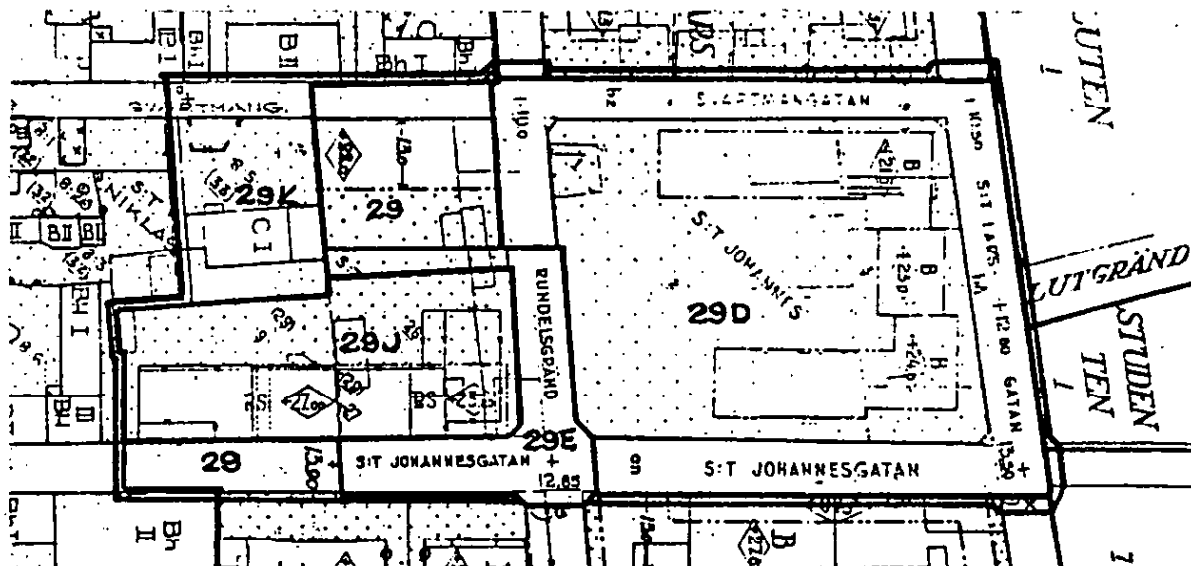
11.082-1613-87

BESKRIVNINGHANDLINGARPlanförslaget omfattar en med Pl 29 N betecknad karta,
bestämmelser och beskrivningPLANDATALägesbestämning

Planområdet är beläget i stadens centrala del och innefattar förutom kv S:t Johannes och del av kv S:t Niklas delar av S:t Larsgatan, S:t Johannesgatan, Rundelsgränd och Svartmangatan. I nordost gränsar planen till kv Lutjen och i sydost till kv Rosendal resp. kv Rosenberg. I nordväst gränsar planområdet till kv Ladu resp. S:t Lars. Områdets totala areal är ca 1,26 ha.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGARBefintliga planer

Hela området är stadsplanlagt. Inom kv S:t Johannes gäller stadsplan fastställd 1949-04-28 (Pl 29 D). För den del av kv S:t Niklas som berörs av planändringen gäller stadsplaner fastställda 1938-12-02 (Pl 29), 1951-08-11 (Pl 29 E), 1957-06-24 (Pl 29 J) och 1983-03-24 (Pl 29 K).



Gällande plan 29 mfl

Kommunala ställningstaganden

Planändringen har bl a aktualiserats av markägarnas önskemål om nybyggnader inom kv S:t Johannes och S:t Niklas. Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till förhandsförfrågan 1984-09-13 om uppförande av ny nationsbyggnad på fastigheten S:t Niklas, Fjärningen 8:5. Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog till planavdelningen 1985-10-17 att upprätta ny stadsplan för kvarteret S:t Johannes.

Befintliga förhållanden

Inom kv S:t Johannes finns följande bebyggelse: Borgarhemmet, två bostadshus och Ortnamnsarkivets hus. Borgarhemmet är kvarterets äldsta hus - byggt under 1840-talet. Den sydvästra delen av kvarteret inrymmer trädgård med lusthus och fruktträd samt 16 parkeringsplatser.

Inom den delen av kv S:t Niklas som berörs av planförslaget finns två bostadshus och en byggnad tillhörande Kalmar Nation.



Borgarhemmet sett från väster...



...sett från söder hörnet Rundelsgränd och S:t Johannesgatan

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är relativt besvärliga pga att planområdet är beläget i åskanten. Noggrann grundundersökning erfordras innan beslut om grundläggningsmetod tas. Eftersom nybyggnad kommer att ske intill grusåsen bör förekomsten av markradon undersökas. Undersökningen bör utföras innan byggnadslov medges för att ev skyddsåtgärder skall kunna vidtas.

Terrängförhållanden

Området sluttar åt norr från en högsta punkt på ca +14 m till S:t Larsgatans nivå på +10,5 m.

Byggnadsminnen - fornminnen

Några byggnadsminnen förekommer inte inom planområdet. I den av landsantikvarien utarbetade redovisningen från 1978 omfattande kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom Uppsala centrala delar har Borgarhemmet och Kalmar Nation klassats som äldre byggnader vars bevarande har hög angelägenhets-

Planområdet är beläget i utkanten av den kände 1600-talsstaden där vid tidigare provundersökningar inga äldre kulturlager påträffats. Vid schaktningsarbeten måste tillfredsställande bevakning och eventuell dokumentation ske genom antikvarisk kontroll.

Parkering

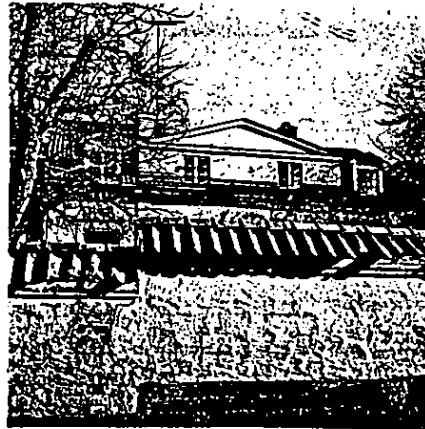
I kv S:t Johannes och den del av kv S:t Niklas som berörs av planändringen finns idag 14 resp 13 parkeringsplatser.

Ledningssystemet

Hela området är anslutet till det kommunala VA-nätet och ingår i fjärrvärmeområdet. Telekablar finns bl a i Rundelsgränd och på tomtmark inom kv S:t Niklas.

Markägoförhållanden

Uppsala Borgerskap äger kv S:t Johannes som består av tre tomter. Inom den del av kv S:t Niklas - fyra tomter - som berörs av planförslaget finns följande ägare: Studentbostadsstiftelsen Bortom Bullret, Kalmar Nation, Bostadsrättsföreningen Ringbergianum.



Kalmar Nation sett från Svartmangatan (från nordväst)...



...sett från Svartmangatan genom grindöppningen

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Kv S:t Johannes föreslås kompletteras med en byggnad i hörnet av Svartmangatan/Rundelsgränd. Byggnaden som föreslås uppföras i 3 våningar inrymmer ca 20 lägenheter för Borgarhemmets verksamhet. Dessutom ingår i förslaget en mindre tillbyggnad av Borgarhemmets södra gavel för att ge plats åt matsal m m. Förutom denna nybyggenskap planerar Uppsala Borgerskap att renovera gamla Borgarhemmet vilket bl a innebär att de befintliga 13 smålägenheterna omvandlas till 9 större lägenheter.

Borgarhemmets äldsta del är ett trevånings stenhus som uppfördes år 1839. Huset byggdes till år 1927 efter rit-

ningar av G Leche. Borgarhemmet har på landsantikvariens karta över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse betecknats som "äldre byggnad vars bevarande har hög angelägenhetsgrad." Med anledning härav föreslås byggnaden få beteckningen q i stadsplaneförslaget.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsorten Uppsala varför skyddsrumsbeked erfordras vid byggnadslovsprövning.

Friytor

Bevarande av befintlig vegetation bör eftersträvas. Träd och buskar som försvinner i och med utbyggnaden bör i möjligaste mån ersättas med nyplanteringar.

Parkering

En utbyggnad av kv S:t Johannes enligt aktuellt planförslag medför att 8 av de befintliga 14 bilplatserna föresviner. Inom kvarteret beräknas det totala parkeringsbehovet till ca 38 bilplatser. Det uppkommer således en brist på ca 32 parkeringsplatser inom kv S:t Johannes. Kalmar nation saknar idag parkeringsplatser inom den egna tomten. I den nya nationsbyggnaden ökar bostadsarean med ca 250 m² jämfört med befintlig byggnad. Denna ökning motsvarar enligt parkeringsnormerna 4 p-platser.

Senast i samband med byggnadslovsprövningen skall parkeringsfrågan lösas. Därvid skall dels de 8 bilplatser som försvinner inom kv S:t Johannes ersättas och dels de 10 nya bilplatser som erfordras p g a den nya bebyggelsens anordnas.

Immissioner

Den nya byggnad som Kalmar nation avser uppföra förutsättes få en planlösning och tekniskt utförande i övrigt så att olägenheter för närboende i form av musikbuller etc inte uppstår. Bullerfrågan bör således beaktas i byggnadslovs-skedet.

Teknisk försörjning

De nya byggnader som tillkommer kan anslutas till befintliga kommunala ledningar vad beträffar vatten, avlopp och fjärrvärme. Befintliga telekablar bör beaktas i samband med byggnadsprojekteringen. Erfordras flyttning av dessa kablar skall samråd tas med televerket.

PLANGENOM- FÖRANDE

Exploateringen kommer att ske i privat regi. Byggnadsarbetena inom kv S:t Johannes avses påbörjas under 1987.

SAMRAD

Föreliggande planförslag utgör underlag för remiss och samråd med berörda sakägare. Till ett informationsmöte 1986-01-28 kallades berörda sakägare gränsande till nybyggenskapen inom kv S:t Johannes.

Underlag vid planens upprättande har varit skisser utarbetade av Wikfors arkitektkontor AB (kv S:t Johannes) samt av Aros Arkitekter AB (kv S:t Niklas).

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 1986

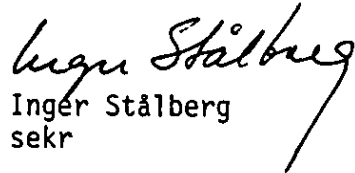


Ingvar Blomster
planchef



Owe Gustafsson
planingenjör

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-04-09 § 217
betygar:



Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 25 maj 1987 § 134



Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens beslut 1987-10-08



Marianne Nilsson