

DETALJPLAN FÖR
KV DRAKEN
UPPSALA KOMMUN

Dp 21 G

1992-03-13

1992:102

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med Dp 21 G betecknad plankarta, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

PLANENS SYFTE Detaljplanen avser att möjliggöra upprustning och komplettering av bebyggelsen inom kvarteret, att skapa en öppen plats mot Dragarbrunnsgatan och att återskapa renässansplanens gränzbredd.



Bredgränd vid kvarteret Draken. Foto från 1950-talet

Det av Länsförsäkringar ägda PLUS-varuhuset (fastigheten Dragarbrunn 30:4) föreslås få en tillbyggnad utmed Bredgränd i två våningar samt en tillbyggnad av kontorshuset i plan 3-5. Dessutom möjliggörs en flyttning av varuinlastningen från Bredgränd i gatuplanet till källarplan med infart från Dragarbrunnsgatan.

För Televerkets fastighet (Dragarbrunn 30:5, 1:3) föreslås att gällande byggrätt omfördelas så att en öppen plats kan möjliggöras i korsningen Bredgränd/Dragarbrunnsgatan. De tillkommande lokalytorna innehåller enligt nuvarande skisser teknikutrymmen för Televerket samt kontors- och konferensutrymmen. Den öppna platsen, samt angränsande del av Bredgränd, underbyggs för att utöka parkeringsytorna i garaget och möjliggöra flyttningen av lastintaget.

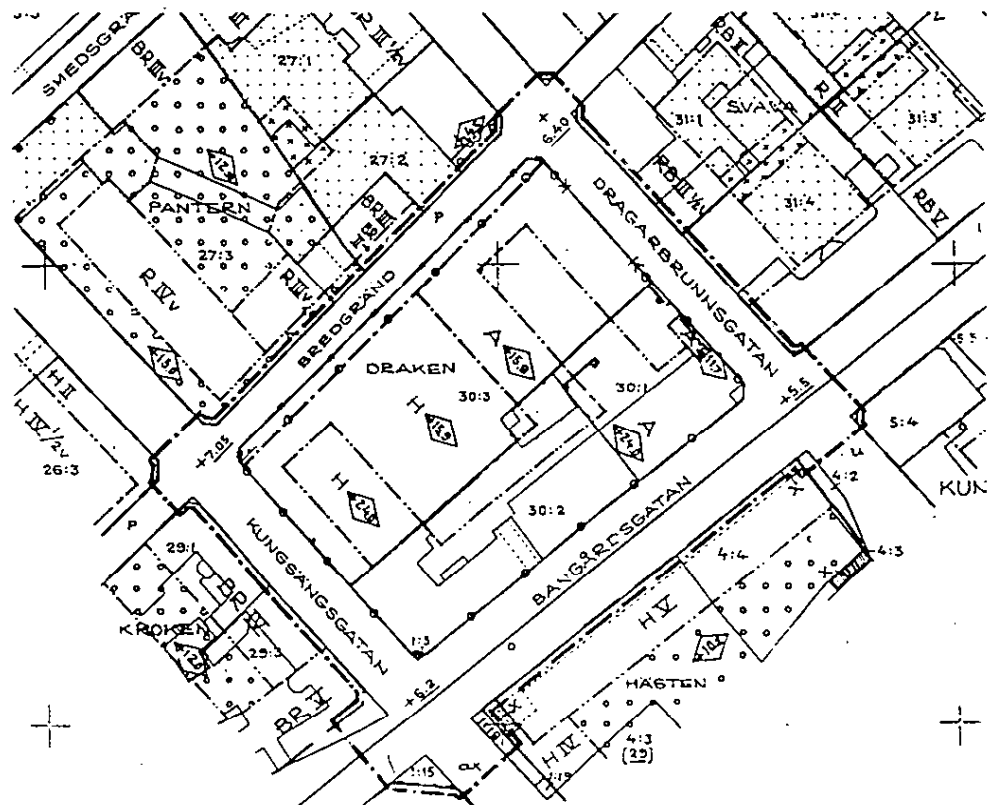
LÄGE
AREAL
ÄGARE

Kvarteret Draken omges av Dragarbrunnsgatan, Bangårdsgatan, Kungsängsgatan och Bredgränd. Kvarterets areal är ca 5.800 kvm varav ca 1/3 ägs av Länsförsäkringar och 2/3 ägs av TELARIS, Televerkets fastighetsenhet.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

Detaljplan för kv Draken.

Gällande detaljplan för kv Draken fastställdes 1973-07-02. Planen medger byggande för handel i den del som nu



Gällande
detaljplan

tillhör Länsförsäkringar. Byggrätten gäller för hela ytan till +15.9 m med undantaget att den centrala delen medges till +24.0 m. Gatuplanet ligger på +5 till +7 meter.

För den del som tillhör Televerket medges byggande för allmänt ändamål över hela tomtytan, dels upp till höjden + 15.9 m, dels till + 24.0 meter. Byggrätten omfattar således även det idag obebyggda hörnet vid Bredgränd/Dragarbrunnsgatan. Den del som får bebyggas upp till + 24.0 meter är byggnaden utmed Bangårdsgatan samt en del som sträcker sig upp mot Bredgränd, parallellt med Dragarbrunnsgatan men indragen ca 10 meter från gatan.

Planuppdrag

Detaljplanerna för intilliggande kvarteren Pantern och Svava har nyligen ändrats. De nya planerna möjliggör en utökad yta för handel med en galleria diagonalt genom kvarteren. I dessa planarbeten har önskemål framförts att säkerställa en öppen plats i korsningen Bredgränd/Dragarbrunnsgatan. Fastighetsägarna i kvarteret Draken har uppmärksammat på detta och efter överväganden upprättat skisser som överlämnats till byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens arbetsutskott har 1991-02-27 beslutat om planuppdrag med anledning av en framställan från Länsförsäkringar. Televerkets fastighetsenhet har senare inkommit med likartad begäran.

Befintlig bebyggelse. Kulturhistoriska värden

Televerkets byggnader omfattar ca 8700 kvm, förutom källarvåning och fläktrum. Av detta utgör teknikutrymmen ca 90 %. Länsförsäkringars byggnader omfattar ca 5000 kvm förutom källarvåning och fläktrum. Av detta är 2000 kvm butikslokaler och 3000 kvm kontor.

Kvarteret Draken ingår i ett riksintresseområde som omfattar Uppsala stads centrala del. De riksintressanta kulturhistoriska värdena i denna del utgörs bl a av det rätlinjiga stadsplanemönstret samt representativa byggnadsstilar från 1900-talet. Exempel på det senare är Forumvaruhuset från 1951-53. Även värdefull bebyggelse från 1800-talet finns i grannkvarteren.

Televerkets äldsta byggnad i kvarteret, i hörnet vid korsningen Kungsängsgatan - Dragarbrunnsgatan, är mycket karakteristisk och har stor betydelse för stadsbilden. Byggnaden ritades år 1916 av Aron Johansson, riksdagshusets arkitekt. Det är mycket angeläget att denna byggnad bevaras i nuvarande utformning, särskilt till det yttre.

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen bebyggelse

Principer för byggnadernas utformning

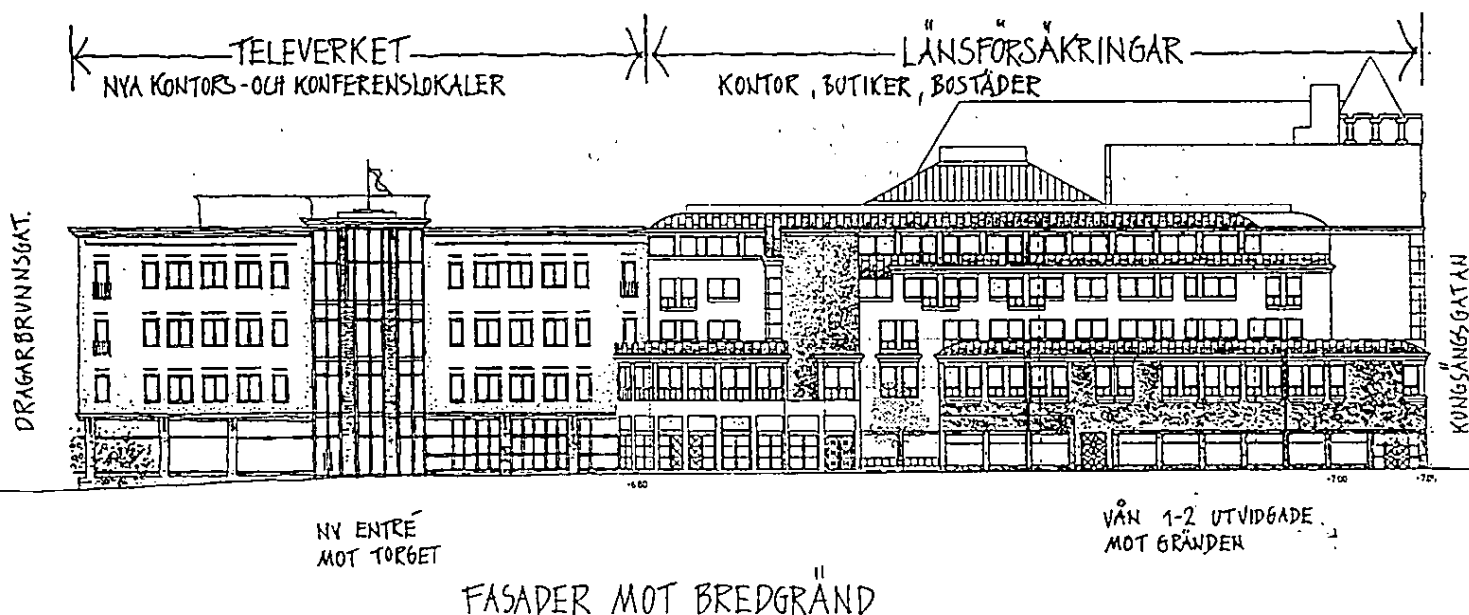
Kvarterets gatufasader exponeras olika i stadsbilden. De omgivande gatumiljöerna skiljer sig också sinsemellan när det gäller trafikintensitet och gaturummets mått. Principerna för byggnadernas utformning bör därför variera något mellan kvarterets olika delar.

Längs Bangårdsgatan (där dock inga påtagliga förändringar inom kvarteret planeras för närvarande) bör byggnaderna kunna utformas med relativt starka uttryck, stark egen karaktär. Hänsyn måste dock tas till Televerkets byggnad i korsningen med Kungsängsgatan.

Även mot Kungsängsgatan kan byggnaderna ges en stark egen karaktär, men med mindre åthävor än byggnaderna mot Bangårdsgatan kan ha. Man bör välja material som redan finns representerade i kvarteret eller dess närhet.

Längs Bredgränd förstärks kravet på måttfullhet. Kraftfulla uttryck bör undvikas, men det gäller i lika hög grad enformighet. Småskalig variation bör således eftersträvas.

Dragarbrunnsgatan är återigen en miljö som tål kraftfullare uttryck och byggnader som i material är mer skilda från varandra.

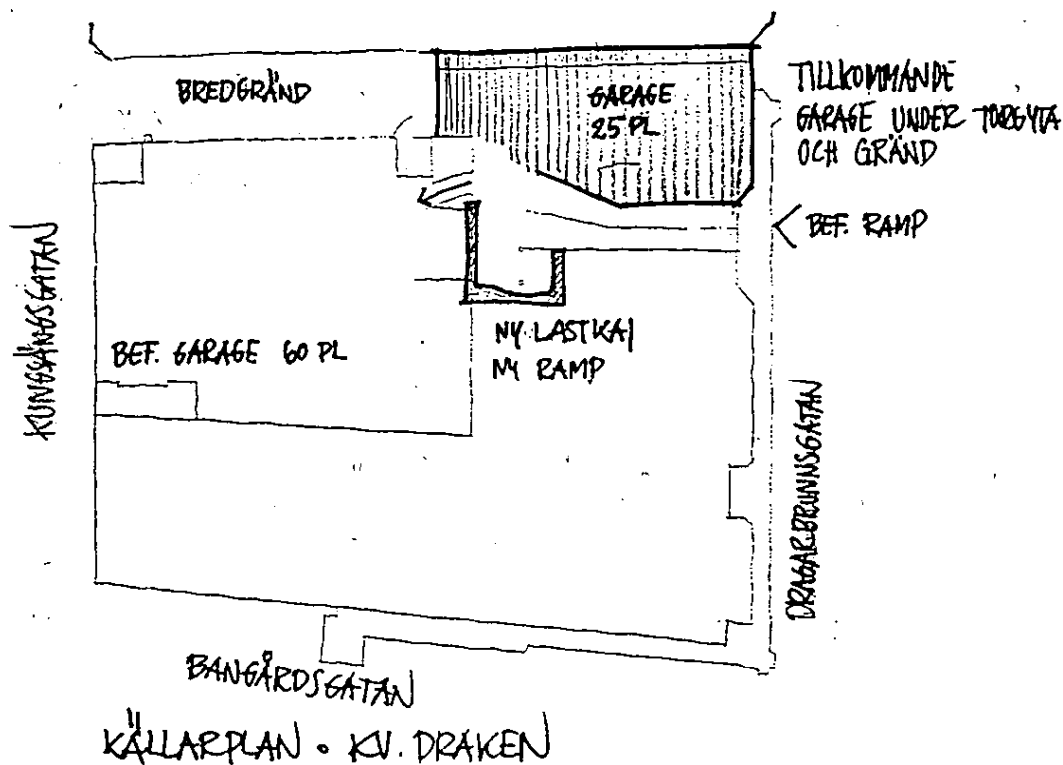


Televerkets fastighet

Förslaget innebär att Televerket får bygga ett källargarage under den föreslagna torgytan och under angränsande del av Bredgränd, så att ett utökat antal p-platser kan erhållas. Samtidigt kommer nuvarande tillfarter att byggas om så att inlastning kan klaras underjordiskt även till Länsförsäkringars del av kvarteret.

Ovan mark har Televerket inte fullt utnyttjat gällande byggrätt. Utrymme för tillbyggnad finns alltså. Även det nya planförslaget medger tillbyggnad mot Bredgränd, men inte ända ut till gränden som i gällande plan. I stället ökas byggrätten längs Dragarbrunnsgatan och på en del av gården till samma höjd som nuvarande byggnader. Den yta längs Bredgränd där byggrätten tas bort, utnyttjas som torg.

Totalt tillkommer inom Televerkets fastighet ca 3500 kvadratmeter våningsyta exklusive källare och fläktrum.



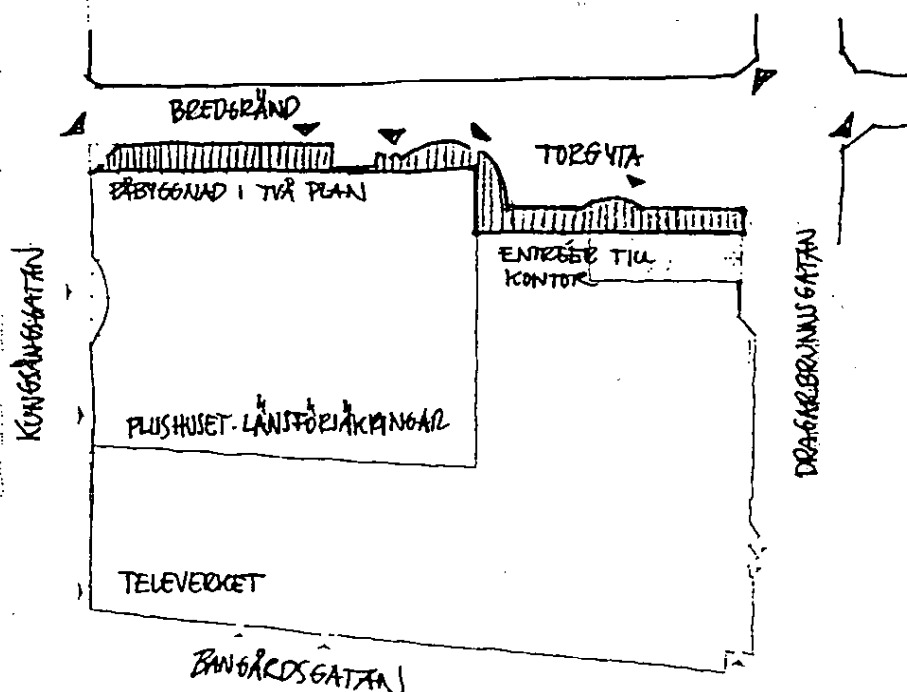
Länsförsäkringars fastighet

Plushuset utökas i bottenvåningen och andra våningen mot Bredgränd så att ursprunglig bredd på gränden återfås. Gränden vidgades i samband med byggandet av PLUS-

huset bl a för att möjliggöra inlastning i FORUM-varuhuset. Denna inlastning är nu flyttad. I samband med att gällande detaljplan för kv Draken upprättades framfördes betänkligheter mot att förändra den kulturhistoriskt intressanta renässansplanen så att gränden fick en bredd på 11 meter. Grändens ursprungliga mått kan nu återfås. Nya entréer öppnas mot Bredgränd för att skapa bättre liv i det nu mycket händelsefattiga grändavsnittet.

Över dessa två våningar möjliggörs tillbyggnad i tre våningar som, tillsammans med den befintliga femvåningsdelen, gör att en kringbyggd gård på ca 17x17 meter skapas på fastigheten. De tre översta våningarna längs Bredgränd dras in ca tre meter. Totalt tillkommer på Länsförsäkringars fastighet ca 2800 kvm vy.

Den del av tillbyggnaden som ligger mellan gården och Bredgränd bör kunna användas för bostäder. Det gäller även den del som ligger mellan gränden och nuvarande gård längs gränsen mot Televerkets fastighet. Om möjligt bör gården användas som uteplats för de boende. Den bör emellertid vara tillgänglig även för anställda i fastigheten.



BOTTENPLAN - KV DRAKEN

Parkering

Parkeringsgaraget i kvarteret inrymmer totalt inkl tillbyggnaden 85 platser. En noggrann beräkning av platsbehov måste göras i samband med bygglovprövning. Behov som inte kan tillgodoses i kvarteret måste lösas via avtal.

Cykelparkering anordnas i gränden, huvudsakligen längs dess norra sida. En av dem anläggs på mark som föreslås överförd till kvartersmark. Möjligheterna att därutöver öka antalet cykelplatser i kvarterets närhet studeras för närvarande. Preliminärt tillkommer cykelparkeringsplatser även vid bl a Bangårdsgatan och i Bredgränd väster om Kungsängsgatan.

Cykelparkering ska anordnas i garaget. Även på Televerkets södra gård bör cykelparkering anordnas.

Teknisk försörjning.

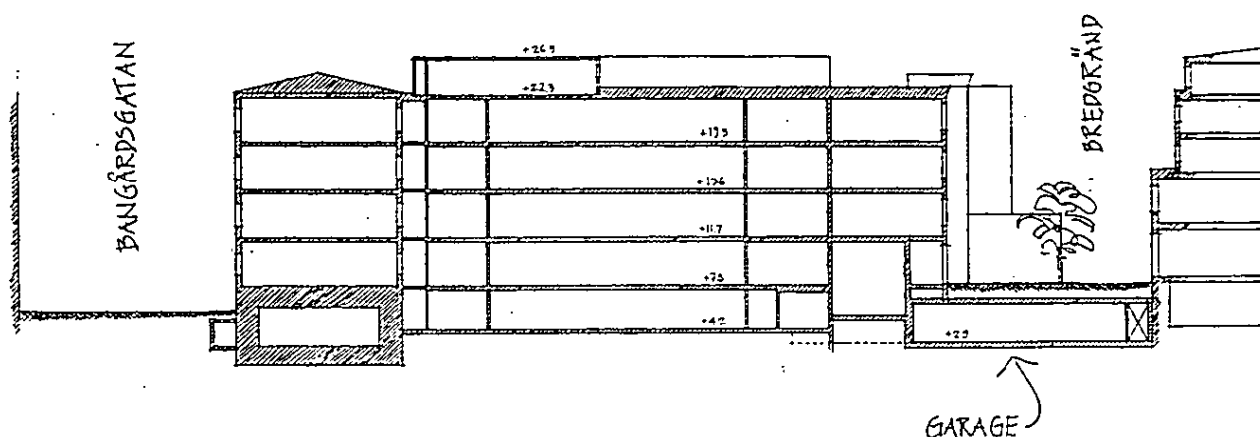
Bebyggelsen är redan ansluten till kommunala va-system, fjärrvärme- och elnät. Ledningar behöver flyttas i samband med föreslagna utbyggnader. Det gäller även tele.

Kommunaltekniska ledningar ska kunna förläggas i Bredgränd även i framtiden. Det innebär bl a att det föreslagna garaget under gränden måste utformas så att underhåll och nyanläggning är möjlig, och att en säker drift erhålls.

Markvärme ska anläggas i Bredgränd t o m korsningen med Dragarbrunnsgatan.

Transformatorstationen på Televerkets fastighet måste flyttas.

Kommunens råd och anvisningar för källsortering och återvinningsstationer ska följas.



SEKTION GENOM TELEVERKET'S FASTIGHET

Friytor. Vegetation.

Intill Bredgränd vid Televerkets fastighet anlades för några år sedan en liten torg- och parkanläggning med träd och sittbänkar. Detta skedde på mark som i gällande plan har byggrätt. Marken tillhör Televerket. De senaste åren har ytan använts som upplagsplats för byggmaterial i samband med pågående arbeten i kvarteret Svava.

Planförslaget innebär att ett torg iordningsställs i hörnet Bredgränd - Dragarbrunnsgatan. Torget skall planteras med större träd och vara en samlingspunkt med sittplatser och fontän utanför de blivande entréerna till kvarteren Svava, Pantern och Draken.

Längs Bangårdsgatan planteras en trädrad på vardera sidan.

Tillgänglighet mm

Butikerna och entréerna utförs så att lokaler och hissar är tillgängliga för handikappade. Det innebär bl a att entrén från Kungsängsgatan behöver utformas med ramp med lutningen högst 1:12.

Handikappparkering ska anordnas i garaget.

Cykelparkeringar görs tydligt avgränsade mot gångbanor, för att säkerställa framkomligheten för gående och rullstolsbundna samt motverka olycksrisk för synskadade.

MEDVERKANDE

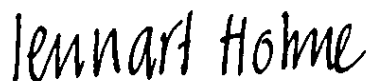
Planbeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Som underlag har fastighetsägarna presenterat skisser och illustrationer utförda av Matell arkitekter och Kilgren Arkitektkontor.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad i december 1991. Reviderad i mars 1992.



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lennart Holme
planarkitekt

Friytor. Vegetation.

Intill Bredgränd vid Televerkets fastighet anlades för några år sedan en liten torg- och parkanläggning med träd och sittbänkar. Detta skedde på mark som i gällande plan har byggrätt. Marken tillhör Televerket. De senaste åren har ytan använts som upplagsplats för byggmaterial i samband med pågående arbeten i kvarteret Svava.

Planförslaget innebär att ett torg iordningsställs i hörnet Bredgränd - Dragarbrunnsgatan. Torget skall planteras med större träd och vara en samlingspunkt med sittplatser och fontän utanför de blivande entréerna till kvarteren Svava, Pantern och Draken.

Längs Bangårdsgatan planteras en trädrad på vardera sidan.

Tillgänglighet mm

Butikerna och entréerna utförs så att lokaler och hissar är tillgängliga för handikappade. Det innebär bl a att entrén från Kungsängsgatan behöver utformas med ramp med lutningen högst 1:12.

Handikapparkering ska anordnas i garaget.

Cykelparkeringar görs tydligt avgränsade mot gångbanor, för att säkerställa framkomligheten för gående och rullstolsbundna samt motverka olycksrisk för synskadade.

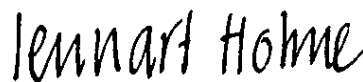
MEDVERKANDE Planbeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Som underlag har fastighetsägarna presenterat skisser och illustrationer utförda av Matell arkitekter och Kilgren Arkitektkontor.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad i december 1991. Reviderad i mars 1992.



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lennart Holme
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910926
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	911219
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	920305 /
Antagen av kommunfullmäktige	920615-16
Laga kraft	920718 /

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET DRAGEN
UPPSALA KOMMUN

Dp 21 G

1992-03-13

1992:102

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen utan alltför stora komplikationer och störningar på intilliggande kvarter torde underbyggandet av Bredgränd behövas under 1992, helst innan öppnandet av butikerna i kvarteren Pantern och Svava. När övriga delar av ombyggnaden kommer att genomföras är ej fastlagt.

Planarbetet inriktas på att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen i april eller maj i år.

**GENOM-
FÖRANDETID**

Genomförandetiden för planen är 15 år.

**ANSVAR-
FÖRDELNING**

Fastighetsägarna svarar för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för åtgärder på mark som avsätts som allmän plats (H-GATA, GÅGATA).

AVTAL

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och fastighetsägarna för att lösa fördelning av kostnader som gäller marklösen, gatuutformning inklusive cykelparkeringar och plantering, ledningsflyttning mm samt övriga exploateringsutgifter.

Avtal om hyra eller köp av erforderligt antal parkeringsplatser ska redovisas av fastighetsägarna senast i samband med bygglovprövningen.

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Fastighetsbildningsservitut ska upprättas för att säkra rätten att nyttja Bredgränd för allmän gångtrafik, allmän körtrafik och för allmänna underjordiska ledningar, samt att nyttja torget för allmän gångtrafik.

Servitut finns på fastigheten Dragarbrunn 30:5 (Televerkets), som ger fastigheterna Dragarbrunn 30:4 och 1:3 rätt till utfart mot Dragarbrunnsgatan (från garaget). För detta servitut ska gemensamhetsanläggning kunna bildas.

I samband med att allmän platsmark i Bredgränd överförs till kvartersmark kan fastighetgränser behöva ändras.

ERFORDERLIGA UTREDNINGAR Fastighetsägarna i kvarteren Draken, Pantern och Svava bör gemensamt låta utreda hur genomförandet av planerade förändringar i kvarteren och angränsande gator ska samordnas på ett för berörda parter tillfredsställande sätt. Resultatet av denna utredning bör föreligga under utställningstiden.

Den föreslagna bebyggelsen berör fast fornlämning och ska därför prövas enligt kulturminneslagens bestämmelser. Erforderlig undersökning och eventuellt bortförande bekostas av berörda fastighetägare, men beställs av kommunen hos riksantikvarieämbetet efter tillstånd av länsstyrelsen.

Fastighetsägarna ska i samråd med kommunens gatukontor, Uppsala Energi och Telekontoret i Uppsala låta utreda hur garaget under Bredgränd ska utformas för att erforderliga allmänna ledningar ska ges lämpligt utrymme i gränden. Utredningen ska också visa hur eventuellt erforderligt reservutrymme inför framtida behov ska avsättas. Resultatet av denna utredningska föreligga inför bygglovprövningen.

Fastighetsägarna ska låta göra en riskanalys för skador på teleledningar. Den ska föreligga inför bygglovprövningen.

MEDVERKANDE Denna genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad i december 1991. Reviderad i mars 1992



Ingvar Blomster
stadsarkitekt



Lennart Holme
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	910926
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	911219
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	920305 / qh
Antagen av kommunfullmäktige	920615-16
Laga kraft	920718 / qh