

KV SVAVA
CENTRALA STADENS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 21 F

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget består av en med Dp 21 F betecknad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

PLANENS SYFTE Detaljplanen syftar till att enligt förfrågan från fastighetsbolaget Svava möjliggöra uppförandet av butikshus med genomgående galleria samt kontor, hotell och bostäder. Tre befintliga hus i kvarteret behålles och den totala våningsytan kommer att uppgå till ca 23500 kvm. Till grund för planen ligger utredningsskiss upprättad av Noark arkitektkontor AB.

PLANDATA Lägesbestämning

Kvarteret är beläget i stadsdelen Dragarbrunn och avgränsas av Kungsgatan, Bangårdsgatan, Dragarbrunnsgatan och Bredgränd.

Areal

Planområdets areal utgör ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av fastighetsbolaget Svava.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN**

Gällande detaljplaner

Plan nr	Fastställd	Namn
20	KM, BD 35-08-02	Kv Svava
21 E	LS, 74-07-02	Kv Draken
42 M	LS, 66-12-07	Kv Frigg
43 N	KM, BD 69-09-26	Kv Hamder
55 E	LS, 84-07-26	Kv Oxen

Bostadsförsörjningsprogram

För perioden 1988-92 finns kv Svava under rubriken "Ospecificerad stadsförnyelse".

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 1988-11-07--08 att Uppsala innerstad, där kv Svava ingår, skall betraktas som särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1976-12-02 uppdragit åt plan- och byggavdelningen att ändra gällande detaljplan för kv Svava. Ändringen har aktualiserats med anledning av föreliggande förfrågan.

PLANFÖRUT- SÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett delvis avrivet stadskvarter, varför inga befintliga naturförutsättningar finnes.

Geotekniska förhållanden

Till grund för utredningsskissen ligger geoteknisk undersökning utförd av Bjerking's ingenjörbyrå AB.

Kvarteret har relativt besvärliga grundförhållanden med cirka 20 m djupa lerlager och en grundvattenyta belägen cirka 2.5 m under markytan.

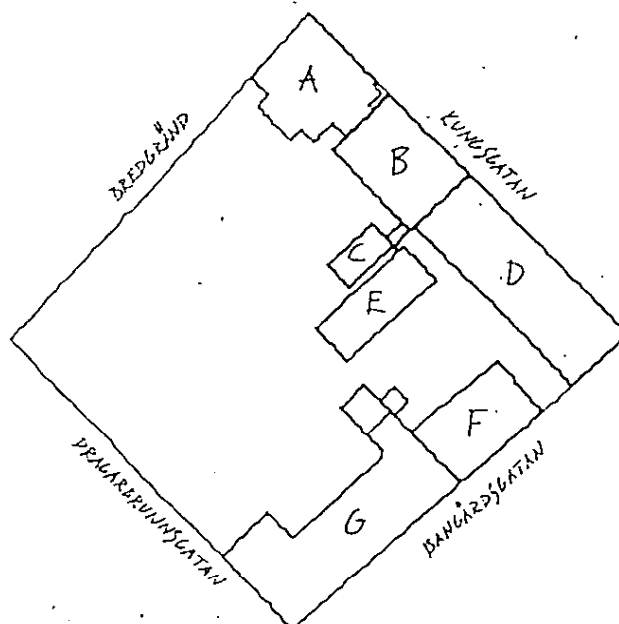
Vid kommande byggenskap måste även hänsyn tas till befintliga byggnaders grundläggning inom såväl kv Svava som angränsande kvarter:

Flera av dessa byggnader är grundlagda på trärust eller träpålar och därför beroende av att grundvattenytan ej sänks.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i kv Svava utgörs av gatuhusen längs Kungsgatan och Bangårdsgatan samt två av gårdshusen närmast Kungsgatan. Resten av kvarteret fungerar idag som parkeringsplats.

Enligt informationsskrift från kulturförvaltningen 1988-03-28 beskrivs befintlig bebyggelse enligt följande:



Kv Svava

- Hus A: Reveterat butiks- och bostadshus i trä, två våningar mot Kungsgatan och tre mot Bredgränd. Uppfört ca 1865 och ursprungligen panelat. Huset tillkom som friliggande byggnad av villakarakter, men har senare kommit att ingå i en fullständigt bebyggd kvartersfasad. Det är byggt i måttfull nyrenässans med eleganta trädetaljer, men är samtidigt det av gatuhusen i kvarteret som lidit svårast av senare ombyggnader.
- Hus B: Bostadshus i sten uppfört i slutet av 1920-talet. 4½ våningar högt med slammade tegelfasader och klassicerande dekordetaljer, typiska för 20-talet.
- Hus C: Envånings garagebyggnad av sten.
- Hus D: Hotellbyggnad i tre våningar med hörntorn, byggd i sten med putsfasader under 1870-talet eller möjligen tidigare. Trots förändringar i bottenvåningen har huset bevarat sin ursprungliga karaktär väl och har genom åren fått behålla sin rika fasadutsmückning.



Fasader mot Kungsgatan och Järnvägsparken

Hus E: F d bostads- och magasinsbyggnad från 1860-talet. Ombyggdes 1952 och fungerar nu bl a som garage.

Hus F: Butiks- och bostadshus i fem våningar av putsad sten, uppfört 1934. Huset får anses som typiskt för 1930-talets enkla, osmyckade stadsbebyggelse.

Hus G: Hotellbyggnad i fyra våningar, byggd i putsad sten enligt ritningar från 1882. Huset är byggt i fullt utvecklad nyrenässansstil med rik dekor i kraftig relief- och tidstypiskt avskuret hörnparti. Det bevarar i påfallande hög grad sin ursprungliga karaktär, trots det utsatta läget i stadens centrumkvarter.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär nybyggnad av ca 18.000 kvm våningsyta och ombyggnad av ca 5.000 kvm. Det omfattar hela kvarteret, inom vilket hushöjderna varierar. De högsta delarna får våningsantalet fem med en indragen sjätte våning. I det till planområdet gränsande kvarteret Pantern (varuhuset Forum) planerar man att genomföra en ombyggnad innebärande att även detta kvarter får en genomgående galleria.

Två av gatuhusen föreslås rivas: dels bostads- och butikshuset (hus F) längs Bangårdsgatan, dels butiks- och bostadshuset i korsningen Kungsgatan-Bredgränd (hus A). Dessutom föreslås garagebyggnaden (hus E) i anslutning till hotell Svea rivas.

Vad beträffar hotell Svea (hus D) föreslås ombyggnad av den del som vänder sig inåt kvarteret, från nuvarande tre våningar till fem våningar (se skiss). Fasaden mot Kungsgatan blir således oförändrad.

I övrigt föreslås kvarteret kompletterat och får följande innehåll:

I de två källarplanen finns skyddsrum, diverse teknikutrymmen samt parkeringsgarage med 150 p-platser.

I bottenplanet (plan 1) ryms butiker samlade kring en genomgående galleria med huvudentréer i korsningarna Kungsgatan-Bangårdsgatan samt Dragarbrunnsgatan-Bredgränd. Dessutom finns ytterligare en entré längs Dragarbrunnsgatan. Gallerian vidgar sig till två inomhustorg, varav det ena utgörs av hotell S:t Eriks (hus G) nuvarande gård. I övrigt finns på bottenplanet hotellreception samt varuintag.

Plan 2 innehåller ytterligare butiker, kontor samt hotelldelen som vänder sig mot Kungsgatan-Bangårdsgatan.

I plan 3, 4 och 5 återfinns kontor, hotell och bostäder. Bostadsdelen är koncentrerad till kvarterets västra del mot Dragarbrunnsgatan och Bredgränd. Lägenheterna är grupperade kring en upphöjd bostadsgård ovanpå butikerna.

Plan 6 är en indragen takvåning mot Dragarbrunnsgatan-Bredgränd och innehåller endast bostäder.

Sammanfattningsvis innehåller således nybyggnadsdelen butiker, hotell, kontor samt ca 50 bostadslägenheter. Ombyggnadsdelen innehåller ca 20 bostadslägenheter.

Samtliga bostadslägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt och fördelar sig på följande storlekar: 16 st 1 rum och kök, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 14 st 4 rok samt 2 st 5 rok. Dessutom finns 5 st servicelägenheter om 1.5 rok.

I det angränsande kv Pantern planeras butiker (ombyggnad av nuvarande Forum), kontor samt bostäder (ca 20 st bostadslägenheter).

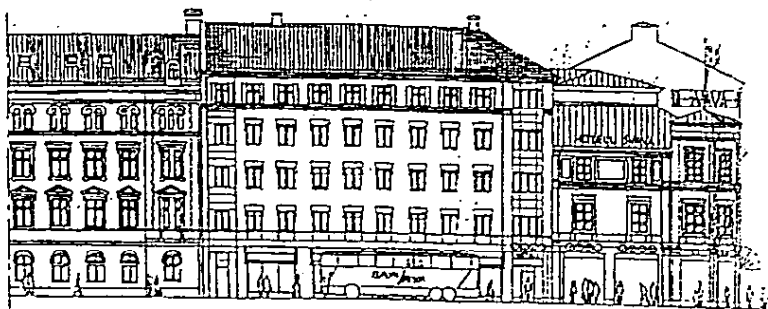
Offentlig service

Ingen offentlig service planeras i kvarteret utöver gruppboende för 6-7 personer. Inom kommundelen finns tre skolor med låg- mellanstadium: Almtuna-, Nanna- och Vaksalaskolan. Vaksalaskolan är även högstadieskola.

Tillgänglighet

Hela kvarteret byggs med fullständig handikapptillgänglighet. Entréer till nybyggda bostadslägenheter förläggs till Dragarbrunnsgatan och Bredgränd.

I parkeringsgarage skall finnas minst 2 st handikapp-P-platser i anslutning till hissar.



Del av fasad mot Bangårdsgatan

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt fullmäktigebeslut är hela Uppsala innerstad att betrakta som skyddsvärd miljö, vilket ställer höga krav på den arkitektoniska utformningen av kv Svava.

Kvarteret fick sin prägel under senare delen av 1800-talet. I och med järnvägens tillkomst och stationens uppförande, blev Bangårdsgatan en viktig entrégata till Uppsala. Den var dubbelsidigt alléplanterad och kv Svava bidrog till paradgatekaraktären genom de två hörnbyggnaderna, hotell Svea och hotell S:t Erik i monumental 1880-talsstil. Dessa båda byggnader betraktas som mest bevarandevärda ur arkitektonisk och stadsbyggnadshistorisk synpunkt. Hotell S:t Erik (hus G) föreslås få beteckningen q, innebärande att byggnaden inte får rivas samt ej får förvanskas exteriört eller interiört. Samråd i dessa frågor bör ske med landsantikvarien. Hotell Svea (hus D) föreslås få beteckningen q₁, innebärande att fasaderna mot Kungsgatan och Bangårdsgatan skall bevaras.

Av stor betydelse för stadsbilden bedöms också bostadshuset mot Kungsgatan (hus B) vara med tanke på dess tidstypiska fasad samt exponerade läge mot Järnvägsparken. Även denna byggnad ges beteckningen q.

Skyddsrum

Kvarteret är beläget inom skyddsrumsorten.

Beroende på att centrala staden tidigare varit undantagen från skyddsrumbyggnad finns här nu en brist på skyddsrum.

Skyddsrumsbeked har lämnats för 4 skyddsrum om tillsammans 720 skyddsrumspatser.

Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till bostäderna finns bostadsgård med närlekplats (ca 600 kvm). Närmaste större parker är Järnvägsparken i direkt anslutning till kvarteret samt Stadsträdgården på ca 500 m avstånd.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget ansluter till befintligt gatunät. I samband med exploateringen föreslås signalreglering av korsningen Bangårdsgatan-Dragarbrunnsgatan för att underlätta in- och utfarter samt minska blockeringar i nämnda korsning. Längs Bangårdsgatans norra del föreslås trädplantering. Dock måste befintliga ledningskultvertar skyddas mot inträngning av trädrötter.

Parkering, angöring och utfart

Befintlig markparkering utgår helt. Kvarterets totala parkeringsbehov uppgår vid samutnyttjande till 150 platser. I utredningsskissen redovisat källargarage i två plan finns 150 platser med nerfart från Dragarbrunnsgatan.

Tomgångskörning bör förbjudas i parkeringsgaraget.

När det gäller trafikföringen kring kvarteret har olika lösningar prövats i samråd med gatukontoret och lett fram till det framlagda planförslaget, vilket innehåller flera kompromisser och överväganden som kan vara svåra att uppfatta. Därför redovisas här grunddragen i de diskussioner som förts i dessa frågor:

Planförslaget grundas i stort på följande förutsättningar:

- * Nybyggnation av butiksgalleria med entréer i korsningarna Kungsgatan-Bangårdsgatan och Dragarbrunnsgatan-Bredgränd
- * Bevarande av befintlig bebyggelse i största möjliga mån

- * Kvartersstruktur uppbyggd kring 4 st gårdar eller torg
- * Utförande av parkeringsgarage i två källarplan (ca 150 pl)

Följande trafiklösningar bedöms ej vara förenliga med dessa förutsättningar och skulle leda till omarbetning av planförslaget:

- * Varuinlastning i källarplanet (ökade bjälklagshöjder, ökade rampmått, bortfall av p-platser)
- * Gemensam inlastning/nerfart mot Dragarbrunnsgatan eller Bangårdsgatan
- * Garagenerfart mot Bangårdsgatan.

Gemensam inlastning/nerfart mot Kungsgatan eller Bredgränd bedöms vara omöjligt ur trafiksynpunkt.

Lastinfart mot Bredgränd



Fasad mot Kungsgatan



Fasad mot Bredgränd

Mot denna bakgrund redovisar planförslaget varuinlastningen i hörnet Kungsgatan/Bredgränd. Det synes vara det alternativ som bäst möjliggör en galleria genom kvarteret och ett tillvaratagande av den befintliga bebyggelsens kvaliteter från gårdssidan genom att attraktiva gårdsrum tillskapas. Infarten till inlastningen sker från Bredgränd via Bangårdsgatan och Dragarbrunnsgatan.

Störningar

Bullerdämpande åtgärder i fasad skall utföras i enlighet med gällande bestämmelser.

Tillluftsintag lokaliseras så att tilluft tas från kvarterets inre.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Problem föreligger i området vad beträffar dagvattenhanteringen och frågan måste beaktas noga i projekteringsarbetet.

Värme

Bebyggelsen i planområdet anslutes till befintligt fjärrvärmenät.

E1

Transformatorstation för kvarterets behov skall placeras i markplanet och kräver ett utrymme på c:a 20 kvm.


Avfall

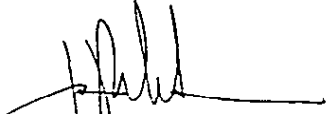
Soputrymme för bostäderna finns i anslutning till bostadsentré mot Bredgränd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med konsulterna Bygg-Koordination och Noark Arkitektkontor AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 1989


Ingvar Blomster
stadsarkitekt


Jan Robertson
planarkitekt

Gäller även efter revidering i september 1989.

- Godkänd av BN för samråd 1989-03-09 / *gm*
- Godkänd av BN för utställning 1989-06-29 / *gm*
- Godkänd av BN för antagande 1989-09-28 / *gm*
- Godkänd av KF 1989-12-11,12 / *gm*
- Laga kraft 1990-01-20 / *gm*

KV SVAVA
CENTRALA STADENS KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

Dp 21 F

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

In: 89. 10 20

Jr 1989: 368

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	<u>Tidplan</u> Samråd och utställning beräknas vara slutförda under våren 1989 och ett fastställande bör kunna ske under hösten, vilket skulle kunna möjliggöra byggstart kring årsskiftet 1989-90.
GENOMFÖRANDETID	Genomförandetiden är satt till 15 år efter det datum planen vinner laga kraft.
ANSVARSFÖRDELNING	För åtgärder inom kvartersmark, erforderliga arbeten i angränsande gatumark samt p.g.a. nyexploateringen eventuellt uppkomna sättningskador hos intilliggande fastigheter ansvarar fastighetsägaren.
AVTAL	Om ej p-behovet 150 platser uppfylls skall frågan om friköpning regleras i exploateringsavtal. Avtal om schaktningskontroll skall upprättas mellan entreprenören och riksantikvarieämbetet, då förekomst av lämningar som äger skydd enligt kulturminneslagen ej kan uteslutas.
EKONOMISKA FRÅGOR	Kostnadsuppgift för alléplanteringen längs Bangårdsgatans norra del lämnas av Naturvårdsförvaltningen. Planteringen samt erforderliga skyddsarbeten bekostas till viss del av fastighetsägaren i omfattning enl exploateringsavtal.

TEKNISKA
FRÅGOR

Tekniska utredningar

Redovisning av eventuella grundförstärkningsåtgärder i till planområdet angränsande bebyggelse erfordras liksom redovisning av masshantering.

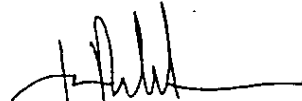
MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 1989


Ingvar Blomster
stadsarkitekt


Jan Robertson
planarkitekt

Reviderad i september 1989

Godkänd av BN för samråd	1989-03-09 / qh
Godkänd av BN för utställning	1989-06-29 / qh
Godkänd av BN för antagande	1989-09-28 / qh
Godkänd av KF	1989-12-11,12 / qh
Laga kraft	1990-01-20 / qh