

09. 08

OR-2069-83

KV LEOPARDEN SÖDRA DELEN
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 32 AB

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

83. -04 -29

Di 1983:239

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

b) Med BHq betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Viss ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig kan medges.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

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 n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom På med II eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,5 och 13,0 meter.

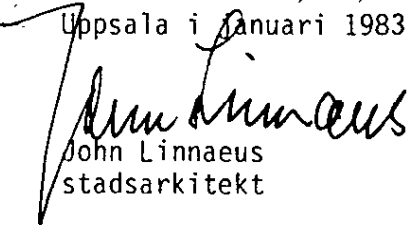
4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

4 § UTFARTSFÖRBUD

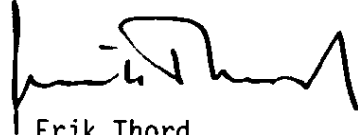
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala i Januari 1983

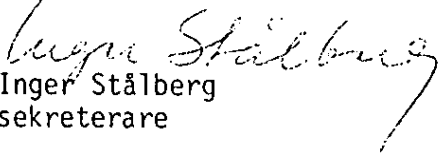


John Linnaeus
stadsarkitekt



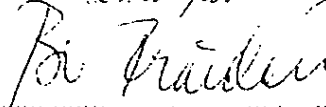
Erik Thord
stadsplanarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1983-04-07 § 402
betygar:



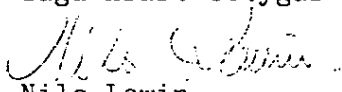
Inger Stålberg
sekreterare

29 augusti 83 269



Per Träcker

Planen fastställd genom länsstyrelsens
beslut 1984-08-22 beslutet har vunnit
laga kraft betygar



Nils Lewin

103349

09. 08

082-2069-83

KV LEOPARDEN SÖDRA DELEN
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PI 32 AB

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

83. -04 -29

1983:239

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med PI 32 AB betecknad karta, illustrationskarta, bestämmelser och beskrivning. Förslaget innebär ändring av gällande stadsplan 32 J fastställd 1944-06-02.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Planområdet är beläget i Uppsala stadskärna, ca 400 meter nordväst om Stora Torget och omfattar del av kv Leoparden med de angränsande gatorna Östra Ågatan och Svartbäcksgatan. Området gränsar i sydost till S:t Olofsgatan. Planområdet omfattar ca 5.000 kvm varav del av kv Leoparden utgör ca 3.300 kvm.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Befintliga planer

Översiktsplan

Den översiktliga planering som främst kan betraktas som grundläggande för detaljplaneringen i cityområdet är generalplan 69 som omfattar Uppsala centralort med Uppsala kommuncentrum. Denna plan framlades i Uppsala kommunfullmäktige den 17 juni 1971 varvid beslöts att lägga generalplaneförslaget till grund för kommunstyrelsens fortsatta översiktliga planarbete att samordnas med utvecklingsplanen för hela Uppsala kommun.

Detaljplaner

För den del av Svartbäcksgatan som ingår i planområdet gäller stadsplan PI 32 A fastställd av Kungl Maj:t 1971-03-26. För hela planområdet i övrigt gäller stadsplan PI 32 J fastställd av Kungl Maj:t 1944-06-02.

För till planområdet angränsande kvarter gäller stadsplanerna:

Pl 32 J	fastställd av KM 1944-06-02/kv Lindormen och del av kv Örtedalen
Pl 32	" av KM 1938-12-02/del av kv Örtedalen
Pl 32 D	" av KM 1940-05-03/del av kv Hjorten
Pl 32 A	" av KM 1971-03-26/del av kv Hjorten och del av S:t Olofsgatan
Pl 32 G	" av KM 1940-05-03/kv Sandbacken
Pl 32 J	" av KM 1944-06-02/del av kv Klostret
Pl 32 N	" av LS 1951-06-06/del av kv Klostret
Pl 32 T	" av LS 1961-01-31/del av kv Klostret

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige beslutade 1980-04-28

att uttala att Svartbäcksområdet (kv Tigern, Leoparden, Lindormen, Hjorten och Örtedalen) utgör område som skall bevaras i Uppsala stadskärna,

att uppdra åt byggnadsnämnden att - med utgångspunkt från Svartbäckskommitténs förslag till riktlinjer och miljöregler för kvartersprogram för Svartbäcksområdet samt föredragning i ärendet - upprätta förslag till kvartersprogram (inkl nya stadsplaner) för Svartbäcksområdet, samt

att uppdra åt fastighetsnämnden att i samband med arbetet med kvartersprogram för Svartbäcksområdet upprätta en översiktlig kommunalekonomisk konsekvensanalys av såväl gällande stadsplaner som av de nu föreslagna riktlinjerna för kvartersprogram.

I kraft av detta beslut uppdrog byggnadsnämnden åt stadsarkitektkontorets planavdelning 1980-05-08 att upprätta förslag till kvartersprogram (inklusive nya stadsplaner) för Svartbäcksområdet och 1982-01-14 att upprätta förslag till stadsplaneändring för kv Leoparden.

De miljöregler för Svartbäcksområdet och riktlinjer beträffande bevarande och nybebyggelse i kv Leoparden som enligt kommunfullmäktiges beslut 1980-04-28 skall vara vägledande för stadsplaneförslag inom området har följande lydelse:

Miljöregler

"Svartbäcksområdet utgör en kulturhistorisk värdefull totalmiljö. Byggnaderna utgör sammantagna en tidstypisk och stilmässigt väl utvecklad bevarad bebyggelsemiljö. Det är viktigt att området bibehålls som en attraktiv boendemiljö för alla befolkningsskikt och för lokalisering av en mångfald verksamheter. Områdets variationsrikedom och funktion är av stor betydelse för stadskärnan.

Följande miljöregler avser att ge vägledning för utformningen av byggnader, byggnadsvolymer, fasaders utformning, gårdar, vegetation etc.

Svartbäcksområdet med sin inramning av Linnéträdgården bör behandlas med stor pietet. Åtgärder som kan förändra områdets karaktär och rumsliga förhållanden får ej vidtagas. Förändringar i miljön bör ej tillåtas bli så utformade att verkan av befintliga anläggningar undertrycks. De skall gestaltas i den anda som skapat den bevarandevärda prägel.

Förändringar i området bör av särskilda fastighetsägare eller kommunen företas först efter samråd med den särskilda arbetsgruppen inklusive landsantikvarien. Till sådana åtgärder räknas även trafikreglering, gatuutformning, markbehandling, gatubelysning, färgsättning och övriga miljöpåverkande tekniska anordningar såsom reklamskyltar, hägnader m m.

Förändringar i trafikföring m m i områdets närhet får ej tillåtas äventyra bevarandemålsättningen för Svartbäcksområdet.

Underhåll av byggnader och andra anläggningar bör ske kontinuerligt. Material och metoder bör väljas efter rekommendation av antikvarisk sakkunskap. Extremt förvanskade exteriörer, reklamskyltar o d bör vid förestående renoveringar, ombyggnader m m återanpassas till miljön.

Befintliga gatulinjer skall bevaras. Hög prioritet skall i stadsplanearbetet ges bevarandet och utformningen av gaturum och gårdsmiljöer varvid skala, takutformning, höjder, användningsform och miljöutformning bör prövas noggrant.

Genom reglering i detaljplan och/eller markavtal skall befintlig vegetation bevaras. Gårdarna bör hållas planterade där så är lämpligt.

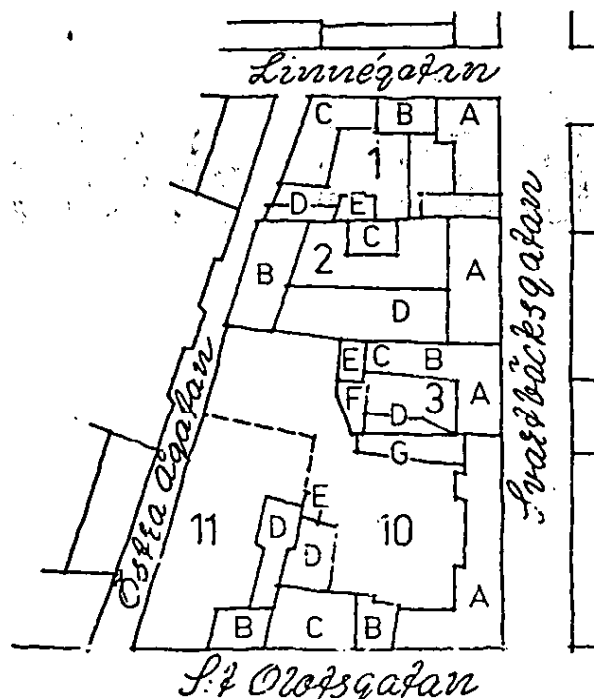
Som regel bör den bostadstekniska standarden följa gängse krav och normer. Undantag bör dock i lämpliga fall medges för att möjliggöra bevarande. Befintliga fastigheter bör där så är lämpligt anslutas till gemensamhetsanläggningar för tvättstuga, garage m m.

Gårdsutrymmen bör frigöras från kravet på permanent bilparkering. Parkerings- och garagefrågan bör lösas i angränsande kvarter (Edda och Toven).

Vid planläggning, bevarande och nybyggnad bör områdets varierande innehåll säkras och åtgärder vidtagas som förhindrar fortsatt minskning av antalet bostäder och som främjar hantverksmiljön."

Bevarande, renovering, ombyggnad m m

"Gatuhusen å fastigheterna 10 A och C, 3 A, 2 A och 1 A, B och C skall bevaras. Gårdarna och värdefulla gårdshus skall bevaras helt eller där så ej är möjligt till sin karaktär och form.



Östra Agatans och Linnégatans grändkaraktär skall bevaras. Det är avgörande för Svartbäcksområdet och angeläget för hela stadskärnan att kvarteret bevaras och bibehåller sin blandade karaktär med bostäder, handel och andra verksamheter."

Nybebyggelse

"Nyttillskott bör tillkomma på avbrunna ytor längs S:t Olofsgatan och Östra Agatan samt i övrigt på lämpligt sätt inne i kvarteret för att förstärka gårdskaraktären. Nyttillskotten bör i huvudsak innehålla bostäder. Vid nybyggnad inne i kvarteret bör eftersträvas en placering av huskropparna i enlighet med tidigare bebyggelsemönster. För att öka livet i gaturummet längs Östra Agatan bör ske en uppdelning av fasaderna i mindre enheter.

Nya byggnader bör till sin yttre form, takhöjd, färg och skala anpassa sig till omgivande hus inom kvarteret och till hus i kvarteret Hjorten och Lindormen."

Befintliga förhållanden

Vegetation

Inne på gårdarna finns ett mindre antal almar och björkar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning av kv Leoparden har 1981 genomförts av Bjerking Ingenjörbyrå AB, Uppsala. Undersökningen redovisar att de övre marklagren, mellan 2,5 till 4 m, består av grus, sand och lerig mylla i olika blandningar vilka dessutom innehåller rikligt med fyllning och rivningsrester med varierande innehåll. Det är sannolikt att vissa delar av detta marklager betraktas som kulturlager, dvs är arkeologiskt intressanta. Undergrunden inom kvarteret utgöres av 15-20 m djupa lerlager som överst har torrskorpekaraktär till ca 1,5 m och därunder har relativt lös beskaffenhet.

Bebyggelse

Flertalet byggnader inom kvarteret Leoparden har uppförts i mitten på 1800-talet. Vinkelbyggnaden i hörnet S:t Olofsgatan-Svartbäcksgatan, som är äldst i kvarteret, tillkom i slutet på 1700-talet. Gatulängderna varierar i längd och höjd, men är med något undantag två våningar. Fasadmaterialet mot gatorna är till övervägande del puts på underlag av trä. Alla hus har sadeltak täckta med svart plåt. Gårdsinteriörerna uppvisar stor variation beträffande både husformer, byggnadsmaterial och andra detaljer. Byggnadernas kondition framgår av den fastighetsekonomiska värdering av kv Leoparden som år 1978 upprättats av Bjerking Ingenjörbyrå AB.

Landsantikvarien har år 1978 i en redovisning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom Uppsala centrala delar klassificerat flertalet byggnader i kv Leoparden som "äldre byggnader vars bevarande har hög angelägenhetsgrad".

Gator

Kvarteret Leoparden omges av Svartbäcksgatan, S:t Olofsgatan, Östra Agatan och Linnégatan. Svartbäcksgatan uppbär trots att den i gällande stadsplan är klassad som gågata, busstrafik och blandad motor-, cykel- och gångtrafik. S:t Olofsgatan fungerar som huvudgata söder om området och övriga två gator, Östra Agatan och Linnégatan som entrégator med grändkaraktär.

Ledningssystem

I samtliga gator runt kvarteret finns ledningssystem för spillvatten och dagvatten. Utefter Östra Agatan och S:t

Olofsgatan finns även kulvert för fjärrvärme.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Dragarbrunn 6:3, 6:4 och 6:5 ägs av byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB, Stockholm c/o John Mattson Byggnads AB, Uppsala.

PLANFÖRSLAG

Kv Leoparden ligger i ett område i Svartbäcken som innehåller stora kulturvärden vilket kommit till uttryck i främst kommunfullmäktiges beslut 1980-04-28. Kommunfullmäktige har som framgår av detta beslut preciserat miljöregler och riktlinjer för planeringen inom området. Planverksamheten har därför inriktats på att tillgodose det samfälliga önskemålet att bevara områdets karaktär som är en betydelsefull kulturhistorisk angelägenhet och att med varsamhet komplettera bebyggelsen. Bebyggelsen och gatumiljön utmed Svartbäcksgatan i sin helhet och gränderna inom området har genom sin särprägel och en mångfald intressanta moment tilldragit sig det stora intresset. Stadsplaneförslaget för del av kv Leoparden redovisar ett bevarande av 2-våningsbebyggelsen utefter Svartbäcksgatan och till viss del in på den angränsande S:t Olofsgatan. Utefter S:t Olofsgatan föreslås i huvudsak nybebyggelse i 2 våningar. Indraget från 2-våningsbebyggelsen utefter Östra Agatan redovisas en huskropp i 4 våningar. Denna högre byggnadskropp förutsättes skapa en med Fjellstedtska skolan sammanhållen volym i stadsbilden. Samtliga gator avses att bibehålla sina gatubredder. Det innebär bl a att Östra Agatan som är en medeltidsgata bibehåller sin forna bredd oförändrad. De portar som finns mot Svartbäcksgatan kommer i fortsättningen att hållas öppna till de gårdar som ligger inne i kvarteret. Gårdsformerna avses ge intryck av den rumskänsla som präglats från gamla tider. På grund av att kvarterets hörn mot S:t Olofsgatan bibehålls måste trafikrörelserna ske efter bestämda regler så att säkerheten ej eftersättes. Trafikriktningen på Östra Agatan bör sålunda helst medges norrut.

Bebyggelse

Inom planområdet som helhet medger stadsplaneförslaget en byggnadsrätt på totalt ca 5.800 kvm vilket ger ett exploateringsstal på 1,8. Bebyggelsen längs Svartbäcksgatan och del av S:t Olofsgatan föreslås som framgår av ovanstående bevaras. Byggnaderna kan här utefter Svartbäcksgatan inom stadsplaneområdet innehålla butiker i bottenplanet och bostäder i de övre våningsplanen i sin helhet omfattande ca 1.100 kvm.

Våningsytan för tillkommande bebyggelse föreslås sålunda innehålla resterande 4.700 kvm för huvudsakligen bostäder. I de två nedersta våningarna längs Östra Agatan föreslås på grund av Svensk Byggnorms regler en byggnadsrätt som ej har fönsteröppningar mot angränsande kvarter. Det med ringprickning betecknade området på fastigheten Dragarbrunn 6:4 avses bli utnyttjat som komplement till de intilliggande butikerna i hörnet Svartbäcksgatan - S:t Olofsgatan.

Skyddsrum

De skyddsrumspplatser som enligt gällande skyddsrumspan erfordras för kvarteret Leoparden får anordnas dels inom kvarteret och dels i angränsande områden.

Friytor

De tre gårdarna i kvarteret föreslås få en form som påminner om 1800-talets hantverksgårdar. Befintliga träd bör sparas och kompletteras med ny växtlighet. På den överbyggda gården kan ytterligare grönska tillskapas.

Vägar och trafik

Planförslaget innebär ingen ändring av nuvarande system för trafikförsörjningen på de angränsande gatorna. Det bör dock framhållas att Svartbäcksgatan i gällande plan är utlagd som parkmark (gågata) men planen är i det avseendet ej genomförd. Stadsplaneförslaget redovisar nu Svartbäcksgatan som allmän gata.

Restriktioner som innebär enkelriktning av Östra Agatan och Linnégatan med infart från S:t Olofsgatan förutsetts bli genomförd i samband med tillkomsten av nybebyggelse i kvarteret.

Förutom ett mindre antal parkeringsplatser för handikappade kan garage- och parkeringsplatser ej anordnas inom kvarteret Leoparden varför parkeringsbehovet, ett 40-tal samnyttjade bilplatser, måste tillgodoses i omkringliggande parkeringsanläggningar.

Teknisk försörjning

I kvarteret ingående fastigheter kan anslutas till befintliga ledningar i angränsande gatunät.

PLANGENOMFÖRANDE

Byggnadsfirman John Mattson AB har för avsikt att så snart den kommunala och statliga behandlingen av planärendet avslutats påbörja förberedelserna till byggnadsproduktionen på hela det egna markinnehavet i södra delen av kvarteret. I samband med projektering

skall samråd äga rum med antikvarisk expertis.

SAMRAD

Samråd har under planarbetets gång ägt rum med Svartbäckskommittén, markägarna inom planområdet, antikvarisk expertis och lokala rådet.


STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala i januari 1983



John Linnaeus
stadsarkitekt


Erik Thord
stadsplanearkitekt

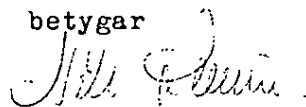
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1983-04-07 § 402
betygar:


Inger Stålberg
sekreterare

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut d. 29 augusti 1983 § 269


Per Fränken
kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens beslut 1984-08-22
betygar


Nils Lewin