

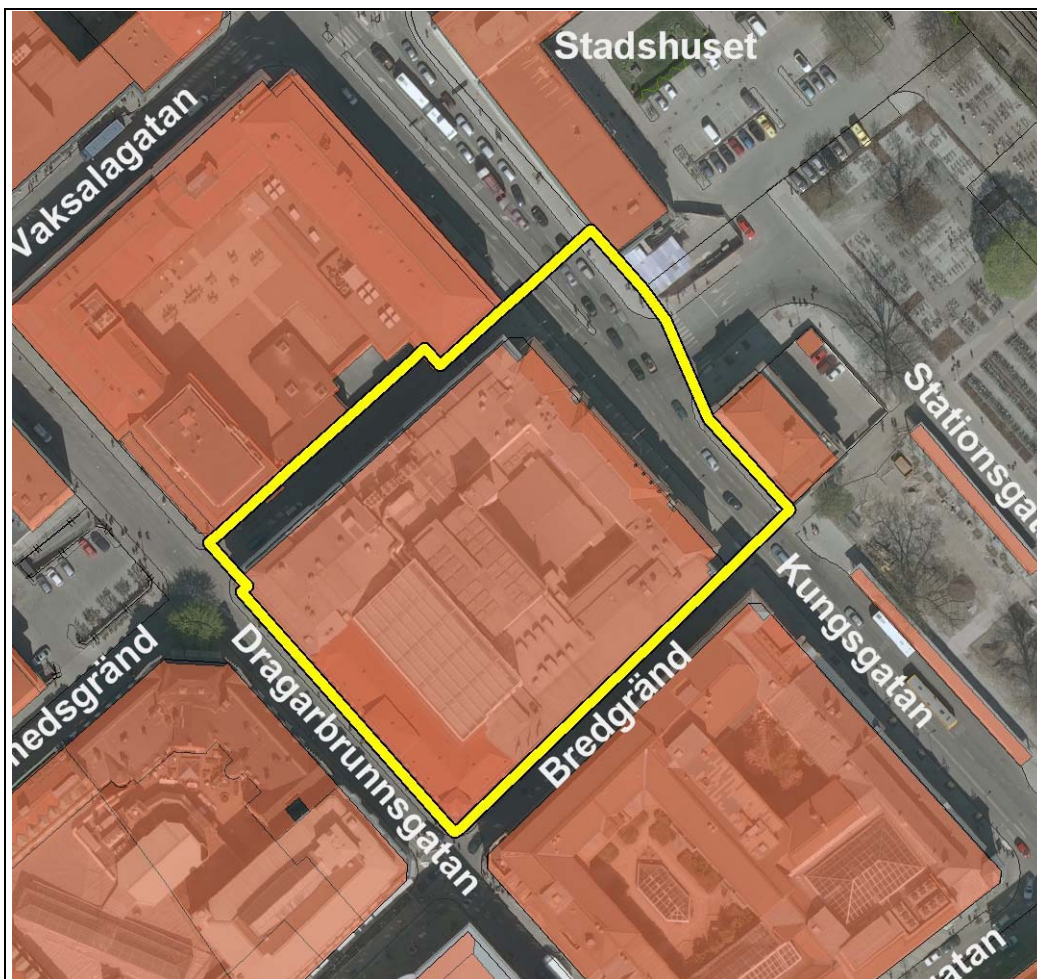
Diarienummer
2010/20026-1



Detaljplan för Kv Oxen, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-05-13



Handläggare: Jessica Nyström, telefon: 018-727 46 36

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

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA	2
<i>Geografiskt läge</i>	2
<i>Användning</i>	2
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i>	2
<i>Detaljplaner</i>	3
<i>Stadsbild</i>	3
<i>Kulturmiljö</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	4
<i>Kulturmiljö</i>	4
<i>Stadsliv</i>	4
<i>Trafik</i>	4
GENOMFÖRANDE	4
<i>Avtal</i>	4
<i>Genomförandetid</i>	4
<i>Tekniska utredningar</i>	5
<i>Ansvarsfördelning</i>	5
<i>Tidplan</i>	5
MEDVERKANDE I PROJEKTET	5

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2010-08-13

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är dels att skydda den äldre delen, Oxenhuset, i kvarteret Oxen, som tidigare varit skyddad som byggnadsminne och dels att ändra användning till centrumverksamhet, som inrymmer de verksamheter som finns i kvarteret idag, ex. samlingslokaler, kontor, restauranger och handel. Detaljplanen ger möjlighet att bygga kontor i den del av kvarteret som idag är överbyggd innergård.

Länsstyrelsen beslutade om upphävande av byggnadsminnet för Oxenhuset 2010-06-21, beslutet åtföljs av ett förslag till ny detaljplan som säkerställer den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens exteriör. Upphävande av byggnadsminnet möjliggör ändring av fönstersättning och nya entréer i bottenvåningen som skapar bättre förutsättningar för etablering av butiker. Byggnadshöjd ändras till totalhöjd i del av kvarteret för att möjliggöra ett fläktrum samt för att medge befintlig höjd på den del som tidigare varit överbyggd gård. Byggnadshöjd i delar av övriga kvarteret regleras så att befintliga bebyggelsehöjder överensstämmer med plankartan.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger inom kvarteret Oxen i stadskärnan mellan Kungsgatan, Dragarbrunnsgatan, Smedsgränd och Bredgränd.

Användning

Kvarteret inrymmer idag bl a Uppsala Stadsteater, förenings- och kontorslokaler samt restaurang.

Areal

Hela planområdet omfattar ca 9 750 kvm, medan själva kvarteret utgörs av ca 5 583 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 28:5 ägs av Vasakronan.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en planläggning enligt rubricerat förslag inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden avser att ta beslut om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

ÖP 2010

I samband med väsentliga förändringar inom kulturhistorisk värdefulla bebyggelsemiljöer, se även karta 4.15, bör det klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda.

Kommunfullmäktige förklarade 22 avgränsade bebyggelsemiljöer i staden som särskilt värdefulla av kommunfullmäktige 1988. I dessa miljöer gäller således särskilda varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen. Uppsalas historiska stadskärna avgränsas av Strandbodgatan, Kungsgatan, Skolgatan, Kyrkogårdsgatan, Nedre Slottsgatan och Munkgatan. Hela stadskärnan förklarades som särskilt värdefull bebyggelsemiljö vid Kommunfullmäktiges beslut 1988. Karaktären hos det vida spektrum av byggnader från olika epoker som finns i Uppsalas historiska stadskärna ger en kunskap om stadens bebyggelseutveckling.

Förändringar som berör områden med särskilt miljö- och stadsbildsvärde och byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde bör utföras med varsamhet och hänsyn till bebyggelsens särdrag. En stor del av de värdefulla kulturmiljöerna är skyddade med olika typer av förordnanden och stora delar av staden ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården. Utöver detta finns kommunala bebyggelsemiljöer som klassats som kulturhistoriskt värdefulla. Dessa omfattas av plan- och bygglagens 3 kap 10 och 12 §§, vilket innebär att ändringar ska utföras varsamt samt att de byggnader som är värdefulla inte får förvanskas.

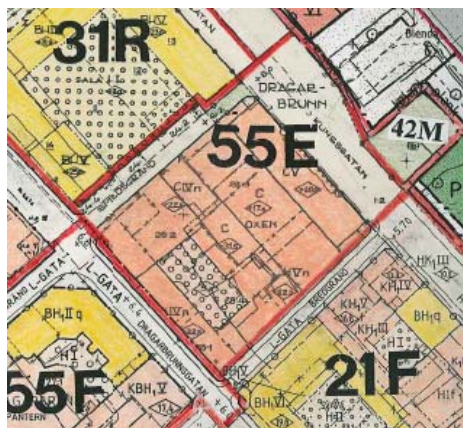
Kv Oxen tidigare byggnadsminne

Oxenhuset i kvarteret Oxen uppfört 1889, förklarades som byggnadsminne av Länsstyrelsen i Uppsala län 1986. Länsstyrelsen tog beslut, den 21 juni 2010, om upphävande av byggnadsminnet för Oxenhuset.

Detaljplaner

Detaljplan

Fastigheten är detaljplanelagd, gällande detaljplan är PL 55 E som vann laga kraft 1984-07-26. Fastigheten är planlagd för C- samlingslokaler och H- handel med en byggnadshöjd med fyra till fem våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd i kvarteret är +31.5 meter, där teatersalongen med scen och scenmaskineri är belägna.



Gällande detaljplan PL 55 E

Stadsbild

Fastigheten utgörs både av en äldre och en nyare del som ligger centralt i stadskärnan. Upphävandet av byggnadsminnet möjliggör en förändring i fasaden så att fönster och nya entréer på bottenvåningen kan skapa öppna, attraktiva butikslägen. Detta är med och bidrar till en utvidgning av stadskärnan med ett utökat folkliv längs med Dragarbrunnsgatan. Detta är i linje med kommunens projekt Vision Dragarbrunn.

Kulturmiljö

Oxenhuset uppfördes år 1878, ritat av Uppsalas förste stadsarkitekt Carl-August Ekholm, i hörnet av Dragarbrunnsgatan, Kungsgatan och Bredgränd i centrala Uppsala. Gatorna skulle utgöra de representativa axlarna i staden, kantade av pampiga byggnader, enligt tidens ideal. Oxenhuset är byggt i renässansstil i tre våningar och med en gråputsad bandrusticerad sockel med synligt rött tegel i fasaden och utskjutande mitt- och sidopartier. Oxenhuset är ett av få representerade högborgerliga bostadshus från 1800-talet, då dessa genom rivningar blivit ovanlig i mellansvenska landsortsstäder.

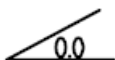
Under senare delen av 1930-talet genomfördes en stor ombyggnad av hela huset då bl.a. delar av bottenvåningen inreddes för butiksverksamhet. När butiksverksamheten upphörde rekonstruerades fönsterbröstningar i bottenvåningen.

Stadsteatern ingår i en inventering som tagits fram av kommunen i samarbete med Upplandsmuseet, Uppsalas Byggnader från 1991. Byggnaden anses vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad som är värd att bevaras.

PLANENS INNEHÅLL

q₁ Planförslaget säkrar det arkitektoniska och kulturhistoriska värdet för Oxenhusets samt Stadsteaterns exteriör med q- bestämmelse som även reglerar flytt- och rivningsförbud. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att de kulturhistoriska värdena inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder anpassade till byggnadens egenart.

C
f₁ Användningen ändras till centrumverksamhet för hela kvarteret som kan inrymma både teater, övriga samlingslokaler, handel samt kontor. Detaljplanen medger byggande av kontorslokaler i den del som är överbyggd innergård. Innergårdens tak kan utgöras av glas eller plåt, takets utformning med pulpettak ska bevaras i enlighet med infogad profilskiss på plankartan, detta för att inte få en negativ påverkan dels på stadens omgivande taklandskap och dels från utsiktspunkter och vyer från och till slottet och domkyrkan. Sänkning av takhöjden kan medges för att minska intrycket av taket.



För att möjliggöra ett nytt fläktrum föreslås en ny totalhöjd införas på del av kvarteret. Byggnadshöjd i delar av övriga kvarteret regleras så att befintliga bebyggelsehöjder överensstämmer med plankartan.

q₂ Byggnadens fasader mot Dragarbrunnsgatan och Bredgränd får inte till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att exteriörens enhetliga och symmetriska uppbyggnad från 1889 förvanskas. Fasadens uppförande i renässansstil med bandrusticerad sockel, synligt rött tegel i fasaden och utskjutande mitt- och sidopartier samt andra våningens fönster markerade med frontoner ska bevaras. Taket i sin helhet inklusive takkupor med frontoner ska bevaras.

Kulturmiljö

Oxenhuset kommer delvis att förändras exteriört i och med sänkning av fönsterbågar samt upptagning av entréer i bottenvåningen. Syftet med detaljplaneförslaget är att säkra de kulturhistoriska delarna av Oxenhuset, detta innebär att ändringar av fasaden blir lovpliktiga samt att underhåll av byggnaden ska ske med traditionella tekniker och material. Flytt- och rivningsförbud införs för att säkra byggnadens kulturhistoriska värde på platsen. Exteriören i renässansstil ska bevaras i sin helhet.

Stadsliv

Den föreslagna förändringen är en del av de omvandlingar som sker längs Dragarbrunnsgatan. Den centrala staden blir mer inbjudande för gående och gatorna kan utvecklas med en hög kvalitativ urban karaktär. Omgestaltningen av gaturummet och utvecklingen av fastigheter bör gå hand i hand.

Trafik

Kvarteret är beläget i den centrala delen av Uppsala. Bullerstörningar kan förekomma, men då främst från Kungsgatan där kontor och liknande verksamheter finns etablerade.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Uppsala Kommun och exploitören Vasakronan AB, fastighetsägare till Dragarbrunn 28:5.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tekniska utredningar

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för den allmänna VA- anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Föroreningar

En bensinstation samt en grafisk industri har tidigare funnits inom planområdet.

Avfall

Utrymme för avfall ska anordnas inom fastigheten.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att befintliga ledningar hålls tillgängliga under byggtiden. Kabelutsättning ska begäras innan markarbeten påbörjas. Exploatören bekostar en eventuell flytt av ledningar.

Exploatören ska tillgodose parkeringsbehovet för hela fastigheten Dragarbrunn 28:5.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnden under våren 2011. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2010, rev. april 2011.

Revideringar avser takutformning på den överbyggda innergården samt information angående tidigare verksamheter på platsen som kan ha orsakat föroreningar. I plankartan skrivs ett avtalsservitut in för att markera Vattenfalls el-anläggning i byggnaden.

Ulla-Britt Wickström
planchef

Jessica Nyström
planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av Byggnadsnämnden:
Laga kraft

2011-04-14
2011-05-13