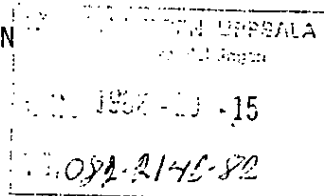


KV NJORD
UPPSALA KOMMUN

PI 36 L

FÖRSLAG TILL STADSPLAN



82. 06. -23

St 1982: 882

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med PI 36 L betecknad karta, illustrationskarta samt bestämmelser och beskrivning. Förslaget innebär ändring av gällande stadsplan PI 17 B fastställd 1938-04-01.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Uppsala kommuncentrum nordväst om Vaksala torg och omfattar hela kvarteret Njord som avgränsas i omgivande gator, Vaksalagatan, Salagatan, S:t Persgatan och Väderkvarnsgatan.

Area

Kvartersytan för hela kvarteret Njord uppgår till 10.620 m².

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR

Översiktsplan

Generalplan 69 som omfattar Uppsala centralort med Uppsala kommuncentrum har i olika sammanhang varit grundläggande för den successiva detaljplaneringen inom centralorten och cityområdet. Generalplanen framlades i Uppsala kommunfullmäktige 1971-06-17 varvid beslöts att lägga generalplaneförslaget till grund för kommunstyrelsens fortsatta översiktliga planarbete att samordnas med utvecklingsplanen för hela Uppsala kommun.

I kommunstyrelsens regi har under de senaste åren bedrivits en omfattande översyn av stadskärnans planering i vad avser juridiska och ekonomiska frågor samt markpolitik och plansituation m m. I anslutning härtill har kommunstyrelsen meddelat riktlinjer och s k kvartersprogram för den kommande markanvändningen i kvarteret.

På grund av att förutsättningarna i vissa delar ändrats med anledning av att bebyggelsen på tomterna 35:1, 35:2 och 35:6 rivits är riktlinjerna nu endast aktuella för kvarterets gestaltning i stort.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplanen; Pl 17 B fastställd av länsstyrelsen 1938-04-01 / kv Njord.

För till planområdet angränsande kvarter gäller stadsplanerna:

Pl 12 C	fastställd av LS 1973-01-23 / kv Noatun
Pl 36 B	KM 1937-01-29 / kv Domald
Pl 36 H	LS 1959-03-24 / kv Domald
Pl 36	KM 1936-05-22 / kv Ejnar
Pl 36 F	LS 1960-04-06 / kv Ejnar
Pl 13 J	KM 1944-02-11 / kv Sverre
Pl 13 X	LS 1962-04-05 / kv Sverre
Pl 13	KM 1934-06-15 / Vaksala torg
Pl 42	KM 1943-09-17 / kv Gerd och Alfhem
Pl 42 A	KM 1945-08-20 / del av Vaksalagatan
Pl 42 P	LS 1978-09-26 / kv Alfhem och Fröj
Pl 42 R	KM 1980-12-11 / kv Fröj
Pl 42 C	LS 1948-12-31 / kv Alfhem
Pl 42 D	LS 1961-04-25 / kv Alfhem

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 1978-10-02 att uppdraga åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till kvartersprogram för kv Njord. Byggnadsnämnden gav därpå 1978-11-02 stadsarkitektkontorets planavdelning i uppdrag att framlägga kvartersprogram för kvarteret och beslutade 1980-03-06 att remittera två förslag till ändring av stadsplan för kvarteret. Byggnadsnämnden beslutade 1980-09-18 att låta utställa ett stadsplaneförslag för kv Njord och 1981-11-12 att genomföra revidering av förslaget.

Gällande bostadsförsörjningsprogram för åren 1982-86 som antogs av kommunfullmäktige 1982-03-01 anger en utbyggnad i kv Njord under 1983 med 149 lägenheter.

BEFINTLIGA
FÖRHÅLLANDENBebyggelse

Inom planområdet som främst omfattar kv Njord finns bebyggelse av varierande ålder. På 1870- och 80-talet tillkom de flesta byggnaderna i kvarteret. Det senaste tillskottet, det mellersta huset i sidan mot Vaksala torg, byggdes 1924. I en förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader upprättad under ledning av landsantikvarien i Uppsala har de tre byggnaderna mot Vaksala torg bedömts ha sådant värde att bevarandet av dessa har hög angelägenhetsgrad. Länsantikvarien vill i ett yttrande av 1979-05-17 särskilt understryka angelägenheten av att gatuhuset längs Vaksalagatan på tomt 35:5, som är ett karaktärshus för hela torgbildens, bibehållas. Ett bevarande av övriga byggnader i kvarteret bör enligt tillgänglig antikvarisk expertis också prövas. Bygg-

naderna i kvarteret inrymmer handel, hantverk, kontor och bostäder.

Gator

Kvarteret omges av två huvudgator i centralorten, Vaksalagatan och Väderkvarnsgatan, samt Salagatan och S:t Persgatan som har entrégatukaraktär. S:t Persgatan uppbar dessutom ett tvärs över centrum genom östra stadsdelen genomgående cykel- och gångstråk.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kvarngärdet 35:1, 35:2 och 35:6 ägs av Uppsala kommun och Kvarngärdet 35:4 och 35:5 av Systembolaget AB medan fastigheten Kvarngärdet 35:3 är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmän orientering

Innan planarbetet igångsattes och under arbetets gång har sonderingar och samråd rörande kvarterets uppbyggnad och användning ägt rum. Det har därvid framkommit att flera intressen finnes som det bedömts angeläget att tillgodose. Planarbetet har därför inriktats på att bereda plats för dessa, handels-, kontors-, bostads- och garage- och parkeringsändamål.

Bjerking Ingenjörbyrå AB, Uppsala har utfört såväl grundundersökning i kvarteret som konditionsbesiktning av byggnaderna inom fastigheterna Kvarngärdet 35:4 och 35:5. Av utlåtandet framgår att grundläggningen av byggnaderna mot Vaksala torg är otillfredsställande med svåra och ojämna sättningar samt uppjästa källargolv som följd. Byggnaderna har förutom funktionella brister i planlösningen stort behov av allsidig upprustning för att kunna uppfylla rimliga krav på ändamålsenlig och godtagbar utrustning. Byggnaden på fastigheten 35:4 har svåra sprickbildningar i byggnadsstommen på grund av ojämna sättningar och snedställning. Byggnaden på fastigheten 35:5 har även stora sättningar med för blotta ögat märkbar svår snedställning som följd. En genomgripande grundförstärkning är enligt konditionsbesiktningen behövlig men bedöms kräva så stora kostnader att den ur ekonomisk synpunkt är orealistisk.

Planförslaget omfattar en byggnadsrätt som medger ett bevarande av byggnaderna på fastigheterna Kvarngärdet 35:3 och 35:5. De bägge hörnhusen utefter Vaksalagatan skall sålunda kunna bevaras men det mellersta huset på fastigheten Kvarngärdet 35:4 föreslås bli ersatt med en ny byggnad i samband med kommande utbyggnad av kvarteret. Om nyproduktion kommer att ske på del av kvarterssidan mot Vaksala torg måste god anpassning mellan befintliga och nya byggnader noga studeras och god samordning skapas mellan byggnaderna mot torget. För att möjliggöra en bättre trafikföring vid kvartershörnet i gatukorsningen Väderkvarnsgatan - Vaksalagatan föreslås en passage för gångtrafik genom byggnaden i hörnet. Det centrala butiksstråket genom kvarteret föreslås få entré dels från Vaksala torg och dels vid hörnet S:t Persgatan-Salagatan.

Kvarteret har föreslagits uppbyggt med butiker i markplanet samlade kring ett gemensamt innetorg. Varuintag och bilinfart föreslås från S:t Persgatan. Särskilda varuintag medges dessutom från Salagatan. De övre våningarna i kvarteret omfattar bostäder, kontor och handel. Under markvåningen föreslås en samlad garage- och parkeringsyta. I den tillkommande bebyggelsen skall plats beredas dels för ett kvartersdaghem och dels för gemensamhetslokaler. På planet ovan butiker kan rekreations- och lekytor med växtlighet anordnas mellan tillkommande byggnader. Kvartersytan uppgår till 10.620 m². Den totala våningsytan ovan mark föreslås till ca 24.400 m².

Våningsytan fördelas på

bostäder	=	13.800 m ²
kontor	=	1.150 m ²
handel (bv)	=	9.450 m ²
totalt)		<hr/>
		24.400 m ²

Exploateringsstal beräknat på den totala våningsytan (24.400 m²) ovan mark = 2,3.

Exploateringsstal beräknat på den totala våningsytan (24.400 m²) exklusive innertorg, arkader och varumottagning (2.400 m²) = 2,1.

Källarareal = 8.540 m² i nyproduktion.

Trafik

Under kapitlet allmän orientering finns redovisat detaljer i kvarteret som berör trafik. Kvarteret avgränsas mot två huvudgator och två entrégator. Vaksalagatan är den stora pulsådern till Uppsala cityområde. Vissa förbättringar för gång- och motortrafiken är påkallade utefter denna gata. För att öka framkomligheten för fordonstrafiken och förbättra trafiksäkerheten bör körbanan breddas; gångbanan invid kv Njord bör också ökas. Önskvärda förändringar redovisas på illustrationskartan. För att skapa samband mellan Vaksala torg och kvarteret Njord föreslås utökade restriktioner för motortrafiken på Vaksalagatan.

Väderkvarnsgatan bibehålles intakt med 4 körfält för motortrafiken. S:t Persgatan och Salagatan föreslås få delvis förändrade trafikfunktioner. S:t Persgatan som nu uppbär ett centralt cykel- och gångstråk föreslås uppta in- och utfartstrafiken från kv Njord. Då korsningen S:t Persgatan-Salagatan föreslås övergå från gatemark till parkmark kommer Salagatan endast att utnyttjas för trafik till kvarteren Fröj och Njord. Dock bör trafiknämnden kunna medge generell dispens för utryckningsfordon från det i angränsande kv Noatun belägna polishuset att trafikera parkstråk i S:t Persgatan.

I norra hörnet av kvarteret redovisas huvudinfart till varuintag, garage- och parkeringsplatser. Garaget i källarvåningen rymmer 300 bilplatser.

Enligt gällande parkeringsnorm beräknas bilplatsbehovet i kv Njord till ca 266 platser.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar finns i det angränsande gatunätet. Inom kvarteret skall plats beredas för transformatorstation med en storlek av ca 5 x 5 m och med en höjd av ca 2,7 m.

PLANGENOM- FÖRANDE

Tidplan

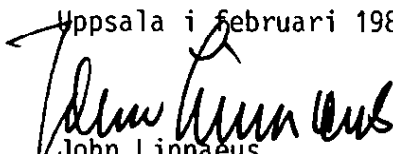
Byggstart beräknas enligt löpande bostadsförsörjningsprogram ske under 1983.

SAMRAD

Samråd har ägt rum med närmast berörda organ och markägare inom planområdet, antikvarisk expertis samt med lokala rådet.

STADSARKITEKTKONTORET

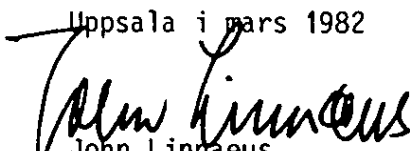
Uppsala i februari 1980


John Linnaeus
stadsarkitekt


Erik Thord
stadsplanarkitekt

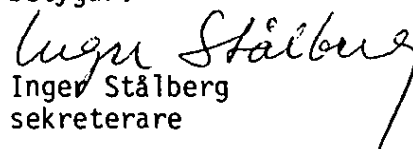
Revidering har utförts av stadsplaneförslaget i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1981-11-12 § 1609. Revideringen utförd i februari 1982.

Uppsala i mars 1982


John Linnaeus
stadsarkitekt


Erik Thord
stadsplanarkitekt

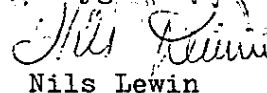
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1982-06-03 § 744
betygar:


Inger Stålberg
sekreterare

Tillhör Uppsala kommun
beslut den 27 september 82 § 238


Nils Lewin

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala
län beslut den 12 januari 1983
betygar:


Nils Lewin