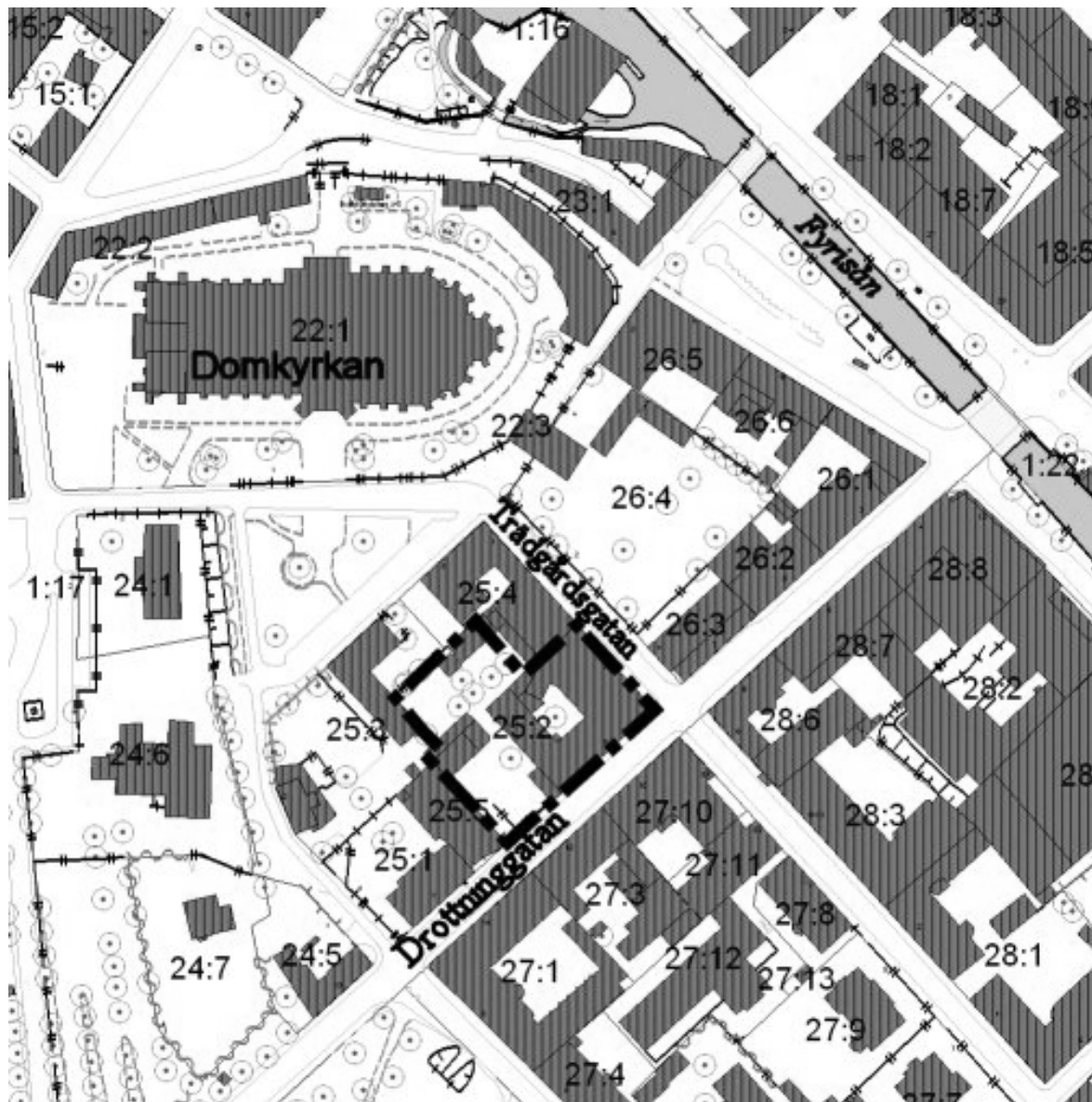




Detaljplan för  
del av kv. S:t Erik, gamla Stadshotellet  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-10-27



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-7274645

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](mailto:stadsbyggnadskontoret@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

Detaljplan för

**Del av kv S:t Erik**

gamla Stadshotellet

Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

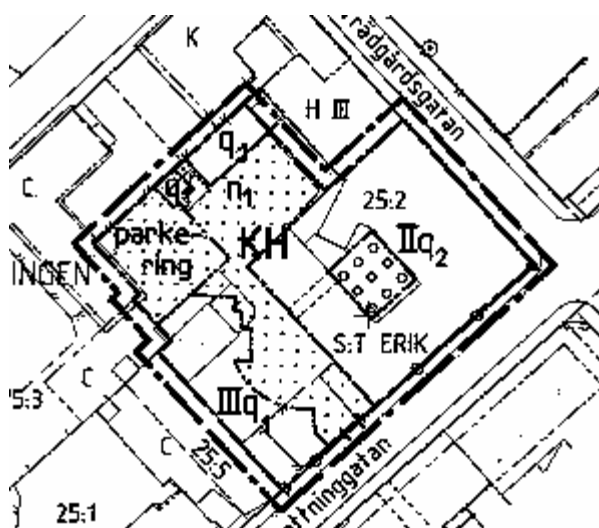
- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE**

Planläggningen syftar till att ändra detaljplanen till att utöver kontor och handel även tillåta bostäder.

**PLANDATA**

Planområdet omfattar en del av kv. S:t Erik. Den ingående fastigheten Fjerdings 25:2 är i privat ägo och har en areal på 3240 kvadratmeter. Planområdet är beläget i centrala Uppsala vid korsningen Drottninggatan och Trädgårdsgatan.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Utdrag ur gällande detaljplan

### Detaljplan och planuppdrag

För området gäller detaljplan för del av kv. S:t Erik, Centrala staden, Dp 66A, som vann laga kraft 1992-12-05.

Byggnadsnämnden gav 2004-03-09 planavdelningen i uppdrag att med enkelt planförfarande pröva möjligheten att ändra gällande detaljplan.

### Riksintresse och förordnanden

Kvarteret ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvården.

Området ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt (fastställt av länsstyrelsen 1989-11-27).

## PLANENS INNEHÅLL

### Befintlig bebyggelse och historik

Den äldsta byggnadsdelen i stadshotellskomplexet är den snedställda längan i norr, som tillkom redan på 1300- eller 1400-talet. Kvarteret fick sin nuvarande form i och med 1643 års plan då ett rätvinkligt rutnät av lades över den oregelbundna medeltida stadsplanen.

Uppsala stadshotell grundades när Uppsala stad år 1855 förvärvade tomten i hörnet Drottninggatan och Trädgårdsgatan. Stadshotellet använde sig av det medeltida snedställda huset och 1700-talsbyggnaden längs Trädgårdsgatan. En ny byggnadskropp uppfördes mot Drottninggatan och en mindre tvättstugelänga in mot gården. Det nya stadshotellet försågs med tidstypisk putsarkitektur som fortfarande i huvudsak finns bevarad.



*Gamla Stadshotellet sett från korsningen Drottninggatan / Trädgårdsgatan.*

I slutet av 1800-talet byggdes ett annex till hotellet vid Trädgårdsgatan (nuvarande juridiska institutionen i Oxenstiernska huset) och tvättstugelängan byggdes om och till så att en sluten innergård skapades. Under samma tidsepok uppfördes även en glasveranda i trä och en musikpaviljong i tomtens nordvästra del samt en garagelänga intill Stockholms nation.



*Musikpaviljongen sedd från öster.*

#### Ombyggnad och ny bebyggelse

Mindre delar av det gamla stadshotellet kommer att rivras. I övrigt görs en ombyggnad i syfte att skapa bostadslägenheter i stora delar av huset. Sexton lägenheter kan tillskapas i byggnaden. För öka tillgängligheten till lägenheterna föreslås loftgångar på tre sidor av innergården (se fasad nedan). Det är angeläget att loftgångarna och skärmtaken får en smäcker utformning som harmonierar med fasaderna. I bottenvåningen mot Trädgårdsgatan och Drottninggatan tillåts endast kontor/handel. Lokalerna väntas huvudsakligen komma att användas för kontor.



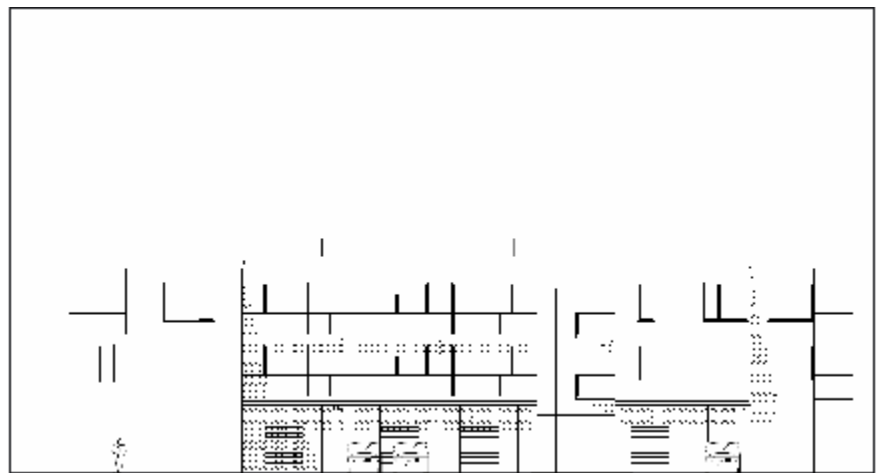
*Gårdsfasad i sydväst som visar föreslagna loftgångar. Upprättad av Bjerking AB.*

Musikpaviljongen och glasverandan som ligger i tomtens nordvästra del skall bevaras. Paviljongen kommer att flyttas cirka tre meter i västlig riktning i syfte att ordna en lämplig öppning för gångtrafik till grannfastighetens parkering. Befintlig garagelänga närmast Stockholms nation kommer att rivras för att lämna plats för det nya bostadshuset.

Det nya bostadshuset får en planform som endast obetydligt avviker från byggrätten i gällande detaljplan. Byggnaden kommer att innehålla sex lägenheter som lokaliseras till de övre två våningsplanen. Bottenvåningen kommer att användas för parkering vilket även var tanken i gällande detaljplan. En mindre del av bottenvåningen –närmast Drottninggatan – kommer att användas för handelsändamål. Perspektiv och fasader se nedan



*Perspektivskiss sett från Drottninggatan (från öster). Upprättad av Tema arkitekter.*



*Fasadskiss från gården. Upprättad av Tema arkitekter.*

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och fornlämningar  
Gamla stadshotellet och musikpaviljongen ges i planen beteckning-  
en q för att skyddas mot rivning samt yttre och inre förändringar. I  
vissa av hotellets rum finns det bland annat vägg- och takmålning-  
ar, träutsmyckningar, kakelugnar som det är angeläget att bevara  
(se exempel nedan).



Planområdet ligger inom och utgör del av ett område av riksintresse för kulturmiljövården, K 40 A Uppsala stad. Fastigheten ligger inom det medeltida stadsområdet i Uppsala. Detta äger skydd enligt kulturminneslagens bestämmelser i 2 kap. Markingrepp kräver Länsstyrelsens prövning efter ansökan från markägaren/exploatören.

#### Parkering och angöring

Inom tomten kan 24 bilparkeringsplatser anordnas varav 8 platser i den nya byggnadens bottenvåning. Dessutom kommer sannolikt 10 p-platser kunna hyras inom fastigheten Fjerdingsgatan 25:3 (Värmlands nation). Enligt kommunens parkeringsnorm erfordras 17 p-platser för bostäder respektive cirka 10 platser för kontor/handel. Det finns goda möjligheter att anlägga cykelparkering inom tomten. Bilangöring till tomten sker via Drottninggatan.

#### Störningar

Bostäderna utsätts för trafikbuller från Drottninggatan och i någon mån från Trädgårdsgatan. Bostäderna i gamla stadshotellet har en tyst sida mot innergården. Den nya byggnaden är mer exponerad men eftersom byggnaden är gavelställd mot gatan så avtar bullernivåerna längre in på gården. Det är fullt möjligt att dämpa bullret inomhus medan det är svårare uppnå acceptabla nivåer utomhus. Detta kompenseras av att det finns ”tysta” friytor dels på den slutna innergården och dels i trädgården centralt i kvarteret (intill glasverandan). Se även bilagda trafikbullerrapport.

Det är angeläget att de blivande bostadsrättsinnehavarna blir informerade om de bullerstörningar som tidvis förekommer från nöjeslokaler i närområdet. Det kan lämpligen kopplas till avtalen i samband med försäljningen.

#### Geoteknik

Undergrunden består av lera ovanpå åsgrus till ett djup av cirka 15 meter. Pålning kommer att erfordras. Eftersom planområdet ligger nära åsen bör radonrisken beaktas i projekteringskedet.

#### Friytor och lek

Inom den slutna innergården och trädgården vid glasverandan finns goda förutsättningar utevistelse och lek.

#### Tillgänglighet för funktionshindrade

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Förutsättningarna för god tillgänglighet på parkeringarna och entréytor underlättas av att marken inom planområdet är relativt plan. Det nya bostadshuset i tre våningar förses med hiss. Till-

gänglighetsfrågorna prövas i detalj i bygglov- och byggsamråds-  
skedet.

#### Trygghet och säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader och parkeringsytor etc med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur.

#### Barn

I ett barnperspektiv finns goda möjligheter att tillskapa mindre närlekplatser inom fastigheten (se även avsnittet om friytor och lek).

#### Avfall

Plats för gemensam källsortering kan ordnas i det nya husets bottenvåning.

### **INVERKAN PÅ MILJÖN**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den omfattningen att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas.

#### Allmänt

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver den miljöpåverkan som planförslaget bedöms medföra. Beträffande omgivningens påverkan på planområdet se planbeskrivningen i övrigt.

#### Stadsbild och kulturmiljö

I gällande plan finns en byggrätt med i stort sett samma omfattning som den nu aktuella. I planarbetet har den nya byggnadens utformning noga bearbetats. Resultatet är en byggnad som bedöms stå bättre i samklang med stadsbild och kulturmiljö än det som presenterats i planen från 1992 (se perspektiv- och fasadskiss i bildbilaga).

### **GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING**

#### **Ansvar**

Sökanden ansvarar för ombyggnad och nybyggnad inom tomten.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Servitutsavtal**

Servitutsavtal som reglerar soptransporter och slamsugning från Stockholms nation har upprättats. Avtalet reglerar även avloppsledningar inom Fjärdingen 25:2 som betjänar grannfastigheter. Dessutom finns det servitut som reglerar yttre underhåll och nödutgångar till förmån för fastigheten Fjärdingen 25:4.

#### **Teknik**

Vid bebyggelse som medför ändring av ledningslägen skall byggherren i god tid kontakta ledningsägaren.



### **Kontrollprogram**

Under byggskedet bör ett kontrollprogram upprättas i syfte att be-  
vaka eventuella vibrationsskador etc på närliggande bebyggelse.

### **Ekonomi**

Sökande har det ekonomiska ansvaret för projektet.

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under ja-  
nuari/februari 2005. Under förutsättning att planen inte överklagas  
kan den vinna laga kraft tre veckor därefter.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret. Byggherren  
med arkitektkonsulter, Bjerking AB respektive Tema arkitekter, har  
bidragit med underlag och illustrationer i planarbetet. Upplandsmu-  
seet har bidragit med underlag i form av "Kulturhistorisk förunder-  
sökning". Trafikbullerrapporten har upprättats av Ingemansson  
technology AB.

### **Revideringar efter samrådet:**

- § Planbestämmelserna har kompletterats med krav på genomgående lägenheter samt krav på att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet kan förläggas mot tyst sida alternativt att sovrum skall placeras på vinden. Detta avser gamla stadshotellets sida som vetter mot Drottninggatan. Utformningsbestämmelser har införts för det nya bostadshuset. Glasverandans skyddsbestämmelse (q på kartan) har utgått.
- § Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med avsnitt om: -information till de blivande bostadsrättsinnehavarna avseende störningsrisker (buller) i området, - kontrollprogram för störningar under byggtiden, -markingrepp, -radon.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i oktober 2004, reviderad i februari 2005

Margaretha Nilsson  
Planchef

Owe Gustafsson  
planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 2005-02-17  
Laga kraft 2005-10-27