

Smilla
Roth

274608

Brigge Andersson

Dnr 2000/20033

Programsamråd för Granskolan / del av Kv Grim



Uppsala kommun

SAMRÅDSTID till och med den 30 September 2000



Stadsbyggnadskontoret, Box 216, 751 04 Uppsala

Handläggare:

Göran Reierstam

tel: 018-27 46 44; fax: 018-69 20 53, mobil: 0703-29 71 54

e-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

GRANSKOLAN I LUTHAGEN



Bild över Granskolans gamla skolgård sett från korsningen Sysslomansg-Luthagsplanaden, med skolan skymtandes till vänster i bild.

DETALJPLANEPROGRAM

Förfrågan till Byggnadsnämnden finns från SPF Fyris och SPF Luthagen om planändring av f.d. Granskolans fastighet inom kvarteret Grim, för nybyggnation av bostäder. Man avser samverka med exploatör för att uppföra seniorbostäder, dvs bostäder tillgänglighets- och attraktionsmässigt optimerade för en målgrupp av människor över 55 år.

Platsens karaktär och historia

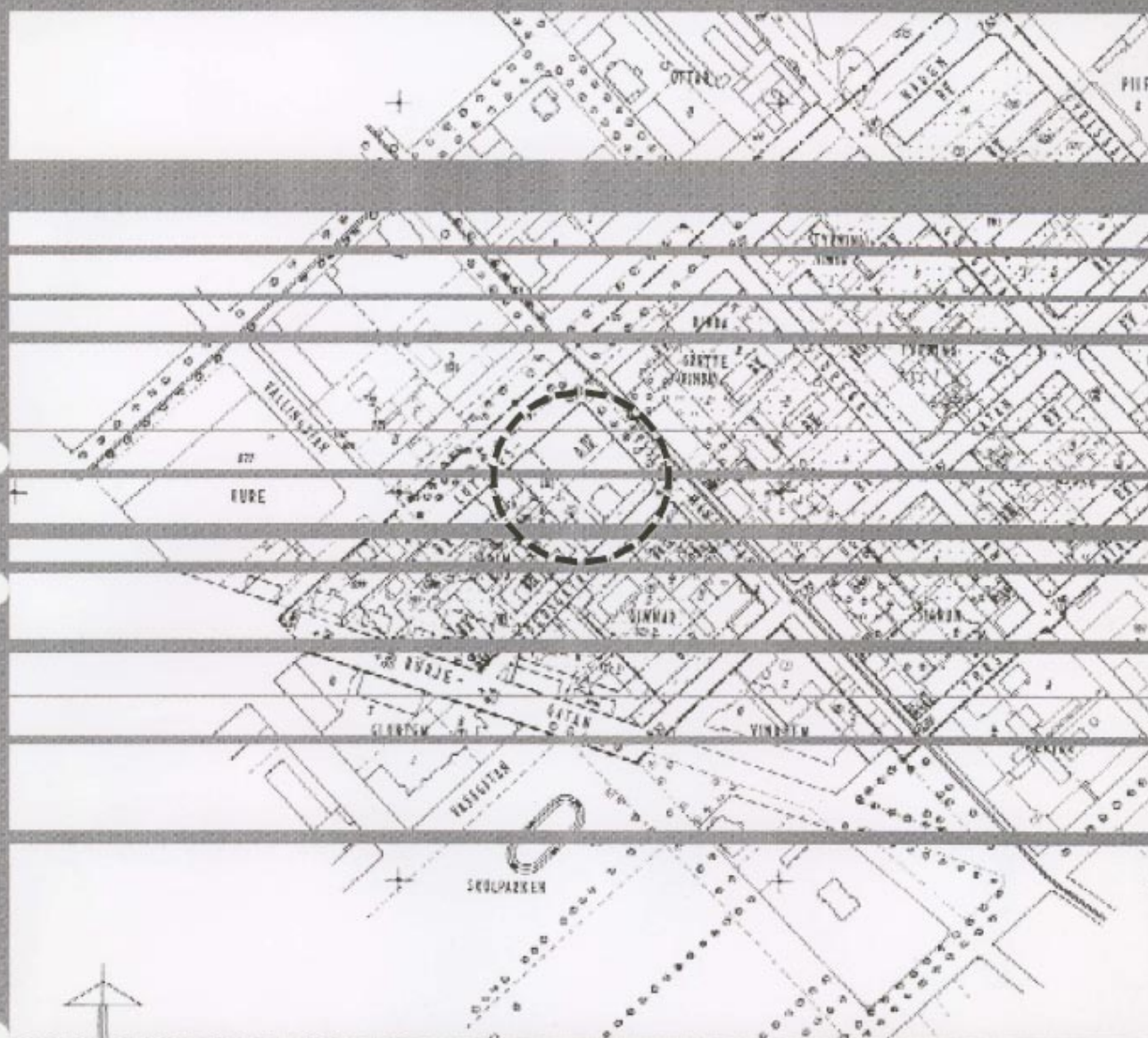
Granskolan ligger på en hörnfastighet invid Luthagsplanaden, mitt i stadsdelen. Den gamla skolbyggnaden är f.n. det enda huset på tomten. "Skolgården" framför skolbyggnaden är en grusbelagd plan. Längs med fastighetens norra gräns, alltså invid Luthagsplanaden, växer ett antal högresta granar, troligtvis lika gamla som själva skolan. Granarna sluter skolgården visuellt nästan helt mot omgivande gator, och hindrar effektivt dagsljuset från att nå marken.

Bakom Granskolan, vid fastighetens sydsida längs med Fredsgatan, växer istället några lövträd och buskar. Ett par av dessa lövträd; några almar, är mycket karaktärskapande för kvarteret och därför väl värda att skydda vid en planändring.

bakgrund



Bild från Granskolan, uppförd under slutet av 1800-talet, med den höga almen skymtandes bakom.



Gällande detaljplan för Granskolan och dess närområde.

Gällande översiktsplan och detaljplan för området

I översiktsplanen för Uppsala kommun; ÖP-90, anges inga särskilda direktiv för markanvändning inom aktuellt område.

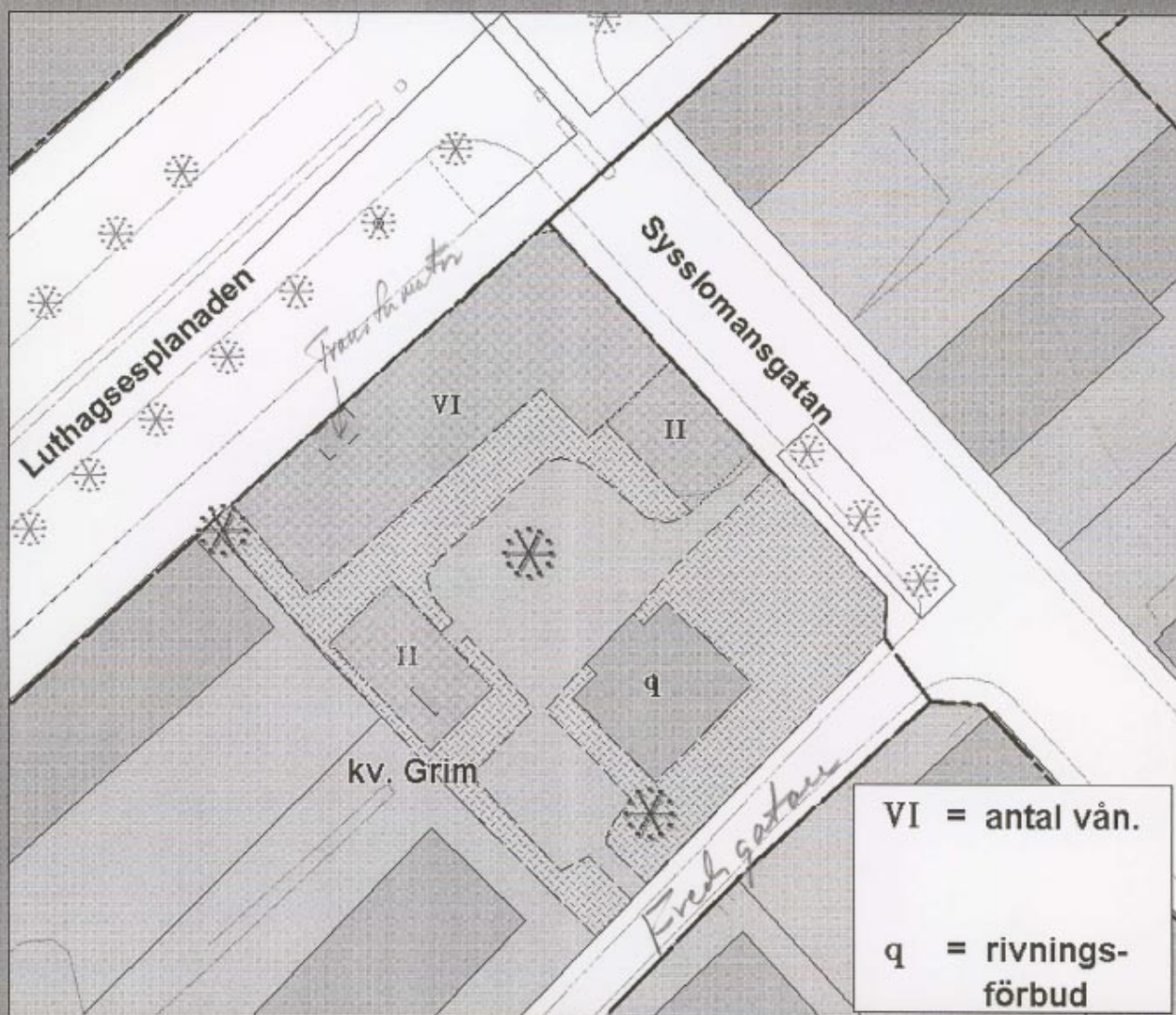
Kvarteret Grim ligger inom stadsplanen för del av nedre Luthagen, antagen år 1943. I denna plan anges fastigheten Luthagen 65:1, dvs Granskolan, som plats för byggnad om max. fyra våningar avsedd för allmänt ändamål, dvs för verksamhet i offentlig regi. Maximal byggnadshöjd är satt till 14 meter. Byggnadsförbud råder för området närmare än 14 meter från fastighetsgräns mot grannfastigheten i kvarteret Grim.

Grönytor/parkmark

Granskolans tomt ägs av Uppsala kommun, och kan idag uppfattas som en allmänt tillgänglig och offentlig kvartersmark. Fastigheten är dock enligt stadsplanen avsatt som mark för bebyggelse enligt rutnätsstadens bebyggelsemönster, med byggnader placerade i gatuliv. Allmän parkmark återfinns vid det intilliggande kvarteret Rinda. Även Skolparken ligger nära aktuellt område.

gällande detaljplan

grönytor & parker



Oversiktskarta över aktuellt planområde/nybyggnadsområde, med skiss till möjlig disposition av tomten för nya bostadshus. Tillkommande hus skall förläggas med ett respektavstånd till skolbyggnaden och ges en sådan volym att Granskolan fortfarande upplevs som fristående med en stor "skolgård" framför dess huvudentré.

Förslag till framtida användning av Granskolan och dess gamla skolgård.

Själva skolbyggnaden har ett stort symbolvärde för stadsdelen Luthagen, i och med dess historiska bakgrund och relativt intakta exteriör. En skolbyggnad behöver för att fortfarande upplevas som just en skolbyggnad, en samverkande "skolgård". Det är därför viktigt att eventuell tillkommande bebyggelse ger ett respektavstånd till skolbyggnaden, ett mellanrum som genom markbearbetning till sin karaktär just kan upplevas som något som liknar en skolgård. Grönskan bör bibehållas mot Fredsgatan.

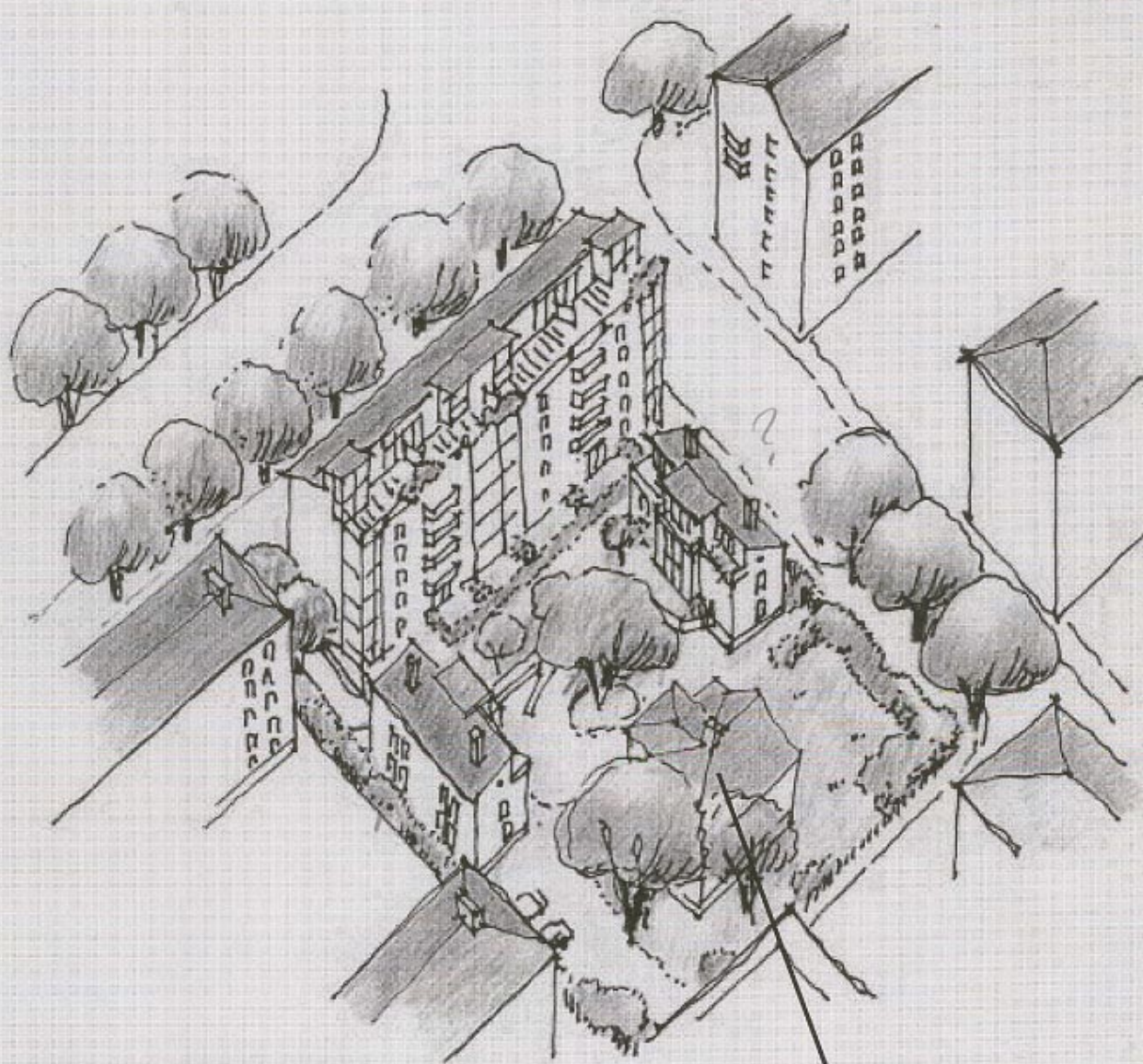
Skolbyggnaden skyddas från rivning genom angivande av rivningsförbud i detaljplan.

Den färdigvuxna och känsliga grandungen intill Sysslomansgatan och Luthagesplanaden ersätts med bebyggelse som ges samma byggnadshöjd, dvs sex våningar, som omgivande bebyggelse längs med Luthagesplanaden.



Från Sysslomansgatan har man en tydlig siktlinje mot Domkyrkan, vilken betonas av gaturännens väggar, husfasaderna.

preliminärt planförslag



Granskolan

Preliminärt arkitektförslag redovisande disponering av tomten för aktuell nybyggnation av seniorbostäder inom fastigheten.

Tillkommande bebyggelse skall främst användas för bostadsändamål. Verksamheter som inte är störande för omgivningen kan dock tillåtas i själva skolbyggnaden och i anslutning till bostäderna. Bottenvåningen i tillkommande bebyggelse mot Sysslomansgatan och Luthagesplanaden får enbart användas för verksamheter. ?

? Bilangöring till kvarteret sker från väster via angöringsgatan som löper längs med Luthagesplanaden.

Tillkommande hus längs med Luthagesplanaden bör inte tillåtas uppföras närmare grannfastigheten än 6 meter, detta i syfte att åstadkomma ett respektavstånd till närmaste grannhusets gavel på minst 8 meter.

ny bebyggelse



Före



Efter

Illustration av tillkommande sexvåningshus med artikulerad bottenvåning, sett från Luthagsplanaden.

Tekniska förutsättningar och miljökonsekvenser

Trafikbuller

På Luthagsplanaden passerar ca 18000 fordon per dygn (år 1997). Detta skapar buller som måste isoleras bort i fasad vid tillkommande bostadsbebyggelse längs med gatan. Bestämmelser för detta utformas under planarbetet.

Solskuggning

Den enligt förslaget tillkommande bebyggelsen når samma höjd som den befintliga grandungen, varför skuggningseffekterna bedöms bli ungefär densamma som idag.

Parkeringsbehov

Utgångspunkten för planarbetet skall vara att allt internt parkeringsbehov för boende och verksamma inom fastigheten skall lösas inom tomtmark.

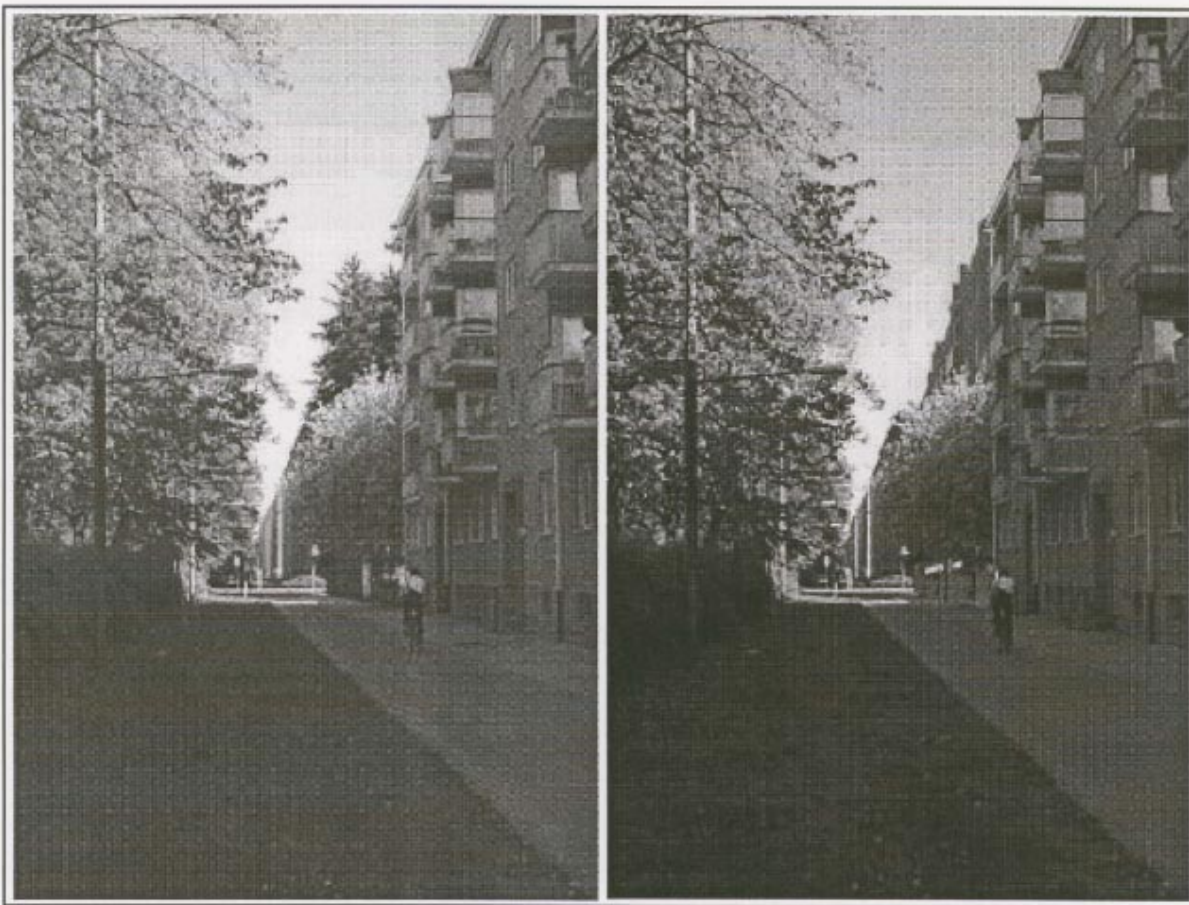
Granskolans byggnadstekniska skick

Granskolans byggnadstekniska kondition bör undersökas under planarbetet.

Särskild Sanitetsbildning?

miljökonsekvenser

fysiska förutsättningar



Före

Illustration av ny husfasad längs med Luthagsesplanaden

Efter

Brf Grims Gård, Uppsala

Något om bakgrund och historia

(Anteckningar från ett möte på Grims Gård den 26/5 -04 då Birger Andersson berättade om förhistorien inkl. någon komplettering samt tillägg av GB.)

I slutet på 90-talet diskuterade sex SPF-föreningar med Seniorgården (dotterbolag till JM AB; nedan JM) om att försöka få till stånd ett seniorboende i centrala Uppsala. (På riksplanet hade samverkan mellan JM och SPF funnits sedan 1984.) Hans Widsten, JM och Birger Andersson (BA), dåvarande ordförande i SPF Luthagen, åkte i augusti 1999 runt i Uppsala och undersökte uppslag till lämplig tomt. BA hade senare uppföljande kontakter med stadsbyggnadskontoret och skrev i september 1999 ett brev till kommunalrådet Annika Lind i frågan.

Av de från början sex SPF-föreningarna kvarstod efter en tid fyra som intresserade av att driva frågan vidare; föreningarna var Fyris, Almtuna, Uppsala City och Luthagen. Under arbetets gång framkom Granskoletomten som ett mycket intressant objekt.

Kontinuerliga kontakter fortsatte mellan SPF och ett programsamråd skedde under 2000. Inför bildandet av en formell projektgrupp med ett konstituerande möte i Missionskyrkan den 30/1 2001 återstod endast SPF Fyris och Luthagen. I interimsstyrelsen medverkade från SPF Luthagen bl.a. BA, Karin Wahlstedt och Sten Lindahl samt ledamöter från SPF Fyris respektive JM.

SPF hade inte ekonomi att förvärva fastigheten varför föreningarna + JM (Seniorgården) uppvaktade kommunen och bad att få köpa tomten samt få en ny detaljplan (2000). Positiva förhandsbesked erhöles. Därefter (okt. 2000) gjordes ett utskick om intresseanmälan till medlemmarna i SPF Fyris och Luthagen varvid 330 medlemmar anmälde sig. När det senare blev dags att göra en definitiv anmälan (våren 2002) och att betala bokningsavgiften på 25 000 kr föll många bort och det blev ca 60 – 70 anmälningar kvar. Kommunfullmäktige tog ett planförslag under hösten 2001.

JM gjorde upp med kommunen om köp där fastigheten inkl. Granskolan såldes för ca 7 milj. kr (jan. 2002) till JM (Seniorgården AB). Därefter var det formellt ett JM-projekt. Under arbetets gång övervägde JM vad som skulle ske med själva Granskolan, som var q-märkt, och JM kom fram till att man inte ville låta den gamla skolbyggnaden ingå i Grims Gård-projektet, varför den delen av tomten avstyckades och senare såldes.

Tillägg - Ur detaljplan avs. Grims Gård:

Granskolan var det första skolhuset väster om ån som uppfördes som folkskola. Den stod färdig 1881 och uppfördes med två skolsalar i bottenvåningen och med en bostadslägenhet ovanför på vinden. Skolan blev snabbt för liten för den vanliga småskoleverksamheten, och har därför alltsedan början av 1900-talet använts som skoldaghem och liknande verksamhet [t.o.m. vt 2000/GB]. Skolbyggnaden har en stomme av murtegel och är putsad med en takbeläggning av plåt. Karaktäriserande för byggnaden är dess stora och välvda fönster, samt dess tempelliknande friser. - Byggnaden har interiört förändrats från sitt ursprung.