



KV LEOPARDEN DRAGARBRUNN 6:2 SKISSHANDLING 151127





KV LEOPARDEN I STADEN GATOR OCH STRÅK





KV LEOPARDEN SITUATIONSPLAN MED OMGIVNING BEFINTLIGT UTSEENDE SKALA 1:800 (A3)



KV LEOPARDEN SITUATIONSPLAN MED OMGIVNING BLIVANDE UTSEENDE SKALA 1:800 (A3)



HUS A FASAD MOT SVARTBÄCKSGATAN SKALA 1:200 (A3)



HUS C FASAD MOT ÖSTRA ÅGATAN SKALA 1:200 (A3)

## HISTORISK KONTEXT

Kv Leoparden Fastigheten Dragarbrunn 6:2 bildar en del av kvarteren i den historiska miljön kring Svartbäcksgatan öster om Fyrisån. Området utformades från början för handel och hantverk och hör till den borgerliga delen av Uppsala som historiskt legat i skuggan av Universitets- och Domkyrkostaden väster om ån. Före industrialismens genombrott bestod bebyggelsen till största delen av en till tvåvånings trähus och de boende utgjordes mestadels av handelsmän och hantverkare med familjer och tjänstefolk. Den här typen av stadsmiljö har av forskare fått benämningen "den agrara köpstaden" där de boende i staden samtidigt drev jordbruk på stadens utjorlar. Det rådde vid denna tid fortfarande till stor del naturhushållning innan penningekonomin helt slagit igenom. I mitten av 1800-talet började den tidigare karaktären av handel- och hantverksgårdar ersättas av handel. Längs gatorna inreddes bottenvåningarna med lokaler för handel med stora skyltfönster och inne på gårdarna omvandlades bostäder och ekonomiutrymmen till lokaler för småhantverk som skrädderi, skomakeri mm. På innergårdarna bereddes plats för små bostäder åt den i industrialismens spår växande befolkningen. I början av 1900-talet hade Svartbäcksgatan utvecklats till en utpräglad affärsgata. Efter rivningsvågen och centrumsaneringarna på senare hälften av 1900-talet återstår idag endast en bråkdel av dessa miljöer.

På 1970-talet togs det fram en bevarandeplan för svartbäcksområdet som inkluderade kvarteret Leoparden. Denna bevarandeplan låg till grund för gällande detaljplan som antogs 1985. I detaljplanen är alla befintliga byggnader q-märkta vilket innebär *"att sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar byggnadens yttre form och karaktär. viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig kan medges"*.

Övrig mark i kvarteret får inte bebyggas. Hela stadskärnan förklarades som särskilt värdefull bebyggelsemiljö av kommunfullmäktige 1988, och kvarteret Leoparden ingår i riksintresset Uppsala stad. Riksintresset har bäring på stadens struktur, rutnätsplanen från 1600-talet och den småskaliga trähusbebyggelsen från 1700- och 1800-talet.

## KVARTERETS HISTORIK

Fastigheten på Svartbäcksgatan 20 fungerade i början av 1800-talet som en handelsgård men kring 1850 hade den omvandlats till en hantverksgård. I början av 1900-talet inrymdes en livsmedelsaffär samt en klädaffär i lokalerna mot Svartbäcksgatan. På gården inrymdes samtidigt två hantverksrörelser och huset mot Östra Ågatan har under en period använts som snickeri. På en ritning från 1918 kan man se att kvarteret varit delat på mitten av en tvärgående länga i två mindre gårdar. På 1920-talet genomfördes en större ombyggnad av gården då de gamla gårdshusen revs och ersattes av ett nytt affärs- och verkstadshus sammanlänkande husen mot Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. Samtidigt byggdes också det lilla gårdshuset som från början användes som garage. De nya byggnaderna uppfördes efter ritningar av stadsarkitekt Gunnar Leche i 1920-talsklassicism. Efter 1920-talet har inga större om- eller tillbyggnader skett. På 1940-talet byggdes huset mot Östra Ågatan om och portgången byggdes igen. Huset mot Östra Ågatan har under senare delen av 1900-talet förvanskats och klätts med grov träpanel. På gårdssidan försågs även huset mot Svartbäcksgatan med samma grova panel.

## HUSEN MOT GATAN

Vi har inspirerats av kvarterets historiska rötter i småskalig handels- och hantverksverksamhet samt omgivningens karaktäristiska kvartersstruktur med gyttriga innergårdar, småskaliga verksamheter och gårdshus.

### Huset mot Svartbäcksgatan

Huset bidrar på ett betydelsefullt sätt till gatans karaktär och har varit vår utgångspunkt i arbetet med att utveckla kvarteret till ett modernt bostadskvarter med förankring i historien och områdets gatuliv. Huset renoveras och anpassas till dagens krav med stor respekt för husets karaktär och detaljer. De två butikslokalerna, "husets ansikte mot gatan" renoveras och förfinas och bidrar till att bibehålla gatans karaktär av småskalig handel och verksamhet. Huset kompletteras med två takkupor lika befintliga i symmetri med husets helhet.

### Huset mot Östra Ågatan

Mot Östra Ågatan får kvarteret en ny skepnad. Det idag grafittibemålade huset med sluten bottenvåning ersätts av ett hus med karaktär av "town house". Vi återskapar den tidigare portiken genom kvarteret, en ny förbindelse gatorna emellan. En ny liten gränd som förstärker områdets karaktär av gyttrighet och blåser nytt liv i denna del av Östra Ågatan som idag har en karaktär av bortglömd bakgata. Passagen genom kvarteret skapar rörelse och förutsättningar för en levande gårdsmiljö i samklang med omgivningen. Husets vertikalt uppdelade fasad och varierade fönstersättning ger huset ett småskaligt och detaljerat uttryck anpassat till gatans karaktär av gränd.

Vi har försökt åstadkomma en hållbar och långsiktig utveckling och upprustning av kvarteret efter dagens normer och krav. Vårt mål är att utveckla och gestalta ett nytt Kv Leoparden med inspiration från historien men med sikte på framtiden.





## KONDITION PÅ BEFINTLIGA BYGGNADER

Konditionsbesiktningar har gjorts av befintliga byggnader i kv. Leoparden. Nedan följer sammanställningar och analyser av materialet som bla. Bjerking och Dry-it gjort 2015-11-09.

### HUS A Byggår 1859

Byggnaden är belägen längs Svartbäcksgatan. Byggår 1859. Stomme: Husdelen har omfattande sättningar som har ägt rum under lång tid. Golv lutar och muröppningar vid fönster har deformerats och fasaderna har synliga sprickbildningar. Byggnadskroppen är uppbyggd av timrade reviterade ytterväggar och bjälklag av trä. Det finns risk för att timmerstommen kan vara angripen av röta eller mögel detta behöver utredas vidare i nästa skede. I takkonstruktionen finns det inslag av skador i form av röta. Dessa delar av takstolarna måste bytas. Vi har bedömt att denna byggnad har ett stort symbolvärde för kvarteret Vår bedömning är att en varsam renovering samt lågmäld förädling av denna byggnad är fullt möjligt.

### HUS B Byggår 1923

Bef. Byggnaden är belägen på gården. Stomme: Husdelen har omfattande sättningar som har ägt rum under lång tid. Golv lutar och muröppningar för fönster har deformerats och fasaden har synliga sprickbildningar. I källaren kan man se att de tunga ytterväggarna har sjunkit mer än de bärande pelarraderna. Murarna har på många ställen genomgående sprickor. Fuktutfällningar och fritt vatten förekommer utmed källarväggarna. Den porösa källarväggs betong saknar fungerande fuktspärr och dränering. Bjälklagen i huset är uppbyggda av betong med underdimensionerade rostiga balkar samt träbjälklag. Träbjälklagen lutar kraftigt och övriga stommen är angripen av mikrobiell påväxt. Byggnaden har haft installationsläckage vilket har förvärrat situationen. Ett flertal fuktgenomslag i taket vittnar om. På vindsplanet förekommer det missfärgningar på undersida av takkonstruktionen, merparten av dessa bedöms vara orsak av läckande ytskickt vilket medfört mikrobiell påväxt. I byggnaden finns det så kallad "byggmästarfyllning" som kan innehålla miljöfarliga ämnen. Denna byggnad kräver mycket stora ombyggnader för att kunna motsvara gällande normer och krav. Vi bedömer detta som svårt att utföra och ersätter denna med en ny byggnad.

### HUS C Byggår 1859

Bef. Byggnaden är belägen mot Östra Ågatan. Stomme: Byggnaden är i mycket dåligt skick och grundläggningen är mycket dålig vilket har gett huset stora sättningsskador. Bjälklagens kondi-

tion är mycket dålig och insektsangripna. De bärande ytterväggarna har stora fuktskador, dessa är värst mot innergården. Taket har ej besiktigats i detta skede då vinden är inredd. Denna byggnad kräver mycket stora ombyggnader för att kunna motsvara gällande normer och krav. Vi bedömer detta som svårt att utföra och ersätter denna med en ny byggnad.

### HUS D Byggår 1923

Bef. Byggnaden är belägen på gården. Stomme: Botten bjälklag av betong och mellan bjälklag av trä. Grunden påvisar stora brister. I källaren kan man se att ytterväggarna har sjunkit. Murarna har på många ställen genomgående sprickor. Källarväggs betong saknar fungerande fuktspärr och dränering. Vi har bedömt att denna byggnad har ett mycket stort symbolvärde för kvarteret då denna byggnad är ritad av Uppsalas stadsarkitekt Gunnar Leche. Denna byggnad kräver ombyggnader för att kunna motsvara gällande normer och krav. Projektet bedömer detta som möjligt med de underlag som finns framme. Vi har därför valt att renovera och modernisera denna byggnad. Vår bedömning är att en varsam renovering samt lågmäld förädling av denna byggnad är fullt möjligt.

## KRAVSTÄLLNING

Projektet skall uppfylla myndighetskrav (energi, kravställande föreskrifter BBR), kravställande på boendekvalité (Svensk Standard) och kravställande funktionskrav (tillgänglighet).

## ENERGI

Nybyggnaderna får förstärkta energisparande åtgärder. Vi får en högre energiförbrukning på de befintliga husen och lägre på de nya husen. Befintliga hus effektiviseras med nya fönster och ny ventilation med återvinning. Den sammanlagda energianalysen av befintlig och ny bebyggelse förväntas klara energikraven.

## FUNKTIONSKRAV

De befintliga byggnaderna som vi vill ersätta har stora brister och vi har bedömt att det är svårt att uppnå en god boendemiljö även om de kompletteras med ny teknik.

## TEKNIK

Byggnaderna förses med vattenburet system anslutet till befintlig fjärrvärmeanslutning samt ventilation med återvinning. Undertryck i ny ventilation i kombination med befintlig stomme med mikrobiell påväxt kan skapa dålig inomhusmiljö. Det är av stor vikt att saneringen av mikrobiell påväxt utföres noggrant.

## SLUTSATS

Vår bedömning är att vi renoverar och moderniserar hus A och D samt ersätter hus B och C med nybyggnader. Vi anser att en ombyggnad av hus A och D är möjlig med uppfyllda myndighetskrav (energi, Kravställande föreskrifter BBR), kravställande på boendekvalité (Svensk Standard) och kravställande funktionskrav (tillgänglighet).

HUS A längs Svartbäcksgatan bevaras och renoveras till sin forna glans. Fasaderna mot Svartbäcksgatan kompletteras med två nya tak-kupor lika de befintliga. Huset kompletteras med ett nytt tillgängligt trapphus med hiss mot gården. För att klara angöring till vindslägenheterna kompletteras huset med en ny takkupa mot gården. Huset får lägenheter på 1-2 rum och kök mellan 40 – 65 kvm. Det två butikslokalerna mot Svartbäcksgatan renoveras och modifieras.

HUS B "gårdslången" får en enkel arkitektur av magasinskaraktär, en gestaltning med tydliga referenser till industriarkitektur med putsad fasad, stora spröjsade fönsterpartier och målade skyltar. Taket kläs i svart falsad skivtäckt plåt likt husen runt omkring. Vi har försökt att gestalta en modern byggnad men med en som inspireras av dagens befintliga magasins- och verkstadslokal i 1920-talsklassicism. Husets övre plan bildar en diskret indragen vindsvåning med en längsgående balkong med angöring från trapphus i hus C. Huset består av små enrumssstudiolägenheter på ca 35 kvm.

HUS C längs Östra Ågatan får en klassisk, enkel och vertikal gestaltning med sadeltak, takkupor, fasader av puts, fönster som håll i mur och tak av svart plåt. Huset delas upp i tre vertikala fasadpartier i tre grå kulörer. De putsade fasaderna återspeglar det befintliga husets fasader innan det på 1980-talet kläddes med stående träpanel. Mot Östra Ågatan återskapas en portik mot gaturummet som bildar en länk mellan Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. Huset får lägenheter på 1-2 rum och kök mellan 35 - 75 kvm. Den något större skalan på den nya byggnaden svarar väl upp mot och harmonierar med grannbyggnaderna som har en större skala. Den bildar en fin övergång mellan den småskaliga bebyggelsen och de större husen.

HUS D "gårdshuset" som ursprungligen uppfördes som garage renoveras och byggs om till en bostad i två plan.





KV LEOPARDEN VY FRÅN OVAN





HUS B FASAD OCH PRINCIPSEKTION MOT GÅRD SKALA 1:400 (A3)

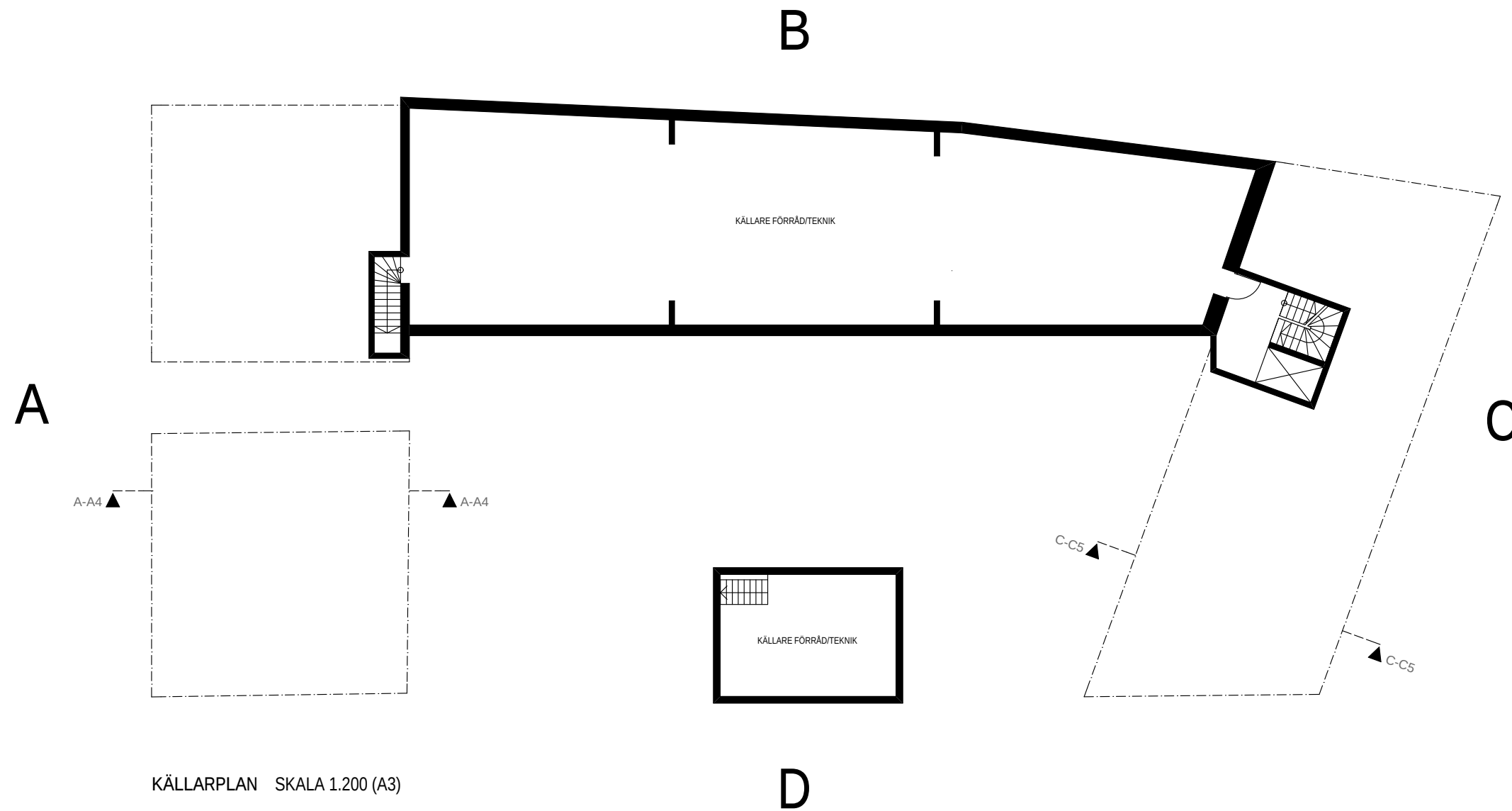


HUS C FASAD OCH PRINCIPSEKTION MOT GÅRD SKALA 1:200 (A3)



HUS C FASAD MOT ÖSTRA ÅGATAN SKALA 1:200 (A3)







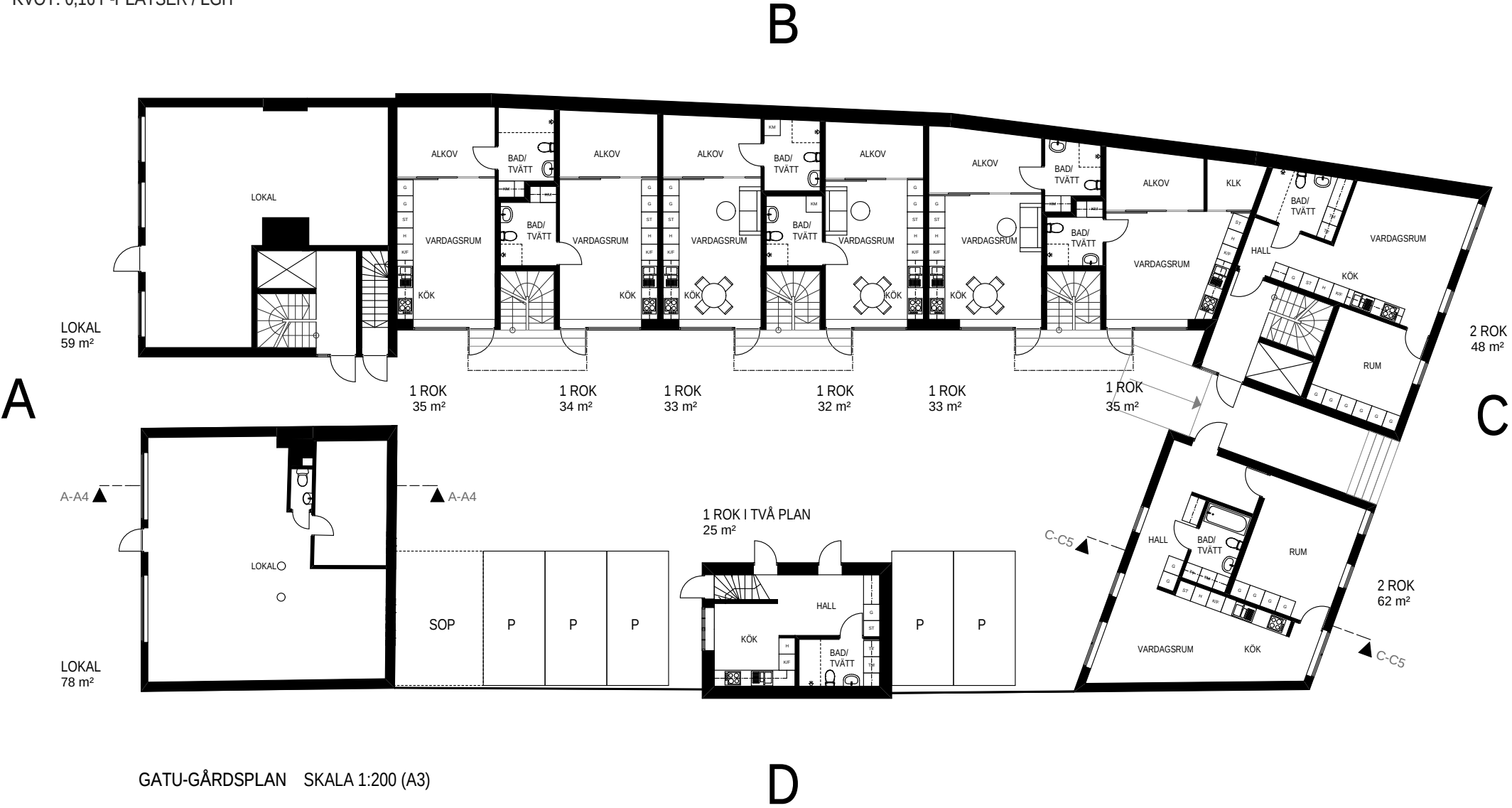
LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

|                  |            |       |
|------------------|------------|-------|
| 1 ROK            | 27 - 44 m² | 21 ST |
| 1 ROK I TVÅ PLAN | 48 m²      | 1 ST  |
| 1,5 RUM          | 39 - 42 m² | 3 ST  |
| 2 ROK            | 42 - 70 m² | 8 ST  |

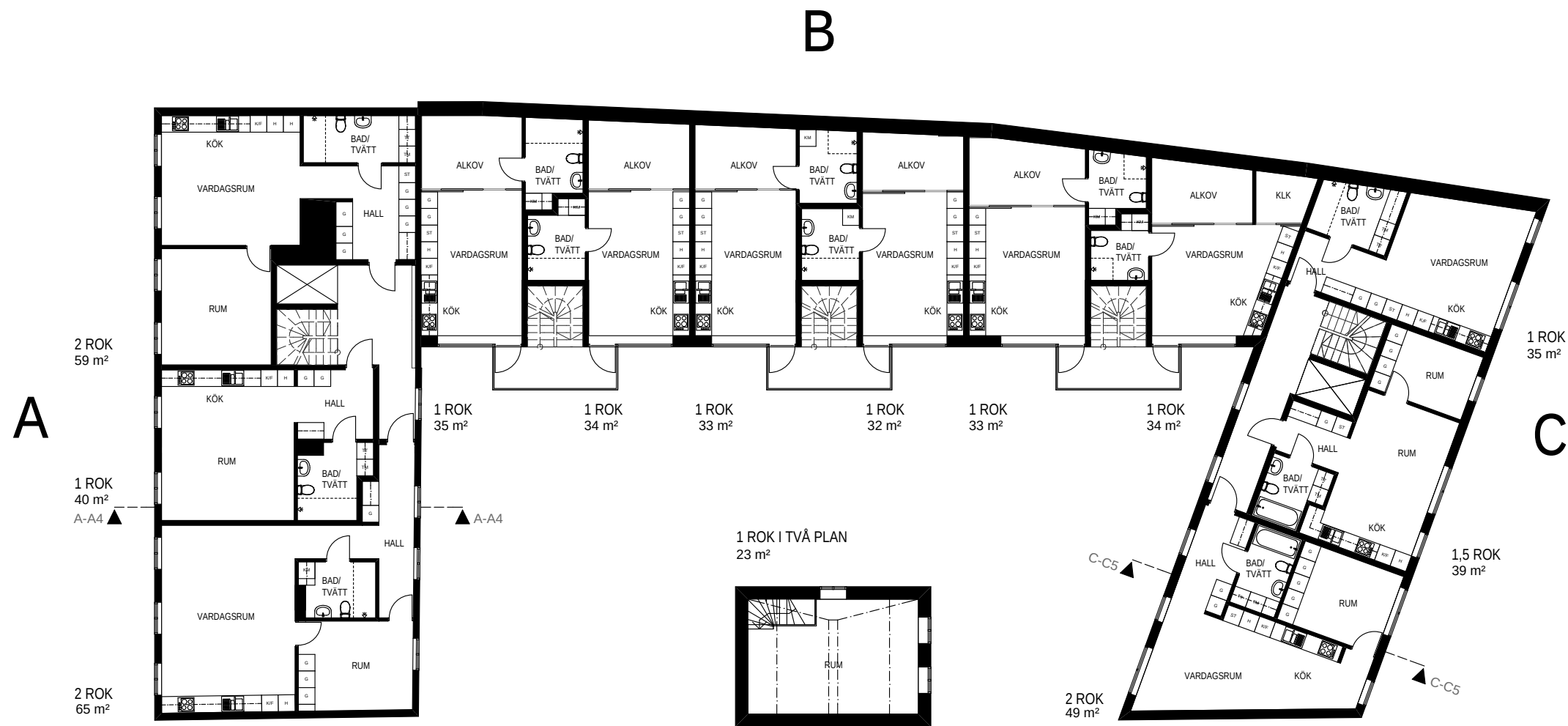
TOTALT ANTAL LGH: 33 ST

TOTAL BOA: CA 1370 m²

TOTALT ANTAL P-PLATSER: 5 ST    KVOT: 0,16 P-PLATSER / LGH

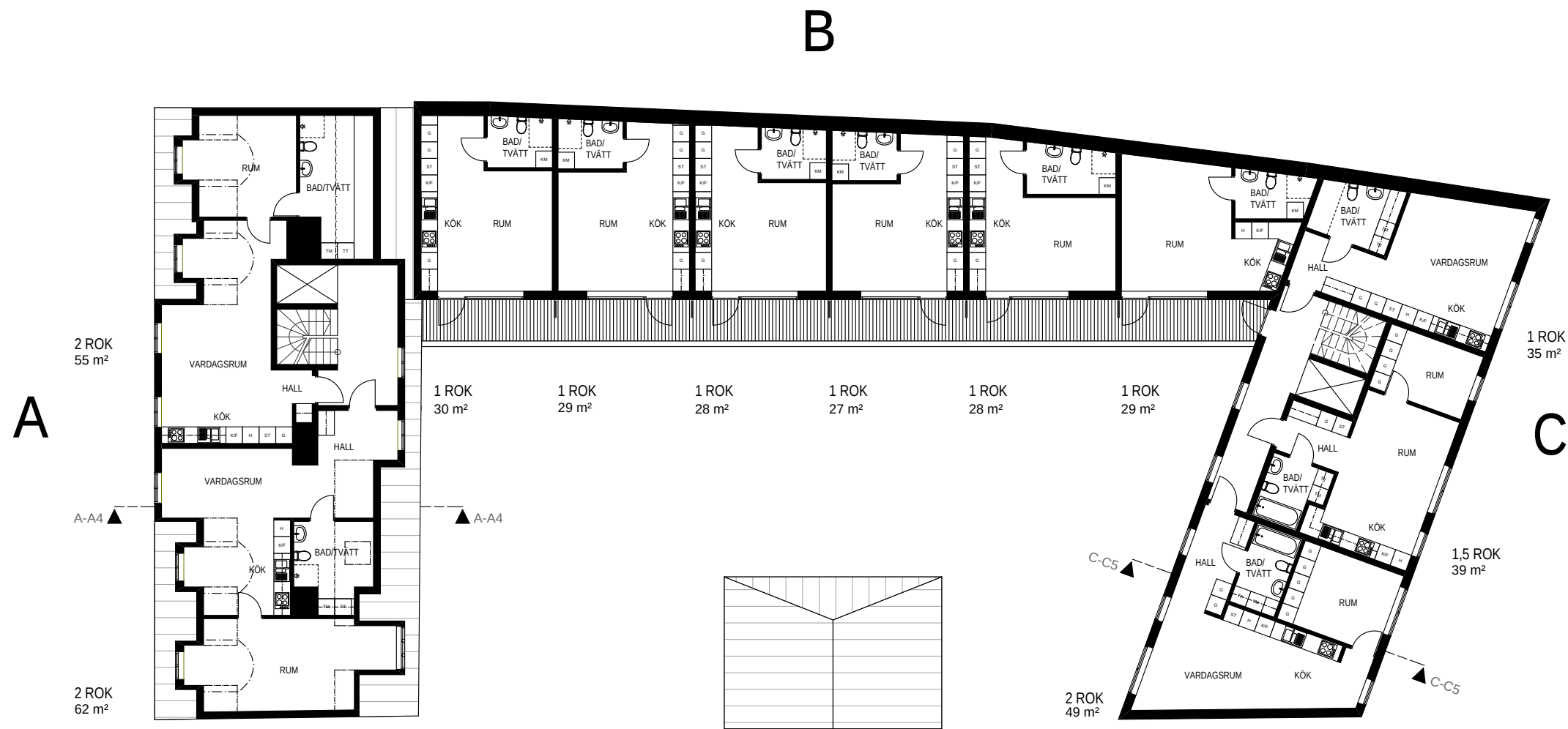


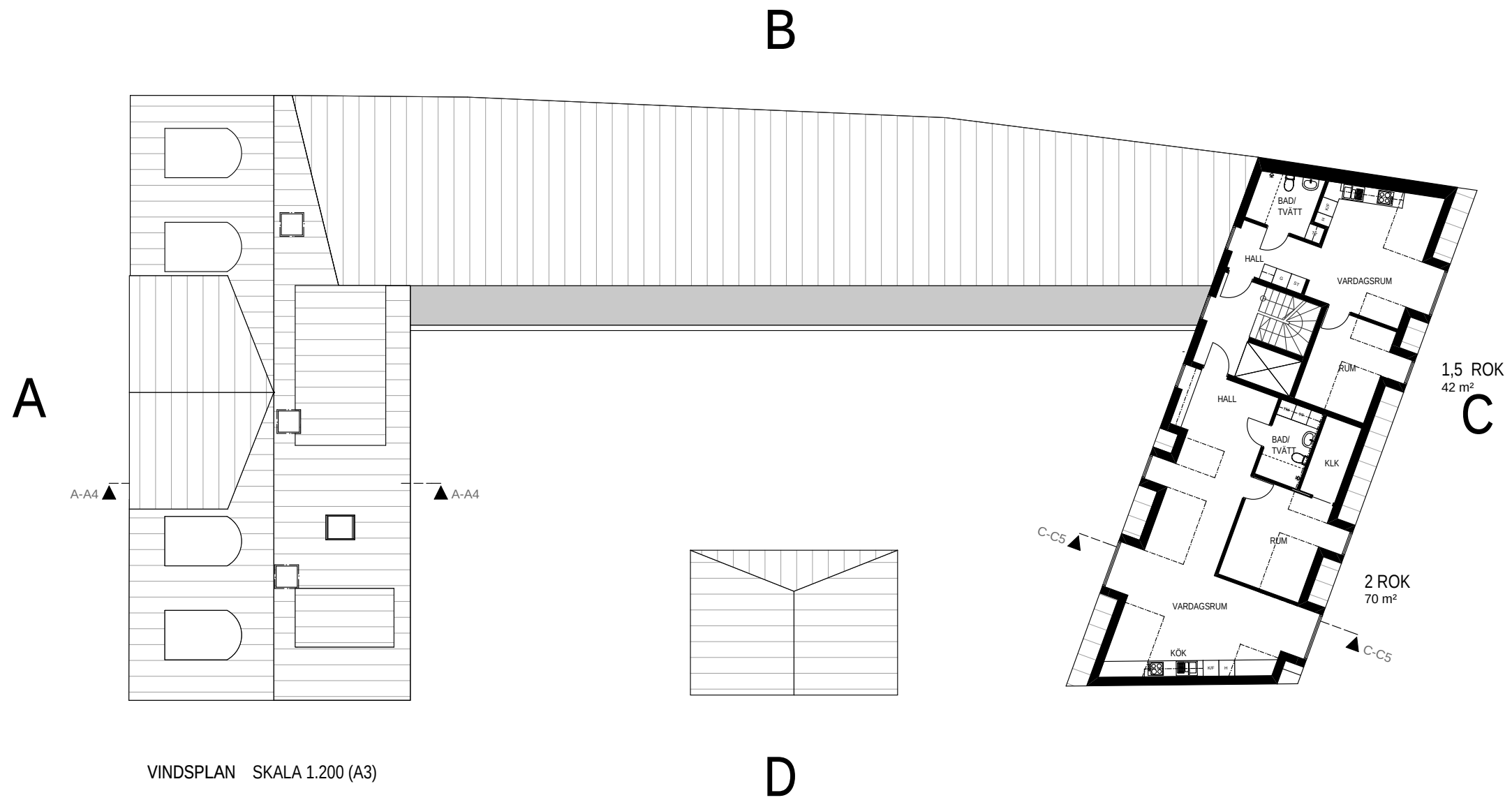
GATU-GÅRDSPLAN SKALA 1:200 (A3)



PLAN 2 SKALA 1:200 (A3)











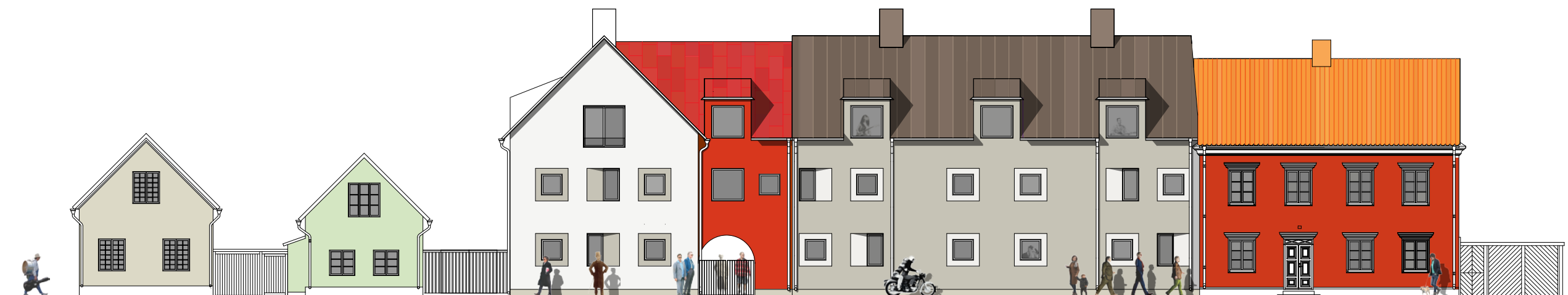
KV LEOPARDEN VY ÖVER GÅRDEN MOT ÖSTRA ÅGATAN





## KV SANKTA MARIA VISBY INNERSTAD

AQ Arkitekter har erfarenhet av liknande projekt belägna i en historiskt värdefull miljö. Våren 2015 färdigställdes Kv Sankta Maria i Visby innerstad. Projektet bildar ett litet kvarter i den historiska stadskärnan på ett stenkasts avstånd från Visby domkyrka. Projektet har som vi tycker en fin skala och smälter väl in i omgivningen och har blivit väl omtyckt i staden.



KV SANKTA MARIA VISBY VY FRÅN GATAN SKALA 1:200 (A3)