



Ulleråker

Riktlinjer för bebyggelsekvaliteter i centrala Ulleråker

**Förtydligande inför markanvisningstävling
för centrala Ulleråker**

2016-06-23

Riktlinjer för bebyggelsekvaliteter i centrala Ulleråker

I planprogrammet för Ulleråker beskrivs översiktliga principer för var och hur tillkommande bebyggelse kan ske i stadsdelen. Detaljplanen för centrala Ulleråker tar fasta på och detaljerar planprogrammets principer. Samrådshandlingen reglerar i huvudsak bebyggelsens volym, samt begränsar dess utbredning i relation till kultur- och stadsbyggnadsvärden. Planen reglerar dock inte bebyggelsen utformning i detalj, utan är en avvägning mot möjligheten att ge flexibilitet till markanvisningsförfarandet. I markanvisnings- och bygglovprocessen sker en uppföljning som kan säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering.

De riktlinjer för bebyggelsekvaliteter i centrala Ulleråker som beskrivs i detta dokument utgör en kompletterande detaljering av de principer som ska gälla för bebyggelse inom tävlingsområdet. **Riktlinjerna utgör därmed grundkrav i tävlingen** och de förväntas tas om hand genom tydliga koncept och utformningsförslag i tävlingen.

Under hösten 2016 kommer arbetet med ett Kvalitetsprogram för bebyggelse och kvartersmark för Ulleråker att påbörjas. Goda idéer avseende principer för bebyggelsekvaliteter och utformning i markanvisningstävlingen kan komma att utgöra input till det kommande arbetet med kvalitetsprogrammet.

Bebyggelsevolym med hänsyn till goda stadskvaliteter

Bebyggelse i centrala Ulleråker ska enligt planprogrammet och detaljplanen formas genom en väl avvägd variation inom kvarteret med hushöjder mellan 4-14 våningar. Detaljplanens samrådshandling pekar på lämpliga lägen för högre byggnader utifrån bl.a. hänsyn till helhetsupplevelsen av stadsdelen i förhållande till stadens siluett, solstudier och lämplighet i förhållande till planområdets förutsättningar. Planen styr också några lägen för lägre bebyggelse där det anses avgörande för att åstadkomma goda vistelsekvaliteter på omgivande platser. Detaljplanen lämnar dock öppet för olika möjligheter vad gäller fördelningen av bebyggelsevolym i övrigt. Detta görs bland annat med hjälp av planbestämmelser om kvarterets största tillåtna fotavtryck på marken och genom att reglera ett spann av våningshöjder för delar av kvarteren.

Inom ramen för markanvisningstävlingen ska teamen presentera förslag till fördelning av bebyggelsevolym inom kvarteren. Förslagen måste aktivt arbeta med och redovisa hur goda stadskvaliteter uppnås genom förslagets utformning. De överordnade stadskvaliteterna som kommer att bedömas och som respektive team behöver ta ansvar för är:

- Attraktiva offentliga mötesplatser med goda vistelsekvaliteter, med huvudfokus på de torgplatser som finns inom och i anslutning till tävlingsområdet. Den bebyggelse som utgör torgens väggar ska bidra till det offentliga rummets kvaliteter. Avgörande för torgplatsernas kvalitet är god tillgång på solinstrålning som ger grundläggande förutsättningar för uteserveringar och stadsliv.



Utdrag ur solstudie från planarbetet som visar på hur en fördelning av bebyggelsevolym kan ge goda förutsättningar för stadsliv och uteserveringar på torget. Attraktiva offentliga mötesplatser är en avgörande del i att uppnå visionen om en levande och inbjudande stadsdel.

- Goda bostäder där ljus och luft utgör självklara bostadskvaliteter, trots de utmaningar som stadsdelens täthet bär med sig. Genom smarta lösningar, t.ex. slitsar, portiker och förskjutningar i fasadliv, kan goda bostadskvaliteter uppnås.
- Goda gårdsmiljöer som lockar till vistelse och som erbjuder solbelysta platser för samvaro inom kvarteret.
- Goda förskolemiljöer med ytor som är solbelysta under de delar av dagen som svarar mot verksamhetens behov.

Bebyggelsekvaliteter i relation till områdets skiftande förutsättningar

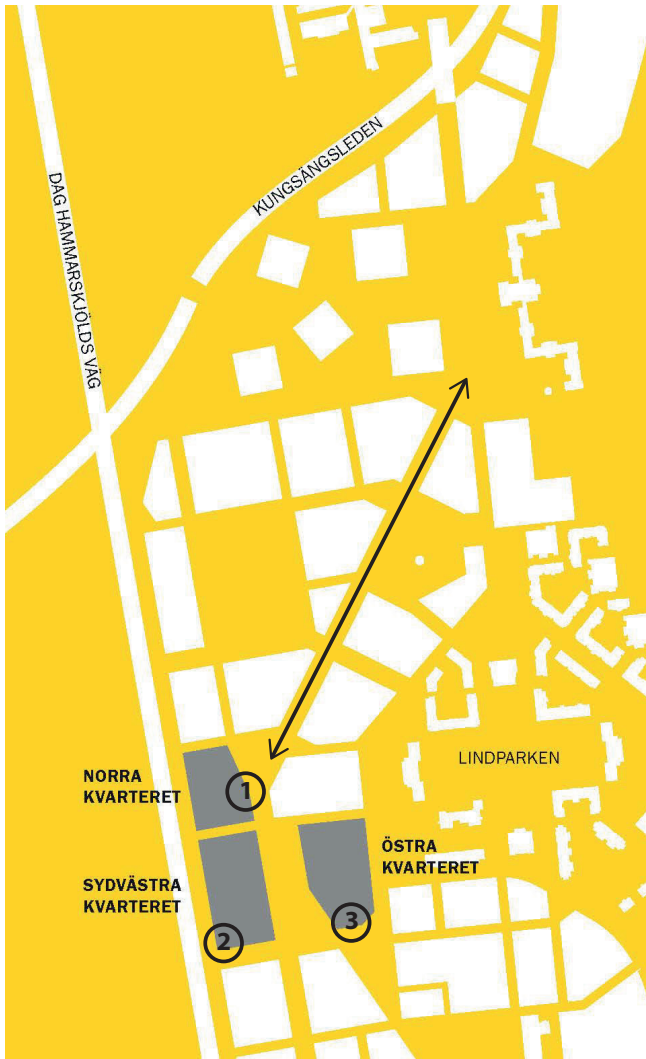
I planprogrammet och i detaljplanens samrådshandling beskrivs att bebyggelse i Ulleråker ska utformas med en väl avvägd variation i skala och uttryck som står i relation till de skiftande förutsättningar som finns inom området. Huvudinriktningar för bebyggelsens utformning i relation till olika sammanhang beskrivs kortfattat nedan:

- **Längs stadsdelens nya kollektivtrafikstråk och torgen** ska bebyggelsen präglas av en högre grad av variation och dynamik. Bebyggelsen här bör tydligt ta fasta på och göra tolkningar av de värden, egenskaper och uttryck som kan representera det nya Ulleråker. Bebyggelsen ska också tydligt bidra till en inbjudande upplevelse av stadsdelens nya urbana stråk och centrala platser.
- **Längs lokalgatorna**, som är bostadsgator med lågt tempo och prioritet för gående och vistelse, kan ett stort utbyte mellan kvarterens vardagsliv och gatans aktivitet bidra till en önskad dynamik. Gatorna är relativt smala i förhållande till bebyggelsens höjder vilket uppmuntrar till förskjutningar i fasadliv som bidrar till ett varierat gaturum med platsbildningar som bidrar till gatans liv och aktivitet. För att lokalgatorna ska upplevas som trygga, levande, intima och inspirerande miljöer är variation, detaljrikedom och händelserikedom viktiga aspekter.
- **I mötet med Dag Hammarskjölds väg**, som utgör del av riksintresset för kulturmiljövården, ska bebyggelsen formas med en mindre grad av variation och ett lugnare uttryck. Ett stort fokus på kvalitet krävs för att bidra till vägens värdighet och dignitet i staden. Fasadernas komposition, avvägning av detaljering och materialval kan vara avgörande delar i att uppnå visionen om en ny stadsfront som samspelar med sammanhanget och de kulturhistoriska värdena.
- **I mötet med befintlig bebyggelse** ska ny bebyggelse hålla en lägre skala och gestaltas med väl avvägda uttryck. Mötet mellan befintligt och nytt ska bidra till att stadsdelens årsringar vävs samman på genomtänkta sätt.

Studier av siktlinjer och överblickbarhet som gjorts under arbetet med planprogrammet visar på platser och byggnader som genom sitt läge i stadsstrukturen blir extra viktiga som orienteringspunkter och identitetsskapande element. Dessa fokuspunkter bör ägnas extra omsorg för att förmedla de kvaliteter som är viktiga delar av stadsdelens identitet och karaktär.

1. I kollektivtrafikstråkets diagonala sträckning norrifrån mot centrala Ulleråker ligger det norra kvarterets bebyggelse i flukten. Denna siktlinje är en bärande del i Ulleråkers levande stadsstruktur och dess sammanhang som måste förvaltas och utvecklas med stor medvetenhet. I andra änden av siktaxeln återfinns Hospitalet som representerar området historiska djup och unika kvaliteter. Hur dessa två för området viktiga fokuspunkter förhåller sig till varandra är en fråga om hur gammalt möter nytt i Ulleråker – en modern stadsdel på historisk mark!

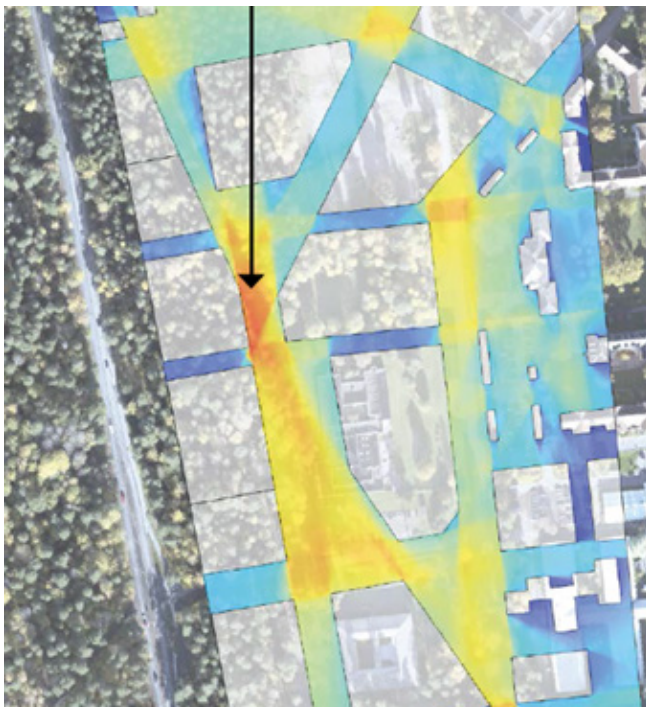
2. Entréerna till Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg är viktiga markörer som välkomnar



boende och besökare till stadsdelen. Sydvästra kvarterets syvästra hörn bör därför ägnas extra omsorg för att skapa en inbjudande upplevelse.

3. Östra kvarterets södra spets blir väl synligt mot Aktivitetstorget och det diagonala stråk som kopplar samman Ulleråkers stadsdelstorg med skol-, idrotts- och parkområdet i söder. Hur kvarterets södra kortsida annonserar Ulleråkers stadsdelscentrum, i samspel med torgets kvaliteter, är en av kvarterets utmaningar.

Övre bilden: Siktlinje och fokuspunkter inom tävlingsområdet.



Undre bilden: VGA-analys framtagen i arbetet med Planprogram för Ulleråker. VGA (Visibility Graph Analysis) är en metod för att göra överblickbarhetsanalys. Analysen påvisar överblickbarhet genom att mäta siktlinjer från en punkt till alla andra punkter inom ett avgränsat område. Ju fler möjliga punkter som kan ses från en punkt, desto varmare färg.

Bottenvåningar för en levande stadsdel i en mänsklig skala

Bottenvåningarnas utformning och funktioner är avgörande för hur vi upplever staden. För att skapa riktigt goda förutsättningar för en levande och attraktiv stadsdel krävs tydliga botten-våningskoncept som omfattar såväl A-lägen för handel och verksamheter, som B- och C-lägen. Vi anser att botten-våningskoncept är lyckade när de skapar tydliga värden i gränssnittet mellan kvartersmark och allmän plats, som bidrar till visionen om en levande och attraktiv stadsmiljö i relation till upplevelser i en mänsklig skala. Inom tävlingsområdet finns såväl A- som B- och C-lägen representerade och nedan preciseras riktlinjer som gäller för respektive situation:



A-läge: Mot torgen och kollektivtrafikstråket

I A-lägen ställer detaljplanen krav på att lokaler för centrumändamål ska uppföras och att bostadsentréer i en viss täthet ska finnas. Bostadskomplement såsom tvättstugor och cykelförråd får inte förekomma. Samlade mobilitetstjänster som riktar sig till allmänheten och som bidrar till att synliggöra och tillgängliggöra hållbara val för vardagsresor får gärna finnas i det sydvästra kvarterets bottenvåning. Kvarteren möter torgen och kollektivtrafikstråket utan förgårdsmark.

B-läge: Mot Dag Hammarskjölds väg och längs områdets primärgata

I B-lägen finns potential för lokaler för centrumändamål och verksamheter, exempelvis kontorslokaler, tandläkare eller undervisningslokaler. Bostadsentréer ska finnas med en viss täthet och bostadskomplement såsom gemensamhetslokaler, cykelrum, lokaler för källsortering får finnas med ska inte dominera. Förskjutningar i fasadliv kan skapa fickor av förgårdsmark. Denna får dock inte nyttjas för uteplatser kopplat till enskilda bostäder utan ska bidra till kvarterets karaktär och funktion samt till upplevelsen av gaturummet.

C-läge: Mot områdets lokalgator

C-lägen inom tävlingsområdet är lokalgatorna, som är lågfartsgator med prioritet för gångtrafik och vistelse. Här utgörs bottenvåningarna av i första hand av bostäder och bostadskomplement men möjligheter till lokaler för olika ändamål välkomnas. I C-lägen kan en del i en bottenvåningsstrategi vara att tillskapa förgårdsmark genom förskjutningar av kvarterets fasadliv som bidrar till platsbildningar där funktioner såsom cykelparkering, grönska och dagvatten kan tas om hand. Detalj- och händelserikedom samt en intim skala bör vara vägledande för hur bottenvåningar utformas i C-lägen.

Uppsala kommun

Postadress: 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: 018-727 00 00
E-post: uppsalakommun@ uppsala.se

www.upsala.se

