

Stadsutveckling Östra Sala backe



Broschyren är framtagen av
fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret
och kommunledningskontoret i Uppsala kommun

Projektledare:
Karl Ingelstam, fastighetskontoret
Caroline Johansson Fors, stadsbyggnadskontoret

Textbearbetning och form:
Infomedia, Uppsala kommun

Principbilder:
White Arkitekter (framsida, s. 4, 7, 13)

Foto:
© Gehl Architects (s. 8, 10-12, 15, 17)
© Göran Ekeberg (nedre bild s. 17)

Tryck:
Sandvikens Tryckeri AB, mars 2011



Innehåll

Vision Östra Sala backe	4
Läge	6
Stadsutveckling	6
Generella principer	9
Bebyggelsestruktur	10
Miljö och teknik	11
Gestaltning	12
Kvartersindelning – exempel	13
Gårdar och dagvatten	14
Gator och trafik	14
Parkering	14
Parker och grönstruktur	16
Bostäder och verksamheter	16
Skolor, förskolor och vårdboende	16
Process	18
Forum	18
Arena	18
Spelplan	19



Vision Östra Sala backe

På väg hem från Årsta centrum är det perfekt att stanna till i parken. På gator och torg möts människor – spontant eller överenskommet. Några är på besök, andra lever där. Rytmen går genom gator, platser, gårdar och kvarter. Solen värmer Östra Sala backe – en plats där en vision om en levande stadsbygd har förverkligats.

Ett gediget arbete ligger bakom varje sten, varje byggnad och varje plats. Nyskapande, dynamik, långsiktighet och myllrande mångfald är ledstjärnor i ett kreativt arbete som har börjat idag och som kommer att fortsätta under lång tid.



I din hand håller du en möjlighet att vara med och utforma en attraktiv mötesplats i Uppsala. Idag startar arbetet med att skapa Östra Sala backe – en länk mellan lokalt och globalt, mellan privat och offentligt, mellan arkitektur och människa och mellan då och nu.

Östra Sala backe kommer att byggas av vilja. Vilja att utveckla staden, stadsbygden, kvarteret, fastigheten och livet däremellan. Vilja att arbeta gemensamt i samsyn för att gå från vision till attraktion. Grunden till framgång kommer att vara partnerskap, entreprenörskap och nära samverkan mellan alla aktörer. Tillsammans ska vi ta ansvar för att genomföra en av Sveriges mest spännande och hållbara stadsmiljöer.

Vi har visionen. Vi behöver din kunskap och ditt engagemang för att den ska förverkligas.



Läge

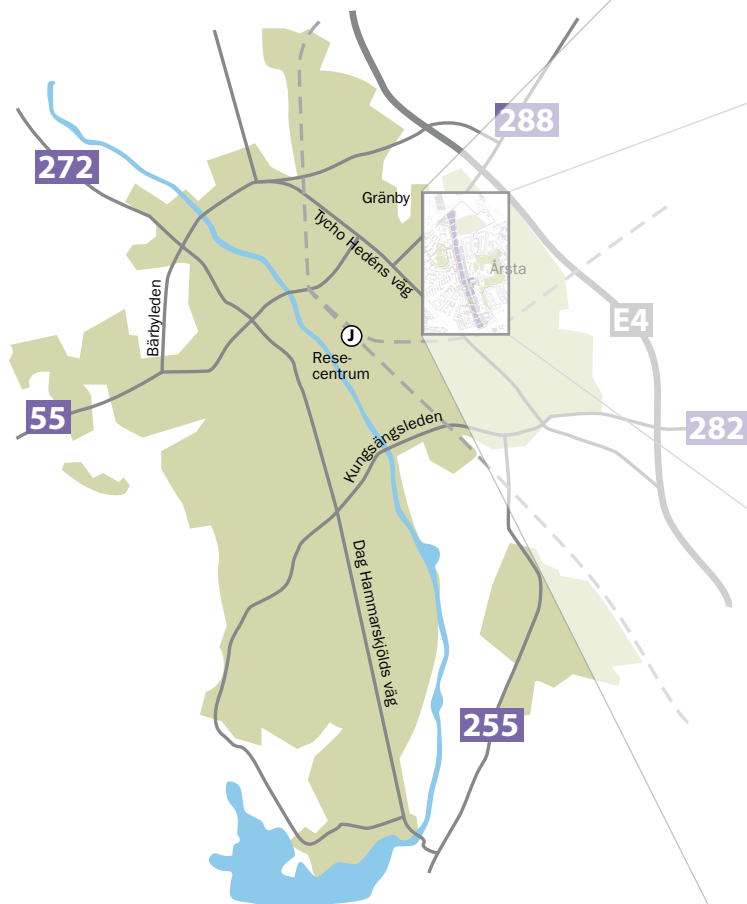
Östra Sala backe, knappt två kilometer från Uppsalas stadskärna, ligger i en av de mest expansiva delarna av staden. Närhet till E4:an, ny attraktiv kollektivtrafik och cykelavstånd till resecentrum ger området god tillgänglighet. Handel, idrott och arbetsplatser utvecklas i snabbt takt såväl norr som söder om utbyggnadsområdet. En ny evenemangsarena planeras vid Gränby centrum, alldeles intill Östra Sala backe. Kringliggande stadsdelar med närservice, parker och fina kulturmiljöer ger området en lokal identitet att bygga vidare på.

Utbyggnadsområdet länkar till Sala backe – en vacker stadsdel som byggdes ut på 50- och 60-talet. Den kända arkitekten Gunnar Leche har här satt sina spår i stadsplanerna. Den vackra Källparken som ramas in av kvarteret Källan och bebyggelsen vid Källparksgatan är områden som blivit prisbelönta för stadsplaneringen och den sociala omtanken. Karaktäristiskt för stadsdelen är öppenheten i de halvprivata gårdsrummen och de vackra offentliga parkerna.

Stadsutveckling

Uppsala är en stad med dragningskraft. Verksamhets- och livsmiljöer med höga kvaliteter gör Uppsala tillsammans med Stockholm till motorn för tillväxt i Mälardalen och en betydelsefull nationell resurs för Sveriges utveckling. Staden fortsätter att växa såväl med avseende på befolkning som arbetsmarknad. Nya bostads- och verksamhetsområden utvecklas, stadslivet intensifieras och arbetstillfällena blir fler samtidigt som turistströmmarna tilltar. Utvecklingen sker på ett sätt som är hållbart ur aspekter som folkhälsa, miljö och ekonomi.

Uppsala har en stark position inom life science och tillväxtorienterade små och medelstora tjänsteföretag, som bidrar till att stärka arbetsmarknadsregionens samlade konkurrenskraft. Stadens urbana kvaliteter och stora bredd avseende stödtjänster till affärslivet utvecklas starkt och bidrar till en attraktiv och variationsrik livsmiljö.





Generella principer

Östra Sala backe blir en viktig pusselbit i utvecklingen av Uppsalas östra stadsdelar och ska tillföra något nytt i innehåll, funktion och utformning. Området ska planeras och byggas med människan i centrum och med utgångspunkt i det senaste inom teknik och miljö. Den nya strukturen kommer att länka samman omkringliggande områden till en sammanhållen stadsbygd, och hjälpa till att skapa en tätare, mer intim och funktionsblandad stadsdel med karaktär av innerstad.

Planprogrammet som antagits för Östra Sala backe finns att läsa på www.uppsala.se/ostrasalabacke.



BEBYGGELSESTRUKTUR

Den traditionella rutnätsstaden med tydliga allmänna gator och privata kvarter är förebild för Östra Sala backe. Målsättningen är att det ska vara enkelt, tryggt och trivsamt att röra sig genom området, att orientera sig och att mötas. Fyrislundsgatan utgör huvudgata i den nya strukturen där gator, torg, parker och platser vävs samman till en intressant stadsväv. Variation uppnås genom skiftande kvartersformer, skalor och material och genom inslag av spännande platsbildningar och grönska.

Den byggda miljön ska utformas med stor medvetenhet om varje enhets roll i en större helhet. Varje byggnad ska till sitt innehåll, funktion och utformning bidra till en levande, varierad och attraktiv stadsmiljö – en stadsmiljö som präglas av omtanke om människor som verkar i kvarteren och som rör sig på gator och torg. Kvarteren och byggnaderna ska tillföra kvaliteter till det offentliga rummet – livet mellan husen – och bidra till dess upplevelse och användning.



MILJÖ OCH TEKNIK

Hög ambitionsnivå råder för energi-, miljö- och klimatarbetet i Uppsala. I Östra Sala backe kommer tekniska innovativa lösningar och stor miljömedvetenhet kombinerat med långsiktig ekonomisk hållbarhet därför att vara en självklarhet. Det senaste inom teknikområden och teknikkunskap ska användas och erfarenheter tillvaratas. Detta gäller inom områden som energi, avfall, vatten och avlopp, dagvatten, byggteknik, byggmaterial och transporter.

Östra Sala backe ska bidra till klimatneutralitet i Uppsala och motverka växthuseffekten. Området ska bli Uppsalas mest klimatanpassade och vara ett pilotprojekt inom hållbart bygande med robusta material, bra inomhusklimat och hälsosamma byggnader. Systemeffekter och kretsloppstänk, livscykelperspektiv och samverkan, kvalitet och effektivitet är viktiga faktorer vid val av lösningar. Östra Sala backe ligger inom utbyggt fjärrvärmeområde.

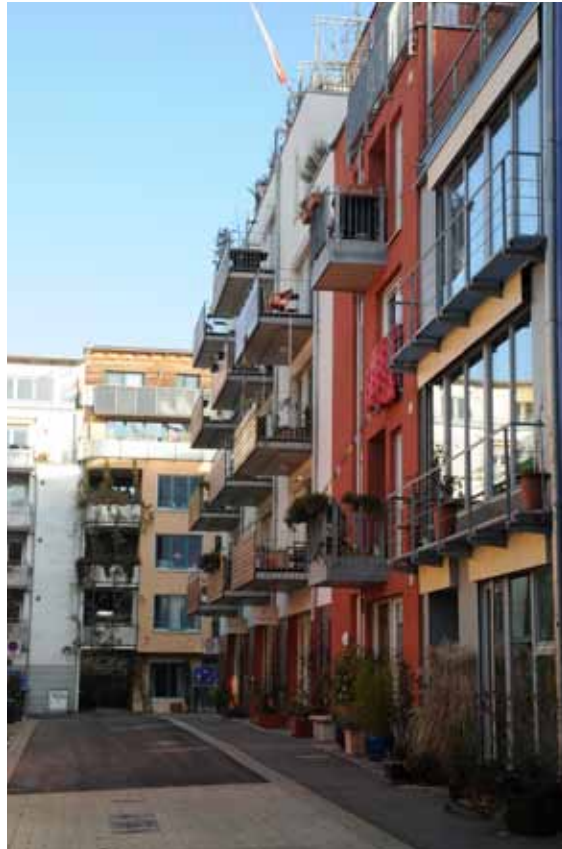


GESTALTNING

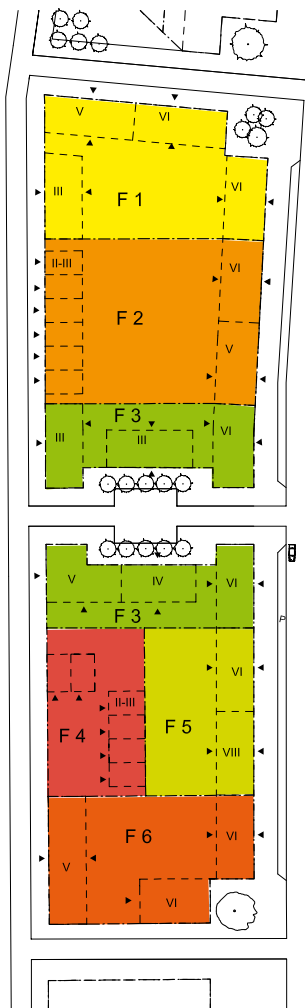
Bebyggelsen ska variera i höjd för att sätta karaktär på olika stråk och platser. Den genomsnittliga höjden bör ligga på fyra till fem våningar, men invävt i strukturen finns möjlighet till både högre och lägre byggnation. Inom kvarteren blandas skalorna i möten mellan olika hustyper. Högre hus ska placeras med hänsyn till goda sol- och vindförhållanden, siktlinjer och Uppsalas skyline.

God arkitektonisk form och hög kvalitet kring såväl helhet som detaljer förutsätts och formas i samverkan med variation och mångfald som ledord. Arkitekturen ska bidra till ett livligt stadsrum, väcka nyfikenhet och vara välkomnande och innovativ. Omsorg kring proportioner, former, material och möten av skalor blir särskilt viktigt.

Det ska finnas en stark och tydlig koppling mellan gatan, platsen och byggnaden. Särskilt i bottenvåningarna är det viktigt att livet inuti byggnaden och på innergården går att ana för de som passerar förbi. Entréer ska därför vara genomgående från gata till gård.



KVARTERSINDELNING – EXEMPEL



Exempel 1
Kvartersindelning

Fastighetsstorlek kvm

F1 - 2400

F2 - 3100

F3 - 2600

F4 - 1400

F5 - 1600

F6 - 2100

Ungefärlig yta kvm BTA
och antal lgh

F1 - 5800 / ca 60 lgh

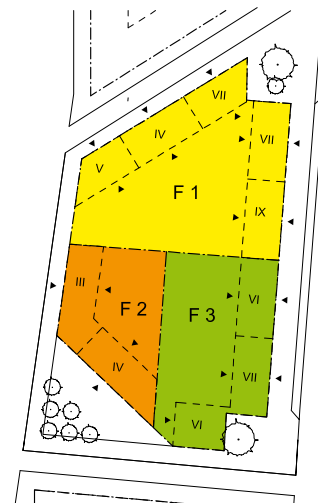
F2 - 4300 / ca 40 lgh

F3 - 7600 / ca 75 lgh

F4 - 1000 / ca 6 lgh

F5 - 3900 / ca 40 lgh

F6 - 5500 / ca 55 lgh



Exempel 2
Kvartersindelning

Fastighetsstorlek kvm

F1 - 2600

F2 - 1200

F3 - 1700

F4 - 1800

F5 - 3600

Ungefärlig yta kvm BTA
och antal lgh

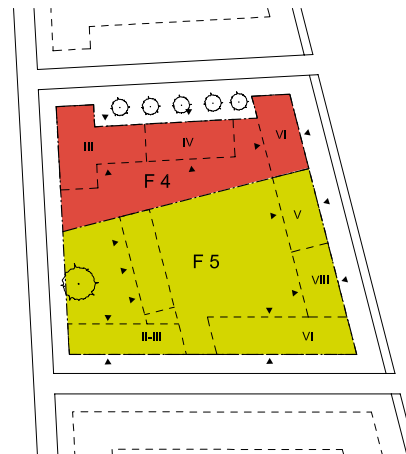
F1 - 7300 / ca 75 lgh

F2 - 2100 / ca 20 lgh

F3 - 4500 / ca 50 lgh

F4 - 4500 / ca 45 lgh

F5 - 7700 / ca 80 lgh



Exempel på hur kvarter kan delas in i två eller flera fastigheter. Några viktiga utgångspunkter är att få minst två fastigheter mot Fyrislundsgatan för gestaltningsmässig variation och samma fastighetsägare över hörn med tanke på verksamhetslokaler och gård/uteplatser. Större enheter kan exempelvis fördelas mellan två kvarter på respektive sida av en gata.

GÅRDAR OCH DAGVATTEN

Gårdarna kommer att vara det pulserande offentliga rummets motsats och vara en mötesplats för de som bor och verkar i kvarteren. Gårdarna ska vara bilfria och utformas gröna och lummiga med stor omsorg kring olika boendes behov. Dagvattnet ska omhändertas lokalt, fördröjas och vara ett gestaltande och kvalitetshöjande inslag i gårdsmiljön.

GATOR OCH TRAFIK

Östra Sala backe ska uppmuntra till förflyttningar med cykel, kollektivtrafik och till fots. Gatunätet från Sala backe förlängs och kompletteras genom utbyggnadsområdet med bra kopplingar över Fyrislundsgatan. Cykeltrafiken sker i blandtrafik på de mindre bostadsgatorna och på separata cykelbanor längs viktiga stråk och till viktiga målpunkter.

Fyrislundsgatan, som utgör en viktig huvudgata i staden, byggs om och utformas som en stadsgata med fyra körfält, varav två som prioriterade kollektivtrafikkörfält. Östra Sala backe tangeras av tre viktiga kollektivtrafiklinjer längs Vaksalagatan, Fålhagsleden och längs Fyrislundsgatan. En huvudhållplats förläggs vid Årsta torg och en i anslutning till Alrunegatan. Vid Gränby planeras för en större kollektivtrafikknutpunkt för regional och lokal busstrafik.

PARKERING

Varje fastighetsägare har ansvar för att parkering av bil och cykel anordnas i tillräcklig omfattning på kvartersmark. Detta kan ske gemensamt mellan flera fastigheter och kvarter. Kantstensparkering för besökare och angöringsplatser kommer att finnas längs Fyrislundsgatan för att stödja verksamhetsetableringar.



PARKER OCH GRÖNSTRUKTUR

Befintliga stadsdelsparker – Källparken och Årstaparken – utvecklas och rustas upp. Nya parkfunktioner kommer också att anläggas i utbyggnadsområdets direkta närhet. En ny kvarterspark planeras inom bebyggelsestrukturen i Östra Sala backes södra del.

BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER

Östra Sala backe ska erbjuda en stadsmiljö som är rik på upplevelser och möten mellan människor av olika åldrar och kulturer, intressen och livsstilar. En miljö som öppnar för utbyte av kunskap, kreativitet, erfarenheter och idéer. Blandningen av boende, service och arbete är därför viktig.

Småföretagande uppmuntras genom attraktiva och flexibla lokaler med en varierad hyresnivå. Verksamheterna – frisörer som kvartersbutiker – blir knutpunkter i lokala sociala nätverk och hjälper till att skapa en trygg offentlig miljö med en känsla av gemenskap och samhörighet. Årsta centrum blir områdets samlade mötesplats och utvecklas med blandade funktioner och ett nytt torg.

Inom området ska det finnas en stor variation av boende- och upplåtelseformer. Möjligheten att individualisera sin bostad och använda delar av den till exempelvis studio eller kontor blir allt viktigare. Önskan om den unika och flexibla bostaden måste därför kunna uppfyllas.

SKOLOR, FÖRSKOLOR OCH VÅRDBOENDE

Nya förskoleplatser kommer att lösas både integrerat i de nya kvarteren och på lämpliga platser i intilliggande stadsdelar. Vårdboende och olika typer av specialbostäder planeras inom den nya kvartersstrukturen.

Det finns idag flera skolor på grundskolenivå i Sala backe och Årsta. För att möta den nya bebyggelsens behov måste antalet skolplatser utökas. Kommunen kommer bland annat att titta på en utveckling av befintliga skolor. Nya skolfunktioner kan också komma att inrymmas vid ett utvecklat Årsta centrum.



Process

Planering och genomförande kommer att pågå parallellt för olika delar av Östra Sala backe. I olika steg – forum, arena och spelplan – möts arbetet för de olika etapperna, vilket bidrar till en kontinuerlig erfarenhetsåterföring genom hela processen.

FORUM

Seminarium

Uppsala kommun inbjuder aktörer i byggbranschen att medverka vid ett seminarium där fokus ligger på att fördjupa planprogrammets vision.

Ansökan om markanvisning

Byggherrar som önskar delta i den fortsatta processen sätter samman en ansökan om markanvisning.

Urval

Efter utvärdering av inkomna ansökningar meddelar Uppsala kommun vilka utvalda aktörer som inbjuds att delta i den vidare processen – arenan.

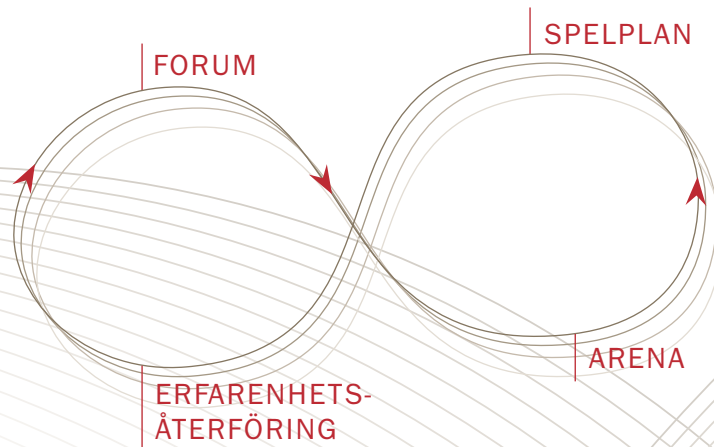
ARENA

Workshop

Inför markanvisning fördjupar ett urval aktörer idéarbetet i en serie workshop där fokus ligger på kvalitets- och hållbarhetsfrågor, gestaltning och markfördelning. I denna fas formeras även samarbeten mellan aktörerna, och former för samverkan etableras.

Markanvisningsavtal och beslut

Arenan skapar en gemensam spelplan för kommande plan- och genomförandeprocesser och blir underlag för vidare avtal om markanvisning.



SPELPLAN

Detaljplanearbete

Detaljplanearbetet påbörjas då en gemensam spelplan fastställts. Förutom utformningsfrågor inom varje enskild fastighet genomför byggherregruppen gemensamt utredningar som ligger till grund för detaljplanearbetet. Redan från början arbetas ett kvalitets- och hållbarhetskontrakt fram. Kontraktet knyts till köpeavtal med villkor för exploatering som tecknas mellan kommunen och varje byggherre mot slutet av planprocessen.

Genomförande

De kvaliteter som arbetats fram i planeringen genomsyrar genomförandet i alla led. Planering och genomförande för olika delar av Östra Sala backe pågår parallellt. Målet är att uppnå en väl integrerad planerings- och genomförandeorganisation. Projektets olika samordnare har en viktig roll i uppföljning av genomförandet. Byggherrar samordnar och koordinerar gemensamt arbetet under byggskedet. Kvalitetssäkring och erfarenhetsåterföring bidrar till ett kontinuerligt utvecklingsarbete för kommande etapper.

Mer information

Projektet Östra Sala backe
Uppsala kommun

018-727 00 00 växel
www.uppsala.se/ostrasalabacke