

GESTALTNINGSPROGRAM BÖRJETULL



GRANSKNINGSHANDLING 2018-04-20

wsp

FÖRORD

Konsulter från WSP

Emelie Arnoldsson

Joakim Loberg

Johanna Svahn

Elin Ruth

Nordväst om Uppsalas centrum pågår en omvandling av Börjetull, en bland-stadsdel växer fram ur ett industriområde. Området planeras och byggs med människan i centrum och med utgångspunkt i det senaste inom teknik och miljö. Utvecklingen av Börjetull ska leda till en attraktiv stadsmiljö med bostäder, service och arbetsplatser.

Börjetull ligger strategiskt placerad i Uppsala och är utpekad som en av Uppsalas fyra noder enligt Uppsala Översiktsplan 2016. Stadsdelen har tidigare främst utgjorts av ett varierat industrilandskap med olika typer av verksamheter. Delar av industri, läkemedelsindustri samt kontor kommer att finnas kvar i stadsdelen. Tillsammans med tillskapandet av nya bostäder erbjuder stadsdelen därför en unik blandning av boende och verksamheter där gammal och ny bebyggelse möts.

BYGGHERRAR OCH ARKITEKTER



Kvarter	Byggherrar	Arkitekter/Landskapsarkitekter
4.1	Bonava och Uppsalahem	Sweco
4.2	Skanska	ÅWL
4.3	Skanska	Sweco
4.4	HSB	Metod arkitekter
4.5	Borätt	Ettelva arkitekter/ Lovely landskap
4.6	JM	Tyréns

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund	5
1.2 Arbetsprocess	5
1.3 Uppsala arkitekturpolicy	6

2 ÖVERORDNADE GESTALTNINGSMOTIV

2.1 Mångfald	7
2.2 Livet mellan husen - sociala mötesplatser	7
2.3 Spännande parker och årum	7
2.4 Vattenstadsdelen	7
2.5 Tydliga kopplingar	8
2.6 Identitetsskapande arkitektur	8

3 GESTALTNINGSPRINCIPER

3.1 Struktur och byggnadstyper	9
3.2 Kvartersmark och gårdar	10
3.3 Samordning inom projektet och med angränsande kvarter	10
3.4 Byggnadselement	11
3.5 Färgsättning	11
3.6 Skyltning	11

4 BYGGNADSPROJEKT OCH KVARTERSMARK

4.1 Uppsalahem & Bonava	13
4.2 Skanska	17
4.3 Skanska	22
4.4 HSB	26
4.5 Borätt	31
4.6 JM	35

5 UTFORMNING: ALLMÄN PLATS

5.1 Överordnade gestaltningsmotiv allmän plats	40
5.2 Fyrisvallsparken	41
5.3 Librovallen/Fyrisvallen	44
5.4 Gator	45

1 INLEDNING

Nordväst om Uppsalas centrum pågår en omvandling av Börjetull, en bland-stadsdel växer fram ur ett industriområde. Området planeras och byggs med människan i centrum och med utgångspunkt i det senaste inom teknik och miljö. Utvecklingen av Börjetull ska leda till en attraktiv stadsmiljö med bostäder, service och arbetsplatser.

1.1 BAKGRUND

Byggherrarna i Börjetull har i samråd med Uppsala kommun upprättat ett gestaltningsprogram för området för att samordna den yttre miljöns utformning. Syftet är att förankra en gemensam målbild för arkitektur, gestaltning och kvalitetsnivå för byggnader, gårdsmiljöer samt allmän plats. Programmet har utarbetats av WSP i samråd med byggherrarna, deras konsulter samt Uppsala kommun och är en kompletterande handling till detaljplanen.

Gestaltningens ställningstaganden gällande planering och utformning av bebyggelsen har baserats på ett hänsynstagande till områdets läge i staden, omkringliggande miljöer, befintlig bebyggelse och Uppsala Arkitekturpolicy.

1.2 ARBETSPROCESS

Arbetet med Börjetull startade 2012. 2014 utökades uppdraget för att även omfatta den östra delen med Galdermas industriverksamhet. Målet är nu att detaljplanen ska antas under 2018. Sedan starten har fyra workshops anordnats där representanter från Uppsala kommun och de olika byggherrarna deltagit.

Den första workshopen ägde rum i februari 2014 med målsättningen att låta fastighetsägare, verksamheter och kommunala förvaltningar med intresse i Börjetull mötas för att förutsättningslöst diskutera idéer, ambitioner och önskemål för en "ny" stadsdel. Diskussionen behandlade områdets styrkor och svagheter, samordningsvinster, sinnebild för en attraktiv stadsdel samt vad som krävs

för att uppnå detta. Resultatet av Workshop 1 gav kunskap och överblick över de gemensamma respektive enskilda intressen som fanns hos de olika aktörerna.

Workshop 2 ägde rum i mars 2014 och syftade till att kanalisera den kreativitet och de idéer som framkom under workshop 1 till en gemensam målbild för Börjetull. Resultatet av diskussionen under workshop 2 var sex riktlinjer att ta med sig i det fortsatta arbetet för att säkerställa kvaliteten i stadsutvecklingsprojektet.

Workshop nr 3 genomfördes i oktober 2016 i syfte att tillsammans utveckla idéer kring levande gaturum och hur de kan utformas. Den viktigaste behållningen av workshopen var att det blev ett tillfälle för alla i projektet att mötas och tala om helheten.

Under oktober 2017 genomfördes ett studiebesök till området Annedal i stadsdelen Mariehäll i Bromma, Stockholm. Annedal valdes för att området är av liknande storlek som Börjetull, närheten till vatten samt att det under 2012 varit en bostadsmässa. Byggherrarna och deras konsulter samt representanter från Uppsala kommun deltog. Syftet med studiebesöket var att studera exempel på variation, skala, arkitektur, gårdar, gator, material, färgsättning, materialmöten samt hur man arbetat med övergången mellan kvartersmark och allmän platsmark. Studiebesöket var en viktig del för att erhålla gemensamma referenser inför det fortsatta arbetet med Börjetull.

Den fjärde och sista workshopen genomfördes i december 2017. Syftet var att diskutera arkitektur och gestaltning med avsikt att vidareutveckla den gemensamma målbilden för det fortsatta arbetet med gestaltningsprogrammet. Erfarenheter och upplevelser från studiebesöket i Annedal behandlades och deltagarna diskuterade sina upplevelser av skala, variation, materialmöten och möten mot angränsande kvarter. Resultaten gav en tydlig gemensam bild av de upplevt positiva delarna i Annedal, delar som



deltagarna tog med sig för att inspireras av inför fortsatt arbete med Börjetull.

1.3 UPPSALA ARKITEKTURPOLICY

För att säkerställa att Uppsala utvecklas som en levande, hållbar och vacker stad har plan- och byggnadsnämnden, på uppdrag från kommunfullmäktige, tagit fram en arkitekturpolicy för Uppsala kommun.

Målet med dokumentet är att skapa gemensamma riktlinjer gällande den arkitektoniskt kvalitativa stadsutvecklingen i Uppsala och att utgöra en plattform för alla aktörer som deltar i att utforma Uppsalas byggda miljö.

Uppsala arkitekturpolicy kan sammanfattas i de sju punkterna **sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan** och **tillgängligt**.

I arkitekturpolicyen betonas vikten av att arkitektonisk kvalitet ska finnas med genom hela processen för att kunna bidra till hållbara offentliga rum och byggnader som utgör ett värde även i det framtida Uppsala.

Arkitekturpolicyen har legat till grund för stora delar av

arbetet med gestaltningsprogrammet för Börjetull. De mer övergripande punkterna **sammanhang** och **samverkan** är tätt sammankopplade med arbetsprocessen för gestaltningsprogrammet. Byggherrar samt arkitekter som arbetar med de olika kvarteren tillsammans med Uppsala kommuns planarkitekter har kontinuerligt deltagit i workshops där de gemensamt arbetat med utformningen av det framtida Börjetull. Områdets relation till Uppsala i stort till hur de respektive kvarteren möter varandra och allmän platsmark i den mindre skalan har arbetats fram genom **sammanhang** och **samverkan**.

Aspekterna **skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö**, och **tillgängligt** har varit närvarande under hela processen och intentionerna för dessa återfinns i den övergripande visionen för Börjetull såväl som i fördjupningen för respektive byggnadsprojekt.



”Arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet och väl genomtänkt förhållningssätt. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner.

Byggnader, gator, parker och torg ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan.”

Arkitekturpolicy, Uppsala kommun
Antagen av kommunfullmäktige 31 januari 2017

2 ÖVERORDNADE GESTALTNINGSMOTIV

Den gemensamma visionen och målbilden för Börjetull togs fram 2014 av byggherrarna, stadsbyggnadsförvaltningen samt andra kommunala förvaltningar och bolag. Konkretiserat kan det sammanfattas i sex utgångspunkter: mångfald, livet mellan husen, spännande parker & årum, vattenstadsdelen, tydliga kopplingar och identitetsskapande arkitektur.

2.1 Mångfald

Börjetull ska vara en variationsrik stadsdel, präglad av mångfald som attraherar olika grupper av människor.

Olika upplåtelseformer, större och mindre lägenheter, varierad arkitektur och verksamheter som genererar daglig aktivitet ska vara typiskt för Börjetull. Högre och lägre hus, skyddade gårdar såväl som fristående byggnader kombineras med allmänna platser för att erhålla en skiftande och varierad stadsdelskaraktär.



2.2 Livet mellan husen – sociala mötesplatser

Börjetull ska vara en levande stadsdel såväl dagtid som kvällstid och bidrar till en tryggare boendemiljö.

Ett stort närserviceutbud ska finnas för att bidra till aktivitet i stadsdelen. Liv i bottenvåningar tillsammans med attraktiva och kvalitativa närmiljöer skapar förutsättningar för såväl planerade och spontana möten mellan människor. Caféer, restauranger och särskild service, såsom förskola, skapar naturliga mötesplatser i området.



2.3 Spännande parker och årum

Börjetull ska vara en grön stadsdel där närmiljön utgörs av ett medvetet och kvalitetsinriktat tillvaratagande på närheten till Fyrisån och Librobäcken.

I mitten av området anläggs en kvarterspark som ska locka besökare från hela området. Området ligger också nära Librovalen (del av Fyrisvalen) som är ett av Librobäckes större parkområden och av kommunen klassificerad till stadsdelspark. Här finns mycket naturlig vegetation som kompletterar den anlagda kvartersparken väl. Tillsammans med kvartersparkens lek, vackra planteringar och ytor att vistas på erbjuds en variation av park- och naturupplevelser. Den röda tråden och det genomgående temat för parkerna i Börjetull är närvaron och hantering av vatten i olika former.



2.4 Vattenstadsdelen

Börjetull ska vara en stadsdel med nära till vatten i olika former och dagvatten ska användas som en resurs.

Närheten till Fyrisån, Librobäcken och regnträdgårdar blir områdets röda tråd och sammanbindande väv. LOD-lösningar ska där möjligt arbetas in för att öka den blåa såväl som den gröna faktorn, och samtidigt bidra till att öka den biologiska mångfalden i området. Utlopp i Fyrisån och Librobäcken skapar förutsättningar för spännande lösningar.



2.5 Tydliga kopplingar

Börjetull ska vara en stadsdel med tydliga kopplingar till närliggande områden och centrum.

Det geografiska läget i staden ska utnyttjas så att stråk och riktningar till angränsande områden och in mot centrum förstärks. Det ökar både den faktiska och upplevda närheten till staden, vilket gör området mer attraktivt. Gång och cykelvägar ska planeras så att målpunkter och noder bildas i mötet mellan olika stråk.

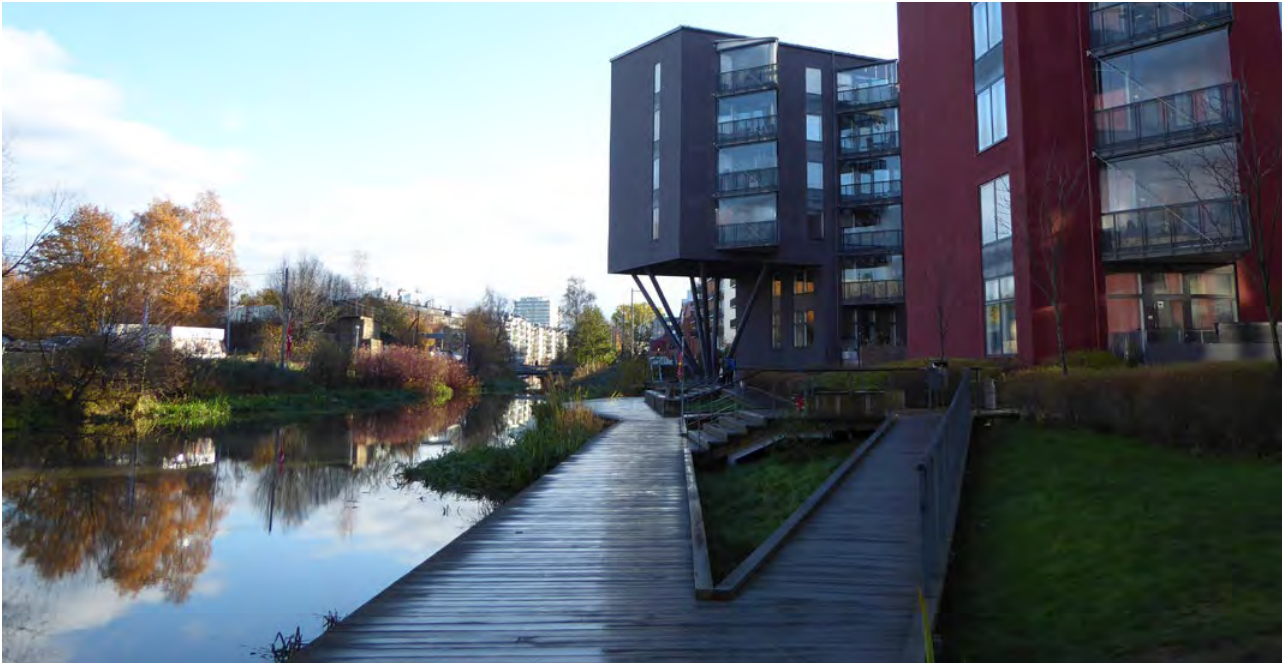
2.6 Identitetsskapande arkitektur

Börjetull ska vara en stadsdel med arkitektonisk variation.

Genom att ta tillvara det befintliga, som områdets industribyggnader, och i samspel med det tillföra ny varierad bebyggelse uppnås god arkitektonisk variation. Byggherrar och arkitekter sätter sin egen prägel på kvarteren genom variation i byggnadernas gestaltning, höjd och struktur. Mötet mellan nya tegelfasader och befintliga industribyggnaders tegelfasader samspelar och bidrar till en identitetsstark arkitektur.



3 GESTALTNINGSPRINCIPER



Utifrån visionen för Börjetull har nedanstående gestaltungsprinciper för stadsdelens utformning tagits fram. Dessa principer ska vara vägledande för utformningen i området.

3.1 Struktur och byggnadstyper

Det finns ett antal befintliga förutsättningar i Börjetull som är vägledande för utformningen av områdets struktur. De två vattendragen Fyrisån och Librobäcken som avgränsar området norrut och österut är viktiga strukturella element som även bidrar med ekologiska och rekreativa värden. Dessa tas till vara och förstärks genom gestaltningen. Den befintliga industriverksamheten i öst och norr är en förutsättning som påverkar utformningen av angränsande kvarter med avseende på skala men som också starkt präglar hela områdets karaktär.

Det befintliga gatusystemet ligger till grund för kvartersindelningen inom stadsdelen. Det bildas en naturlig hierki mellan befintliga huvudgator som byggs om och tillkommande lokalgator. Huvudgatorna får ett gaturum med grönska i form av trädrader som står i breda planteringsytor samt plats för gång- och cykelvägar separerade från körbanan. För att skapa distans till gaturummet är förgårdsmarken 2,5 meter, förutom mot Börjegatan och Fyrisvallsgatan som saknar förgårdsmark. Gaturummets utformning är baserat på att den nya bostadsbebyggelsen blir tätare och mer varierad i sin utformning än befintlig bebyggelse i stadsdelen. Nya

lokalgator och gång- och cykelvägar inom kvarteren byggs för att skapa ett mer lättorienterat gatunät där man lätt tar sig mellan målpunkter inom Börjetull men även till andra målpunkter utanför stadsdelen.

Skala på ny bebyggelse anpassas till det nyligen utbyggda området söder om Fyrisvallsgatan men också till det flacka landskap som möter Uppsala nordost om Börjetull. Byggnadshöjden begränsas för att bibehålla värdefulla siktlinjer mot Uppsala från väg 272, Gysingevägen. Den högsta byggnaden blir 11 våningar men generellt varierar höjden mellan fem och sju våningar.

Bebyggelsen sluter sig från de omgivande och trafikerade gatorna Börjegatan och Fyrisvallsgatan men öppnar upp sig in mot kvartersparken och Librobäcken. Längs de trafikerade gatorna används längre sammanhängande byggnadskroppar för att minska bullerindverkan på bostadsgårdarna. Väl tilltagna öppningar placeras i strategiska lägen. Vid lokalgator där förgårdsmarken är mer generöst tilltagen bildas en halvprivat zon. Detta möjliggör för de boende att ta ytan i anspråk och därmed bidra till ett mer levande gaturum. Mot parkmark används smalare punkthus eller omsorgsfullt orienterade lamellhus för att gränsen mot bebyggelsen ska upplevas mer organisk.

3.2 Kvartersmark och gårdar

Vid utformningen av bostadsgårdarna ska syftet vara att skapa en god livsmiljö för de boende. Gårdarna har en zonering där gränsen är tydlig mellan de privata och de gemensamma delarna. Gårdarna ska vara inbjudande för alla boende och behöver därför erbjuda en variation av funktioner. De kan med fördel ha flera mindre rum vilket skapar platser för alla, oavsett om det är för lek eller kontemplation. Avgränsningar mellan olika zoner, rum och funktioner görs företrädesvis med hjälp av vegetation i olika nivåer för att också bidra med en föränderlighet över året och en dynamik över tid. Goda växtförutsättningar för träd och annan vegetation säkerställs i projekteringen genom att jorddjup, rotutrymme och storlek på växtbäddar beaktas vid dimensionering av ytor och andra begränsande faktorer, exempelvis bjälklag. Projektering som främjar goda växtförutsättningar är avgörande då träd har en funktion både i att skapa avskildhet på gården och att ta ned huskroppars skala. Vegetationsytor ska om möjligt samordnas med LOD-lösningar och på så sätt öka den blå såväl som den gröna faktorn, samtidigt bidrar det till att öka den biologiska mångfalden i området.

Förgårdsmarken mot gata ska ge ett välkomnande intryck. Det ska finnas plats för grönska och cykelparkeringar om än i begränsat antal. Entréplatserna ska vara inbjudande, och privata entréer ska finnas där det är lämpligt.

3.3 Samordning inom projektet och med angränsande kvarter

För att arkitekturen i en stadsdel ska vara identitetsskapande är det viktigt att det finns en tydlig och sammanhållen karaktär som går att urskilja inom hela området.

Samarbetet mellan Uppsala kommun, de olika byggherrarna och deras respektive arkitekter som fortlöpt genom hela projektet möjliggör arbetet med en identitetsskapande stadsdel. Det har skapat en möjlighet för en rak och tydlig kommunikation vilket i sin tur har underlättat arbetet med att skapa en sammanhållen stadsdel av hög arkitektonisk kvalitet.

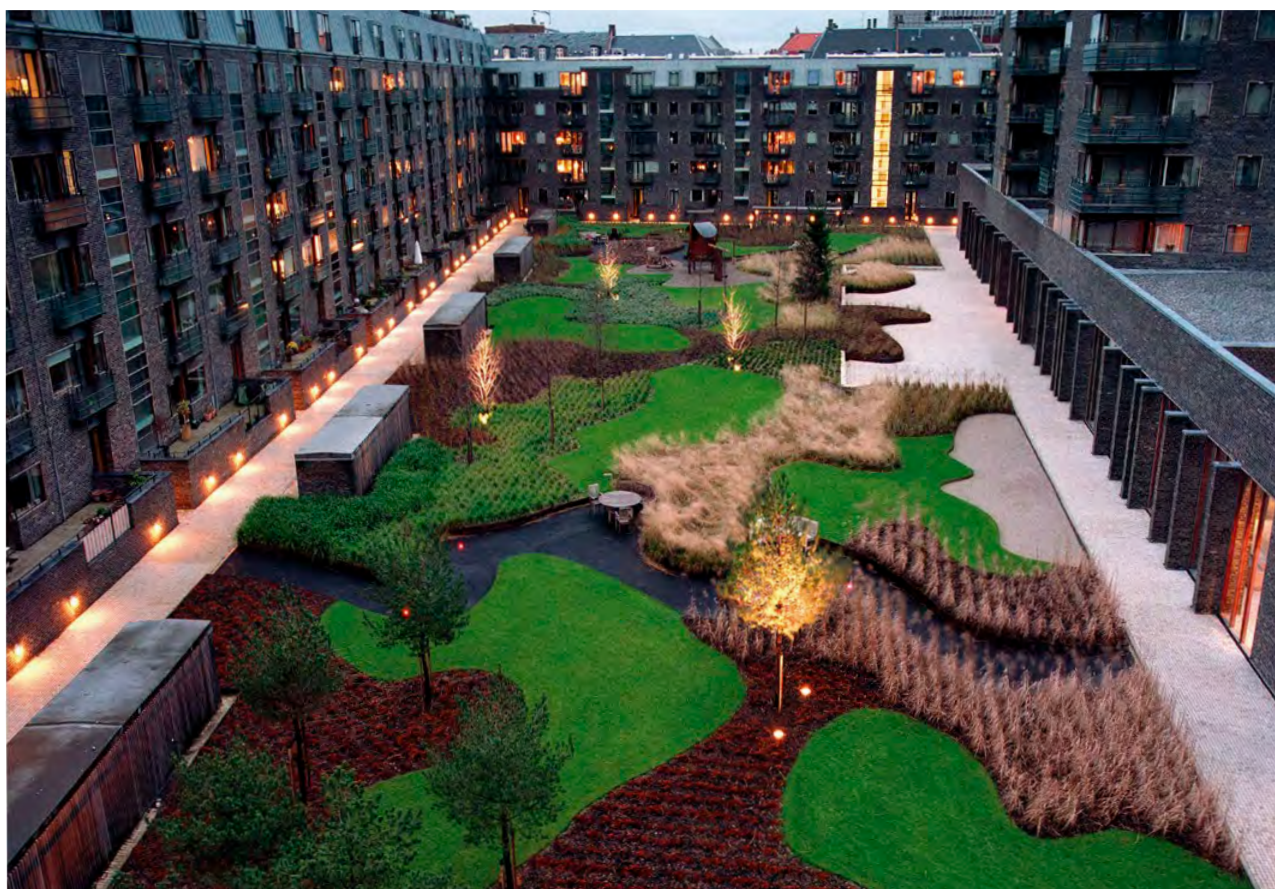


Foto: © SLA

3.4 Byggnadselement

Variation och enhetlighet ska balanseras väl inom området och till angränsande bebyggelse. Områdets industriella tradition, befintliga verksamhetsbyggnader i mörkt tegel och områdets historiska markanvändning som lertäkt har varit betydande förutsättningar att ta hänsyn till när det kommer till materialval.

För fasader används robusta och tåliga material som puts och tegel som bas. Användandet av olika texturer, t.ex. mönstersättning av tegel, används med fördel för att skapa variation samtidigt som en enhetlighet behålls. Variation kan också skapas genom placering av balkonger och fönstersättning men det är betydelsefullt att det görs med en tydlig rytmik för att inte skapa ett för splittrat intryck. Balkonger som är riktade mot kvartersmark och gårdsmiljö ska tillåtas ta plats och är generellt större när de har utsikt över halvprivata miljöer. Balkonger med utsikt över gata eller allmän plats är generellt mer begränsade i storleken.

Omsorg skall läggas på utformning av socklar och fasader i bottenvåningar då dessa påverkar upplevelsen av både gårdsmiljön och det angränsande gaturummet. För entréer, portiker och balkonger kan detaljer i trä, stål och glas användas för kontrastverkan.

För helhetsupplevelsen är det avgörande att även val av markmaterial görs i samstämmighet med övriga materialval. Markmaterial kan förstärka både funktioner och rörelsemönster på en plats och behöver därför vara nog genomtänkta.



3.5 Färgsättning

Befintliga industribyggnaders fasader i mörkt tegel har varit en förutsättning för färgsättningen. Färgskalan innehåller såväl mörka jord- och tegeltoner som ljusare kulörer, gemensamt är att de är relativt varma kulörer. De ljusare kulörerna kan med fördel användas på fasader mot bostadsgårdar för att bättre reflektera ljus. För accentverkan används mer dova kulörer, dessa tillåts vara av en kallare och mer elegant färgskala.

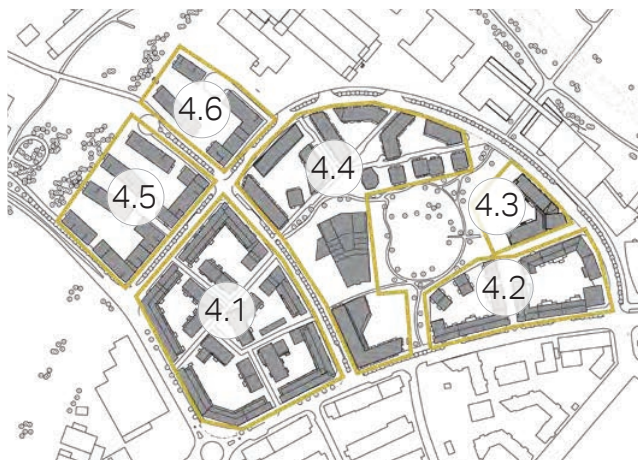
3.6 Skyltning

Skyltning ska utformas för att samspela med byggnadens och gaturummets gestaltning. Skyltar bör placeras med hänsyn till byggnadernas utformning, för att inte skymma viktiga detaljer i fasaden. Skyltning av de allmänna miljöerna skall göras i enlighet med kommunens skyltprogram; *Om skyltning i Uppsala - Riktlinjer för skyltar i Uppsala stad*, godkänt av plan och byggnadsnämnden 2013-04-11.

4 BYGGNADSPROJEKT & KVARTERSMARK

Med utgångspunkt i de gemensamt framtagna riktlinjerna och visionen för Börjetull har respektive byggherre tillsammans med sina arkitekter tagit fram text- och bildmaterial som förtydligar deras intentioner för respektive kvarter.

Gestaltningen av byggnader och gårdar beskrivs utifrån rubrikerna struktur, skala, gröna värden, befintliga värden, god livsmiljö och tillgänglighet, vilka grundar sig i Uppsala kommuns arkitekturpolicy.



4.1 Uppsalahem och Bonava



4.2 Skanska



4.3 Skanska



4.4 HSB



4.5 Borätt



4.6 JM



4.1 UPPSALAHEM OCH BONAVA

Uppsalahem och Bonavas kvarter är lokaliserat i stadsdelens västra del. Kvarteret angränsar till Fyrisvallsgatan i söder och Börjegatan i väster, båda högt trafikerade gator med linjetrafik för buss. Kvarterets läge har bidragit till utformningen av ett storgårdskvarter bestående av fem gårdar med lugna gemensamma innergårdar. Gårdarna nås via angöringsstråk.

Struktur

Kvarteret består av huskroppar som orienterar sig runt fem innergårdar. I nord-sydlig samt öst-västlig riktning går två stråk för gång och angöring. Stråken är körbara för servicefordon men är i övrigt inte avsedda för biltrafik. Det öst-västliga gångstråket knyter ihop kvartersparken med det befintliga verksamhetsområdet väster om Börjegatan. Släpp mellan husen möjliggör en visuell kontakt mellan gångstråk och gårdar liksom att mindre smitvägar skapas för ökad frihet vad gäller rörelsemönster.

Centralt inom kvarteret ligger ett litet kvarterstorg som öppnar sig ut mot gångstråket. Torget blir en mer offentlig zon inom kvarteret och ger plats och skapar förutsättningar för möten såväl som lokala torgverksamheter. En stor del av torgytan består av

infiltrationsytor som en viktig del i arbetet med att lokalt omhänderta dagvatten.

Skala

Mot de omgivande gatorna bildar samtliga huskroppar en omslutande tegelfasad där entrépartier och trapphus tillåts ha en väl tilltagen volym. Detta för att skapa mer dynamiska fasader men också för att ge utrymme för funktioner som hisstopp och åtkomst till eventuella teknikrum. För ett ökat ljusinsläpp och en ökad orienterbarhet utförs genomgående entréer i den mån det är möjligt. Fönstersättningen har en tydlig rytmik på alla fasader och för att skapa en spännande upplevelse för de gående tas särskild hänsyn till bearbetningen av sockelvåningarna med skifte i kulör/material eller reliefverkan.

Då kvarteret är beläget vid de högre trafikerade gatorna i området gestaltas kvarteret likt ett storgårdskvarter med högre byggnader som möter gatan och innergårdar som är avskärmade från trafik. Mot innergårdarna sänks samtliga byggnadsdelar en våning för att ta ner skalan. På så sätt



skapas större variation i byggnadshöjd mot gården samt en angenäm gårdsvolym. Husgavlarna bearbetas omsorgsfullt för att bilda identitetsskapande gavelmotiv som ger karaktär till kvarteret.

Balkongräcken vid teglade fasader utformas med pinnräcken för att lätta upp fasadernas visuella tyngd. Övriga balkonger utformas i harmoni med husets specifika materialval. Ett hus med skivmaterial kan exempelvis få fronter av perforerad plåt.

Gröna värden

Innergårdarna gestaltas med en särprägel för varje specifik gård. Respektive innergård delas in i många små intima rum och bildar en egen oas för de boende. Växtlighet och eventuell närodling får en framträdande roll.

Innergårdarnas olika funktioner arbetas på ett harmoniserande vis in i gestaltningen. En av innergårdarna utgörs till större delen av gård till förskola med en lektya som under kvällar och helger kan nyttjas av de boende i området.

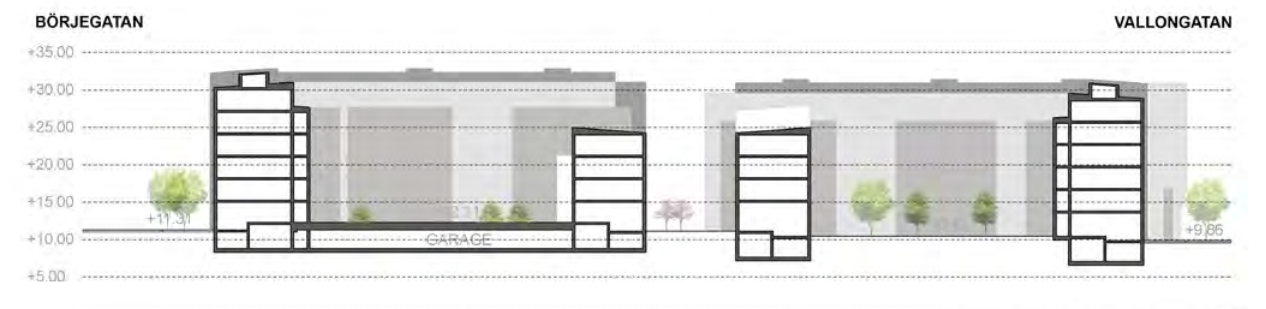
Gångstråken utformas som en separat innergård. Synlig dagvattenhantering i form av regnträdgårdar anläggs och ger både möjlighet till omhändertagande av dagvatten och ger förutsättningar för den biologiska mångfalden i området.

God livsmiljö

Närheten till en större parkmiljö och servicefunktioner i kvarterets omgivning samt förskola och lek inom kvarteret är bidragande till en hälsosam och god livsmiljö. Den gröna parkmiljön kan erbjuda rum för aktivitet samtidigt som den kan bidra till stressreducering, vilket kan underlätta vardagen på flera sätt. En variation av de gemensamma ytorna erbjuds inne på varje gård, gårdarna delas in i mindre rumsbildningar och kan innehålla odlingsmöjligheter, lek eller platser som möjliggör både aktivitet och lugn. Verksamhetslokaler och bostadskomplement mot Fyrisvallsgatans hela sträckning utgör incitament för att kvarteret får en dagbefolkning som skapar en levande stadsbild. Angöringsgator och gångstråk som meandrar sig genom kvarteret har utformats med brutna siktlinjer för att gående skall



Illustration av fasader, skala 1:400



Sektion genom kvarteret

uppleva kvarterets inre struktur som spännande och dynamiskt. I nodpunkterna där gångstråken öppnar upp sig mot Vallongatan och i förlängningen stadsdelsparken anläggs platsbildningar i form av "minitorg" för att skapa en mjuk och inbjudande övergång från gata till bostadsmiljö. De fem olika innergårdarna får en karaktärsvarierad utformning och det ska vara lätt för de boende att avläsa sin egna innergårds identitet.

Tillgänglighet

Samtliga miljöer är tillgängliga, nivåskillnader till följd av garage arbetas in i markprojekteringen och kan trappas eller släntas. Genomgångstrapphus har dubbelsidig hiss för att ta upp nivåskillnader och ge tillgång till både gata och gård.

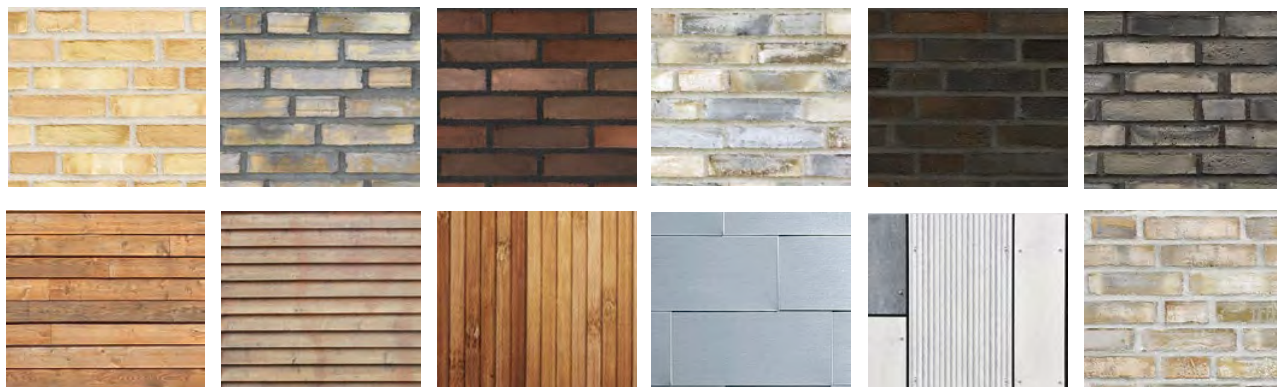
Material/kulörpalett

Fasaderna består främst av tegel för att knyta an till områdets historia och de befintliga karaktäristika byggnaderna. En mörkare tegelfasad med mörka jordtoner möter de större gaturummen medan fasaderna mot innergården består av ljusare kulörer för upplevelsen av ljusare gårdar och gaturum. Mot gården samt gångstråken återfinns inslag av plåt och trä för att bryta av mot de striktare fasaderna. Entrépartierna och trapphus bryter av i ton för att accentuera och skapa en variation samtidigt som orienterbarheten ökar.

Referensbilder



Material/kulörpalett





4.2 SKANSKA

Skanskas kvarter är beläget i stadsdelens sydöstra del. Kvarteret angränsar till kvartersparken i norr, Fyrisvallsgatan i syd och Seminariegatan och Galdermas befintliga verksamhetslokaler i öst. Tomten består idag av industrimark där ingen av de befintliga byggnaderna kommer att sparas.

Struktur

Området är indelat i en tydlig kvartersstruktur. Det östra kvarteret utgörs i stort av ett slutet kvarter med öppningar i form av portiker och slitsar mellan byggnadskroppar. Det västra kvarteret har en sluten kvartersstruktur mot gatorna, men öppnar sig mot parken där de lägre punkthusen tillsammans med nivåskillnaden mot parken utgör avgränsning mot norr. De två kvarteren och deras angoringsvägar möts i en mindre torgbildning av shared space-karaktär som även den vänder sig mot kvartersparken.

Skala

Våningsantalet i kvarteret speglar i stort omgivande kvarters våningshöjder. Mot parken trappas våningsantalet

ned för en mjukare övergång till parken. I hörnet Seminariegatan och Fyrisvallsgatan finns en högre byggnad på 11 våningar som markerar entrén till området. Skalan på den bygganden trappas ned genom att den möter en byggnadsdel på 7 våningar vid vårdboendet på Seminariegatan.

Storskaligheten bryts ned med en ökad detaljeringsgrad och omsorg om material. I huvudsak ger bottenvåningarna identitet åt gaturummet och omhändertas särskilt väl. Vid entréer ges omsorg om fasadmaterial, markmaterial och viss möblering. Genom att skapa förgårdsmark i de mer halvprivata zonerna, in mot kvartersgatorna, förstärks detaljeringsgraden och ger en identitet till platsen. Torget ökar orienterbarheten i området och bidrar även med detaljrikedom och en variation i rumslighet. Detaljrikedomen ses där i markmaterial, möblering och växtmaterial.

Bostadsgårdarna är rymliga och ger en förutsättning för goda ljusförhållanden. Portiker mot söder tillför ljusinsläpp liksom öppningar i kvarter mellan byggnadsvolymer.

Det östra kvarteret har ett förhållande mellan 1:2 - 1:3 beräknat på ett genomsnitt av våningsantal i förhållande till en genomsnittlig bredd på bostadsgården. Relaterat till en rumslighet hos gaturum så ses detta förhållande mellan hushöjd och gaturum som ett medelvärde inom spannet för när en gata upplevs som omsluten.

För det västra kvarteret är motsvarande situation ett förhållande mellan hushöjd och gårdsstorlek 1:1-1:2. I detta kvarter kan däremot utblickarna mot parken ge en upplevelse av en större gårdsstorlek än den faktiska avgränsningen. Placering av träd kan påverka hur storleken på gården kommer att uppfattas.



Gröna värden

Träd utgör värdefulla inslag på en gård för att ge karaktär, årstidsvariation, skugga och rumslig avgränsning i både höjd- och längdskala. Den rumsliga avgränsningen med träd tillsammans med buskar eller häckväxter är betydelsefull ur två aspekter. Dels att ge ett visst skydd ovanifrån, från omgivande lägenheter och balkonger men också för att minska överblickbarheten i gårdshöjd till fördel för flera mindre rumsbildningar. Detta skapar förutsättningar för att fler sällskap kan vistas på gården samtidigt och utöva olika aktiviteter av varierande intensitet. Planteringar där vedartade växter och perenner blandas utgör variation över året och stärker gårdens identitet. Det finns även ett värde i mer oprogrammerade vistelsezoner och öppna gräsytor är därför en beståndsdel på gårdarna.

Funktioner som ryms på gårdarna är lekytor, öppna gräsytor för picknick och aktivitet och gemensamma respektive privata uteplatser. De senare avgränsas företrädesvis av häckar, som ger en zonering mellan privat och halvprivat. En zon, med exempelvis perenner, mellan häck och gångyta kan förstärka upplevelsen av det privata på uteplatsen mot den halvprivata miljön



på bostadsgården. Förgårdsmark med uteplatser ger en förutsättning till ett befolkat och levande gaturum. Nivåskillnaden mellan förgårdsmarken och gatan skapar tillsammans med grönskan ett möte mellan privat-halvprivat-halvoffentligt i gaturummet.

God livsmiljö

Kvarteret gestaltas med ett fokus på grönska samt tydlig zonering för att de boende ska uppleva en trygghet i att kunna vistas på sina uteplatser, den gemensamma gården och exempelvis kvarterstorg.

Torget och kvartersgatan erhålls karaktären av en vistelseyta snarare än ett gaturum, genom att utforma den som en shared space-yta. Bostadskvarterets anslutning till parken bjuder in till vistelse i park. Fokus på lokaler för

verksamheter och bostadskomplement i bottenvåningar mot större gator ger förutsättningar för en variation och föränderlighet samt att befolka bostadsområdet och gaturummet även dagtid.

Grönskan väver ihop olika funktioner som lek, blomsterprakt, ytor för fri aktivitet och aktiviteter av varierande intensitet. Lägenheter finns i varierande storlekar för att möta olika behov.

Tillgänglighet

Nivåskillnader i gårdsmiljöer tas upp med ramper där det är möjligt. Gångvägar har beläggning av markmaterial som är framkomliga för alla. Öppningar och portiker möjliggör genomsikt mellan och genom kvarteren, vilket främjar en valfrihet i rörelsemönster.



Sektion A-A genom kvarteren. Seminariegatan-kvartersgata-park mot norr

10m



Sektion B-B, Fyrisvallsgatan-kvartersgata

10m

Sektion C-C, Fyrisvallsgatan-park

10m



Fasad mot öster och Seminariegatan 10m



Fasad mot söder och Fyrisvallsgatan 10m

Material/kulörpalett

Vid materialvalet läggs stort fokus på en variation av texturer för att skapa ett varierat uttryck. Putsad fasad i dova naturtoner kontrasterar mot tegelfasader i olika bruna och grå kulörer. Det höga huset har ett lättare fasadmaterial med vertikal indelning i en liknande kulör. Variation i murningsmönster, trä och bearbetad betong används för att höja detaljeringsgraden. För att bryta av mot de robusta fasadmaterialen konstrueras räcken och liknande detaljer med ett luftigt och elegant uttryck.



Detaljer av balkonger

Referensbilder



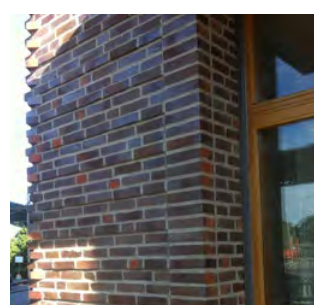
Variation i murning



Bearbetning av betong i fasader

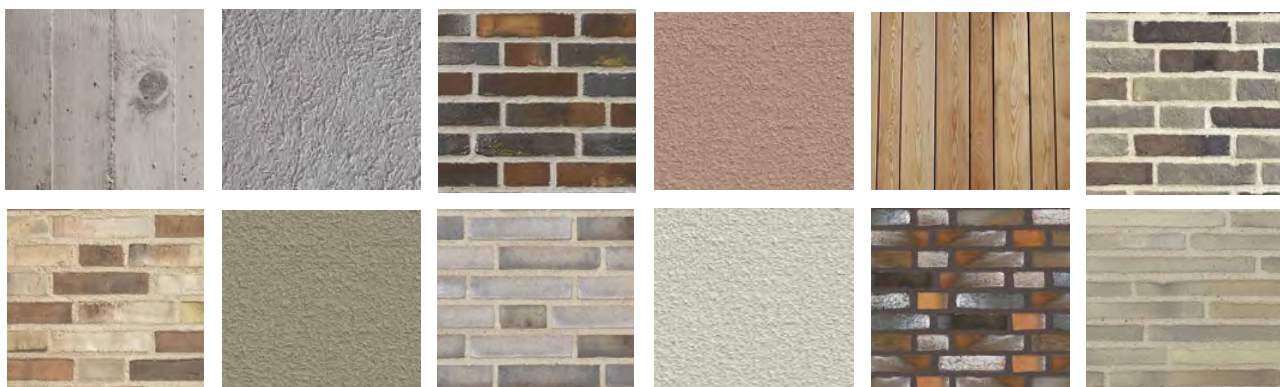


Pinnräcken



Markering av socklar i tegel med murning

Material/kulörpalett





4.3 SKANSKA

Kvarteret är beläget i anslutning till kvarterssparken i områdets mitt och öppnar sig mot parken åt nordväst och kvarteret möter Seminariegatan och befintlig industriverksamhet i öst. I söder ansluter kvarteret till en kvartersgata. Tomten består idag av industrimark och inga av de befintliga byggnaderna kommer att sparas.

Struktur

Tomten är bebyggd i den östra delen och byggnadens placering i kvarteret skapar en tydlig öppenhet mot kvartersparken. Byggnaden består av en huskropp med varierade höjd och utgörs av en förskola i två plan samt ett vårdboende i de övriga fyra våningsplanen. Huskroppens höjd stiger mot Seminariegatan och bidrar där till en stadsmässighet i gaturummet samt verkar som en bullerskärm för förskolegården. Därtill skapas maximalt med friyta för att disponeras som gård.

Skala

Byggnadens totala höjd samspekar med övriga byggnader i stadsdelen. Höjden mot Seminariegatan på sex våningar samt fasadernas detaljer möter de intilliggande verksamhetslokalerna, våningsantalen är färre mot

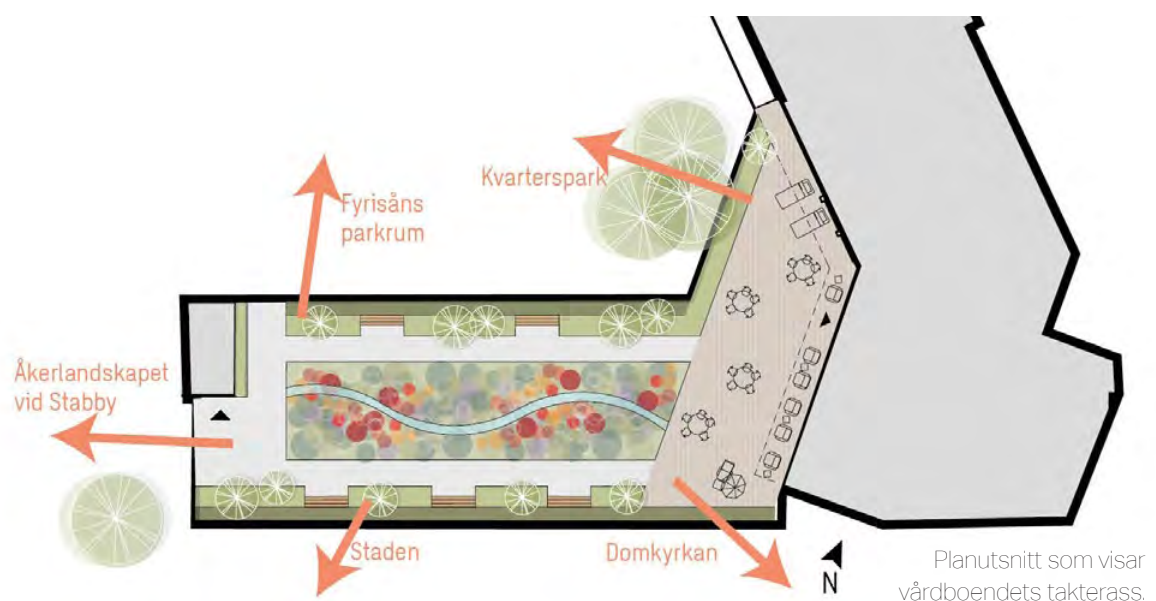
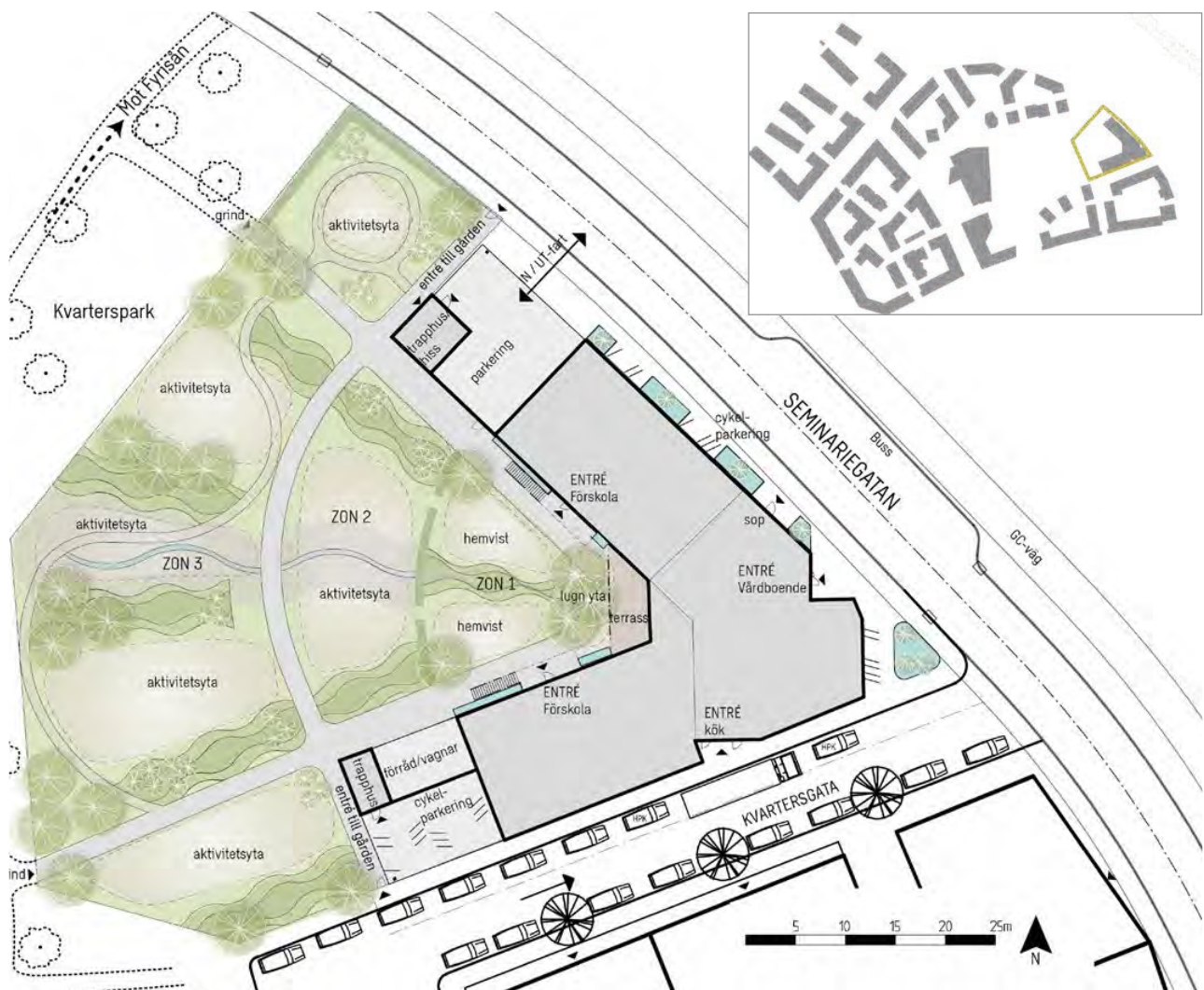
kvartersgatan för att släppa fram ljus och bidra till en mer småskalig karaktär.

Byggnaden vänder sig mot väster för att möta kvartersparken och ramar in förskolegården samtidigt som den avskärmar gården från den intilliggande gatumiljön. Förskolans gård får både sol och skugga under dagen, naturlig skugga från växtlighet och skydd från byggnadsvolymen.

Gröna värden

Längs Seminariegatan reserveras en zon närmast fasaderna för grönska vilket bidrar med en variation, tydlighet och diversitet för förbipasserande. Gården består av olika aktivitetsytor för förskolan som ramas in av gröna zoner med en blandning av träd och rumsbildande buskage.

Övergången mellan gården och kvartersparken utgörs av en växtrida där öppningar i växtligheten tillåter siktlinjer mot parkrummet och de aktiviteter som pågår där. För vårdboendet bidrar grupper av träd till att sila intrycken



från förskolans verksamhet. De gröna ytorna gestaltas för att betona årstidernas växlingar.

Utgångspunkten är att dagvattnet ska omhändertas på kvartersmark. Takvatten mot gatan leds ned i regnbäddar närmast fasad och fördröjs innan det släpps ut på dagvattenledningen. På gårdssidan fördröjs vattnet i regnträdgårdar och i ett större svackdike. De öppna dagvattenrännorna och det vegetationsklädda svackdiket blir en del av lekmaterialiet.

I utformningen av gården poängteras rumslighet, variation i material och markmodellering där anläggning för omhändertagande av dagvatten blir ett naturligt inslag.

Gården är uppdelad i tre zoner. Zon 1 är lugnare och innehåller lekmiljöer för de mindre barnen som har sin

hemvist på bottenvåningen, zon 2 har mer ytor för spring och lek för de lite äldre barnen. Zon 3 kan mer anses vara en upptäckarzon för förskoleverksamheten som också kan nyttjas av de boende på vårdboendet. Gångstråk kan skilja de olika zonerna från varandra och leda ut mot parken där de kan ansluta till parkens gångstråk. Möjlighet finns att avgränsa de olika zonerna från varandra, där gångstråken är de allmänna och tillgängliga ytorna.

De boende på vårdboendet kan nå stad och gröna värden genom utblickar från byggnaden. Vårdboendet har balkonger i västerläge med utblick mot parken och gemensamma vardagsrum överblickar staden och årummet. Takterrassen tar vara på alla väderstreck och skapar även vintertid en utblick från gemensamhetsutrymmena på övre plan.



Sektion, Skala 1:500



Sektion, Skala 1:500

God livsmiljö

Att förskolan kombineras med vårdboendet kan bidra till ett utbyte över generationer och innebär en stor potential i att utveckla de sociala värdena. Genom samvaro och närvaro av olika generationer bidrar byggnaden till att ge hela kvarteret en levande miljö.

Kombinationen vårdboende och förskola ger även flera samordningsvinster då bland annat tillagningskök, personalutrymmen och samlingslokaler kan ordnas gemensamt samt att ett samnyttjande av transporter och logistik möjliggörs.

Tillgänglighet

Kvarteret tillgodoser de mänskliga behoven från tidig ålder till livets slut. Varje del av byggnaden, gården och gemensamma utrymmen utformas för tillgänglighet med tydliga material, höjdanpassningar och underlag som är framkomliga för rullstol och vagn. Både byggnad

och gård består främst av naturliga material och bidrar till en harmonisk vardag med färg och form. Ledstråk, rumsbildning och tydlig orienterbarhet skall tillvarata barnets och den äldres begränsade förmåga till orientering.

Bebyggelsen bidrar till området genom att skärma av parken från buller från gata och bostadsbebyggelse, men även genom att bidra med utevistelseytor för allmänheten då förskolan är stängd. Förskolan och vårdboendet bidrar med liv som i viss mån gör området tryggare under dagtid såväl som helger.

Parkmiljön som sträcker sig mot årummet förstärks ytterligare av att bygganden drar sig tillbaka vilket bidrar till upplevelsen av en större öppning av parkrummet. Detta kan förstärka den visuella och fysiska kopplingen mot ån. Även vårdboendet och förskolans utemiljö knyts visuellt samman med parkens siktlinjer.

Referensbilder



Material/kulörpalett

Byggnadens grundförutsättning är att den består av naturmaterial. De första våningsplanen utformas med en omsorg för detaljer för att bidra med variation och orienterbarhet i gaturummet. Tydliga entréer och enhetlig logistik skall bidra till en upplevelserik och värdefull stadsmiljö. Takfötter, balkongräcken, stuprör och andra fasaddetaljer gestaltas med genomgående enhetlig detaljeringsgrad för ett lugnare intryck.

Material/kulörpalett





4.4 HSB

Kvarteret omfattar fyra gårdsbildningar och ligger centralt i Börjetull. Kvarteret ramas in av Vallongatan i väster, Fyrisvallsgatan i söder, Seminariegatan i norr och knyter i öster an till den nya kvartersparken. Den befintliga byggnaden "Skeppet" inrymmer verksamheter bestående av kontor och läkemedelsproduktion och kommer att bibehållas inom kvarteret.

Struktur

Kvarteret är indelat i flera gårdsbildningar vilka gestaltas med en oregelbunden form och stora släpp mellan byggnaderna. Gestaltningen bidrar till en varierad struktur och ger gårdarna utrymme att öppna upp sig för varierande in- och utblickar.

Rörelsestråken inom kvarteret utformas för att bidra med strategiskt placerade siktlinjer. Det parkstråk som löper norr om "Skeppet" delar upp kvarteret och knyter ihop kvartersparken med området väster om Vallongatan samt utgör den västra entrén till kvartersparken. Centralt genom de norra delarna av området bildas en huvudaxel genom bebyggelsen som mynnar ut vid parkens västra entré. Rörelsestråken är utformade som lågfartsgator där

vissa delar endast är tillgängliga för utryckningsfordon. I kvarterets norra del är lägre punkthus placerade i anslutning till parken och i den södra delen är en förskola belägen. Centralt inom området där huvudaxeln möts av lågfartsgatorna sker en platsbildning med karaktär av kvarterstorg som blir en naturlig mötesplats i kvarteret samt stärker orienterbarheten.

Skala

De nya bostadshusen har en gestaltning med sammanhängande lutande takplan i olika riktningar. En variation av våningsantalet tillåts inom taklandskapets form vilket i de större huskropparna kan medge en skillnad på 1-2 våningsplan inom volymerna. Detta gör att byggnadshöjden strategiskt kan variera för att möta omgivningen och dess bebyggelse. Målet är att den föreslagna bebyggelsen dels skall samspela med "Skeppet" och dels förhålla sig till parken samt intilliggande bebyggelse längs omgivande gator.

Mot parken är skalan mer intim och hushöjderna hålls nere till ett våningsantal som varierar från 4 till 5

våningar. Förskolan är placerad i kvarterets södra del och möter "Skeppet" där det är som lägst samtidigt som förskolegården möter den nya kvartersparken. Lägre punkthus möter parken i norr för att ge en mjukare övergång mellan hus och natur. Närmast parken är parkeringsgaragen försänkta helt under mark för att visuellt fläta samman gårdarna med parken. Detta bidrar ytterligare till att förstärka ett naturligt möte mellan park och hus. Inne i området skapar förgårdsmarken ett avstånd mellan lägenheterna i markplan och gaturummet samt ger förutsättningar till att skapa en tydlig avgränsning mellan privat och offentligt. Här placeras eventuella uteplatser i marknivå. Vid kvarteren mot Seminariegatan och norra delen av Vallongatan är gården förhöjd för att tydligare markera gårdsrummen.

En relativt liten nivåskillnad mellan gård och gata kan förhindra insyn till lägenheter i markplan samtidigt som möjligheter ges att hantera övergångarna mellan gård och gata där husen släpper på ett trivsamt sätt. Trappor,

ramper och lägre murar kan kombineras med planterade slänter både för att tillföra grönska och att ta upp höjdskillnaden.

Gröna värden

Den nya kvartersparken har en stark närvaro med sina tre entréer som samtliga ligger i anslutning till kvarterets gårdsbildningar. Stora delar av bebyggelsen är i nära kontakt med parkrummet eller dess entréer.



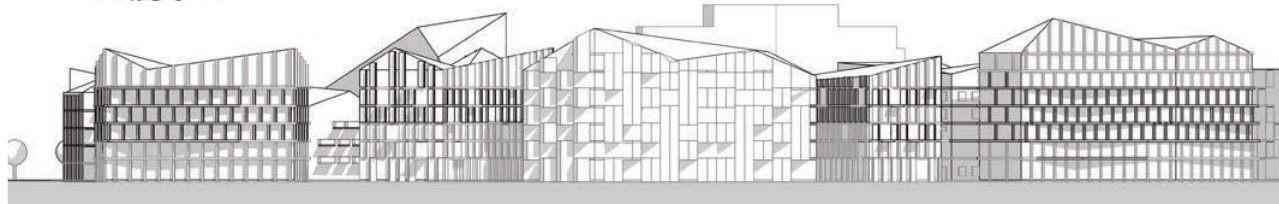
Bostadsgårdarna förses med planteringsytor och förhöjda växtbäddar för att ge träd och grönska goda grundförutsättningar. Gårdarnas grönska erbjuder en blandning av anordnade planteringar och gräsytor med inslag av ytor med friväxande planteringar som ett naturligare inslag. Detta tillsammans med växtmaterial som tydligt visar årstidsdynamiken skapar en spännande variation och upplevelserika gårdsmiljöer. På gårdarna finns även öppna, oprogrammerade gräsytor för fri aktivitet som komplement till övriga funktioner på gårdarna. Funktioner som gårdarna erbjuder är gemensamma lekytor, grillplatser, öppna gräsytor och planteringar.

Större träd används för att effektivt sammanfoga övergången mellan parken på allmän plats och kvartersmarken som bildar gröna stråk utmed lokalgatorna. Dessa knyter an och verkar som gröna korridorer till omgivande grönska och parkrum.

God livsmiljö

Trygghet är en avgörande faktor för en trivsamt och god livsmiljö. Genom att en tydlig orienterbarhet och goda möjligheter till överblickar över omgivningen bidrar gestaltningen till att skapa en upplevd trygg miljö.

De oregelbundna formerna bidrar till en stor variation som även bidrar till tydliga orienteringspunkter, ingen plats är den andra lik, vilket ökar känslan av det individuella samtidigt som man lätt förstår sammanhanget.



Sektion från norr

Huvudstråket som skär genom området bildar en klar struktur och där gatorna möts återfinns en markerad platsbildning. Denna centrala punkt kan nyttjas till gemensamma funktioner som exempelvis återvinning och informationsskyltar för att främja vardagliga möten. De öppna gårdarna ger förutom trivsamma in- och utblickar en vänligare gräns mellan det privata och de mer allmänna gatorna. Gårdsstrukturen möjliggör också en viss genomkorsning av kvarteren vilket kan länka ihop området, samtidigt som nivåskillnader på gården ändå ger en tydlig markering mellan det offentliga och privata.

I anslutning till förskolan i kvarterets södra del skapas en urban plats med hårdgjorda ytor och med en karaktär av torgbildning. Livet och rörelserna runt förskolans entré och möjlighet till mindre lokal för verksamhet skapar förutsättningar för liv och rörelse på denna plats.

Tillgänglighet

Byggnaderna och markplaneringen ska präglas av god tillgänglighet ur flera perspektiv samtidigt som onödig trafik inom området begränsas. Garagenedfarter är placerade för att det ska vara lätt att ta sig ner till garagen utan att passera genom hela området.

De interna gatorna behandlas som shared spaces för att dämpa hastigheterna och styra undan onödig genomfartstrafik samtidigt som de ger bra åtkomst för mindre frekventa fordon som färdtjänst, taxi och sopbilar. Förhöjda gårdsbjälklag ansluts med ramper vid samtliga öppningar mellan husen som är avsedda för passage och garageplanen är kopplade till ovanliggande hus med trapphus och hiss vilket möjliggör god tillgänglighet till väderskyddade handikapparkeringar för de boende.



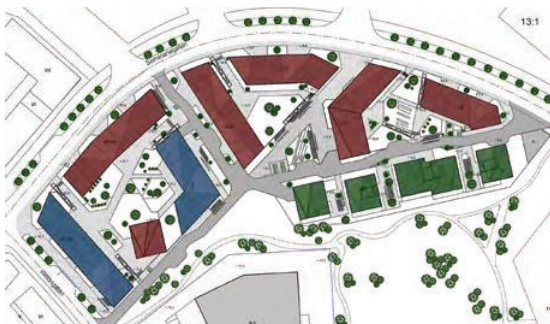
Typfasad 1: urban



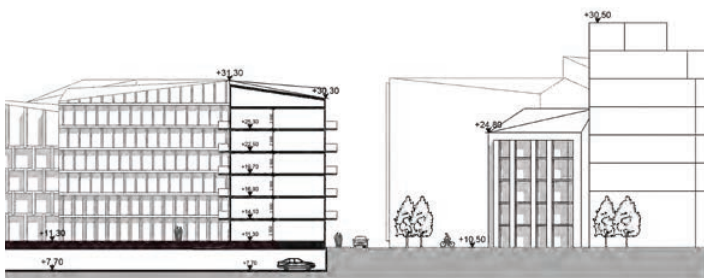
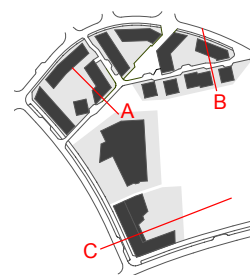
Typfasad 2: semiurban



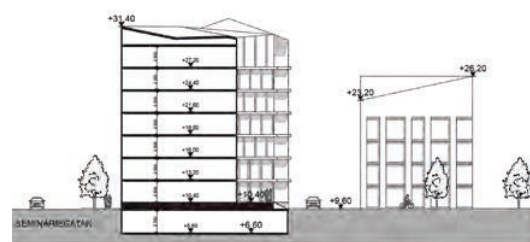
Typfasad 3: organiska parkhus



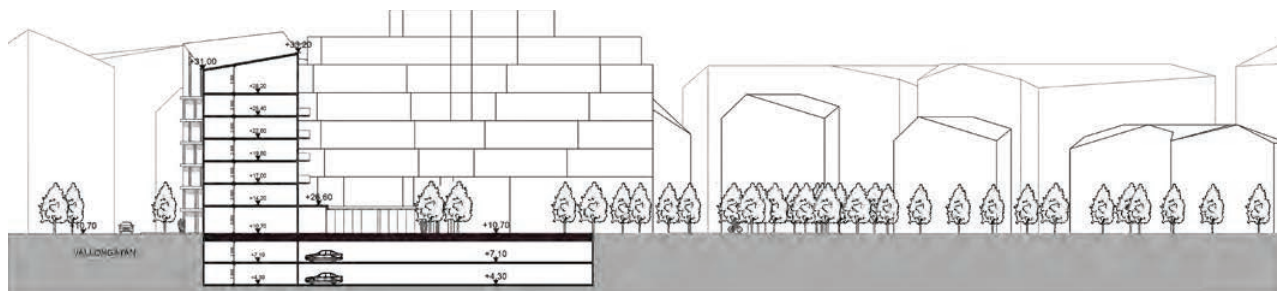
Urban
Semiurban
Parkhus



Sektion A



Sektion B



Sektion C

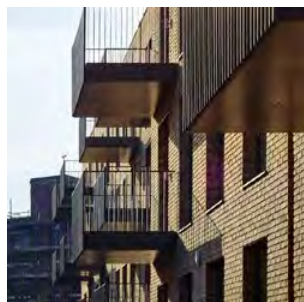
Material/kulörpalett

Området skall präglas av en variation i material och kulörer med extra bearbetning av sockelvåningar och entréer där man rör sig nära fasaderna. Graderingen av detaljrikedomen skall spegla betraktningsavstånden vilket innebär att särskild omsorg ges till entréer och ytor där man rent fysiskt kan få direktkontakt med fasaderna för att sedan successivt minska i förhållande till avståndet till fasaderna. Fasaderna består huvudsakligen av tegel och för en spännande variation förekommer partier av trä och puts och inslag av glas.

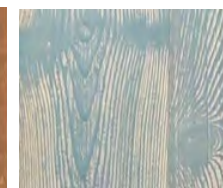
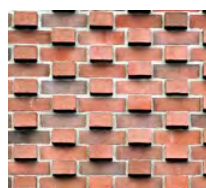
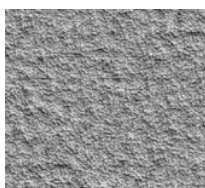
Anslutningar mot mark och övergång i markbeläggning skall studeras noga för att särskilt lyfta fram husens förankring på platsen. Denna omsorg kan speglas av materialval och bearbetningsnivå av detaljer och genomtänkta materialmöten.

Kulörerna bör utgöras av materialets naturliga kulörer som bidrar till en gedigen känsla och en ärlig materialförståelse. Kulörpaletten skall bidra till att skapa trivsel året runt vid de skiftande årstiderna oavsett om det grönskar, ligger inbäddat i ett vackert snötäcke eller skall skapa värme och trivsel vid årets gråaste dagar.

Referensbilder



Material/kulörpalett



Typ 1: urban

Typ 2: semiurban

Typ 3: organiska parkhus



4.5 BORÄTT

Borätts kvarter är lokaliserat i Börjetulls nordvästra del och angränsar direkt i norr till parken LibrovalLEN, den södra delen Seminariegatan och Börjegatan. Tomten består idag av industrimark och inga befintliga byggnader kommer att sparas.

Struktur

Området består av två kvarter organiserade i en halvsluten struktur. Börjegatan och Seminariegatan möts av fasader med stadsmässigt uttryck men mot Libroäckens parkområde bryts kvarteren upp och parken släpps in. Byggnaderna gestaltas mer lekfullt och skalan trappas ned mot innergårdarna och parken. Den halvslutna kvartersstrukturen bidrar till fria siktlinjer genom kvarteren, kontakt med parken och möjliga genvägar mellan gårdarna.

Skala

Ett varierat taklandskap bidrar till att områdets skala uppfattas som nyanserad. Hushöjden varierar för att ta vara på goda förutsättningar gällande solljus och ljusinsläpp men också för att minimera buller. Att använda sig av mindre huskroppar av olika höjd skapar även en rytm och variation då man rör sig genom området.

Taken utförs som sadeltak, med eller utan takkupor och i siktlinjer accentueras gavelmotiven.

Byggnader mot huvudgator uppförs i fem-sju våningar, med undantag för norra delen av Börjegatan, där bebyggelsen trappas ned till fyra våningar för att bättre möta parkområdet LibrovalLEN. Byggnader mot gårdar, park och den centralt belägna shared space-ytan Allemansplatsen uppförs i fyra-fem våningar.

Gröna värden

De två bostadsgårdarna utformas var och en med sin egen unika karaktär. Den västra bostadsgården blir en rofylld och grön oas i staden. Den östra bostadsgården får en parkliknade karaktär med större öppna ytor för lek och umgänge.

Mot nordväst öppnar gårdarna upp sig mot LibrovalLENS rekreationsområde och utformas med regnträdgårdar och trädsorter som växer till stora träd. I släppen mellan husen finns små platser av skiftande karaktär för lek och umgänge att upptäcka.

Regnträdgårdarna är en del av dagvattenhanteringen. Regnvatten leds i första hand till nedsänkta växtbäddar som bildar små vattenträdgårdar för fördröjning av dagvatten innan det letar sig vidare mot naturliga lågpunkter i området. Vattenträdgårdarna blir viktiga biotoper för växter och djur, där särskilt insekter erbjuder spännande upplevelser, och lockar svalor och fladdermöss till urbana besök i skymningstimmen.



20m



Fasadutsnitt mot Vallongatan och gård

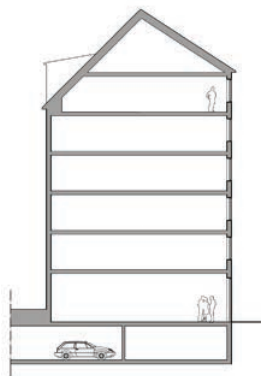


Fasadutsnitt mot Börjegatan



Fasadutsnitt mot Vallongatan

5m



Typsektion genom lokal, gathus



Typsektion, parkhus

20m



50m

God livsmiljö

Huskroppar mot områdets huvudgator utformas i vinkel med innerhörn mot eftermiddagssolen. Det ger möjlighet till både god bostadsutformning och ljusa innergårdar med trivsamma umgängesytor i läge för eftermiddagssol. Den uppbrutna utformningen i mötet med Librobäckens rekreatiomsområde ger gårdarna ljus och rymd och skapar vida utblickar för de boende.

Mot Vallongatan och gårdsgata utformas bostäder med egen entré mot gata. Möjligheten att placera ut en blomkruka eller en stol för morgonkaffet ger en omhändertagen och levande bostadsmiljö. Karaktären av radhus bidrar till möten mellan grannar och en mindre skala som hanterar övergången mellan kvartersstad och rekreatiomsområde.

Lägenhetsstorlekarna varierar från yteffektiva enrummare till rymliga femrummare, för att locka en bred mix av människor; unga studenter, stora familjer och äldre seniorer.

Tillgänglighet

Samtliga miljöer är tillgängliga, nivåskillnader till följd av garage arbetas in i markprojekteringen och kan trappas eller släntas. Genomgångstrapphus har dubbelsidig hiss för att ta upp nivåskillnader och ge tillgång till både gata och gård.

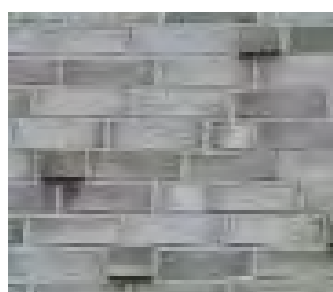
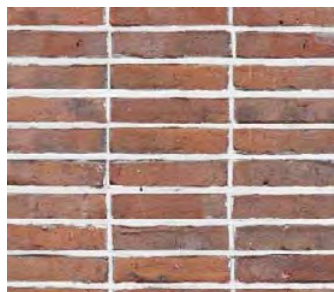
Bostäder med egen entré mot gata nås även via det gemensamma trapphuset och hiss.

Material/kulörpalett

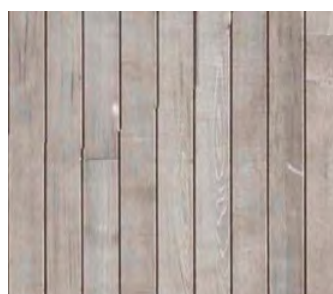
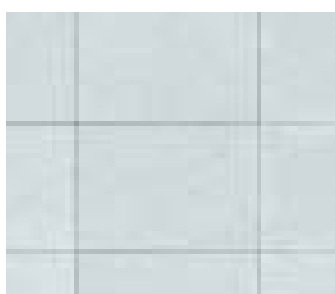
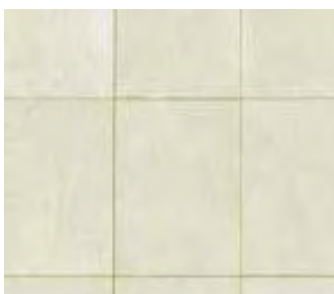
Mot huvudgatorna får kvarteren en stadsmässig gestaltning med ett klassiskt fasadmateriel som tegel. Tegel knyter arkitekturen till platsen och samspelar på ett naturligt sätt med den äldre industribyggelsen i området. Mot Seminariegatan accentueras sockelvåningar särskilt.

Mot lokalgator, gårdar och i förlängningen av Vallongatan får husen ett lättare och mer lekfullt uttryck med fasader av trä och skivmateriel.

Material/kulörpalett



Tegel ifärgskala
rosé-grått



Träpanel och skivmateriel i
ljusa kulörer



4.6 JM

JM:s kvarter är lokaliserat i Börjetulls nordvästra del. Den norra delen av kvarteret avgränsas av parken LibrovalLEN och befintlig industriverksamhet. Den södra delen möter Vallongatan och Seminariegatan. Tomten består idag av industrimark och inga befintliga byggnader kommer att sparas.

Struktur

Strukturen och skalan i kvarteret grundar sig i en mjuk hantering av mötet mellan stad och grönska. Mot Seminariegatan och industritomten i norr bildas en rygg som definieras av en stadsmässig bebyggelse med ett varierat urbant uttryck. Denna möter upp omgivande typologi och skala. I det inre gårdsrummet mot parken placeras två stycken lamellhus i en mer fri placering. Husens placering på en tydlig sockel skapar en gradvis och mjukare övergång mellan gårdsmiljön och den offentliga parkmiljön. Husen är frikopplade enheter men fungerar rumsbildande i samspel med förlängningen av den L-formade byggnaden. I norra delen finns förskola med två avdelningar med plats för cirka 30 barn.

Skala

Omsorg i hantering av byggnadernas sammansättning och skala ger kvarteret karaktär och identitet samt skapar en välkomnande miljö. Bebyggelsen som möter gaturummet varierar mellan 6 till 7 våningar och hörnet Seminariegatan/Vallongatan markerar sig som en tydlig målpunkt med plats för kommersiella ytor på bottenvåningarna. De fristående lamellhusens skala skiljer mellan 4 och 6 våningar beroende på angränsande byggnader och omgivningen. Mellan husen uppstår mellanrum och rumsbildningar som skiljer sig åt i storlek, karaktär och innehåll.

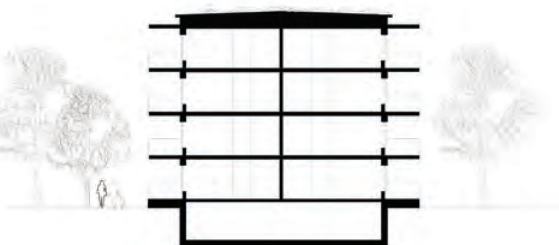
Gröna värden

De olika rumsbildningarna i kvarteret har olika karaktär och är indelade efter sina sociala funktioner; det privata gårdsrummet på terrassbjälklaget ovan parkeringen, parkrum och gemensamma rum. Parkrummen består av varierande grönska för prydnadsvärden, årstidsdynamik och olika funktioner. Träd, prydnadsplanteringar och öppna gräsytor är viktiga beståndsdelar för att skapa en trivsamt miljö. Rummen länkas samman genom den öppna

Tvärsektion genom kvarteret



20m



Sektion, gårdshus

10m



40m

strukturens orientering mot Librobäcken. Gårdsgatan har en sammanbindande karaktär i sin placering i övergången mellan gårdsrummens nivåskillnader. Här finns det trappor och sittgradänger som öppnar för både rörelse samt erbjuder sittplatser för spontanmöten eller vila. Förskolans gård i norr ansluter direkt mot Librovallen och innehåller varierande former av utelek.

Gårdsrummet är främst till för att tillgodose de boendes behov och erbjuder platser för umgänge och grill samt lek för de minsta barnen. Parkrummet karaktäriseras av en mer uppluckrad och böljande karaktär och har en friare utformning och kan vara ett rum för lugn och ro med sittplatser utplacerade på strategiska platser. De kan också vara rum för lek och äventyr med hemliga platser att upptäcka.

Mot Vallongatan med dess gång- och cykelstråk blir förgårdsmarken mellan husen en generös trädgårdsyta av urban karaktär. Här får lägenheter på bottenvåningen möjlighet till egna entréer och därmed ytor som medger olika ändamål och en flexibilitet över tid.

Placeringen av byggnaderna etablerar en stegvis men tydlig uppdelning och övergång mellan de offentliga ytorna och de halvprivata bostadsgårdarna. Byggnadernas form och placering skapar också rum omkring sig – varierande, intima stadsrum, platser och stråk. Det riktar uppmärksamheten mot gårdarna och området, och bidrar till att aktivera dessa platser.

God livsmiljö

Lägenheterna kommer att vara smarta och yteffektiva men variera mellan ett till fem rum och kök. De varierande storlekarna passar en bred målgrupp och olika behov – en bra förutsättning för att skapa en socialt sammanhållen miljö. Balkonger och uteplatser bidrar med liv till gårdarna och ger möjlighet för de boende att sätta en egen prägel på sin närmiljö.

En öppen struktur med närhet till förskola, service, gemensamma utrymmen och rekreationsytor genererar liv och rörelse vilket ofta bidrar till en upplevelse av ökad trygghet.

Bebyggelsen definierar tydligt rum och rörelser för att gården ska upplevas som privat och trygg samtidigt som öppningen mot Librobäcken ger en känsla av rymd för de boende. Gårdsgatan säkerställer en fungerande vardag avseende logistik, angöring och sophämtning.

Tillgänglighet

Angöringsstråkets utformning är integrerad i byggnadsstrukturen och bildar en portiklösning som ger förutsättningar för rörelse i en bostadsmiljö och hänsynsfulla hastigheter.

Parkering sker i ett underjordiskt garage med infart från sidogatan mot norr i nära placering till Seminariegatan. Angöring till skolans parkering sker på norra sidan utan att gårdsgatan behöver tas i anspråk. Onödig biltrafik inom kvarteret minimeras.

Cykelparkering kan anordnas i anslutning till entréer. En större del av cykelparkeringen kan utföras under tak på gården.

Material/kulörpalett

I mötet med Seminariegatan används robusta material som tegel i olika kulörer vilket samspelar väl med angränsande industrilokaler. Mot Seminariegatan används även balkonger, vilket skapar en stadsmässig variation och nyansering i fasaden. För lamellhusens fasader prioriteras luftiga material som trä eller ljusa skivmaterial för en mjukare integrering i gårdsrummet.



Fasad mot industri

20m



Fasad mot Seminariegatan

20m



Fasad mot Librovalen

20m



Fasad mot Vallongatan

20m

Referensbilder



Material/kulörpalett



Fasad: ljus tegel



Fasad: mörkgrått tegel



Fasad: beigebrunt tegel



Träpanel: faluröd



Plåttak



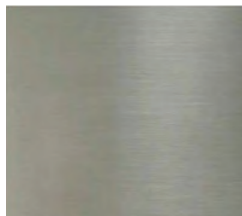
Fasad: mörkbrunt schatterat tegel



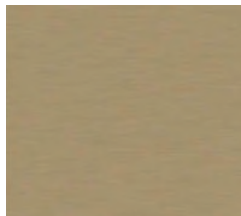
Betong, ljusgrå och slät. socklar, utvändiga trappor, omfattning runt entréer



Träpanel, fasadmaterial vid indragen balkong



Aluminium, naturanodiserad. Fönsterkarmar, täta fyllningar i fönsterpartier.



Aluminium, anodiserad, varm ton. Fönsterkarmar, täta fyllningar i fönsterpartier.

5 UTFORMNING: ALLMÄN PLATS

5.1 Övergripande gestaltningsmotiv allmän plats

Gröna värden

Alla de större gatorna kantas av en grön zon med trädad och undervegetation av perenner och buskar. Planteringsytorna längs gatan utformas som infiltrationsytor som fördröjer och renar dagvattnet. Trädraderna är rumsbildande och definierar gaturummet samt hjälper till att ta ned skalan från högre bebyggelse. En variation av olika träslag och undervegetation är att föredra för att skapa olika upplevelser och tydlig årstidsdynamik.

God livsmiljö

Gatumiljön ska upplevas som trygg för boende och besökare i området. Skyddade gång- och cykelvägar samt tydliga gångstråk ska främja rörelse och liv i gaturummet. Trädraderna och den gröna zonen skyddar gång- och cykelvägar samtidigt som de bidrar till att skapa väldefinierade gaturum.

Närhet till kollektivtrafik ska underlätta för de boende att välja en bilfri livstil. Angöring av leveranser och bil ska vara möjlig.

Tillgängligheten inom och in till området underlättas med utvecklade gaturum och kompletterande kvartersgator.

Material och kulörer

Alla kör- och cykelbanor beläggs med asfalt för god tillgänglighet, säker drift och en tydlighet i gaturummet. Cykelvägar blir genom sin beläggning av asfalt även naturligt avgränsade genom skillnad i material mot närliggande gångbanor som i huvudsak utförs med markbeläggning av betong. Som accentmaterial eller för att markera särskilda platser kan även inslag av natursten användas. Markbeläggningen ska vara slät för att främja god tillgänglighet. I övrigt sker färgsättning och val av material i enlighet med antaget program; *Uppsalas stadsmiljö - Riktlinjer Uppsala kommun*, godkänt av gatu- och samhällsmiljönämnden april 2013.

Utrustning

Utrustning och möblering sker i enlighet med antaget program; *Uppsalas stadsmiljö - Riktlinjer Uppsala kommun*, godkänt av gatu- och samhällsmiljönämnden april 2013.

Belysning

En del av arbetet med att göra Börjetull till en säker, trygg och upplevelserik stadsdel under dygnets mörka timmar är arbetet med belysningen. För att säkerställa en god belysning utformas den i enlighet med antagen

handlingsplan; *Strategi för belysning i Uppsala kommun*, godkänt av plan- och byggnadsnämnden februari 2010.

Konstnärlig utsmyckning

Offentlig konst är en värdefull del när Uppsala växer. För konstnärlig utsmyckning inom Börjetull följer arbetet Uppsala Kommuns konstprogram; *Riktlinjer för arbetet med Uppsala kommuns offentliga konst*, publiceringsdatum 2017-06-20.

Skyltning/vägvisning

Eventuella skyltar för verksamheter i Börjetull skyltas med hänsyn till fasader och omgivande miljö. Skyltning inom allmän platsmark görs i enlighet med antaget skyltprogram; *Om skyltning i Uppsala - Riktlinjer för skyltar i Uppsala stad*, godkänt av plan och byggnadsnämnden 2013-04-11.

Verksamheter och uteserveringar

Uteserveringar och verksamheter som växer ut mot gatan kan möjliggöra ett levande gatuliv. Uteserveringar skall dock inte inkräkta på gångstråkens framkomlighet. Uteserveringar placeras i enlighet med antaget program; *Uteserveringar i Uppsala*.

5.2 Fyrisvallsparken

Fyrisvallsparken är en kvarterspark – en områdespark för alla i närheten. Parken ska bidra till att skapa ett attraktivt område och dess innehåll och funktioner ska fungera som komplement till de närliggande bostadsgårdarna samt förskolornas och vårdboendets gård.

I parken ska det finnas plats för alla åldrar att vistas, gammal som ung. Parken ska innehålla olika typer av platser, både öppna och mer slutna, för såväl aktivitet som lugn och ro. Här ska finnas rum för att mötas och umgås, men också möjlighet att sitta i avskildhet och betrakta. Till Fyrisvallsparken går man till exempel för att grilla tillsammans och hänga i solen, leka, spela fotboll eller för att få en rofylld stund bland grönskan.

Tema och karaktär

Temat för parken anspelar på vattenmiljöer, den närliggande Fyrisån och Mälarens öar. Vattnet är ett återkommande element, dels som synligt i dagvattenhanteringen men också i stiliserad form och som ett associativt inslag. I gestaltningen används böjande former tillsammans med element som broar och spänger för att associera till vattenmiljöer. Vegetation som anknyter till vattenmiljöer väljs där det är lämpligt. Parkens ytor och funktioner är koncentrerade till olika öar, delvis upphöjda. Öarna har ett varierat innehåll av vegetation, aktiviteter och sitttytor.

Entréer och stråk

Tre entréer leder in i parken; från Fyrisvallsgatan, från Seminariegatan och via Vallongatan. Entréerna är accentuerade och omsorgsfullt gestaltade för att upplevas som välkomnande. Parknamnet kan exempelvis skyltas i en portik eller på låga murar som kombineras med dekorativa planteringar.

Ett gc-huvudstråk löper genom parkens ytterkant mellan Fyrisvallsgatan och Seminariegatan och två mindre stråk länkar Vallongatan till Fyrisvallsgatan och Seminariegatan. Mellan parkens öar löper smala gångtytor/stigar.

Lek

Parken erbjuder utrymme för många olika typer av lek. Buskplanteringarna och svackdike inbjuder till improvisation och naturlek där endast fantasin sätter gränserna. Lekutrustning återfinns på Vattenlekplatsen tillsammans med vatten i stiliserad form. Aktivitetsytan innehåller redskap för motion och rekreation för äldre barn och vuxna som till exempel utomhusgym och pingisbord. I mitten av parken återfinns en kulle som kan användas för pulkaåkning under vinterhalvåret eller för att hålla uppsikt över den öppna gräsytan i södra delen av

parken. På denna gräsyta finns utrymme för platskrävande aktiviteter som springlek och bollsport.

Vegetation

Vegetationen används för att skapa en trivsamt och lummig parkmiljö, men hjälper också till att rama in parken och bidra till avskärmning och skapa skugga där det behövs. Vid parkens entréer och längs stråk där många människor rör sig återfinns perenn- och lökplanteringar som ger parken en årstidsvariation och bidrar med upplevelsevärden som till exempel blomning och doft.

Dagvatten

Ett svackdike med flacka grässlånter av varierad bredd anläggs för att rena dagvattnet och för att skapa ett fördröjningsmagasin. Diket har en praktisk funktion men utgör även ett estetiskt inslag. Utformningen påminner om en slingrande å med strandbrinkar, vegetation och sten. Över diket placeras träspänger för att underlätta framkomligheten.



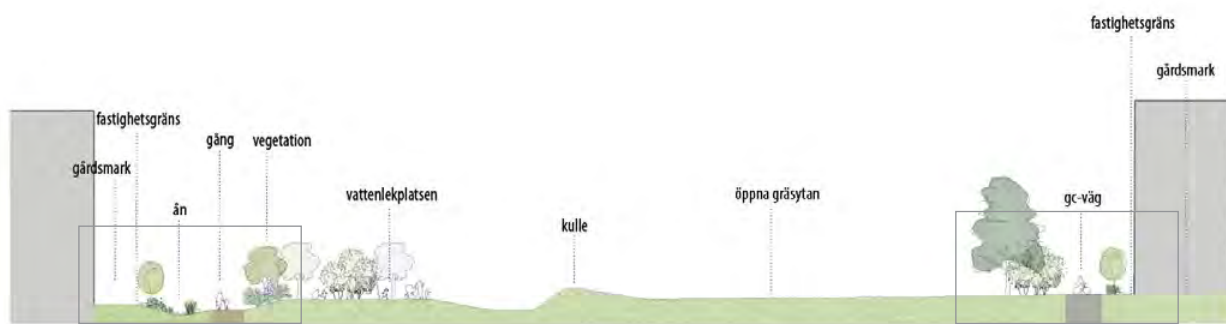
Mötet mellan kvartersmark och park

Gränsen mellan parken och förskolegårdarna är luftig och genomsiktig. Här finns öppna siktlinjer och gränsen är utformad med låga buskplanteringar och några enskilda träd. Mellan parken och de intilliggande bostadsgårdarna är gränsen mer tydligt utformad med nivåskillnader. Buskplanteringar i varierande höjd tillsammans med träd utgör en visuell gräns som man delvis ser över. I planteringsytorna finns släpp där gångstråk kopplar samman gårdarna med parken. Mot verksamhetsområdet är gränsen slutet eftersom passage in på området inte ska vara möjlig. Vegetationen här är hög och tät och består av träd och sammanhållna busktytor.

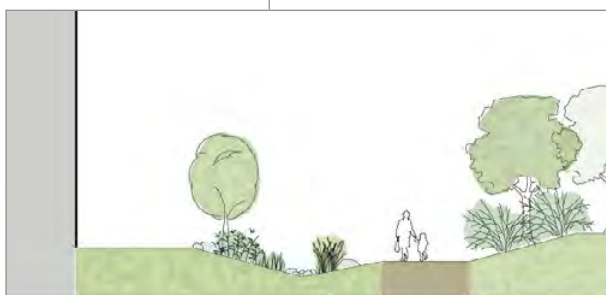


Elevation B-B1





Elevation A-A1

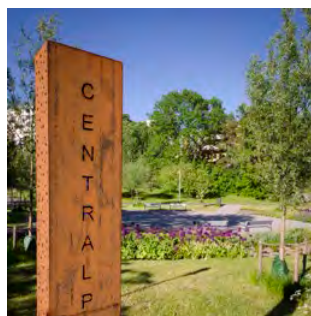


Inzoomad elevation



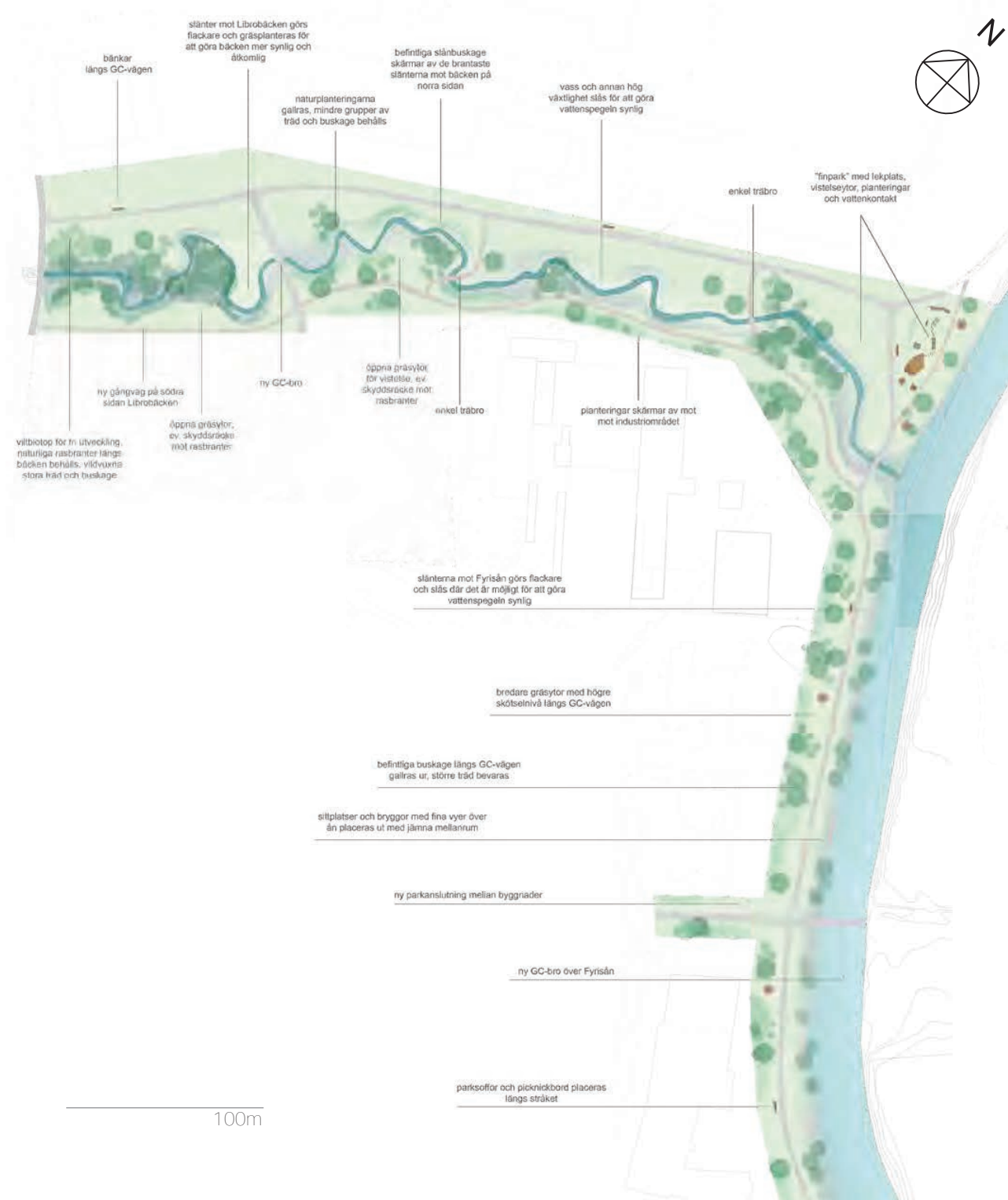
Inzoomad elevation

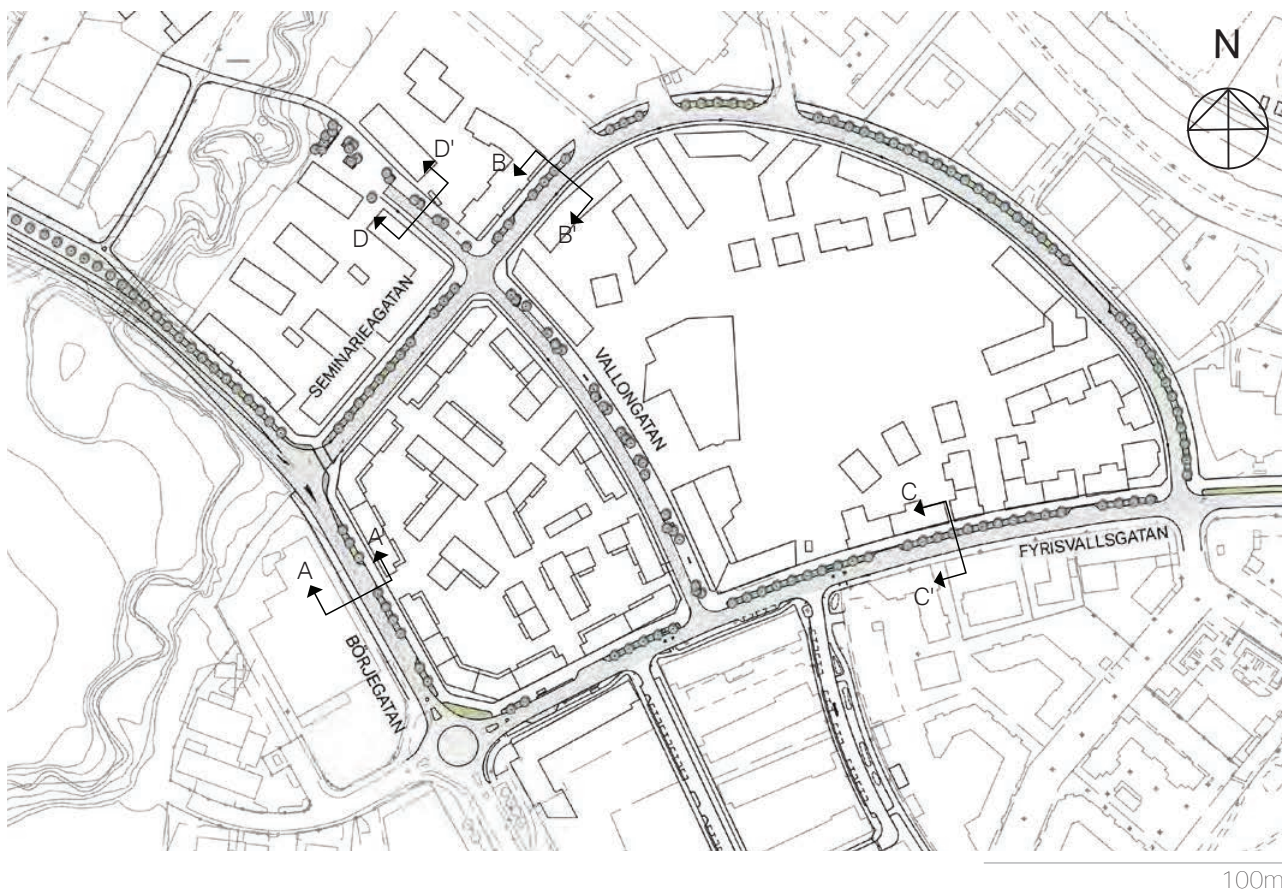
Referensbilder



5.3 LibrovalLEN/FyrisvalLEN

LibrovalLEN är det parkstråk som omger Librobacken, det sträcker sig från Börjegatan i väst till Fyrisån i öst. Där LibrovalLEN möter Fyrisån tar FyrisvalLEN/Å-stråket vid. Denna del av parken sträcker sig i nordsydlig riktning längs med Fyrisån. Delar av Å-stråket och LibrovalLEN breddas, röjs och gallras ur för att få mer parkkaraktär och tillsammans utgör de ca 1900 kvadratmeter och kommer att utgöra områdets stadsdelspark.





5.4 Gator

Gatustrukturerna baseras på det befintliga gatunätet och kompletteras med goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser.

En varierad och detaljrik utformning tillsammans med verksamheter i bottenplan skapar förutsättningar för levande fasader och gaturum. Mötet mot huvudgatorna är likartat då gatornas bullernivå kräver en tätare bebyggelse för att skapa lugna innergårdar och kvarter. Angöring till bostäder och verksamheter innefattar en tydlig gatustruktur och god tillgänglighet. Skalan i gaturummet baseras främst på den funktion som gatan tilldelas.

Börjegatan

Börjegatan är en infartsled till Uppsala centrum och ska även fortsättningsvis fungera som det. Utformningen ska vara stadsmässig och erbjuda verksamheter i nedre botten. Gatan gestaltas med karaktären av en innerstadsgata med tydliga stråk samt en grön zon med träd. Angörings- och uppställningsplatser planeras också in i den gröna zonen. Gatan ska vara framkomlig och upplevas som trygg för fordon såväl som fotgängare. För att detta ska uppnås behöver ytorna för de olika trafikanterna vara väl dimensionerade och även tydligt avgränsade från varandra.

Gatubreddens smalnas av i den södra delen av Börjegatan för att sänka hastigheten och samtidigt skapa ett mer intimt gaturum. Vid infarten mot Seminariegatan ökar

körbanans bredd för att ge plats till ett tredje körfält som avses för varutransporter till området.

Bullerutredningen visar att de trafikerade gatorna i området genererar höga bullernivåer. För att minimera buller in till gårdarna och bakomvarande kvarter tillåts bebyggelsen längs Börjegatan bestå av slutna kvarter. Byggnaderna placeras vid fastighetsgräns för att tydligt definiera gaturummet. Bredvid cirkulationsplatsen i mötet mellan Börjegatan och Fyrisvallsgatan finns förutsättningar för platsbildning och byggnaderna tillåts vara mer indragna.

De övergripande gestaltungsprinciperna för Börjetull skapar enhetlighet inom området medans variation i form, detaljering, entréer och verksamheter i bottenvåningen skapar förutsättningar för levande kvarter som inger trygghet, trots slutna kvarter utåt. Entréer och verksamheter i bottenvåningarna gestaltas företrädesvis med genomgående entréer för att skapa en visuell kontakt mellan gaturummet och innergården.

Fyrisvallsgatan

Fyrisvallsgatan gestaltas som ett stadstråk där olika verksamheter blandas med inslag av handel. Gatan breddas men körbanan smalnas av för att ge plats för en grön zon samt gång- och cykelväg. Körfälten går i vardera riktningen och inrymmer plats för kollektivtrafik. I den

gröna zonen finns plats för angöring och uppställning. Fyrisvallsgatan har liksom Börjegatan en hög bullernivå vilket gör att kvarteren gestaltas med slutna fasader för att ge lugna och tysta innergårdar. Bottenvåningarna gestaltas med en högre detaljeringsgrad för att ge förutsättningar för ett spännande och levande gaturum.

Seminariegatan

Seminariegatan går igenom området och är huvudsaklig väg för varutransporter in till Galdermas industri och till närliggande förskola. Gaturummet gestaltas med en intimare karaktär med förgårdsmark på båda sidor och en grön zon med träd för ökad grönska längs gatan. Bebyggelsen är av varierade höjder för att möta den befintliga bebyggelsen på platsen. Trädraden längs med gaturummet placeras strategiskt för att till viss del skärma av samt att ta ned skalan på den befintliga industribebyggelsen.

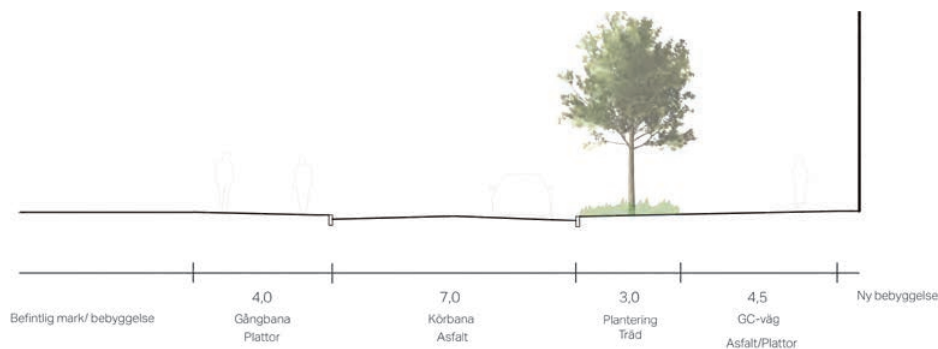
Vallongatan

Vallongatan utformas som en lågfartsgata med tilltagen bredd på gångytor med cykeltrafik i körbana. Körbanan är smal för att sänka hastigheten på fordonstrafiken. Gatugrönskan bildar en grön zon längs gatans nordöstra sida där trottoaren breddas för att promenadstråket ska få parktorgskaraktär. En flexzon närmast körbanan rymmer både flerskiktade planteringar med träd och buskar, gatumöbler och korttidsparkering. Gångytan närmast förgårdsmarken hålls fri från möblering och förses med ledstråk. Där Fyrisvallsparken möter Vallongatan öppnas gaturummet upp så att entrén in till parken tydliggörs. I norr avslutas gatan med att övergå i ett parktorg med vändplats för fordon och anslutande gång- och cykelväg vidare norrut.

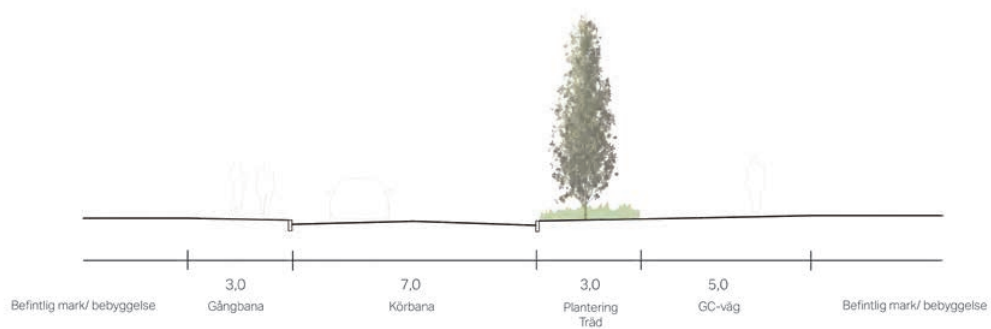
Sektion B-B'
Seminariegatan



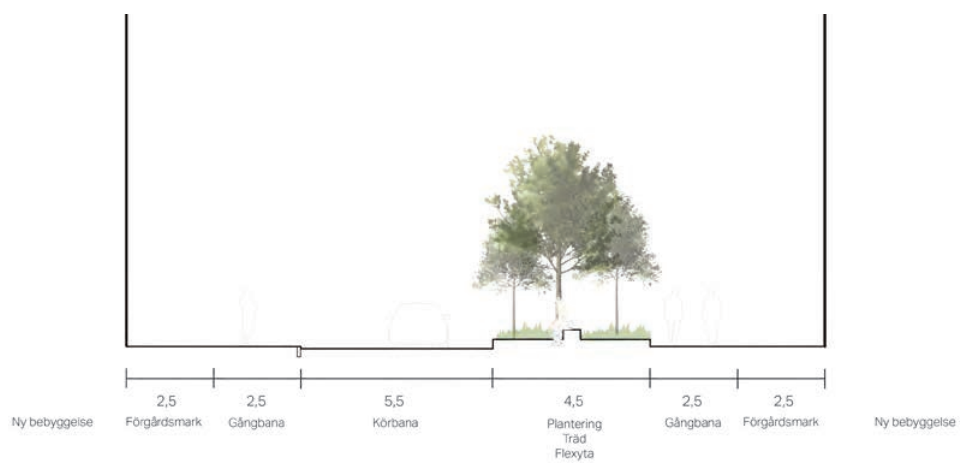
Sektion A-A'
Börjegatan



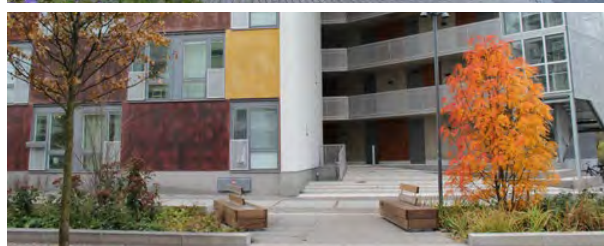
Sektion C-C'
Fyrisvallsgatan



Sektion D-D'
Vallongatan



Referensbilder



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR BÖRJETULL
GRANSKNINGSHANDLING 2018-04-20

010-722 50 00
www.wsp.com

