

Flygbild över kv. Broccolin, Årsta Centrum och Årsta skolan

Strukturöversyn av området kring kv. Broccolin, Årsta 85:1

Inledning

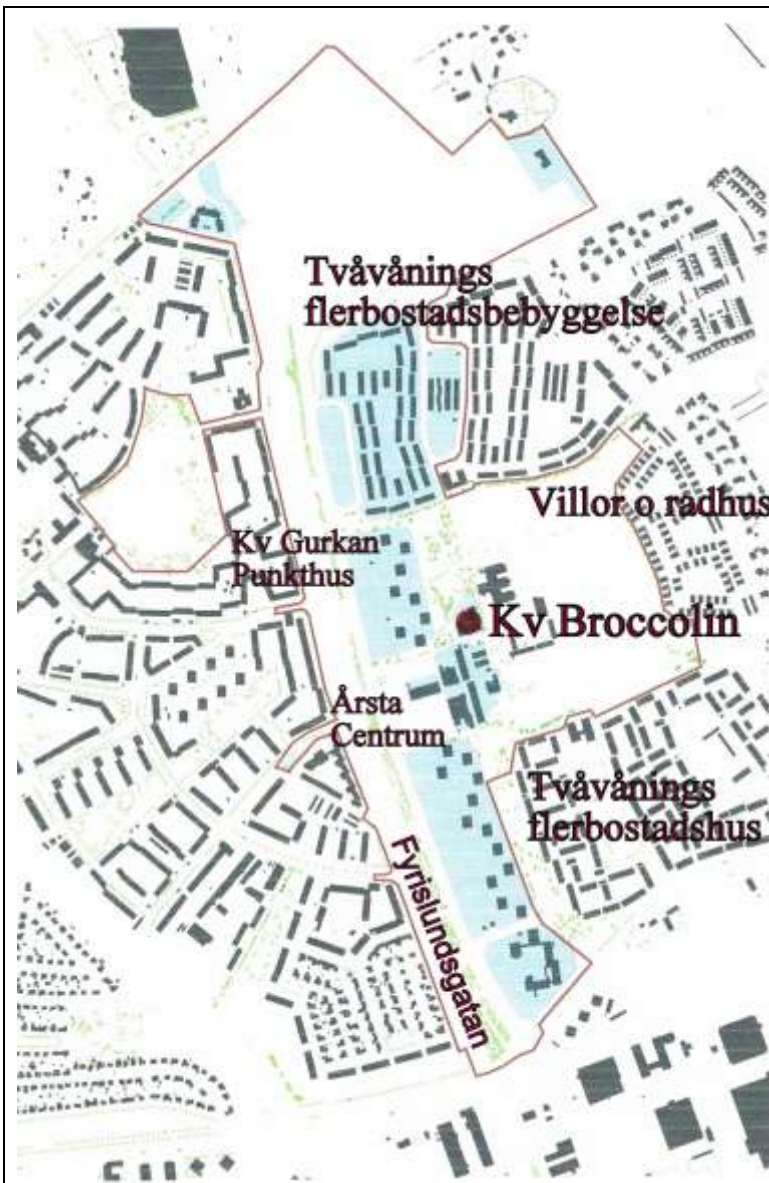
Fastighetsbolaget Årsta 85:1 har av plan- och byggnadsnämnden fått positivt planbesked på en ansökan om ändrad detaljplan för kv. Broccolin. Målsättningen med planläggningen är att kunna få uppföra bostadsbebyggelse med en volym av 10.000 -12.000 kvm. Plan och byggnadsnämnden medger att exploatören utarbetar detaljplaneförslaget.

I plan- och byggnadsnämndens beslut framgår att planområdet ingår i planprogrammet för Östra Sala backe. Detta planprogram anger en övergripande inriktning som pekar på viktiga strukturfrågor för fastigheten Årsta 85:1 bl.a. sambanden med mellan Årsta Centrum, Årstaskolan och kopplingarna till Årstaparken. I nämndens planbesked sägs :

"En lämplighetsprövning av aktuell fastighet måste föregås av en strukturöversyn av Årsta centrum och Årstaskolan. En byggnation måste sättas i relation till områdets övergripande bebyggelsestruktur och trafikförsörjning samt Årstaskolans expansionsbehov. Närheten till Årstaparken måste beaktas".

Dessa frågor belysas i detta PM. Först beskrivs bakgrunden i den ursprungliga detaljplanen för Årsta med delområden med varierande fysiska strukturer. Därefter följer en redovisning av program för Östra Sala Backe med den nya bebyggelsestrukturen som ska föga samman stadsdelarna Sala Backe och Årsta. Den första detaljplanen i detta programområde är nu klar och ger en antydning hur stråket i sin helhet kommer att utformas. Slutligen sätts kv. Broccolin in i den bild som nu tecknas av dess omgivning och slutsatser dras av hur kvarteret kan disponeras med hänsynstagande till omgivande förändringar.

Detaljplanen för Årsta.



Ovan ses en översiktskarta ur planprogram för Östra Sala backe som redovisar privat mark inom programområdet men den ger även en överblick när det gäller stadsdelens uppbyggnad..

Årsta fick i stort sin form av en enda sammanhängande detaljplan upprättad 1967 (Lefvert/Thylén).

Årstaområdets östra del utgörs av äldre villabebyggelse förtätad med nya villor.

Runt den centrala Årstaparken grupperar sig flerbostadsbebyggelse som byggdes ut omkring 1970. Skolorna ligger i parkens västra del med anknytning till ett affärscentrum.

Flerbostadshusen består av en nordlig och en sydlig del uppförda i två våningar indelade i vardera tre kvarter. Den norra delen består av loft-gångshus lagda i långa fritt formade rader. Vartannat stråk är entrégata och vartannat är parkstråk. Den södra delen är även den fritt formad med olikformade ungefär rektangulära gårdar.

Stadsdelen avslutas mot Fynslundsgatan av kvarteren Gjukan och Bondbönan som består av totalt 20 (8+12) punkthus i sex våningar (punkthusbebyggelsen uppmärksammas i boken "Uppsala – en växande stad" M Erikson & I Ehlin).

Sammanfattning:

Stadsdelen Årsta har en för sin tid typisk disponering. Där finns den centrala parken med skolan placerad i direkt anslutning till denna, affärscentrat centralt placerat och en bostadsbebyggelse som vänder sig mot olika livssituationer, olika typer av egna hem, homogena bebyggelsegrupper i tvåvåningsskala samt 20 stycken 6-vånings punkthus som tar tillvara utsikten och markerar stadsdelen ut mot Fynslundsgatan och löper som ett sammanhängande länk mellan de två grupperna av tvåvåningsbebyggelse. Området har långt gående trafikseparering. Bilparkeringen sker på olika sätt, men genomgående är att de placerats ovan mark avskilda från entréer och lekplatser.

Planprogram för Östra Sala backe

Kommunfullmäktige gav i november 2002 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram för det dåvarande ledningsområdet parallellt med Fyrislundsgatan. Ett programförslag upprättades 2007, efter att överenskommelse träffats om ledningarnas flytt, med inriktningen att området skulle bebyggas med bostäder med inslag av handel och kontor. Under våren 2010 gjordes ett omtag i programarbetet kring flera strukturfrågor. Ett nytt program godkändes 2013.

Utbyggnadsområdet bedömdes i det nya programmet ha en potential att klara en hög exploatering. Detta i enlighet med den viljeinriktning som översiktsplanen från 2010 gav uttryck för. En viktig och avgörande fråga i programarbetet har varit Fyrislundsgatans funktion och utformning. En högre exploatering och en tätare struktur är en förutsättning för att kunna öka inslaget av servicefunktioner och verksamheter i stråket liksom för kollektivtrafikens utbyggnad. Programområdet utgjorde också en viktig resurs i skapandet av nya bostäder inom staden.

Programmet utgör underlag för den fortsatta detaljplaneringen och belyser vilka strategiska frågor som måste hanteras och lösas i den fortsatta planprocessen och genomförandet.

Stadsbyggnadsvisionen

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan stadsdelarna och fungerar som en "brygga" och mötesplats. Programområdet längs Fyrislundsgatan ska ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter. Årsta centrum ska bli en viktig mötesplats.

En blandad stad kräver ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Strukturen föreslås bygga på variation enligt principen högt - lågt - tätt. Östra Sala backe ska rymma ca 2 000 bostäder väster om Fyrislundsgatan. På den östra sidan är marken i privat ägo, men kan uppskattningsvis inrymma ytterligare ca 500 bostäder.

Årsta centrum föreslås innehålla handel, olika servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder, och utgör områdets naturliga mötesplats. Tillkommande behov av förskolor, skolor och särskilda boendeformer kan tillgodoses inom programområdet men även genom att finna lämpliga platser inom Årsta och Sala backe. Genom upprustning av befintliga parker i närområdet (Källparken och Årstaparken) och nya kvartersparker och parkstråk tillgodoses områdets behov av park- och rekreationsytor.





Ovan ses en översiktskarta ur planprogram för Östra Sala Backe som redovisar föreslagen markanvändning inom programområdet.

I det tidigare ledningsområdet väster om Fyrislundsgatan – ”Fyrislundsstråket” - har nya kvarter bildats med utgångspunkt från bebyggelsestrukturen i Sala Backe.

Befintliga gator ansluter till Fyrislundsgatan vilket ger förutsättningar för god kontakt mellan stadsdelarna.

Öster om Fyrislundsgatan antyds möjligheten till fortsatt utveckling efter samma mönster. Där är marken i privat ägo varför tidpunkten för genomförandet är ovisst .

Årsta centrum har ägnats särskild uppmärksamhet (se nedan). Fyrislundsgatan föreslås bilda ett torg som tydliggör centrals roll.

 <p>Årsta Centrum sydväst om kv. Broccolin</p>	<p>I planprogrammet för Östra Sala Backe redovisas kopplingen mellan strukturerna i Fyrislundstråket, Sala backe och Årsta tydligast vid Årsta Centrum.</p> <p>Ett torg rakt över Fyrislundsgatan utgör navet i sammankopplingen. Befintliga byggnader vävs naturligt in i en ny struktur som känns riktig med goda utsikter att bli attraktiv.</p> <p>Nya exploateringsmöjligheter redovisas på delvis kommunal ägd mark.</p> <p>För fastigheten Årsta 85:1 som utgör kv. Broccolin nordöst om centrumhuset redovisas ingen framtida struktur</p>
 <p>Trafikstruktur kring Årsta Centrum</p>	<p>Trafiken vid Årsta Centrum har löst så att Murargatan öppnas och förlängs in till Årsta Centrum vilket blir en viktig del i sammankopplingen av stadsdelarna.</p> <p>Den nuvarande tillfarten via Sparrisgatan till Årsta 85:1 och till Årsta skolan blir avskuren då ny bebyggelse etableras nordväst om nuvarande vårdcentralen. En ny tillfart till Fyrislundsgatan måste då etableras. Planprogrammet visar dessutom förutsättningar för en koppling över till Johannesbäcksgatan.</p>

Sammanfattning:

Inriktningen på utbyggnaden i Fyrislundstråket är att genom hög exploatering skapa en stadsliknande kvartersstruktur med verksamheter i bottenvåningarna. Kvarterens storlek varierar och anpassas till det äldre delarna av Sala Backe. Fyrislundsgatan blir ett stadsstråk. Genomgående gator etableras från Sala Backe över till Årsta. Nya mötesplatser och länkar mellan stadsdelarna kan skapas.

Årsta Centrum är en viktig länk i detta sammanhäng. Där blir kopplingen mellan stadsdelarna tydligast.

Den fysiska innerstadlika strukturen i nya Östra Sala Backe avviker från stadsdelsuppbyggnaden i Sala Backe och Årsta men kan som en bricka mellan de äldre årsringarna ge hela området en ny injektion.

Första detaljplan Östra Sala Backe

Utformningen av detaljplaneförslaget har tagit stöd i planprogrammets stadsbyggnadsprinciper, och i de hållbarhets- och kvalitetskriterier som tagits fram som en del av ett markanvisningsavtal.

Arkitekturen och gestaltningen av området ska vara lekfull och innovativ. Den ska upplevas som nutida, nyskapande och med lokal anpassning. En variation ska uppnås både inom och mellan kvarteren, vilket bland annat stöds av att man i markanvisningen har låtit 2-3 byggherrar dela på varje kvarter, så att man i etapp 1 har åtta olika byggherrar med åtta arkitekter och tre landskapsarkitekter.

I markanvisningen har man tagit hänsyn till användning och upplåtelseform då marken fördelades mellan byggherrarna, för att skapa en blandning som kan attrahera människor med olika bakgrund och intressen och i olika livskeden. I förslagen för etapp 1 finns både bostadsrätter och hyresrätter.



Utdrag ur detaljplanelandningen

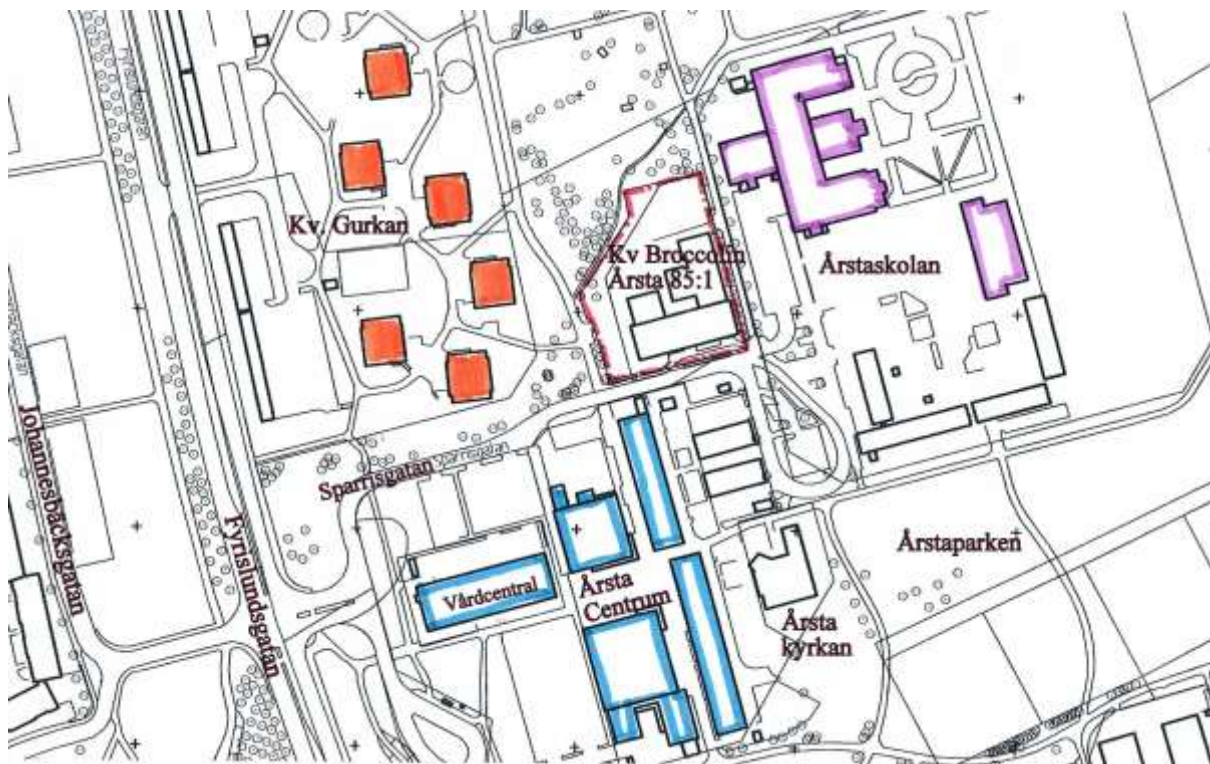
Den första detaljplanen för Fyrislundstråket innebär att området får en större mängd byggd volym. Den nya kvartersstrukturen tar upp gatumönster och karaktärsdrag från de byggda miljöerna runt omkring.

Fördelningen mellan olika höjder och platsbildningar ska medverka till en tät och strukturerad men varierad stadsbild. Den föreslagna bebyggelsen håller en 3-4-våningsskala mot Johannesbäcksgatan för att ansluta till bebyggelsen i kv. Källan, men tillåter högre höjder mot Fyrislundsgatan och Årstas 2-6-våningsskala.

Fyrislundsgatans gaturum kommer att ändras då den utformas med trädrad i mitten och byggnader längs västra sidan.

Johannesbäcksgatan kommer också att ändra karaktär till en så kallad lågfartsgata där gångtrafikanter och cyklister ges företräde.

Kv Broccolin (fastigheten Årsta 85:1)



Ovan en bild av nuläget. I mitten av bilden syns kv Broccolin Årsta 85:1 omgiven i norr och väster av delar av Årsta parken. I öster ligger Årsta skolan och i söder Årsta Centrum. I väster ut mot Fyrislundsgatan ligger kv Gurkan med sina åtta sexvånings punkthus placerade i en böljande rörelse som stämmer överens med de tolv punkthusen i kv Bondbönan söder om centrum.



På fastigheten Årsta 85:1 kv Broccolin finns idag en två vånings byggnad ursprungligen utnyttjad som förskola men som under senare tid använts av Uppsala Läns landsting för vård inom psykiatri. Den verksamheten är nu avflyttad. Byggnaden föreslås rivas och ersättas med bostäder.

Byggnaden angörs från Sparrisgatan. Denna återvändsgata delas med Årsta kyrkan och Årstaskolan.



Avskilt väster om kv Broccolin ligger kv. Gurkan med 8 st sexvånings punkthus. Fasaden på punkthusen är av gult fasadtegel. Formen på husen är distikt. De är formade som kuber med fönster som hål i mur. Vindens takskiva ger huset en behövlig spänst.

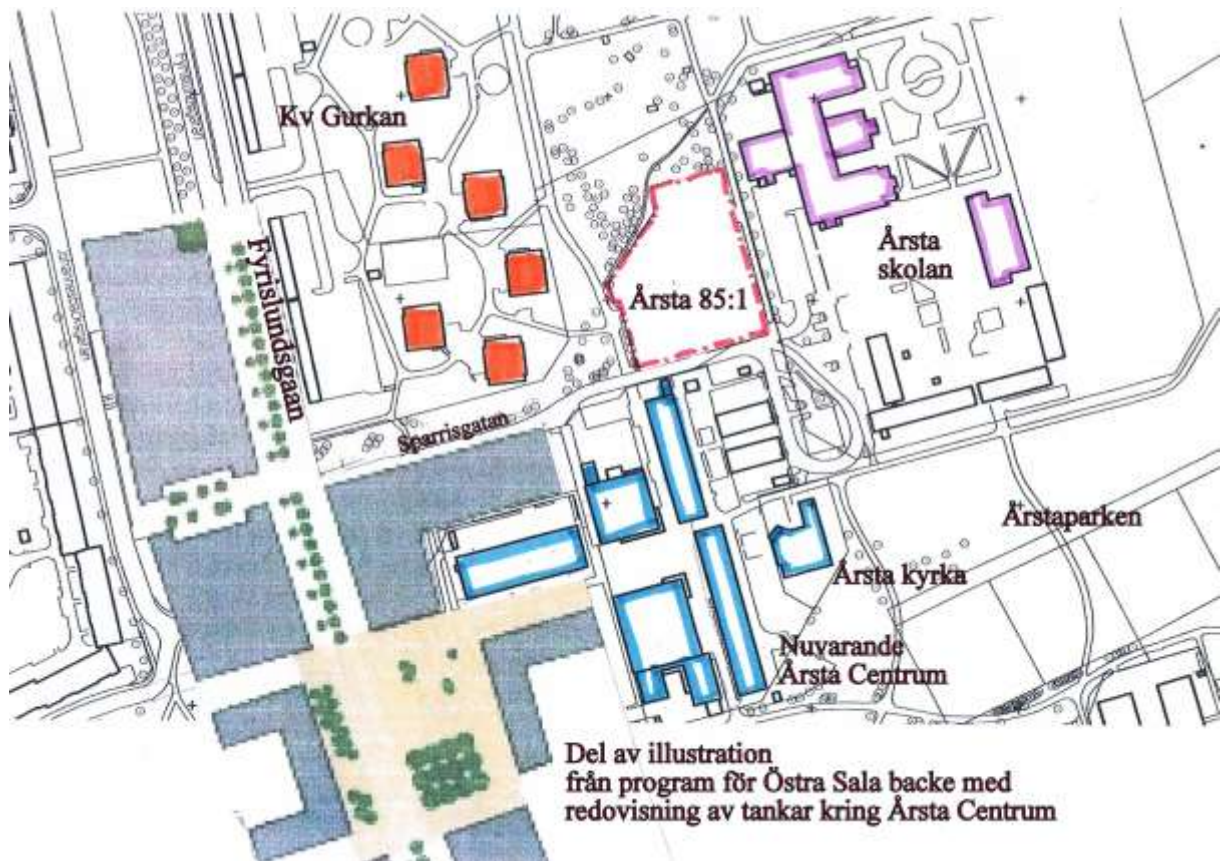
Söder om kvarteret Broccolin ligger Årsta Centrum med sina två 5 våningars skivhus och de två 1-våningars butikshusen samt en vårdcentral.



Öster om kv Broccolin finns en parkväg kantad av alléträd vilken skiljer kvarteret från Årstaskolan.



Årstaskolans entré med dess personalparkering ligger öster om Årsta 85:1.



Nuvarande bebyggelse kompletterad med delar av den illustration som finns i program för Östra Sala Backe rörande området kring Årsta Centrum.

Ovanstående bild ger förutsättningar att studera och definiera stadsstrukturer i området. Ambitionerna att i Fyrislundsstråket skapa en stadslig kvartersstruktur är där en god utgångspunkt och i stort möjlig att genomföra även om förutsättningarna är svåra att fylla bottenvåningarna med verksamheter utmed Fyrislundsgatan tillsammans med ett tillbyggt Årsta Centrum. Ytterligare befolkningstillskott är det bästa sättet att uppfylla dessa önskemål.

En bebyggelse i kv Broccolin med utgångspunkten ”hus i park” förfaller mest logisk. Det är inte lika naturligt att från Fyrislundsstråket upprepa en kvartersstruktur med stadslig uppbyggnad. Argument kan naturligtvis finnas för båda alternativen. Men ett stadsligt kvarter skulle i det nuvarande öppna ”hus i park- området” bli ett skarpt möte med omgivningen. Att koncentrera stadsmässigheten kring Fyrislundsgatan känns riktigare. Kvarteret Broccolin kan med goda motiv ge plats för tre punkthus som i en fri gruppering kompletterar och positivt förstärker den befintliga punkthus kompositionen som utgör särskild miljö- och stadsbildsvärde enligt inventering av det moderna kulturarvet.

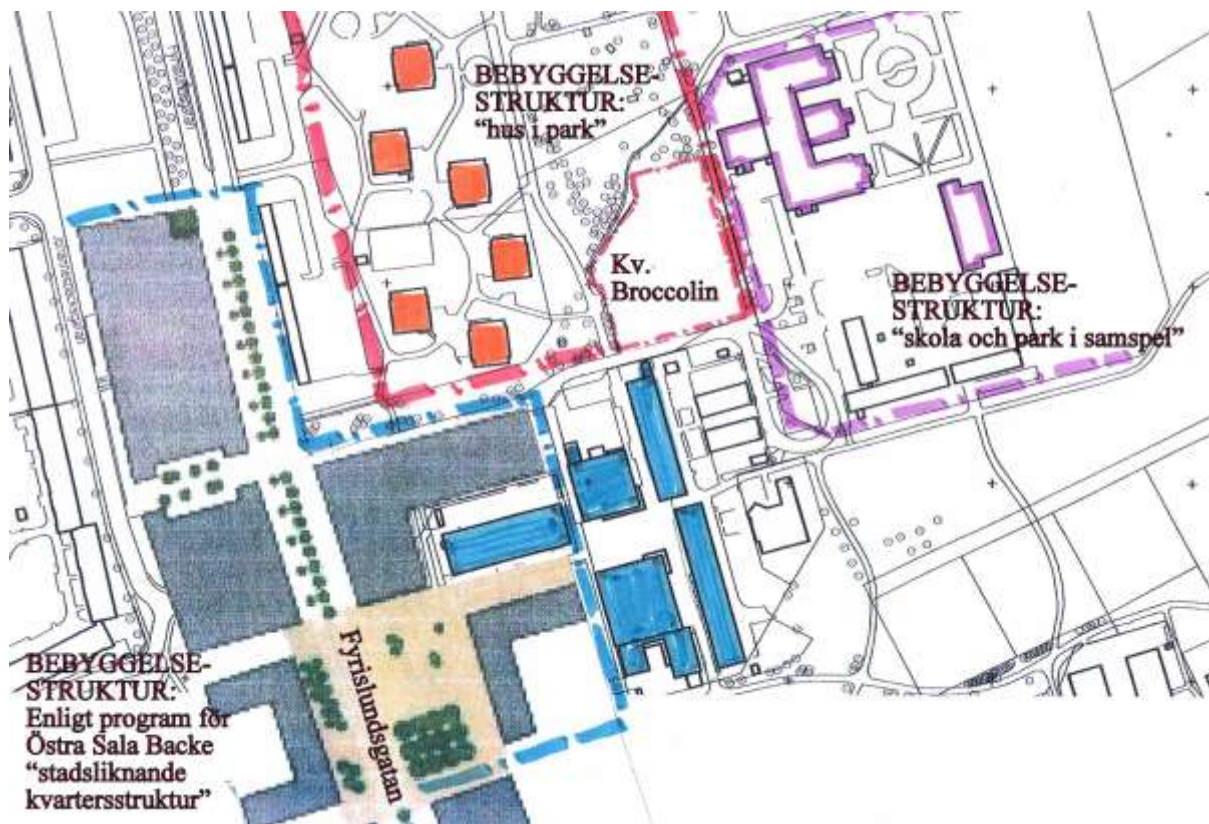
Punkthusen erbjuder andra fördelar än kvartersstaden med möjlighet till bl.a vid utsikt, en kvalitet som endast i få lägen kan erbjudas i kvartersstaden. På så sätt skapas också en variation i utbudet av lägenhetskvaliteter för att tillfredsställa olika önskemål.

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen skulle med en "kvarterslik" uppbyggnad närmast anpassas till centrumbebyggelsen vilket är i en femvåningsskala. Valet av "hus i park" gör det möjligt att ge den nya bebyggelsen en högre höjd och kanske höjder som markerar centrumläget. Högre hus ger ett större bostadstillskott vilket är i linje med kommunens ambitioner att bygga 3000 lgh/år. Få lägen i staden har bättre förutsättningar för högre hus än i kv. Broccolin. Känsligheten mot omgivande bebyggelse såsom t.ex vid tidigare etableringar kring Källparken är inte lika påtaglig.

Punkthusen föreslås få en höjd av 10+2 våningar med parkeringar placerade i källare under husen. Det omgivande bostadsbeståndet utgörs i huvudsak av lägenheter med 2-4 rum. En inriktning mot mindre lägenheter är därför tänkbar. Eventuellt kommer ett av husen att reserveras för "seniorboende". Punkthusens placering på tomten kan anpassas till eventuell önskad siktlinje in mot Årstaskolan. Vid planeringen av gården ska solförhållanden, öppenhet, trygghet, gränsen mellan gårdsrum och offentligt grönstråk naturligtvis utformas med omsorg.

Öster om kv Broccolin ligger Årstaskolan som stod färdig 1972. Den har nu nyligen har renoverats. Skolan har idag 16 klasser inklusive förskoleklasserna. Till hösten blir Årstaskolan en F-9 skola. Totalt är skoltomten ca 200 m x 200 m vilket ger ca 40.000 kvm och den ligger i ett trafikfritt område intill Årstaparken. Tomten är väl tilltagen och en eventuell utbyggnad av skolan inom tomten torde inte möta något hinder eftersom goda friområden kan erbjudas inom det intilliggande parkområdet.

Fastigheten Årsta 85:1:s gränser föreslås oförändrade. Parkstråket väster om fastigheten kommer med den nya bebyggelsen bli öppnare och tydligare. Angöring till fastigheten kan nu som förr ske via Sparrisgatan.



Redovisning av de olika bebyggelsestrukturer som möts i och omkring kv. Broccolin.

Sammanfattning:

De föreslagna förändringarna på fastigheten Årsta 85:1 kan genomföras utan att nuvarande och framtida planer kring Fyrislundstråket, Årsta centrum och Årstaskolan behöver påverkas i fel riktning.

- Utformningen med ”hus i park” respekterar den struktur som den ursprungliga detaljplanen anger för intilliggande delar av stadsdelen
- Anpassning till Årstaparkens grönstråk runt tomten kan lösas
- Siktlinjer in mot Årstaskolan kan om så önskas åstadkommas mellan ”husen i park”
- Utbyggnaden av kv. Broccolin ske utan besvärande väntan på besked ifrån annan planering vilket medför att bostadsbyggandet kan ske relativt snabbt och före förändringar i centrum delen.

Uppsala juni 2014

Ingvar Blomster

Arkitekt SAR/MSA



Vy från norr över Årsta och en modell över Fyrislundstråket.