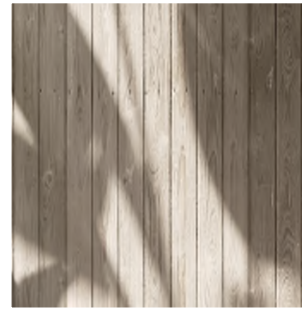


# GESTALTNINGSPROGRAM – TENSTA ÅSBY 18:1



*Inspirationsbilder  
Dessa bilder skall ses som inspiration och  
idéer för kommande bebyggelse i området*



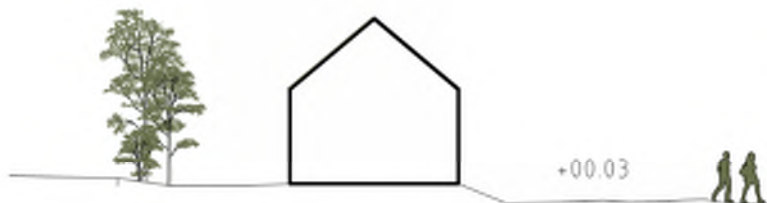
# SAMMANFATTNING, VISIONER OCH PRINCIPER

Skyttorp ligger placerat längs järnvägssträckan Uppsala-Gävle och området, Tensta Åsby 18:1, ligger endast ett kort promenadavstånd från Skyttorps station och gränsar till den samlade villabebyggelsen på den västra sidan av järnvägen. Området besitter stor potential och här ges möjligheten att kunna bo i ett modernt och hållbart boende i ett lugnt samhälle nära naturen, men samtidigt kunna välja att arbeta i exempelvis Stockholm, Arlanda, Uppsala eller Gävle utan ett direkt behov av bil.

I figur 1 visas olika tidsavstånd med tåg till närliggande och mindre närliggande orter/städer.

Visionerna för området är ambitiösa och för att lyckas med det krävs att detaljplanen bygger på några för området grundläggande principer. I kategorin principer, det detaljplanen ska styra, lägger vi in begreppen skala, färger/material och framförallt flexibilitet.

Visionerna för området bygger på möjligheten till olika ägandeformer, flertalet gemensamma funktioner, diverse delningsekonomi (exempelvis solel/el/energi) och återbruk. Dessa visioner beskrivs närmare i slutet av gestaltningsprogrammet.



## BAKGRUND, MÅL OCH SYFTE

Gestaltningens program är upprättat av Walloxstrand AB i nära samarbete med Uppsala kommun.

Målet med gestaltningens program är att säkerställa en hög och hållbar nivå i utformningen av det nya området och ge en bild av hur det nya området kan komma att se ut, men samtidigt ge utrymme för en bebyggelse som kan växa organiskt på ett kul och trevligt sätt, där de boende själva ges möjlighet att påverka utformningen av sitt närområde.

Syftet är att förtydliga, ge exempel på plankartans bestämmelser och säkerställa kvaliteter i bebyggelsen samt visa hur man med stor hänsyn kan ta tillvara på landskapet och områdets befintliga natur.

Gestaltningens program ska fungera som vägledning och beslutsunderlag vid framtida bygglovshantering.

Programmet ska även biläggas vid eventuella framtida försäljningar/avstyckningar av markområden inom programområdet.

*Kommunens och andra myndigheters bestämmelser/riktlinjer i form av p-tal, dagvattenhantering, den fortsatta utveckling av Skyttorp m.m. kan ge ändrade förutsättningar för föreslagen gestaltning och utförande eftersom dessa kan vara styrande.*



Figur 1  
En illustration som visar hur nära Skyttorp ligger resten av världen. Tiderna redovisas som hh:mm.

# OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Gestaltningprogrammet avgränsas av fastighetsgränserna för Tensta Åsby 18:1. (Se figur 2 och figur 3)

Området ligger lummigt beläget mellan banvallen i öster och Knyppplanvägen i väster. Moränvägen ansluter via en stickgata i fastighetens södra del. Total tomtemark som innefattas är 25 842 m<sup>2</sup>.

Från området är det cirka 3-5 minuters promenadavstånd till Skyttorp station. Området utvecklas med mål att bli en attraktiv del av Skyttorp och med den nära kopplingen till stationen ges bra möjligheter att kunna resa på ett hållbart sätt.



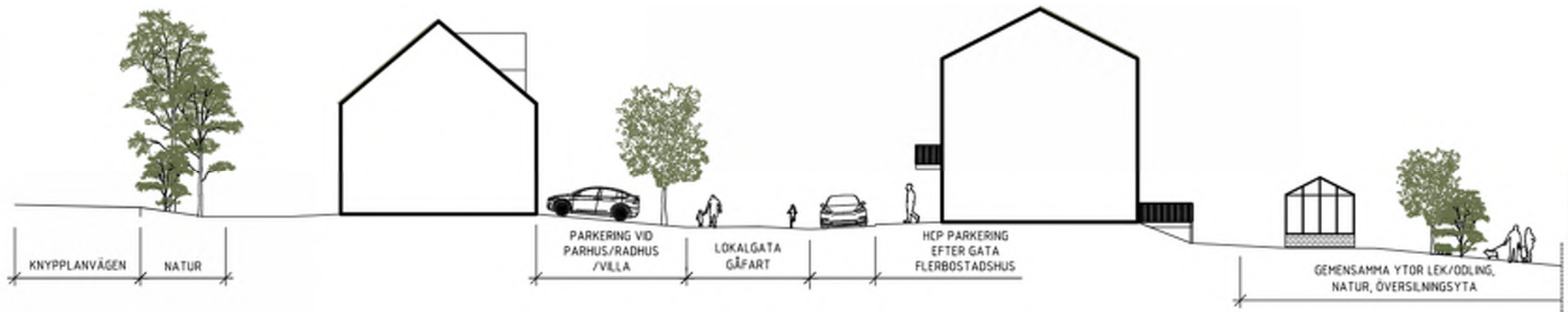
Figur 2  
Området i förhållande till samhället Skyttorp där järnvägen markerats med svag röd streckad linje, stationsområdet i gult och GC-väg med blått



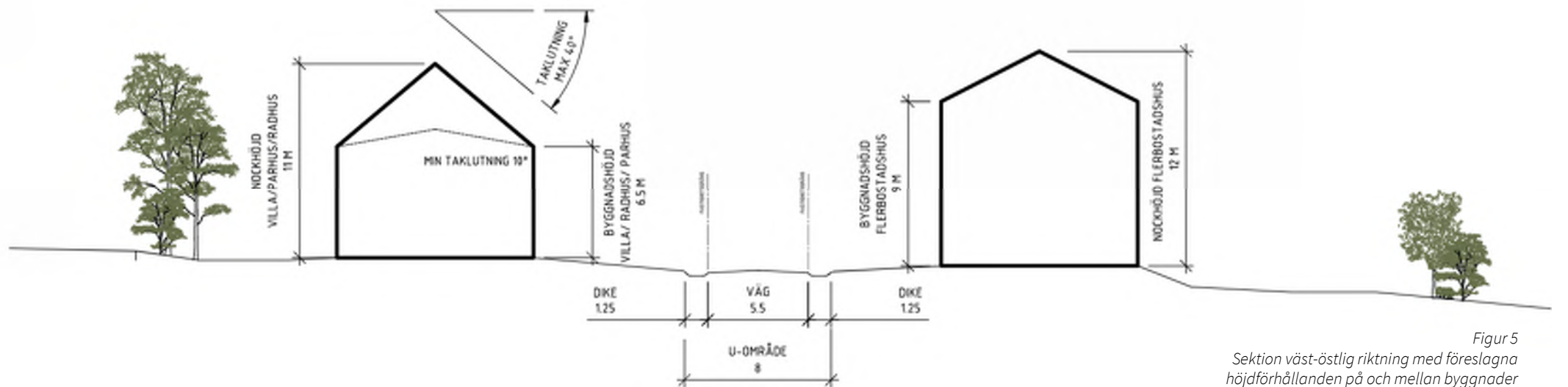
Figur 3  
Området i förhållande till närmaste bebyggelse och järnvägen i öster. Blå pil visar riktning mot stationen.

# SKALA

Byggnaderna skall finna sin volym och taklutning i den svenska klassiska och unika trähustraditionen. Gatan mellan husen är central och byggnaderna skall placeras på ett sådant sätt och med en sådan höjd att solens strålar tillåts komma ner mellan husen på ett bra sätt. Byggnaderna och framför allt byggnadshöjden ska även ta hänsyn till höjderna på befintlig bebyggelse utanför planområdet, varpå byggnadshöjden blir lägre mot Knyppplanvägen i väster och mot de befintliga villorna i söder. Möjlighet till lägre gemensamhetsbyggnader och exempelvis odlingshus ger området karaktär. Gator består av stenmjöl och kan kantas av öppna diken.



Figur 4  
Sektion väst-östlig riktning med framtida  
ungefärliga höjdförhållanden



Figur 5  
Sektion väst-östlig riktning med föreslagna  
höjdförhållanden på och mellan byggnader

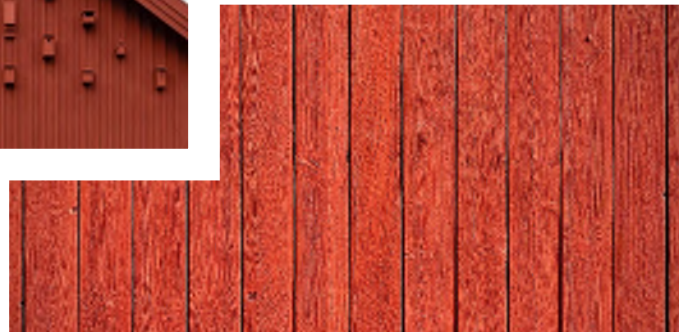
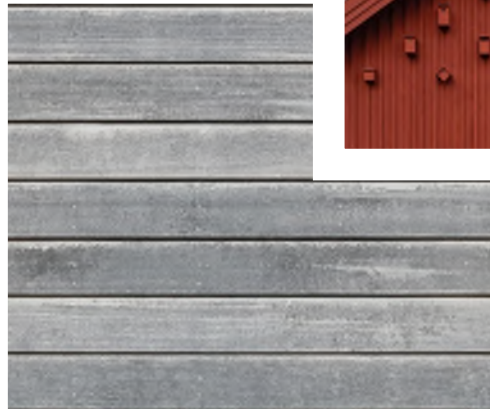
# FÄRGER OCH MATERIAL

Fasadmaterial på huvudbyggnader och komplementshus: Trä, organiska material, återbrukat tegel.

Tak på huvudbyggnader: 40% av takytan skall bestå av tak med växtlighet exempelvis torv eller sedumtak, 40% skall bestå av solceller.

Resterande takyta tegel, papp, plåt. Tak på komplementshus: Tak med växtlighet exempelvis torv eller sedumtak.

Inga begränsningar i kulörer i detaljplanen.



*Inspirationsbilder  
Dessa bilder skall ses som inspiration/idéer för bebyggelse i området*

## FLEXIBEL DETALJPLAN

Detaljplanen bygger på flexibilitet för att området, på så sätt, skall kunna växa i takt med utvecklingen av Skyttorp som helhet och för att området skall kunna vara en pusselbit i Uppsala kommuns bostadsbehov. Planområdet planeras därför på ett sätt som skapar förutsättningar för området att kunna bebyggas i enighet med det som behövs och som efterfrågas på platsen.

Är det seniorboende i mindre lägenheter eller villor åt den växande barnfamiljen som behövs så erbjuder planen alltså båda dessa alternativa utvecklingsmöjligheter.

Även fastighetsbildningen kan gå hand i hand med byggnads-, bostads och/eller ägandeformen.

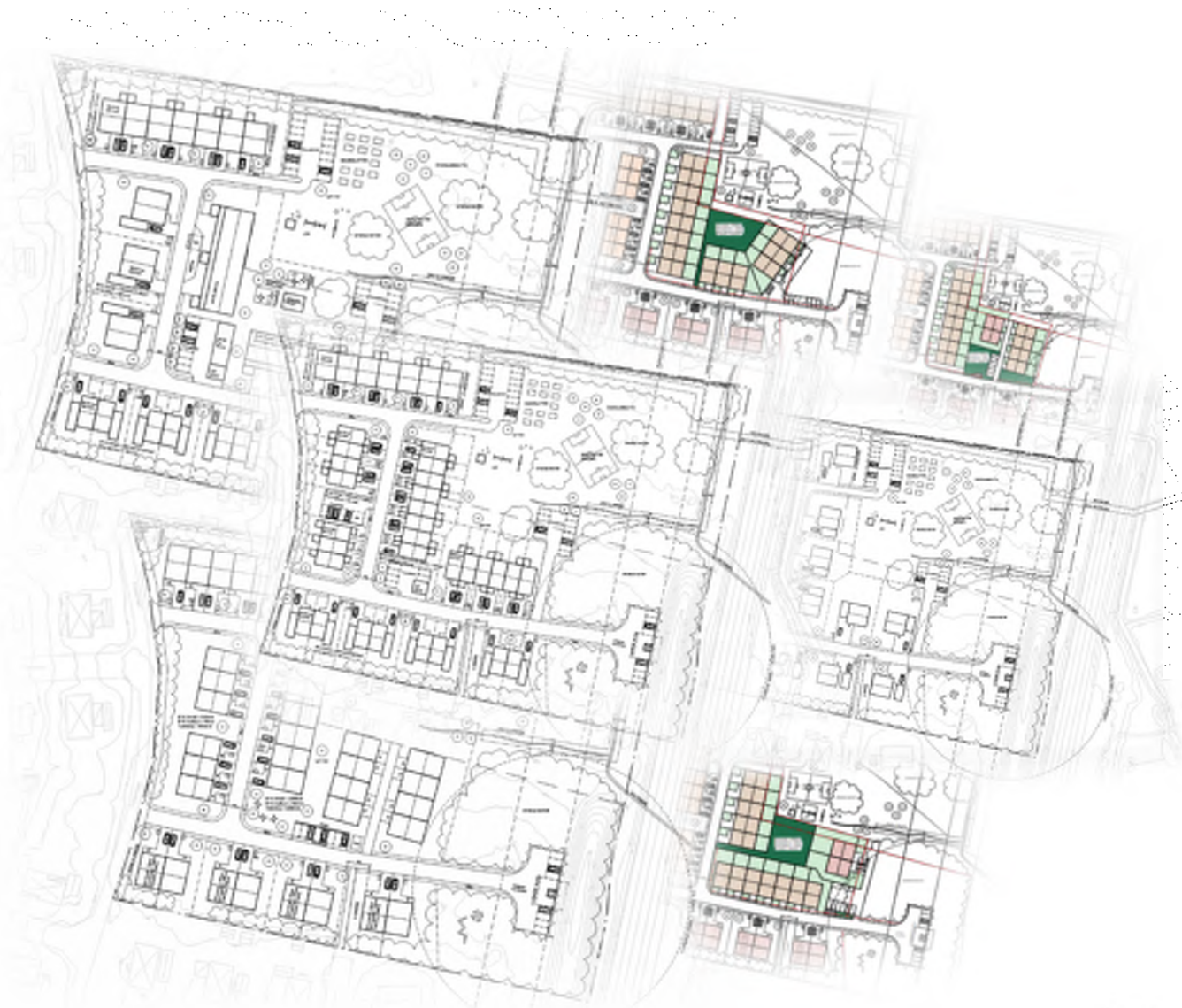
Byggs det villor med äganderätt i kombination med exempelvis en bostadsrättsförening med lägenheter så kan flera mindre fastigheter bildas. Tomten kan även behållas i sin helhet och vara uppbyggd på tomträttsavtal alternativt att de boende är samlade i en bostadsrättsförening och/eller en hyresgästförening.

Oavsett utfallet möjliggör planen, via stora gemensamma ytor och stora oexploaterade ytor, vidareutveckling av området möjligheter att skapa fina, gemensamma, samlade värden för de boende i både området och närområdet.

*Flera skisser har tagits fram för att belysa och förklara flexibiliteten i planen.*

*I figur 7 på nästa sida ses en illustration av planområdet där "de stora dragen" redovisas.*

*På sidorna som sedan följer, i figur 8-11, illustreras fyra idéskisser i syfte att ytterligare förklara flexibiliteten och beskriva hur området kan komma att se ut beroende på vilken byggnation som passar på platsen.*



Figur 6  
Diffus illustration av vad en flexibel detaljplan kan medföra i form av många olika utvecklingsmöjligheter

# FLEXIBEL DETALJPLAN

Den flexibla detaljplanen möjliggör olika typer av utveckling av området, men det finns en rad principer som är fasta. Här redovisas "de stora dragen".

----- = Lokalgator  
Lokalgatorna görs funktionella och tar hänsyn till tillgängligheten i området och uppfyller alla de krav som ställs från diverse samhällsservice. Från gatan matas även nödvändig media till varje fastighet såsom vatten, avlopp, el och fiber. Förhoppningsvis blir gatan även landhockeyplan på somrarna.

Mot Knyppplanvägen i väster skapas möjlighet att bygga välplanerade villor, parhus eller radhus.

Centralt på tomten skapas möjlighet att bygga flerbostadshus, radhus, parhus, villor eller en kombination av dem alla i max 3 våningar.

I de södra delarna ges möjlighet att uppföra villor och/eller parhus för att sy ihop området med den lägre befintliga och angränsande bebyggelsen.

I de norra delarna skapas möjlighet att uppföra flerbostadshus, radhus, parhus eller villor i max 2 våningar.

Möjlighet till gemensamma gäst- eller extraparkeringar

I det nordöstra hörnet skapas möjligheter till gemensamma anläggningar som exempelvis park, lekplats, växthus, odlingslotter, parkeringar och/eller bollplan. Tekniskt sett skall platsen också fungera som översilningsyta som släntar ner mot diket, u-området, i öster.

Dike som avvattnar området i nordost

I öster mot järnvägen bekämpas buller genom växtlighet och bullervallar. På vintern blir det även en bra plats att åka pulka på ner mot området.

En öppning och "genväg" skapas i söder mot befintlig gata för att de boende skall ha närmaste vägen till stationen med cykel eller till fots via Moränvägen.

I det sydöstra hörnet har Uppsala Vatten placerat sin VA-anläggning och här skall även sopbilen ha möjlighet att vända. Här kan parkeringar och förråd anläggas och byggas i samfärd regi.

Figur 7  
Flexibel detaljplan - "De stora dragen"

# FLEXIBEL UTFORMNING

## Idéskiss 2 - Par-, rad- och flerfamiljshus

Skissen visar potentiell bebyggelse innehållande parhus, radhus och flerfamiljshus. Egen privat parkering på uppfarten vid respektive rad-/parhus medan parkering för flerfamiljshus sker på gemensam parkeringsyta som även kan innefatta soprum och garage.

### Detta förslag:

BYA (radhus) = 107 kvm (98 kvm + 9 kvm)

Antal radhus = 7 st

BYA (total) = 749 kvm

BYA (villor) = 168 kvm (135 kvm + 33 kvm)

Antal villor = 3 st

BYA (total) = 504 kvm

BYA (lgh-hus) = 500 kvm (465 kvm + 35 kvm)

Antal lgh-hus = 2 st

BYA (total) = 1160 kvm (2 lgh-hus, sop, garage, gårdshus)

BYA (parhus) = 102 kvm (69 kvm + 33 kvm)

Antal radhus = 8 st

BYA (total) = 820 kvm

### Sammanställning:

BYA: 3233 kvm

Bostäder: 36 st.

Gästparkeringar: ca 18 + 8 st.



Figur 9  
Idéskiss med bebyggelse av par-, rad- och flerfamiljshus

# FLEXIBEL UTFORMNING

## Idéskiss 3 - Par- och radhus

Skissen visar potentiell bebyggelse innehållande parhus och radhus. Parkering sker på uppfarten vid respektive rad-/parhus, men även på gemensamma parkeringsytor.

### Detta förslag:

BYA (radhus): 104 kvm  
Antal radhus: 8 st  
BYA (total): 832 kvm

BYA (radhus): 90 kvm  
Antal villor: 6 st  
BYA (total): 540 kvm  
Tomtarea: 1848 kvm

BYA (radhus): 104 kvm  
Antal radhus: 14 st  
BYA (total): 1456 kvm  
Tomtarea: 6255 kvm

BYA (parhus): 105 kvm  
Antal radhus: 8 st  
BYA (total): 840 kvm  
Tomtarea: ca 730-750 kvm

<u>Sammanställning:</u>	
BYA:	3668 kvm
Bostäder:	36 st
Gästparkeringar:	ca 18 +8 st



Figur 10  
Idéskiss med bebyggelse av par- och radhus

# FLEXIBEL UTFORMNING

## Idéskiss 4 - Par- och radhus

Skissen visar potentiell bebyggelse innehållande parhus och radhus. Parkering sker på uppfarten vid respektive rad-/parhus, men även på gemensamma parkeringsytor.

### Detta förslag:

BYA (radhus): 107 kvm (98 + 9)  
Antal radhus: 7 st  
BYA (total): 749 kvm

BYA (radhus): 84 kvm (69 + 15)  
Antal villor: 7 st  
BYA (total): 588 kvm

BYA (radhus): 84 kvm (69 + 15)  
Antal radhus: 14 st  
BYA (total): 1206 kvm (radhus + söp!)

BYA (parhus): 102 kvm (69 + 33)  
Antal radhus: 8 st  
BYA (total): 816 kvm

<b>Sammansättning:</b>	
BYA:	3359 kvm
Bostäder:	36 st
Gästparkeringar:	ca 30 + 8 st



Figur 10  
Idéskiss med bebyggelse av par- och radhus

# FLEXIBEL DETALJPLAN

## Idéskiss 1 - Enbart fristående villor

Skissen visar potentiell bebyggelse innehållande enbart fristående villor, 15 stycken till antalet.

Egen privat parkering på uppfarten vid respektive hus.

Placeringen av byggnaderna optimerar solinstrålning på taken och detaljplanen möjliggör för solceller och sedum.

### Detta förslag:

BYA (villa) = 130 kvm (100 + 30 kvm)

Antal villor = 15 st

BYA (total) = 1950 kvm

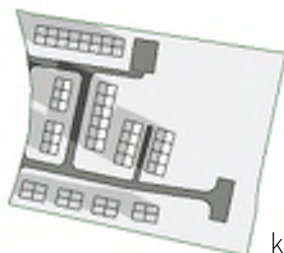


Figur 3  
Idéskiss med bebyggelse av villor

# SOLSTUDIE

Solens och framför allt skuggans påverkan på byggnaderna, människorna och omgivningen är en viktig del av utvecklingen av området. Här visas en solstudie på den idéskiss som är tätast planerad. Förutom att människor mår bra av både sol (och skugga) så planeras byggnaderna så att solcellerna på taken skall kunna ta emot så mycket solljus som möjligt.

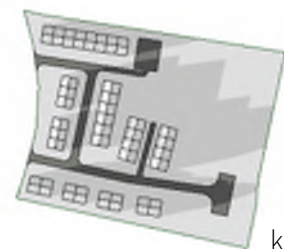
## 21:a mars



kl. 08:00

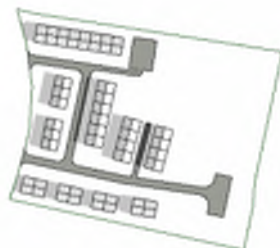


kl. 12:00



kl. 17:00

## 21:a juni



kl. 08:00

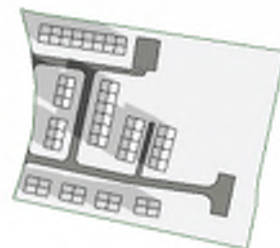


kl. 12:00

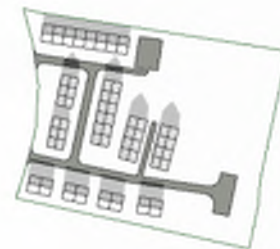


kl. 17:00

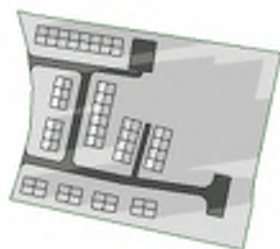
## 21:a september



kl. 08:00



kl. 12:00



kl. 17:00

# INSPIRATION



*Inspirationsbilder  
Dessa bilder skall ses som inspiration och  
idéer för kammande bebyggelse i området*

# VISIONER

Walloxstrand AB har visioner och ambitioner som utöver detaljplanen kommer bli krav genom markexploateringsavtal och fastighetsbildningar.



## Återbruk och spill

Varje exploatör behöver visa att de i första hand använder återbrukade material och/eller byggdelar samt uppvisa en tydlig och genomförbar idé om hur avfall och spill skall minimeras.

## Solceller

50% av taken förses med solceller i ett innovativt system som, förutom att det möjliggör momentan delning mellan fastigheterna, även ger möjlighet till gemensam lagring.

## Biotoptak

På 50% av taken skapas s.k. biotoptak, som anpassas efter den lokala floran och faunan, för att skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald och för att rena och fördröja dagvattnet.

## Gemensamhet och delning

Grönytorna i de östra delarna av planområdet planeras för gemensamma aktiviteter. Byggnader och eventuella rekreationsytor/anläggningar på detta område skall kunna användas av alla boende på fastigheten.

## Grusvägar

Vägarna inom planområdet utförs som grusvägar och flankeras av öppna diken, både för den biologiska mångfaldens skull och för att det ger området en lantlig och naturlig karaktär.

## El och energi

Oavsett om området delas upp på flera fastigheter eller inte skall området ha endast ett gemensamt elabonnemang, vilket skapar möjlighet att dela och lagra egenproducerad energi. Området skall utföras så att det kan drivas solitärt, ö-drift, vilket gör att strömförsörjningen kan fungera även när elnätet inte kan leverera och/eller i situationer när elen helt enkelt är för dyr.

## Olika boende- och ägarformer

Att det finns många olika boendeformer i ett område främjar samhällsstrukturen och vår ambition är därför att ägarformen är helt öppen. Det kan, med fördel, bli många olika typ av ägande- och boendeformer inom planområdet.