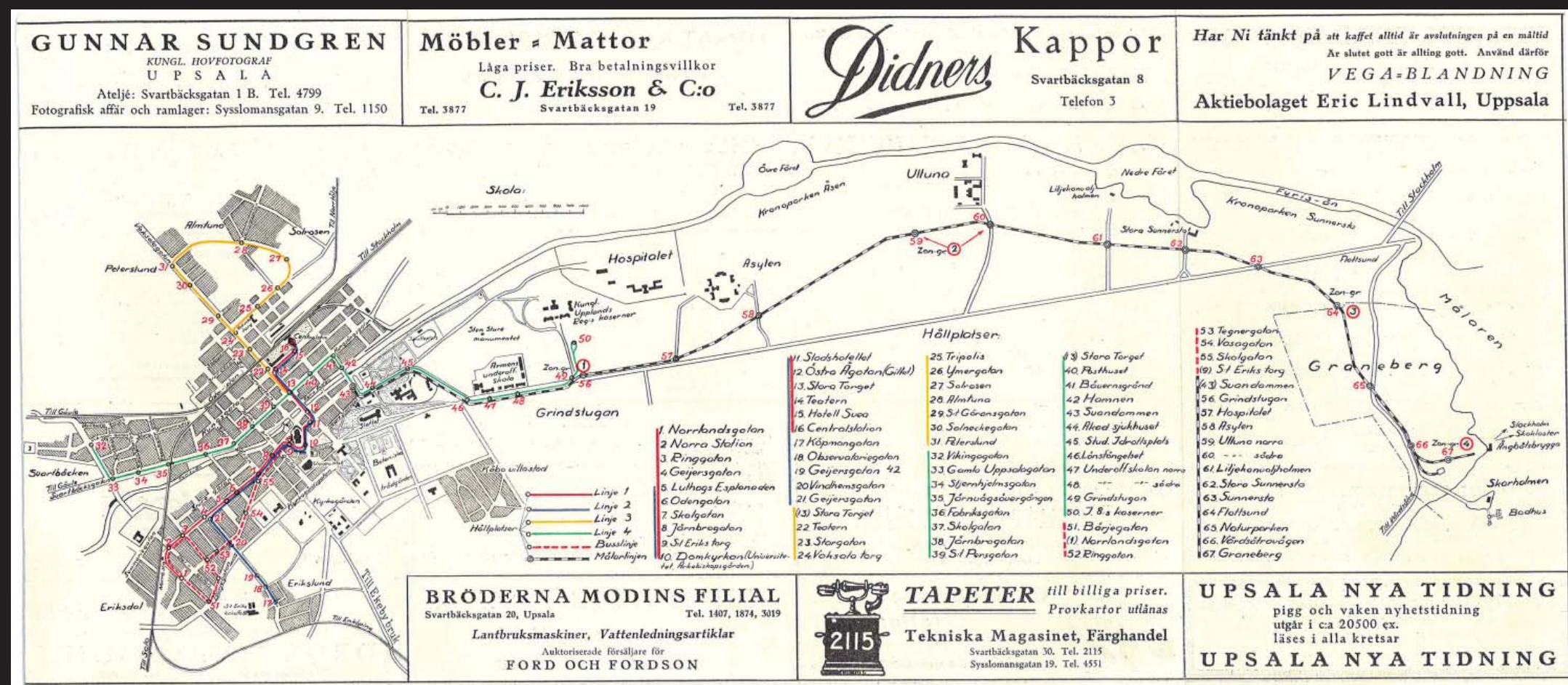




Dag Hammarskjölds-stråket, Uppsala

Exploateringsutredning

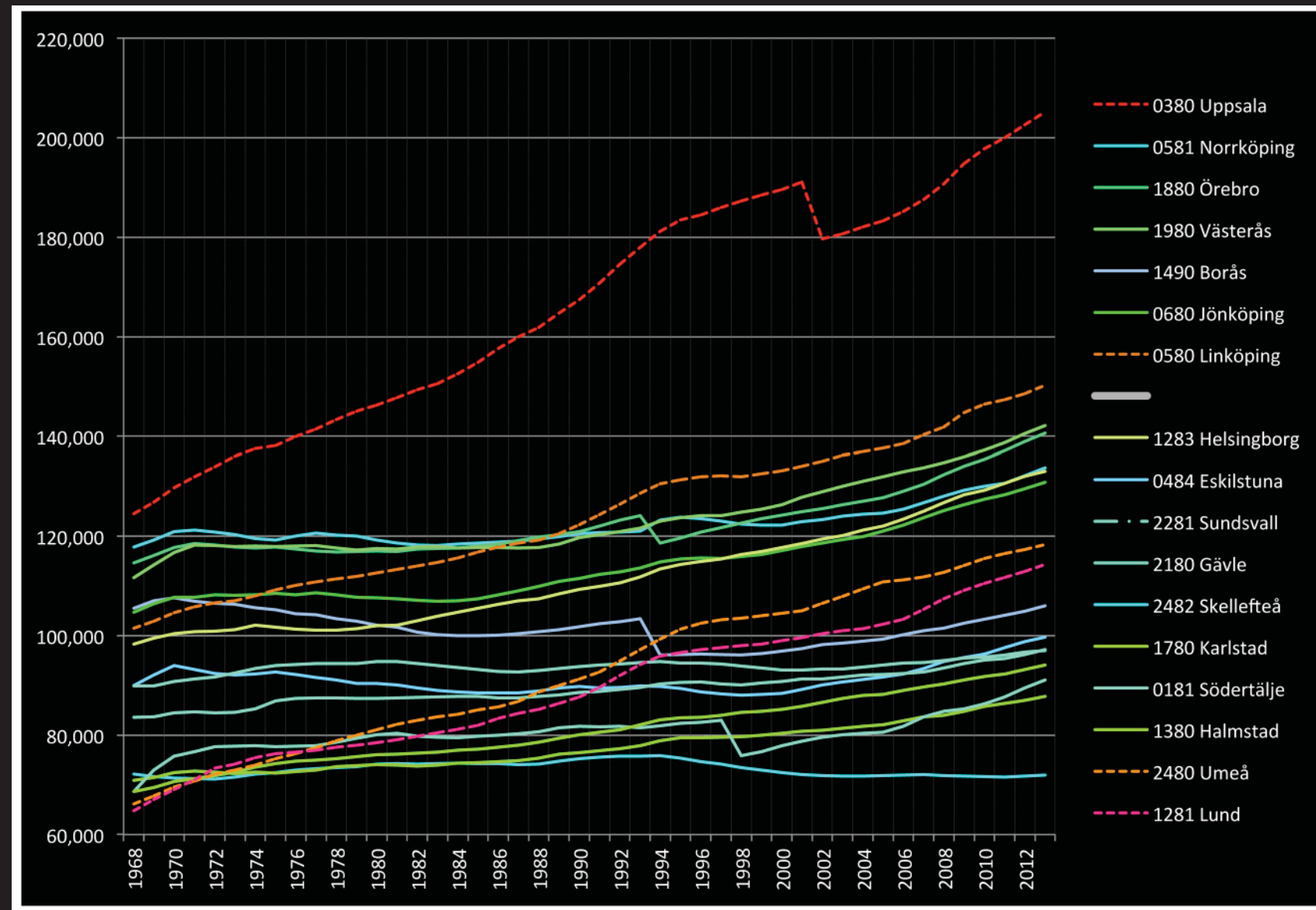
4 april 2014

Reviderad 24 april 2014



Andersson Arfwedson arkitekter AB

Uppsala: befolkningstillväxt 1968 - 2012



Universitetsstäderna har haft den kraftigaste tillväxten bland svenska städer. Eftersom Uppsala redan från början var den största staden utanför storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö har den befolkningsmässigt skiljt ut sig och hamnat i en egen storleksklass mellan storstäderna och övriga städer. Befolkningen är nu 25 % större än den följande staden i storleksordning, Linköping, och Uppsala närmar sig Malmö i storlek.

Under de närmaste 15 åren planerar kommunen med en befolkningstillväxt på cirka 30 000 invånare. Detta innebär att mer mark måste tas i anspråk för, bland annat, bostadsbebyggelse.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Befolkningsutveckling Uppsala

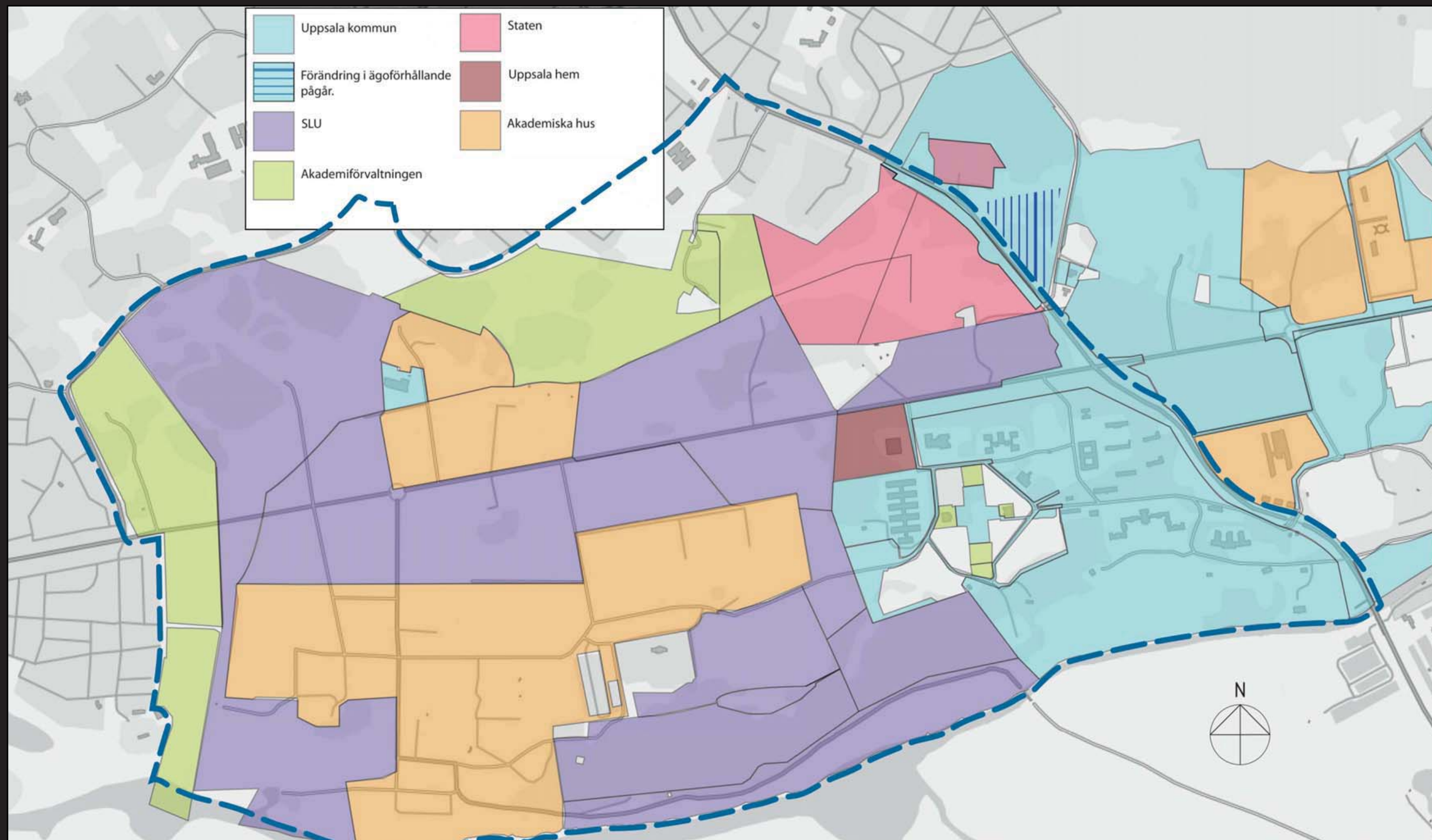
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Planområdet

Vi har fått i uppdrag av Stadsbyggnadskontoret i Uppsala att inför Ulleråkerområdets exploatering ge förslag på en struktur som kan vara utgångspunkt för stadens expansion söderut, mellan Vårdsättravägen och Sunnersta.

Området domineras av olika statliga och akademiska markägare. Kommunen äger före detta Ulleråkers sjukhus i nordöstra delen av området, som tidigare tillhört landstinget

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Planområde, markägoförhållanden

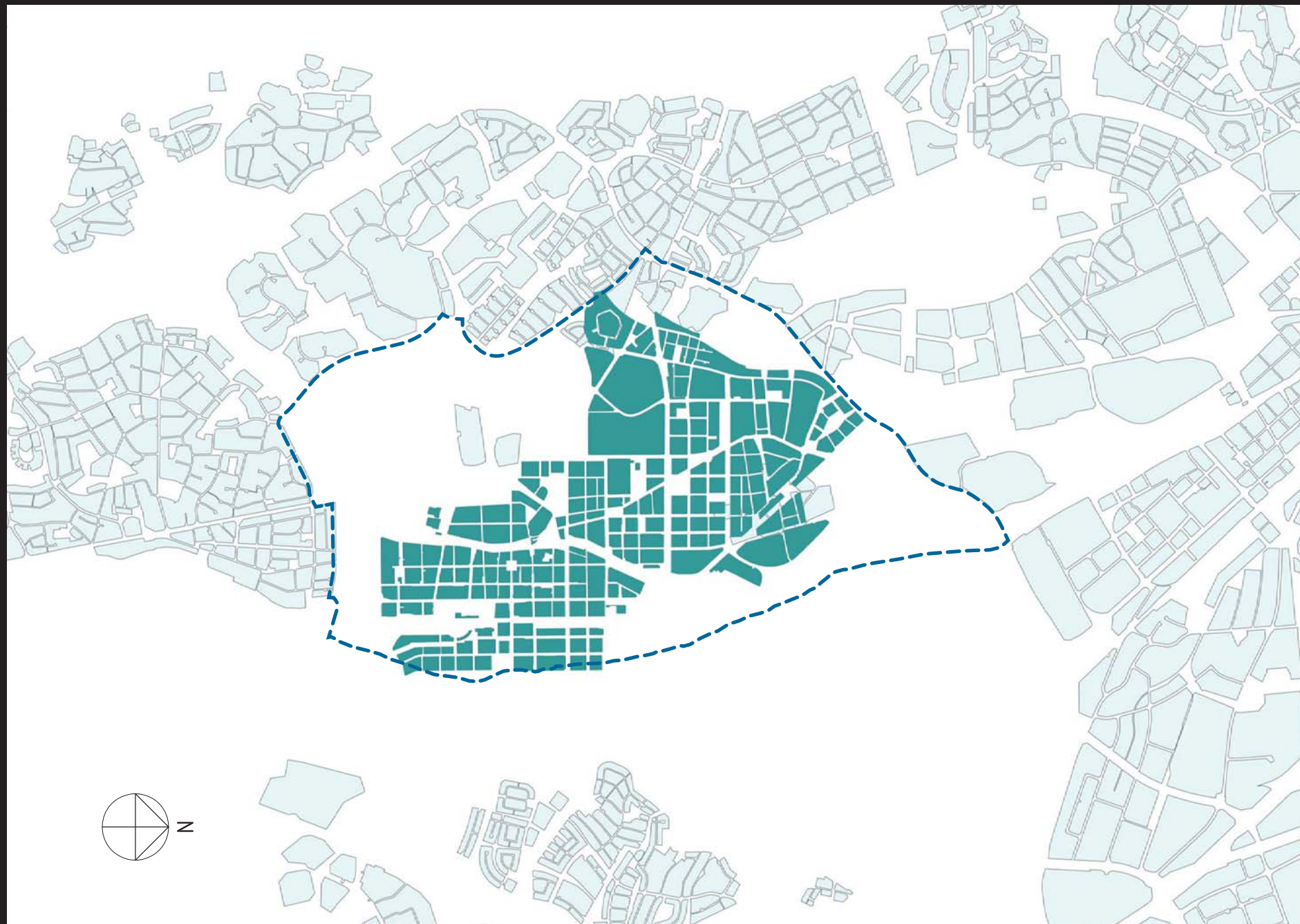
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Centrala Uppsala inlagt i planområdet

Ett sätt att få en uppfattning om planområdets storlek är att jämföra med centrala Uppsala. Stadsdelarna Innerstaden och Luthagen är något mindre än planområdet och har tillsammans en befolkning på 38 700 personer. Av detta kan vi dra slutsatsen att hela Uppsalas befolkningsökning under de kommande 15 åren hypotetiskt skulle kunna rymmas inom planområdet.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Storleksjämförelse

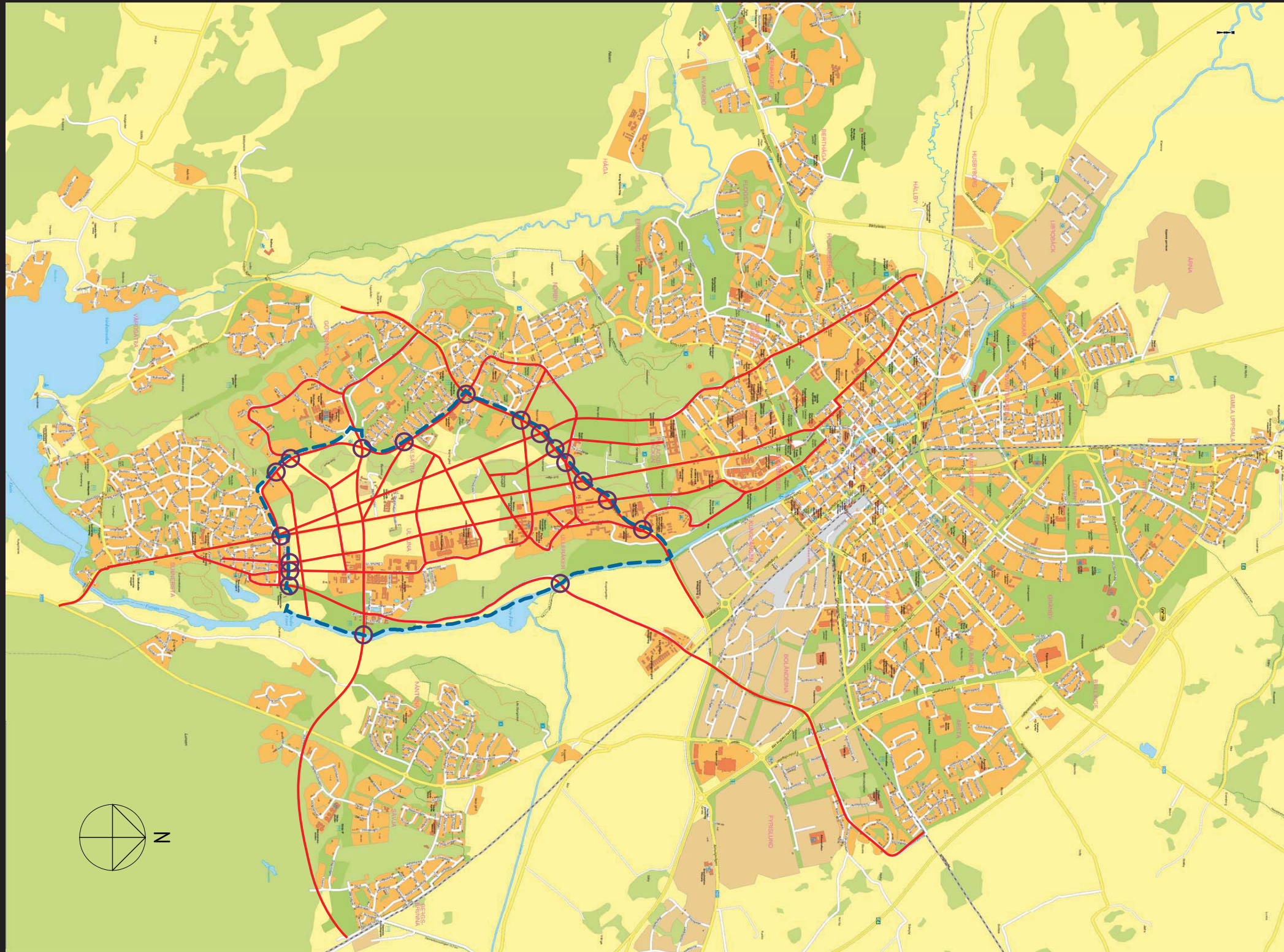
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Övergripande stråk och kopplingspunkter till omgivningen

En utgångspunkt för vår studie är att åstadkomma en stadsdel som hänger samman med övriga delar av staden, och förbättra kontakten mellan kringliggande stadsdelar. Kartan visar hur planområdets struktur kan anslutas till de befintliga stråk som förbinder de olika stadsdelarna med varandra. Ringarna vid planområdets gräns visar var möjligheterna att ansluta den nya strukturen till omgivningens gatunät finns.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Koppling till omgivande stadsdelar

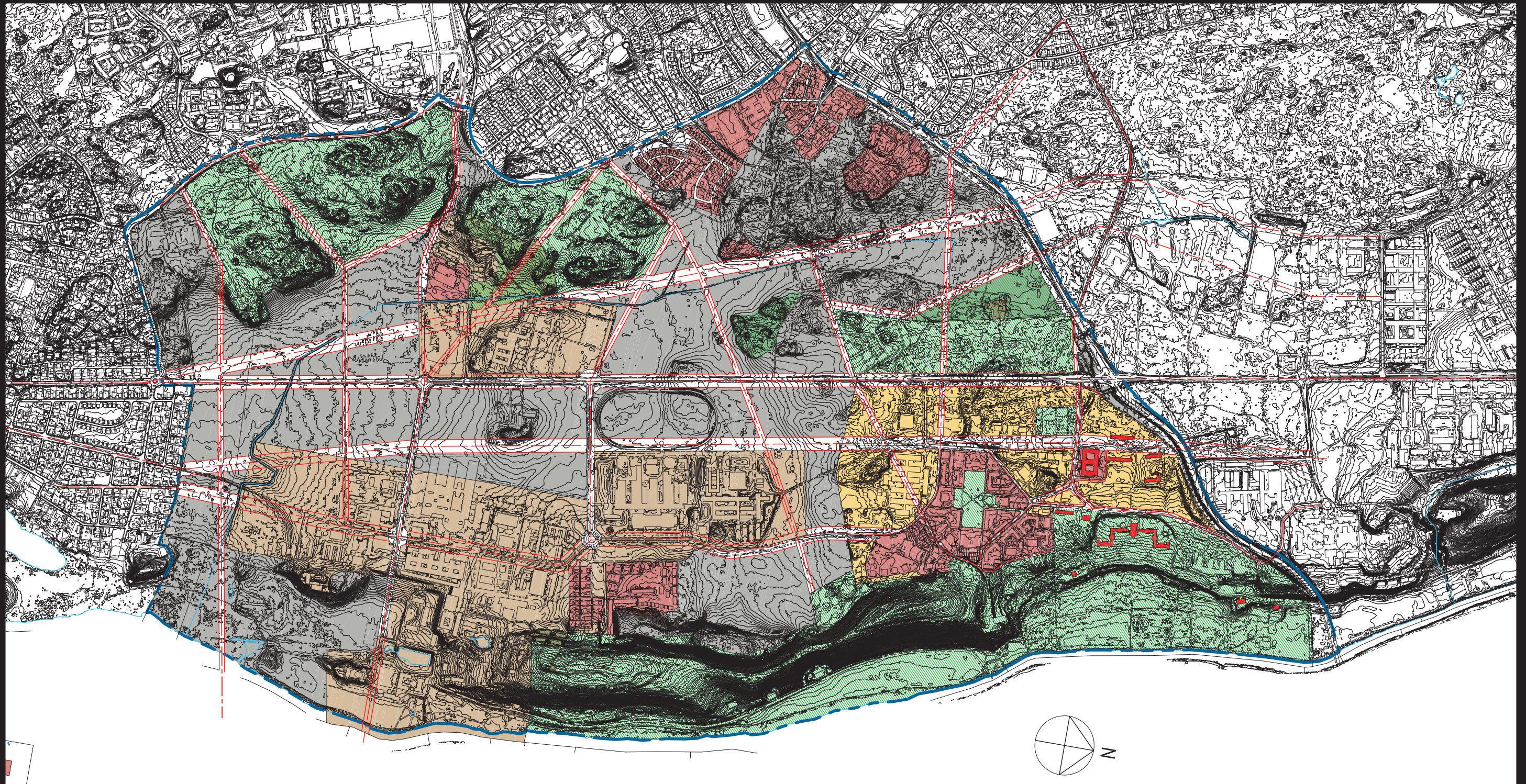
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Plankarta

Av plankartan framgår de möjligheter till genomgående stråk vi identifierat. Dessa delar in planområdet i "skiften" eller storkvarter som kan planläggas separat men ändå inordnas i en gemensam struktur. Områden med höga naturvärden som bör undantas för exploatering är markerade i grön sgraffering.

- = Enskild och exploaterad mark
- = Kommunla mark som avses att exploateras
- = Oexploaterad mark
- = Akademiska hus
- = Parkmark och mark som bevaras oexploaterad

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Förslag till stråk och "skiften" inom planområdet

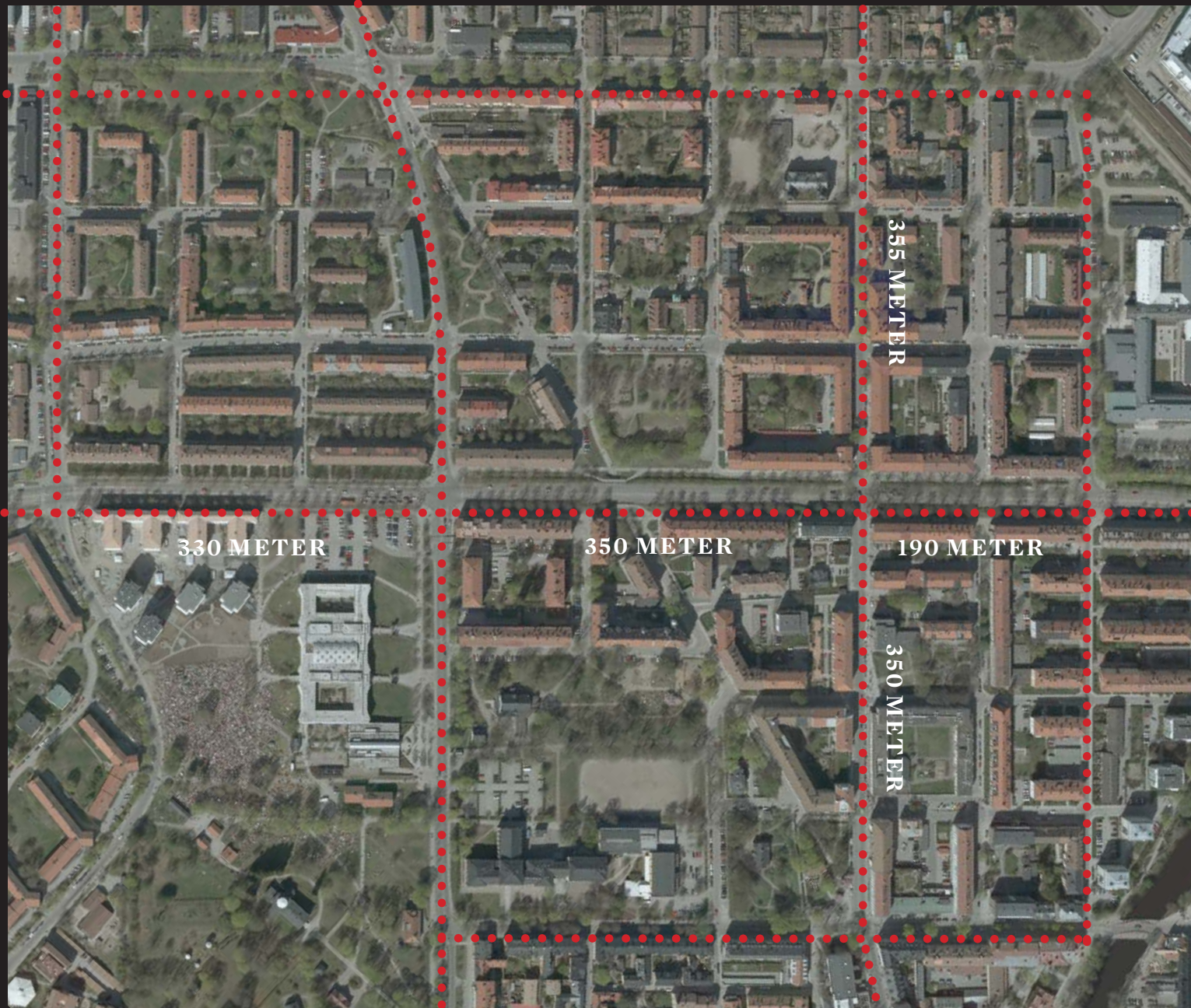
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Jämförelser

För att få en bild av skalan på dessa skiften kan det jämföras med det överordnade gatunätet i Luthagen. Detta består av långa gator som sträcker sig in i omgivande stadsdelar. Inom detta överordnade gatunät finns gator med kortare sträckningar som trafikreglerats så att de har mindre trafik.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Strukturjämförelse

Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

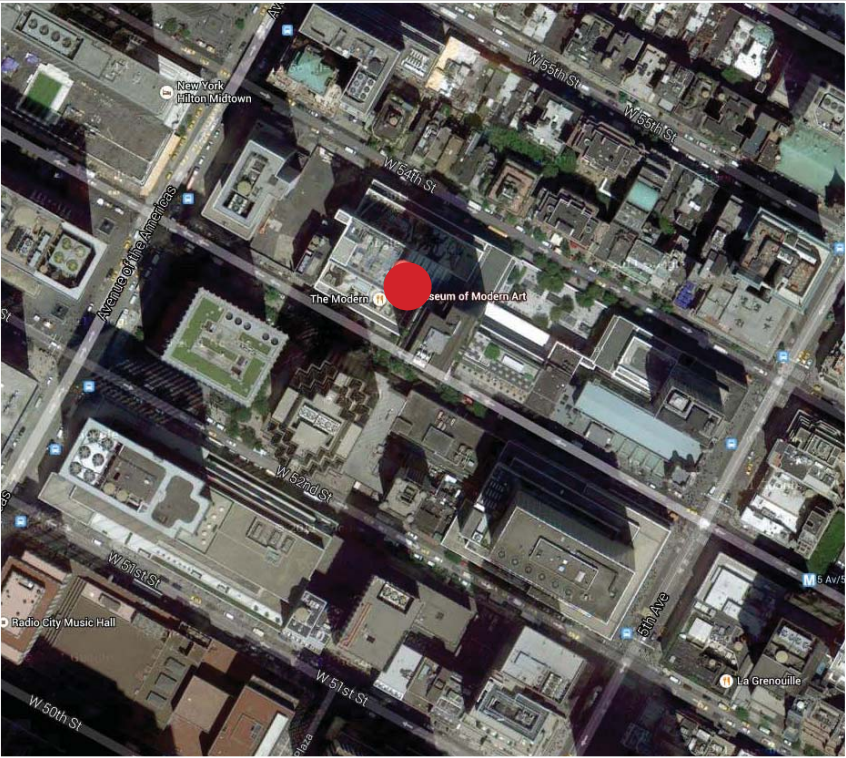
Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

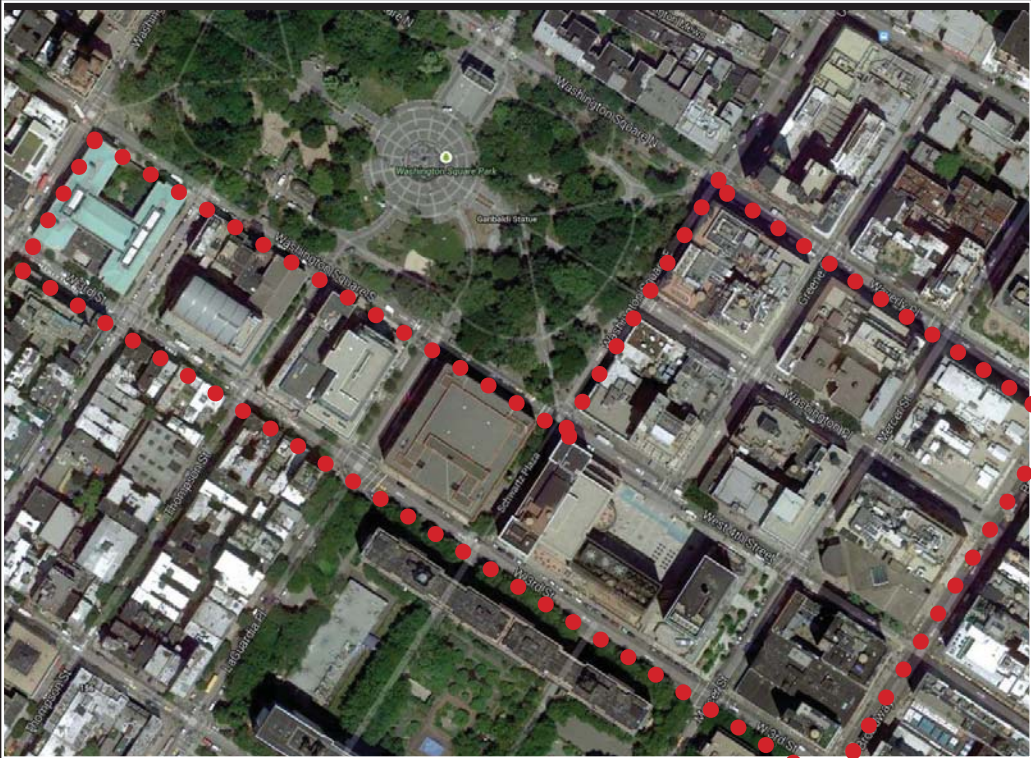
© Andersson Arfwedson arkiteter AB 2013

Vad kan rymmas i en struktur? Ett klassiskt exempel.

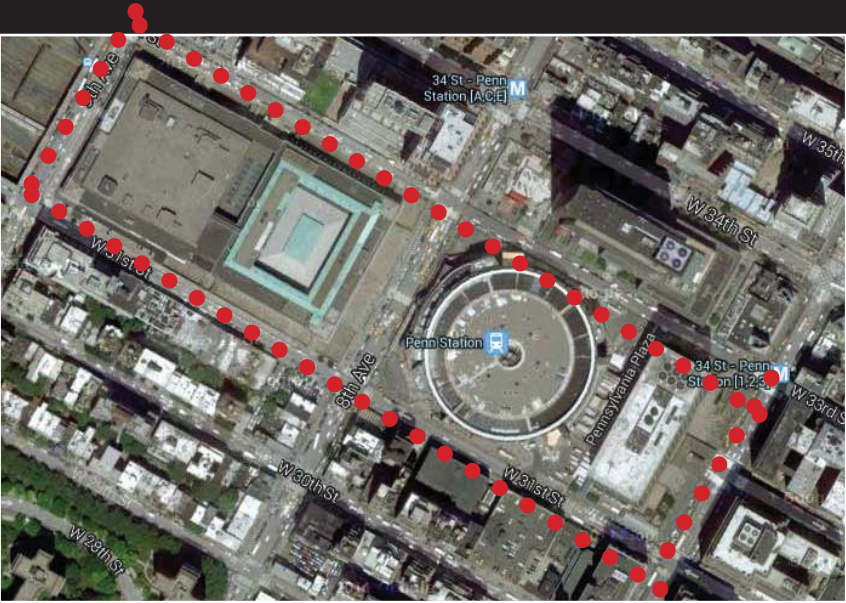
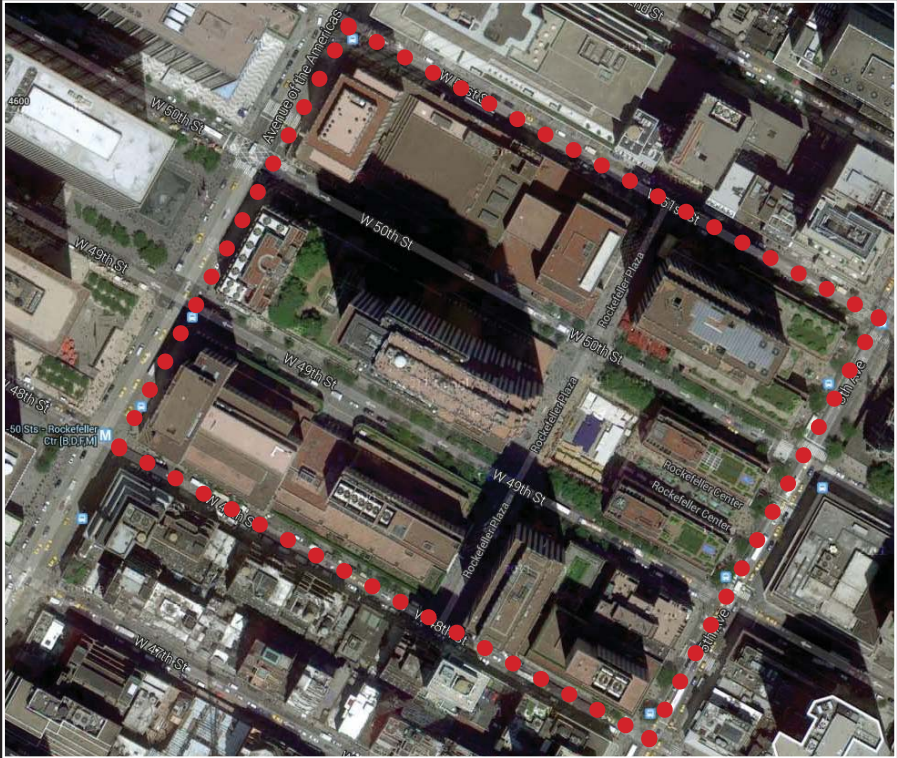
MUSEUM OF MODERN ART



NEW YORK UNIVERSITY (NYU)



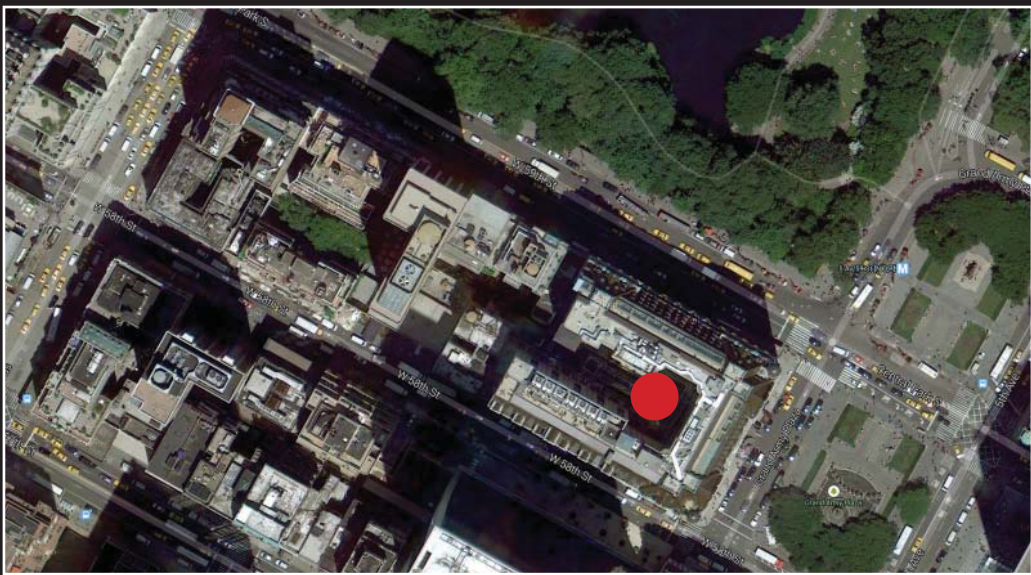
ROCKEFELLER CENTER



PENN STATION/MADISON SQUARE GARDEN

(dubbla kvartersdjupet)

Vad kan då rymmas inom en sådan struktur? Ett klassiskt exempel på detta är Manhattan i New York. Det är intressant eftersom det består av ett mycket stort område indelat i kvarter med samma djup och lika breda gator. I dessa kvarter som är 50 meter djupa ryms nästan allt det som finns på Manhattan: bostäder, handel, museer, skolor, arbetsplatser, hotell, etc.



THE RITZ/CARLTON HOTEL

Riktigt stora program tar fler kvarter i anspråk. Pennsylvania Station/Madison Square Garden tar två kvartersdjup i anspråk och Grand Central Station tre. Rockefeller Center, Radio Music Hall, Whitney Museum, Ritz Carlton Hotel, Empire State Building, New York University och Museum of Modern Art ryms däremot inom Manhattans normala kvartersmått.



THE WHITNEY MUSEUM

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Möjliga program

Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013

En del av vårt uppdrag har varit att lämna förslag på generella byggrätter som kan öppna för en blandning av olika byggherrar och en blandning mellan bostäder och andra verksamheter. För att göra detta har vi tagit fram fyra olika typer av byggrätter för sammanhängande bebyggelse. Två av dem är för bostadshus med ett trapphus i varje, en är för enbostadshus och en är för större byggnader som kan inrymma verksamhet som handel, kontor, verkstad etc. Alla byggrätterna bygger på att entré sker från en gata på framsidan, medan gårdssidan nås via trapphuset.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll:

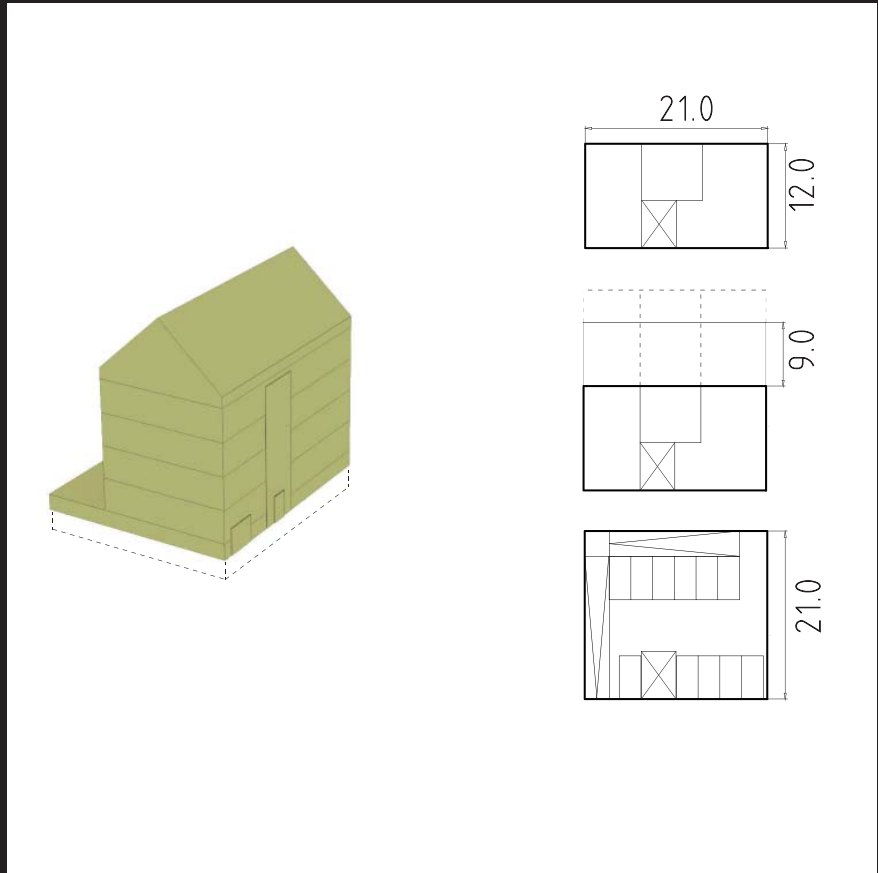
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Byggrätt typ A

Byggrätten medger ett flerbostadshus med ett trapphus, sammanbyggt med grannfastigheterna på två sidor.

Parkering finns i nedersta planet som ligger en halv våning under gatuplan.

Ovan på detta finns fyra plan samt en vindsvåning. Den nedersta bostadsvåningen har uteplatser på gården.

Husets bredd är 21 meter, vilket ger möjlighet till tre lägenheter, totalt 14 bostäder. Största lägenhetsstorlek tre rum och kök.

Ljus BTA ca 1 400 m²

BOA ca 1 000 m²

mörk BTA ca 500 m²

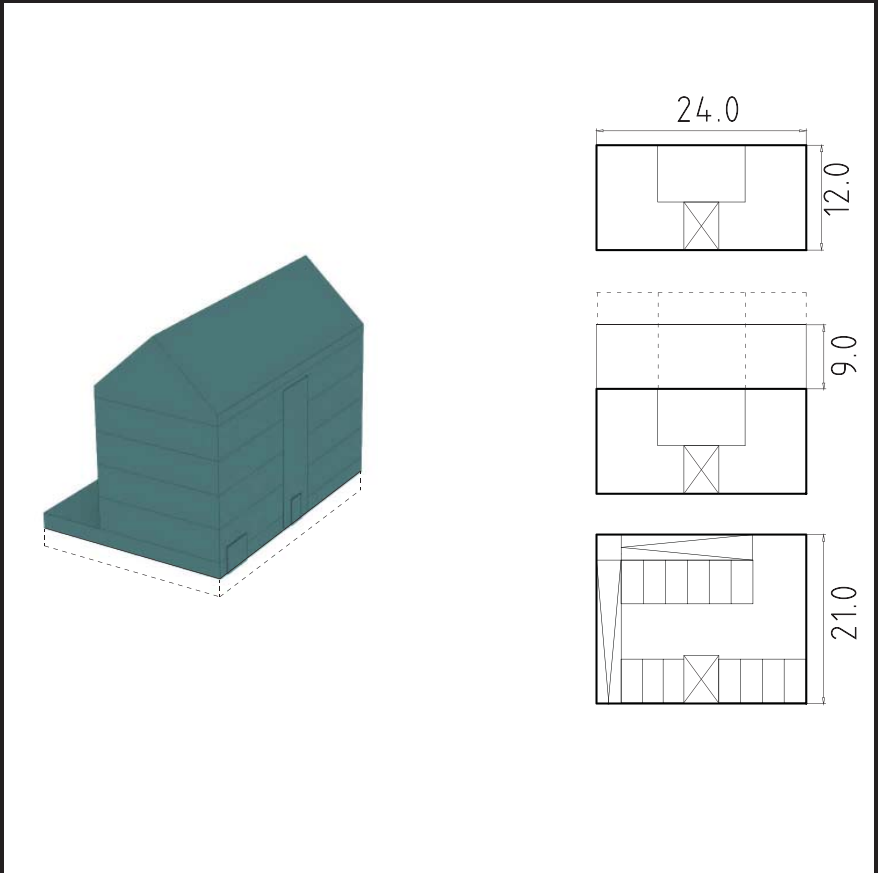
Antal lgh. ca 15

Antal p-platser ca 13

Plan 1-5

Entréplan

Garageplan



Byggrätt typ B

Byggrätten medger ett flerbostadshus med ett trapphus, sammanbyggt med

grannfastigheterna på två sidor. Parkering finns i nedersta planet som ligger en halv våning

under gatuplan. Ovan på detta plan finns fyra

plan samt en vindsvåning. Den nedersta

bostadsvåningen har uteplatser på gården.

Husets bredd är 24 meter, vilket ger möjlighet

till tre lägenheter per plan, totalt 14 bostäder.

Största lägenhetsstorlek fyra rum och kök.

Ljus BTA ca 1 200 m²

BOA ca 900 m²

mörk BTA ca 450 m²

Antal lgh. ca 15

Antal p-platser ca 11

Plan 1-5

Entréplan

Garageplan

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Typiska byggrätter

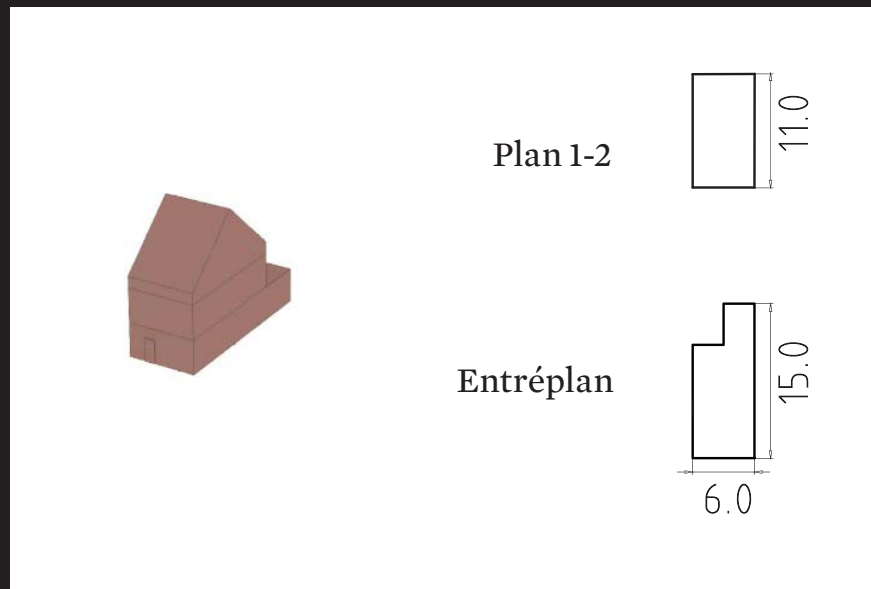
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Byggrätt typ C

Byggrätten medger ett enbostadshus i två plan med vind, sammanbyggt med grannfastigheterna på två sidor.

Parkering sker på samfälld mark inom kvarteret.

Ljus BTA ca 200 m²

BOA ca 175 m²

Antal bost. = 1

Antal p-platser = 1

Byggrätt typ D

Byggrätten är avsedd att medge hus med blandade verksamheter, och är sammanbyggt med grannfastigheterna på ena sidan.

I källaren som ligger helt under mark finns parkering.

I gatuplan finns lokaler för handel eller annan verksamhet på ca 1 000 m² LOA. Inlastning till lokalen sker från lastgata med entré från husets kortsida, där även infarten till p-platserna i källare finns.

Ovanpå lokalerna i bottenvåningen finns i huset längsriktning 5 våningar med bostäder samt vindsvåning. I lägre flyglar på kortsidorna finns tre våningar med bostäder samt vindsvåning ovanpå lokalen i gatuplan.

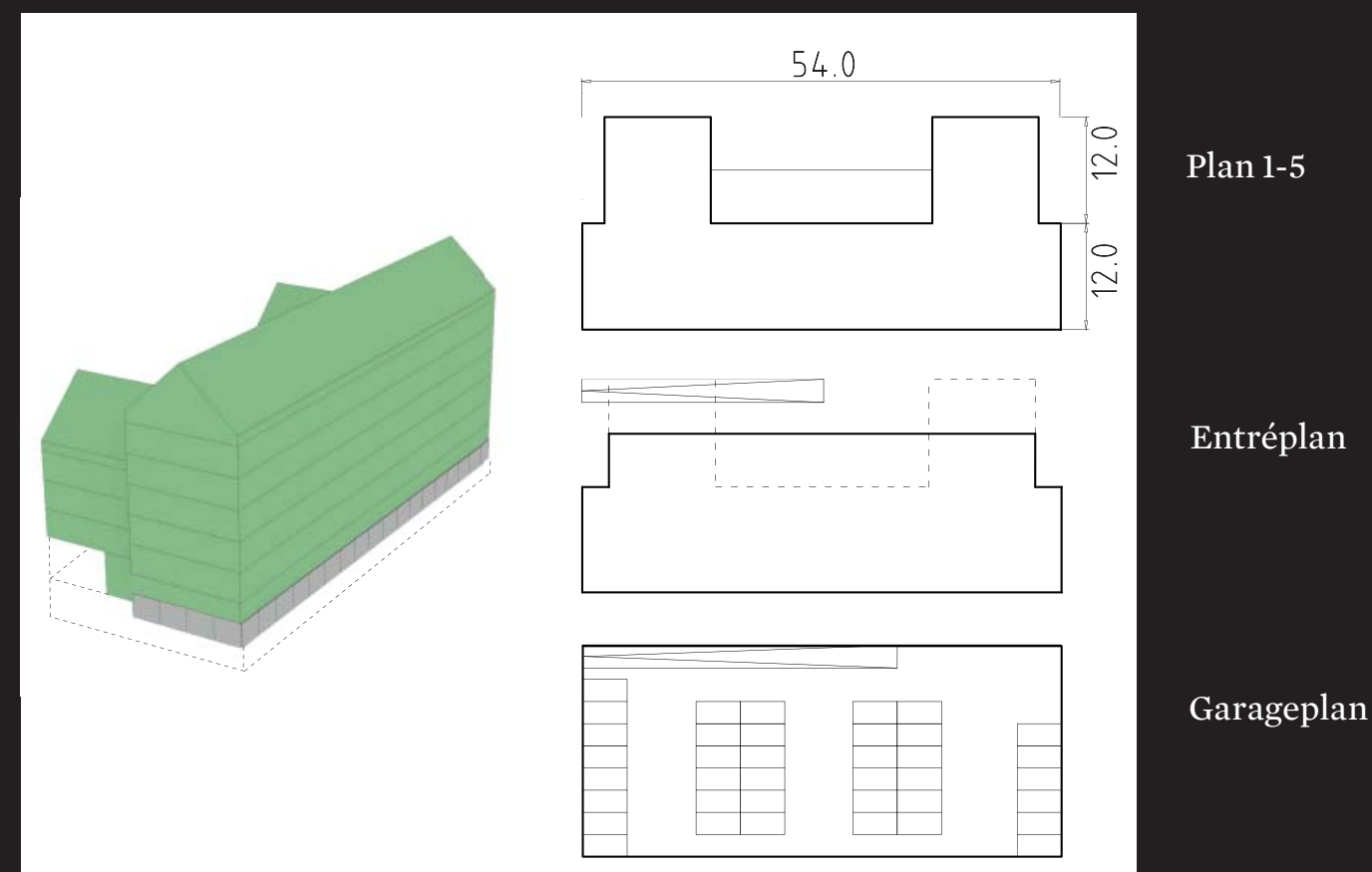
Ljus BTA ca 6 000 m²

BOA ca 3 750 m²

mörk BTA ca 1 300 m²

Antal lgh. ca 50

Antal p-platser ca 45



DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll:

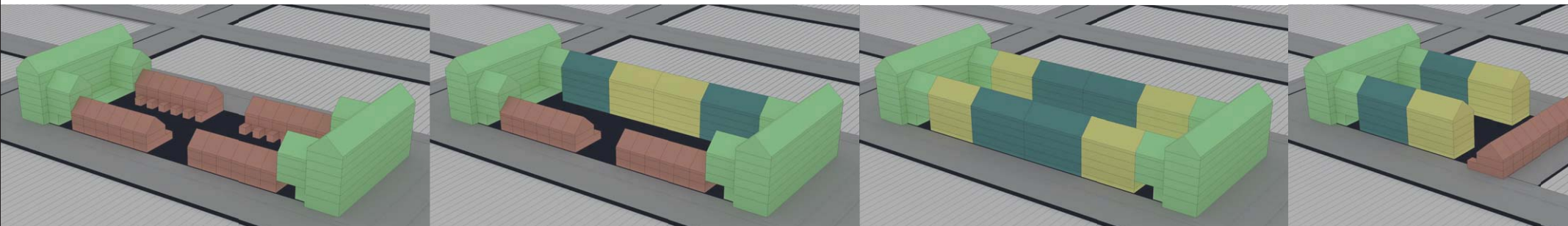
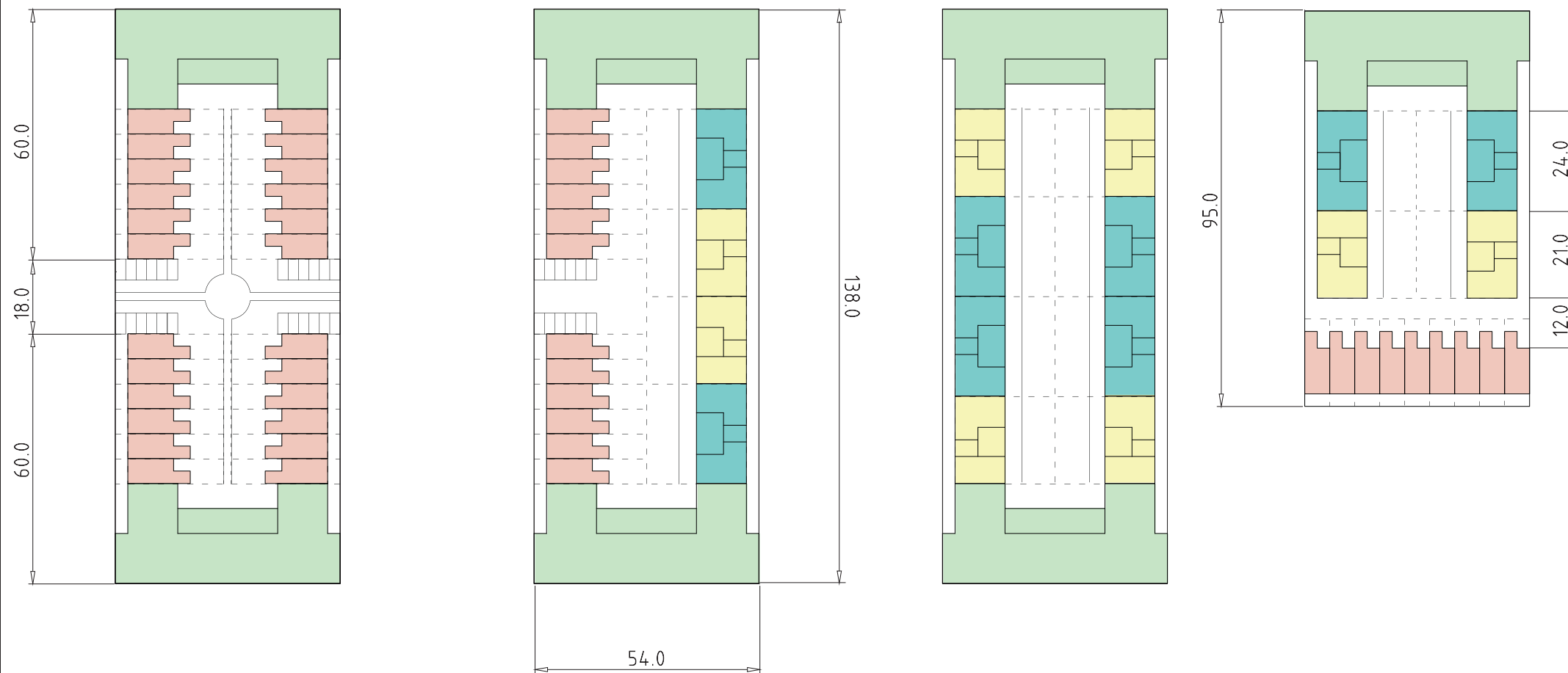
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Typiska kvarter

Dessa byggrätter kan kombineras i kvarter med djupet 54 meter, med byggrätt typ D på en eller två kortsidor.

Om kvarteret är exempelvis 138 meter långt kan dess långsida rymma antingen 24 enbostadshus, tolv enbostadshus, två byggrätter typ A och två typ C eller fyra byggrätter av typ A och B.

Om kvarteret är exempelvis 95 meter långt kan det på ena kortsidan ha en byggrätt typ D, på andra kortsidan nio byggrätter för enbostadshus och på långsidorna två byggrätter vardera av typ A och B.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Typiska kvarter, grundtyper

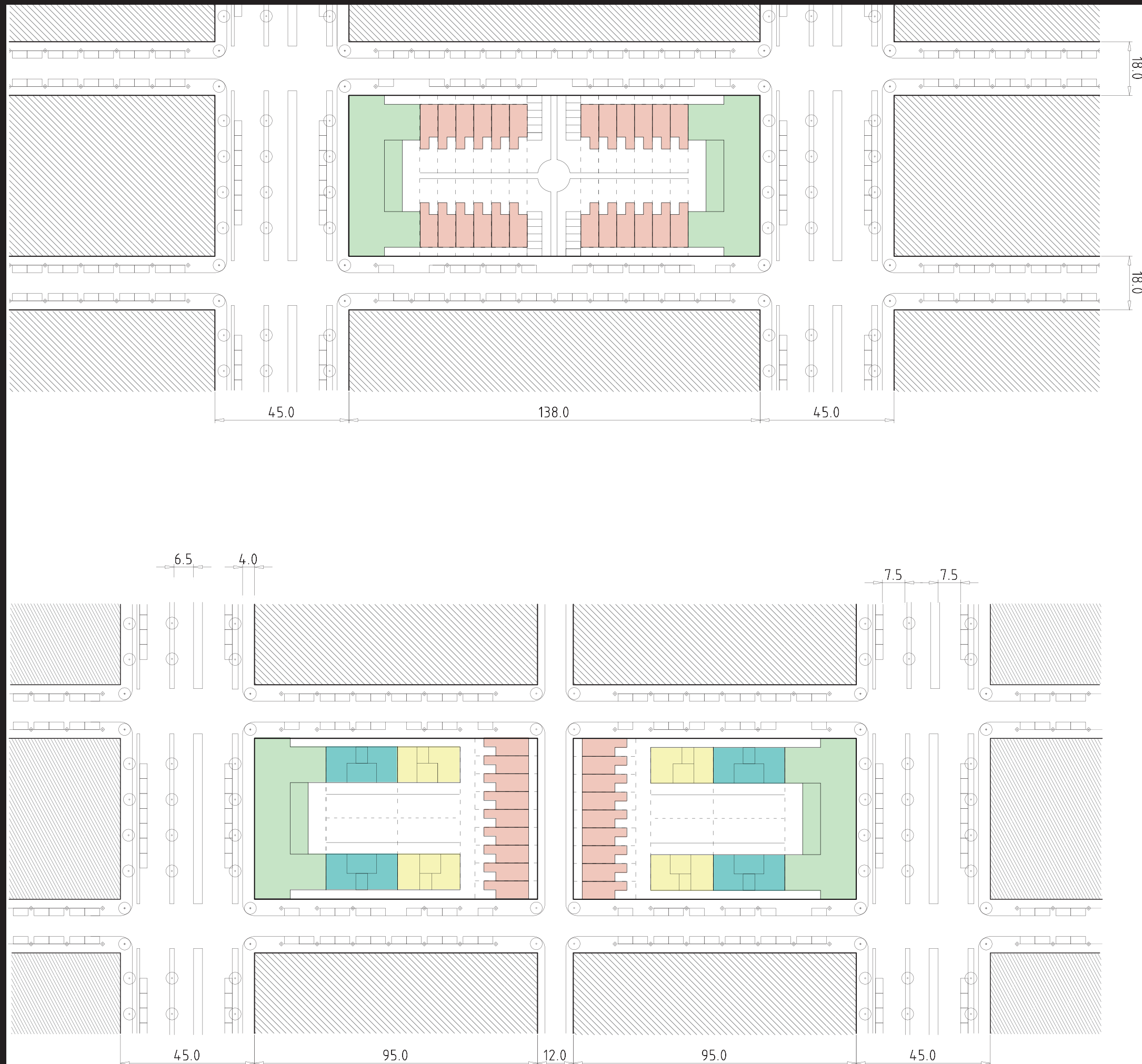
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



Allmän platsmark

Kvarteren är i normalfallet omgivna av gator på alla sidor.

I kvarterens längsriktning är gatorna 18 meter breda. De kan då rymma tre meter breda trottoarer på bägge sidor, körbana med en fil i vardera riktningen och kantstensparkering på bägge sidor. Mellan trottoar och kantstensparkering kan träd planteras med tolv meters mellanrum.

Längs kortsidan på kvarteret kan gatan antingen vara en 45 meter bred huvudgata, som motsvarar ”stråken” i förslaget för planområdet, eller en 12 meter bred gata. De 45 meter breda gatorna kan kantas av byggrätter typ D med lokaler i gatuplan, och infart till inlastning och garage från sidogatorna.

Gatubredden 45 meter medger exempelvis ett reservat för kollektivtrafik i gatans mitt kombinerat med två filer i varje riktning samt kantstensparkering på bägge sidor och separat cykelbana längs en trädplanterad trottoar.

Trafikreglering

Samtliga gator har tillfartstrafik till fastigheterna, men vilka gator som har genomfartstrafik styrs av trafikreglering som kan ändras vid behov.

DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Allmän platsmark

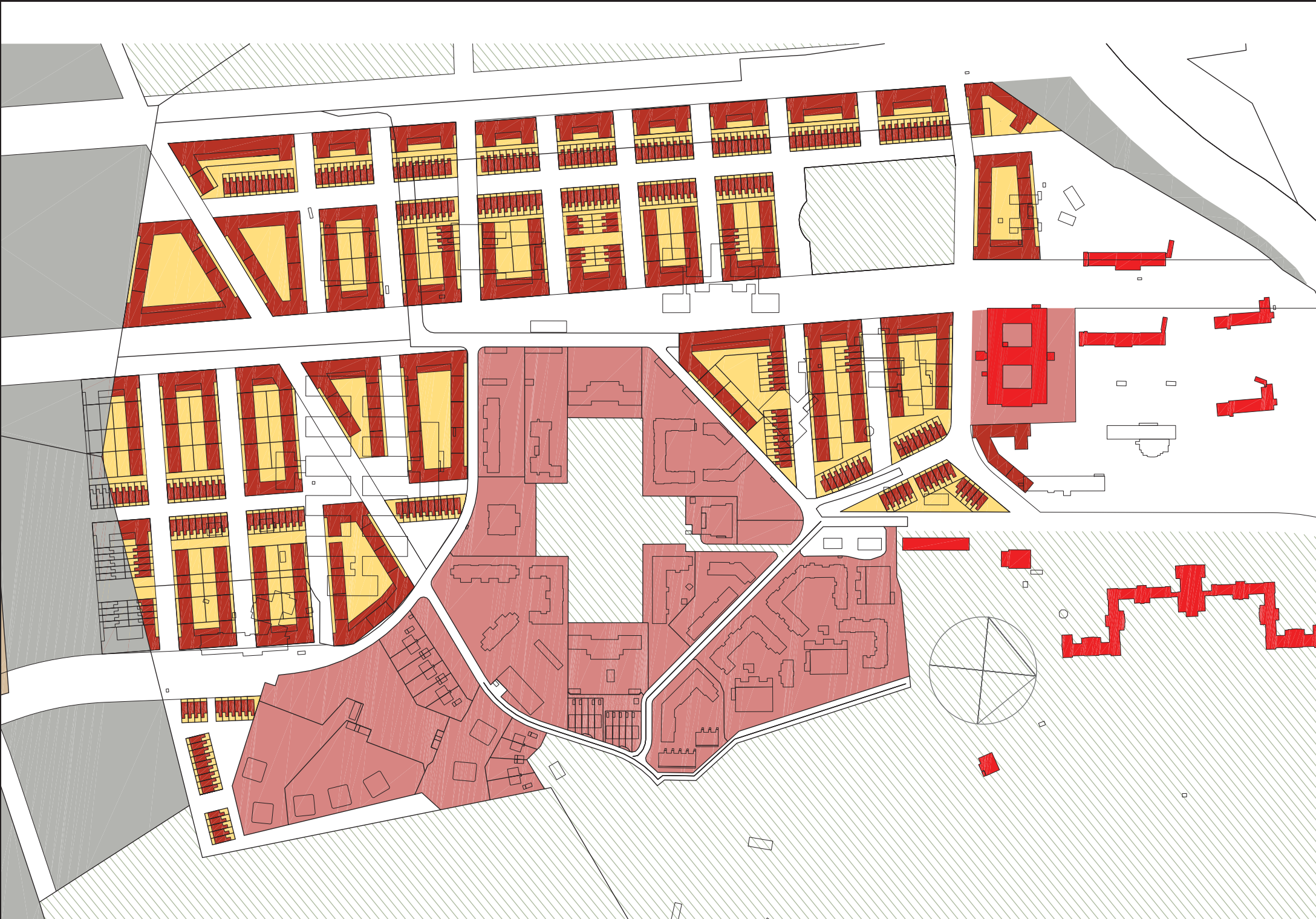
Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: **24 april 2014**

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013



	Antal hus	Antal lägenheter	Ljus BTA	BOA	Mörk BTA	Antal P-platser
Typ A	28	420	39 200	28 000	14 000	308
Typ B	73	1 095	87 600	65 700	32 850	949
Typ C	275	275	55 000	48 125		275
Typ D	28	1 400	168 000	105 000	36 400	1 260
Typ D*	12	540	54 000	40 800	15 600	540
	416 st	3 730 st	403 800 m ²	287 625 m ²	98 850 m ²	3 332 st
						P-tal: 0.89

Fallstudie

För att testa byggrätter, typkvarter och allmän platsmark har vi gjort en fallstudie på Ulleråkersområdet, vid Dag Hammarskjölds vägs östra sida.

Den regelbundna strukturen bryts upp vid mötet med befintlig struktur och bevarade byggnader. Längs ”stråken” vänder kvarteren kortsidor med byggrätter typ D, med lokaler i gatuplan, medan kortsidorna i övrigt upptas av byggrätter typ C för enbostadshus eller lägre versioner av byggrätter typ D (D*).

Kvarterens långsidor kan ges byggrätt A, B eller C efter önskemål om skala eller intresse från byggherrar och bostadsmarknad.

Denna fallstudie omfattar omkring 3730 lägenheter fördelade på de olika hustyperna enligt tabellen nedan. Beräkningarna gäller endast ett specifikt utfall illustrerat på planen till vänster, och resultaten är ungefärliga.



DAG HAMMARSKJÖLDS-STRÅKET, UPPSALA

Innehåll: Fallstudie

Status: Strategisk Studie

Beställare: Stadsbyggnadskontoret Uppsala

Datum: 4 april 2014

Reviderad: 24 april 2014

© Andersson Arfwedson arkitekter AB 2013