

Stadsbyggnadsförvaltningen
Rapport

Handläggare:
Linus Pettersson

Datum:
2023-06-29

Diarienummer:
PBN-2016-000998

Version/DokumentID:
1.0

Siktstudie Västra Librobäck

Analys av illustrationer och 3d-modell, bilaga till detaljplanen för Västra Librobäck



Innehåll

Inledning och syfte.....	3
Siktstudie och fotomontage av den föreslagna nya bebyggelsen	3
Studie av högre byggrätt inom planområdet.....	5
Dokumenthistorik	11

Inledning och syfte

Efter samråd av detaljplanen har en siktstudie genomförts i två delar. Den ena delen syftar till att illustrera den föreslagna tillkommande bebyggelsen utifrån tre vyer. Den andra delen i siktstudien syftar till att pröva möjligheterna till en högre nockhöjd i planområdets östra del.

Siktstudie och fotomontage av den föreslagna nya bebyggelsen

Den första delen syftar till att illustrera den föreslagna tillkommande bebyggelsen från tre vyer. Vy 1 är vid entrén till Uppsala från nordväst, 750 meter från planområdet, med syftet att se hur och om bebyggelsen påverkar värdefulla siktlinjer och kan påverka riksintresset för kulturmiljö negativt. Vy 2 är illustrerad för att visa påverkan på stadsbilden lokalt. Vy 3 illustrerar mötet med det öppna jordbrukslandskapet söder om planområdet i förhållande till siktlinjer in mot staden. Vyerna är baserade på bilder tagna den 12 november 2021, en tidpunkt på året där träd och vegetation bedöms tydliggöra påverkan av den föreslagna tillkommande bebyggelsen. Metoden för urval av bilder för analys har varit att färdas längs väg 272 in mot staden och utgår från lägen där planområdet, domkyrkan och stadens silhuett är mest synliga.



Bild 1 Översiktskarta som visar tre vyer där illustrationer över ny tillkommande bebyggelse gjorts.

Vy 1 i kartan ovan illustrerar entrén till Uppsala från väg 272. Denna del av planområdet hamnar i ett exponerat läge och ges en planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet med anledning av detta. Illustrationen visar exempel på byggnadsvolymer inom den nockhöjd som regleras på plankartan. Denna vy utgör motiv för planbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet vid stadens entré och mötet med det öppna jordbrukslandskapet.



Bild 2 Illustration av den föreslagna bebyggelsen i vy 1. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar ett exempel på byggnadsvolymer i planområdets nordvästra del med nockhöjd på 11 meter.

Vy 2 visar mötet med väg 272 och bebyggelsen i det uppförda verksamhetsområdet Librobäck.



Bild 3 Illustration av den föreslagna bebyggelsen i vy 2. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar ett exempel på byggnadsvolymer med nockhöjd på 11 meter mot väg 272.

Den tredje vyn, vy 3, är utgår från en bild tagen längs Gamla Börjevägen i östlig riktning in mot staden. Från denna vy är domkyrkan mest påtaglig i förhållande till den föreslagna exploateringen i planområdets södra del. Mellan den föreslagna kvartersmarken i planområdet och Gamla Börjevägen planläggs en 20 meter bred

rensa med naturmark. I illustrationen ges ett exempel på gestaltning av naturmarken och hanteringen av mötet mellan verksamhetsområde och öppet jordbrukslandskap.



Bild 4 Illustration av föreslagen bebyggelse i vy 3. Den övre bilden visar utgångsläget. Den nedre bilden visar bebyggelse och exempel på gestaltning av naturmarken.

Studie av högre byggrätt inom planområdet

Den andra delen i siktstudien syftar till att pröva möjligheterna till en högre nockhöjd i planområdets östra del. Motivet till detta är efterfrågan från näringslivet att möjliggöra en större mängd verksamheter som har specifika ytbehov och som önskar etablera sig i Uppsala i framtiden. Den del som studerats för högre byggrätt är placerad i ett mindre exponerat läge i planområdet på markhöjder som bedöms ge minst påverkan på omgivningen. En sådan högre byggrätt kan då även ta stöd i de skogsbryn och höjder som finns både utanför planområdet samt inom planområdet på mark som planläggs som naturmark.

Bilderna som beskriver utgångsläget är tagna den 12 november 2021. Siktstudien har genomförts i Uppsala kommuns 3d-modell av staden. För studien har ett exempel på tre stora byggnadsvolymer placerats ut i ett av de större kvarteren i planområdets östra del. Byggnaderna har placerats på marknivåer baserat på den förprojektering som skett efter samrådet av detaljplanen. De nockhöjder som analyserats på dessa tre byggnadsvolymer är 11 meter (som föreslagits i samrådet), 15 meter, 17 meter, 20 meter samt 25 meter. Nockhöjderna har studerats från fyra olika lägen där bebyggelsens höjd bedöms kunna påverka mest och där domkyrkan är mest synlig.



Bild 5 Översiktskarta med de fyra platser där konsekvenserna av högre nockhöjder i en del av planområdet studerats.



Bild 6 Illustration över de studerade byggnadsvolymernas placering i planområdets nordöstra del.

Vy 01 har analyserats med illustrerade byggrätter med nockhöjd 11, 17 och 20 meter inlagda i stadsmodellen i 3d. Notera stadens bebyggelse i stadsmodellen (i gul/orange färg) i förhållande till vegetation och topografi. Vy 01 utgår från ett längre perspektiv i sydöstlig riktning längs väg 272.



Bild 7 Vy 01 i utgångsläget utan den nya föreslagna bebyggelsen.



Bild 8 Vy 01 med illustration av byggnader med nockhöjd 11 meter.



Bild 9 Vy 01 med illustration av byggnader med nockhöjd 17 meter.



Bild 10 Vy 01 med illustration av byggnader med nockhöjd 20 meter.

Vy 02 utgår från samma riktning längs väg 272, placerat närmare planområdet och den nya delen av Librobäck verksamhetsområde, Garverigatan. Vy 02 har analyserats med illustrerade byggrätter med nockhöjd 11, 15, 17, 20 och 25 meter inlagda i stadsmodellen i 3d.



Bild 11 Vy 02 i utgångsläget utan den nya föreslagna bebyggelsen.



Bild 12 Vy 02 med illustration av byggnader med nockhöjd 11 meter.



Bild 13 Vy 02 med illustration av byggnader med nockhöjd 15 meter.



Bild 14 Vy 02 med illustration av byggnader med nockhöjd 17 meter.



Bild 15 Vy 02 med illustration av byggnader med nockhöjd 20 meter.



Bild 16 Vy 02 med illustration av byggnader med nockhöjd 25 meter.

Vy 03 baseras på bilder tagna i höjd med Garverigatan, Librobäck. Vid denna vy syns inte domkyrkan och stadens silhuett, men den föreslagna nya bebyggelsen där högre nockhöjd studeras sätts i relation till den befintliga bebyggelsen utanför planområdet. Vy 02 har analyserats med illustrerade byggrätter med nockhöjd 11, 17 och 20 meter.

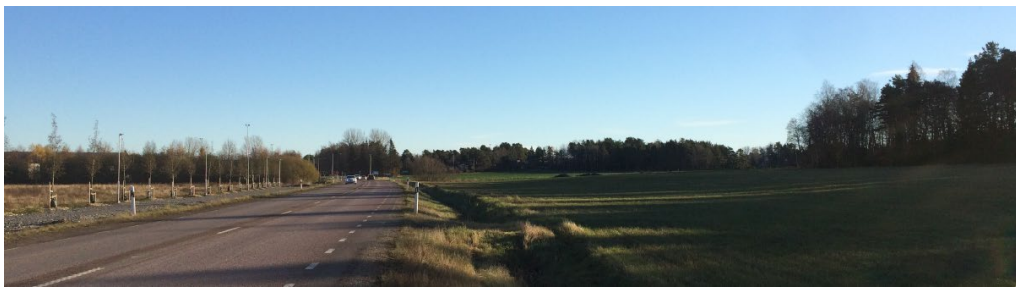


Bild 17 Vy 03 i utgångsläget utan den nya föreslagna bebyggelsen.



Bild 18 Vy 03 med illustration av byggnader med nockhöjd 11 meter.



Bild 19 Vy 03 med illustration av byggnader med nockhöjd 17 meter.

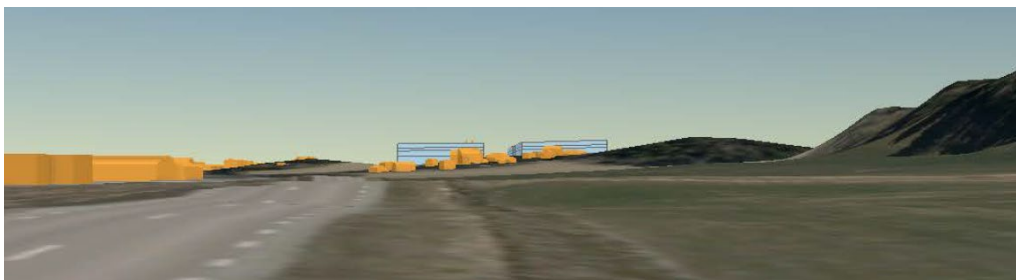


Bild 20 Vy 03 med illustration av byggnader med nockhöjd 20 meter.

Vy 04 utgår från den östra cirkulationsplatsen längs väg 272 i anslutning till planområdet. I denna vy syns domkyrkan och Börjegatan in mot staden. Den föreslagna högre bebyggelsen inom planområdet blir inte lika exponerad med anledning av den moränkulle som ligger intill cirkulationsplatsen. Denna moränkulle ligger inom en yta som planläggs som naturmark.



Bild 21 Vy 04 i utgångsläget utan den nya föreslagna bebyggelsen.

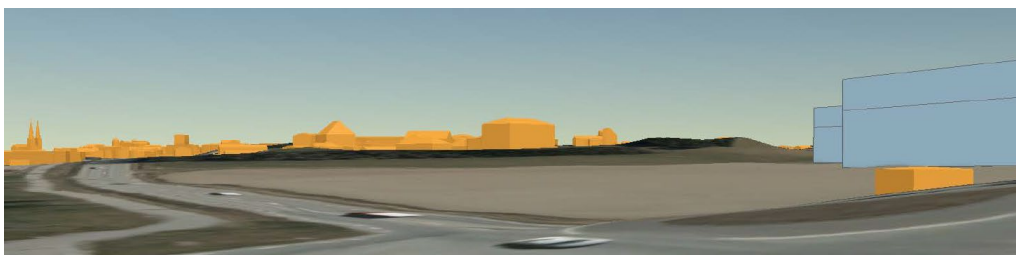


Bild 22 Vy 04 med illustration av byggnader med nockhöjd 17 meter.

Den avslutande vyn som studerats är i sydvästlig riktning mot planområdet. Notera höjden på den gamla bebyggelsen öster om planområdet och den befintliga bebyggelsen i Librobäck.



Bild 23 Vy mot sydväst i utgångsläget utan den nya föreslagna bebyggelsen.

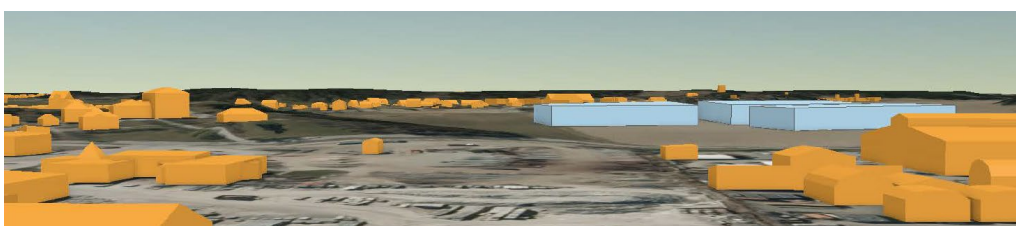


Bild 24 Vy mot sydväst med illustration av byggnader med nockhöjd 11 meter.

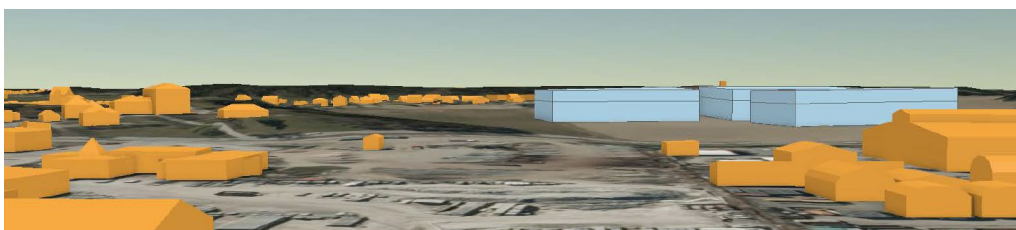


Bild 25 Vy mot sydväst med illustration av byggnader med nockhöjd 17 meter.

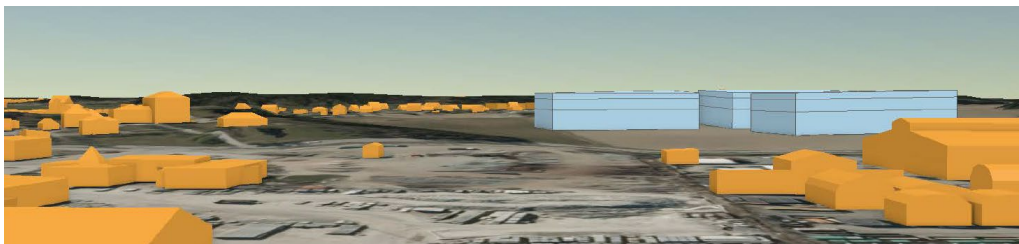


Bild 26 Vy mot sydväst med illustration av byggnader med nockhöjd 20 meter.

Sammantaget framgår att nockhöjden 11 meter bedöms vara lämplig generellt inom planområdet, med utgångspunkt från genomförda studier och siktanalyser. När det gäller möjligheterna till en högre nockhöjd i den studerade delen föreslås byggnader med en nockhöjd på 18 meter, till skillnad från de närmast studerade höjderna 17 respektive 20 meter. Motivet att 18 meter i stället öppnar upp för fler möjligheter ur näringslivsperspektiv, men att nockhöjden 20 meter bedöms få för stora konsekvenser.

Dokumenthistorik

Du kan ändra rubrikerna i tabellen eller ta bort hela avsnittet.

Version	Utförda förändringar	Skapat datum	Skapad av	Godkänt datum	Godkänd av
1.0		2023-06-29	Linus Petterson		