

Detaljplan

DEL AV KV. BLÅSENHUS OCH TRÄDGÅRDSMÄSTAREN, UPPSALA
2023-10 SAMMANLAGT MATERIAL SAMRÅD

*Arbetsgrupp:
Akademiska Hus genom:
Anna Maria Ejdeholm och Billy Ljung*

*White arkitekter, genom:
Britta Holmblad
Kristoffer Roxbergh
Oskar Nordquist
Eva Weibull Winter
Jens Modin*



AKADEMISKA HUS

white

1 TEXTER OCH SIFFROR

Inledning

Akademiska Hus AB har erhållit ett planbesked gällande ny detaljplan för delar av kvarteren Blåsenhus och Trädgårdsmästaren (Diarienummer: PBN 2021-003215). Detta dokument sammanfattar slutsatserna av det skiss- och dialogarbete som skett mellan Uppsala kommun, Akademiska Hus och White arkitekter, som på uppdrag av Akademiska Hus tagit fram underlag till ny detaljplan för området.

Akademiska Hus AB önskar pröva möjligheterna att utöver i befintlig detaljplan tillåten verksamhet (undervisning, kontor och centrumverksamhet), pröva möjligheten att även uppföra student- och forskarbostäder inom Kåbo 5:1, delområde 1 i Figur 1. Akademiska Hus AB vill även pröva att utveckla Skandionkliniken med en vinterträdgård på takterrass, delområde 2 i Figur 1. Enligt det erhållna planbeskedet ingick att pröva patientbostäder inom delområde 3. Under processens gång har Akademiska Hus avskrivit detta av olika skäl och platsen kommer att bibehålla sin befintliga användning.

Planområdet idag

Blåsenhus är centralt beläget, granne med unika kulturhistoriska miljöer som slottet och Botaniska trädgården men också med Akademiska sjukhuset, en av Uppsalas största arbetsplatser. Området innehåller institutionsbyggnader för Uppsala universitet men också andra institutionsbyggnader såsom Arkivcentrum, Skandionkliniken och Sveriges geologiska undersökning (SGU) som delar byggnad med Geocentrum (Uppsala universitet). Visst näringsliv finns också samt en skola, studentbostäder och viss service i form av restauranger. En Ica-butik finns strax utanför planområdet. Området har stora obebyggda ytor i form av park och markparkeringar. Akademiska Hus AB äger huvuddelen av fastigheterna i Blåsenhus. Studentbostäderna ägs av Uppsalahem, gamla Patologen och patienthotellet Ronald MacDonald-hus ägs av Region Uppsala. Gamla Fängelset Kåbo 5:5 ägs av Miab Förvaltning, bostäderna väster om av BRF Slottsparken och Statens fastighetsverk äger f d landshövdingestallet (byggnadsminne) och Botaniska trädgården.

Blåsenhus har idag en relativt låg genomströmning. Stadsdelsövergripande stråk passerar i områdets utkant, t ex det mycket välanvända studentstråket i Villavägen, men Rosengången är ett undantag som passerar centralt igenom området och är välanvänt. Von Kraemers allé utgör områdets huvudgata och ansluter till Norbyvägen i norr respektive Artillerigatan i söder. Anslutningar sker i form av T-korsningar vilket minskar gatans integrering i stadens gatunät.

Området upplevs svårorienterat och anonymt, då få målpunkter för allmänheten är placerade i områdets centrala delar och få stråk passerar igenom. Utemiljöerna är generellt väl utformade och upplevs attraktiva, men de är svagt sammankopplade inom området och med omgivningen. På Dag Hammarskjölds väg går huvudcykelnätet, med enkelriktad trafik i respektive riktning. Längs Artillerigatan och Norbyvägen finns separata cykelbanor.

Inne i området finns cykelbanor på von Kraemers allé, Blåsenhusgatan, Rosengången samt stråk mellan Artillerigatan och Botaniska trädgården, vilket kopplar till Rosengången. Busshållplatser finns vid Segerstedthuset och vid Kunskapsskolan. Kapacitetsstark kollektivtrafik planeras med färdigställande 2029/2030 med två hållplatser relativt nära planområdet, dels vid Svandammen i Rosengångens förlängning ner mot centrala staden, dels vid södra delen av Akademiska sjukhuset. Den senare hållplatsen kommer att vara belägen ca 420 m från korsningen Artillerigatan/Von Kraemers allé, mätt utifrån hur man rör sig.

Campusutveckling på längre sikt

Akademiska Hus AB är ett statligt bolag med uppdrag att bygga, utveckla och förvalta miljöer för utbildning, forskning och innovation. I uppdraget ingår också att bygga student- och forskarbostäder och skapa attraktiva campus där kommersiella kunder och kommersiell service kan vara viktiga inslag. Campusutvecklingen sker i samarbete med lärosätena och med en långsiktig inriktning att säkra expansion och utveckling.

Blåsenhusområdet som helhet är detaljplanelagt för utbyggnad med ytterligare 65 800 kvm inom Akademiska Hus ABs fastigheter. I planen finns varsamhetsbestämmelser, då bebyggelse i området är klassad som kulturhistoriskt värdefull. I samband med utbyggnad bedöms von Kraemers allé kunna aktiveras ytterligare och stärkas som lokalt samhallande rum. Detta kan göras genom stärkta tvärkopplingar, fler funktioner och en förtätning som stödjer omgivande offentliga rum bland annat genom aktiva bottenvåningar.

Utvecklingsplan 2050, framtagen av Uppsala universitet och Akademiska Hus 2020, visar en framtida, långsiktigt möjlig expansion som ryms inom detaljplanerad utbyggnad.

Framtidsbild för Blåsenhus

"Området är speciellt till sin karaktär, ett centralt universitetscampus och målpunkt för många människor."

- I området möts två viktiga stadsstråk, Norbyvägen och Dag Hammarskjölds Väg.
- Utveckling av kulturstråket knyter området närmare stadskärnan.
- Området kompletteras med ytterligare verksamheter knutna till universitetet."

Uppsalas innerstadsstrategi 2017



Figur 1: Kåbo 5:1, delområde 1,2 och 3

Planförslaget

Inom delområde 1 (se figur) finns detaljplanelagd obebyggd mark i form av gräsklädda parkytor, markparkeringar, två padelbanor och en volleybollplan.

Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att utgöra en fortsatt utveckling av Blåsenhus som universitetscampus. Bebyggelse längs von Kraemers allé och parkrummet i sydväst avser bidra till liv och rörelse över en större del av dygnet, och därmed öka tryggheten i området och ge ytterligare underlag till service.

Planen ges en flexibel markanvändning. Den befintliga användningen Skola, Kontor, Centrum (SKC) kompletteras med student- och forskarbostäder (B). Byggrätten/exploateringen för SKC som prövats i befintlig detaljplan bibehålls i princip (24 000 kvm BTA ovan mark). För att reglera flexibiliteten införs reglering av våningsantal och nockhöjd.

Den möjliga byggrätten tillåter en framtida förändring av (förlängning eller flytt av) Blåsenhusgatan – den gata som förbinder Dag Hammarskjölds väg med von Kraemers allé. I mötet mellan dem, invid Campus 1477, bildas en plats som ger rum för grönska och aktivitet kopplat till ny bebyggelse och/eller till sporthallen. Platsen ger en tydlig siktlinje och möjlighet till stråk för gående och cyklister i förlängningen av Blåsenhusgatan in i den del av parkområdet som har störst kvaliteter idag.

Fångvallsgatan utgör idag, liksom framåt, den viktigaste förbindelsen för biltransporter i öst-västlig riktning i Blåsenhusområdet. I gatan finns ett U-område. Gatan leder till flertalet markparkeringsplatser och godsintag för såväl Arkivcentrum som SGU/Geocentrum.

Beroende på framtida användning kan tomten nyttjas på olika sätt. Ytan som är möjlig att bebygga kan delas upp på flera kvarter, och bebyggas i etapper. Viktiga kopplingar, som stärker flöden inom och genom området, ska bevakas.

Höjd- och areabestämmelser för de nya byggnaderna medger att trästomme är möjlig att använda utan att det medför en lägre exploatering än betongstomme skulle medföra. Skandionkliniken ges planstöd så takterrassen kan utvecklas till en vinterträdgård, något som ger ett stort värde för Skandionkliniken patienter.

Områdets parkeringsbehov

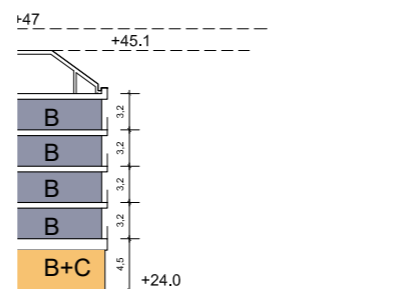
I samband med byggnation kommer markparkeringsytor inom fastigheten att bebyggas. 137 p-platser utgår om hela den möjliga ytan inom planområdet bebyggs. Området har idag totalt 755 platser. Efter byggnation av området kvarstår då 618 platser.

En utredning av Link redovisar antal p-platser enligt 2017-års parkeringsnorm, jämfört med befintligt antal p-platser. Befintligt antal p-platser har därefter inventerats våren 2023 och är 755 i stället för 767 st (korrigerat i Figur 9, summering). En stickprovsundersökning av fem olika byggnader (redovisade som Figur 10) inom området visar att 2017 års uträkning enligt den då gällande normen, och troligen i till exempel av detaljplaner fastslagna parkeringsbehov, låg högre än dagens norm – en verklighet som också framhålls i "Parkeringsstal för Uppsala kommun" (2016). I nu gällande p-norm anges 3,5 p-platser/1000 kvm BTA kontor (med lägesbaserat avdrag) som därför borde vara tillämplig som högsta nyckeltal.

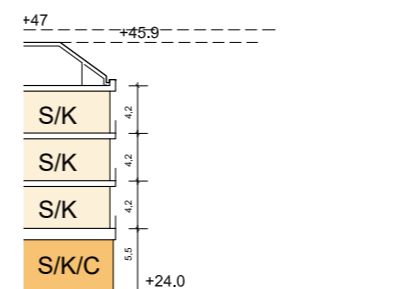
Akademiska Hus arbetar i dialog med bland annat Uppsala universitet för att ytterligare minska behovet av bilparkeringar och gynna hållbara transportslag. Bland annat har ett cykelhus byggts vid byggnad Blåsenhus, där också ett flertal cykelplatser är under tak. Det centrala läget, närheten till kollektivtrafik och centrala staden talar för att reduktion bör vara rimlig att tillgodoräkna, särskilt när ny kapacitetsstark kollektivtrafik med hållplatser nära Blåsenhus byggs.

Slutsatsen är att området är välförsett med bilparkeringsplatser som helhet och skulle man räkna om samtliga byggnaders bilparkeringsbehov utifrån nu gällande norm, och därtill en lägesreduktion, skulle ett ännu större överskott av p-platser finnas inom området.

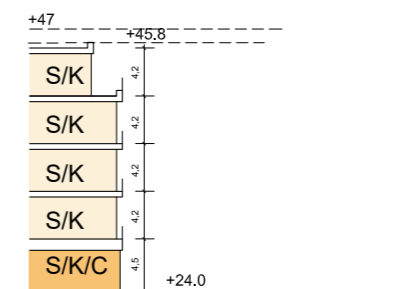
Därmed bedöms att man i planförslaget inte behöver hantera mer parkering än behovet som den nya bebyggelsen i sig genererar. På lång sikt, om ytterligare byggrätter som idag nyttjas för markparkering bebyggs, planeras en av byggrätterna utredas som parkeringsbyggnad med mobilitetsfunktioner.



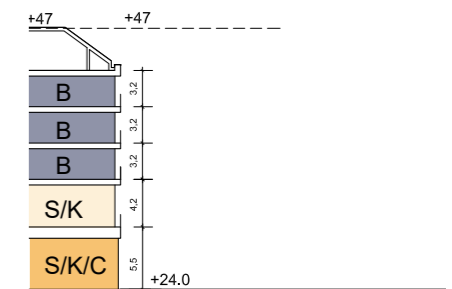
1. B+C, Bostäder + Centrum
5 vån, lokal 4.5m



2. S/K/C, Skola/Kontor/Centrum,
4 vån, lokal 5.5m



3. S/K/C, Skola/Kontor/Centrum,
5 vån, lokal 4.5m



4. B + S/K/C, Bostäder + Skola/Kontor/
Centrum, 5 vån, lokal 5.5m

Sektionsutsnitt som visar olika användningar med olika våningshöjder, inom detaljplans höjdsbestämmelser (nockhöjd +47, 5 vån).

Student- och forskarbostäder

Planen ges en flexibel markanvändning, där befintlig användning Skola, Kontor, Centrum (SKC) kompletteras med student- och forskarbostäder (B). Ett förslag till utformning av bebyggelse för detta ändamål redovisas här.

Volym och komposition:

Mot von Kraemers allé föreslås en femvåningsskala, med publik lokal i hörnet mot Campus 1477 och Blåsenhusgatan. Gatan har idag en smal gång- och cykelbana mot fastigheten. Viss förgårdsmark säkerställs här i planen, för att ge möjlighet till en eventuell framtida breddning av gång- och cykelbanan. En triangelformad platsbildning är utformad för vistelse och aktivitet och ger siktinklar in mot Blåsenhusområdets centrala delar. Från bebyggelsen ges också utblickar mot staden; slottet och domkyrkan. Här föreslås en större vindsyddad takterass, med extra solinfall från söder: där bebyggelsen går ner till fyra våningar.

Från SGU/Geocentrum och Botaniska trädgården bildar bebyggelsen fond mot parkrummet, och kan bidra med såväl en målpunkt som en solig västfasad, med ögon mot parken över dygnet. Också här kan en takterass bidra till campuskänslan och ursparningen i volymen släpper därtill in ljus på den skyddade gården.

Student- och forskarbostäderna föreslås utformas som två kvarter. Det ger lagom stora enheter, där bebyggelsen utformas så att utsidan stöttar campuslivet samtidigt som insidan, gården, kan ge lugn och avskildhet. Volymerna samspelar med områdets typologi, med solitära byggnader i parkliknande miljö, och volymerna behöver inte skilja på sig nämnvärt, oavsett innehåll (S,K,C,B i en flexibel plan).

Innehåll:

Student- och forskarbostäderna är i förslaget utformade enligt Akademiska Hus bostadskoncept Academic Living med lägenhetstyper av olika storlekar och typer, från ettor för en student till 7-rummare för 6 studenter, vilket kompletteras med bokaler i hörnlägen på entréplan. Detta är positivt ur ett socialt perspektiv, liksom ett hållbarhetsperspektiv; med stora möjligheter till samutnyttjande och flexibilitet över tid.

Antal bostäder - 266 st, fördelade på mindre (141 st), större enheter (120 st) och bokaler (5st).

Ytor - Två kvarter om 11 420 resp 11 780kvm BTA (inkl loftgång), totalt 23 200kvm. Av detta är 390kvm bokaler för flexibel användning och 370kvm lokalyta som föreslås placeras mot von Kraemers allé.

Cykelplatser - Cykelparkeringstalet för bostäder, 40 platser per 1000 kvm BOA, "Parkeringstal för Uppsala" ger närmare 700 st platser. Dessa placeras i cykelförråd på gårdsnivå (se entréplan) samt utomhus, på strategiska platser på kvartersmark.

Bilplatser - 3 bilplatser per 1000kvm BOA ger 52st - placeras i garage i källarplan, med infart från Fångvallsgatan. Parkeringstal baseras på Parkeringsutredning, Akademiska Hus/Link arkitekter 2017 samt Detaljplan för student- och forskarbostäder Kåbo 1:20, Akademiska Hus/Arkitema 2022. Se Trafik-PM. I jämförelse behöver parkeringbehovet vid kontorsändamål, 84 bilplatser (beräknat 3.5 platser/1000kvm BTA, lägesbaserat avdrag) nyttja en större del av bebyggelsens fotavtryck för garage.

Material och ton:

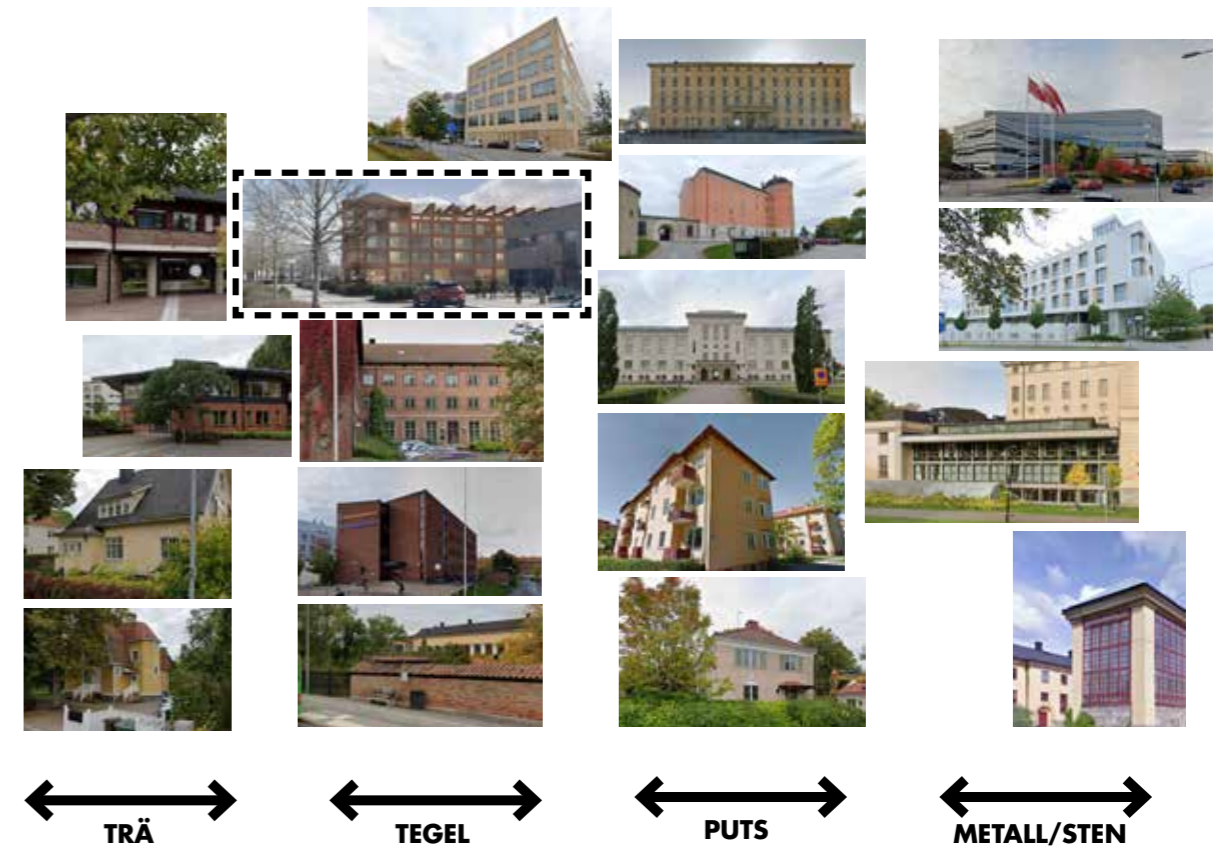
Utformningen tar hänsyn till läget intill kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader genom högklassiga fasadmaterier som ansluter till omkringliggande byggnaders utformning. I förslaget visas ett modulärt byggande med yteffektiva bostäder, i ett grid också lämplig för andra användningar, ex kontor. Bebyggelsen får med fördel variera inom temat, för att bidra med större rikedom och orienterbarhet till området. I förslaget redovisas byggnader med trästomme, mot von Kraemers allé med en tegelfasad, mot parksidan med en målad träfasad.

Omgivande arkitektur

START



LITET



Lägenhetsfördelning

antal pers/lgh	Västra kvarteret		Östra kvarteret		tot antal lgh	% lgh	antal boende	boende %
	antal lgh	antal lgh	antal lgh	antal lgh				
1	77	62			139	52%	139	23%
2	24	19			43	16%	86	14%
4	32	12			44	17%	176	29%
6	9	23			32	12%	192	32%
bokal	3	4			7	3%	7	1%
tot. antal lgh	145	120			265		600	

Schema som redovisar delar av den bebyggelse som bygger upp universitetscampus Blåsenhus (med omgivning) karaktär. Förslaget till ny bebyggelse inordnar sig i den större skalan av solitärer, med fasadmaterier som ansluter mot områdets trä- och tegelbebyggelse.



Exempel på fasadutsnitt, träfasad



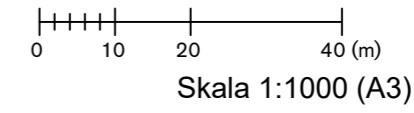
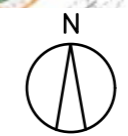
Exempel på fasadutsnitt, tegelfasad

2 PLANRITNING 1:1000 (A3) SITUATIONSPLAN



Dagvatten: Dagvattenutredningen beskriver behov av grönytor och önskade placeringar av dessa, redovisade i denna situationsplan.

Leverans och service: Trafik och uppställning i samband med byggrätten bedöms enligt Trafik-PM vara hanterbar i och med Fångvällsgatans bredd och kvartersyta som inte bebyggs.



3 ENTRÉPLAN 1:500 (A3)



- Studentbostad, en person
- Studentbostad, flera personer
- Kommunikation
- Mötesplats, funktionell
- Mötesplats, samvaro
- Bokal, flexibel offentlighet
- Lokal, utåtriktad

Angöring: Bostäderna nås genom två trapphus per kvarter. Vid annan typologi av bostäder kan fler trapphus/entréer tillkomma. Tillgänglig angöring genom parkeringsfickor längs gata.

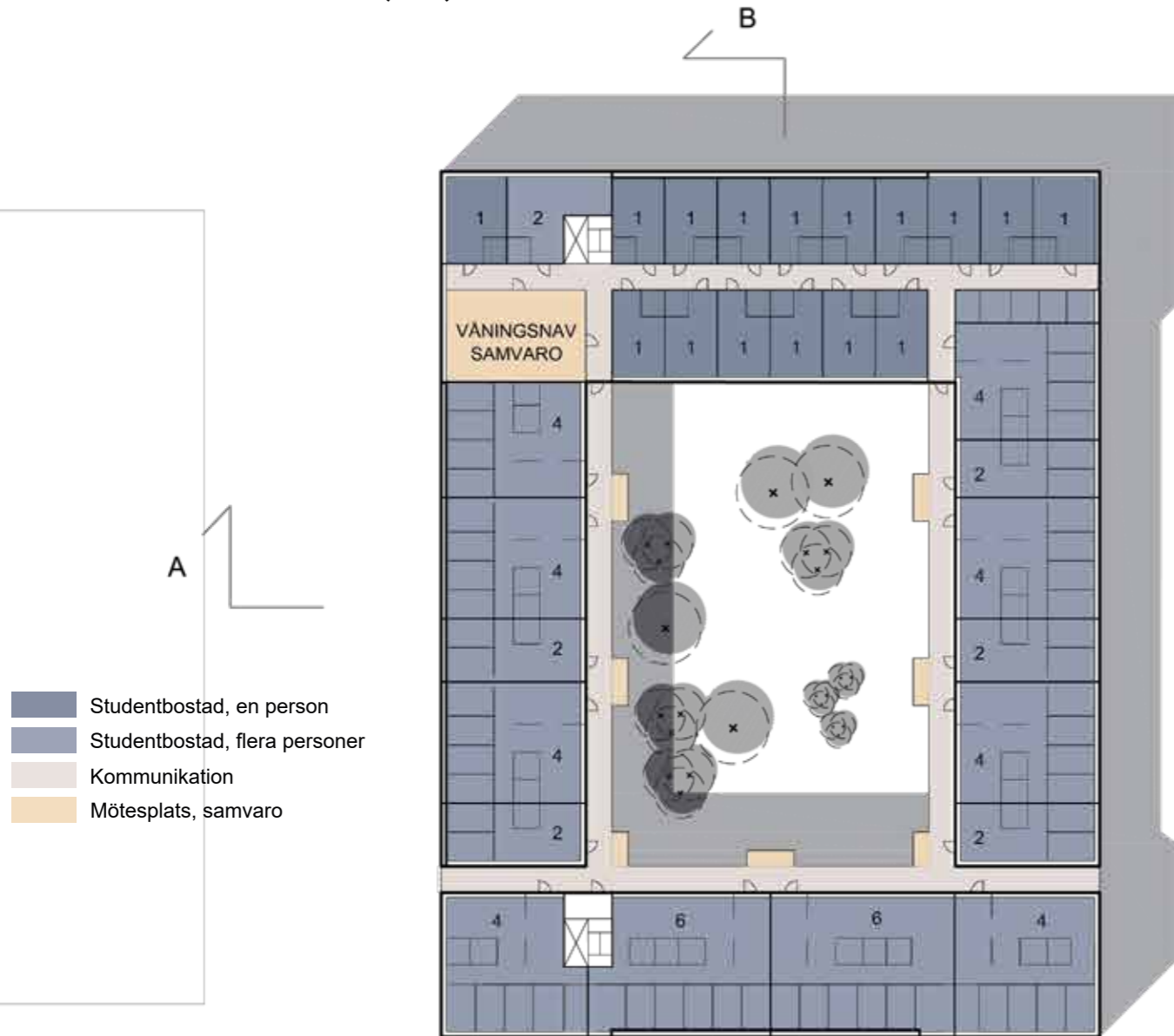
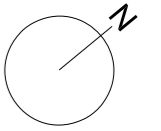
Avfall: Samtliga bostäder når miljörum via trapphus. Samtliga fraktioner hämtas i kärl i miljörum längs Fångvallsgatan om ej annat anges.

För cykelperkeringstal se Cykelplatser på sid 4

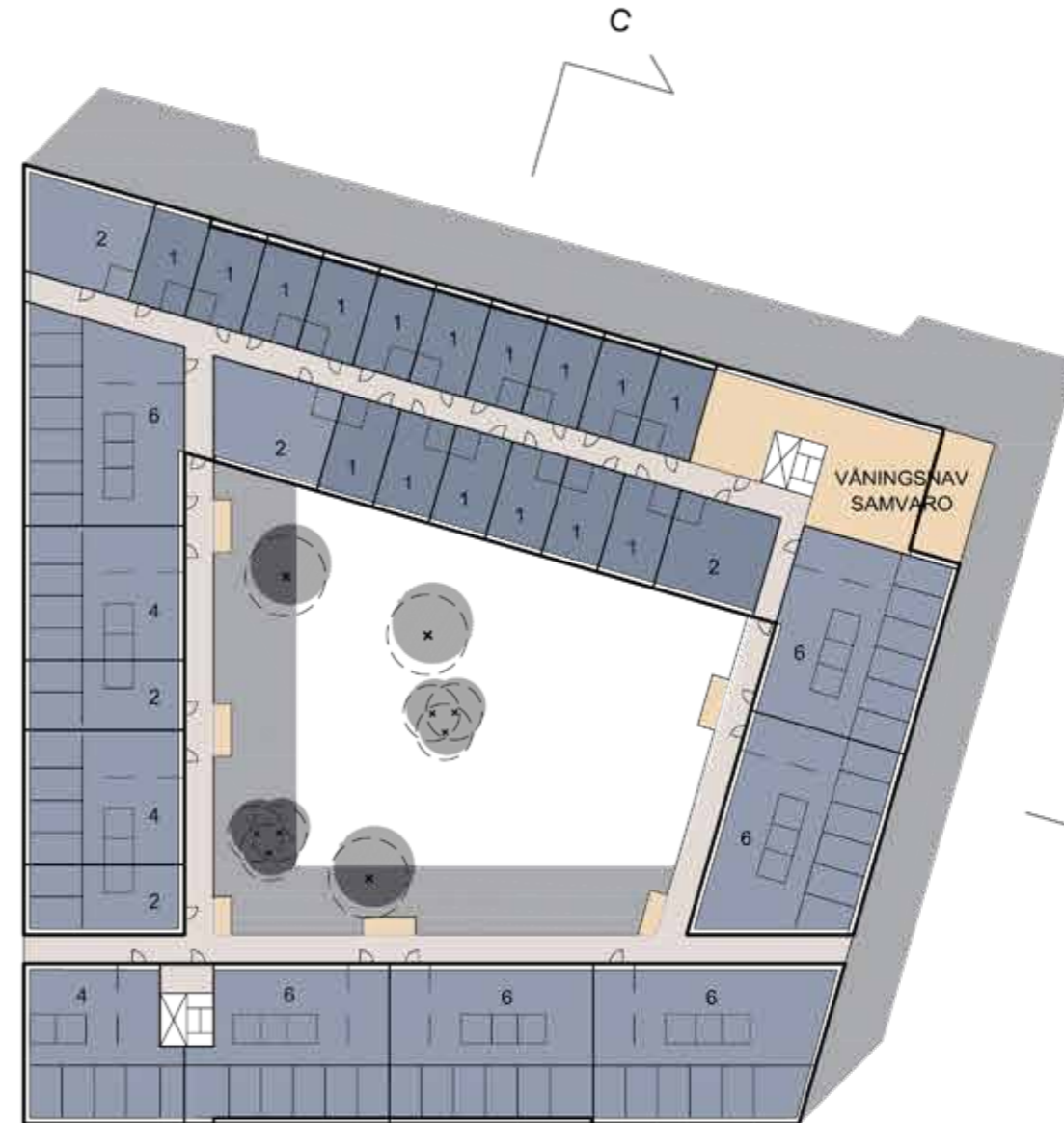
Utrymning: Räddningstjänsten använder körbana kvartersgator för uppställning fordon vid utryckning. Om översta bostadsvåning har genomgående lägenheter sker utrymning via stegbil. Om översta bostadsvåning har enkelsidiga lägenheter utformas trapphus enligt TR2.



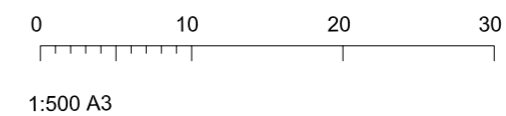
3 TYPPLAN 1:500 (A3)



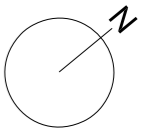
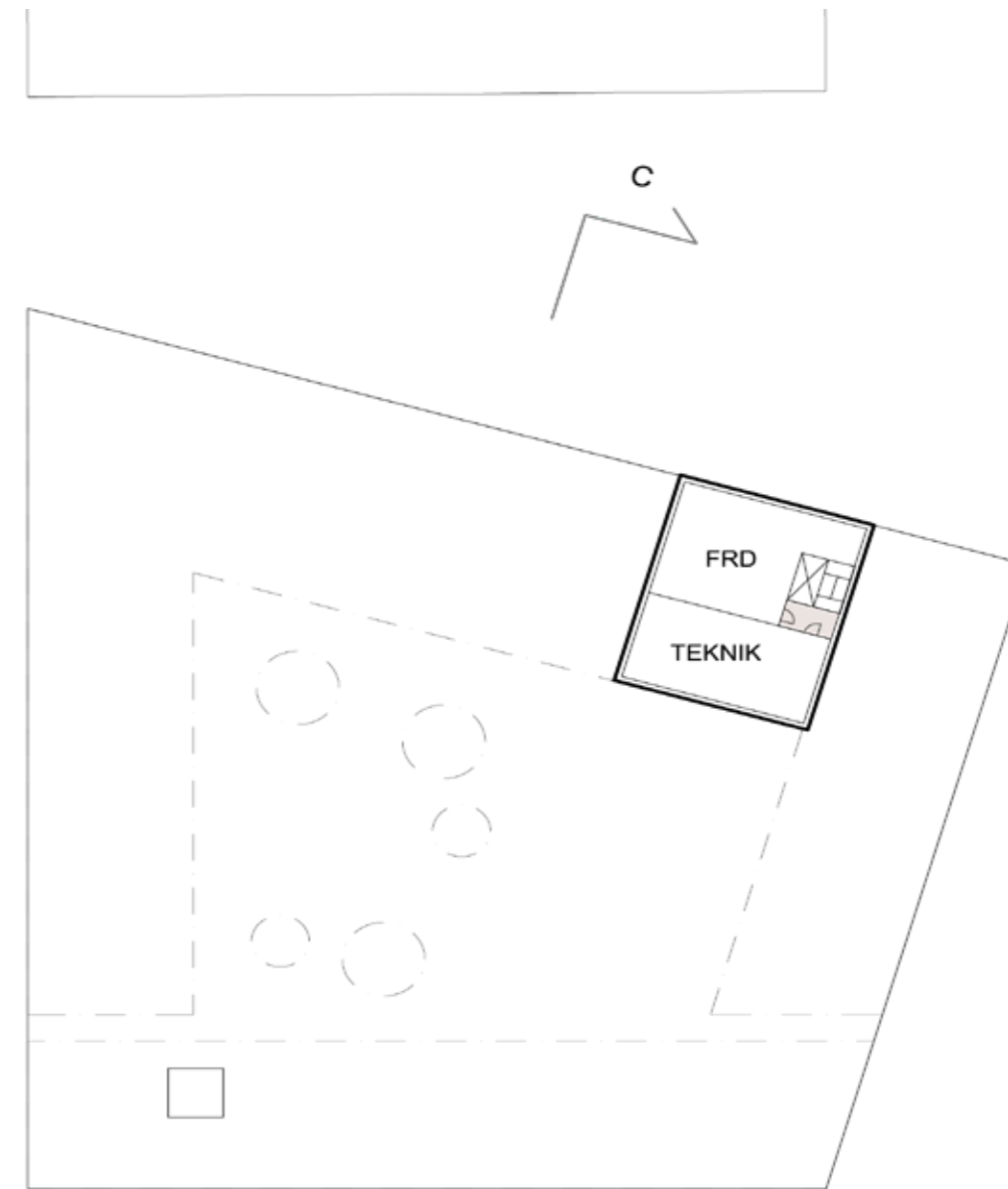
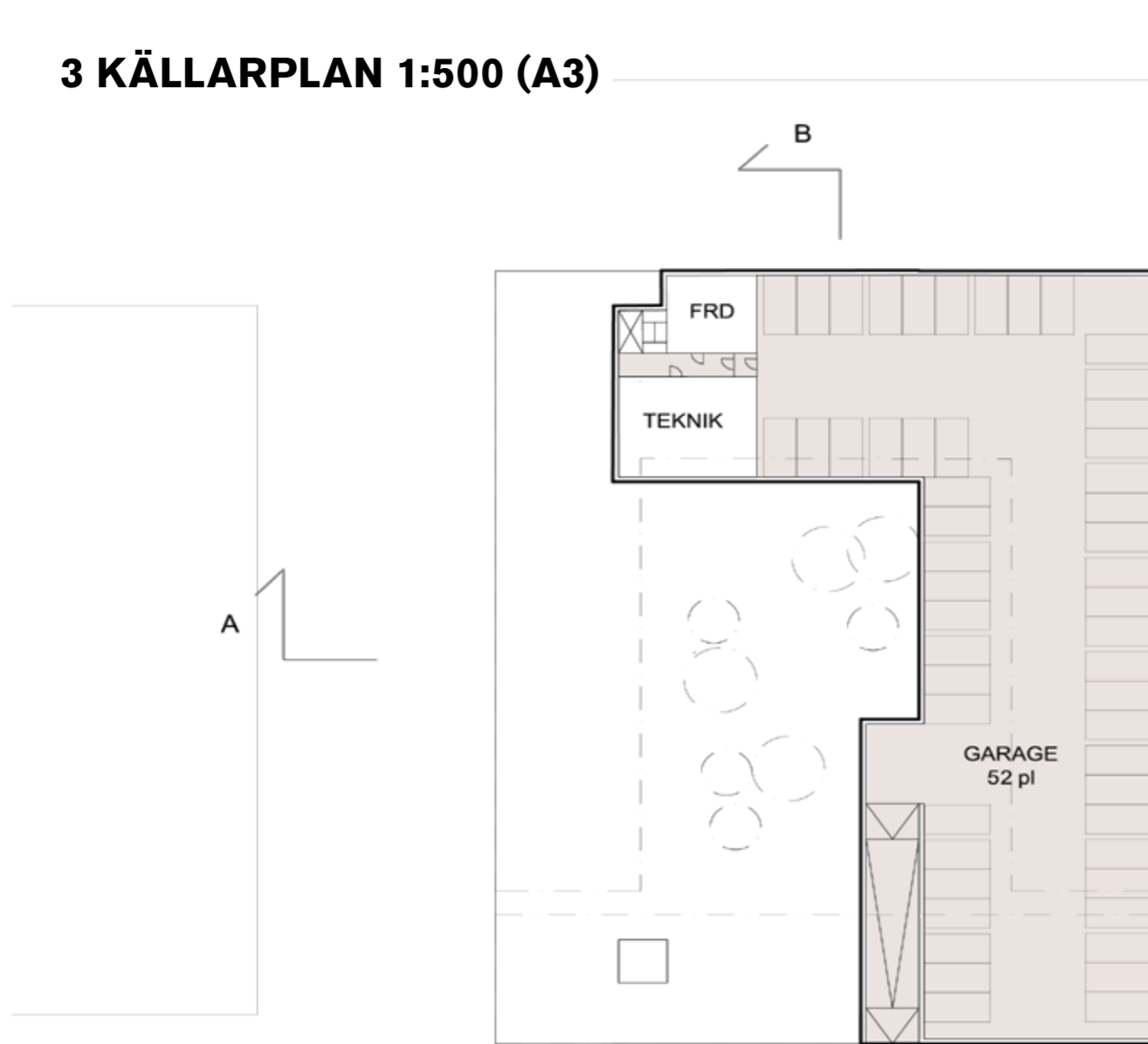
- Studentbostad, en person
- Studentbostad, flera personer
- Kommunikation
- Mötesplats, samvaro



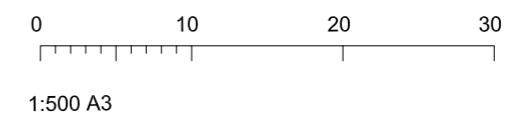
Brand / utrymning: Studentbostäder med sammanhängande kommunikationsstråk ger utrymningsmöjlighet i två riktningar. Kan kompletteras med ytterligare invändig utrymningstrappa om dimensionering visar att det krävs. Lägenheter mot gata nås med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gård nås med stega för de nedre fyra våningsplanen. Den översta våningen med enkelsidiga lägenheter mot gård i västra kvateret återstår att studera. Kan exempelvis lösas genom att lägenheter blir genomgående, görs i etage, har utvändigt passage eller att trapphus utformas som TR2.



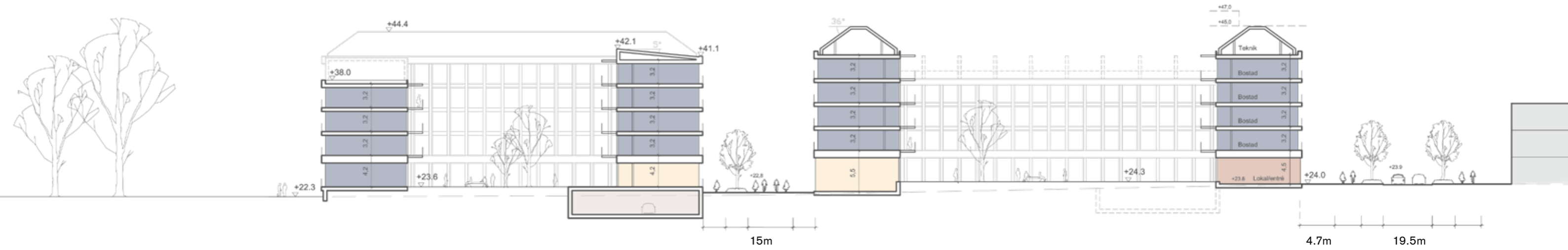
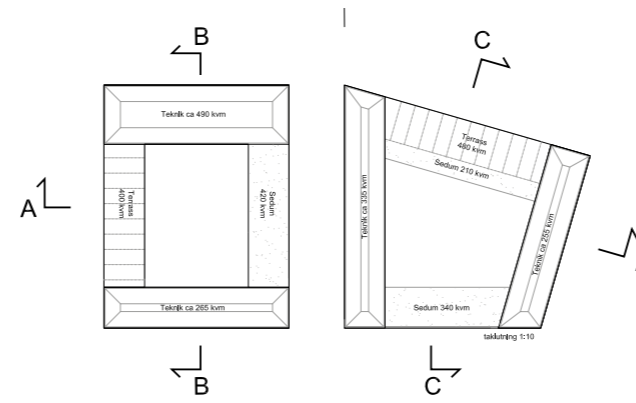
3 KÄLLARPLAN 1:500 (A3)



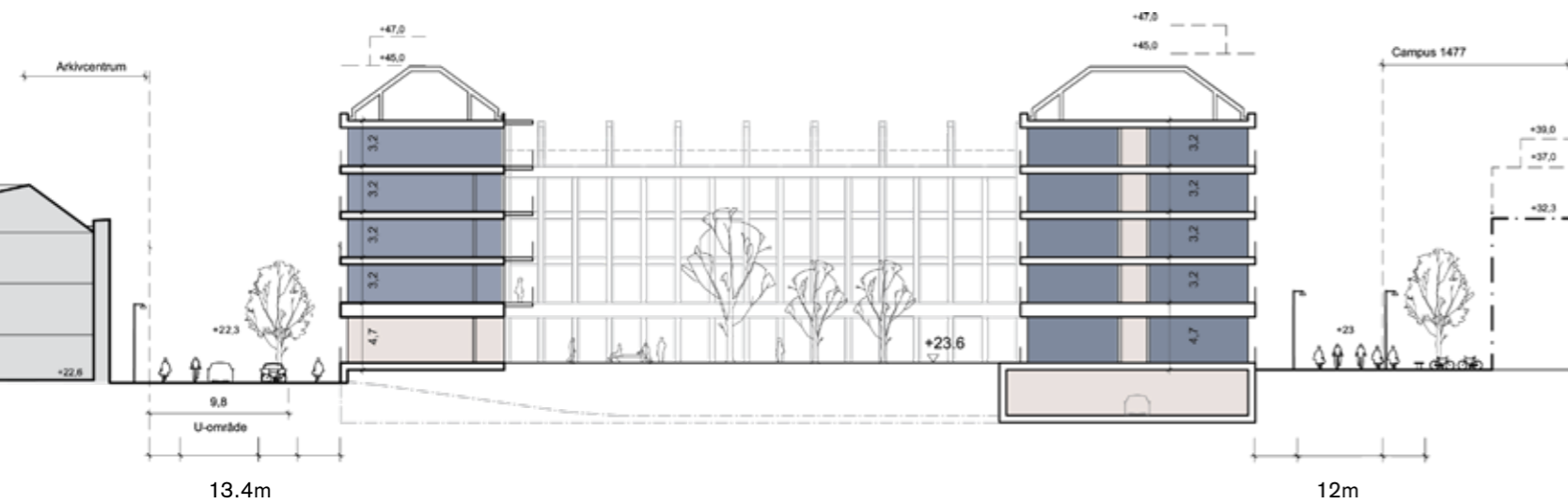
Lägenhetsförråd integreras i bostäderna. Om så inte sker fullt ut behöver en större andel av kvarteren förseas med källarplan än redovisat ovan.
För perkeringsstal se Bilplatser på sid 4



3 SEKTIONER 1:500 (A3)



SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C

3 ELEVATION LÄNGS VON KRAEMERS ALLÉ

Områdessektion

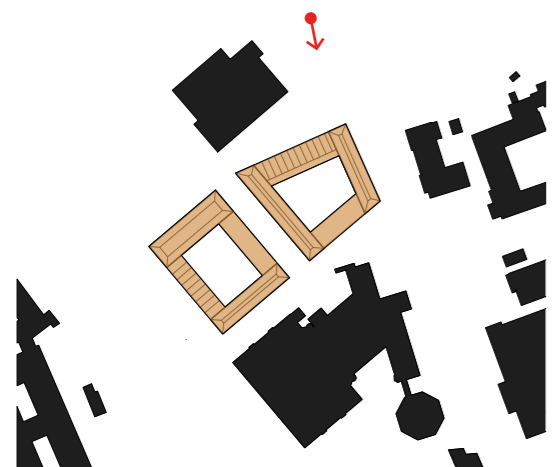


Jämförelse volym -

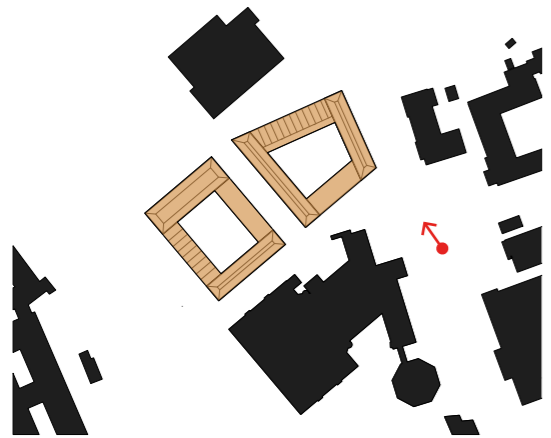
Marken i Blåsenhusområdet är som helhet flack (+22-+25m), men med vissa mindre kullar i parkområdet. Bebyggelsen varierar i höjd men håller sig mellan +20-+40m öh (den äldre bebyggelsen mot Dag Hammarskjölds väg och Campus 1477) och +50m (studentbostäder i söder). Den senare tillkomna bebyggelsen är något högre. Segerstedthuset ligger kring +49-55m ö h. Skandionkliniken mäter +47m i sin högd.

Detaljplanen möjliggör en ny volym med höjd +47m ö h, och ansluter således till denna höjd. Tomten varierar i markhöjd mellan +22.5-+24m, dvs svagt sluttande, med högsta punkten mot von Kraemers allé.

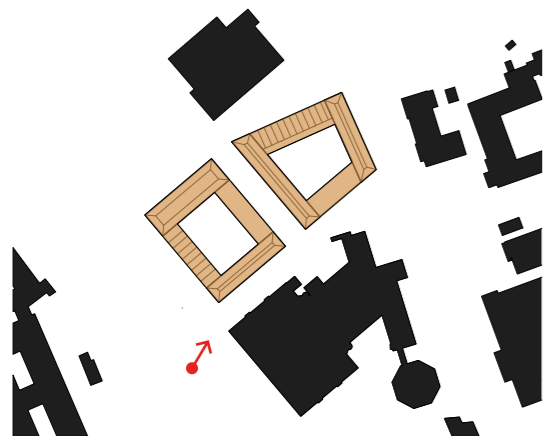
4 VYER/ ILLUSTRATIONER



VY SÖDERUT, VON KRAEMERS ALLÉ



VY NORRUT, VON KRAEMERS ALLÉ



VY FRÅN PARKSIDAN, MOT FÅNGVÄLLSGATAN



Översikt



Översikt, Blåsenhus idag

5 SOLSTUDIE

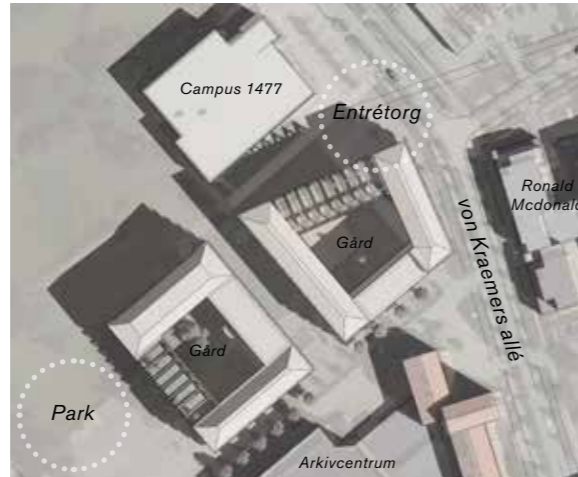
Solstudie, kl 9, 12, 15 o 18 vid vårdagsjämning (20 mars), första maj o sommarsolstånd (21 juni). Inkl omkringliggande bebyggelse.

Bostadsbebyggelseförslag:
Bebyggelsen stöttar upp parken med ett sydvästläge, med väldigt gynnsamma solförhållanden över året och över dygnet.

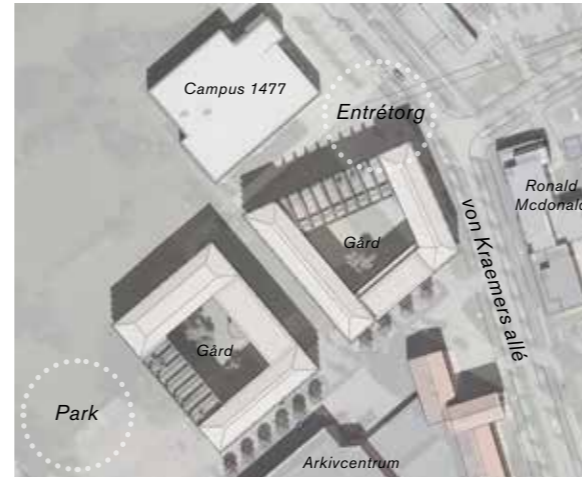
Entrétorget bygger upp en entréplats till såväl parken som en angöringszon och till bebyggelsen. Nordvästläget erbjuder mer skugga tidigt på dygnet men soliga eftermiddagar, framförallt när solen står högt.

Avstånden till omkringliggande bebyggelse medför i norr och väster en begränsad skuggpåverkan på omgivningen. Bebyggelse i öster påverkas sent på dagen, men inte i större omfattning än vad gällande detaljplan innebär.

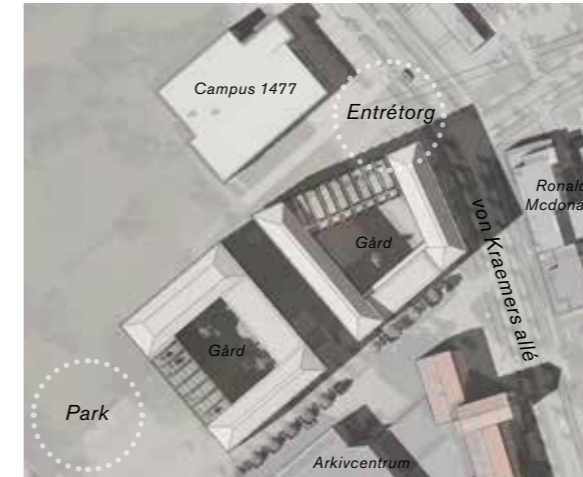
Innergårdarna har direkt solljus, i varierande grad, från morgon till kväll. Terrasser och lägre tak släpper in ljus från söder och väst.



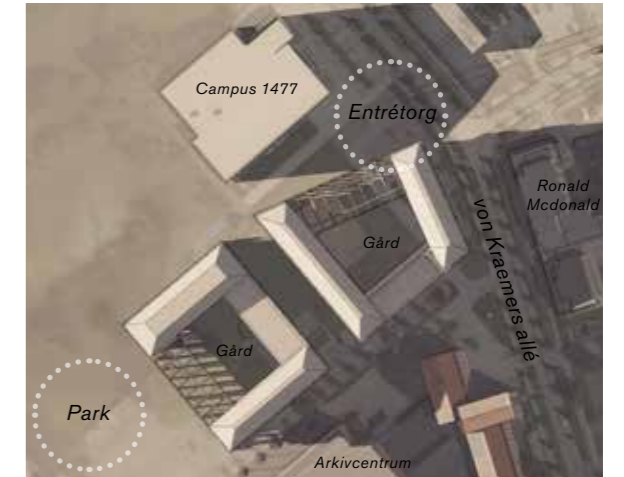
vårdagsjämning kl 09



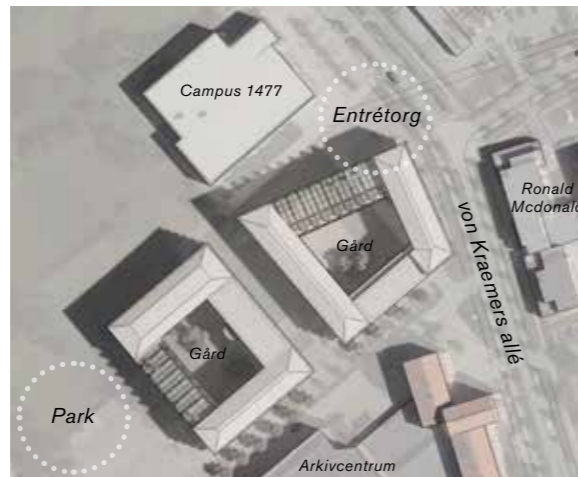
vårdagsjämning kl 12



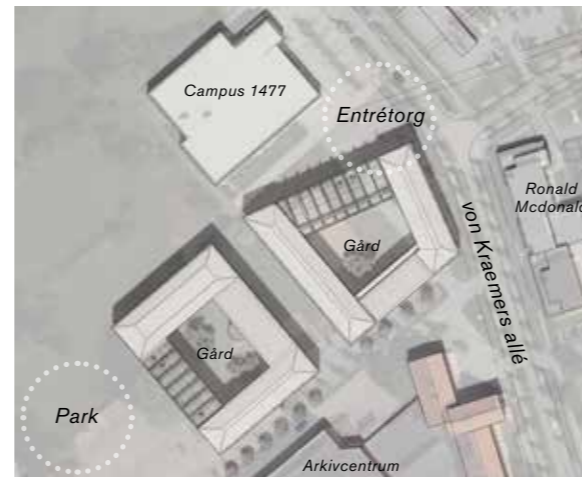
vårdagsjämning kl 15



vårdagsjämning kl 18



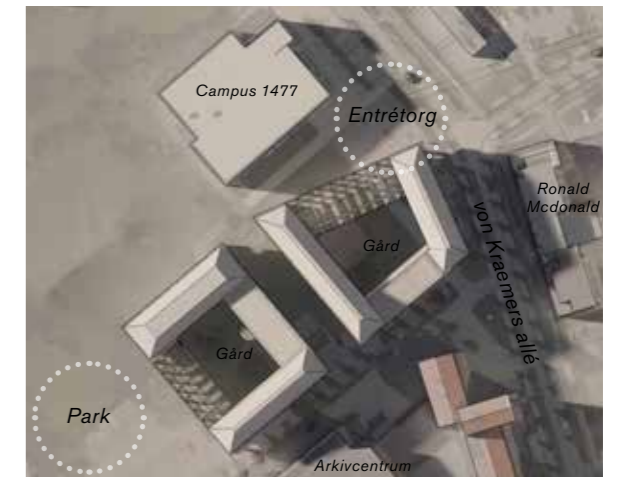
första maj kl 09



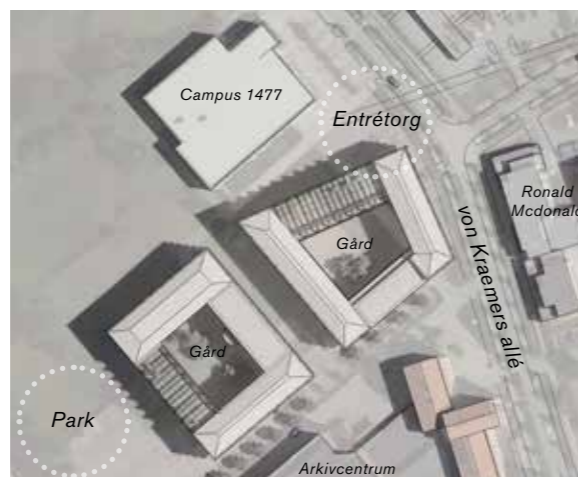
första maj kl 12



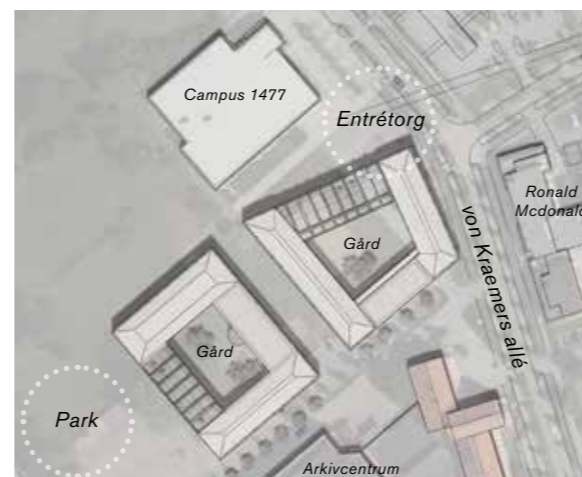
första maj kl 15



första maj kl 18



sommarsolstånd kl 09



sommarsolstånd kl 12



sommarsolstånd kl 15

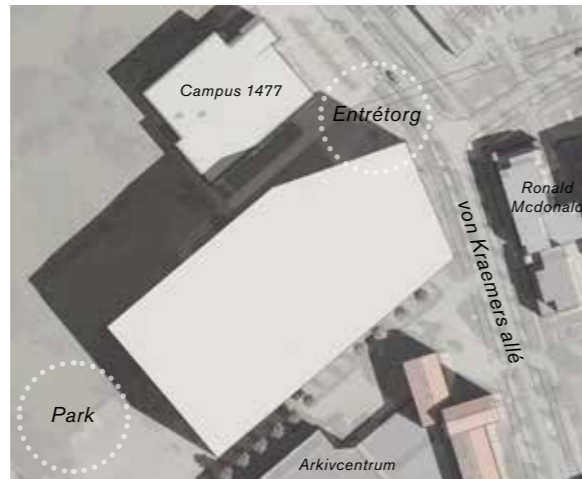


sommarsolstånd kl 18

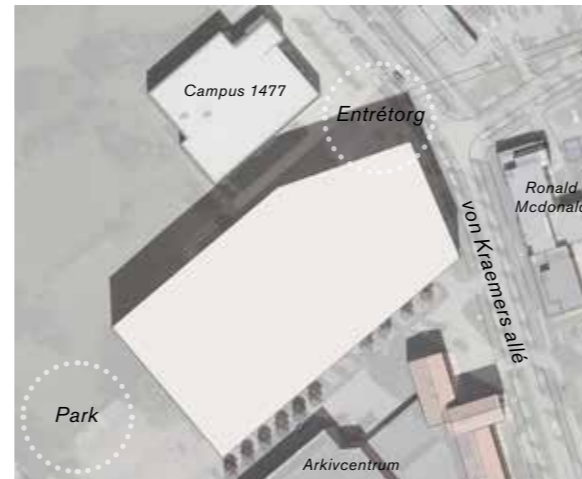
Solstudie, kl 9, 12, 15 o 18 vid vårdagsjämning (20 mars), första maj o sommarsolstånd (21 juni). Inkl omkringliggande bebyggelse.

Formen i solstudien avser byggrättens yttre gränser och maximal höjd. Volymen i sig överstiger total byggrätt men den representerar ett möjligt utfall i varje punkt - den maximala möjliga skuggningen i delar.

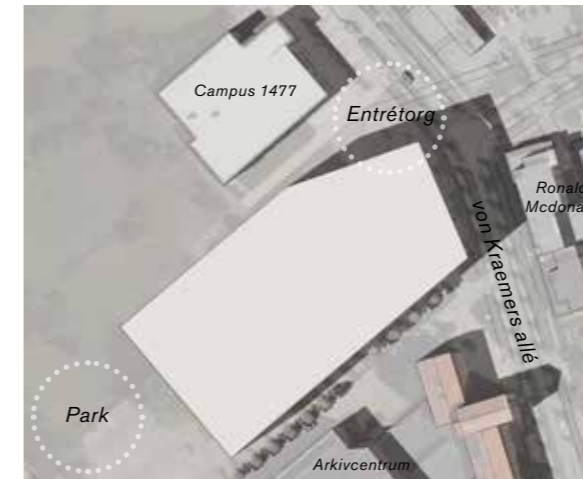
Också i detta fall är skuggeffekten på omgivande bebyggelse begränsad.



vårdagsjämning kl 09



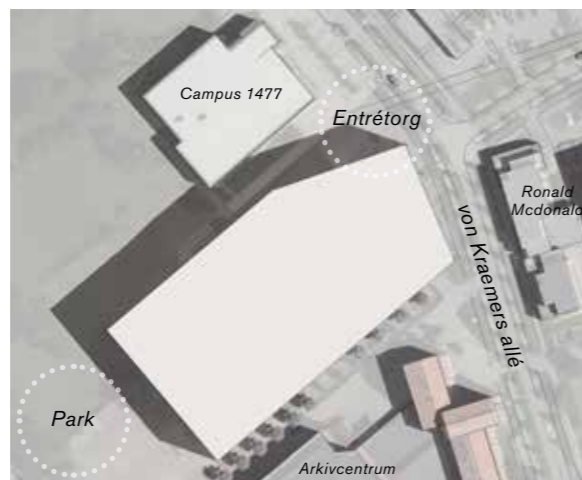
vårdagsjämning kl 12



vårdagsjämning kl 15



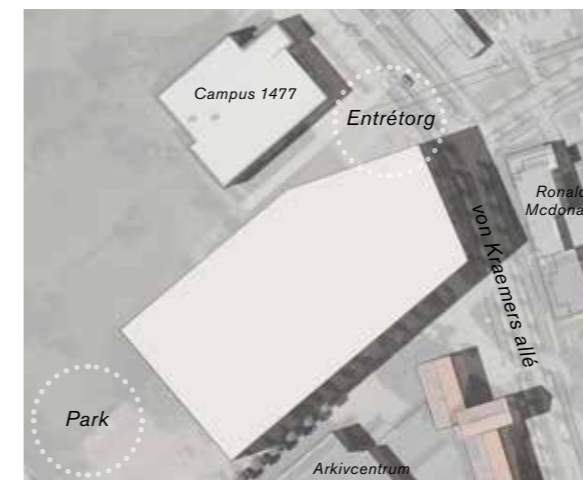
vårdagsjämning kl 18



första maj kl 09



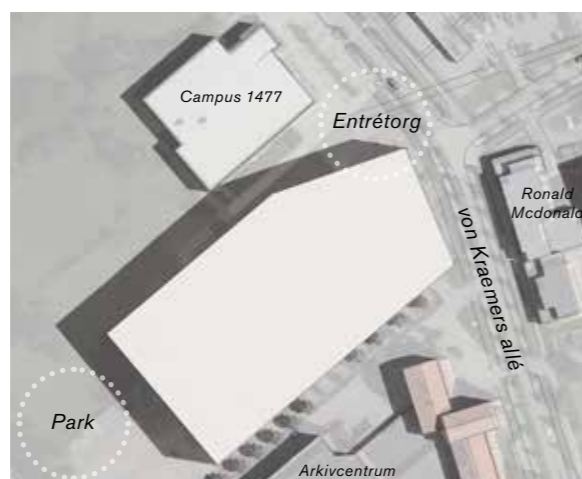
första maj kl 12



första maj kl 15



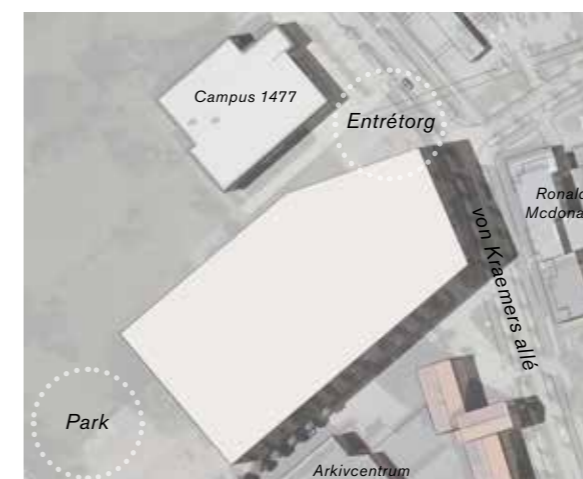
första maj kl 18



sommarsolstånd kl 09



sommarsolstånd kl 12



sommarsolstånd kl 15



sommarsolstånd kl 18