

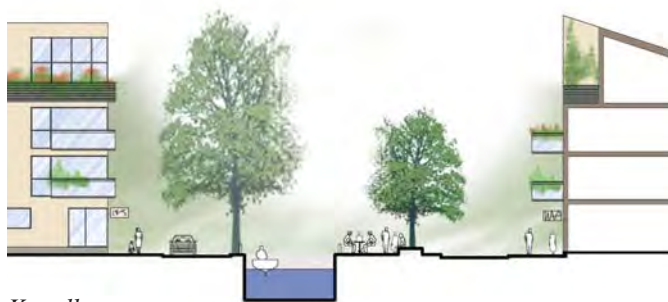


Fördjupning av översiktsplan

ARNINGE-ULLNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3	PLANFÖRSLAG	22	UNDERLAGSMATERIAL	51
Vision	3	Målsättning	23	Källförteckning	51
Dokumentet	5	Bebyggelse	25		
Plan och process	6	Grönstruktur	27	MEDVERKANDE	52
Bakgrund	8	Trafik	31		
		Teknisk försörjning	34	BILAGA	53
FÖRUTSÄTTNINGAR	10	Kvarterens utformning	35	GÄLLANDE DETALJPLANER	
Läget i regionen	11				
Avgränsning	13	MILJÖKONSEKVENSER	42		
Arninge-Ullna idag	14	Planens miljöpåverkan	43		
Befintlig bebyggelse och verksamheter	15				
Markägande	16	GENOMFÖRANDE	46		
Gällande planer och bestämmelser	16				
Teknisk försörjning	17				
Gatunät	17				
Miljöstörningar	17				
Grönstruktur och naturmiljö	18				
Kulturmiljö	20				
Rekreation	21				



Kanalkvarteren.



Event Resort Ullna, evenemangsanläggning vid Ullnasjön.



Bostäder ovan storskalig handel.

Vision

Täby kommuns vision är att dagens invånarantal på ca 61 000 personer fram till år 2030 ska ha ökat till ca 80 000. Målsättningen är även att under samma period tillskapa ca 20 000 nya arbetsplatser inom kommunen. Omvandlingen av Arninge-Ullna är ett steg på vägen i utvecklingen mot att förverkliga dessa mål.

Arninge-Ullna blir en levande funktionsintegrerad stadsdel där arbetsplatser, handel och bostäder effektivt vävs samman i natursköna omgivningar. Med utbyggda kommunikationer utvecklas stadsdelen till en regional kärna med resecentrum för pendeltåg/tunnelbana, Roslagsbana och bussar.

Det finns goda förutsättningar att utveckla Arninge-Ullna till en hållbar stadsdel ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. En utbyggnad av bostäder i Arninge-Ullna ger god tillgång till service och kollektivtrafik, närhet till naturmarker, kulturhistoriska värden och aktiviteter som golfbanor, vandrings- och ridleder. Den nya rekreations- och evenemangsanläggningen med inomhusskidbacke på Ullnatippen kommer att berika området och ge det en tydlig karaktär av naturnära boende med stark koppling till fritidsaktiviteter och idrott.

De obebyggda delarna av området vid Ullnasjön och Hägerneholm är mycket attraktiva för bostäder.

Zonen utmed E18 och Arningevägen är på samma sätt attraktiv för verksamheter. Tillsammans med en väl utbyggd service ger detta mycket bra förutsättningar att skapa en god boendemiljö där även handel och verksamheter ges möjlighet att expandera. När området är fullt utbyggt beräknas det innehålla ca 3 000 nya bostäder. Utbyggnaden tar avstamp i platsens befintliga gatu- och kvartersstruktur som förtätas och byggs ut med ett nytt finmaskigt gatunät enligt kvartersstadens princip. Målsättningen är att skapa en väl sammanhållen helhet med byggnader i främst tre till fem våningar. En blandning av funktioner föreslås inom kvarteren.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer så som alléer, åkerholmar och fornlämningar integreras och blir en del av grönstråk och parkmark. Äldre byggnader införlivas i kvartersstrukturen. Den värdefulla natur- och kulturmarken kring Hägerneholm, naturmarken kring Jaktvillan norr om Saluvägen samt strandzonen öster och väster om Ullnatippen bevaras och utvecklas till stadspark och gröna närområden.

För att skapa god tillgänglighet för friluftslivet kopplas de gröna parkrummen till omkringliggande naturområden, grönkilar och vatten. Tillgängligheten till stränderna och vattnet förbättras och tydliga, framkomliga stråk längs vattnet skapas. Stranden hålls öppen för allmänheten.

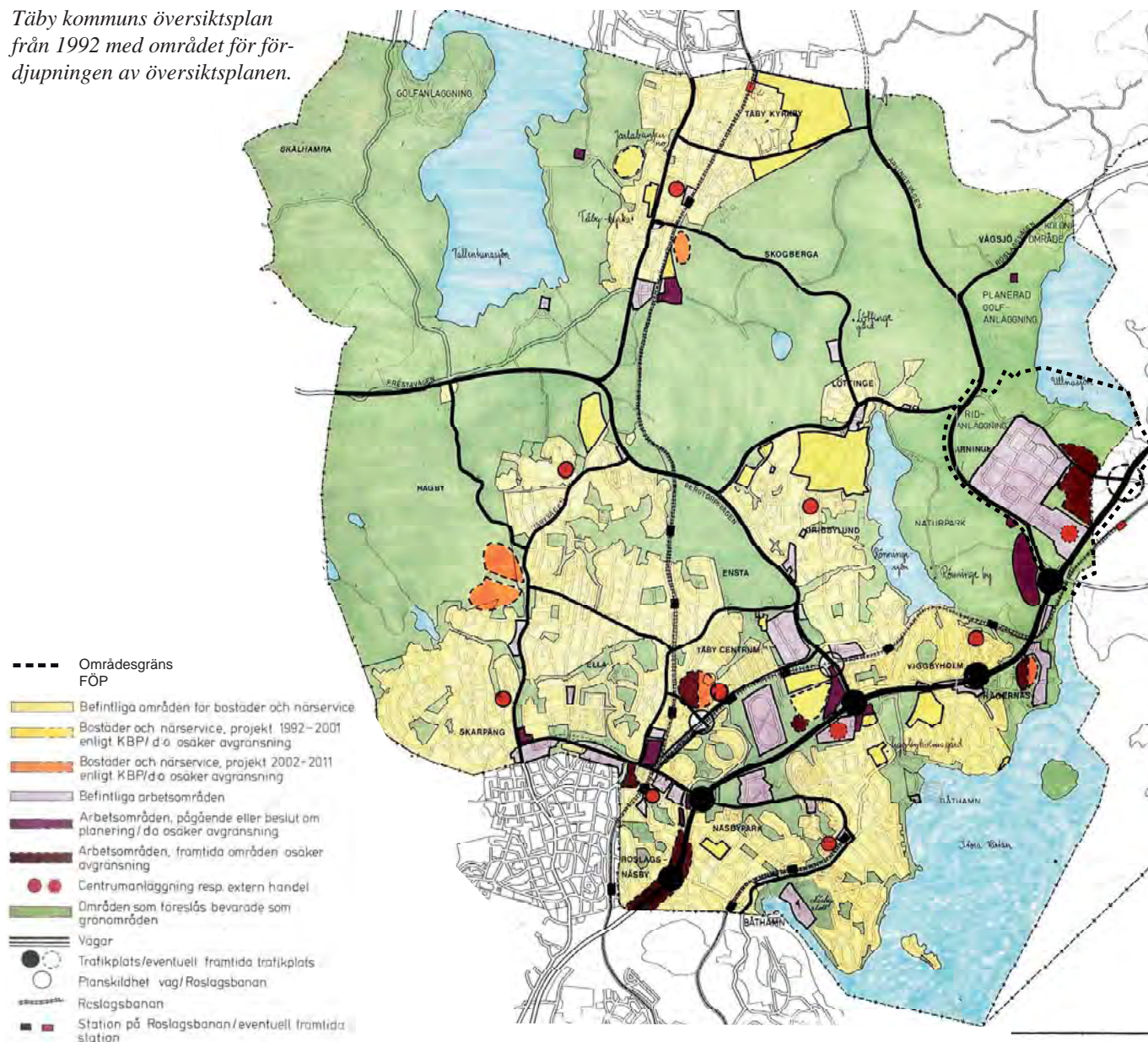
INLEDNING

Den framtida bostadsbebyggelsen i Arninge-Ullna delas geografiskt och karaktärsmässigt upp i sex mindre delar, benämnda Handelskvarteren, Kvarteren vid Ullnabacken och Event Resort Ullna, Kanalquartieren, Skogskvarteren, Hägerneholmskvarteren och Företagskvarteren.

Vid planeringen av Arninge-Ullna ska visionen att åstadkomma en hållbar stadsdel vara vägledande för utvecklingsarbetet. Långsiktigt hållbara lösningar ska eftersträvas och utgöra en integrerad del i de överväganden som gäller placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, energi- och uppvärmningssystem, transporter, dagvattenhantering och system för återvinning och hantering av avfall.

Fördjupningen av översiktsplanen för Arninge-Ullna illustrerar visionen för stadsdelen. Idéer om byggnadsvolymer och stadsbyggnadsprinciper tydliggörs. Stadsdelens form och innehåll ges i förslaget möjlighet att utvecklas över tid inom vissa fastlagda ramar. Visionen medger flexibilitet i utvecklingen av Arninge-Ullna, både för pågående verksamheter och för kommunens framtida handlingsutrymme.

Täby kommuns översiktsplan från 1992 med området för fördjupningen av översiktsplanen.





Flygbild som visar området som omfattas av fördjupningen av översiktsplan i Arninge-Ullna.

Dokumentet

Fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) har som en av sina huvudpunkter att utreda möjligheten att integrera arbetsplatser och bostäder så att Arninge-Ullna i framtiden blir en blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, handel och service. Den antagna fördjupningen av översiktsplanen ska fylla funktionen av ett program för kommande detaljplaner.

Planen syftar också till att utreda möjligheterna att etablera Event Resort Ullna och ska initiera en tidig diskussion om detta.

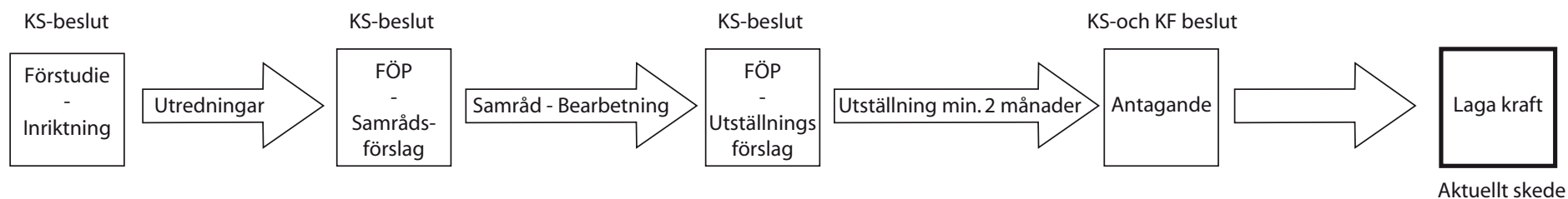
Plan och process

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen (PBL) ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Planprocessen är reglerad i PBL och garanterar möjligheten till bred diskussion och påverkan i olika former av samråd. Fördjupning av översiktsplan följer samma process som framtagande av den kommuntäckande översiktsplanen.

Översiktsplanen ska visa grunddragen i framtida markanvändning och bebyggelseutveckling. En översiktsplan ger inte byggrätt och är inte juridiskt bindande men den är ett viktigt strategiskt instrument och underlag vid beslut om användning av mark- och vattenområden. Till översiktsplanen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Översiktsplanen kan ytterligare bearbetas och fördjupas för delområden i kommunen. Den kallas

då **fördjupning av översiktsplan** och upprättas med avsikt att utarbeta tydligare underlag inför ett detaljplanearbete. En fördjupning av översiktsplan kan också fungera som program för detaljplan.

Fördjupningen av översiktsplan för Arninge-Ullna antogs av kommunfullmäktige 2009-09-28, figur 1.



Figur 1. Planprocessen för fördjupning av översiktsplan. KS (kommunstyrelsen), KF (kommunfullmäktige).

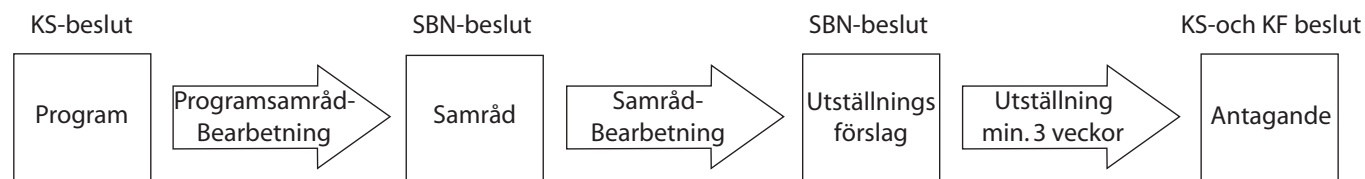
Samråd. Ett förslag till fördjupning av översiktsplan arbetas fram för samråd med berörda parter. Det innebär att förslaget skickas ut för synpunkter till berörda intressenter, samt ställs ut på t ex bibliotek eller kommunhus. Under samrådstiden finns möjlighet för alla att framföra synpunkter på planförslaget. De skriftliga synpunkter som kommer in redovisas i en samrådsredogörelse.

Utställning. Efter bearbetning ställs planen ut för granskning. Finns ytterligare synpunkter på förslaget ska de lämnas in skriftligt till kommunen.

Antagande. Efter utställning sammanställs inkomna synpunkter i ett utlåtande. Efter eventuella justeringar antas fördjupning av översiktsplan slutligen av kommunfullmäktige.

Detaljplaner reglerar markanvändning och ger byggrätter i juridiskt bindande form. Varje detaljplan ska grunda sig på ett program om det inte är uppenbart onödigt. Framtagandet av detaljplaner följer i princip samma process som framtagandet av översiktsplanen. För alla detaljplaner ska en behovsbedömning göras. I den tar kommunen ställning till om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en MKB upprättas.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på kommunens hemsida www.taby.se.



Figur 2. Planprocessen för detaljplan. KS (kommunstyrelsen), SBN (stadsbyggnadsnämnden) KF (kommunfullmäktige).

INLEDNING

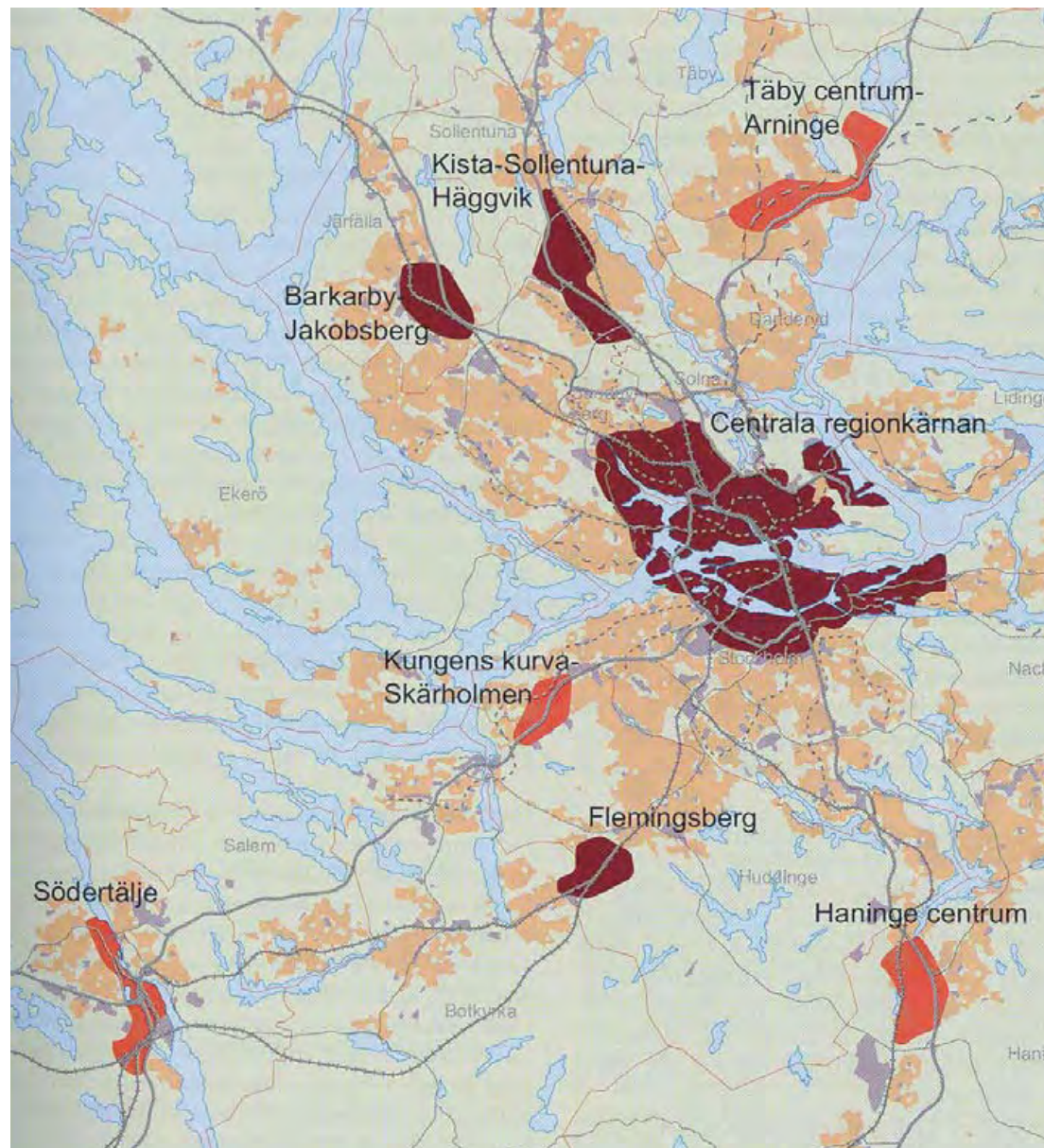
Bakgrund

Täby kommun har i dag ca 61 000 invånare. Kommunens målsättning är att invånarantalet ska uppgå till ca 80 000 invånare år 2030. Det medför att ett stort antal bostäder måste tillskapas och de allmänna kommunikationerna måste förbättras. Det finns även ett mål om att ca 20 000 nya arbetsplatser ska skapas inom kommunen.

Strategin för hur både antalet arbetstillfällen och invånarantal ska kunna växa är förankrad i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFSS 2001. I den pekas Täby centrum-Arninge ut som en regional kärna för nordostsektorn. RUFSS innehåller även en stor kollektivtrafiksatsning i form av pendeltåg från Stockholm city till Arninge. En ny knutpunkt mellan pendeltåg, ett nytt stationsläge för Roslagsbanan närmare E18 med omstigning mellan landsvägsbussar, infartsparkering och spårtrafiken utreds.

Som ett underlag i arbetet med fördjupningen av översiktsplanen anlätade kommunen och Täby Fastighets AB (TFAB), som är ett bolag helägt av kommunen, 2006 två konsultföretag för att ta fram förslag till en övergripande stadsbyggnadsidé för Arninge med omgivningar. En av huvudfrågorna för studien var möjligheten att integrera arbetsplatser och bostäder i Arninge för att skapa en funktionsintegrerad och attraktiv stadsdel. I uppdraget ingick att redovisa hur och var bostäder skulle

I den regionala utvecklingsplanen från 2001 pekas Täby centrum och Arninge ut som en blivande regional kärna (RUFSS 2001).





kunna byggas i området, samt hur en skid- och evenemangsanläggning kunde integreras med bostadsbebyggelse och övrig kontors- och arbetsplatsverksamhet. Kommunen beslutade att gå vidare med Arken arkitekters förslag.

Arninge har tidigare varit föremål för övergripande planer, men området har aldrig setts som en blandad stadsdel i den omfattning som denna plan föreslår. Tidigare planer speglar tydligt dåtidens tankar om ett funktionsseparerat område, ett relativt fritt växande verksamhets- och handelsområde, med breda gator och hus mitt på fastigheterna.

I Täby kommuns gällande översiktsplan från år 1992 redovisas, inom då gällande kommungränser, planområdet som arbetsområde med osäker avgränsning.

Fördjupningen av översiktsplanen för Arninge-Ullna är en viktig del i det pågående arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan. Denna beräknas bli antagen kring årsskiftet 2009/2010.

Arninge-Ullna; Närhet till Täby centrum, grönstråk och vattendrag.