

Stadsbyggnadskontoret
Ludvig Lundgren

KVALITETSPROGRAM tillhörande detaljplan för nordvästra delen av Arninge-Ullna inom kommundelen Arninge i Täby kommun



Översiktsbild, vy från nordost.

Illustration: Tengbom AB

BAKGRUND

Arninge-Ullna

Arninge-Ullna ska bli en ny stadsdel i Täby kommun med kvartersbebyggelse innehållande bostäder blandade med service och verksamheter. För den nya stadsdelen redovisas en utbyggnad av totalt ca 3 000 bostäder som innebär ca 7 500 invånare. Huvuddelen av den nya bostadsbebyggelsen planeras som flerbostadshus i 2-5 våningar. Avsikten är att successivt komplettera och utveckla handels- och verksamhetsområdet.

Målsättningen är att utveckla Arninge-Ullna till en *levande stadsdel* där arbetsplatser, handel, service, bostäder, parker, gator, platser/torg och natur vävs samman till en helhet. Med förbättrade och utbyggda kommunikationer ska stadsdelen bli en viktig plats i nordost med ett nytt resecentrum med ett nytt stationsläge för Roslagsbanan närmare E18, omstigning mellan spårtrafik, regional- och lokalbussar samt infartsparkering samt längre fram i tiden också hållplats för ny pendeltågslinje. Arninge-Ullna planeras få god tillgång till service och kollektivtrafik samt närhet till natur- och kulturhistoriska värden och landskap. Detta tillsammans med tillgång till golfbana, ridled och vandringsled ska göra stadsdelen attraktiv att bo och arbeta i.

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 samt val av byggnadsmaterial och tekniska system. Målet är en hållbar stadsdel ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Den nu aktuella *detaljplanen för nordvästra delen av Arninge-Ullna* vid Ullnasjön utgör första etappen i den omfattande omvandlingen av hela Arninge-Ullna. Detaljplanen ska möjliggöra byggandet av minst 700 nya bostäder, en skola och en förskola. Huvuddelen av bebyggelsen föreslås bli i två till fem våningar. Tydliga grönstråk förbinder bostadskvarteren med omgivande naturmarker, och bebyggelsen anpassas till golfbanan i nordväst. Längs vattnet ska tillgängligheten för allmänheten förbättras. Planområdet delas upp i två delområden, *skogskvarteren* i den västra delen och *kanalkvarteren* i den östra delen av planområdet närmast Ullnasjön. Mellan dessa sträcker sig ett centralt grönstråk från Ullnasjön mot en planerad stadspark vid Hägerneholm söder om planområdet.

Då detaljplanen omfattar ett stort område och har en lång genomförandetid har det bedömts som olämpligt att i planen införa alltför detaljerade och styrande bestämmelser om gestaltning av byggnader och allmänna platser. Detta kvalitetsprogram tas istället fram för att ange övergripande gestaltungsprinciper för att skapa en stadsdel med egen karaktär och kvalitet. Kvalitetsprogrammet utgör ett komplement till detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

SYFTE MED KVALITETSPROGRAMMET

Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för nordvästra delen av Arninge-Ullna syftar till

- att utgöra underlag för att **reglera** minimikrav på utformning och kvalitetsnivå för gestaltning av bebyggelsen och utomhusmiljön
- att därutöver **beskriva** områdets tänkta karaktär och stadsmiljökvaliteter för att skapa en bild som kan kommuniceras med såväl exploaterer som allmänhet.

Kvalitetsprogrammet utgör ett komplement till detaljplanen och omfattar i första hand utformningen av kvartersmark. Allmänna platser beskrivs också för att förtydliga bilden av områdets karaktär.

SAMMANFATTNING - GRUNKRAV

Nedan sammanfattas huvuddragen i kvalitetsprogrammet och de mer övergripande gestaltungsprinciperna. Dessa ska tolkas som grundläggande krav på utformningen av kvartersmark men också för allmänna platser. De sistnämnda redovisas dock bara schematiskt i kvalitetsprogrammet eftersom detta i första hand syftar till att ange riktlinjerna för kvartersmarkens utformning. Det övriga textdokumentet innehåller utförligare beskrivning av de olika aspekter som tillsammans bildar ramarna för områdets gestaltning.

Allmänt

- Området ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet, särskiljande och nyskapande arkitektur samt en omsorgsfull gestaltning av offentliga rum.
- Den övergripande förebilden är den traditionella kvartersstaden med gator, kvarter och tydliga platsbildningar.
- Integrering av handel och andra verksamheter i bottenvåningar ska möjliggöras, framför allt i kanalkvarteren och i första hand längs allmänna gator och torg.
- Tydliga gaturum skapas genom att byggnader längs gata ligger i gemensam byggnadslinje mot gatan.
- Variation eftersträvas i bebyggelsens gestaltning.
- All bebyggelse ska präglas av hållbarhetstänkande. Resurssnåla lösningar och god resurshushållning ska eftersträvas.
- Anpassning ska ske till omgivande natur- och kulturmiljö.
- En sammanhängande och tydlig grönstruktur med variationsrika gröna gångstråk ska leda från bebyggelsen till grönområdena och mellan dessa.

- Bostadsgårdar ska till större delen vara planterade och innehålla platser med goda sol- och vindförhållanden med rum för både lek och vila.
- Såväl allmänt tillgängliga platser som enskilda bostadshus ska vara tillgänglighetsanpassade.

Kanalkvarteren

- Tätare kvartersstad med slutna eller halvslutna kvarter där husfasader mot gata bildar gaturum. På kvarterens insida ska finnas planterade innergårdar.
- Entréer ska finnas mot gata och mot innergård.
- Utblickar mot vatten och naturmark ska tillvaratas.
- Kvartersgator (de körytor på kvartersmark som åtskiljer bostadskvarteren och utgör de huvudsakliga infarterna till dessa) ska hålla en bredd på 12 meter exklusive två meter förgårdsmark på vardera sidan. Kantstensparkering ska finnas längs både lokalgator och kvartersgator.

Skogskvarteren

- Bebyggelsen anpassas i möjligaste mån till befintlig natur och topografi. Särskilt värdefulla naturelement sparas nära bebyggelsen och inom kvarter.
- Trädgårdsstadskarakter med gemensam byggnadslinje mot gatan och tydligt avgränsad förgårdsmark.
- Innergårdar ska ha riklig grönska och vara kringbyggda med öppningar för ökad tillgänglighet och ljusinsläpp.
- Kvartersgator ska hålla en bredd på 10 meter exklusive minst två meter förgårdsmark på vardera sidan.

GENERELLA RIKTLINJER

Stadsstruktur

Förebild för området är den traditionella kvartersstaden med gator, kvarter och platsbildningar samt tydliga gränser mellan offentliga, halvprivata och privata rum. Gatunätet består av både allmänna (kommunala) gator och kvartersgator utformade som allmänt tillgängliga, offentliga platser. Stadskaraktären ska också komma till uttryck genom gestaltningen av gatorna.

Omsorgsfull gestaltning ska ske av offentliga rum d.v.s. allmänt tillgängliga gator, parker och platsbildningar. Färgsättning, utrustning, belysning och materialval ska samordnas gestaltningsmässigt för att skapa ett sammanhållet stadsrum. Den allmänna platsmarkens utformning bör vara normgivande för allmänt tillgängliga ytor inom kvartersmark.

Sammanhängande grönstråk kommer att finnas mellan bebyggelsen som länkar ihop den med omgivande naturområden. Närheten till natur och till Ullnasjön ska tillvaratas, då denna närhet utgör en av områdets stora kvaliteter. Grönstråken byggs upp av parker, naturområden och trädplanterade gator. Vandringsleden ”blå leden” ges en ny sträckning genom området i bebyggelsens utkant så att det blir så få korsningar med trafikerade vägar som möjligt.

Bebyggelsen ska bestå av stor andel flerbostadshus och stadsradhus. Bebyggelsen placeras så att kvarter runt inre gårdar bildas. Innergårdar kan vara öppna eller slutna men de ska vara väl avgränsade och riklig grönska ska finnas i kvarterens inre.

Möjlighet till integrering av verksamheter ska finnas i bostadshusens bottenvåningar framförallt inom kanalkvarteren och längs lokalgator.

Kanalkvarteren innehåller tät bebyggelse med stadsliknande bebyggelsestruktur. I *skogskvarteren* är bebyggelsen mer varierad och i högre grad anpassad till topografi och vegetation, men även där ska man kunna uppleva ett kvartersmönster.

Funktionsblandning

Blandning av olika funktioner eftersträvas inom området. En integrering av icke störande verksamheter i den nya bebyggelsen är därför önskvärd. Detta gäller i första hand kanalkvarteren men även i skogskvarteren, företrädesvis längs den genomgående allmänna gatan. Det kan röra sig om småskalig handel och service (lämpligen i första hand sådan som riktar sig mot stadsdelens egna invånare) men också kontor, hantverk etc.

Verksamheter lokaliseras till byggnadernas bottenvåningar, i första hand i anslutning till allmänna gator och platser. Även förskolelokaler kan inrymmas i bottenvåningar till bostadshus.

Variation

Inom de givna ramarna är det av stor vikt att den nya bebyggelsen får ett varierat uttryck. Det ska ske genom variation av täthet, skala, uttryck och funktion för bebyggelsen. Variation av bebyggelsens utformning ska finnas vad gäller färg, form, material, detaljer, fasader, tak, etc. Bebyggelsen ska variera från tät eller halvtät lägre bebyggelse (trädgårdsstad) i skogskvarteren, med organiska former på kvarter och gator som anpassas efter natur- och terrängförhållanden, till en kvartersstad med högre och tätare bebyggelse i kanalkvarteren.

Utbyggnaden av planområdet kan med fördel delas mellan ett flertal byggherrar för att skapa förutsättningar för en variation i bebyggelsen.



Gatumiljö, kanalkvarteren

Illustration: Tengbom AB

Arkitektoniskt högklassig bebyggelse

För att Arninge-Ullna ska kunna etableras som ny stadsdel i Täby krävs att den bildar ett tongivande avtryck av sin egen tid, dvs. att den "sticker ut" som en unik plats med unik bebyggelse.

Den nya bebyggelsen ska präglas av kvalitativ, genomtänkt och gärna karaktäristisk/framträdande arkitektur. Arninge-Ullna ska inte vara ett bostadsområde som många andra utan ett område med en egen karaktär, ett område i särklass där arkitekturen utgör en viktig del av attraktionskraften. Arkitekturen ska vara nyskapan-

de och särskiljande. Med denna formulering menas att arkitekturen är vågad, utmanande och överraskande – det vill säga motsatsen till försiktiga kompromisser, standardlösningar samt alldaglig arkitektur. En ny och särpräglad arkitektur som väcker känslor och ger Täby och Arninge-Ullna en egen, unik position och profil. Nya framåtsyftande idéer för utformning av bebyggelsen och inspiration från aktuell modern arkitektur tillvaratas.

Hållbarhet

All bebyggelse i Arninge-Ullna bör präglas av hållbarhetstänkande. Utbyggnaden av området ska främja god resurshushållning.

Bebyggelsen anpassas för möjlig anslutning till fjärrvärme. Bostäder och arbetsplatser ska integreras och kollektivtrafikförsörjningen ska förbättras för att minska behovet av bilburna transporter. I östra delen av Arninge, vid motorvägen, planeras ett resecentrum som avsevärt förbättrar områdets tillgänglighet med kollektivtrafik. Goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik ska befrämja dessa trafikslag.

Ekonomisk hållbarhet

Byggnader bör utföras så att lång livslängd uppnås och till en rimlig kostnad. Det ställer krav på materialval och utformning.

Byggnader, parker och infrastruktur ska byggas för långsiktig hållbarhet eftersom detta minskar resursanvändningen. Det kan innebära högre investeringskostnader men ger mindre underhållskostnader och längre livslängd.

Ekologisk hållbarhet

Byggandet ska ske med minsta möjliga användning av icke förnybara resurser. Material ska väljas så att risken för negativ påverkan på hälsa och miljö minimeras. S.k. gröna tak bör tillämpas, vilket bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten, hjälper till att isolera byggnaden och dämpa buller samtidigt som det är estetiskt tilltalande och är gynnsamt för ett ökat biologiskt liv i bebyggelseområdena.

Modern byggnadsteknik ska sörja för låg energiförbrukning. Uppförande av s.k. passivhus bör övervägas där förutsättningarna är goda.

Social hållbarhet

I området bör finnas en blandning av olika hustyper samt blandade funktioner d.v.s. både bostäder, service och verksamheter. Utbudet av bostäder bör omfatta målgrupper i alla åldrar och för små och stora hushåll.

Trygghet och säkerhet

Genom omsorgsfull gestaltning av området skapas en trygg och trivsamt närmiljö. Gatunätet, parker och torg samt gång- och cykelvägar ska utformas med god sikt

och orienterbarhet och med bra belysning. Särskilt viktigt är att skapa säkra och trygga vägar till skola, daghem, kollektivtrafik och annan service.

Brottsförebyggande tänkande bör finnas med vid utformning av bebyggelsen och den yttre miljön så att genomförandet av brott försvåras och så att upptäcktsrisken ökar. Platsbildningar, gator, gång- och cykelvägar inom området ska utformas så att de kan överblickas. Överblickbarheten främjas genom att undvika insynsskyddade ställen. Plantering av träd och buskar ska ske så att överskådligheten inte minskas och så att gömställen inte skapas. För att området ska kännas tryggt är det viktigt med välskötta miljöer men också väl utformade rumsligheter för att skapa en trivsamt miljö.

Avfallshantering

Bebyggelsen planeras för källsortering av avfall. Inom området uppförs minst en återvinningsstation. Hantering av hushållsavfall från bostäderna ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan och föreskrifter, så att återvinning främjas. Placering och utformning av såväl soprum som återvinningsstationer bör ske på ett sätt som gör det enkelt för invånarna att sortera och lämna sitt hushållsavfall till återvinning.

Belysning

På kommunala anläggningar följs kommunens belysningsprogram. Särskild effektbelysning anläggs i den känsliga naturmiljön mellan kanalkvarteren och Ullnasjön samt i strandparken. Belysning på andra anläggningar bör harmoniera med den på kommunala anläggningar. All planering av belysning bör utgå från en helhetssyn och präglas av hög kvalitetsnivå och estetisk medvetenhet.

Vatten och avlopp

Dagvatten ska så långt det är möjligt fördröjas och omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska i möjligaste mån synliggöras i området genom öppna dagvattenlösningar och dagvattendammar. Ullnasjöns vattenkvalitet får inte försämrats. Därför ska inga föroreningar tillföras sjön vid utbyggnad eller vid framtida brukande, och dagvattensystemet utformas för att detta krav ska kunna uppfyllas. S.k. gröna tak kan vara ett bra sätt att minska belastningen på de anläggningar för dagvattenrening som planeras.

Tillgänglighet

Allmän tillgänglighet till stränder, allmänna platser/platsbildningar inom området ska finnas. Det innebär omsorgsfull utformning av gatunät, platsbildningar, gång- och cykelstråk som offentlig plats. Utformning av allmänna platser sker med hänsyn till terräng- och lutningsförhållanden.

Anslutning ska finnas från gång- och cykelvägnätet till natur- och grönområden och andra målpunkter (t ex service, skola, förskola, kollektivtrafik) inom området.

Varje byggnadskvarter ska ha god tillgänglighet från gatan samtidigt som det har en avskild gård som är gemensam för de boende. God tillgänglighet ska finnas för funktionshindrade. Kajer, broar och bryggor ska utformas omsorgsfullt och göras tillgängliga för alla.

Anpassning till natur- och kulturmiljö

Den omgivande natur- och kulturmiljön är en stor tillgång för området och dess framtida invånare. Natur- och kulturmiljön ska därför vara en viktig grundförutsättning vid utformning och placering av bebyggelse. Terränganpassning ska i möjligaste mån ske av gator samt gång- och cykelstråk. Befintlig vegetation ska bevaras där så är möjligt, i synnerhet inom skogskvarteren.

Särskilt värdefulla solitära träd eller grupper av träd bör sparas inom kvartersmarken. Genom en inventering av träd och deras kvalitet kan denna mer detaljerade planering genomföras i samband med planering av bebyggelsens läge.

Grönstruktur

Grönstrukturen består dels av anlagd grönska i form av parker och gatuplanteringar, dels av sparad naturmark. Viss naturmark modifieras genom gallring för bättre tillgänglighet och högre estetiska värden. Både den anlagda och den naturliga grönskan ska ses som viktiga element i stadsbilden. Biologisk mångfald ska gynnas inom den ram som stadsbebyggelsen ger. Växtval bör göras med hänsyn till att gynna den biologiska mångfalden och sträva efter ett varierat utseende över året.

Ett brett grönt stråk sträcker sig längs strandlinjen och förbi udden i öster. Vid udden kan eventuellt bryggor anläggas. Ett annat brett grönt stråk går mellan kanal- och skogskvarteren vilket kopplar samman omgivande natur med den nya bebyggelsen samt den planerade stadsdelsparken vid Hägerneholm.

Kanalkvarteren har en tydlig gräns mellan bebyggelse och omgivande grönområden. I skogskvarteren kan den gränsen göras mjukare och där blir också grönskan ett mer dominerande inslag i stadsbilden, med såväl sparad befintlig vegetation som nya planteringar på såväl gator (alléträd) som kvartersmark.

Naturparker

Sumpskogen längs Ullnasjön behålls till stor del orörd. I närmast anslutning till kanalkvarteren, väster om kanalen, kommer dock sumpskogen att gallras och ett bryn skapas. En särskild skötselplan upprättas för sumpskogen. Gångstigar och spänger kommer att anläggas för att öka tillgängligheten till skogen och strandlinjen och för att minimera markslitage i skogen. En utsiktsbrygga som sträcker sig ut i sjön anläggs ungefär i höjd med skogskvarteren.

Skogen i grönstråket mellan kanalkvarteren och skogskvarteren (söder om lokal-gatan) sparas. Detta skogsparti kan komma att bli relativt hårt utnyttjat. Gång- och cykelvägar anläggs inom detta område för att förbinda bostadskvarteren med den tänkta stadsparken söder om Ullnavägen.

I både kanalkvarteren och skogskvarteren gäller att mötet mellan bebyggelsekvarter och angränsande natur ska vara noga gestaltat. Gränsen mellan sumpskog och bebyggelse ska gestaltas för att åstadkomma en trygghetsskapande effekt, genom t.ex. belysning och tydligt avgränsad gång- och cykelväg eller spång. Omsorg ska läggas på att sumpskogen upplevs på ett positivt sätt.

I anslutning till skolan bör en del av naturen sparas inom kvartersmark genom en medveten planering av skolområdet och byggnadernas placering.

Anlagd park

En strandpark anläggs norr om kanalkvarteren, mellan kanalens utlopp och udden i öster, samt i kanalens förlängning söderut. Dessa ytor ska innehålla platser för både aktivitet och vila. De ska vara estetiskt utformade och präglas av samma höga arkitektoniska nivå som ska känneteckna områdets bebyggelse. Om möjligt kommer några befintliga träd längs strandlinjen att bevaras.

Bostadsgårdar

Kvarterens innergårdar är en viktig del av grönstrukturen. Gårdarna ska präglas av riklig grönska och planteras med träd och annan vegetation. En god variation av växtlighet på gårdarna ska eftersträvas. Sittplatser och plats för lek i ett läge med goda sol- och vindförhållanden bör finnas på varje gård. Lekytor för barn bör också anordnas på gårdarna.

Då gårdarna kan vara överbyggda med planterbart bjälklag ska förutsättningar för ett tillräckligt jorddjup för planteringar finnas.

Gatuplantering

För att sammanlänka parker, naturparker och omgivande strövområden planteras träd längs lokalgatan (dubbelsidigt i kanalkvarteren och enkelsidigt i skogskvarteren) samt längs huvudgatan (enkelsidigt).

KANALKVARTEREN

I kanalkvarteren ska flerbostadshus i huvudsakligen 5 våningar uppföras. Kanal-kvarteren avses bli den tätare och mer stadsmässiga del av stadsdelen Arninge-Ullna.

Stadsstruktur

Kanalkvarteren ska utformas enligt kvartersstadens mönster med i huvudsak slut-na kvarter och med ett nät av gator och kvartersgator utformade som allmänt till-gängliga, offentliga platser. Husliv ska ligga i gemensam byggnadslinje vid grän-sen mot den offentliga zonen, d.v.s. både mot allmänna gator och kvartersgator där sådana finns, så att byggnaderna bildar väggar för gemensamma uterum. För-gårdsmarkens bredd är 3 m mot huvudgata, 2 m mot lokalgata och 2 m mot kvar-tersgata.

Bebyggelse

Bebyggelsen ska upplevas som varierad, mångfacetterad och inspirerande. Kvar-teren kan med fördel vara uppdelade i flera enheter med olika arkitekter för att uppnå en variation och mångfald i uttryck och detaljer bland husen. Utblickar mot vattenytor, strandpark och natur ska tillvaratas vid placering och utformning av bebyggelse, gatunät och gång- och cykelstråk. Entréer ska placeras mot gatan och trapphusen ska vara genomgående d.v.s. med entré både från gata och gård.

För att öka flexibiliteten och möjliggöra verksamheter i husens bottenvåningar ska bottenvåningarna längs den genomgående lokalgatan och torgytorna vid kana-len utföras med högre våningshöjd, 3,5 m. Förgårdsmarken för bebyggelsen bör avgränsas tydligt mot parkmark med mur, häck eller staket.

Fasader ska vara omsorgsfullt gestaltade och kan indelas i sektioner med olika karaktär så att inte hela kvarter eller stora delar av ett kvarter upplevs som en byggnad.

Gårdar

Kvarteren ska ha planterade, skyddade och omsorgsfullt gestaltade innergårdar. Gårdarna ska i huvudsak vara kringbyggda men kan ha mindre öppningar för till-gänglighet och ökat ljusinsläpp från gatan. Gårdar bör utformas så att goda sol- och vindförhållanden uppnås.

Mindre byggnader för cyklar och sophantering etc. får uppföras på gårdarna. Ute-platser på mark anordnas endast mot gården eller naturmark.

Gator

Huvudstråket, den genomgående lokalgatan som fortsätter mot skogskvarteren, utformas i denna del som en boulevard med trädplanteringar med gångbanor på ömse sidor av gatan. Stor omsorg kommer att läggas vid gatumiljöns detaljutformning, såsom markbeläggning, möblering, planteringar och belysning. För *kvartersgatorna* gäller att de ska vara 12 meter breda exklusive förgårdsmark. Med kvartersgator menas här de körytor som åtskiljer kvarteren och utgör de huvudsakliga infarterna till dessa. Därutöver kan behövas ytterligare körbara ytor för att säkra tillgängligheten till entréer etc. Kvartersgatorna ska vara utformade för en måttlig trafikering med möjlighet till enkelsidig kantstensparkering. Förgårdsmarken kan antingen utformas som en del av gatan eller som en halvoffentlig zon med planteringar, cykelparkering, bänkar etc.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark för bostäder och verksamheter. Parkeringsnormen i Täby kommuns tekniska handbok ska tillämpas. Parkering kan anläggas som garage under planterbart bjälklag eller som parkeringshus/ p-däck som integreras med bostadsbebyggelsen och ges en utformning som harmonierar med denna. Därutöver kan parkering också ordnas som kantstensparkering längs kvartersgator. Nedfarter till garage bör ske från kvartersgator och placeras inom byggnaderna. Markparkering inom bostadskvarter bör endast förekomma i mycket begränsad omfattning.

Kanalmiljö

Befintligt dike med 3 m bredd vid Ullasjöns sydvästra strand ska utvidgas till kanal, som binder samman gatan genom kanalkvarteren med Ullnasjön. Kanalen utformas som en grävd kanal med en största bredd av 10 m. Träbryggor utförs längs sidorna av kanalen och fungerar som gångstråk och sitttytor för boende och besökare i området. Bryggorna ska vara högst 2 m breda och placeras lägre än gatans nivå för att bilda en avsats ner mot vattnet.

Kanalen kantas, inom bebyggelsekvarteren, av 6 m breda stråk för vistelse samt gång- och cykeltrafik på vardera sidan. Dessa stråk ska ha karaktären av långsträckta torg och ges en omsorgsfull gestaltning med sittmöbler, träd och materialval som inbjuder till uppehälle. Kanalen och torgstråken bildar tillsammans en huvudaxel i området. Eventuella butiker eller publika verksamheter kan lokaliseras utmed detta stråk eller utmed lokalgatorna.

I kanalens förlängning söderut leder ett parkstråk med anläggning för dagvattenhantering. Stråket ska utformas så att det utgör en kvalitet för området som yta för vistelse och lek men även för förflyttningar inom området. Gångväg ska anordnas genom parkstråket.

Gång- och cykelbroar över kanalen ska ge ett lätt intryck och utföras med lätt rundning.

Park- och naturområden

Naturmarken mot Ullnasjön innehåller flera mycket värdefulla naturmiljöer såsom al- respektive björksumpskog. Ett särskilt skötselprogram kommer att upprättas för dessa ytor. Särskild omtanke ska ägnas gränsen mellan bebyggelsen i Kanalkvarteret och sumpskogen. Det är viktigt att området känns tryggt och attraktivt. Detta kan t.ex. åstadkommas genom tydliga gångstråk och särskild effektbelysning. Öster om kanalen gränsar bebyggelsen mot Strandparken. Förgårdsmarken för bebyggelsen bör avgränsas tydligt mot parkmarken med t.ex. häck eller staket.



Vy från kanaltorg mot strandparken

Illustration: Tengbom AB

SKOGSKVARTEREN

I västra delen av planområdet, de s.k. skogskvarteren, ska bebyggelse i form av gruppbyggda småhus och mindre flerbostadshus uppföras som ska anpassas till natur- och terrängförhållandena. Mot golfbanan norr om skogskvarteren sparas en trädridå som skyddszon. Denna zon ligger inom området avsett för golfbana.

Stadsstruktur

Stadsmiljön kan närmast beskrivas som trädgårdsstad med en blandning av småhus och mindre flerbostadshus. Området ska utformas enligt trädgårdsstadens kvartersstruktur med gator och platser inramade av hus och grönska. För att området ska få en karaktär av att ligga nära skog ska värdefull vegetation sparas inom kvarteren. Större partier av vegetation som hänger samman med den omgivande naturparken bör sparas för att sträcka sig in i bostadsområdet på några ställen. Ett kvartersmönster där gatorna och olika platsbildningar bildar ett sammanhängande gatunät med tydligt utformade, avgränsade gaturum eftersträvas. Bebyggelsen bildar kvarter med välordnade inre gårdsrum med riklig grönska. Husen ska huvudsakligen placeras längs gatan för att avgränsa gaturummet. På detta vis bildas en offentlig sida längs gatan och en gårdssida med privata trädgårdar och/eller gemensamma ytor på andra sidan.

Bebyggelse

Bebyggelsen ska liksom i kanalkvarteren upplevas som varierad, mångfacetterad och inspirerande.

Bebyggelsen ska forma kvarter med tydliga gränser mellan privata, halvprivata och offentliga rum. Husliv ska ligga i gemensam byggnadslinje vid gränsen mot den offentliga zonen, d.v.s. både mot allmänna gator och kvartersgator. Förgårdsmarkens bredd är 3 m mot huvudgata och 2 m lokalgata. Mot kvartersgata kan förgårdsmarkens bredd variera, men bör vara minst 2 m på vardera sidan av gatan och konstant för varje gata.

Bebyggelsen väster om den genomgående lokalgatan och utmed Arningevägen består främst av mindre flerbostadshus och radhus i två till tre våningar. Bebyggelsen öster och norr om lokalgatan består främst av flerbostadshus i tre- till fyra våningar och en mindre andel gruppbyggda småhus i två våningar. Marken sluttar inom skogskvarteren ned mot Ullnasjön vilket innebär att bebyggelsen med fördel kan terrasseras mot vattnet.

Gårdar

Kvarteren ska ha planterade, skyddade och omsorgsfullt gestaltade innergårdar så att det blir en tydlig uppdelning mellan det offentliga gaturummet och de halvprivata innergårdarna samt de privata trädgårdarna/ tomterna. Gårdens yta bör vara

minst 15 kvm per lägenhet. Gårdar bör vara tydligt avgränsade med mur, häck eller staket mot offentliga platser som gator, kvartersgator, gc-vägar, torg och park. De bör utformas så att goda sol- och vindförhållanden uppnås.

På gårdarna ska träd och annan vegetation planteras. Befintlig vegetation och träd ska sparas i möjligaste mån. Det ska vara en god variation av växtlighet på gårdarna, som också ska vara tillgängliga för funktionshindrade. Det är en fördel om det finns möjlighet att röra sig mellan flera gårdar utan att passera bilgator.

Uteplatser placeras mot gård. Alla bostäder bör ha uteplats som balkong, terrass eller uteplats på mark.

Mindre byggnader för cyklar och sophantering etc. får uppföras på gårdarna inom bebyggelsen. Placering av förråd bör samordnas för småhusbebyggelsen.



Kvartersgata i skogskvarteren

Illustration: Tengbom AB

Gator

Gatunätet ska bestå av både allmänna (kommunala) gator och kvartersgator utformade som allmänt tillgängliga, offentliga platser. Trädgårdsstadskaraktern ska också komma till uttryck genom gestaltningen av gatorna. Den genomgående lokalgatan som fortsätter mot kanalkvarteren ska i denna del utformas som en stadsgata med trädplantering på ena (norra) sidan och gångbanor på ömse sidor av gatan. I skogskvarteren ska, i högre grad än i kanalkvarteren, gränsen mellan förgränsningsmark och gatemark vara skönjbar även längs den genomgående lokalgatan. Stor omsorg läggs vid gatumiljöns detaljutformning, såsom markbeläggning, möblering, planteringar och belysning. Utformningen ska samordnas inom skogskvarteren.

Kvartersgatorna i skogskvarteren ska hålla en bredd av 10 meter exklusive för-
gårdsmark. Med kvartersgator menas här, liksom i kanalkvarteren, de gator som
åtskiljer kvarteren och som utgör de huvudsakliga infarterna för fordonstrafik.

Parkering

All parkering ska ske på kvartersmark för bostäder och verksamheter. Antalet p-
platser per lägenhet ska överensstämma med Täby kommuns tekniska handbok.
Besöksparkering kan anordnas som enkelsidig kantstensparkering längs kvarters-
gator. Parkering kan ske som carportgårdar, garage under planterbart bjälklag på
gårdar, garage under bostadshusen eller som parkeringshus/p-däck som integreras
med bostadsbebyggelsen och ges en utformning som harmonierar med denna.

Om gemensam parkering anordnas för småhusbebyggelse bör denna delas upp i
mindre ytor. Högst 10-12 p-platser vid markparkering som bör avgränsas med
plank eller plantering. Parkeringsytor ska inte placeras i kvartershörn. Utformning
av garage/carports ska samordnas med utformningen av bostadshusen. Garage/
carports bör ligga indragna från den gemensamma byggnadslinjen för bostadshu-
sen.

Bullerskydd

Bebyggelsen närmast Arningevägen och längs nya Ullnavägen påverkas av tra-
fikbuller. För de bostäder som får en bullernivå som överstiger riktvärden mot
gata är det nödvändigt att ha en tyst sida, enbart genomgående lägenheter samt att
sovrum är lokaliserade mot den tysta sidan. Bullerskyddsåtgärder krävs i form av
bullerskyddsplank eller bullervall utmed Arningevägen och nya Ullnavägen för
det första kvarteret.

Anpassning mot golfbanan

Inom området för golfbana ska, närmast bebyggelsen, befintlig vegetation beva-
ras. Den trädridå som finns mellan spelfältet och kvartersgränsen bör bibehållas
så tät som möjligt för att förstärka säkerheten.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ludvig Lundgren, planarkitekt

Paula Sund, planarkitekt

Christina Reje Rahmberg, landskapsarkitekt

Maria Hedberg, landskapsarkitekt

Camilla Petersson, exploateringsingenjör

Samtliga illustrationer är framtagna av Tengbom AB genom Viktor Kjellberg