

2008-03-11, redaktionell ändring
2008-06-03

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **TEGELBRUKET** omfattande Vallentuna-Åby 1:127 och del av fastigheterna Vallentuna Åby 1:125, 1:94, Vallentuna-Mörby 1:26, 1:297, Ormsta 1:190 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GESTALTNINGSPROGRAM

Gestaltningssprogrammet är ett komplement till den kommande detaljplanen och syftar till att ge riktlinjer för arkitektonisk gestaltning inom kvarteren.

HUVUDDRAG

Området Tegelbruket nära Vallentuna centrum ska byggas ut med bostäder; enfamiljshus och flerbostadshus i ny kvartersbebyggelse. Området kommer att bestå av fyra olika delområden. I områdets södra del finns tre av de fyra delområdena. Längst i väster planeras flerfamiljshus i fyra våningar i punkthusform (område 1). I öster planeras tre stadsvillor i två våningar (område 3) och mitt emellan dessa två kvarter ligger de befintliga två bruksvillorna som ska bevaras på sina stora trädgårdstomter (område 4). Områdets största delområde består av gruppbyggda småhus fördelade på fristående hus, parhus, kedjehus och radhus (område 2). Den nya bebyggelsen inom Tegelbruket anläggs med den traditionella småstaden som förebild. Bebyggelsen ordnas i kvarter och gaturummen ges en enhetlig utformning. Stor vikt läggs vid gaturummets karaktär, vilken bestäms av avståndet mellan husfasaderna, husens höjd samt förgårdsmarkens storlek och utformning. Gaturummen ska innehålla träd och grönska. Inom kvarteren ordnas gemensamma gårdar som kan nå neutralt från gatanätet.



Fig. 1, Tegelbrukets fyra delområden.

BEBYGGELSE

Byggnader och byggnadsvolymer

Färgsättningen av husen bör anknyta till traditionella husfärger och anpassas till kringliggande bebyggelse.

Flerbostadshusen i *område 1* gestaltas som punkthus i fyra våningar. Husen är volymmässiga solitärer med en måttlig skala. Resligheten i volymerna betonas mer än husens tjocklek.

Bebyggelse inom *område 2* får uppföras i högst 2 våningar med möjlighet till inredd vind. Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Bebyggelsen ska vara gruppbyggda småhus fördelade på fristående hus, radhus, parhus och kedjehus. Som kedjehus betraktas kopplade hus som har någon del sammanbyggd med byggnad på grann-tomt.

Område 3 utformas med en småskalig bebyggelse som består av tre stadsvillor med 4 lgh i varje villa. Byggnaderna är tvåplanshus och utformas med fasader av puts och/eller trä och har valmade tak. Vid utformning av husen ska hänsyn tas till närliggande kulturhistorisk bebyggelse med avseende på färgval, material och formspråk.

I *område 4* finns de befintliga tegelbruksvillorna som i planen anges som kulturhistoriskt intressant bebyggelse som inte får rivras. Bygglov krävs för ändring av byggnadernas exteriör eller uppförande av komplementbyggnad.

Placering

Bostäder i område 1 och 2 ska i första hand placeras så att de följer byggnadslinjen enligt detaljplanen. Placeringen av byggnader i område 3 anknyter till den friare placeringen av byggnaderna i det befintliga område 4.

Förgårdsmark

Förgårdsmarkens mått varierar mellan ca 5 och 8 m i område 1 och 2. Det djupare måttet har valts för tomter med norrvänd trädgårdssida, där en större tomtyta i söderläge är att föredra. Förgården kan avgränsas från gatan med häck eller staket. På de samfällda gatorna ska ett träd planteras på varje förgård, på jämna avstånd och med ett bestämt avstånd från gatan. Trädsorten ska vara enhetlig för gatan.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader utförs med träfasad och sadeltak eller pulpettak av tegel, plåt eller takpapp. Komplementbyggnader underställer sig den övriga bebyggelsen inom området. Komplementbyggnader i form av förråd, kan placeras så att de förstärker gårdsummet, medan carportar bör ges en underordnad roll så att bostadshuset framträder i gaturummet.

GATOR/TRAFIK

Gator

Gatunätet inom bostadsområdet har en viss hierarki, med en bredare, trädplanterad, lokalgata från vilken man når smalare samfällda gator. Körbanorna utformas som asfalterade med kanter av sten eller betongplattor. Vägområdet för dubbelriktad trafik får ett totalt mått av 5,0 m (4,5 + 0,25 + 0,25). Enkelriktade "gårdsgator" längs Ormstaån får ett totalt mått av 3,0 m. Gränsen mellan körbana och ytor för kantstensparkering markeras genom skifte i markbeläggningen. Lokalgatan förses med gång- och cykelbana på ena sidan, medan de samfällda gatorna utformas som "gårdsgator" där alla trafikslag får samsas på samma yta.

Gatusektioner/ byggnadslinje

Byggnadskvarteren utformas med en i planen definierad byggnadslinje, vilken bestämmer bredden på det visuella gaturummet. Huvudbyggnader ska placeras så att fasaden mot gatan tangerar byggnadslinjen, dvs gränsen mellan förgårdsmarken och den mark som

får bebyggas. Förgårdsmarken framför byggnadslinjen får inte bebyggas. Mindre applikationer som t.ex. skärmtak tillåts att sticka ut över byggnadslinjen i anslutning till gata, med ett största mått av 1,2 m.

Gång- och cykelvägar

Från återvändsgator inom området ordnas, i gatans förlängning, anslutningar för gång- och cykeltrafik till kringliggande gång- och cykelvägar. Parkområdet på Ormstaåns västra sida ska vara tillgängligt via minst en bro i nivå med omgivande mark. Eventuella ytterligare broar eller enklare anordningar för att korsa ån placeras lämpligen i förlängningen av gator som mynnar mot ån för att tillgodose tillgängligheten för allmänheten.

Belysning

Belysningen av gator och allmänna ytor ska vara enhetlig och ska sträva efter att området ska kännas tryggt kvälls- och nattetid.

GRÖNA YTOR

Kvartersmark

Inom de större kvarteren ska en för kvarteret gemensam gård ordnas. Gården ska via gemensamma gångstigar vara tillgänglig från omgivande gator och parkmark, så att den från dessa kan nås på minst två sätt. Gårdens minsta storlek fastställs i planen. Lekplatser ska finnas i de två större kvarteren inom område 2 (B₂).

Allmän plats/ Parken vid Ormstaån

Ormstaåns närmaste omgivning utformas som park, där den västra sidan ges en naturliknande karaktär och den östra sidan en mer ordnad karaktär i anslutning till bebyggelsen. Utformningen av parken ska främja allmänhetens tillgänglighet.

STÖRNINGSSKYDD

Bullerplank/vall

Längs med Ormstaån mellan parkstråket och järnvägen ska bullerplank eller vall finnas. Variation i utformning och genomsiktighet bör eftersträvas. I norra delen ska den även fungera som skyddsplank.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med gestaltningsprogrammet har följande deltagit: planarkitekt Paula Sund Vallentuna kommun, Björn Wiklander Vera arkitekter AB, Göran Reierstam Aros arkitekter AB, Agnetha Meurman Småstaden arkitekter AB.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Paula Sund
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING, 2008-06-03

Se närmare planbeskrivning och genomförandebeskrivning.