

kvalitetsprogram för
NORRA TYRESÖ CENTRUM

– ett kommundelscentra med
stora stadskvaliteter

december 2013

ARBETSMATERIAL 2013-12



tyresö kommun



VERSION

Version 1, december 2013

ORGANISATION

Kvalitetsprogrammet är framtaget av Tyresö kommun, www.tyreso.se/norracentrum

Styrgrupp

Åke Skoglund, chef samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, chef stadsbyggnadsavdelningen
Göran Norlin, chef miljö- och trafikavdelningen
Bertil Eriksson, chef renhållning-VA avdelningen

Projektledare

Jenny Linné, verksamhetsansvarig mark och exploatering
Heléne Hallberg, verksamhetsansvarig planenheten

Projektgrupp

Caroline Eriksson, projekteringsingenjör
Christian Nützel, planarkitekt
Martin Fahlman, verksamhetsansvarig bygglovsenheten
Tony Ytterstedt, verksamhetsansvarig gata och park
Anna Karlsson, arbetsledare park
Thomas Lagerwall, utvecklingsingenjör VA
Helena Hartzell, trafikplanerare
Börje Buss, kartsystemingenjör
Ulrika Johansson, vik. verksamhetsansvarig renhållningen
Britta Holmblad, konsult (White arkitekter)

Illustrationer

Förteckning över kvalitetsprogrammets samtliga illustrationer.

Denna förteckning ska upprättas.

**För detta utskick ARBETSMATERIAL
201312 gäller att samtliga illustrationer
och bilder är under framtagande.**



FÖRORD

Tyresö kommun är en attraktiv kommun med ständigt växande invånarantal. Detta ställer krav på utveckling och anpassning av kommunen och då framförallt på de äldre kommundelarna såsom kommunelscentrat *Tyresö centrum*, där de flesta byggnaderna uppfördes på 1960- och 1970-talet.

Tyresö centrum har under de senaste åren påbörjat omvandlingen till ett mer modernt område med stora stadskvaliteter, där flera olika funktioner ska rymmas på samma plats. För att fortsätta denna förvandling påbörjas nu planeringen av *Norra Tyresö Centrum*, ett område med fokus på hållbarhetsaspekter där *Tyresö centrum*, *Tyresövädden* och den nya *Aquarenan* knyts ihop.

Som arbetsmetod för planering av området använder Tyresö kommun en svensk betatestversion av certifieringsmodellen *Breeam Communities*. Till sammans med detta dokument ska metoden lyfta fram önskvärda funktioner för stadsdelen utifrån ett hållbart perspektiv samt redovisa för hur ett genomförande kan gå till och vilka delar som där ska lyftas fram.

Kvalitetsprogrammet är en fördjupning av tidigare planprogram och ska underlätta arbetet med framtagande av nya detaljplaner för området. Dokumentet ska vara levande i den mening att det ska uppdateras kontinuerligt i och med att utredningar tas fram och att de olika etapperna genomförs.

Nu börjar arbetet med en ny stadsdel i Tyresö, ett steg i rätt riktning mot att Tyresö kommun år 2030 ska vara den mest attraktivaste kommunen i regionen.

Tyresö, december 2013

Åke Skoglund
chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLL

Kap 1 BAKGRUND OCH MÅL

Inledning	.....	8
Bakgrund/Projekthistorik		
Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum		
Mål	.....	10
Övergripande mål		
Projektmål		
Kommunikationsstrategi		

Kap 2 PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

Övergripande planstruktur	.....	16
Strategier	.....	18
Det attraktiva stadsrummet		
Funktionsblandning		
Orienterbarhet		

Kap 3 GESTALTNING AV DET OFFENTLIGA RUMMET

Kvaliteter och funktioner i det offentliga rummet	.....	26
Gaturum	.....	28
Tvärgatan		
Gröna gatan		
Blåa gatan		
Simvägen		
Gårdsgatan		
Torg och parker	.....	30
Forelltorget		
Norra torget		
Blåa parken		
Vegetation	.....	32
Dagvatten	.....	34
Material, färgsättning och möblering	.....	35
Belysningsprinciper	.....	36
Teknisk försörjning	.....	37
VA/Avfall/Återvinning		

Kap 4	KVARTER OCH KVARTERSBEBYGGELSE	
	Kvaliteter och funktioner i kvartersbebyggelsen	40
	Skala	
	Typologier	
	Bebyggelsens karaktär	
	Gaturum/Bottenvåningar	
	Balkonger och burspråk	
	Vegetation	
	Parkering	
Kap 5	GENOMFÖRANDE	46
	Genomförandestrategi	
	Befintlig situation	
	Planerad situation	
	Utbyggnad och etappindelning	
Kap 6	UNDERLAGSMATERIAL	52
	Rapporter och planer	

BAKGRUND OCH MÅL

I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund och koppling till tidigare planprogram samt vilka övergripande mål och projektmål som finns för *Norra Tyresö Centrum*.



Nya Aquarenan



Kv. Hasselbacken

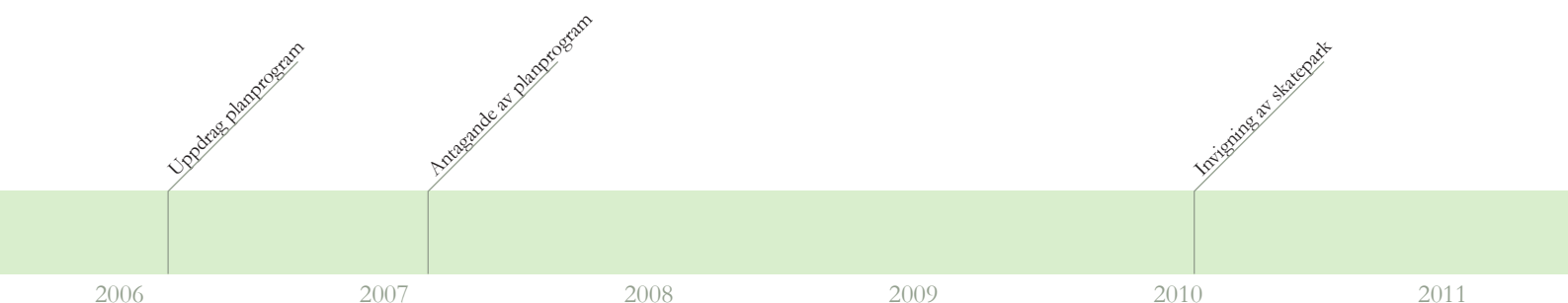
BAKGRUND

I mars 2006 gav Kommunstyrelsens planberedning dåvarande Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att fram ett planprogram för Tyresö centrum med omnejd. Programmet som togs fram har varit ett underlag för utvecklings- och utbyggnadsarbetet i centrumområdet under de senaste åren och ligger också till grund för hur *Norra Tyresö Centrum* nu föreslås att utvecklas.

Planprogrammet "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum" som togs fram i mars 2007 har till många delar förverkligats. Projekt som är färdigställda eller påbörjade är:

- Byggnation av ett trygghetsboende vid Björkbacken
- En ny Aquarena med tillhörande parkering
- Byggnation av ca 200 bostäder i Tyresö Trädgårdar
- Anläggandet av Bollmora Allé, en ny infart till Tyresö Centrum
- Avsmalning av Tyresövägen mellan Bollmora Allé och Bollmoravägen
- Byggnation av ca 150 bostäder i Tyresö View och Parkhusen
- Anläggandet av en stadspark
- Anläggandet av en stadslekpark
- Anläggandet av en skatepark
- Planering för ca 200 bostäder i Kv. Hasselbacken

Nästa etapp i förverkligande av planprogrammet består nu av planering för markanvändningen i *Norra Tyresö Centrum*, vilket är beläget norr om Tyresö centrum och söder om Tyresövägen. I öster avgränsas området av Bollmoravägen och i väster av Bollmora Allé och Dalgränd.





Tyresö View



Nya Tyresövägen

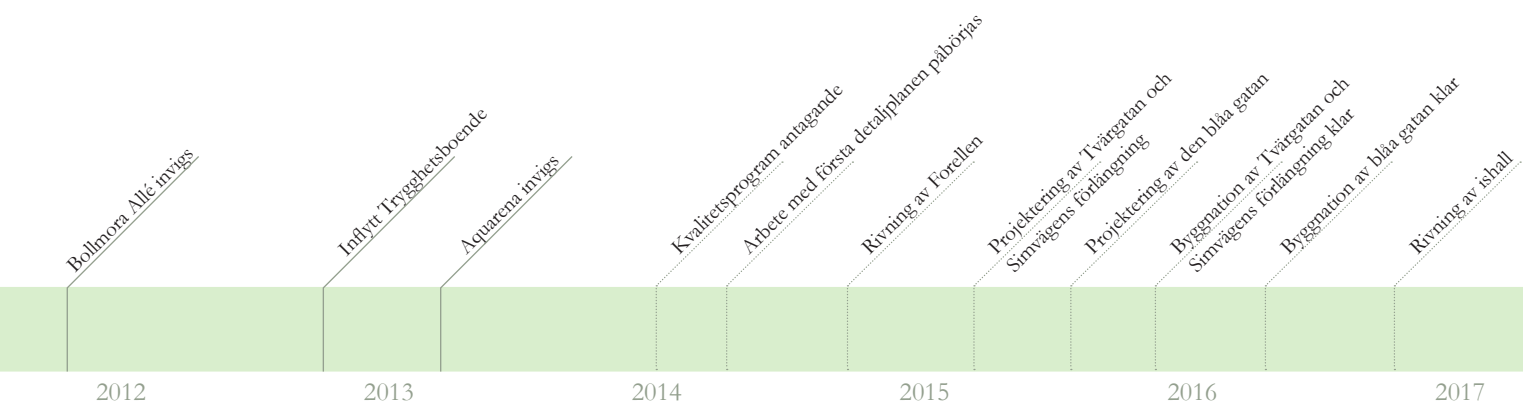


Nya stadsparken

I planprogrammet utpekades *Norra Tyresö Centrum* som ett område främst för kommersiell service och bostäder men med visst inslag av offentlig service. I detta kvalitetsprogram lever dessa grundtankar kvar men har utvecklats för att närmare beskriva hur utvecklingen av området leder till att planprogrammets mål uppfylls samt att se om dessa mål behöver utvecklas för *Norra Tyresö Centrum*. Fördjupningen ska också innebära att genomförandefrågorna för området tidigt kan lyftas och att det blir lättare för samtliga inblandande, som fastighetsägare, politiker, byggherrar med flera, att förstå den önskade helhetslösningen för offentlig liksom privat miljö.

KVALITETSPROGRAM

Tanken med kvalitetsprogrammet för *Norra Tyresö Centrum* är att detta ska vara vägledande för kommande detaljplaner. Programmet ska styra kvalitetsnivån på offentliga och privata miljöer och vara vägledande för tänkt exploatering. Kvalitetsprogrammet ska på en mer detaljerad nivå än planprogrammet beskriva tankarna för området och fungera som en idébank vad gäller arkitektur och design. Till respektive detaljplan ska sedan ett mer ingående kvalitetsprogram upprättas som går mer in i detalj på specifika kvarterslösningar. *Norra Tyresö Centrum* ska ha en stark miljöprofil där arbetsmetoden för *Breeam communities* ska tillämpas. Tydliga mål för projektet ska beskrivas och strategier för hur målen uppnås ska redovisas. Programmet ska ge en realistisk bild över vilka delar som direkt kan genomföras och en mer generell bild över hur området kan utvecklas på längre sikt. Strategiska lägen för offentlig och kommersiell service ska föreslås. Programmet ska vara ett levande dokument för att underhand kunna uppdateras allteftersom att området utvecklas.



AQUARENAN

TYRESÖVALLEN

ISHALL

BOLLMORA ALLÉ

FORELLSKOLAN

BIO

TRYGGHETSBOENDE

TYRESÖ CENTRUM

DALGRÄNDS FÖRLÄNGNING

TYRESÖ VIEW

NY STADSPARK



ÖVERGRIPANDE MÅL från planprogram

Planprogrammet från 2007 behandlar Tyresö centrum i framtiden – med avsikt att ge området ökande stadskvaliteter. Framtidsbilden kännetecknas av en miljö som ska uppfattas livfull, attraktiv och karaktärsfull.

Tre faktorer anses vara särskilt viktiga för att nå detta mål; *det attraktiva stadsrummet*, *funktionsblandning* samt *orienterbarhet*. De övergripande målen har i det fortsatta arbetet med Norra Tyresö Centrum sammanfattats i *en vision om ett kommuncentra med stora stadskvaliteter*.

Tyresö centrum i framtiden

det attraktiva stadsrummet

Ett attraktivt stadsrum ska erbjuda många möjligheter till olika sorters möten mellan människor. Det ska vara vackert gestaltat och det ska kännas tryggt att röra sig där under dygnet alla timmar.

funktions-blandning

En bidragande faktor för att uppnå stadsmässighet är att olika funktioner och människor ges möjlighet att integrera med varandra.

orienterbarhet

Ett stadsmässigt gatunät är motsatsen till ett trafikseparerat. Här nyttjar bilister, cyklister och gående gaturummet på samma villkor och det är lätt att hitta. Ett stadsmässigt gatunät ger större rörelsefrihet och skapar fler möjliga lägen för att etablera nya verksamheter och bostäder.



**en vision om
ett kommundelscentra med stora stadskvaliteter**

PLANPROGRAM 2007

KVALITETSPROGRAM 2013

PROJEKTMÅL för Norra Tyresö centrum

De övergripande målen från planprogrammet har vidareutvecklats och kompletterats med en vision, projektmål, konkreta strategier och mätbara indikatorer för dessa. Strategierna ska ses som verktyg och beskriver hur målen ska åstadkommas. Strategierna är inte statiska och kan utvecklas vidare i det fortsatta arbetet. De mätbara indikatorerna möjliggör uppföljning.

Norra Tyresö Centrum ska utvecklas hållbart och ge förutsättningar för att leva hållbart. Hållbar stadsutveckling är ett samspel där sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter väger in. Norra Tyresö Centrum deltar som betatestprojekt för att göra en svensk version av certifieringssystemet för *Breeam Communities*. Stor vikt läggs vid stadsutvecklingsprocessen och samverkan mellan de olika aktörerna så att hållbarhetstankarna och metoderna präglar området genom hela utvecklingen.

Projektmålen sammanfattas under planprogrammets tre faktorer:

det attraktiva stadsrummet	funktions-blandning	orienterbarhet
Förbättring av befintliga mötesplatser och komplettering av nya skapar förutsättningar för en livfull attraktiv stadsdel. De offentliga platserna, torg, parker och gator, är områdets vardagsrum som lockar besökande och boende till aktiviteter, lek, återhämtning och nya kontakter.	Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum bidrar till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Funktionsblandningen och variationsrikedomen för hela centrumområdet ökar ännu mer genom tillskott med ett tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.	Norra Tyresö Centrum blir en orienterbar enhet med ett finmaskigt nät av säkra, attraktiva gator och stråk. Strukturen med länkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollmora allé och Bollmoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.



**en vision om
en stadsdel med hållbara förutsättningar**

KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Kommunikationen kring Norra Tyresö centrum ska stärka bilden av Tyresö som en attraktiv, klimatsmart kommun nära såväl storstad som stora naturvärden. Kommunikationsplaner ska upprättas för projektets olika steg, i samverkan med olika samarbetspartners så att kommunikationen blir både samstämmig och målgruppsanpassad.

GRUND ATT KOMMUNICERA

Tyresö kommuns vision är att 2030 vara den attraktivaste kommunen i regionen. Invånarantalet ska då ha ökat med cirka 6 000 personer och vara 50 000. För att nå målet krävs ett attraktivt centrum med urbana kvaliteter. Området kring Tyresö centrum byggdes upp under 60- & 70-talet. En större ombyggnation utfördes i samband med att Bollmora Centrum byggdes om till ett inomhuscentrum och fick namnet Tyresö Centrum. De senaste åren har en ny omvandling påbörjats och under 2014 får Tyresö Centrum ett 23-våningshus, ett utbyggt köpcentra, en stadspark och infrastrukturella förbättringar.

Nu ska även området norr om centrum utvecklas och ges stadskaraktär. Ca 950 bostäder ska byggas för hushåll som strävar efter en hållbar livsstil. För utformningen av kvartersstruktur och placering av service, som exempelvis förskolor gäller tre ledord som ska kommuniceras:

- **Det attraktiva stadsrummet** Centrum ska bli en naturlig mötesplats, ett offentligt rum med urbana kvaliteter, en plats att vistas och trivas på.
- **Funktionsblandning** Genom att komplettera handel med ett tätt, nära och blandat boende skapas ett livskraftigt centrum för alla. Bostäderna ska ha olika uttryck, typ och upplåtelseform.
- **Orienterbarhet** Genom att skapa ett nät av säkra, attraktiva gator och stråk för alla blir kommuncentrat välkomnande och tillgängligt. Det ska finnas naturliga länkar mellan centrum, idrottsparken och övriga Tyresö.

Fokus ligger på social, ekonomisk och ekologisk hållbar stadsutveckling. Som stöd för detta kommer Samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta med en anpassad variant av *Breeam Communities*. Det är ett system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar.

MÅLGRUPPER OCH BUDSKAP

Tyresöbor

Mål: Tyresöborna ska se fram emot ett mer levande centrum och kunna berätta om den nya hållbara stadsdelen.

Budskap: Omvandlingen av Tyresö centrum fortsätter. I en ny stadsdel, *Norra Tyresö Centrum*, ska det byggas attraktiva stadskvarter som ska främja en hållbar livsstil. Kvarteren ska ge upp till 1000 nya bostäder i ett tätt, nära och blandat område. Centrum ska vara en naturlig mötesplats, en plats att vistas och trivas på. Hyres- och bostadsrätter ska blandas med kommersiella lokaler och service, till exempel förskolor. Hela projektet ska följa en certifieringsmetod för att trygga långsiktig hållbarhet både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Strategi: Informationstillfällen för allmänheten om utvecklingen hålls skilt från samrådsprocessen i plan- och bygglagen. Möjlighet att tycka till och delta i utformningen av specifika utformningsdetaljer ges. Uppmärksamheten på invånarna genom tillfälliga aktiviteter inom området under genomförandefasen.

Byggare

Mål: Ska vilja delta i projektet och kommunicera projektet samstämmigt.

Budskap: Omvandlingen av Tyresö centrum fortsätter. I norra centrum ska det byggas attraktiva stadskvarter med ett tätt, nära och blandat boende. Ledorden ska vara "det attraktiva stadsrummet", orienterbarhet och funktionsblandning. Hyres- och bostadsrätter ska blandas med kommersiella lokaler och service, till exempel förskolor. Målet är att Tyresö centrum ska bli en förebild inom långsiktig hållbarhet både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Projektet ska drivas med stöd av en anpassad variant av Breeam Community för hållbar stadsutveckling.

Norra Tyresö Centrum ska kommuniceras på ett samstämmigt sätt av alla aktörer.

Strategi: Inledande workshop hålls den 18 december 2013 för att informera om området. Uppföljning sker parallellt med genomförandet. Samverkan mellan olika exploitörer uppmuntras.

Media

Mål: Få publicitet både lokalt och i Stockholmspress.

Budskap: Tyresö tar ansvar i bostadsfrågan, bland annat genom att förtäta Tyresö centrum. Inom kort sker inflyttning i regionens högsta bostadshus, 23 våningar, och nu startar även planeringen av Norra Tyresö Centrum med attraktiva stadskvarter som ska främja en hållbar livsstil.

Hyres- och bostadsrätter ska blandas med kommersiella

lokaler och service, till exempel förskolor. Fler kommer att kunna njuta av Tyresös unika kvaliteter med närhet till orörd natur och skärgård.

Hela projektet ska följa en certifieringsmetod för hållbar stadsutveckling.

Strategi: Kommunen inbjuder till tillgång av löpande information om området och har en kontaktperson som media alltid kan vända sig till med frågor.

Blivande Tyresöbor

Mål: Genom media hoppas vi väcka intresse hos potentiella nya invånare som strävar efter en hållbar livsstil. I projektets senare skeden, exempelvis vid säljstart, ska alla aktörer kommunicera stadsdelens fördelar på ett samstämmigt sätt.

Budskap: Se Tyresöbor

Strategi: Tydliggöra information på hemsidan och genom kanaler som vänder sig utanför kommungränsen.

Fackpress

Mål: Lyfta fram Tyresö som en intressant och dynamisk kommun vad gäller stadsutveckling

Budskap: Kommunikationen sätter fokus på hållbarhetaspekter och arbetet enligt Breeam Communities.

Strategi: Se media.

INTERNT

Kommunledning/förvaltningar:

Mål: Förvaltningar ska känna delaktighet i projektet och bidra med idéer och sin kunskap vad gäller behov av service och funktionalitet.

Budskap: Alla är viktiga för att området ska nå uppsatta mål.

Strategi: Interna workshops hålls. Information ges och uppföljning sker löpande i samband med genomförandet.

Medarbetare och politiker:

Mål: Målgruppen ska hållas a'jour med projektets utveckling för att kunna fungera som ambassadörer.

Budskap: Detta är ett stort, viktigt och spännande steg mot visionen att Tyresö år 2030 ska vara Stockholmsregionens mest attraktiva kommun med 50 000 invånare. Den nya stadskärnan ska ligga i frontlinjen vad gäller långsiktig hållbarhet.

Strategi: Löpande information och uppföljning sker på verksamhetsmöten och på politiska nämndmöten och utskott.

PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

I denna del beskrivs förslaget som helhet samt de konkreta strategier som används för att nå projektmålen för områdets omvandling.

kompletteras med texter

NORRA TYRESÖ CENTRUM

- en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar

Förslaget till ny struktur och bebyggelse inom området utgår från *Forelltorget* – ett attraktivt stadsrum och navet i den nya stadsdelen. Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga stadskvaliteter och boendekvaliteter. Området integreras i befintlig struktur och ger nya möjligheter och ökade förbindelser mellan målpunkterna *Tyresö centrum* och *Tyresövallen* och mellan Bollmoravägen och Bollmora allé.

En attraktiv stadsmiljö skapas med en god utformning, offentliga rum och spännande arkitektur. En finmaskig kvartersstruktur med tydliga gaturum ger ökad orienterbarhet samt erbjuder en mjuk trafikmiljö med prioritet för gång, cykel och kollektivtrafik. Variationen möjliggör en omväxlande upplevelse av området och den byggda miljön.

Den nya bebyggelsen har en sammanhållen generell 5-våningsskala. Inslag av småhus samt både högre och lägre delar finns på strategiska platser. Skalan ska upplevas mänsklig och kontakt mellan byggnader och de offentliga platserna ska finnas. Mötet mellan det nya och befintliga byggnader och kvaliteter bidrar till en mångfald i stadsmiljön.

Norra Tyresö Centrum ska vara ett modernt kommundelscentra med stora stadskvaliteter, där *Tyresö centrum* och *Tyresövallen* kopplas ihop. Området ska erbjuda hållbara förutsättningar och inbjuda till aktivitet, lek och kontakter i de offentliga rummen. Grönskan i stadsdelen är urban med anknytningar till omgivande större natur- och rekreationsområden. *Den blå gatan*, en av de två nya gator som kopplar Tyresö centrum till Tyresövallen, karaktäriseras av synlig hantering av dagvatten.

Den gröna gatan förbinder området öster om Bollmoravägen, Stimmets skola, med Tyresövallen och vidare till Bollmora allé och Wetteinge gårdsstråk. Stråket har en tydlig inriktning på gång- och cykel. Aktiviteter och idrott, i form av exempelvis utegym, är ständigt närvarande.

Norra Tyresö Centrums två sydvästligaste kvarter, som idag utgör markparkering till Tyresö centrum, planeras att på längre sikt omvandlas till stadskvarter med attraktiva bostäder och lokaler.

Stadsdelens hållbarhetsambitioner (bland annat genom att vara betatestprojekt för *Breeam Communities*) genomsyrar gestaltningen av såväl det offentliga rummet som kvarter och kvartersbebyggelse.

PLANEN I KORTHET

- **Storlek:** Cirka 19 hektar
- **Bostäder:** Cirka 950 nya bostäder
- **Kommersiella ytor:** Cirka 12 000 m²
- **Kommunikationer:** Buss
- **Karaktär:** *En mångfunktionell stadsdel, fysiskt sammankopplad med såväl Tyresö centrum som Tyresövallen, där struktur och utformning medverkar till ett levande, attraktivt och tryggt kommuncentra.*

strategier för att uppnå projekt målet

DET ATTRAKTIVA STADSRUMMET

1 Levande mötesplatser

Offentliga platser, såsom torg och parker, ska vara trygga och inbjuda till livfullt stadsliv och sociala möten både i vardagen och vid speciella tillfällen. Utformningen och möbleringen ska ge platserna förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Flexibla lösningar och samutnyttjande är nödvändigt eftersom många funktioner ska kunna rymmas på samma yta. De offentliga platserna ska ge förutsättningar för engagemang och möjlighet att påverka för alla som rör sig i området.

Uppnås genom att:

- Två torg, en fickpark och en mindre platsbildning anläggs i området.
- Kommuninvånarna ska ha haft möjlighet, genom t.ex. dialogmöte, workshop eller röstning genom kommunens webbsida, att påverka minst tre utformningsdetaljer på de offentliga platserna i samband med detaljplaneprocessen.
- Platserna ska, på minst en sida, ha visuell kontakt med lokaler eller bostäder inne i de omgivande byggnaderna.
- Minst fem offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten ska finnas/genomföras inom Norra Tyresö Centrum.
- Minst fyra uteserveringar finns längs tvärgatan, torget och/eller i blåa parken.
- Allmänbelysning och effektbelysning ska vara 100 % högeffektiv med begränsad uppåtriktad strålning och bra färgåtergivning.

2 Variation i gatunivå

Ett levande gatuliv ska skapas genom att lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service. Närheten till Tyresö Centrum ska tas tillvara och erbjuda även andra än boende i Norra Tyresö Centrum en anledning att röra sig i området och bidra till aktivitet dygnet runt.

Uppnås genom att:

- Detaljplanerna ska möjliggöra för flera olika användningsområden i bottenvåningarna.
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Flexibilitet i bottenvåningarna säkerställs genom att reglera minsta våningshöjd i detaljplanerna.



Perspektiv Blåa gatan

3 Mikroklimat

Inom området ska det finnas platser med olika mikroklimat året runt. Både offentliga platser och bostadsgårdar ska utformas så att positiva förhållanden stärks under hela året. Platser som upplevs otrevliga på grund av exempel vind, ljus, ljud, temperatur och skugga ska minimeras.

Uppnås genom att:

- En övergripande bulleranalys tas fram av kommunen för hela Norra Tyresö Centrum. Analysen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En övergripande vindstudie tas fram för hela Norra Tyresö Centrum.
- En övergripande sol- och skuggstudie tas fram av kommunen för hela Norra Tyresö Centrum. Studien kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- Där avstegsfall behöver göras från gällande bullerregler ska exploatören redovisa för minst en åtgärd som gör den tysta sidan av huset ännu tystare och inte endast så pass tyst att den klarar riktvärdet om 55 dB(A) vid fasad. Om detta ej är möjligt ska det motiveras särskilt.
- Offentliga platser finns att hitta både i sol- och skuggläge, vind- och regnskyddat samt ljuddämpat under årets alla årstider.

4 Utformning och arkitektur ska främja en attraktiv stadsmiljö

Den nya bebyggelsen ska återspegla samtida arkitektur av hög klass och samtidigt fungera väl med befintliga byggnader och omgivande områden. Höjderna inom Norra Tyresö Centrum ska bidra till stadskvaliteter, men med en mänsklig skala. Exploateringen ska regleras genom byggnadshöjder och kvartersmått och ska tillgodose ytor för offentliga funktioner. Byggnaderna ska utformas så att de håller en hög kvalitet som bidrar till en hållbar standard gällande exempelvis energi, vatten, avfall, byggmaterialens påverkan och de boendes hälsa och välbefinnande.

Uppnås genom att:

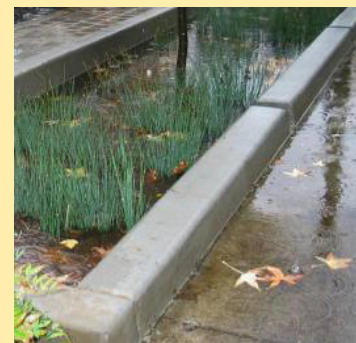
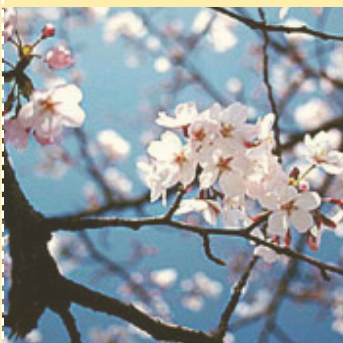
- Arkitektur av hög klass för både byggnader och offentliga ytor ska uppnås genom t.ex. markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.
- Detaljplaner reglerar byggnadernas volymer i höjd, bredd och djup. Utgångspunkt är generellt fem våningar, med undantag för småhus samt högre och lägre delar på strategiska platser. Avsteg kan göras under detaljplanarbetet om arkitekturen motiveras tydligt och upplevelsen av skalan och stadsrummet bearbetas.
- Variation i byggnadernas fasader ska ske minst var tjugofemte meter. Särskilda skäl ska motiveras för avsteg.
- Bottenvåningen och socklar ska särskilt bearbetas för att bidra till en attraktiv stadskaraktär även där inte lokaler inryms. Utformningen ska beskrivas i kvalitetsprogram tillhörande respektive kvarter och krav på att byggherren följer kvalitetsprogrammet ska regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtalet.
- Strategi för grön design ska upprättas av respektive exploatör.
- Kommunens riktlinjer för energianvändning ska uppdateras för området och är en del av ett separat energistrategidokument för Norra Tyresö Centrum.
- Sopsugssystem för hushållsavfall samt ytterligare minst en fraktion anläggs i området.
- Samordningsmöten med ledningshavare i området hålls minst en gång per sex månader vilket leder till att exploatörer tidigt blir informerade om vilka grunder anslutningsavgifter, för till exempel anslutning till fjärrvärmenätet, är baserade på.
- Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok följs så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

5 En blå och grön stadsdel

Vegetation och dagvattenhantering ska utformas så att de bidrar till en hållbar stadsdel. Ekologiska förutsättningar för området ska klargöras och information om val av vegetation ska synliggöras för allmänheten. Förutom funktionen så ska medvetenhet kring olika tekniska lösningar och valmöjligheter möjliggöras genom att lyfta dagvattenhanteringen till ytan.

Uppnås genom att:

- En övergripande dagvattenplan för hela Norra Tyresö Centrum tas fram av kommunen. Planen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En ekologistrategi för området tas fram av kommunen.
- Den blå gatan har öppen dagvattenhantering, till exempel i form av en dagvattenkanal.
- Mindre dagvattenrännor anläggs i lokalgator för att leda vattnet ned till den blåa gatan.
- Åtgärder som innebär s.k. win-win-situationer anläggs, till exempel lösningar där dagvatten används för bevattning, på både privat och offentlig mark.
- Minst 80 % av nyplanterade träd/buskar/planteringar i området är lämpliga inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter.
- Minst två blandalléer anläggs, dvs en allé med olika trädsorter.
- Skötselplaner för grönstruktur upprättas av exploatören för privat mark och av kommunen för allmän mark.
- Information om vegetationen i området går att hitta antingen på plats genom informationsskyltar eller genom information på Tyresö kommuns hemsida.



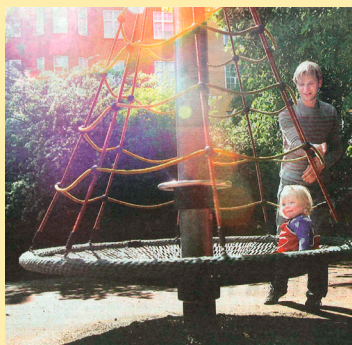
strategier för att uppnå projektmålet **FUNKTIONSBLANDNING**

1 En varierad användning

Norra Tyresö Centrum ska bidra till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Till det befintliga servicebudet och befintliga bostadsbeståndet ska moderna attraktiva bostäder tillkomma. Stadsdelen ska rymma blandade upplåtelseformer och möjliggöra för bostäder och lokaler i olika storlekar. Idrottsområdet ska fortsätta att utvecklas och integreras i den nya stadsdelen.

Uppnås genom att:

- En ekonomisk studie tas fram av kommunen som beskriver förändring av antal arbetstillfällen i området, vilka typer av verksamheter som kan tänkas komma att bedrivas i området och vilken typ av kompetens dessa kräver samt hur området bidrar till en högre sysselsättningsgrad i Tyresö kommun.
- Minst 20 % av andelen bostäder som uppförs i området upplåts med hyresrätt.
- Olika boendeformer och lägenhetsstorlekar ska blandas och fördelas över hela området och i kvarteren.
- En förteckning över ett största avstånd från bostäderna till olika samhällsfunktioner ska tas fram och följas i framtågandet av detaljplanerna.
- Minst 700 bostäder byggs i området.
- De offentliga platserna inom Norra Tyresö Centrum ska erbjuda möjlighet till aktivitet, lek och avkoppling.

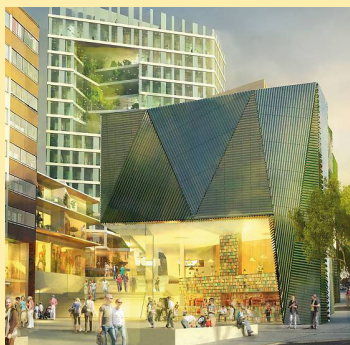


2 Levande gaturum

Norra Tyresö Centrum ska erbjuda trygga gaturum att röra sig i under hela dygnet. Det ska finnas alternativa vägar för att ta sig mellan olika platser lokalt. Tydlighet i gatunätet, trafikhierarkin och olika gators karaktärer ska eftersträvas. Människor i olika åldrar ska kunna röra sig till och från Norra Tyresö Centrum.

Uppnås genom att:

- Varje detaljplan ska redogöra för hur hänsyn är tagen till barns och äldres säkerhet, komfort, störningar och trygghet.
- Biltrafiken håller låg hastighet.
- Gemensamma ytor utformas i enlighet med vad som framkommit av utredningarna under strategin "Mikroklimat" under målet för det attraktiva stadsrummet.
- En särskild tillgänglighetskonsult ska i samband med detaljplaneringen granska utformningen som föreslås.
- Varje detaljplan innehåller redovisning för att gatorna utförs med:
 - bra belysning
 - säkra korsningar med företräde för gående och cyklande,
 - tydliga skillnader mellan privata, halvprivata och offentliga utrymmen, samt
 - tillfart för fordonsleveranser ske över gång- och cykelvägar eller genom parkeringsytor.
- Varje detaljplan innehåller en redovisning för att gator och mötesplatser syns från omgivande bostäderna eller lokaler.
- I byggnader där lokaler inte inryms i bottenvåningen ska bostadskomplement så som tvättstugor, cykelparkering, miljörum och likanande funktioner istället inrymmas. Regleras i detaljplan.



3 Möjliggöra för att gammalt möter nytt

I området ska befintliga värden bevaras och nya tillskapas. Forellbion och Tyresövallen ska finnas kvar i Norra Tyresö Centrum och ska tillsammans med nya gator, stråk, platser och bebyggelse stärka området som en helhet. Den funktion som finns i de byggnader och anläggningar som rivs ska ersättas där behov finns.

Uppnås genom att:

- Forellskolan, inklusive matsalen, rivs men Forellbion bevaras med ny yttervägg mot Tvärgatan.
- Befintlig ishall rivs och ersätts med ny ishall på ny plats.
- Befintlig förskola i området rivs och ersätts med nya lokaler i bottenvåningarna i flerbostadshus. Dessa klarar av befintligt och tillkommande behov av förskoleplatser vilket redovisas för i separat handling om befolkningsanalys.
- Tyresövallen bevaras och utvecklas tillsammans med Aquarenan (simhallen) och idrotten har därmed en fortsatt stark funktion i området kring Tyresö Centrum.

4 De sociala funktionerna lyfts

Funktionellt användande av det offentliga rummet som vardagsrum med lek, social samvaro och aktiviteter tillåter fokus på social hållbarhet. Möjlighet till att bidra till området ges. Ekologisk mångfald där hårdgjorda ytor får samsas med gräs, grus och andra genomsläppliga material ger möjlighet för olika typer av umgänge. Området ska uppmuntra till fysisk aktivitet och naturlig lek.

Uppnås genom att:

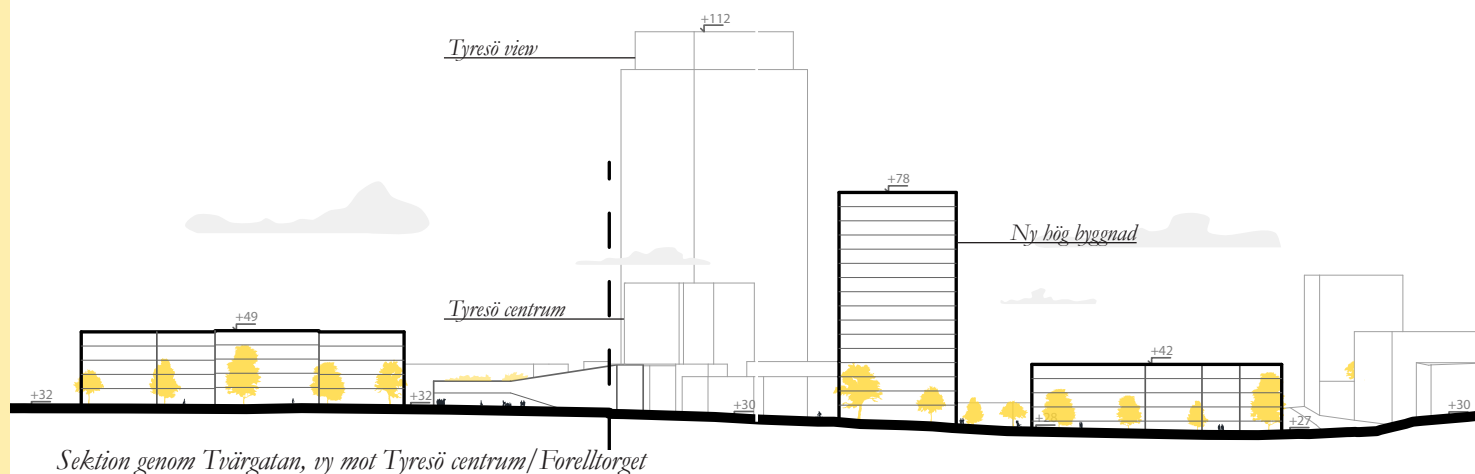
- Åtgärder görs för att stärka det gröna sambandet, både rekreativt och ekologiskt, intill de delar av Wättinge gårdsväg som gränsar till utvecklingsområdet.
- Praktikplatser för studerande ordnas under genomförandet av området. Särskilt dokument tas fram för att beskriva samarbete med t.ex. Tyresö Gymnasium.
- Anordningar för fysisk aktivitet både inom och utanför idrottsområdet anläggs, t.ex. utomhusgym eller markerad motionsslinga.

5 Innovativa lösningar

Utformningen av området uppmuntrar till samutnyttjande och nyskapande lösningar på kvartersmark samt utarbetandet av användbara lösningar offentligt. Funktioner som gör att den enskilda individen väljer ett hållbart levnadssätt eftersträvas.

Uppnås genom att:

- Möjlighet till odling ges, permanent eller tillfälligt.
- Informationsmöten hålls för att intressera allmänhet och investerare att komma med nyskapande idéer.



strategier för att uppnå projektmålet **ORIENTERBARHET**

1 Finmaskighet

Ett finmaskigt gatunät för alla trafikslag ger en bra grund för hela Tyresö Centrum att utvecklas. Den finmaskiga strukturen ger hög tillgänglighet och flexibilitet med tydliga och levande gaturum som gör det lätt att nå funktioner i området. Karaktärsfulla stråk och gator, som till exempel den blåa och den gröna gatan, gör det lätt att hitta. Tvärgatan ger grunden till strukturen och medverkar till möjligheten att orientera sig och binda ihop området, vilket medför att Norra Tyresö Centrum får ett tydlig tillskott av stadskvaliteter.

Uppnås genom att:

- Tydlig rutnätsstruktur med kvartersstorlekar kring 60 meter som regleras i detaljplan.
- En resplan tas fram för respektive detaljplan.
- Tvärgatan anläggs.
- Gröna gatan anläggs.
- Möjlighet att till fots ta sig genom kvarteren säkerställs i detaljplan.

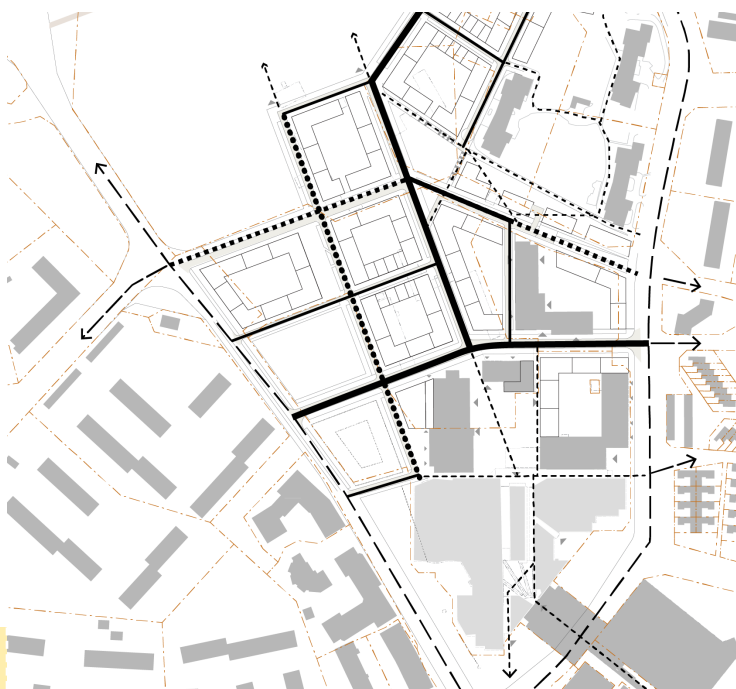


Diagram finmaskighet



Perspektiv Tvärgatan

2 Tyresö centrum kopplas till Tyresövallen

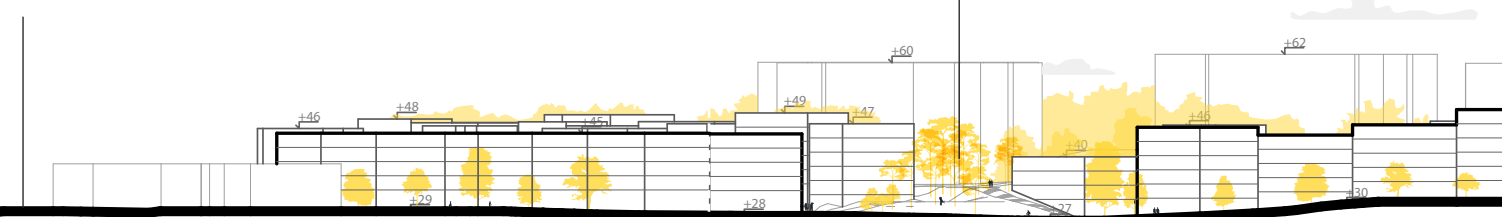
Regionala och lokala kopplingar förbinder Norra Tyresö Centrum med omgivande områden. Den blå gatan kopplar tillsammans med förlängningen av Simvägen och Dalgränd Tyresövallen till Tyresö Centrum. Stråken ger naturliga indelningar och förtätningmöjligheter i området.

Uppnås genom att:

- Förlängningen av Simvägen anläggs.
- Den blå gatan anläggs.
- Idrottsområdets entréer utformas tydligt och välkomnande.

Tyresövallen

Norra torget



Sektion genom Simvägen

3 Parkeringsmöjligheter

Parkeringsbehov och parkeringslösning för cykel och bil ska redovisas i ett tidigt skede i planeringen. Principerna ska möjliggöra samutnyttjande och vara flexibla över tid. Det kollektivtrafknära läget i kombination med till exempel bilpooler möjliggör reducering av behovet av parkeringsplatser för bil.

Uppnås genom att:

- En parkeringsstrategi för hela området tas fram av kommunen.
- En parkeringsnorm för cykel och bil tas fram för respektive kvarter och anpassas efter till exempel lägenhetssammansättning.
- Cykelparkeringar är trygga och har bra översyn från omgivande lokaler eller bostäder.
- Möjlighet till reducering av parkeringsnormen för bil ges om andra hållbara transportmedel främjas.
- Boendeparkering för bil anläggs i första hand i garage.
- Kommunal mark reserveras för bilpoolslösningar inom området.
- En förvaltningsplan för parkeringsplatserna tas fram för respektive kvarter i samband med upprättande av detaljplaner.

4 Trafik på människors villkor

Norra Tyresö Centrum ska utformas med utgångspunkt från de gående. Gatorna ska utformas med prioritet för gång och cykel så att en säker, trygg och tillgänglig miljö skapas. De hållbara färdmedlen ska ges förutsättningar för ökad användning. Området ska erbjuda attraktiva stråk både dag som natt.

Uppnås genom att:

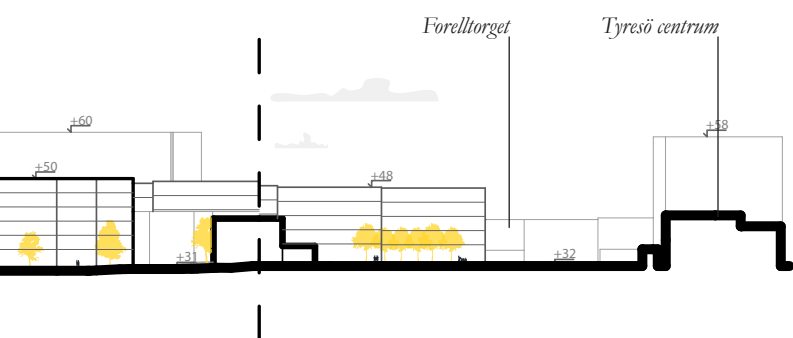
- Korsningspunkter mellan fordonstrafik och gångtrafik är fysiskt hastighetssäkrade eller upphöjda så att biltrafiken kör upp på de gåendes nivå och inte tvärtom, där de gående går ner på körbanenivå. Hur detta sker ska redovisas i detaljplaneskedet före respektive område.
- Offentliga cykelparkeringar anläggs.
- Offentliga cykelpumpar finns inom området.
- Väderskydd vid busshållplatser anläggs.
- Aktuella tidtabeller för bussar tydligt redovisas. Realtidsredovisning för bussarna ska finnas inom området.

5 Platser för service i centrala lägen

Norra Tyresö Centrum ska upplevas som en grön stadsdel, med torg och parker med rätt kvaliteter, innehåll och närhet till användarna. Närhet till kollektivtrafik ska erbjudas alla boende i området.

Uppnås genom att:

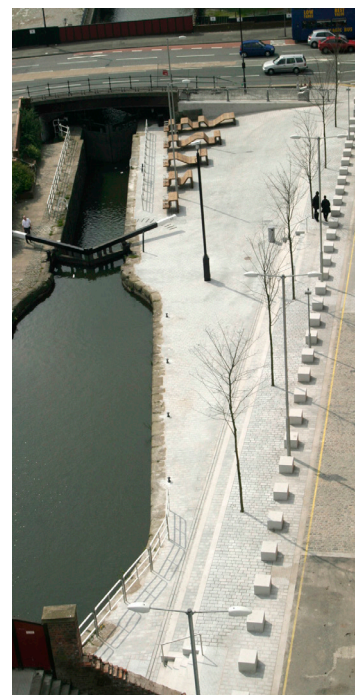
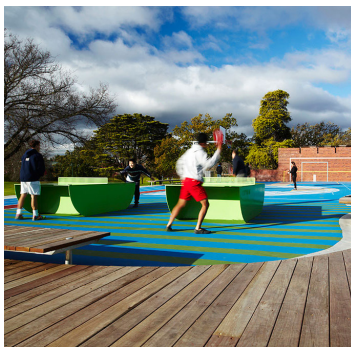
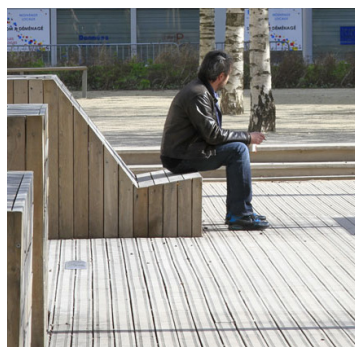
- Utformning av offentliga platser redovisas i separata beskrivningar för respektive plats.
- Från varje byggnadsentré ska det vara högst 450 meter till närmaste busshållplats.
- Kollektivtrafik med buss trafikerar Tvärgatan.



GESTALTNING AV OFFENTLIGA MILJÖER

Det här kapitlet anger ramarna för hur de offentliga rummen kan gestaltas och utvecklas. Kapitlet startar i en översikt och beskriver sedan principer för olika delar.

kompletteras med texter
samt att de offentliga miljöerna fram-
håvs



KVALITETER OCH FUNKTIONER I DE OFFENTLIGA MILJÖERNA

Sammanfattande riktlinjer för de offentliga rummen.

Närheten till Erstavik och nya Centrumparken och som del av dalgången mellan målpunkterna Nackareservatet och Tyresöreservatet motiverar att området ges en tydlig urban gestaltning, som komplement till omgivningen.

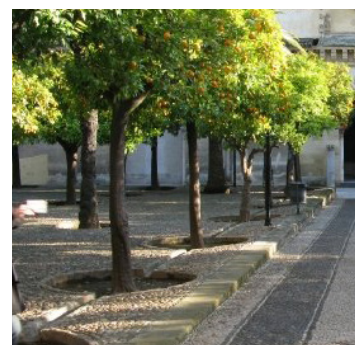
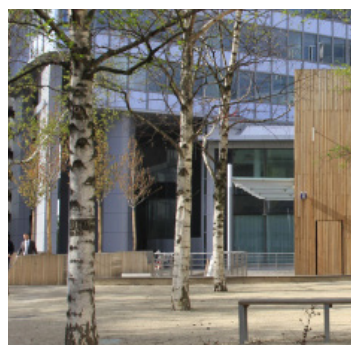
Vid utformning av de offentliga miljöerna är det fortfarande angeläget att biologisk mångfald beaktas, exempelvis vid växtval.

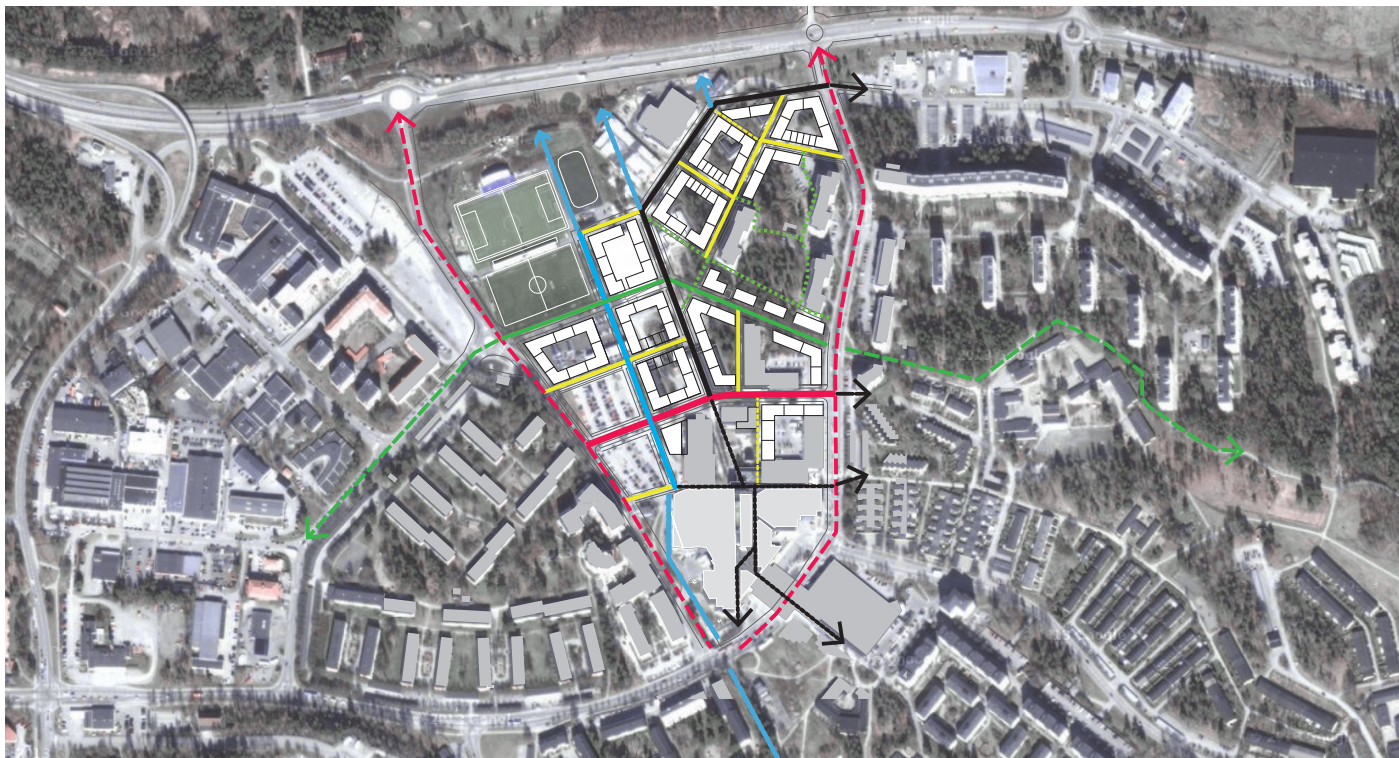
De olika torgen och parken ligger centralt placerade och ges en innehållsmässig variation. Störst betydelse har *Forelltorget*, navet i området och Tyresös mest offentliga rum.

Gaturum och allmänna platser gestaltas med en egen identitet och karaktär och ges förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Gaturummen utformas som vistelserum med stor del blandtrafik. Gående och cyklister, de oskyddade trafikanterna, ges högsta prioritet.

Särskilt viktig för cykel genom området är *Gröna gatan*, vilket ska tydliggöras i både utformning och kompletterade funktioner, såsom cykelplatser. Korsningen med Simvägen utformas som shared space, för att underlätta förflyttningar.

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser. I området planeras för två torg, *Forelltorget* och *Norra torget* samt en fickpark, *Blåa parken*.





Översiktlig trafikstruktur, Nya Tyresö Centrum

GATURUM

I trafiksystemet för Norra Tyresö centrum ska gående och cyklister ges högsta prioritet, medan privatbilar ges lägsta prioritet. Detta ska avspeglas i gatornas gestaltning, i exempelvis korsningar och gällande placering och utformning av parkeringsplatser. Samtidigt ska gatustrukturen vara enkel att läsa av, med hög grad av orienterbarhet och fungera som ett finmaskigt nät i området. Gatorna ska utformas som vistelsemiljöer, med stora stadskvaliteter.

Anslutning till omgivande gatunät

In- och utfarter till området sker från Bollmoravägen, Bollmora allé och via Dalgränds förlängning.

Tvärgatan fyller flera viktiga funktioner. Dels försörjer den området, dels avlastar den Bollmoravägen på trafik till centrum. Tvärgatan utformas som ett publikt stråk med många korsningspunkter för att undvika genomfartstrafik.

Tvärgatan, 24 m

Tvärgatan är områdets nya huvudgata och är en viktig framgångsfaktor för att få området levande dygnet runt.

Vägbanan, för blandtrafik, kantas av korttidsparking och längs fasaderna finns plats för generösa trottoarer och uteserveringar.

Tvärgatan får en sektion på 24 m och är trädplanterad med belysning på båda sidor. Här finns utrymme för buss med hållplatsläge vid Forelltorget. Bussen blir en tillgång både för boende i området och besökare till såväl Tyresövallen, biografen, ev. kulturhus/gymnasium och Tyresö centrum.

Den blå och den gröna gatan förbinder rekreativa områden söder, norr och väster om området med centrum och Tyresövallen och från utökade vistelsekvaliteter. De ansluter till området via befintliga gång- och cykeltunnlar, planskilt från den övriga trafiken. Simvägen har en viktig funktion för Tyresövallens och Aquarenans besökare vid evenemang.

Parkering

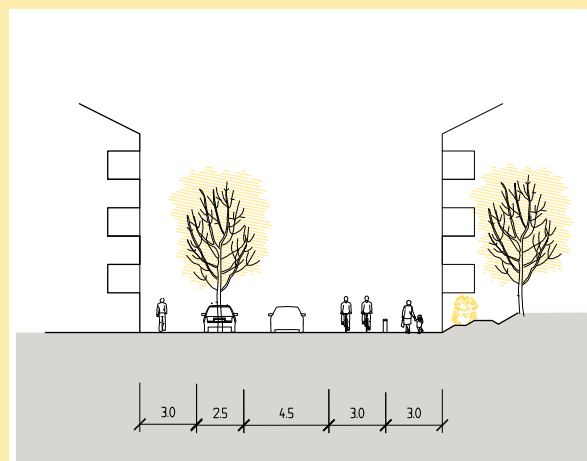
Det kollektivtrafknära läget (buss) och satsningar på cykel motiverar en låg parkeringsnorm. För att minska behovet av parkeringsplatser ska bilpooler och cykelpooler användas. Besöks- och korttidsparking planeras för på gata.

Handelns markparkeringar kan på sikt bli exploateringsbara ytor. I den förtätade miljön kan särskilda parkeringsanläggningar bli aktuellt. Detta kan möjliggöra en effektiv bilparkering, med samutnyttjande över tid.

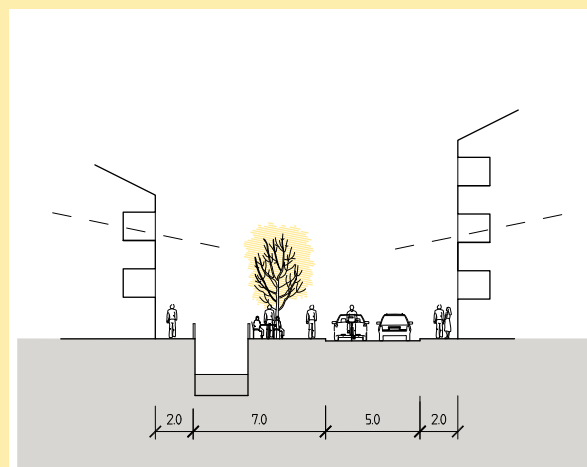


Gröna gatan, 16 m

Gröna gatan, som är en förlängning av rekreationsområdet öster om centrum, ansluter genom den befintliga gångtunneln under Bollmoravägen och kopplar, via Norra Tyresö centrum, till västra delarna av Bollmora. Gatan fyller funktionen dels som cykelled genom området - och har således ett tydligt fokus på gång- och cykeltrafik, dels som barnsäkert stråk. Gatan ska utformas med hög kvalitet och omsorg, på de gåendes och de cyklandes villkor. Gatan är delvis enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart. Karaktären är det sörmländska naturlandskapet och trädraden består av flera olika arter som ek, al och lönn.

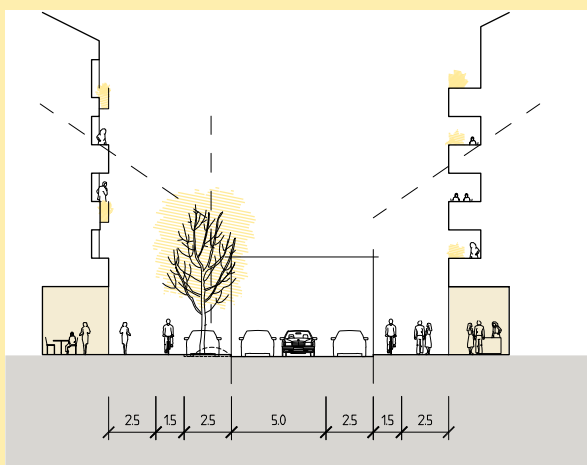
**Blåa gatan, 16 m**

Blåa gatan blir en förlängning av Wättinge gårdsväg via Centrum-parken och Dalgränd - som med stora vistelsevärden genom området binder samman Centumparken och Tyresö centrum med det nya området och Tyresövallen (och en ev. ny ishall) och vidare upp mot Nackareservatet i norr. Gatan blir ett viktigt komplement till Simvägen som länk mellan södra delen av centrum och norra, särskild då centrum är stängt. Gatan föreslås få ett tydligt karaktärsskapande drag av vatten. Områdets underdimensionerade dagvattenkulvert kan byggas om till en öppen dagvattenkanal. Kanalen ska då, förutom den pedagogiska uppgiften, bidra till gatans höga vistelsevärde. Bilisterna kör på de gåendes och cyklandes villkor.

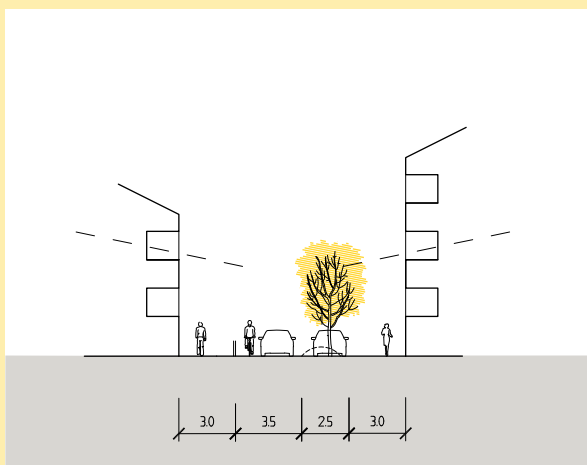
**Simvägen, 18 m**

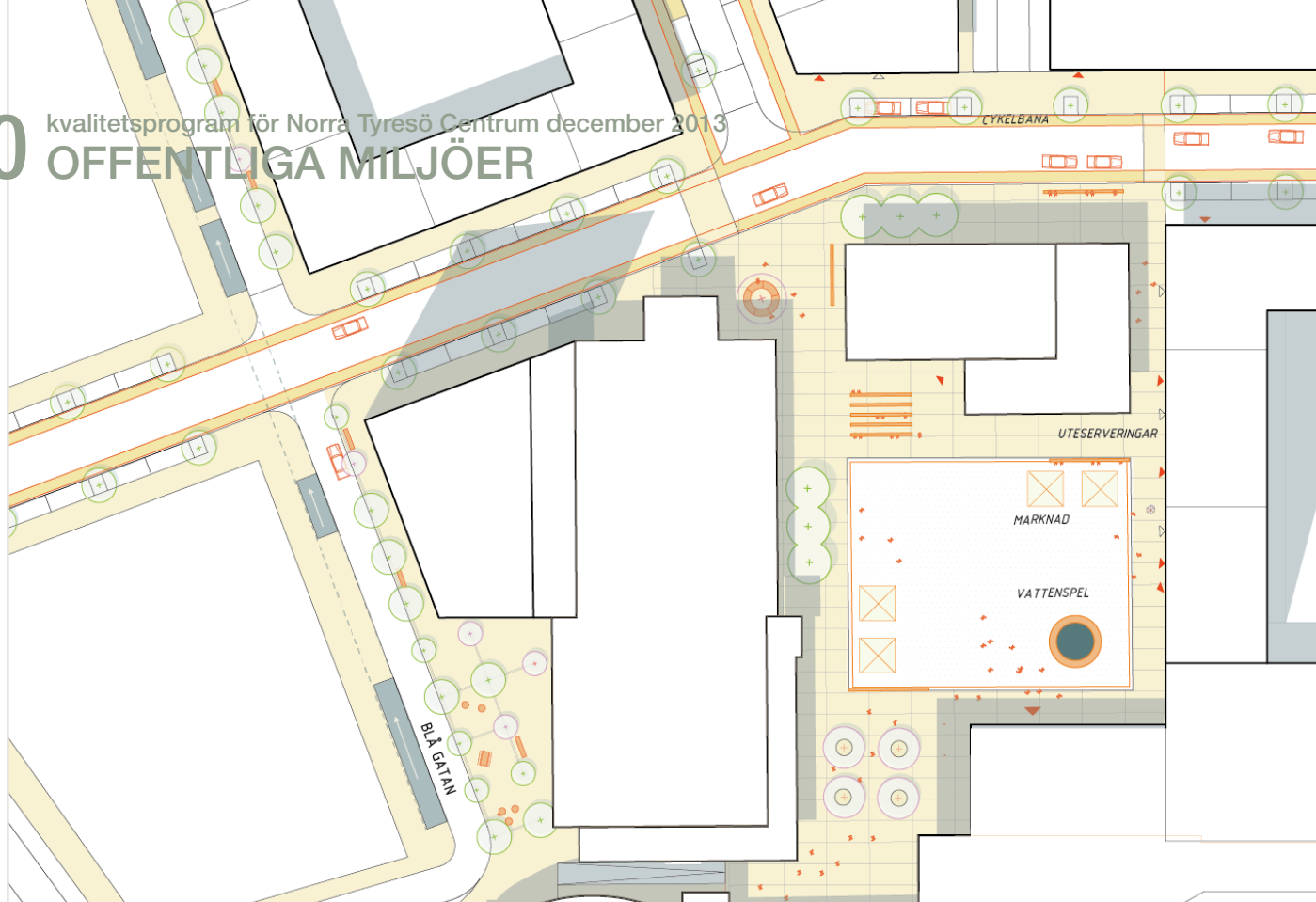
Simvägen fyller en viktig funktion som sammanbindande länk mellan Tyresö centrum och Tyresövallen, då den ansluter direkt till centrumets entré vid Forelltorget. Simvägen är också viktigaste angoringsgatan vid Tyresövallen.

Simvägen utformas 18 m bred, med generösa trottoarer, enkelsidig trädplantering samt möjlighet till en framtida busslinje. Trädzonen ger utrymme för angoringsparkering för cykel och bil.

**Gårdsgata, 12 m**

Gårdsgatorna får en sektion om 12 m, med motiveringen att trafiken (blandtrafik) här kommer att vara begränsad. På gatan föreslås enkelsidig trädplantering, samordnad med angoring/korttidsparkering. Gatan är enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart.





Forelltorget, skala 1:1000

TORG OCH PARKER

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser. I området planeras för två torg, Forelltorget och Norra torget samt en fickpark, Blå parken. Stadsrummen ska erbjuda variation i både utformning och funktion och vara karaktärsfulla. Hit lokaliseras i första hand byggnader med aktiva fasader och ett innehåll med service och publika verksamheter. Också andra typer av mötesplatser, som exempelvis mindre och informella platsbildningar eller hållplatser för kollektivtrafik ska ges förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta.

MIKROKLIMAT

Alla offentliga miljöer, såsom torg, gator, skolgårdar och lekplatser ska ha förutsättningar för ett bra mikroklimat med goda ljus-, ljud- och vindförhållanden.

Grönska ska användas aktivt för att minska effekter av klimatförändringar.

IDROTTSOMRÅDET MED TYRESÖVALLEN

Idrottsområdet är TyresövalLEN, med fotbollsplaner, uterink, och ishall, samt Aquarenan som är simhallen. Området med alla anläggningarna i anslutning till Tyresövägen är en attraktiv entré till hela centrum som bidrar med aktiviteter, liv och rörelse året runt. Till TyresövalLEN är det lätt att hitta och lätt att komma till. Entréerna är tydliga och välkomnande, exempelvis i förlängningen av Simvägen och Blå gatan. Idrottsområdet har utvecklingspotential för små ”in fill-aktiviteter” som skulle kunna komplettera utbudet. Även större utvecklingsmöjligheter studeras, till exempel en ny ishall och nytt parkeringsgarage.

Forelltorget är navet i Norra Tyresö centrum och kopplar området direkt till Tyresö centrum.

Torget är Tyresös mest offentliga rum och ska gestaltas därefter. Torget rustas upp med nya ytskikt och möbler. Nyplantering av träd och belysning ses över.

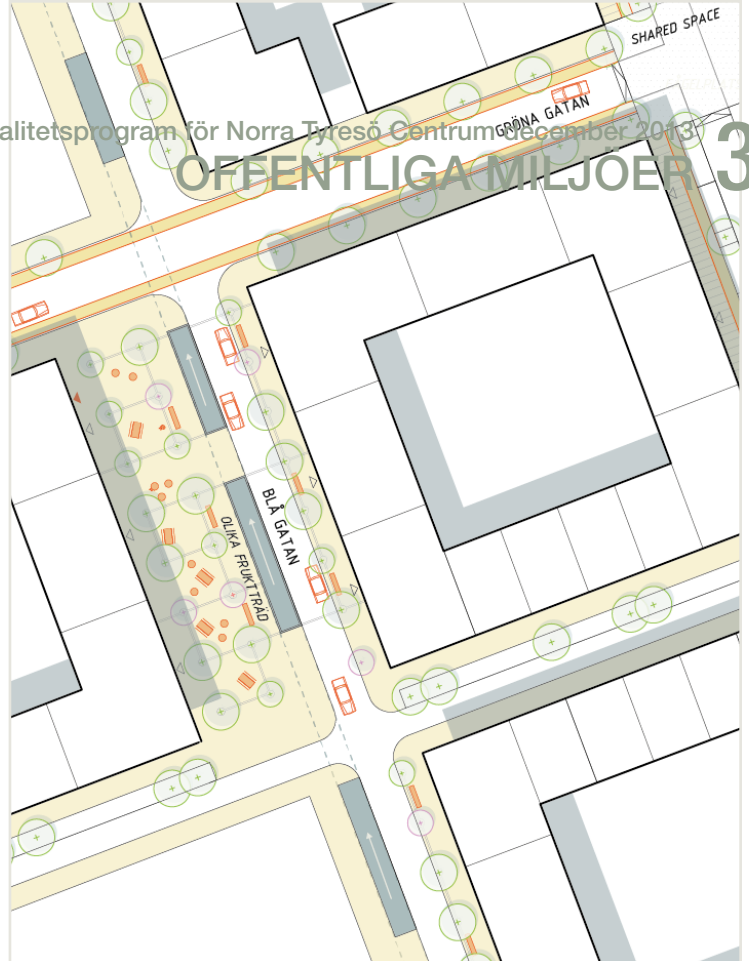




Norra torget, skala 1:1000

Norra torget är ett aktivitetstorg som flera viktiga stråk mynnar i. Halva platsen är en plan yta med rum för flexibla aktiviteter, lek, spel och uppträdande. Andra halvan är en bevarad naturslänt med vackra tallar och hållar. Genom slänten anläggs en slingrande väg och en generös sitttrappa byggs i västläge. Flyttbara möbler tas fram som kan användas fritt på hela ytan.

I Gröna gatans förlängning, invid befintliga sparade björkar, finns plats för en cykelparkering/cykelmek.



Blåa parken, skala 1:1000

Blåa parken är en utvidgning av den blåa gatan och präglas av vatten och odling. På platsen står rader av fruktträd med lokala sorter. Ursparningar i marbelläggningen fördröjer och leder vattnet till växtgroparna. Vattnet och växterna speglar både årstider och vädret. På platsen finns gott om sittmöbler och god belysning. En plats för en skördefest eller picknick.

Gatan karaktäriseras i hela sin sträckning av den öppna dagvattenhanteringen.





Översiktlig grönsstruktur, Nya Tyresö Centrum

VEGETATION

Gatu- och stadsrummen i *Norra Tyresö Centrum* ska ha tydliga växtkaraktärer. Val av träd och övrig vegetation ska vara väl genomtänkt och väljas med hänsyn till sociala (hälsa och välbefinnande), estetiska (karaktär) och ekologiska värden.

> En övergripande ekologistrategi för hela området ska tas fram.

De ekologiska värdena i området ska förbättras, antingen genom att förstora habitat eller genom att skapa nya. Om något habitat tas bort ska det kompenseras med ett nytt, av motsvarande ekologiskt värde. Grönsstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att såväl leva i som att förflytta sig i och genom området.

> En förstärkning av Wättinge gårdsväg ska genomföras.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de funktioner och processer i ekosystemet som gynnar människan. I *Norra Tyresö Centrum* ska det finnas flera ekosystemtjänster, för att skapa synergieffekter mellan sociala och ekologiska aspekter. Exempel på detta är att grönskan ska användas aktivt för att mildra effekter av klimatförändringar såsom att dämpa avrinning vid stora regn. Genom att plantera och bevara träd, buskar och blommor stöds också den biologiska mångfalden i området, något som har stor betydelse för såväl dagvattenhantering som hälso- och fritidsupplevelser.

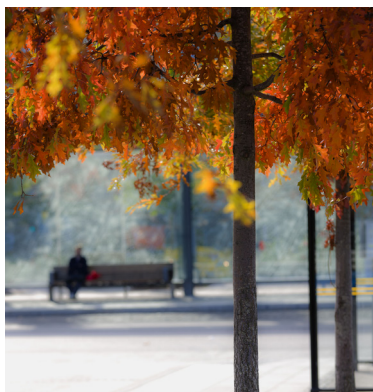
VAL AV VÄXTMATERIAL

En generell princip är att växter med lokal anknytning ska prioriteras. Av nyplanterat växtmaterial ska minst 80% vara av lokal härkomst eller andra ekologiskt lämpliga arter. Växtmaterialet ska även vara av hög kvalitet för att undvika alltför mycket etableringsskötsel. Växtmaterialet ska också vara klimatbeständiga och inte behöva konstbevattning.

Tvärgatan och Simvägen planteras med stadsträd av samma sort, för att ge ett enhetligt och stadsmässigt intryck. På gröna och blå gatan planteras istället en blandning av olika trädarter, för att ge en variation och för att öka den biologiska mångfalden. Den gröna gatan kantas av träd från den sörmländska naturen medan den blå gatan får en karaktär av blommande frukträd.

Äldre träd är viktiga värdväxter för en mängd olika arter. En inventering kommer att tas fram för att äldre träd ska kunna bevaras där det är möjligt. Olika typer av träd har olika stort behov av utrymme under och över mark. Rötter behöver ges möjlighet att växa obehindrat i minst två riktningar. Ett stort träd ska ha en växtbädd som är minst 20 kubikmeter.

> Skötselplaner för långsiktig skötsel ska upprättas av både kommun och byggherrar.



Referensbilder

> En dagvattenplan för området ska tas fram. Nedan följer exempel på vad den kan behandla för frågeställningar:

DAGVATTENPLAN

- Studie av andel hårdgjord yta inom området före och efter exploatering presenterat visuellt
- Beräknad infiltrationskapacitet före och efter exploatering
- Beräknad avrinning inom området före och efter samt korregerad för klimatförändringar
- Förslag på dämpande åtgärder inom området samt beräknad effekt av dessa

DAGVATTEN

Med dagvatten avses regn-, dränerings-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor och slutligen hamnar i hav, grundvatten, sjöar eller vattendrag. Då dagvattnet är en betydande källa till förorening av dessa recipienter har Tyresö kommun tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering. Dessa riktlinjer hittas på kommunens hemsida och ska följas i arbetet med Norra Tyresö Centrum för att medverka till att genomtänkta, miljöanpassade och kostnadseffektiva lösningar används för att ta hand om dagvattnet. Kommunens ambition är att dagvattnet inte ska innehålla mer föroreningar när det rinner ut i sjö, grundvatten, hav eller vattendrag än vad nederbörden innehåller.

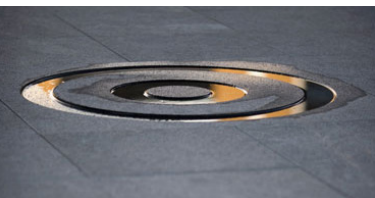
LOD står för lokalt omhändertagande av dagvatten och innebär att vattnet inte leds direkt till sjöar och vattendrag utan att det istället tas omhand lokalt genom infiltration eller perkolation. Exempel på sådana lösningar kan vara skelettjordar, gröna tak eller vertikal grönska för en utjämning och minskning av dagvattenflödet. Många små gröna ytor ska eftersträvas i området för att ta hand om dagvattnet och möjligheter att använda sig av uppsamling av dagvatten för bevattning ska eftersträvas. I den offentliga miljön ska synliga dagvattenlösningar eftersträvas för att öka förståelsen och intresset för miljöaspekten hos förbipasserande.

Recipient för Norra Tyresö Centrum är Albysjön vilket klassas som en mycket känslig recipient i känslighetsgrupp 1.

DAGVATTEN I NORRA TYRESÖ CENTRUM

Idag finns inga naturliga öppna vattendrag inom området. En del av området har tidigare varit träskmark som avleddes via diken, diket lades igen på 1960-talet och kulverterades. En översiktlig studie som tagits fram av denna dagvattenkulvert under 2013 tyder på att denna är underdimensionerad och inte klarar en ökad belastning. Därtill ligger grundvattenytan högt i delar av området vilket gör det känsligt för ökad vattenmängd. Då befintlig mark består av en stor andel hårdgjord yta så bör dock inte föreslagen exploatering medföra ökad ytavrinning. Genom en reglering av grönytor på både kommunal och privat mark bör istället andelen hårdgjord yta minska, vilket är nödvändigt för att uppnå EU:s vattendirektiv och Sveriges miljömål om yt- och grundvatten.

För att på sikt klara hantering av beräknad avrinning från ett 10-årsregn ska befintlig dagvattenkulvert byggas om för en mer öppen dagvattenlösning, till exempel som en dagvattenkanal, längs den Blåa gatan. En sådan dagvattenkanal skulle under vissa tidsperioder att vara vattenfylld medan den under andra skulle vara i princip torrlagd. För att tydligt visa på hantering av dagvattnet och öka medvetenheten för en större öppen dagvattenlösning ska även andra öppna lösningar ordnas i anslutning till den blå gatan, till exempel kan dagvattenrännor leda dagvatten från lokalgarorna ned till dagvattenkanalen.



MATERIAL, FÄRGSÄTTNING OCH MÖBLERING

GENERELLA RIKTLINJER

Utformningen av gator och torg sker med utgångspunkten att skapa en ombonad och trygg miljö som uppmuntrar till användning.

Generellt gäller att alla offentliga ytor ska ha ett tydligt sammanhållet uttryck, där antalet olika typer av möbler begränsas. På vissa platser med egen tydlig identitet, kan dock exempelvis utrustningsvalen avvika för att förstärka den specifika platsens karaktär.

Ur tillgänglighessynpunkt ska det på de offentliga platserna finnas sittmöjligheter med rygg- och armstöd.

Markbeläggning ska alltid väljas med hänsyn till tillgänglighet och dimensioneras efter rådande trafikklass.

OFFENTLIG UTSMYCKNING

Utsmyckning är ett viktigt inslag i den offentliga stadsmiljön och kan beroende på hur den utformas och integreras bidra till många olika sorters kvaliteter, till exempel identitet, delaktighet, orienterbarhet, diskussion, aktiviteter och avkoppling. Konst och utsmyckning ska på olika sätt bidra till stadsrummen i Norra Tyresö Centrum genom exempelvis offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten.

BELYSNINGSPRINCIPER

Belysningen inom Norra Tyresö Centrum ska bidra till en attraktiv och trygg miljö. Belysningen ska även stärka orienterbarheten och platsens identitet. Belysningen består av allmänbelysning och effektbelysning. Allmänbelysningen är grunden som ger ett funktionellt och behagligt ljus så att man kan se vart man går och vem man möter. Allmänbelysningen ska generellt ha ett varmvitt ljus med hög färgåtergivning. Effektbelysningen är komplement till allmänbelysningen och tillför extra kvaliteter. Effektbelysningen kan användas för att framhäva valda stråk, platser och element. De platser som främst bör förses med effektbelysning är Forelltorget, Norra torget och gröna gatan med gångtunneln under Bollmoravägen, Blåa parken och Blåa gatan samt entréerna till idrottsområdet. Effektbelysning kan med fördel utformas i samverkan med utsmyckning.

Vid val av armaturer ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade armaturer i Tyresö Centrum. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och underhåll ska beaktas. Belysningsarmaturerna ska även vara attraktiva när det är ljusst ute.

Inom idrottsområdet ska belysningen anpassas så att störningarna för omgivningen minimeras, exempelvis genom ljusstyrning och avskärmning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ENERGISYSTEM

För att skapa ett hållbart samhälle behövs primärt att låg energiförbrukning eftersträvas. Den energi som förbrukas ska framställas så klimat- och miljövänligt som möjligt. Innovativa lösningar och ny teknik kan skapa förutsättningar för hållbara lösningar i stort och smått. Möjligheter för att generera el och värme integrerat i eller på byggnaderna bör beaktas. Inom Norra Tyresö Centrum finns redan en laddningsstation för elbilar. Denna bör kompletteras med laddningsstolpar på strategiska platser i området.

I Norra Tyresö Centrum ska en låg energiförbrukning eftersträvas. I de fall energi behöver tillföras byggnaden ska fjärrvärme erbjudas som ett första alternativ. En helhetslösning för hela området hittas där anslutningsavgiften för bebyggelsen är klargjord i tidigt skede och inte varierar uppåt på grund av exempelvis en låg energiförbrukning. Då områdets befintliga fjärrvärmecentral är belägen i Forellskolan (som rivs) behövs en ny central för fjärrvärmesystemet.

ÅTERVINNINGSSYSTEM

Avfall från Norra Tyresö Centrum ska omhändertas på ett uthålligt miljömässigt sätt. För hushållsavfall och minst ytterligare en fraktion installeras sopsugssystem.

Sopsugssystem är ett effektivt sätt att samla in avfall ur miljö-, närmiljö- och arbetsmiljösynpunkt. Tung trafik och störningar som buller, lukt, skadedjur och olycksrisk kan minskas. Med självtömmande papperskorgar som aldrig blir överfulla genom automatiska tömningar minskas även risken för nedskräpning i området.

Insamlingen för avfall kompletteras med insamling för fler fraktioner för exempelvis förpackningar och tidningar.

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Hela Norra Tyresö Centrum ska anslutas till de kommunala ledningsnäten för vatten och avlopp. Vid projektering av avloppsledningsnätet ska strävas efter en lösning med självfall till pumpstationen vid Bollmora allé. Vid detaljplanering behöver hänsyn tas till den befintliga pumpstationen.

TRANSPORTER

Transporter är en naturlig del i staden men kan skapa störningar för gatulivet. Antalet tunga transporter ska därför vara så få som möjligt. Transporter ska i huvudsak välja det övergripande gatunätet med Tvärgatan och Simvägen medan in- och utfarter, lastning och lossning i största utsträckning ska ske från de mindre gårdsgatorna.

FIBER

I Norra Tyresö Centrum ska fiberinfrastruktur ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning med optisk fiber skapar förutsättningar för minskat resande och större flexibilitet att exempelvis arbeta hemifrån.

UTFORMNING AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Tekniska anläggningar ska om möjligt inordnas i kvartersstrukturen, in i den planerade bebyggelsen. För de anläggningar detta inte är möjligt ska de lokaliseras för minsta störningspåverkan med hänsyn till exempelvis skyddsavstånd, transportbehov och olägenheter som buller och lukt.

Tekniska anläggningar ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till omgivande platser och bebyggelse.

KVARTER OCH KVARTERS- BEBYGGELSE

Följande kapitel beskriver gestaltningsprinciper för områdets kvarter- och kvartersbebyggelse. Kapitlet startar övergripande och anger sedan principer för olika aspekter inom kvartersgestaltningen.

kompletteras med texter
samt att kvarten benämns och fram-
håvs



KVALITETER OCH FUNKTIONER I KVARTERSBEBYGGELSEN

Sammanfattande riktlinjer för kvartersbebyggelsen.

Norra Tyresö centrum ska erbjuda ett brett spektrum av boendeformer med hög kvalitet – för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden.

För att öka förutsättningarna för en variation i utbudet och omväxlande upplevelser i stadsmiljön är fastighetsindelningen småskalig.

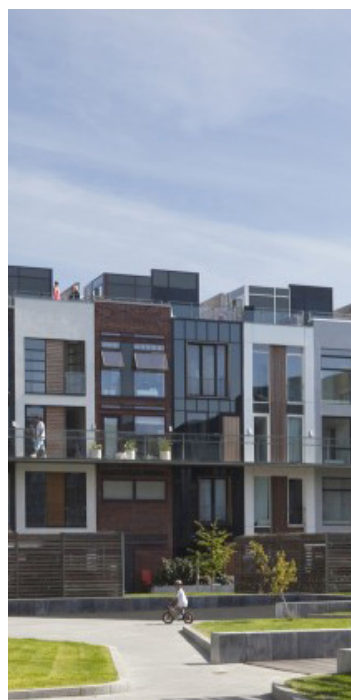
Omsorgsfullt utformade bottenvåningar ger en rik upplevelse i stadsmiljön. För ett levande och tryggt gaturum utformas byggnaderna med entréer/bostadsentréer mot gata.

Den nya bebyggelsen har en generell 5-våningsskala med inslag av småhus och lägre och högre delar på strategiska platser. Exempel på strategisk plats är det höga huset vid Bollmorahallen. Utgångspunkter för gestaltningens höjd är ljusförhållanden och parkering – som förutsätts hanteras under mark, inom egna fastigheten/kvarteret.

Bostadsgården medför en viktig kvalitet till boendet. Gårdarna gestaltas gröna och en tydlig gräns mellan privat och offentligt eftersträvas.

Mötet mellan gammalt och nytt ses som en tillgång i området och skala och karaktär på kvartersbebyggelsen ska förhålla sig till omgivningen.

Ytor som idag utgör markparkering till Tyresö centrum planeras för att på sikt kunna omvandlas till stadsqvarter.



modellbilder som beskriver
områdets skala samt namnger
områdets strategiska platser och
symbolbyggnader



BEBYGGELSENS SKALA

Skalan i *Norra Tyresö Centrum* ska vara mänsklig så att möjlighet till bra kontakt finns i gaturummen och på de offentliga platserna. Grunden till stadsdelens skala är den tydliga rutnätsstrukturen med kvartersstorlekarna kring 60 meter. Kvarterens storlek skapar förutsättningar för en gävanlig stadsdel med god tillgänglighet. Skalan påverkas även av fastighetsindelningen, där en tät och småskalig fastighetsindelning medför en variation i såväl upplevelse som utbud.

Generellt utgår bebyggelsens skala från en sammanhåller femvåningsstruktur. På strategiska platser kan bebyggelse avvika med småhus eller högre och lägre byggnader som skapar en variation i stadsrummet. Avsteg från den generella våningshöjden kan göras men ska då motiveras genom väl bearbetad arkitektur. Exempel på bearbetningar är indragen takvåning, neddragna hörn, indelning av fasaden eller olika material som på olika sätt bryter ner skalan. Vid utformning av byggnadshöjder, bebyggelsens volymer och täthet ska hänsyn även tas till sol-ljusförhållanden på gårdar och i bostäderna. Strategiskt läge för en högre byggnad är till exempel i anslutning till Bollmorahallen. Strategiska lägen för lägre bebyggelse är till exempel mellan Gröna gatan och den befintliga bostadsbebyggelsen.

Vid möten mellan befintlig och ny bebyggelse ska skalan förhålla sig till omgivningen och utformningen motiveras. Den nya bebyggelsens mänskliga småskalighet ska komplettera den befintliga mer storskaliga bostadsbebyggelsen, idrottsanläggningarna och handeln.

För att kunna anpassa bebyggelsen efter påverkande yttre faktorer så som solljus, vind och buller ska övergripande utredningar göras för hela området. Utredningarna ska ligga till grund för fortsatt planering.

Typologier

För ett flexibelt innehåll i kvarteren och för ett brett spektrum av boendeformer, planeras i området för flertalet olika typologier. Exempel på dessa är:

- Flerbostadshus
- Bostadstorn
- Stadsradhus
- Befintliga hus



BEBYGGELSENS KARAKTÄR

Karaktären i *Norra Tyresö Centrum* präglas av den tydliga strukturen och gaturummen med hög grad av orienterbarhet samt den mänskliga och sammanhållna skalan.

Området präglas även av funktionsblandningen, både i stort med variation mellan handel, bostäder, aktiviteter, men även inne i kvarteren genom flexibla bottenvåningar och varierade bostäder i både upplåtelseformer och storlekar. Kvarteren är i huvudsak slutna med entréer, lokaler och bostadskomplement, så som cykelrum och tvättstugor, som vänder sig ut mot gatorna. Möjlighet att sippra igenom kvartererna till fots ska dock finnas för att möjliggöra alternativa vägar och en ännu högre tillgänglighet till området.

Varierade fasaduttryck och flexibla bottenvåningar med lokaler bryter upp den sammanhållna helheten och ger en intressant och stimulerande stadsmiljö att vistas och röra sig i. Karaktären ska stärkas av spännande arkitektur av hög klass för både byggnader och gårdar.

Karaktären i *Norra Tyresö Centrum* bryter till största del av från omgivningens arkitektoniska uttryck. Anspelningar på omgivande utformning, materialval och uttryck bör dock ändå beaktas för de nya byggnaderna för att ge området ett sammanhang i kommundelen. En hälsosam bebyggelsemiljö och hållbarhetsaspekter för den nya bebyggelsen är också viktiga att beakta, exempelvis klimatsmart livscykelperspektiv vilket bidrar till att uppnå stadsdelens vision om hållbara förutsättningar. För att motivera till nytänkande arkitektur av hög klass anordnas till exempel markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.

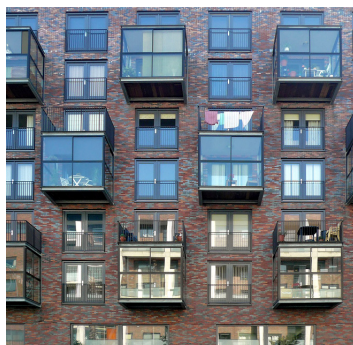
För att säkra omväxlande fasaduttryck ska fasaderna varieras minst var tjugofemte meter och bottenvåningar och socklar ska vara bearbetade med en karaktär med stadskvaliteter – även där lokaler inte inryms. Bearbetade uttryck för bottenvåningar och socklar kan även vara ett sätt att bryta ner skalan och förstärka den sammanhållet varierande karaktären för området. Lokaler och bostäder ska utformas så att kontakt med omkringsliggande gator, torg och parker finns. Kontakt mellan ute och inne bidrar till det levande gaturummet och en trygg och social stadsdel. Även om visuell kontakt ska finnas ska olika ytors karaktär framgå tydligt genom utformningen och gränser mellan offentligt, halvprivat och privat ska vara enkla att urskilja.



Bebyggelsen i Nora Tyresö Centrum

Områdets karaktär präglas även av vegetationen som gestaltas som urban grönska med synlig hantering av dagvatten. Det starkaste gröna elementet i stadsdelen utgörs av gatuträden, som också bidrar med olika karaktärer till olika gator. För all bebyggelse ska en grön strategi upprättas som redovisar motiv och hänsyn till ekologiska, sociala och rekreativa aspekter.

Strategiska platser som bidrar till områdets varierade karaktär är *Forelltorget* (som är ett nav för hela Tyresö centrum), *Norra torget* och *Blå parken* som alla har olika funktioner i stadsdelen. Även gatorna har olika utformning och användning som bidrar till områdets karaktär och orienterbarhet. Symbolbyggnader för området är *Forellbion*, *Aquarenan* och det planerade höga punkthuset vid Bollmorahallen. Norra Tyresö Centrums tydligaste målpunkter är *Tyresö Centrum* och *Tyresövallen*.



Gaturum/Bottenvåningar

Förutom entréer till bostäder och verksamheter ska husens bottenvåningar också bidra till offentlighet och stadsliv. *Norra Tyresö Centrum* byggs för att skapa långsiktiga förutsättningar för en funktionsblandning. För att skapa flexibilitet över tid ges gatuplanet en förhöjd våningshöjd och entréerna anpassas, för att på sikt möjliggöra lokaler. I strategiska lägen, vid torg, mindre platsbildningar, parker och korsningar, byggs lokaler i större utsträckning direkt. Bostädernas huvudentréer är alltid förlagda mot gatan.

Uteserveringar

Uteserveringar är idag ett självklart och omtyckt inslag i stadens offentliga rum. Uteserveringar bidrar ofta till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö men kan också begränsa tillgängligheten till det offentliga rummet. Uteserveringarnas möblemang, avgränsningar, markiser och parasoller gestaltning betyder mycket för hur staden upplevs. Det är därför av största vikt att uteserveringarna placeras och tar hänsyn till hur omgivningen gestaltats och anpassas därefter.

Skyltar, skärmtak och markiser

Handeln och verksamheternas annonsering i det offentliga rummet är en del av intrycket och karaktären av stadsmiljön. Skyltar, skärmtak och markiser begränsas i utbredning mot gata, torg, mindre platsbildningar och park.

Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk innebär höga boendekvaliteter och kan, rätt utformade, också bidra till rummet mellan husen. Balkongutformningen varierar därför mot olika gator och gårdar.

Mot Tvärgatan och Simvägen eftersträvas släta fasader. Balkonger, i den mån de placeras mot gatan, integreras i fasaden och är inte utanpåliggande. *Exempelvis fransk balkong, loggia.*

Också Gröna och Blå gatan, med sin höga grad av offentlighet, innebär restriktioner mot utskjutande byggnadsdelar (max 0.9 m). Bottenvåning för ej utformas med utskjutande delar, minst 4.7 m upp från gatan gäller. *Exempelvis vandringsbalkong, burspråk.*

Mot gårdar och övriga gator tillåts utskjutande balkonger (max 2.4 m), dock ej i bottenvåningen och minst 4.7 m upp från gatan. *Exempelvis möblerbar balkong, grön balkong.*

Utformningen av balkongerna bör göras i relation till husets proportioner – stora sammanhängande utanpåliggande balkongsystem ska delas upp.

För särskilda byggnader, exempelvis det höga huset vid Bollmorahallen, kan särskilda förutsättningar gälla. Dessa ska motiveras genom väl bearbetad arkitektur, då en medveten gestaltning av exteriören ska bidra till områdets stadskvaliteter.

diagram över gators olika
balkongutformning

referensbilder dagvatten



Vegetation

En grönskande utemiljö genererar viktiga ekosystemtjänster såsom svalka, skugga, skydd mot vind, upptag av koldioxid och luftförorening, fördröjning och rening av dagvatten, rekreation samt livsmiljöer för djur och insekter. Bostadsgårdarna ska utformas så gröna som möjligt och innehålla en stor artrikedom med inslag av vatten.

Dagvatten ska i hög utsträckning fördröjas på gårdar och tak.

En separat dagvattenutredning ska tas fram för hela *Norra Tyresö Centrum*. Denna ska översiktligt beskriva hur regnavrinningen till allmänna dagvattenledningar och vattendrag ska förhindras, minskas och fördröjas på allmän platsmark.

För kvartersmark ansvarar exploatören för att en dagvattenutredning på liknande sätt görs för respektive kvarter. Utredningen ska visa hur tekniska lösningar kan utföras för att minska ytvavrinningen genom t.ex. trög avledning, raingardens eller öppen hantering. Gröna tak, antingen genom sedummaterial eller som takträdgårdar att vistas på, ska eftersträvas och kan vara en del av den gröna design som projekten ska eftersträva.

Riktlinjer för dagvattenhantering för hela Tyresö kommun finns att ta del av på kommunens hemsida och ska fungera som ett komplement till den separata dagvattenutredning som specifikt hanterar Norra Tyresö Centrum.

Parkering (för ett hållbart resande)

Boendeparkering ska utformas i enlighet med trafikhierarkin som råder inom hela *Norra Tyresö Centrum*.

Längs huvudgatorna ska i första hand entréer till verksamheter, service och bostäder prioriteras. Garageinfarter och platser för lastning och lossning ska om möjligt lokaliseras till de mindre lokalgatorna.

Parkeringsplatser ska integreras med hjälp av exempelvis vegetation för att inte dominera gatubilden. Garageinfarter ska utformas så att de inte hindrar framkomligheten för gående och cyklande.

För varje kvarter ska en parkeringsnorm för cyklar tas fram. Denna utgår från antal cykelparkeringsplatser som är vindskyddade och går att låsa om sig samt hur många platser som är mer lättillgängliga att använda. Cykelparkeringsplatser ordnas med fördel i bottenvåningen i anslutning till entrén. Möjlighet till att reservera parkeringsplatser för bilpoolbilar och samåkningsalternativ ska studeras. För varje kvarter ska en parkeringsnorm för privatbilar till bostäderna tas fram.

All boendeparkering ska rymmas inom bostadskvarteret, i huvudsak genom att garage anläggs. Parkeringsgarage ska vara säkra och utrustas med lås. Parkeringsnormen för bilparkering inom respektive kvarter ska vara möjlig att påverka genom att erbjuda boende andra mer hållbara transportalternativ till privatbil. Detta kan till exempel ske genom lådcyklar, gratis medlemskap i bilpool de första åren, möjlighet till hemkörning av inköpta varor etc.

diagram parkering

GENOMFÖRANDE

Detta kapitel innehåller en beskrivning om hur området ska förändras och vilka förutsättningar som styr utbyggnaden.

GENOMFÖRANDE

BEFINTLIG SITUATION

Ägandestruktur och verksamheter

Fastigheterna Forellen 4, 15, 16 samt Bollmora 2:1 och 1:94 ägs idag av Tyresö kommun. Övriga lagfarna fastighetsägare inom området är Tyresö Bostäder, Brf Gösen, Hemsö Fastighet, ESCF Tyresö Centrum, Tyresö Nya badanläggning och Söderviken Fastigheter.

Kort kan nämnas att inom ramen för befintliga verksamheter i närliggande områden till Norra Tyresö Centrum finns bland annat bostäder, trygghetsboende, industriområde, komvux, Tyresö centrum, äldreboende, seniorboende, bussterminal och golfbana.



karta som visar befintlig situation
ägande och verksamheter
+ enkla linjer för den nya
kvartersstrukturen

1. Bostäder inom området finns genom ca 120 hyresbostäder i Tybos och Södervikens bestånd samt genom ytterligare ca 210 lägenheter upplåtna med bostadsrätt inom Brf Gösen.
2. Aquarenan invigdes januari 2013 och är en simhall med bassänger, familjebad, gym, träningslokaler och servering.
3. Tyresövallen är en idrottsanläggning med fotbollsplaner och ishall.
4. Förskolan Båten har sex avdelningar för förskoleverksamhet varav en är för barn med behov av särskilt stöd.
5. Forellskolan var tidigare en högstadieskola för elever i årskurs 6-9 men denna står idag tom.
6. Bio Forellen drivs av Tyresö Filmförening.
7. Bollmorahallen byggdes 1963 och rymmer 500 personer och kan användas för idrotter som t.ex. gymnastik, fotboll, handboll, bågskytte, bordtennis och dans.
8. Vårdfastighet på ca 6700 kvm med vårdscenarier och folktandvården samsas med frisör, sjukgymnaster, restaurang och andra mindre företag.

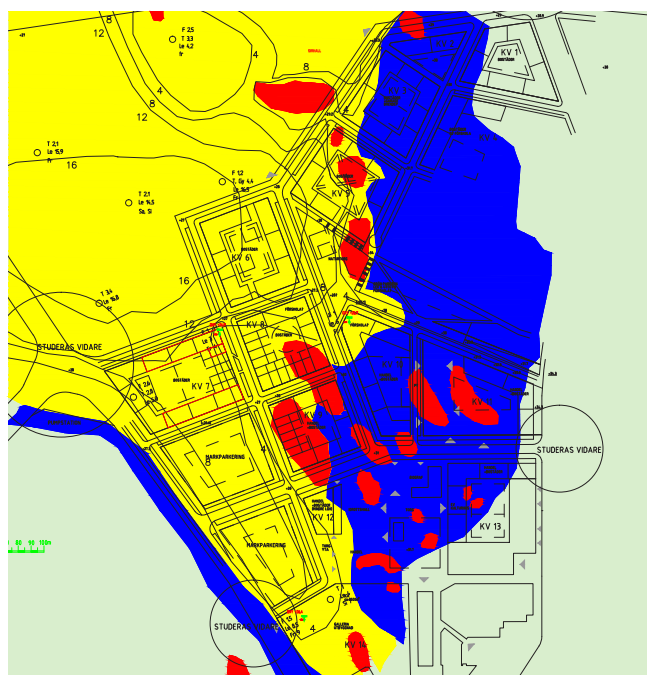
PLANERAD SITUATION

Ägandestruktur

När genomförandet av utvecklingsområdet är klart har Tyresö kommun avyttrat den mark som föreslås bebyggas med bostäder. En del av kvarteren kräver att flera fastighetsägare samverkar för att bebyggelse ska vara möjlig.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk beskrivning har tagits fram av Tyresö kommun inför arbetet med kvalitetsprogrammet för *Norra Tyresö Centrum*. Grundförhållandena i området kännetecknas dels av ett fastmarksområde i öster utmed Bollmoravägen, dels av ett utfyllt sankmarksområde i väster utmed Bollmora Allé. En stor andel berg i dagen finns inom fastmarksområdet och jorden består av genomgående fast jord av fyllning, sand, silt och torrskorpelera på berg. Inom det igenfyllda sankmarksområdet utgörs jorden av blockig fyllning, lös dytorv och gytta som underlagrats av upp till ca 15 meter lös lera på mäktiga lager av sand och silt på berg. Jorddjupet har uppskattats till maximalt ca 32 m. Inom fastmarksområdet kan grundläggning förväntas göras med plattor på packad sprängbotten eller på packad fyllning på berg eller naturlig jord, inom sankmarksområdet kommer dock grundläggning med pålar vara nödvändigt. Om källare och garage utförs bör dessa läggas på en nivå så att dräneringen inte hamnar under grundvattenytan, vilket skulle riskera medföra grundvattensänkning med allmänna marksättningar som följd.



Utdrag ut den geotekniska beskrivningen

Huvudmannaskap

Samtliga gator, torg och parker beskrivna i kvalitetsprogrammets kvartersstruktur föreslås i detaljplanearbetet utläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för ekonomi, utbyggnad, drift och skötsel. Anläggningar som behövs för den tekniska försörjningen av området som helhet förläggs på kommunal mark som sedan upplåts till respektive huvudman. Kommunen projekterar och bygger ut den offentliga miljön allteftersom att detaljplanerna tas fram och föreslagen byggnation genomförs. Tyresö kommun är även huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt för dagvattenhanteringen. Stora delar av vatten- och avloppsnätet kommer att behöva om- eller nyförläggas i området för att möjliggöra för den nya kvartersstrukturen. En översiktlig V/A-plan för hur detta ska ske ska tas fram under 2014. Vattenfall eldistribution är huvudman för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Markstrategi

Den del av *Norra Tyresö Centrum* som ägs av Tyresö kommun och planläggs för kvartersmark för bostäder kommer att säljas till exploatörer i samband med att detaljplanerna tas fram för respektive kvarter. Kommunen kommer att tillämpa olika tillvägagångssätt vid markanvisning av de olika kvarteren. För att skapa konkurrens kring bland annat gestaltning, minskad miljöpåverkan, kvalitet och ekonomi samt möjliggöra för nya aktörer att arbeta i kommunen ska markanvisningstävling anordnas. Även direktanvisning av mark till en specifik byggherre kan bli aktuellt, till exempel beroende av markägandeförhållandena inom ett kvarter eller då en exploatör tidigare visat på bra projekt och samarbete i kommunen. Vid direktanvisning kommer en opartisk värdering göras av marknadsvärdet för den specifika marken.

Ekonomi

Ekonomi för hela Norra Tyresö Centrum ska vara i balans vilket innebär att de kostnader som genomförandet av området medför ska täckas genom inkomster i form av avgifter, markförsäljning och exploateringsbidrag. Inkomster i form av markförsäljning är de intäkter som kommunen får i form av avyttring av mark i enlighet med markstrategin. Exploateringsbidraget är en gatukostnadsersättning som enligt Plan- och Bygglagen kan tas ut av fastighetsägare som har nytta av de nya anläggningarna på den allmänna platsmarken, till exempel gator, torg och parker. Tyresö kommun kommer inte att ta ut exploateringsbidrag av befintliga verksamheter i området utan det är endast i samband med att detaljplaner med förändrade byggrätter tas fram som exploateringsbidraget blir aktuellt då de är dessa som beräknas ha stort nytta av de nya anläggningarna. I samband med att markanvisning görs ska det tydligt framgå huruvida exploateringsbidraget är inräknat i köpeskillingen eller ej. Även exploatörer som bygger utanför Norra Tyresö Centrum ska bidra med exploateringsbidrag till utvecklingen om de kan anses ha nytta av denna. Utöver köpeskillning och exploateringsbidrag tillkommer avgifter för till exempel planframtagande, bygglov och kommunal V/A-anslutning. I normalfallet där exploatören tar fram detaljplanen tillsammans med kommunen regleras planavgiften genom ett särskilt planavtal. Om så inte är fallet så regleras den liksom bygglovsavgift och V/A-anslutning av kommunens gällande taxa vid debiteringstillfället. Vilka större kostnader kommunen har redovisas närmare under stycket ”Utbyggnad och etappindelning”.

Övriga kostnader som tillkommer exploatören kan bland annat vara fastighetsbildningskostnader, elanslutningsavgift, teleavgift och anslutningsavgift för fjärrvärme. Det är exploatörens ansvar att ta reda på vilka avgifter som kan komma i fråga i respektive kvarter men kommunen kommer naturligtvis att arbeta för att underlätta så att informationen blir tydlig. Ett samarbete mellan Tyresö kommun och ledningshavare i området har exempelvis inletts för att minska kostnaden för ledningsförläggning och ta fram ungefärliga anslutningskostnader i ett tidigt skede. Detta för att möjliggöra för exploatören att tidigt i planeringen kunna beräkna den totala kostnaden för respektive projekt.

Tekniska anordningar

Ledningssamordningsmöten ska hållas kontinuerligt med ledningshavare i området för att hitta samarbetsformer under genomförandet. En IT-plattform ska öppnas till förmån för samordning och genomförandeavtal ska tas fram med respektive ledningshavare för att tidigt kunna reda ut ansvar och ekonomiska förutsättningar. Även behovet av tekniska anläggningar ska utredas i tidigt skede för att kunna bereda plats åt teknikbyggnader och åt ledningar i gatan.

UTBYGGNAD OCH ETAPPINDELNING

Generellt

Utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum kommer att pågå under lång tid. Kommunen har inte möjlighet att själva helt styra utbyggnation då en del av fastigheterna inom området ägs av privata aktörer. Den övergripande målsättningen, om ingen detaljplan överklagas, är att de stora kommunala investeringarna ska vara utförda år 2020. Utbyggnadstiden kan dock komma att förlängas pga ändrade eller oförutsedda förhållanden eller om detaljplanerna överklagas. Som större kommunala investeringar innefattas anläggandet av en ny tvärgata mellan Bollmoravägen och Bollmora Allé, anläggandet av Simvägens förlängning och en ny dagvattenlösning längs den blå gatan samt rivning av Forellskolan, befintlig ishall samt befintlig förskola. Rivning av befintlig ishall och förskola kräver att nya platser för dessa verksamheter finns på plats. Utöver de större kommunala investeringarna ska mindre lokalgator anläggas. Därtill ska även V/A- och dagvattennät byggas ut.

I den norra delen av området kan en utbyggnation av infrastruktur och bostäder ske allteftersom som att fastighetsägarna är redo. I den södra delen är dock tillkommande infrastruktur mer komplex att lösa varför en etappindelning föreslås. Fastighetsägare, exploatörer, verksamhetsutövare och kommunen som har intresse i Norra Tyresö Centrum ska under genomförandet verka för att samverka kring gemensamma frågeställningar och hitta lösningar över fastighetsgränserna.

ETAPP	VAD	NÄR
1	Rivning Forellskolan	Rivning 2014
2	Tvärgata och förlänging Simvägen	Detaljprojektering 2014. Anläggande 2015-2016
3	Blå gata med dagvattenlösning	Detaljprojektering 2015. Anläggande 2016-2017
4	Blå park	Detaljprojektering 2016. Anläggande 2017
5	Rivning ishall	Rivning 2016
6	Grön gata	Detaljprojektering 2016. Anläggande 2017-2018
7	Rivning förskolan Båten	Rivning 2018
8	Norra torget	Detaljprojektering 2018. Anläggande 2019
	Övriga lokalgator	I samband med utbyggnaden av bostadskvarteren



karta som markerar ut
etapper 1-8

Etapper infrastruktur

För att kunna ansluta kvarteren i den södra delen av området till kommunalt V/A-nät, lokalgator, elektricitet etc krävs att området byggs ut i en viss ordning. Navet i området är den planerade tvärgatan som går mellan Bollmoravägen och Bollmora Allé. Denna gata är grunden till kvartersindelningen som ska bidra till att ett mer finmaskigt gatunät skapas, vilket är nödvändigt för att urbana kvaliteter ska kunna uppnås i området. Till tvärgatan ska en förlängning av Simvägen dras ut för att skapa en huvudaxel för infrastruktur som till exempel vatten och avlopp. Huvudaxeln är nödvändig för att bostadskvarter ska kunna uppföras i området. Befintlig byggnad inom området, Forellskolan, behöver därmed rivas.

En viktig del av ny infrastruktur är även anläggandet av den blå gatan och lösningen av dagvattenhanteringen där. Lokalgor planeras allteftersom att utbyggnad sker. Forelltorget kommer att anläggas i samband med att det har utretts vilken typ av användning som kommer att bli möjlig på parkeringen intill Bio Forellen.

Tidplanen utgår från att detaljplanerna inte blir överklagade och avspeglar alltså kortast möjliga genomförandetid. Om dessa överklagas kommer genomförandet att skjutas framåt i tiden.

ETAPP	VAD	BEROENDE	NÄR PÅBÖRJAS DETALJPLANE-ARBETET?
A	Kvarter 2	-	2014
B	Kvarter 5 och 8	Etapp 1 klar och Etapp 2 i genomförandefas	2015
C	Kvarter 6 och 7	Etapp 3 är i genomförandefas	2016
D	Kvarter 9	Etapp 5 klar och Etapp 6 i genomförandefas	2017
E	Kvarter 10	-	2018
F	Kvarter 12	Etapp 7 klar	2019
	Övriga kvarter	Privata markägare	



Etapper utbyggnad

De bostadskvarter som är beroende av utbyggnationen av kommunal infrastruktur finns i den norra delen av utvecklingsområdet. I den norra delen är utbyggnaden framförallt beroende av att parkerings- och markägofrågor löses.

En etappindelning har tagits fram för de södra delarna där kommunen äger marken och kan styra över tidsplanen på ett annat sätt än i den norra delen och där privata aktörer äger marken.

Under genomförandet

Kommunen har som ambition att undvika att ytor står tomma i väntan på att byggnation ska genomföras eller efter att befintliga verksamheter har rivits. Under den tiden ska istället förslag på hur platserna kan nyttjas för andra, tillfälliga, aktiviteter tas fram. Detta kan till exempel vara möjlighet till odling, tillfälliga bostäder eller idrottsaktiviteter.

Fortsättning och uppföljning

Kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum är ett levande dokument som ska uppdateras parallellt med att området byggs ut. Det ska i uppdaterade versioner framgå hur arbetet med strategierna för att uppnå uppsatta mål fortgår. I samband med att detaljplaner tas fram och markanvisnings- eller exploateringsavtal tecknas med exploatörerna ska det tydliggöras hur de krav som ställs där ska följas upp och vilken redovisning som krävs för detta. Utvärdering av projektet i sin helhet ska göras i samband med att området växer fram, dels internt på kommunen och dels externt gentemot befintliga fastighetsägare, inflyttade samt exploatörer i området.

UNDERLAGSMATERIAL

RAPPORTER OCH PLANER

Förteckning över underlagsmaterial

