

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-15

1 (10)

Diarienummer

2015KSM0313

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planprogram för gymnasieområdet och Wättingestråket

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för gymnasieområdet och Wättingestråket.

Syftet är att utreda möjligheterna och ge inriktning för framtida utveckling i området med t.ex. bostäder, service, aktiviteter, omsorg och rekreation.

Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef

Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Kommunen har slutit överenskommelse med Hemsö fastigheter om att lokalisera Tyresö gymnasiums studieförberedande program till Tyresö centrum. Som en följd av detta har samhällsbyggnadsförvaltningen övergripande studerat gymnasieområdets och Wättingestråkets möjligheter och potential att utvecklas

Förvaltningen ser stora möjligheter och potential för gymnasieområdet att bli kommunens nästa utvecklingsområde. Hur och på vilket sätt behöver studeras vidare i ett helhetsperspektiv tillsammans med Wättingestråket.

För att vidare studera hur och på vilket sätt gymnasieområdet bäst kan utvecklas bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt att upprätta ett planprogram, i enlighet med plan- och bygglagen. Planprogrammet ska beskriva förutsättningar, innehålla en analys inkl. behovsbedömning samt ge förslag och inriktning för framtida utveckling. Förslaget ska samrådats med remissinstanser och allmänheten.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft i uppdrag att hitta ett alternativt, mer centralt, läge för kommunens gymnasium. Enligt rapporten "Ny gymnasieskola i Tyresö", som togs fram av utbildnings-konsultbolaget TÄNK OM, är det viktigt att det nya gymnasiet blir så attraktivt att den inte bara motverkar drivkraften att lämna Tyresö, utan också att det kan locka till sig ungdomar från andra kommuner. Viktiga framgångsfaktorer är, enligt utredningen, ett centralt läge, fräscha, flexibla och välutrustade lokaler, goda kommunikationer, närhet till bibliotek, café och restaurang samt möjligheter till samlokalisering med andra verksamheter. Lokaliseringsutredningen med konsekvens och riskanalys för sammanlagt åtta olika alternativ redovisades för kommunstyrelsen i januari 2014. Kommunstyrelsen gav då samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med utvecklingsförvaltningen, djupare utreda fyra alternativ.

Som en konsekvens av att gymnasiets lokaler är för stora för dagens verksamhet samt en framtida flytt av Tyresö gymnasiums studieförberedande program har förvaltningen studerat de befintliga gymnasiebyggnaderna, hur gymnasiet med omnejd skulle kunna utvecklas med en alternativ användning samt vilka lokaler de kvarvarande yrkesförberedande programmens har behov av. Den tidiga studien är också en del av verksamhetens kontinuerliga arbete med att undersöka hur kommunen i framtiden ska kunna utvecklas och om/hur förändring och förädling av markanvändningen är möjlig och lämplig. Detta kontinuerliga arbete är en del av kommunens översiktliga strategiska arbete för att kunna nå målet om att tillskapa 300 nya bostäder/år samt att Tyresö kommun ska vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner.

Historia

Kommundelen Bollmora planerades och byggdes ut under främst 1960- och 70-talen efter att kommunen köpt marken under 1950-talet. I generalplanen från 1957 beskrivs planerna för ett intensivare markutnyttjande i Bollmoraområdet. Där planerades cirka 2000 lägenheter i flerfamiljshus och en utbyggnad av tunnelbanenätet till Bollmora station. 1959 fastställdes cirka hälften av stadsplanen för centrumområdet. Planen blev uppmärksammas genom att den vände på konventionen för modernt stadsbyggande och föreslog småhusbebyggelse vid centrumdelen och storskalig flerbostadshusbebyggelse i utkanten av samhället, "den konkava staden". För att kunna genomföra planen behövdes en ny lag, Lex Bollmora. Den fastställdes 1959 och innebar att allmännyttiga bostadsföretag kunde bygga utanför den egna kommunens gränser. Bollmora blev en av de första moderna satellitstäderna utanför Stockholm. Genom Lex Bollmora tog utbyggnaden av Tyresö väldig fart och på 10 år, 1965–1975, femdubblades befolkningen. År 1970 bodde drygt 27 000 invånare i kommunen.



Granbacken och Granängsringen, som ligger i anslutning till gymnasieområdet, är typiska för miljonprogrammets stereotypa bostadsområden. Byggnadstekniskt praktiska och ekonomiskt fördelaktiga lösningar har i hög grad styrt planeringen av bebyggelsen. Av sådana skäl har t.ex. panncentralen, som också rymmer sopförbränningsanläggning, fått en dominerande placering centralt vid Granängsvägen. Husen i Granbacken, som ritats av Karlén, är det för tiden karakteristiska loftgångshuset uppfört i 6 våningar. Medan dessa är grupperade i fyrkanter och på rad är de fem bågformade skivhusen i Granängsringen något mer anpassade till terrängen genom att de placerats kring en skogshöjden. På så sätt har det stora naturliga grönområdet bevarats mitt i bostadsområdet. Granängsringen ritades av arkitektlaget Ahlström, Bryde och Åström. Bilen räknades i stadsplaneringen som det viktigaste kommunikationsmedlet men områdena är däremot bilfria och parkeringsplatserna är av det skälet samlade i anslutning till områdenas utkanter i flervåninga parkeringsdäck.



Flygbild över Granängsringen, Granbacken, del av Fårdala och gymnasieområdet med Wättingestråket som sträcker sig mellan bebyggelsen.

Möjligheter och potential

Konsekvensen av den tidens stadsplaneringsidé är en stadsväv med isolerade enklaver med bebyggelse som skiljs åt med antingen breda vägar eller bilfria naturstråk och skogsmark. Båda dessa varianter av mellanrum i stadsväven ger oss i dagens stadsplanering stora kvaliteter och möjligheter. Naturstråken ger fina kvaliteter för ekologiska och rekreativa värden som sträcker sig rakt in i Tyresö centrum. De generöst tilltagna gaturummen ger bra möjligheter till förtätning och möjligheter att skapa tryggare och mer attraktiva miljöer med god tillgång till redan utbyggd teknisk försörjning och kollektivtrafik. Framförallt erbjuder stadsbyggnadsstrukturen möjligheter att genom ny bebyggelse knyta samman områden och läka stadsväven kring de isolerade enklaverna, som t.ex. Granängsringen och Granbacken.

Gymnasieområdet erbjuder även stor potential som boendemiljö med tanke på det mycket centrala läget invid Wättingestråket. Tyresö kommun äger marken inom gymnasieområdet samt omkringliggande naturmark. De angränsande fastighetsägarna, Tybo (Granängsringen) och Akelius (Granbacken) är intresserade av att utveckla sina fastigheter, t.ex. stärka centrumet vid Granängsringen och bygga på parkeringsdäck med nya bostäder.



Flygbild över gymnasiet, del av Granängsringen och Granbacken längs med Wättingestråket.

Det regionala behovet av bostäder är mycket stort och konjunkturen är i nuläget stark. Förvaltningen märker av detta genom många förfrågningar från exploitörer. Detta ger bra förutsättningar och möjligheter för Tyresö kommun att utveckla gymnasieområdet och stärka närområdet med kvaliteter. Till

exempel skulle en utveckling av gymnasieområdet kunna skapa ekonomiska förutsättningar till att även utveckla Wättingestråket, satsa på dagvattenhantering, ökad trygghet och kultur. Det skulle även ge ett starkare underlag för både offentlig och kommersiell service.

En utveckling av gymnasieområdet stämmer med samtliga föreslagna inriktningar i samrådsförslaget av kommunens nya översiktsplan.

Projekt på gång i närområdet

På Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i februari beslutades om 6 möjliga områden att markanvisa innan kommunens nya översiktsplan är antagen. Intresset för dessa områden har varit mycket stort och exploatörer har redan flaggat intresse för samtliga områden. Flera av områdena arbetar exploatörer och deras arkitekter med att skissa fram förslag för. För de utpekade områdena i anslutning till Granängsvägen, "förlängningen av Hasselbacken utmed Granängsvägen" och "Granängsvägen – Granängsringen" har redan ansökan om planbesked inkommit efter dialog med kommunen. Även Akelius har inkommit med ansökan om planbesked för att bygga på sitt parkeringsdäck med nya hyresrätter.

Dessa områden har inte inkluderats i gymnasieområdet, men planeras som en del i sammanhanget och bidrar till helheten av utvecklingen i området. De är dock inte beroende av en utveckling av gymnasieområdet.

Gymnasiets användning

Aula

Matsal

Bygg/tordon

Natur (plan 1)

C3L (plan 2)

Blandade salar:
hotell/turism,
el, teoretiska

Bibliotek

Idrottshall



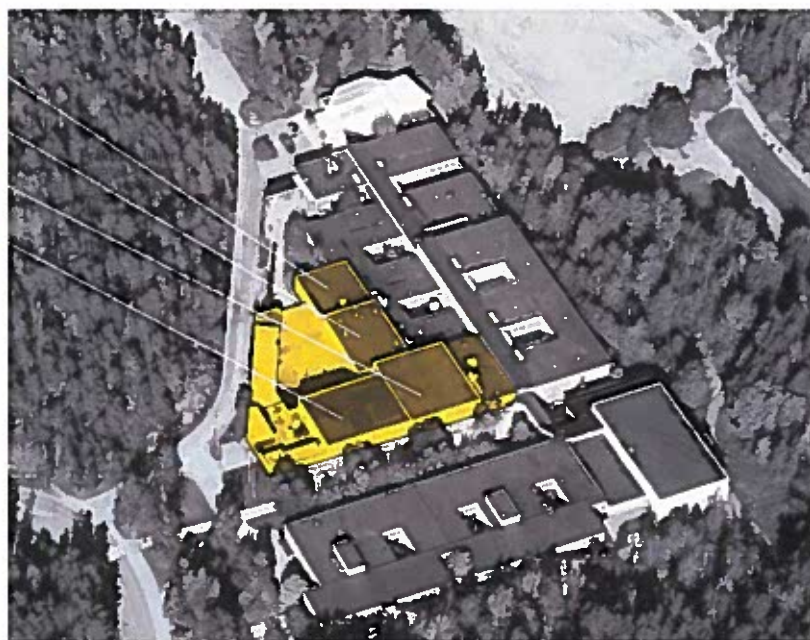
Nuvarande användning av gymnasiets byggnader

Svetshall

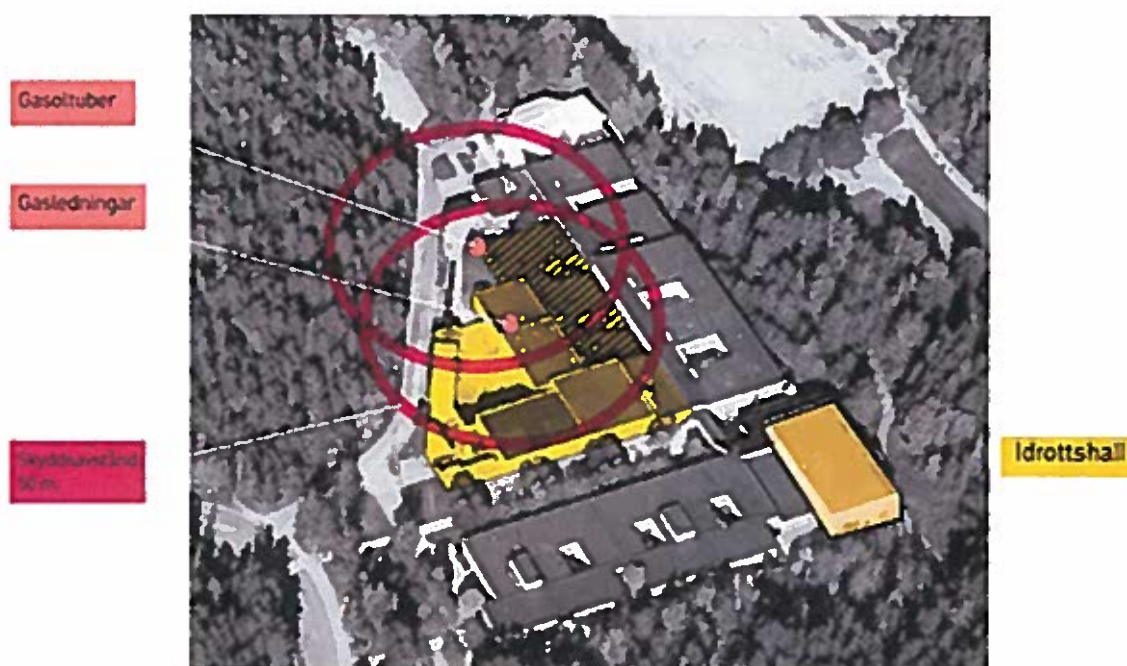
Fordonshall

Bygghall 1

Bygghall 2



De yrkesförberedande programmens lokaler



Cirkelarna redovisar de skyddsavstånd som krävs med hänsyn till de yrkesförberedanden programmets verksamheter. De gulmarkerade byggnaderna redovisar de lokaler som programmen har behov av för utbildningen.

Skissuppdag

Från förvaltningens interna arbete uppstod ett antal frågeställningar. Då frågeställningarna skulle kunna lösas på många olika kvalitativa sätt gav förvaltningen i uppdrag till tre arkitektkontor att var för sig svara på samma frågor. Frågorna var:

- Ta fram en vision och koncept för utveckling av gymnasieområdet.
- Hitta en struktur för området.
- Hur ska områdets avgränsning mot och övergångar till omgivningen se ut – särskilt gällande Wättingestråket och Granängsringen.
- Hur mycket får plats?
- Vad ska få plats?
- Ge förslag på kompletterande användning och utveckling för Granängsringens p-hus.
- Ta fram referensbilder.

De tre förslagen är mycket olika och angriper frågeställningarna på olika sätt och med olika förslag till bebyggelsestruktur. De förhåller också bebyggelsen olika till Wättingestråket. Dock går det att i flera delar hitta flera liknelser i de konkreta förslagen. T.ex. har alla förslagen liknande lösningar för

Granängsringens parkeringsdäck och ser behov av att utveckla Granängsringen till en mer stadsmässig karaktär. Alla förslagen ser även gymnasiet som en tillgång och ser möjlighet att utveckla det till en framtida knutpunkt för lokalt centrum, kultur, ”energinod” och bostäder. Förslagen rymmer mellan ca 700 och 2000 nya bostäder, kultur, utbildning, förskola, lokalt centrum, aktivitetsstråk och rekreationsområden.

Arkitektkontorens svar på förvaltningens uppdrag redovisas i bilagorna:

- Vision och koncept för utvecklingsområde Tyresö gymnasium
- Tyresö gymnasium – en stadsdel på G
- Nyboda backar – mellan stad och skog

Slutsats

Förvaltningen ser stora möjligheter och potential för gymnasieområdet att bli kommunens nästa utvecklingsområde. Hur och på vilket sätt behöver studeras vidare i ett helhetsperspektiv tillsammans med Wättingestråket.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att upprätta ett planprogram, i enlighet med plan- och bygglagen, för att:

- Beskriva förutsättningarna och nuläget. Detta så att hänsyn kan tas till t.ex. den värdefulla naturmiljö och rekreationsmöjligheter som finns i området.
- Analysera kvaliteter, brister, möjligheter och hot och hitta en målbild för områdets utveckling. Analysen ska även omfatta ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet och en formell behovsbedömning.
- Arbeta fram ett programförslag inkl. ett övergripande kvalitetsprogram som blir ett sammanvägt underlag och inriktning för fortsatt planering och genomförande.
- Samråda med remissinstanser och allmänheten.