

Arbetsmaterial 2016.06.03

Planprogram för Wättingeområdet



Samrådsförslag 2016.XX.XX

tyresö kommun



Tyck om Wättingeområdet!

Välkommen med synpunkter under samrådet augusti – september 2016

I det här programmet redovisas ett förslag till en utvecklad parkmiljö längs Wättingestråket och ny stadsdel i centrala Tyresö – Wättingebacken. Programmet är på samråd under augusti och september 2016.

Samrådet kommer innefatta tre aktiviteter:

Dialogmöte

Under samrådstiden arrangeras ett öppet dialogmöte XXdagen den xx, kl. xx-xx, i samband med att detaljplanen för Granängstorget ställs ut.

Parkdag – startskott för utvecklingen av Wättingestråket!

Lördagen den 3 september, kl. 12-17 anordnas, i samband med Tyresöfestivalen, en parkdag då allmänheten bjuds in. Under dagen kommer vi informera om utvecklingen av området, men också ta in tankar och synpunkter på hur området kan utvecklas allra bäst och vad människor önskar sig av sina närmiljöer. Vi fokuserar på natur- och ekosystemtjänstpedagogik och tillsammans utformar vi en tillfällig plats. Det kommer att finnas möjligheter att så fröer – startskott!, bygga insektshotell och leka med olika naturmaterial. Vi bjuder på fika!

Planpromenad – så blir nya Wättingebacken!

Under samrådstiden har du även möjlighet att följa med på planpromenader. Under planpromenaden guidas du genom planområdet av kommunens planarkitekter och arkitekter, som på plats kommer beskriva hur det nya stadsdelen Wättingebacken föreslås utvecklas. Det finns möjligheter att ställa frågor och lämna synpunkter på förslaget.

Planpromenader kan du gå under följande tillfällen:

Lördagen den 3 september 2016, kl 14
Xxx september 2016

Välkommen med dina synpunkter!

Planprogrammet är framtaget av Tyresö kommun
www.tyreso.se/wattinge

Kontakt

Heléne Hjerdin
helene.hjerdin@tyreso.se

tyresö kommun



Planprogram för Wättingeområdet

– en värdeskapande, öppen, grön och aktiv del av Tyresö

Wättingestråket

– ett hållbart, mänskligt, grönt och aktivt stråk

Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv

Tyresö växer! Utvecklingen mot ett mer modernt område med stadskvaliteter har redan startat kring Tyresö Centrum. Kopplat till detta finns goda möjligheter att utveckla Bollmora som helhet till en levande stadsbygd med stark identitet och stora värden.

Naturen – det gröna – är en viktig del av Tyresös identitet och kommunens främsta kapital. Den får inte förödas. Viktiga ekologiska värden och samband ska värnas. Omhändertagen och utvecklad i samexistens med väl avvägda och levande stadsdelar ges Tyresö konkurrensfördelar för att nå målet att bli den mest attraktiva boendekommunen i regionen 2030. Sammantaget ges goda förutsättningar att svara mot förväntningar i FN:s nya hållbarhetsmål, Global goals.

Detta planprogram beskriver en utveckling av Wättingestråket – en grön och aktiv del av Tyresö och Wättingebacken – en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv. Det innebär ett särskilt fokus på social hållbarhet – att bryta ner de barriärer som finns idag. Till detta program finns övergripande kvalitetsprogram för respektive del kopplat. Kvalitetsprogrammen fördjupar önskvärda kvaliteter och ska fungera vägledande för den fortsatta processen.

Tillsammans lägger vi nu grunden för lång tid framöver.

Välkommen med dina synpunkter på framtidens Tyresö!

Tyresö 2016.06.xx

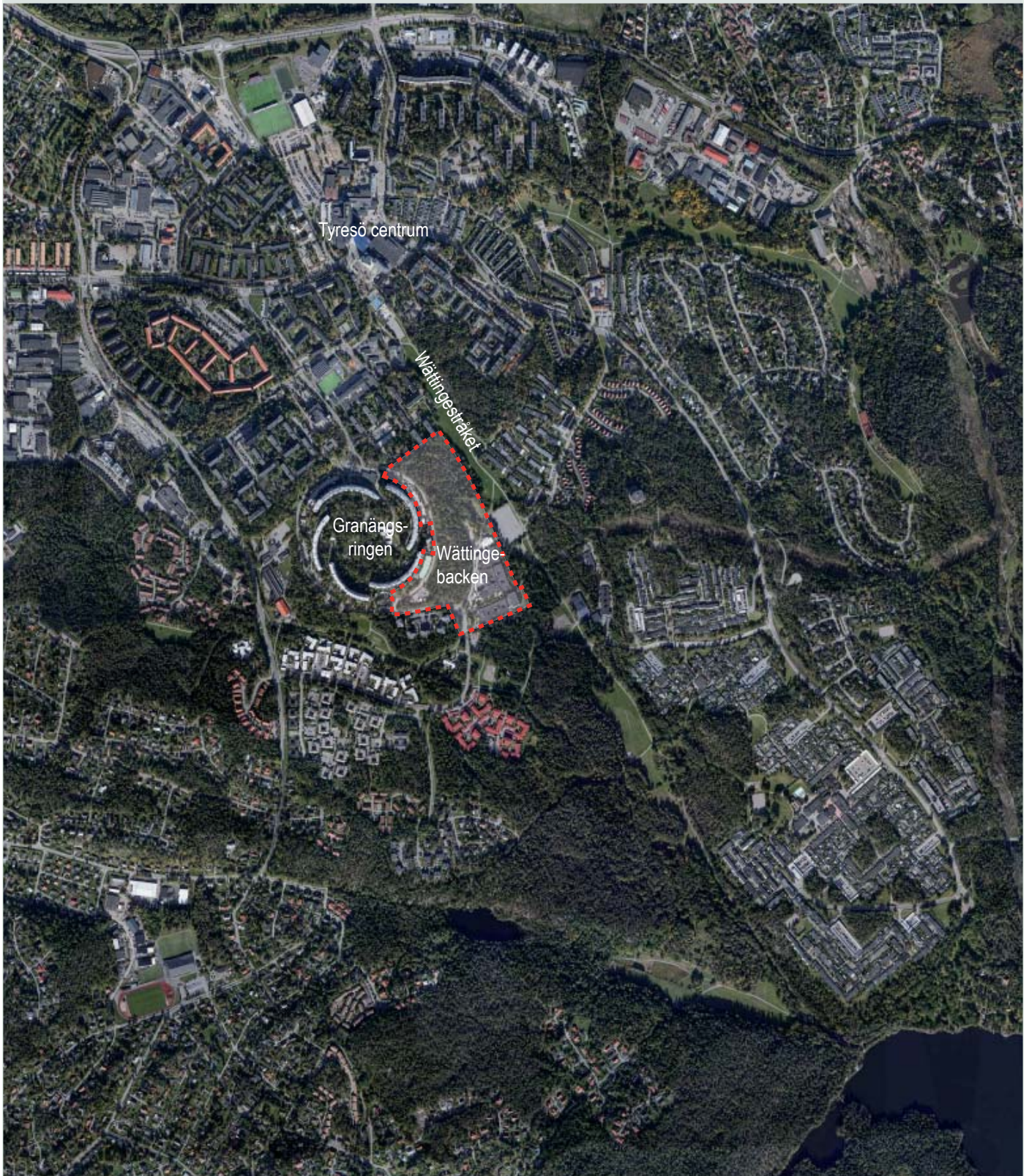
Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

PLANPROGRAM FÖR WÄTTINGEOMRÅDET	5	<i>I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet</i>
Inbjudan till samråd Förslagen i korthet – Wättingestråket – Wättingebacken Programarbete för Wättingeområdet		
1 • BAKGRUND OCH MÅL	11	<i>I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund, kommunens övergripande mål samt området idag.</i>
Bakgrund, syfte och övergripande mål Planeringsunderlag Wättingestråket idag Wättingebacken idag Ett mänskligt perspektiv – ledord för planering av Wättingeområdet		
2 • FRAMTIDSBILD FÖR WÄTTINGEOMRÅDET	21	<i>I följande kapitel fördjupas framtidsbilden – Wättingeområdet som en värdeskapande, öppen, grön och aktiv del av Tyresö.</i>
Wättingeområdet – en värdeskapande, öppen, grön och aktiv del av Tyresö Utvecklingsbehov för Wättingestråket Utvecklingsbehov för Wättingebacken		
3 • PROGRAMFÖRSLAG	27	<i>Här beskrivs programförslaget i sin helhet.</i>
Programförslag Wättingestråket – Strategier – Åtgärder – Prioriteringar Programförslag Wättingebacken – Strategier – Övergripande struktur – Grönstruktur – Mobilitet i Wättingeområdet – Service i Wättingeområdet – Scenarion för Tyresö gymnasium > Behovsbedömning > Kommunikationsstrategi		
• PROJEKTORGANISATION	54	
Styrgrupp Projektgrupp Konsulter		

Planprogram för Wättingeområdet

I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet



Förslaget i korthet

Wättingestråket

– ett hållbart, mänskligt, grönt och aktivt stråk

Wättingestråket utvecklas till ett värdeskapande, öppet, grönt och aktivt stråk. Stråket utvecklas med olika funktioner som dels syftar till att binda samman områden genom förbättrade kopplingar, dels till att omhänderta, förvalta och förtydliga stråkets historia, identitet, ekologiska värden och rekreativa miljöer.

Nya platser utformas omsorgsfullt och estetiskt genom tilltalande miljöer med tillgänglighet och trygghet i fokus. Genom att skapa miljöer som är tillgängliga, välkomnande och multifunktionella skapas goda förutsättningar för en ökad aktivitet i stråket.

Ett antal platser har identifierats längs stråket där specifika åtgärder föreslås. Utöver dessa platser redogör kvalitetsprogrammet för vilka övergripande åtgärder som bör vidtas i stråket för att uppnå visionen. För att rätt åtgärd ska hamna på rätt plats i stråket har stråket indelats i tre delsträckor med olika fokus, utifrån befintlig karaktär och behov.

Stad, aktivitet och natur sett från norr till söder.



Wättingestråket

Stråkets längd: ca 3,5 km

Storlek: ca (grovt uppskattat) 35 ha

Förslaget innehåller: *Generell upprustning, nya och förbättrade mötesplatser, fäddpark och planteringar, parkourpark och OCR-bana, odlingsmöjligheter, konstgräsplan, volleybollplan, hundrastplats och vattenkontakt.*



Förslaget i korthet

Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett
människt perspektiv

Området mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen utvecklas till en öppen och dynamisk stadsdel, med en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga boendekvaliteter – samtidigt som förtätningen bidrar till inkluderande närmiljöer som lever över dygnet och över året.

För att säkra att den nya stadsdelen i möjligaste mån blir funktionsblandad krävs en strategisk lokalisering av områdets offentliga service. Av särskild vikt är stadsdelens förskolor. Lätt tillgängliga i vardagen utformas de med spännande gårdar och närhet till utforskande naturlek.

Utgångspunkten för den föreslagna strukturen för området är att koppla till omkringliggande områden och i största möjligaste mån bevara områdets karaktäristiska topografi och natur. I det arbetet har gymnasiebyggnaderna inte bedömts strukturerande. Däremot sätter verksamhetens omfattning och bebyggelsens utbredning ramarna för en framtida utveckling i området.

I planarbetet har utredningen landat i tre scenarion – som på olika sätt bidrar till Wättingeområdet som helhet. På så sätt stöds stadsdelens liv och rörelse – tänkta livsmönster och potentialen i den sociala miljön.



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

Bostäder: 680-960 nya bostäder (tre scenarier)

Kommersiell/offentlig service: Skola, förskola, särskilda boenden.

Verksamheter i form av vardagsnära service

Kommunikationer: Buss

Karaktär: En levande stadsdel med mänsklig skala. De positiva karaktärerna är kontakten med naturen och Wättingestråket och närheten till Tyresö centrum.



Programarbete för Wättingeområdet

2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet uppdrag att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet som omfattar både området kring det befintliga gymnasiet, i detta planprogram kallat Wättingebacken, samt hela Wättingestråket.

Ambitionen med utvecklingen redovisas i detta planprogram för Wättingeområdet. Planprogrammet syftar till att ange riktlinjer, visa på principer för utformning och lägga en ram för områdets struktur. Två kvalitetsprogram – ett

för respektive del, upprättas för att underlätta arbetet med framtida planarbete och genomförande inom området.

Kvalitetsprogrammen fördjupar önskvärda kvaliteter och redovisar principer för genomförandet. De kommer uppdateras kontinuerligt i och med att utredningar och olika etapper genomförs.

Planarbetet genomsyras av tre ledord; *En inkluderande miljö*, *Delaktighet* och *Jämställdhetsperspektiv*, för att säkerställa ett mänskligt perspektiv på planeringen för Wättingeområdet.



- Planprogram syftar till att:
- Visa på vision och mål för området
 - Redogöra för utgångspunkter för detaljplaner
 - Visa på markanvändning
- Viktigaste innehållet:
- Bakgrund
 - Framtidsbild
 - Förslagen
 - Riktlinjer och strategier
 - Behovsbedömning

Kvalitetsprogram syftar till att:
Underlätta arbetet med framtida planarbete -
Lyfta önskvärda kvaliteter -
Redovisa hur genomförandet ska gå till -

Viktigaste innehållet:
Gestaltungsprinciper -
Principer för genomförande -
Etappindelning



Fortsatt arbete

Planprogram och kvalitetsprogram kommer att fungera som underlag till kommande planarbete, där varje delområde kommer att studeras mer i detalj. De förslag som programmen innehåller redovisas därför på en relativt översiktlig nivå som är öppen för flera alternativa lösningar. Framtida planarbete kommer innebära olika processer för olika delar av Wättingeområdet. Vissa åtgärder som föreslås för Wättingestråket kan exempelvis genomföras inom

idag gällande detaljplaner medan olika detaljplaner behöver tas fram för Wättingebacken.

De olika detaljplanerna kommer att bedrivas med olika tidplaner. Vissa kan genomföras inom ett par år, medan andra ligger längre fram i tiden.

Detta innebär att utvecklings- och utbyggnadsarbetet i Wättingeområdet kommer att pågå under många år.

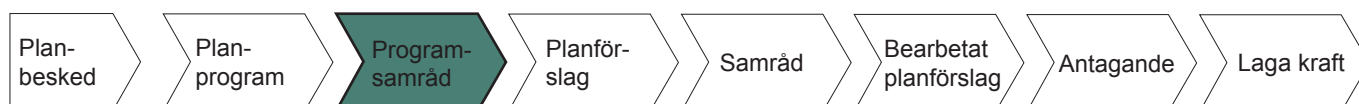


Illustration Planprocessen

Vad är ett planprogram?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur detaljplanprocessen ska genomföras. Processen för att ta fram nya planer syftar till att skapa ett bra beslutsunderlag och ge berörda möjlighet till insyn och påverkan.

Att upprätta ett planprogram är ett valbart steg som, om det genomförs, är det första steget i processen. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet samt uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med programmet är också att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede med berörda erfarenheter och synpunkter.



Foto från workshoptillfälle

Bakgrund och mål

I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund, kommunens övergripande mål samt området idag.



Wättingebacken ansluter till Wättingestråket

Bakgrund, syfte och övergripande mål

Bakgrund

En anledning till att många väljer att bo i Tyresö är närheten till naturen. En utveckling av Wättingeområdet möjliggör en ny naturnära stadsdel i centralt läge.

Wättingestråket ansluter till Tyresös just nu största utvecklingsområde, *Norra Tyresö Centrum*, och med utbyggnad av Wättingebacken kommer stråket bli en än viktigare koppling i kommunen än vad den är idag. Stråket blir då en central koppling mellan olika stadsdelar och mellan invånarna och naturen.

Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Närheten till havet, naturen och storstaden gör Tyresö till en mycket attraktiv bostadsort. Det finns en stor efterfrågan på centrala och attraktiva bostäder i Tyresö. Kommunen har också ett mål om att kunna tillskapa 300 nya bostäder per år och att Tyresö kommun ska vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner.

Tyresö befintliga gymnasieområde ligger mycket centralt i Bollmora och angränsar bl.a. till områdena Gransängsringen, Granängsbacken samt Wättingestråket.

(Text ska formuleras om) Kommunen har slutit överenskomme med Hemsö fastigheter om att omlokalisera Tyresö gymnasiums studieförberedande program till Tyresö

centrum. Som en följd av detta har samhällsbyggnadsförvaltningen övergripande studerat hur gymnasieområdet och Wättingestråket kan utvecklas i framtiden. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav därför 2015-04-15 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för gymnasieområdet och Wättingestråket.

Detta har under arbetets gång utökats till att även omfatta området mellan gymnasieområdet och Granängsbacken. Gymnasieområdet och det utökade området går under namnet Wättingebacken. Wättingeområdet är den samlade benämningen på Wättingestråket och Wättingebacken tillsammans.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna och ge inriktning för framtida utveckling av Wättingeområdet med bostäder, service, aktiviteter, omsorg och rekreation. Dessutom utreds möjligheter att stärka stråkets ekologiska, rekreativa och sociala värden samt fastställande av en avgränsning för den yta som anses nödvändig för att värna stråket, dess funktioner och värden i förhållande till kommande projekt och eventuella konflikter mellan ny bebyggelse och stråkets behov eller utbredning.

Avgränsningar – Wättingeområdet

Planområdet omfattar Wättingestråket och Wättingebacken.

Wättingestråket

Wättingestråket avgränsas i norr av Tyresövägen där stråket börjar vid den gång- och cykeltunnel som går under vägen vidare till Erstavik. I söder går det så långt som ner till sjön Tyresö Flaten och entrén till Tyresta naturreservat. Stråkets utbredning i öst-västlig ledd avgränsas av befintlig bebyggelse och angränsande fastigheter. I norr är stråkets bredd smalt och möts direkt av stadsmässig bebyggelse. Stråket möter i de mittersta delarna en variation av bebyggelse, klippväggar och vegetation medan det i de sydligaste delarna enbart ansluter till vegetation och klippväggar.

Wättingebacken

Planområdet angränsar i norr till bostadsområdet Granängsbacken med flerfamiljshus. Väster om planområdet i direkt anslutning finns nuvarande bebyggelse i form av höghus längs Granängsringen där det även finns befintliga parkeringsdäck. Öster om Granängsringen ligger dalgången Wättingestråket där det finns flera GC-vägar och på andra sidan radhus. Tyresö gymnasium ligger i den södra delen av planområdet och söderdärom finns ett skogsområde vilket också ingår i planområdet. Längst i söder består planområdet av skog, några öppna fält och gång och cykelvägar.



Översiktsplan

Parallellt med programmet för Wättingeområdet pågår arbetet med kommunens nya översiktsplan. Översiktsplanen anger hur kommunen planerar för nya bostäder och nya arbetsplatser och vilka områden som ska bevaras som grönområden. Den visar hur kommunens mark ska användas på 10-15 års sikt.

2013 startade arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Tyresö som ska blicka fram emot 2035. Under sommaren 2016 ställdes ett utvecklat förslag av den nya översiktsplanen ut för granskning. Den nya översiktsplanen beräknas vara klart i början av 2017.

I granskningsförslaget av den nya översiktsplanen finns flera strategier kring hur kommunen vill utveckla Bollmora, där Wättingeområdet ingår. I dessa ingår bland annat att aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse, skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder, stärka de gröna värdena i centrala delar, knyta samman kommundelar och skapa tydliga entréer och stråk till naturen, däribland Wättingeområdet.

För Wättingebacken anges specifikt att Granängsringens stora kvarter ska sammanlänkas med omgivningen genom nya bostadskvarter.

Hållbarhetsprinciper

Tyresö kommun har höga ambitioner för sitt hållbarhetsarbete. I granskningsförslaget till ny översiktsplan för Tyresö framgår att kommunens projekt ska vara förebilder när det gäller hållbarhet. Stadsplanering ska utgå från "grön design" i både form och funktion. Tyresö vill arbeta för ligga i framkant för att uppfylla miljö- och klimatomål.

I detta planprogram har de globala målen använts som målbild. De globala målen är antagna av FN:s 193 medlemsländer och är en ny agenda för global hållbar utveckling. Syftet med att använda de globala målen som målbild för hållbarhet är att dessa spänner över samtliga frågor som berör hållbarhet såsom miljö, hälsa, ekonomi såväl som de svenska miljömålen och folkhälsomålen.

Med vägledning av de 17 hållbarhetsmålen är ambitionen att utvecklingen av Wättingeområdet ska bidra till att följande effekter uppnås: god hälsa och välbefinnande, jämlikhet och social sammanhållning, delaktighet och inflytande, trygg livsmiljö, goda försörjningsvillkor, attraktivt stadsliv, resurshushållning, resiliens, minskad klimatpåverkan och minskad miljöpåverkan.

Utöver detta gäller Tyresö kommuns klimatstrategi, energieffektiviseringsstrategi, energiplan, grönplan och avfallsplan samt principen att dagvattenflödet inte ska öka efter utbyggnad.

Tyresös identitet

Under den tidiga dialogen kring den nya översiktsplan hösten 2013 utkristalliserades vilka värden som Tyresöborna vill stärka. Dessa kallas för *Tyresös identitet* och är vägledande för arbetet med detta planprogram.

Identitet och teman

Tyresös identitet skapas genom att all samhällsbyggnad innefattar ett tänk kring hållbart, mänskligt, grönt och blått. Identiteten stärks ytterligare genom att fyra teman adderas; aktivt, nära, varierat och tillsammans.



Illustration Tyresö identitet, 2015 (ny bild finns...)

De globala målen – Agenda 2030

Den 25 september 2015 enades FN:s 193 medlemsländer om att anta de globala målen. Syftet med de globala målen är att människor på en global skala skall kunna enas kring en definition kring hållbar utveckling med hjälp av mål och delmål och på sikt kunna mäta hur arbetet fortgår. De kommande 15 åren har medlemsländerna enats om att åstadkomma tre saker. Att utrota extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor samt att lösa klimatkrisen.

Utvecklingen av Wättingeområdet ska bidra till arbetet med de globala målen.



Illustration The Global goals, FN 2015

Planeringsunderlag

Gällande detaljplaner

Programområdet omfattar ett flertal detaljplaner till sin helhet eller del av. För samband med andra projekt samt markägförhållanden, se respektive Kvalitetsprogram, kapitel *Genomförande*. (Ska förtydligas!)

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Grundförhållanden

Geologiskt är området en typisk hortsbildning, d.v.s. en förkastningsbrant med förskjutna bergssidor. I den höglänta delen väster är berget i dagen, och i öster stupar det brant ned under leran som uppfyller dalgången. I sluttingarna finns morän som i de övre delarna är svallade medan de nedre delarna är påbyggda med svallsediment.

Naturvärden

Idag utgör Wättingestråket inget ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik, mycket för att Tyresö Centrum idag utgör en barriär. Planerad stadsutveckling i Norra Tyresö Centrum kan ändra på detta, vilket gör att Wättingestråket på sikt kan utvecklas till ett ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik. I detta framtida potentiella ekologiska samband får planområdets naturområden viss betydelse.

En översiktlig inventering av naturvärden inom planområdet för Wättingebacken har genomförts. Inventeringen behandlar även spridningssamband och ger förslag till åtgärder. Området som helhet består främst av barrblandskog med inslag av hållmarkstallskog och lövträd. Endast ett delområde har identifierats innehålla högre naturvärden, en fin hållmarkstallskog i planområdets södra del.

Värdet är knutet till hållmarkstallskogen med ett flerskiktat trädskikt med inslag av gamla tallar.

En utförlig analys av hela Wättingestråket, ur rekreativ och ekologisk synvinkel samt landskapsbild har också utförts.

Wättingestråket, Strategier för att utveckla ekologiska och sociala värden, Ekologigruppen 2015-11-16

Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen 2016-05-18

Teknisk försörjning och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet. Wättingestråket är en dalgång som går från sydöst till nordost. Det har tidigare funnits ett öppet dike, vilket syns på äldre ekonomiska kartor samt erfarenhet av att vatten avrinner i dalgångar. När området runtomkring bebyggdes på 60-70 talet anlades en dagvattenledning i dalgången i vilken vattnet nu avleds. Wättingebacken sluttar från väster till öster och har i nuläget en naturlig avrinning av vatten från de högre delarna ned mot dalgången och Wättingestråket

En dagvattenutredning som analyserar förutsättningar för dagvattenhantering i Wättingebacken samt området där backen möter Wättingestråket har tagits fram. Denna påpekar vikten av fördröjning av dagvattnet före utsläpp i dagvattentunnel i och med att befintlig dagvattentunneln har en begränsad kapacitet. Principen är att flödet inte ska öka efter utbyggnad.

Dagvattenutredning Wättingebacken, WRS/Ekologigruppen 2016-05-18

Tidig medborgardialog

Under november månad 2015 genomfördes en tidig medborgardialog för att samla in åsikter och idéer till arbetet med Wättingestråket. En webbsida togs fram för projektet med information och en frågeenkät. Information och hänvisning till enkäten gavs via flera kanaler; kommunbilagan och kommunrutan i *Mitt i Tyresö*, sociala medier, utställningsväggen vid servicecenter och

Medborgardialogen gav bra resultat. Under en månads tid kom 141 svar in.

med skyltar längs stråket för att fånga upp så många som möjligt. Avsikten var även att nå fram till medborgarna med en positiv bild av projektet och tydliggöra att intention om att bevara och stärka stråket.

”Gör något åt tomheten utan att skada fridfullheten

Mobilitet, parkering och kommunikationer

Trafiknätet i Bollmora planerades på 60- och 70-talen, med god framkomlighet för bilar och separerade gång- och cykelbanor. Granängsringen ingår i en del av Bollmora som norrut matas via Granängsvägen till Bollmoravägen och söderut via Farmarstigen till Njupkärrsvägen. Området är tidstypiskt trafikseparerat och har flera stora gång- och cykelstråk som går till centrum från omkringliggande bostadsområden. Tyresö kollektivtrafiksörjning baseras på busstrafik med Gullmarsplan som knutpunkt centralt i regionen. Översiktsplanen prövar olika framtida strukturer med tunnelbana, spårväg eller BRT. Ett tillkommande befolkningsunderlag i samband med förtätning i området kan motivera förbättringar av kollektivtrafiken som i samverkan med ett mer utvecklat GC-nät kan minska områdets behov av bilresor och bilinnehav.

En trafikutredning som samordnar trafikfrågor i planprogrammet och det angränsade utvecklingsområdet Granängstorget har tagits fram. PM från trafikutredningen redovisar bland annat bakgrund kring konsekvenser för trafiksystemet, parkeringsförhållanden mellan befintliga och tillkommande behov samt för ett resonemang kring kollektivtrafiken och vad som krävs för förändringar i gatans geometriska utformning för olika typer av utveckling. *Trafikstudier Wättingebacken/Granängstorget AF 2016-05-24*

Socio-ekonomiskt underlag

En central fråga för Wättingeområdet är hur det skall utvecklas för att bli ett så attraktivt område som möjligt under givna förutsättningar. Med avsikt att få en gemensam och fullständig bild av området och dess förutsättningar har en strategisk plan för utvecklingen tagits fram. Studien innefattar bland annat en omvärlds- och marknadsanalys och ger indikationer på såväl möjlig byggtakt som markvärde.

Strategi för utveckling av Wättingeområdet, Evidens 2016-04-12

Tre parallellskisser

Kommunen har slutit överenskommelse med Hemsö fastigheter om att lokalisera Tyresö gymnasiums studieförberedande program till Tyresö centrum. Som en följd av att samhällsbyggnadsförvaltningen initialt övergripande studerat gymnasieområdets och Wättingestråkets möjligheter och potential att utvecklas, fick tre arkitektkontor under våren 2015 i uppdrag av förvaltningen att svara på hur gymnasieområdet skulle kunna utvecklas. De tre förslagen såg stora kvaliteter och möjligheter och resulterade i tre olika förslag med mellan ca 700 och 2000 nya bostäder, kultur, utbildning, förskola, lokalt centrum, aktivitetsstråk och rekreationsområden. Förslagen samt kommunens utvärderingsrapport har legat till grund för programarbetet.

Vem bor i Wättinge idag?

Illustration kommer

Demografiska förhållanden i området idag

Övrigt planeringsunderlag

- Gällande översiktsplan
- Kommande översiktsplan samt tillhörande underlagsutredningar
- Programuppdraget (uppdragsbeskrivning)
- Ritningar för gymnasiet
- Kartor, ortofoton, snedflygbilder från kommunens kartdatabas
- Underlagsmaterial från myndigheter och förbund så som Lst, artdatabanken, skogsstyrelsen m.fl.
- Gällande detaljplaner och underlagsmaterial
- Ekologigruppen utredning för stråket
- Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö kommun, 2008
- Dagvattenhanteringsplan Tyresö kommun, 2011
- Riktlinjer för energianvändning
- Riktlinjer för markanvisningsavtal
- Tillgänglighetshandbok
- Teknisk handbok
- Investeringsmall

Lista övrigt planeringsunderlag

Wättingestråket idag

Tre delsträckor

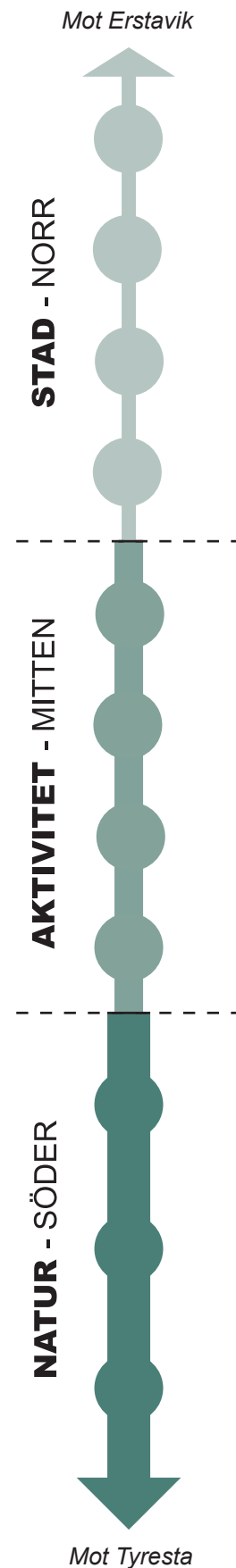
Wättingestråket består av en sammanhängande yta kring en gång- och cykelväg som leder från Erstavik i norr under Tyresövägen, via Tyresö centrum och vidare söderut till sjön Tyresö Flaten där stråket leder in till Tyrestareservatet. Från Tyresö centrum till Tyresö Flaten är gång- och cykelvägen helt fri från biltrafik. Stråket ansluter till både naturområden och bostadsområden av olika typer, samt skolor, förskolor och aktivitetsytor. Längs stråket leds man genom ett karaktäristiskt sprickdalslandskap som är typiskt för Tyresö. Stråket löper i en dalgång och följer en vägsträckning som är så gammal som från 1400-talet, då det utgjorde en av Tyresös huvudvägar. Vägen ledde då ner till Wättinge som var det dåvarande namnet på Nyfors. Än idag bär delar av stråket namnet Wättinge gårdsväg som härleder tillbaks till tiden då stråket var en av Tyresös huvudleder. Även husgrunden från det gamla Krusbodatorpet och tecken från det gamla jordbruket som under denna tid bedrevs här går att ana idag.

Wättingestråket är ett stråk med stora kvaliteter och potential att vidareutveckla. Här finns befintlig vegetation, både i form av centrumnära parkrum och orörd natur längs stråkets södra delar. Stråket fungerar som transportväg för gång- och cykel och har en sammanlänkande funktion då många bostads- och naturområden ansluter till det. Samtidigt finns idag stora brister i både funktion och utformning och stråket lever inte upp till sin fulla potential. Befintliga brister gäller såväl ekologiska som sociala aspekter som skulle kunna utvecklas och bli betydligt tydligare och starkare.

Stad, Aktivitet och Natur

Wättingestråket har, med grund i Ekologigruppens utredningar, delats in i tre delsträckor – stad, aktivitet och natur.

Dessa indelningar grundar sig i Wättingestråkets varierande och vitt skilda karaktär från de norra, mer urbana delarna, till de södra delarna med till stora delar orörd natur. Då sträckorna skiljer sig åt väsentligt krävs och eftersträvas olika insatser och åtgärder för de olika delsträckorna, både ur ett mänskligt och ett ekologiskt perspektiv.



Delsträcka Stad

Utmaning

I norra delen löper stråket från gång- och cykeltunneln under Tyresövägen från Erstavik, längs Bollmora allé, under Bollmoravägen och fram till stadsparkens slut. Den norra delen har en stadsmässig karaktär. Denna karaktär kommer att förstärkas ytterligare och utvecklas i takt med att många kommande utbyggnader och projekt är koncentrerade hit. Med stadsmässig karaktär menas i detta fall främst att sträckan till stor del består av hårdgjorda ytor, dess närhet till högre bebyggelse på båda sidor om stråket och att de gröna inslagen till stor del är anlagda. Denna sträcka medger en begränsad yta och framkomlighet för genomgående grönska och spridningssamband vilket gör den till ett känsligt parti, framförallt ur ett ekologiskt perspektiv.

Utmaningarna i denna delsträcka handlar främst om att skapa en så god möjlighet som möjligt för ekologiska spridningssamband genom att anlägga och plantera ytterligare grönska, ta hänsyn till och värna om den lilla grönska som finns där idag och i kommande exploateringar arbeta för att främja ekologiska värden och gröna inslag i stadsstrukturen. Ur ett socialt perspektiv kretsar utmaningen i denna delsträcka om att förbättra orienterbarheten och kontinuiteten i stråket samt skapa mindre mötesplatser, gärna där vegetation och grönska får göra sig extra påmind, exempelvis i form av mindre parker.

Delsträcka Aktivitet

Utmaning

Mittersta delen av stråket löper från stadsparkens södra ände ner till där grunden efter gamla Krusbodatorpet finns kvar. Längs vägen passeras Nyboda skola och Skatepark 135, Tyresö gymnasium och fotbollsplanen där och Dalhallen. Delsträckan ansluter också till gång- och cykelstråket mellan Krusboda och Barnsjön som korsar Wättingestråket där det idag finns ett utomhusgym. En stor del av sträckan utgörs idag främst av öppna grästäckta ytor där vissa platser är anlagda eller programmerade för specifika aktiviteter, så som lekpark, skate, fotboll, rugby och utomhusgym. Utöver aktivitetsytorerna finns inslag av mindre skogspartier, uppvuxna områden och bergsvägar som kantar stråket. Delsträckan *Aktivitet* är viktig i sin sammanlänkande funktion mellan angränsande bostadsområden och skolor och även dess koppling till centrum. Genom denna sträcka får och ska naturen ta större plats än i delsträcka *Stad* men samsas samtidigt med vissa mer aktivitetsintensiva platser.

De svårigheter som finns inom denna delsträcka handlar om balansen mellan bebyggelse och natur och hur de båda kan samspela. En utmaning ligger också i att utforma stråket och angränsande ytor i en mer mänsklig skala där platsbildningar, rumsliga avgränsningar och noder skapas. Att utnyttja de stora gräsytor som finns där idag och delvis omvandla dem till mötesplatser samt skapa en större variation än där är idag. Genom detta främjas både ekologiska och sociala funktioner och värden. En utmaning i denna sträcka är att få den att fungera bättre som smidigt och snabbt rörelsestråk samtidigt som den görs mer attraktiv för vistelse, rekreation, möten och aktivitet.

Delsträcka Natur

Utmaning

Den södra delen av stråket har sin nordliga ände vid korsningen där Wättingestråket möter den gång- och cykelvägen som går mellan Krusboda och Barnsjön. Här finns befintligt utomhusgym och rester från gamla Krusbodatorpet. Delsträckan fortsätter hela vägen ner till Tyresö Flaten där det möter vattnet och övergår i Tyresta naturreservat. Längs sträckan passeras öppna marker som vittnar om tidigare jordbruk. Även den gamla soptippen är belägen här på västra sidan om stråket. I de sydligaste delarna är naturmiljön relativt orörd bestående av ett brett område av både barr- och lövskog.

För delsträckan *Natur* ligger svårigheten i att anpassa de åtgärder som föreslås till sträckans karaktär så att inte naturmiljöerna riskerar att påverkas negativt. Det föreligger ett behov att tillgängliggöra denna del av stråket som i dagsläget kan vara svårtillgänglig och avlägsen för många. Förändringar och nya inslag måste göras varsamt och med respekt för den värdefulla miljön på platsen.

Wättingebacken idag

Bollmora – en modern satellitstad

Wättingebacken ligger centralt i Bollmora, söder om Tyresö centrum. I nuläget består området främst av skog i den norra och södra delen och i mitten ligger Tyresö befintliga gymnasium. Wättingebacken angränsar till områdena Granängsringen, Granängsbacken samt Wättingestråket.

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. Någon tunnelbaneutbyggnad till Bollmora blev dock aldrig av.

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 bara på 10 år, mellan 1965-1975, femdubblades befolkningen. År 1970 bodde drygt 27 000 invånare i kommunen.

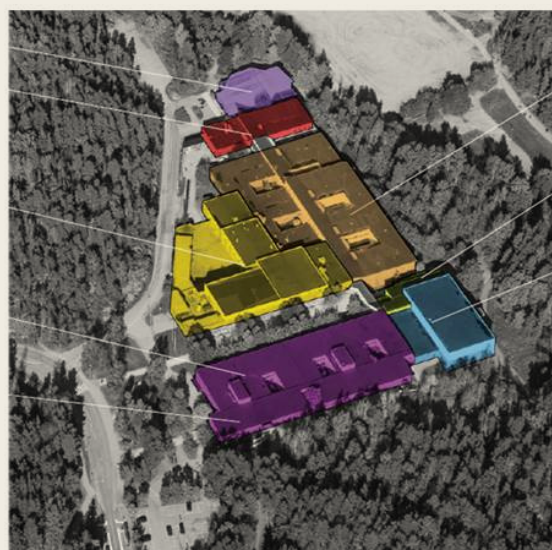


Tyresö gymnasium

Tyresö gymnasium ligger centralt i Bollmoraområdet och består av flertalet friliggande byggnader. Gymnasiet har i dagsläget både yrkes- eller högskoleförberedande program. Tyresö kommun äger marken inom gymnasieområdet samt omkringliggande naturmark.

Gymnasiets lokaler är idag för stora för dagens verksamhet och en framtida flytt av gymnasiets studieförberedande program planeras. I nuläget finns inga klara beslut om gymnasiets framtid. Detta är en stor utmaning att bemöta i utvecklingen av området, då det är oklart om gymnasiet kan utvecklas med en alternativ användning, om all verksamhet ska flytta eller om delar av gymnasiet blir kvar. De olika alternativen har alla stor påverkan för en framtida stadsutveckling och måste därför vägas in i planeringen tills ett slutgiltigt beslut om gymnasiet framtid är taget. *Text utvecklas*

- Aula
- Matsal
- Bygg/fordon
- Natur (plan 1)
- C3L (plan 2)



- Blandade salar: hotell/turism, el, teoretiska
- Bibliotek
- Idrottshall

Bebyggelsen idag

Bostadsområdena Granbacken och Granängsringen, som ligger i direkt anslutning till Wättingebacken, är typiska för miljonprogrammets byggnadsideal. Bilen räknades i stadsplaneringen som det viktigaste kommunikationsmedlet. Granängsringen har ett starkt formspråk genom fem bågformade skivhus i upp till åtta våningar som omsluter en bilfri gemensam gård. Husen är anpassade till terrängen genom att de placerats kring en skogshöjd. Runt Granängsringen löper en väg med samma namn, vilken kantas av parkeringsdäck som delvis skymmer bostadshusen sett från vägen. Vägen saknar till stora delar gång- och cykelbanor och övergångsställen.

Granängstorget är ett lokalt centrum för Granängsringen, som ligger i mötet mellan vägarna Granängsvägen och Granängsringen, i direkt anslutning till Wättingebackens norra del. Torget är idag bebyggt med en enplansbyggnad innehållande livsmedelsbutik och restaurang. Torget är utformat med busslinga och utrymme för hållplatser, men busstrafiken går inte längre in på torget. Parallellt med planarbetet för Wättingebacken pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra bostäder intill Granängstorget. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse för såväl boende som besökare.

Text utvecklas med beskrivning av Färdala.

Utmaning – möte med befintlig bebyggelse

Utmaningarna med mötet med Granbacken och framförallt Granängsringen handlar om att stärka istället för att utmana befintliga kvaliteter. Konsekvensen av det stadsplaneringsideal som områdena uppfördes i är en stadsväv med isolerade enklaver, där bebyggelse 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 bilda en ny stadsväv kring de isolerade enklaver som Granängsringen och Granbacken utgör idag. Det blir viktigt att kommunicera vilka värden som tillförs istället för det som kan komma att försvinna, såsom god tillgång på markparkering.

Utmaningarna med kopplingen mellan Wättingebacken och Granängstorget handlar dels om fysiska möjligheter. Att sammanlänka områdena är också en processutmaning, då planarbeten för de olika områdena pågår parallellt.

Grönstrukturen idag

Wättingebacken är i huvudsak en nordostvänd skogsslutning som sluttar ner mot dalgången Wättingestråket. Naturmarken inom Wättingebacken består som helhet främst av barrblandskog med inslag av hållmarkstallskog och lövträd. Ner mot Wättingestråket möter skogen dalgången, som idag främst består av ett rörelsestråk för gång- och cykeltrafik med omgivande grönstruktur i form av främst klippta gräsmattor. Ett område i södra delen av Wättingebacken är klassat som naturvärdesklass 4. Värdet är knutet till hållmarkstallskogen med ett flerskiktat trädskikt med inslag av gamla tallar.

Se underlag, Gröna strategier för Wättingebacken, ekologigruppen 2016-05-18



Naturen kring gymnasiet idag

Utmaning – möte med naturen

Wättingebacken är ett mycket kuperat område, vilket kan vara utmanande för ny bebyggelse. Bebyggelsen läge måste noga planeras, särskilt med hänsyn till att sprängning och masshantering. Om bebyggelseutveckling innebär stora topografiska förändringar kan det försvåra möjligheterna att bevara träd och annan värdefull närnatur. Hur den nya bebyggelsen möter Wättingestråket är en annan utmaning. Idag är det skogskanten som definierar stråkets omfattning.

Idag utgör Wättingestråket inget ekologiskt spridnings samband mellan Tyresta och Erstavik, mycket för att Tyresö Centrum idag utgör en barriär. Planerad stadsutveckling i Norra Tyresö Centrum kan dock ändra på detta, vilket gör att Wättingestråket på sikt kan utvecklas till ett ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik. I detta framtida potentiella ekologiska samband får planområdets naturområden viss betydelse. En viktig utmaning blir därför att tillämpa en helhetssyn på området och att en utformning med tät bebyggelse fortsatt kan rymma utpekade funktioner för grönstrukturen.

Ett mänskligt perspektiv – ledord för planeringen av Wättingeområdet

För att möta områdets utmaningar tar planeringen Wättingeområdet sin utgångspunkt i följande frågeställningar:

Hur skapar vi kvalitativa offentliga miljöer?

Hur kan vi möjliggöra delaktighet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av området?

Hur kan vi planera för ett jämlikt samhälle?

Frågeställningarna och den övergripande ambitionen att säkerställa ett mänskligt perspektiv i stadsutformningen sammanfattas i tre ledord, som ska genomsyra planarbetet: *En inkluderande miljö, Delaktighet och Jämställdhetsperspektiv.*

En inkluderande miljö

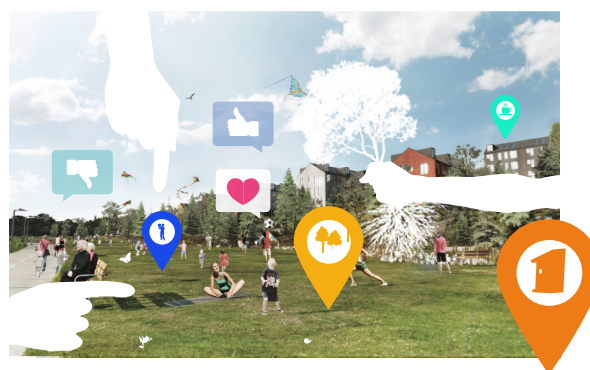
Att planera för en inkluderande miljö handlar om att skapa förutsättningar för social sammanhållning. Miljöer som möjliggör för vistelse, trivsel, rekreation och möten ökar förutsättningar för att människor både ska kunna träffa varandra och må bra. Samtidigt är det viktigt att det finns olika typer av platser som fyller olika behov hos dem som vistas i området. I en inkluderande miljö kan boende, verksamma och besökare vistas på lika villkor. Väl utformade stadsmiljöer, parkrum och andra offentliga platser kan på så sätt fungera kompensatoriskt för boendemiljöer som inte är tillgängliga för alla.

Delaktighet

Människor mår bra av att vara med och påverka sin närmiljö, och staden blir bättre byggd när de som ska använda miljöerna själva är med och tar ansvar för det som skapas. Att planera med delaktighet som ledord är att utveckla stadsdelen genom en demokratisk inkluderande process. Brist på möjlighet att påverka livsvillkor har samband med människors hälsa. Delaktighet och inflytande är en grundläggande förutsättning och ska gälla alla, med hänsyn till kön, etnisk eller religiös tillhörighet, funktionsvariationer, ålder och socioekonomisk status.

Jämställdhetsperspektiv

I en jämlik stad kan människor röra sig och använda sig av stadsmiljöer på lika villkor. Att planera med ett jämställdhetsperspektiv innebär att särskilt uppmärksamma och söka åtgärda de skillnader som kvinnor respektive män upplever i stadsrummet. Det handlar om att exempelvis ta i beaktning olika typer av rörelsemönster, upplevd trygghet och användning av offentliga platser och stråk. Att planera för en jämställd byggd miljö ger ofta fördelar för fler än bara för missgynnade grupper.



Framtidsbild för Wättingeområdet

I följande kapitel fördjupas
framtidsbilden – Wättingeområdet
som en värdeskapande, öppen,
grön och aktiv del av Tyresö.



Bildtext

Wättingeområdet – en värdeskapande, öppen, grön och aktiv del av Tyresö

Med avstamp i Tyresös identitet – de värden och teman som i arbetet med översiktsplanen framkommit att Tyresöbor vill stärka – formas framtidsbilden för Wättingeområdet. Området ska bidra till en långsiktigt stabil utveckling av Bollmora som helhet.

I Wättingeområdet är det lätt att hitta och röra sig mellan olika målpunkter. Det är enkelt och tryggt att cykla eller gå för barn och vuxna.

I Wättingeområdet kan du leva resurseffektivt och miljösmart. Nya bostäder är förebilder när det gäller hållbarhet. Wättingeområdet är också ekologiskt smart. Gröna ytor är mångfunktionella och kombinerar sociala funktioner med biologiska.



I Wättingeområdet finns natur, parkrum, platsbildningar och stråk som används året runt. Området bjuder in till ett naturnära och hållbart vardagsliv.

I Wättingeområdet kan människor vistas i trygga, rekreativa och inkluderande utemiljöer på lika villkor

I Wättingeområdet går det att bo bra – nära natur och stad.

IDENTITET:

Tyresös identitet skapas genom att vi i all samhällsbyggnad tänker hållbart, mänskligt, grönt och blått.



Allt vi gör och alla beslut vi tar ska värna om ekologiska, sociala och ekonomiska värden. Nya miljöer är omsorgsfullt utformade och estetiskt tilltalande – miljöer som håller i längden. Vi bygger ett hållbart samhälle samtidigt som vi växer.



Tyresö har en bebyggd miljö som stödjer livet mellan husen genom en mänsklig skala, form och klimat. Småskalighet går igen i allt som företagande, kommunens verksamheter, företagande och boendemiljöer.



Tyresö är ett starkt samband i Tyrestakilen. Vi är kända för vår natur och vårt vatten som är storslaget och varierat. Alla Tyresöbor har nära till rekreation, friluftsliv, skog, park och vatten.

TEMAN:

Identiteten stärks ytterligare genom att vi adderar fyra teman till identiteten; aktivt, nära, varierat och tillsammans.



Miljön lockar till aktivitet, möten, lek, kultur och rekreation. Det är enkelt att leva ett aktivt liv.

Tillsammans skapar vi framtidens Tyresö. Det gör vi genom dialog och kommunikation som lägger grunden till samsyn mellan Tyresöbor, näringsliv, föreningar, kommun och fastighetsägare



Tyresöborna upplever att det är nära till allt. Knutpunkter i och utanför Tyresö skapar ett nätverk av attraktiva platser för såväl arbete som fritid.

Variationsrikedom genomsyrar alla delar av samhället. Det finns mycket att välja på vad gäller livsstil, boendeform, utemiljö, service, handel och transporttjänst

Utdrag ut Tyresös nya översiktsplan; Tyresös identitet leder oss rätt (granskningshandling, 2016)

Värdeskapande

Området ska utvecklas till en långsiktigt stabil del av Tyresö – för social balans.

Utvecklade kopplingar till omgivningen ger en sammanhållen struktur som med sin täthet och miljö möjliggör för såväl koncentrerad samhällsservice som mer hållbara vardagsrörelser. En blandning av upplåtelseformer i Bollmora i helhet eftersträvas, vilket stödjer kommunens ambition om att erbjuda varierade boendeformer i alla kommundelar. Investeringar ska bidra till att överbryga samhällsklasser och boendeformer. Exploateringen ska ge ekonomiska förutsättningar för en utveckling av Wättingestråket i hela dess sträckning.



Öppen

Området ska utvecklas till en öppen och dynamisk del av Tyresö – med utgångspunkt i ett mänskligt perspektiv.

Wättingeområdet binder samman befintliga bostadsområden med Tyresös centrala delar som är under stark utveckling. Området ska utvecklas för människor i olika livssituationer och i ögonhöjd – där alla får rum att växa. I området finns inkluderande miljöer, utformade med utgångspunkt från gående och kopplade till utbyggd kollektivtrafik. Upplevd trygghet är en viktig aspekt.

I utvecklingsarbetet ska människors engagemang tas tillvara. Avsikten är att öka delaktighet och känsla av sammanhang.



Grön

Området ska utvecklas till en multifunktionell och grön del av Tyresö – med fokus på ekosystemtjänster.

I området planeras för en mångfunktionell ekologisk infrastruktur som är strategiskt utformad och förvaltd för att utgöra goda livsmiljöer, öka den biologiska mångfalden samt leverera ekosystemtjänster, inklusive sociala värden och klimatanpassning, till Tyresös invånare.

Wättingestråkets funktion ska handla om att minska avstånden mellan människorna och naturen.

Mot Granängsringen planeras stadsradhus vars trädgårdar ersätter parkeringsytor och gör området grönare.



Aktiv

Området ska utvecklas till en del av Tyresö som präglas av aktivitet – där ett naturnära och hållbart vardagsliv står i centrum.

Nya platser syftar till att öka tillströmningen av människor och bättre utnyttja områdets potential med centrumnära parkytor och generösa ytor kring det befintliga gymnasieområdet, där många människor redan idag rör sig. Genom att förbättra möjligheterna för naturupplevelser, rekreation och rörelseglädje kan olika slag av fysisk aktivitet främjas. Det ska vara så attraktivt att välja cykel för dagliga transporter att boende gör det oavsett om det handlar om motionscykling eller dagishämtning.



Utvecklingsbehov för Wättingestråket

Utredningar, medborgardialog samt insamlande av information från kommunens olika förvaltningar och kontor ligger till grund för de mål, strategier och förslag till utveckling och bevarande av Wättingeområdet som tagits fram inom planprogrammet.

Resultat från tidig medborgardialog

Utifrån den tidiga medborgardialogen som genomfördes i november 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen in information från medborgarna gällande nyttjande och önskemål om vad stråket ska vara och innehålla i framtiden. De konkreta åtgärdsförslag som kom in behandlas vidare i kvalitetsprogrammet för Wättingestråket.

Wättingestråket används flitigt av många oavsett årstid och många beskriver det som trivsamt. Dock visar webbenkäten på att en stor del av Tyresöborna upplever stråket som tomt och tråkigt. Enkätundersökningen visade att naturen är av Tyresös invånare det som främst uppskattas och också anledningen till att de flesta utnyttjar eller vistas i stråket. Att många färdas längs stråket är tydligt då den främsta användningen som angavs var just promenader och väldigt få angav att de vistas eller uppehåller sig särskilt mycket i stråket. När frågan ställdes om vilka delar av stråket man oftast vistades i så angav många att de enbart passerar. Vanliga svar kring de positiva aspekterna med stråket rörde sig om naturen, lugnet och stråkets storlek, att där finns bra möjligheter för att promenera samt att stråket till stor del är bilfritt. När det istället gällde negativa aspekter med stråket förekom varierande svar. De var nästan uteslutande kopplade till utformning och skötsel av stråket och berörde exempelvis brist på belysning, sittplatser och papperskorgar. Den bristande skötseln och belysningen uppgavs även återkommande skapa en känsla av ödslighet och otrygghet.

Slutsatser workshop 17 november 2015

Styrkor: Närheten till naturen, gröna områden. Tydliga motionsstråk. Ingen biltrafik. Sammanhängande grönska, sammankoppling av områden. Många styrkor kopplade till stråket. Många befintliga värden att bygga vidare på, närhet till centrum och grönska. Stråket knyter samman områden med olika socioekonomiska förutsättningar.

Svagheter: Otryggt, brist på platser att sitta, mörkt och ensligt, svårorienterat, döda ytor, topografin, intrång i naturen, saknar enhetsbild, dålig belysning, inbjuder ej till vistelse, blåsigt, storskaligt, brutna vägar. Segregerat, olika grupper på vardera sidor om stråket

Möjligheter: Potential i aktiviteter, belysning, stråkets historia, ökad trygghet, ökad tydlighet, fler mötesplatser, möjligheter med fler bostäder, förbinda stadsdelar, gymnasiet hub i området. Aktiviteter som sker både ute och inne. Arbetstillfällen, fler bostäder, outnyttjad potential, vardagsmotion, stora tillgängliga ytor, möten mellan grupper, integrerad miljö, kultur, natur. Mer levande - mer tryggt. Bättre belysning, fler platser längre söderut för vistelse, mötesplatser, dagvatten framhåvs. Publika ytor.

Hot: Dyra aktiviteter, svår och kostsam skötsel, topografin, bygga bort naturen, risk att bygga bort befintliga kvaliteter, frisk för krocka mellan olikatyper av rörelser och geno området. Huvudstråk för vattenledning. markgande.

bild medborgar-
dialog



Slutsatser från Ekologigruppens analys

Uti från de inventeringar som Ekologigruppen gjort av ekologiska, rekreativa och sociala värden samt ekosystemtjänster har en SWOT-analys genomförts för att identifiera Wättingeområdets styrkor och svagheter, möjligheter och hot.

Slutsatser som kan dras från analysen är att Wättingestråkets styrkor är få till antalet men otroligt viktiga och att de ligger till grund för många möjligheter som i dagsläget är outnyttjade. Stråkets främsta styrka är dess omfattning och kontinuitet, att det sträcker sig så långt och har en bredd som skapar goda förutsättningar för både ekologiska, rekreativa och sociala värden. Ytterligare en styrka är att stråket erbjuder varierande naturupplevelser och är del i en större regional grön kil i nord-sydlig riktning.

Wättingestråkets främsta svagheter är att det trots sin strategiska sträckning där det ansluter till många olika bebyggelseområden, ändå har bristande och otydliga kopplingar. Stråket upplevs fragmenterat. Platsbildningar och målpunkter är otydliga och en röd tråd saknas för stråket i sin helhet. Underhåll och skötsel är eftersatt både gällande underlag, platser och utrustning. Ytterligare en svaghet är att gång- och cykelstråket är för smalt vilket ger upphov till konfliktsituationer mellan gående och cyklister.

Att stråket är av den omfattning som det är skapar utvecklingspotential. Många funktioner och användningar kan inrymmas i stråket utan att det för den skull behöver för-

sämras ekologiskt. Utrymme finns att skapa fler aktivitetsytor, mötesplatser, välfungerande dagvattenlösningar och hållbara kretsloppssystem. Bredden skapar också förutsättningar att med enkla medel stärka ekologiska samband, inkorporera ekosystemtjänster och en större biologisk mångfald. Det finns möjlighet att förtydliga Wättingestråket som ett huvudstråk genom kommunen för gående och cyklister genom att skapa bättre orienterbarhet, tillgänglighet och kopplingar till och från omgivande områden.

Det största och mest överhängande hotet mot Wättingestråket är att trycket på att exploatera och bebygga i anslutning till stråket kan medföra att stråkets bredd minskar och kvaliteter går förlorade. Byggs det bostäder i direkt anslutning till stråket ska det därför bevakas att känslan av att allmän tillgång inte minskar på grund av närliggande bebyggelse. Ytterligare ett hot som Ekologigruppen identifierat i sin analys av stråket rör sig om att angränsande och korsande biltrafik kan orsaka osäkra miljöer och barriärer. Även stråkets utformning och bristande kopplingar kan vara barriärskapande och göra att det upplevs mer som en barriär i sig än som ett sammanlänkande stråk. Den bristande skötseln och underhållet kan bidra till att stråket upplevs som eftersatt och otryggt. Även belysning är en aspekt som kan förvärpa denna känsla om den inte förbättras.

bild från ekologigruppens rapport

Utvecklingsbehov för Wättingebacken

Bollmora, inklusive Wättingeområdet, står inför en stor förändring. Tyresö kommun vill att framtidens Tyresö centrum ska utvecklas från den ”konkava stad” det byggdes som till en attraktiv och tät mittpunkt.

De centrala delarna av Tyresö har idag drygt 16 000 invånare. Med 3 500 nya bostäder, där Wättingebacken står för ca 1 000 av dessa, förväntas befolkningen öka med 7 350 personer. Det motsvarar 45%.

För en utvecklad Wättingebacke gäller således nya utmaningar och relationer.

Det finns stora möjligheter att skapa bra bostadslägen och en levande och trygg miljö i stadsdelen Wättingebacken. Området är idag en barriär men har potential att länka mellan ett viktigt utvecklingsstråk och det rekreativa Wättingestråket.

En utvecklad koppling till Tyresö centrum möjliggör ett efterfrågat boende i en sammanhållen struktur som med sin täthet och miljö möjliggör för såväl koncentrerad samhällsservice som mer hållbara vardagsrörelser. Utvecklingen kring Wättingebacken borgar för stora sociala vinster med exploateringen.

Ett hot mot utvecklingen är att topografin riskerar en för dyr och för svår utveckling och att befintliga värden försvinner utan att nya värden tillkommer.

Naturen är Tyresös främsta kapital. Den får inte förödas. I utvecklingsarbetet ska befintlig topografi, landskapsformer och vegetation sparas och utvecklas för att stärka områdets karaktär. Ekologiska spridningssamband ska stärkas genom att bevara delar av befintliga miljöer, utveckla dessa, samt genom att undvika barriärer i form av byggnader och infrastruktur, framför allt i nord-sydlig riktning (under förutsättning att åtgärder görs i Norra Tyresö centrum).

Investeringar som görs ska bidra till att läka stadsbygden och överbrygga samhällsklasser och boendeformer. Framtidsbilden och planeringen för att nå denna ska innefatta social balans – en viktig grundsten för ett långsiktigt stabilt samhälle.

I utvecklingsarbetet behöver delaktighet och samhörighet uppmuntras. För att detta ska bli en levande stadsdel - och inte bara ett bostadsområde - ska alla aktörer vara med i planeringen, inte minst förskolor och skolor.



Programförslag för Wättingeområdet

Här beskrivs programförslaget i sin
helhet samt bedömning.



Trappgränd som kopplar mellan Wättingestråket och Granängsringen.