

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– del av Wättingeområdet



December 2016

tyresö kommun



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

tyresö kommun



Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

Bostäder: ca 800 nya bostäder

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

Tyresö växer! Flera stora utvecklingsprojekt är på gång – arbetet kring Norra Tyresö Centrum pågår och Wättingeområdet står på tur. Det ger goda utsikter att utveckla Bollmora som helhet till en levande stadsdel med stark identitet och stora värden.

Naturen – det gröna – är en betydelsefull del av Tyresös identitet och kommunens främsta kapital. För att den ska kunna fortsätta att vara det måste vi värna de viktiga ekologiska värdena och sambanden. Omhändertagna och utvecklade grönområden i samexistens med väl avvägda och levande stadsdelar ger dessutom Tyresö förutsättningar att nå målet att bli den mest attraktiva boendekommunen i regionen 2030.

En annan fundamental komponent för att bli en attraktivare kommun och växa till 60 000 invånare, är att vi når social hållbarhet i nya och förtätade bostadområden. Vi måste lägga särskilt fokus på det mänskliga perspektivet för att bryta ner de barriärer som finns idag. Vi behöver arbeta med delaktighet och jämställdhetsperspektiv för att uppnå detta. Sammantaget ger det oss goda grunder att svara mot förväntningar i FN:s nya hållbarhetsmål, Global goals.

Detta kvalitetsprogram anger önskvärda kvaliteter samt utvecklingsdirektiv för Wättingebacken – en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv. Bakgrunden är planprogrammet för Wättingeområdet, där den samlade utvecklingen av Wättingestråket – en grön och aktiv del av Tyresö – och Wättingebacken beskrivs. Kvalitetsprogrammet är tänkt att fungera vägledande för den fortsatta processen, från planering till förverkligande. I takt med att vi arbetar med medborgardialog och lär oss ännu mer om målgruppernas behov, kan kvalitetsprogrammet utvecklas i syfte att ytterligare stärka det gröna och mänskliga perspektivet.

Tillsammans lägger vi nu grunden för lång tid framöver.

Välkommen med dina synpunkter på framtidens Tyresö!

Tyresö den

.....
Fredrik Saveståhl
kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

För en ökad läsförståelse ges här en kort beskrivning av de olika kapitlens innehåll:

KVALITETSPROGRAM FÖR WÄTTINGEBACKEN	5	<i>I kapitlet beskrivs förslaget i korthet.</i>
Förslaget i korthet Programarbete för Wättingeområdet		
1 • FRAMTIDSBILD FÖR WÄTTINGEBACKEN	9	<i>I detta kapitel beskrivs övergripande och detaljerade åtgärder för att uppnå framtidsbilden för Wättingeområdet: en hållbar, mänsklig, grön/blå och aktiv stadsdel.</i>
Wättingebacken – en hållbar stadsdel – en mänsklig stadsdel – en grön och blå stadsdel – en aktiv stadsdel		
2 • ÖVERGRIPANDE KVALITETER I WÄTTINGE	17	<i>I följande kapitel beskrivs de gestaltungsprinciper som ska gälla för den byggda miljön i Wättingebacken.</i>
Principer för den byggda miljön i Wättingebacken – kvaliteter i det offentliga rummet Södra torget (Wättingetorget) Gaturum Mikroklimat Material, belysning och möblering Offentlig utsmyckning – kvaliteter på kvartersmark Byggnadstypologier Bottenvåningar Gårdsmiljöer Parkering		
3 • GENOMFÖRANDE	31	<i>Detta kapitel redovisar principer för genomförande, vilka förutsättningar som styr omvandlingen samt en kommunikationsstrategi för området.</i>
Genomförandebeskrivning Kommunikation		
PROJEKTORGANISATION	36	

Illustrationer

Där inget annat anges är illustrationer framtagna av Tyresö kommun, Alma arkitekter och White arkitekter.

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet



Wättingebacken ansluter till Wättingestråket

Förslaget i korthet

Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett
mänskligt 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 Tyresö gymnasiums byggnader inte bedömts strukturerande. Det betyder att förslagets grundstruktur kan hantera flera möjliga utvecklingsalternativ. Däremot sätter verksamhetens omfattning och bebyggelsens utbredning ramarna för en framtida utveckling i området.

I planarbetet har tre scenarion utretts 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: ca 800 nya bostäder

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

Verksamheter i form av vardagsnära service.

Kommunikationer: Buss, utvecklat gång- och cykelnät

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



Planförslag för Wättingebacken, skala 1:3000
Sektionsmarkeringar A-E

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 kvalitetsprogram kallat Wättingebacken, samt hela Wättingestråket.

Ambitionen med utvecklingen redovisas i planprogrammet. 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 detaljplanearbete 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 detaljplanearbete, där varje delområde kommer att studeras mer i detalj. De förslag som programmen innehåller redovisas därför på en relativt översiktlig nivå som är öppna för flera alternativa lösningar. Framtida detaljplanearbete 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.

Vad är ett kvalitetsprogram?

Tanken med kvalitetsprogrammet för Wättingebacken 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. 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 såväl offentlig och kommersiell service ska föreslås. Programmet ska vara ett levande dokument för att underhand kunna uppdateras allteftersom att området utvecklas.

Framtidsbild för Wättingebacken

I detta kapitel beskrivs övergripande och detaljerade åtgärder för att uppnå framtidsbilden för Wättingeområdet: en hållbar, mänsklig, grön/blå och aktiv stadsdel.



Granängsringen som stadsgata kantad av bebyggelse.

Åtgärder för att uppnå: en hållbar stadsdel

Hållbart

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

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



- Sammanhållen struktur – orienterbarhet
- Bebyggelse / Täthet och miljö / Boendeformer
- Mobilitet
- Offentlig service/ Teknisk service

Nedan beskrivs **övergripande åtgärder**, exempelvis strategiska dokument, som ska tas fram för att uppnå framtidsbilden för Wättingebacken:

- Granängsringen får karaktären av en stadsgata och gör kopplingen mot Tyresö centrum tydligare.
- Strukturen medger att Farmarstigen på sikt förlängs norrut, genom fastighet Nyboda 1:17, och kopplar mot Tyresö centrum.
- Olika sorters förskolor tillkommer, både med nya lokaler i bottenvåningarna i flerbostadshus och friliggande skolbyggnader. I detta tidiga programskede säkras ytor för viss överkapacitet, utöver Wättingebackens behov. Detta för att säkerställa en god stadsutveckling och ge möjligheter för social hållbarhet över tid.
- Fyra typer av bebyggelsetypologi byggs i området – stadsradhus, storgårdskvarter, parkhus och stadskvarter, för ett samlat uttryck kombinerat med ett varierat utbud. Cirka 800 bostäder byggs i området.
- Arkitektur av hög kvalitet för både byggnader och offentliga ytor ska uppnås genom t.ex. markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.
- **En parkeringsstrategi** tas fram för hela området, avseende bil och cykel, som ska främja hållbara transporter. Boendeparkering för bil anläggs i första hand i garage. Kommunal mark reserveras för bilpoolslösningar inom området.
- **En strategi för kollektivtrafik** (buss), tillgänglig och med hög kapacitet, tas fram för hela området.
- **En strategi för hållbara och minskade transporter** tas fram för hela området. Den ska innefatta transporter för både bostäder och verksamheter.
- **En samordnad förprojektering** för gata/ledning tas fram för hela området. Denna innefattar en konsekvensbedömning av en ny vägprofil för Granängsringen.
- **En strategi för bygglogistik** tas fram för hela området som säkerställer en god livsmiljö under byggtiden.
- **Mobility management** tas fram för hela området som komplement till övriga trafikrelaterade strategier.
- **En behovs- och lokaliseringsstudie för tekniska anläggningar** tas fram för hela området. Tekniska anläggningar ska om möjligt inordnas i kvartersstrukturen, in i den planerade bebyggelsen.

Nedan beskrivs åtgärder som ska redovisas i **de detaljerade kvalitetsprogram** som tas fram till respektive detaljplan:

- Minst 80 % av de bostäder som uppförs i området upplåts med bostadssrätt. En blandning i Bollmora som helhet ska eftersträvas.
- Olika boendeformer och lägenhetsstorlekar ska blandas och fördelas i kvarteren.
- Ett parkeringstal, som förhåller sig till parkeringsstrategin, tas fram för cykel och bil för respektive kvarter. Möjlighet till reducering av parkeringstalet för bil ges om andra hållbara transportmedel främjas. Redovisas i en resplan för respektive detaljplan.
- Cykelparkeringar är väderskyddade och trygga samt har bra översyn från omgivande lokaler eller bostäder.
- En förvaltningsplan för parkeringsplatserna tas fram för respektive kvarter i samband med upprättande av detaljplaner.
- En trafikanordningsplan för logistik under byggtiden ska tas fram för varje kvarter.

Nedan beskrivs åtgärder som styrs eller redovisas i **respektive detaljplan**:

- Detaljplaner reglerar byggnadernas volymer i höjd, bredd och djup och relaterar till föreslagna typologier. Utgångspunkt är generellt fyra till sex våningar. Avsteg kan göras på strategiska platser under detaljplanearbetet 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.
- Detaljplanerna ska möjliggöra för flera olika användningsområden i bottenvåningarna på flerbostadshusen.
- Flexibilitet i bottenvåningarna säkerställs på strategiska platser/i hörnlägen genom att reglera minsta våningshöjd i detaljplanerna.
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Tillräckliga ytor för förskolor och deras gårdar, på minst 4 avdelningar, beaktas och säkerställs. *(Se nyckeltal i planprogrammet för Wättingeområdet)*
- Tvärgränder för gång- och cykel anläggs mellan Granängsringen och Wättingestråket.
- Möjlighet att till fots ta sig genom storgårdskvarteren säkerställs i detaljplan. Tydliga gränser mellan privat och offentlig mark säkras genom planbestämmelser för staket, mur, häck eller liknande.

Åtgärder för att uppnå: en mänsklig stadsdel

Nedan beskrivs **övergripande åtgärder**, exempelvis strategiska dokument, som ska tas fram för att uppnå framtidsbilden för Wättingebacken:

Mänskligt

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

Området ska utvecklas för människor i olika livssituationer och i ögonhöjd – där alla får rum att växa. I området finns väl gestaltade och inkluderande miljöer, utformade med utgångspunkt från den gående. Skala, form och material är väl valda och bearbetade. Upplevd trygghet är en viktig aspekt.

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



- Gestaltning / offentliga miljöer
- Kommunikation
- Engagemang

- Ett torg, en naturpark och mindre platsbildningar anläggs i området. De offentliga platserna inom Wättingebacken ska erbjuda möjlighet till aktivitet, lek och avkoppling.
- **En utvecklings- och lokaliseringsstudie** för urbana verksamheter och kreativa och kulturella näringar tas fram för hela området.
 - Minst två områden lämpade för centrumfunktioner i bottenvåning definieras inom i stadsdelen, längs Granängsringen, invid torget och/eller i anslutning till Wättingestråket.
- **Ett gestaltungsprogram** tas fram för hela området. Programmet beskriver mer ingående gestaltungsprinciper och ger riktlinjer för utformning för allmän platsmark. Avsikten är att samordningen av en attraktiv helhet ska kunna underlättas.

Gestaltungsprogrammet ska bland annat innefatta:

 - gestaltungsprinciper för material, färgsättning, belysning och möblering gällande torg, park, gator och korsningspunkter
 - koncept för angoring till verksamheter (lastning/lossning)
 - koncept för drift och underhåll, med avsikt att effektivisera och skapa hög kvalitet
- **Ett konstprogram** tas fram för hela området gällande offentlig utsmyckning.
- **En övergripande sol- och skuggstudie** tas fram för hela området (*gjord*). Studien kompletteras för respektive kvarter.
- **En övergripande trafikbulleranalys** tas fram för hela området. (*gjord*) Analysen kompletteras med bullerutredning för respektive kvarter.
- **En övergripande vindstudie** tas fram för hela området.
- **En kommunikationsplan** tas fram för hela området och hålls aktuell. För respektive delprojekt, inkl Wättingestråket, ska separata underplaner upprättas. Fokus ska hållas på de tre ledord; En inkluderande miljö, Delaktighet och Jämställdhetsperspektiv som tagits fram för planeringen av Wättingeområdet, för att säkerställa ett mänskligt perspektiv i planeringen.
- **En behovsanalys** tas fram, som beskriver olika brukares behov i utemiljöer, som del av en medskapandeprocess med avsikt att uppnå inkluderande miljöer.

Nedan beskrivs åtgärder som ska redovisas i **de detaljerade kvalitetsprogram** som tas fram till respektive detaljplan:

- Bottenvåningar och socklar ska särskilt bearbetas för att bidra till en positiv upplevelse- och vistelsekaraktär även där inte lokaler inryms. Utformningen ska beskrivas i kvalitetsprogram tillhörande respektive detaljplan och krav på att byggherren följer kvalitetsprogrammet ska regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtalet.
- Utformning av offentliga platser redovisas i separata beskrivningar för respektive plats.
- Olika brukares behov i utemiljöer ska bemötas med utgångspunkt i behovsanalysen, och åtgärder för detta redovisas.
- Allmänbelysning och effektbelysning ska vara 100 % högeffektiv med begränsad uppåtriktad strålning och bra färgåtergivning.

Nedan beskrivs åtgärder som styrs eller redovisas i **respektive detaljplan**:

- Offentliga platser finns att hitta både i sol- och skuggläge, vind- och regnskyddat samt ljuddämpat under årets alla årstider. Mikroklimatet ska beaktas i varje detaljplan.
- Varje detaljplan innehåller en redovisning för att gator och offentliga platser syns från omgivande bostäderna eller lokaler.
- I byggnader där lokaler inte inryms i bottenvåningen ska bostadskomplement så som tvättstugor, cykelparkering, miljörum och liknande funktioner istället inrymmas. Regleras i detaljplan.
- 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.
- Varje detaljplan ska redogöra för hur hänsyn är tagen till barns, äldres och kvinnors säkerhet, komfort och trygghet.
- En särskild tillgänglighetskonsult ska i samband med detaljplaneringen granska utformningen som föreslås. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok följs så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

Åtgärder för att uppnå: en grön och blå stadsdel

Nedan beskrivs **övergripande åtgärder**, exempelvis strategiska dokument, som ska tas fram för att uppnå framtidsbilden för Wättingebacken:

Grönt och blått

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 förvaltat 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 och stärka Tyresös naturidentitet.

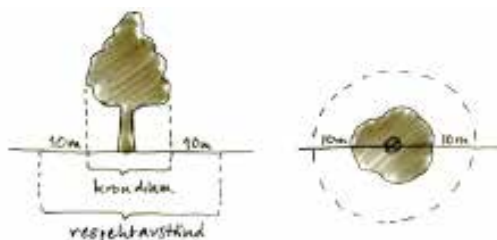


- Mikroklimat
- Grön strategi
- Ekosystemtjänster

- Samordningsmöten med ledningshavare i området hålls minst en gång per sex månader vilket leder till att exploitörer tidigt blir informerade om vilka grunder anslutningsavgifter, för till exempel anslutning till fjärrvärmenätet, är baserade på.
- **En övergripande dagvattenplan** tas fram för hela området. (*gjord*) Planen kompletteras för respektive kvarter.
- Gröna ytor i anslutande delar av Wättingestråket bör modularas så att de kan fungera som översvämningssytor vid häftiga regn.
- **En ekologistrategi** tas fram för hela området. Avsikten är att säkerställa att området bibehåller den biologiska mångfalden och skyddar befintliga naturvärden. (*gjord*) Strategin kompletteras för respektive kvarter.
- Information om vegetationen i området går att hitta antingen på plats genom informationsskyltar eller genom information på Tyresö kommuns hemsida.
- Åtgärder görs för att stärka det gröna sambandet, både rekreativt och ekologiskt, intill de delar av Wättingestråket som gränsar till utvecklingsområdet.
- En buffertzona om minst 20 m av skogsområdet bevaras i gränsen mellan planområdet för Wättingebacken och Wättingestråket för att stärka det ekologiska spridningssambandet mellan Erstavik och Tyresta.
- Utpekade barrskogsområden integreras i den nya stadsdelen och sammanlänkas sinsemellan. Större träd bör bevaras.
- Barrskogsområdena öster och söder om befintliga gymnasiet bör bevaras för att gynna tvärsamband samt potentiellt framtida ekologiska spridningssamband utmed Wättingestråket.
- **En energistrategi** för hela området tas fram. Kommunens riktlinjer för energianvändning uppdateras som en del av detta.
- **En strategi för hållbar sophantering** tas fram för området. I första hand bör sophanteringen lösas med sopsugssystem (för hushållsavfall samt ytterligare minst en fraktion) eller underjordiska behållare, i andra hand med avfallsrum i fastigheterna.
- **En solpotentialstudie** tas fram för hela området för att utvärdera förutsättningar för lokal elproduktion.

Nedan beskrivs åtgärder som ska redovisas i **de detaljerade kvalitetsprogram** som tas fram till respektive detaljplan:

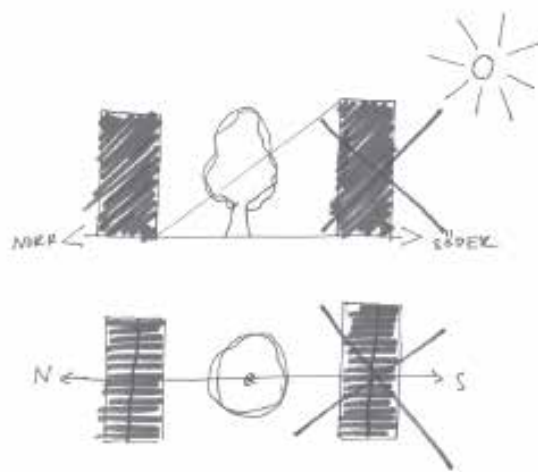
- Den övergripande dagvattenplanen, med principer för fördröjning inom kvartersmark, kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- Gröna design, mångfunktionalitet och gröna värden, på kvartersmark och allmän plats ska säkerställas. Ekologistategin kompletteras med strategi för grön design och maximering av ekosystemtjänster av exploatören för respektive kvarter.
- 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.
- Artrika och varierade brynmiljöer bör skapas där Wättingebacken ansluter till Wättingestråket.
- Vid utformning av stadsdelens utemiljöer bör ek och tall i första hand planteras.
- Skötselplaner för grönstruktur, med fokus på ekosystemtjänster, upprättas av exploatören för privat mark och av kommunen för allmän mark.
- Stadsdelens gator planeras med plats för träd och sklettjor dar som kan bidra till fördröjning av dagvatten och dämpa upplevelsen av buller.
- Redovisad sophanteringslösning ska relatera till strategin för hållbar sophantering och inte utgöra en betydande begränsning för övrig trafik.



Respektavstånd 10m från kronan för ek och andra ädellövträd.

Nedan beskrivs åtgärder som styrs eller redovisas i **respektive detaljplan**:

- Bebyggelsen ska anpassas efter den varierade terrängen och utföras på ett sätt som inte skadar landskapsbilden (undvika okänslig sprängning).
- Vegetationsklädda tak ska finnas i stadsdelen.
- Naturmark inom planområdet bevaras för infiltration av dagvatten.
- Större träd inom stadsdelen som kan bidra till att reducera dagvatten bevaras.
- Värdefull hållmarkstallskog bevaras och skyddas vid exploatering.
- Utpekade ekar bevaras och respektavstånd om 10m från kronan ska hållas. Respektavstånd skall hållas till gamla solitära träd så att ljus- och markförhållanden ej påverkas negativt.



Ny bebyggelse bör inte placeras så att värdefulla tallar och ekar beskuggas.
Illustrationer ur: Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen 2016-05-18

Åtgärder för att uppnå: en aktiv stadsdel

Aktivt

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. 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.



- Kommunikationer
- Tillgänglighet till rekreation
- Fysisk aktivitet

Nedan beskrivs **övergripande åtgärder**, exempelvis strategiska dokument, som ska tas fram för att uppnå framtidsbilden för Wättingebacken:

- Att de boende har närmare eller lika med 200 m gångväg till närmsta rekreatjonsområde, en öppen yta som är minst 1 ha, säkerställs.
- Offentliga cykelparkeringar anläggs.
- Offentliga cykelpumpar finns inom området.
- Anordningar för fysisk aktivitet både inom och utanför Wättingestråket anläggs, t.ex. utomhusgym eller markerad motionsslinga. Ett lämpligt läge kan vara vid eller på det nya torget.
- **Strategi för fritidsaktiviteter** för unga tjejer ska tas fram.
- Östra Granängsringen kan bli aktuell att trafikera med kollektivtrafik, buss. Hållplatslägen placeras då för att främja ett aktivt vardagsliv.

Nedan beskrivs åtgärder som ska redovisas i **de detaljerade kvalitetsprogram** som tas fram till respektive detaljplan:

- Från varje byggnadsentré ska det vara högst 450 m till närmaste busshållplats. (Åtgärden är beroende av kollektivtrafikens utbyggnad).
- Grönstruktur utformas pedagogiskt för att gynna nyfikenhet, intresse och förståelse. Detta kan exempelvis innebära att befintlig natur tillgängliggörs med hjälp av spänger, informationsskyltar, kompostering, synlig dagvattenhantering etc.

Nedan beskrivs åtgärder som styrs eller redovisas i **respektive detaljplan**:

- Säkerställa att stadsdelens gator, gång- och cykelvägar samt stigar ansluter till intilliggande rörelsestråk och rekreatjonsområden, särskilt till Wättingestråket.
- Säkerställa att allmänhetens fysiska och upplevda tillgänglighet till rekreatjonsområden genom att avgränsa intilliggande kvartersmark med en gångbana.
- Redovisa hur kvarterets utformning bidrar till att fysisk aktivitet främjas.

Övergripande kvaliteter i Wättingebacken

I följande kapitel beskrivs de
gestaltungsprinciper som ska gälla för
den byggda miljön i Wättingebacken.



Trappgränd som kopplar mellan Wättingestråket och Granängsringen.

Kvaliteter i det offentliga rummet

Här anges ramarna för hur de offentliga rummen kan gestaltas och utvecklas. Först beskrivs sammanfattande riktlinjer och sedan principer för olika delar.

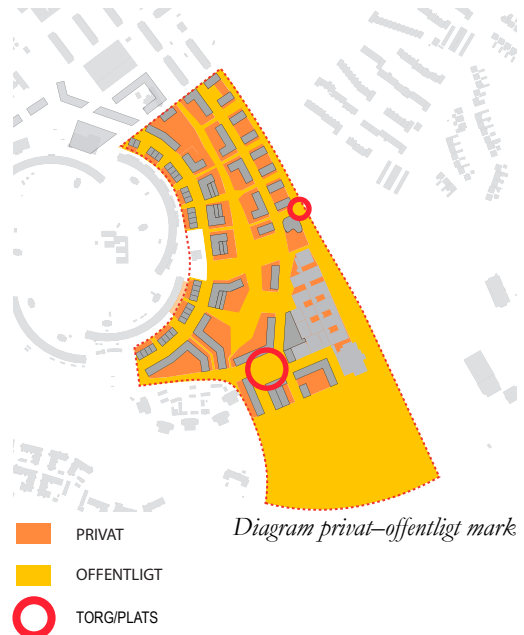
Kvaliteter och funktioner i de offentliga miljöerna

En stark och tydlig kvartersstruktur skapas med kvarter där människor kan mötas och trivas och grönområden och topografi kan få utrymme. Strukturen bygger på tydliga gaturum med mänskliga mått som binder ihop de befintliga bostadsområdena och skapar nya flöden. Gatorna ges omsorg för en lugn trafikmiljö. Bebyggelsen anpassas till terrängen och topografin. Kvarteren öppnas upp för att släppa in ljus och låta naturen bilda sammanhängande tvärstråk så att ekologiska samband möjliggörs samtidigt som livsmiljön berikas för de boende. En nordsydlig gata binder samman de nedre kvarteren och tvärgående trappgränder kopplar samman de nya kvarteren, Granängsringen och Wättingestråket.

Med kvarter som bildar tydliga gränser mellan privat och offentligt kan stadsstrukturen bidra till att skapa trygghet och tillhörighet. Tydliga rum med omsorg i planeringen blir miljöer där människor kan mötas och trivas året runt. Den lägre tätare skalan ger också goda förutsättningar för ett bra mikroklimat i backens utemiljöer.

Med god gestaltning och en väl planerad struktur skapas omsorg och stolthet för närmiljön hos både boende, verksamma och besökare, värden som är svåra att mäta och ännu svårare att åtgärda i efterhand.

Wättingebacken byggs för att skapa långsiktiga förutsättningar för en funktionsblandning. För att detta ska bli en levande stadsdel - och inte bara ett bostadsområde - behövs viss flexibilitet över tid. I strategiska lägen, vid torg, mindre platsbildningar, parker och korsningar, ges gatuplanet en förhöjd våningshöjd och entréerna anpassas för att på sikt möjliggöra lokaler. Här, och längs stadsgatan, finns också restriktioner för balkonger; en sammanvägning av berörda allmänna och enskilda intressen.



Referenser sid 18-19:
Kungsbacka torg, White. ASPECT Studios, BoxHillGardens, foto Andrew Lloyd. Kungsbacka torg, White. Square of the Seasons, OLM and Serero Architect, Paris. Superkilen, Köpenhamn. Universet, Köpenhamn. Eriksbo, White.

Referensbilder offentliga miljöer

Södra Torget (Wättingetorget)

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser.

I området och i dess direkta närhet planeras för två torg, Granängstorget och Wättingetorget. 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. Säkra och väderskyddade cykelparkeringar ska finnas i nära anslutning till torgen. Platsbildningarna i Wättingestråket utformas med nära samband med Wättingebackens struktur och bebyggelse.

Inom området ska möjligheterna för ett återbrukscentrum, med kombinerad återvinning och möjligheter till återbruk, utredas. Lokallyror i området kan också anpassas utifrån ändamål, och ge incitament för de som vill driva ”cirkulära” affärer vilket kan skapa nya tjänster kopplade till återbruk inom stadsdelen.



Platsbildningar i Wättingestråket



Illustration av Wättingetorget



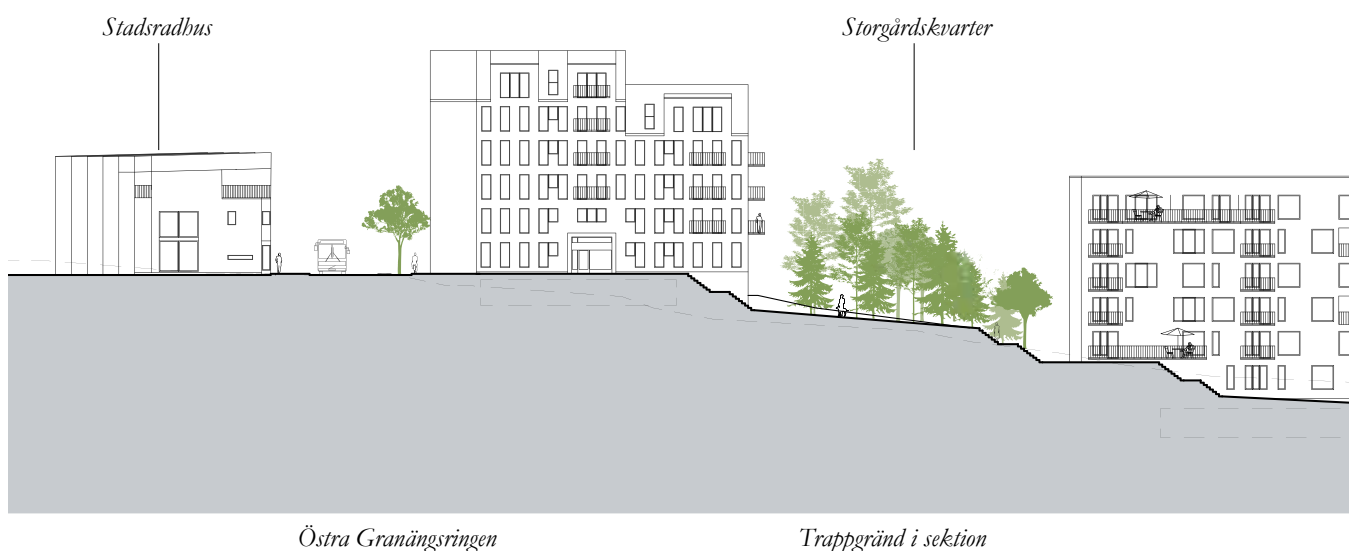
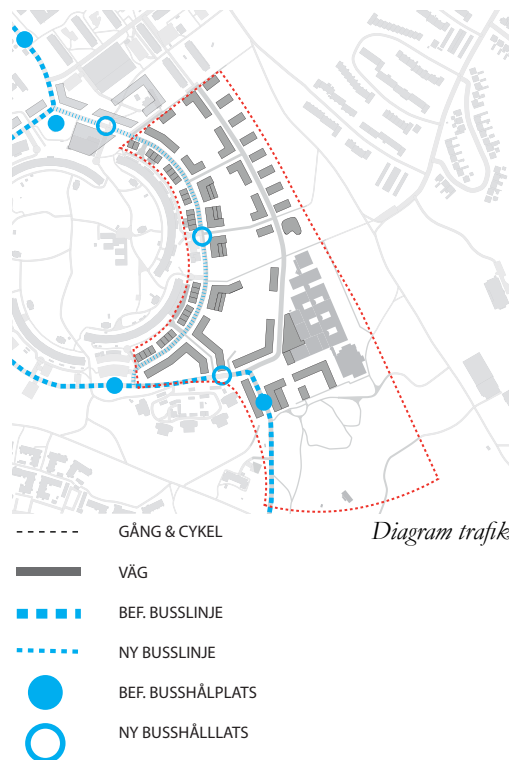
Referensbilder offentliga miljöer

Gaturum

Gatorna ska utformas som vistelsemiljöer, i en mänsklig skala och med stadskvaliteter. Tydliga gaturum bildas med aktiva fasader.

Granängsringens gata omdanas till en trygg gata för gång- och cykeltrafik med kantstensparkering, trädplantering och igenkännbara mått. För att ge gatan en tydligare utformning placeras stadsradhus utanför den befintliga bebyggelsen i Granängsringen.

De föreslagna sektionerna för Granängsringen och Farmarstigen rymmer busstrafik, cykelbana, dubbelsidig gångbana samt ensidig parkering/angöring. Vägarna bör hastighetsregleras till 40 km/h, siktlinjer och möblering bör anpassas därefter. Det är viktigt att samtliga passager för fotgängare och cyklister hastighetssäkras (30 km/h).

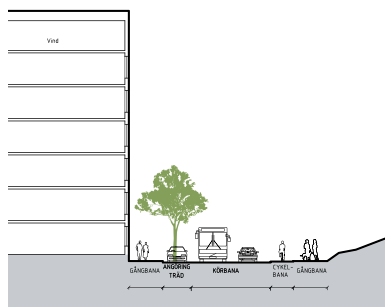


Sektionen för Parkgatan vid Wättingestråket (Farmarstogens förlängning, den som löper parallellt med Granängsringen) innehåller dubbelsidig gångbana och ensidig angöring/parkering.

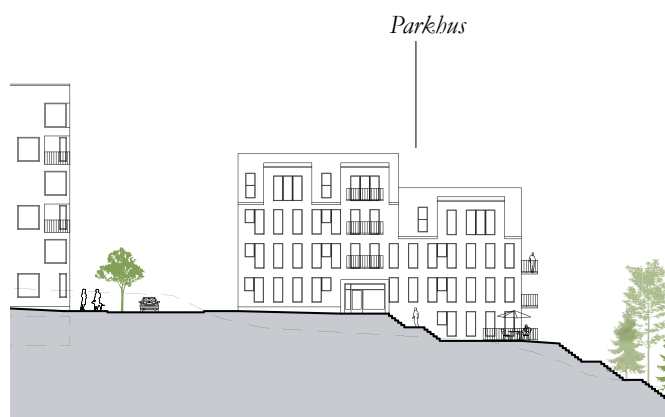
Cykling sker i blandtrafik på den 6 meter breda gatan, ingen busstrafik. Hastigheten bör regleras till 40 km/h medan gatan ges en utformning som inbjuder till lägre hastigheter. Det är viktigt att samtliga passager för fotgängare och cyklister hastighetssäkras (30 km/h).

Gatan bör därför utformas som en sammanhängande yta för fotgängare med möjlighet till vissa transporter så som färdtjänst, sjuktransporter, flyttransporter och dylikt.

För att cykling ska vara ett attraktivt, säkert och konkurrenskraftigt alternativ till andra transportslag behöver cykelstråken utformas med omsorg. Markmaterialet på cykelstråken ska vara hårdgjort och slätt – i första hand asfalt. Används annat material ska det vara så slätt som möjligt, med smala fogar och ofasade kanter.



Farmarstigen



Parkgatan,
Farmarstogens förlängning

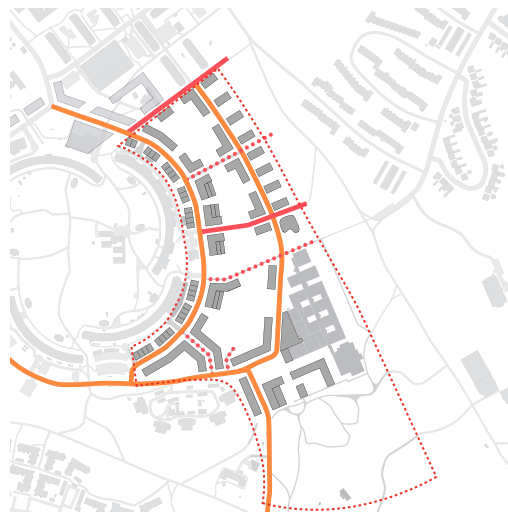


Diagram tillgänglighet

Området för den planerade stadsdelen Wättingebacken är starkt kuperat. En utmaning är att få hög tillgänglighet samtidigt som varsamhet mot befintlig topografi och vegetation värnas. Det är viktigt att tillgängligheten i området - och väl utformade gång- och cykelstråk - bevakas i senare skeden.

Trafiksäkerhet och trygghet

Samtliga övergångsställen på Granängsringens östra sida behöver hastighetssäkras. Då busstrafik möjligen skulle kunna trafikera sträckan är det inte lämpligt att arbeta med traditionella gupp/upphöjningar. Det finns upphöjningar som bussentreprenörerna godkänner och som, tillsammans med en något avsmalnad gatusektion, kan skapa en bra trafiksäkerhet. Extra fokus bör ligga på de vägar som används som skolvägar av barnen i området.

Utöver trafiksäkerhet är trygghet en viktig aspekt för att få människor att gå och cykla och för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Samtliga gång- och cykelvägar bör belysas och sidoområdena hållas fria från buskage och annan låg växtlighet. Särskilt viktigt är detta i släppen mellan husen i Wättingebacken. Husen längs med gatan bör i största möjliga mån ha verksamheter och upplysta fönster i gatunivå.



Platågupp, Eskilstuna. Foto Göran Jonsson. Kungsbacka torg, White.

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.

Material, belysning och möblering

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.

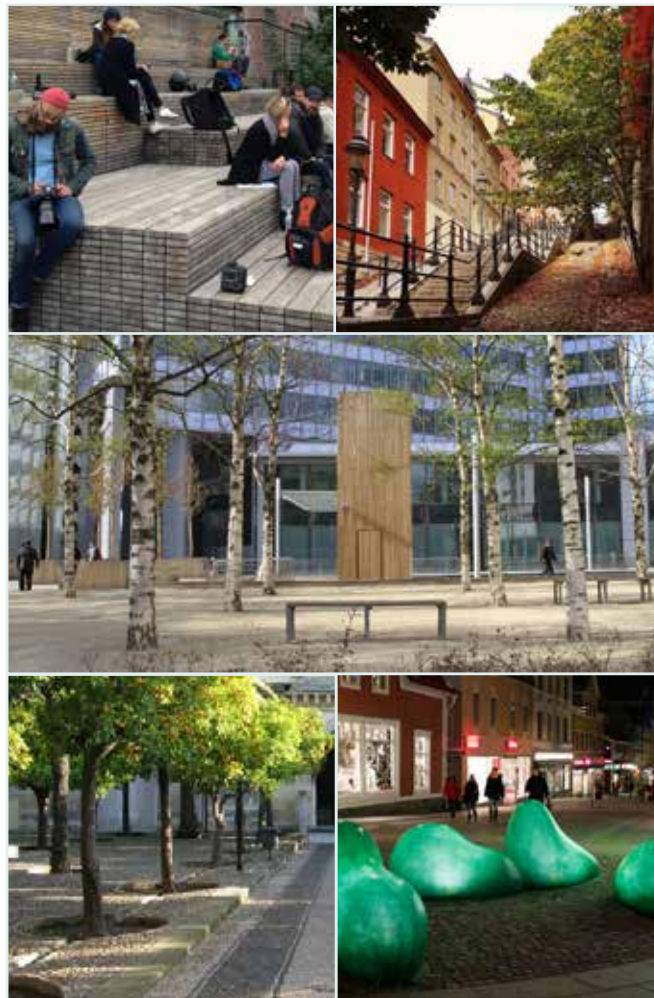
Ur tillgänglighessynpunkt ska det på de offentliga platserna finnas sittmöjligheter med rygg- och armstöd.

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

Offentlig utsmyckning

Utsmyckning är ett viktigt inslag i den offentliga miljön 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 Wättingebacken genom exempelvis offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten.



Kvarngatan, Stockholm. Square of the Seasons, OLM and Serero Architect, Paris. Apelsinträd utanför Cordoba moské. Jimmys, Örnsköldsvik, Monika Gora.

Trafikbuller

Det finns flera olika aspekter att ta hänsyn till när buller ska beaktas. I detta tidiga programskede har trafikbuller mot planerad bebyggelse analyserats översiktligt. Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats. Eventuellt verksamhetsbuller från Tyresö gymnasium ska beaktas i senare skeden.

Området för den planerade stadsdelen är utsatt för buller från framför allt vägtrafik på de lokala gatorna samt Njukärsvägen och Bollmoravägen. En stor del av lägenheterna klarar högst 55 dBA vid fasad och riktvärden enligt förordningen klaras. De nedersta våningsplanen på fasader mot Granängsvägen och delar av fasader mot Granängsringen (stadsgata) får över 60 dBA ekvivalent och upp mot 84 dBA maximal ljudnivå. Bedömningen utgår från att här en bullerdämpad sida erhållas.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy tagen från nordöst, Wättingebacken, trafikbullerutredning, ÅF 2016-05-31

Grön strategi för sociala värden

Den grönbå strukturen i Wättingebacken ska vara tillgänglig för allmänheten. Säkra och trygga rörelsestråk ska finnas för rekreation för alla människor, med särskilt fokus på barn och unga tjejer. Barriärer ska motverkas genom klok utformning av kvartersstruktur.

En ökad förståelse för naturliga processer, ekosystemtjänster och kretslopp ska ges genom pedagogiskt utformad grönstruktur som gynnar nyfikenhet och intresse. Befintlig natur tillgängliggörs med hjälp av spänger, informations-skyltar, komposter, synlig dagvattenhantering etc.

Vegetation och ekologiska värden

Wättingebacken ska fortsätta vara en grön stadsdel med ett rikt växt- och djurliv av arter och biotoper som är typiska för området. Områdets gröna miljöer ska bidra till att stärka ekologiska samband till omgivande naturmiljöer. De biologiska värdena kopplade till barrskog och ek ska ökas genom att utpekade barrskogsmiljöer och ekar med naturvärden sparas. Barriärer i form av byggnader och infrastruktur ska undvikas, framför allt i nord-sydlig riktning. Död ved ska finnas inom området. Naturvårdsanpassad skötsel ska förhindra igenväxning. Ny bebyggelse bör inte placeras så att värdefulla tallar eller ekar skuggas. Artrika brynsmiljöer bör stärkas i anslutning till Wättingestråket. Arter som kan tillföras är t.ex. rönn, hassel, fågelbär, hagtorn och vildapel.

Vid utformning av stadsdelens utemiljöer bör ek och tall i första hand planteras och artrika och naturliga planteringar anläggas.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de funktioner och processer i ekosystemet som gynnar människan. I *Wättinge-backen* ska det finnas flera ekosystemtjänster, för att skapa synergieffekter mellan sociala och ekologiska aspekter. De gröna miljöernas förmåga att reglera lokalklimatet och hantera dagvatten och skyfall ska ökas genom att lokalisering och utformning av grönytor i området ska bidra till fördröjning, infiltration och rening av dagvatten. Planområdet ska innehålla ett stort antal träd och buskar och har en hög andel vegetationsklädd mark, vilket ökar kapaciteten för avdunstning, vattenupptag och temperaturreglering. Stadsdelens vegetation ska bidra till att skapa lä och dämpa upplevelsen av buller från biltrafik. Vattendirektivet ska efterföljas genom att en minskad belastning av förorenat dagvatten till recipienten Albysjön och angränsande småvatten bidrar till att beslutade miljö kvalitetsnormer kan uppfyllas.

Underlagsrapporter:

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

Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen 2016-05-18

Dagvatten i Wättingebacken

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 ska följas i arbetet med Wättingebacken 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.

Wättingebacken sluttar från väster till öster och avvattas i idag till Wättingestråket där avledning sker norrut i en ledning och vidare till Kolardammarna, för att slutligen avledas till Albysjön. Den befintliga ledningen har begränsad kapacitet och därför är fördröjning av dagvattnet av stor vikt. Den tillkommande bebyggelsen kommer att öka de hårdgjorda ytorna och dagvattenflödet från området då det idag till stor delen utgörs av obrukad skogsmark. Det finns goda möjligheter att omhänderta dagvattnet inom planprogramområdet utan att öka flödet till Wättingestråket.

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att vattnet inte leds direkt till sjöar och vattendrag utan att det istället tas omhand lokalt inom fastigheten genom infiltration eller fördröjning. Exempel på sådana lösningar kan vara tak med levande växtlighet som takbeläggning, sk gröna tak. De minskar avrinningen, ökar den biologiska mångfalden och skapar en trevlig utsikt från de högre husen. På kvartersgård-

darna bör dagvattnet avledas till växtbäddar, eller andra typer av fördröjningsmagasin, där dagvattnet fördröjs och har möjlighet att tas upp av växtligheten. Längs gatorna ska träd planteras i skelettjord dit dagvatten kan avledas, fördröjas och komma växterna tillgodo. Växtbäddar, dit vatten kan ledas, kan också anläggas utmed trappgränderna för att skapa en trevlig miljö. För att undvika stora flöden vid intensiva regn bör en stegvis fördröjning eftersträvas där flera av ovan nämnda lösningar används i kombination med varandra.

Vid extra stora flöden ska dagvatten kunna bredda från gårdar och gaturum och avledas till större, centralt belägna, infiltrationsmagasin inom området. Utmed Wättingestråket kan delar av dagvattnet avledas i ett öppet infiltrationsstråk, utformat som en slingrande bäck som står torr mellan regnen. Stråket ska fördröja dagvattnet men också bidra med biologisk mångfald och rekreativa värden. Det anknyter även till det historiska kulturlandskapet med en dalgång och öppet vatten. Den befintliga ledningen bör ligga kvar. Öppna avrinningstråk kan också anläggas i en syd-nordlig riktning längs med Farmarstigen. Alla dessa föreslagna lösningar innebär också att dagvattnet renas.

Vid stora regn, med återkomsttid på mer än 20 år, måste vattnet kunna avledas på gator och andra öppna ytor utan att skada byggnader eller samhällsviktiga funktioner. Höjdsättningen inom planområdet måste därför utformas så att vattnet vid stora regn kan avrinna och inte samlas på ytor där det riskerar att medföra någon skada.

Dagvattenutredning Wättingebacken, WRS/Ekologigruppen 2016-05-18

Kvaliteter på kvartersmark

**Följande del beskriver
gestaltungsprinciper för olika
aspekter av Wättingebackens
kvartersbebyggelse.**

Kvaliteter och funktioner i det byggda

Wättingeområdet ska erbjuda ett brett spektrum av boen-
deformer med hög kvalitet – för att möta efterfrågan från
människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar,
kultur och familjeförhållanden.

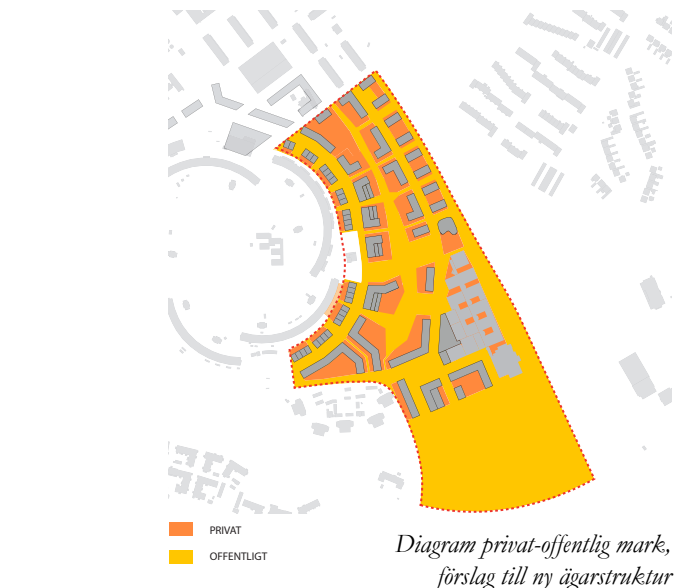
Den nya bebyggelsen får en varierad typologi och utform-
ning för att ge kvarteren identitet. *Storgårdskvarter* med la-
mellhus, *stadsradhus* och *parkhus* föreslås beroende på var de
ligger. Husen får höjder som relaterar till människan. Fler-
bostadshusen upp mot Granängsringen föreslås i en varia-
tion av 4-6 våningar med något lägre hus ner mot parken.
Husen bildar tydliga platser och gaturum i en skala som
ger trivsamma miljöer. Byggnaderna anpassar sig till ter-
rängen och den omgivande miljön. Blandade upplåtelsefor-
mer föreslås för att komplettera befintligt bestånd. Längs
Granängsringens gaturum bör ges möjlighet till lokaler i
bottenplanet för att där det finns intresse kunna lägga verk-
samheter som exempelvis café, restaurang, tandläkare och
frisör. Detta ger liv åt gatan och kan bli trevliga träffpunkter
för boende. Även om man inte får verksamheter i ett tidigt
skede är det viktigt att inte bygga bort möjligheten. Husens
läge utmed kvarterens gränser ger möjlighet till tyst sida där
ljudnivån så kräver.

Med kvarter som bildar tydliga gränser mellan offentligt
och privat kan stadsstrukturen bidra till att skapa trygg-
het och tillhörighet. Tydliga park- torg- och gaturum
med omsorg i planeringen blir miljöer där människor kan
mötas och trivas året runt.

Bebyggelsen ska anpassas efter den varierade terrängen
och utföras på ett sätt som inte skadar landskapsbilden
(undvika okänslig sprängning).

Dagsljusförhållanden

Wättingebacken är till stora delar en nordostsluttning där
dagens täta skog ger området en skuggig och mörk känsla.
Genom att husen placeras med stora gårdar och lämnar
stora släpp i söder och väster får både bebyggelsen, går-
darna och naturmarken tillgång till dagsljus. Trappgrän-
derna är genomgående breda stråk i sydvästlig riktning
och här lämnas fritt för solinfall och ljus i gott väderstreck.



Beyond the Screen, Seoul, Foto: via Dezeen. Takträdgård, Foto: www.doahamba.com. Dagvattenhantering, Foto: White. House Stenger on IJburg, Gabriëls Webb.



Nedre gatan går i sydlig riktning och också den blir solig
under delar av dagen. Byggnaderna bör förses med ljusa,
reflekterande kulörer för att förstärka ljuset och reflektera
detta in mot mer skuggade fasader.



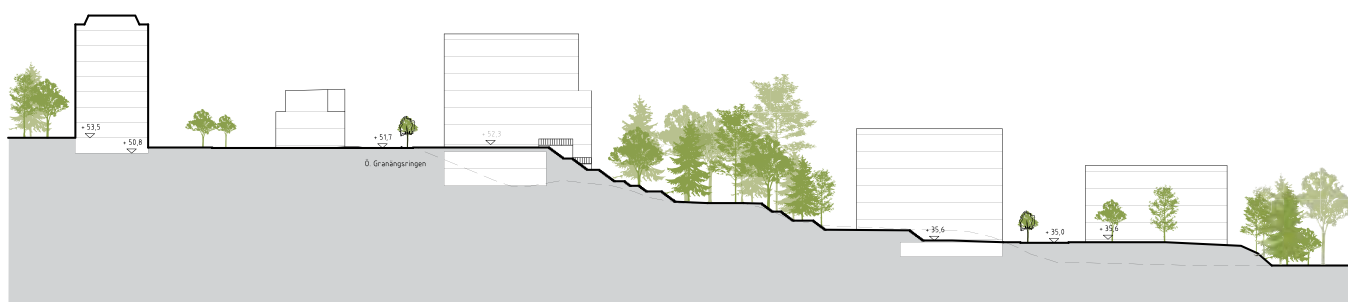
Sektion AA



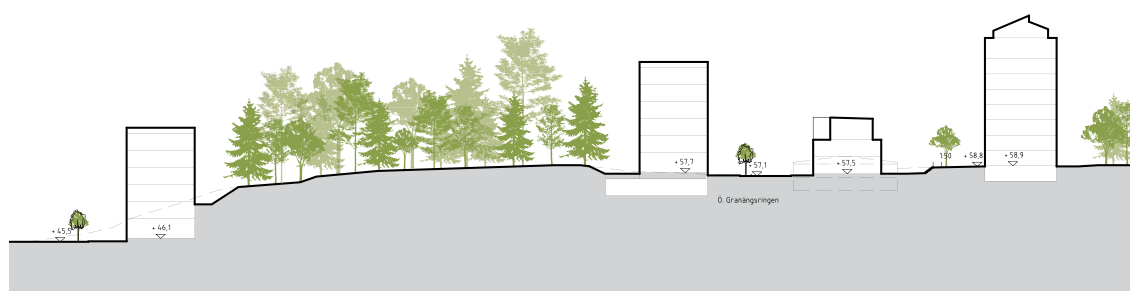
Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D



Sektion E-E
Se sid 7 för planbild

Byggnadstypologier

För att ge området en samlad identitet och samtidigt svara mot efterfrågan av ett blandat boende får den nya bebyggelsen en varierad typologi och utformning. I området finns fyra typer av bebyggelsetypologier:

- Storgårdskvarter
- Stadsradhus
- Parkhus
- Stadskvarter

Utöver detta föreslås gymnasiet utvecklas samt förskolor och tekniska anläggningar i strategiska lägen.

Storgårdskvarteren mot Granängsringen håller en generell skala på fyra till sex våningar. Mot dalgången och Wättingestråket i öster får de lägre parkhusen avsluta områdets bebyggelse. 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, lägre hörnbyggnad, indelning av fasaden eller olika material som på olika sätt bryter ner skalan. Föreslagna våningshöjder samt strategier är under förutsättning att miljö- och kvalitetskrav är uppfyllda.

Vid utformning av byggnadshöjder, bebyggelsens volymer och täthet ska hänsyn även tas till goda solljusförhållanden på gårdar och i bostäderna. Strategiskt läge för en högre byggnad är till exempel i anslutning till områdets entré vid Granängstorget eller vid Wättingetorget. Strategiska lägen för lägre bebyggelse är till exempel mellan Granängsringen och den befintliga bostadsbebyggelsen samt i mötet med Wättingestråket.

Vid möten mellan befintlig och ny bebyggelse ska skalan förhålla sig till omgivningen och utformningen motiveras. Stadsradhusen placeras exempelvis utanför Granängsringen, utan att ta fokus från den unika befintliga miljön. Den nya bebyggelsens mänskliga småskalighet ska komplettera den befintliga mer storskaliga bostadsbebyggelsen.

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.

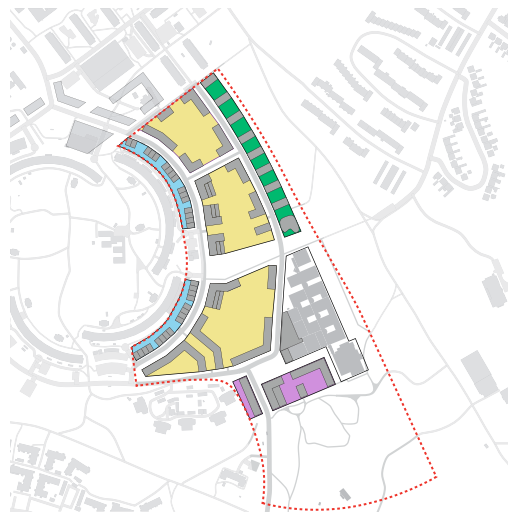


Diagram typologier

Området präglas av de varierade typologierna med sina olika kvaliteter och närheten till naturen.

Stadsradhusens framsidor mot Granängsrings gata ger aktiva fasader åt den nya gatan. Deras trädgårdar skapar en ny, grönskande och mer småskalig miljö i mötet med de befintliga bostadshusen. Storgårdskvarteren bildar en tydlig inramning mot gaturummen medan deras inre har kvar en tydlig naturkaraktär där skog och topografi får vara kvar.

En hälsosam bebyggelsemiljö och hållbarhetsaspekter för den nya bebyggelsen är 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 med kvalitetskrav som grund.

Områdets karaktär präglas av den naturliga vegetationen och närheten till Wättingestråket. För all bebyggelse ska en grön strategi upprättas som bland annat redovisar grön design samt motiv och hänsyn till ekologiska, sociala och rekreativa aspekter.

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. En behovs- och lokaliseringsstudie för tekniska anläggningar ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Stadsradhus

Stadsradhus tar plats mellan Granängsringens befintliga bostadshus och Granängsringsgatan och baksidan blir till lummiga gårdar mot de befintliga husen. Husen får en urban karaktär och ger liv åt gaturummet. De gestaltas med naturliga material i en strikt men uppluckrad form mot gatan. Entréer läggs mot gatan i små nischer i husen. Sedumtak tjänar både som ekosystemtjänst och för en trivsammare utsikt för de boende i de befintliga bostadshusen längs Granängsringen. Entrésidan bildar front mot den nya stadsgatan och bottenvåningen på de befintliga husen kan omvandlas till lägenheter med trädgårdar som möter radhusens bakgårdar. Radhusen uppförs i 2-4 våningar.

Referenser: Barometergatan, Malmö. Accordia, Cambridge



Storgårdskvarter

På andra sidan Granängsringsvägen tar storgårdskvarter vid, där slutningen ned mot Wättingestråket i möjligaste mån sparas som naturmark där träd och berg i dagen blir till ströv- och lekytor. Kvarteren lämnas som öppen naturmark för att alla ska kunna röra sig genom området, både tvärs och längs med kvarteren. Husen anpassar sig efter terrängen och blir ca sex våningar höga. Stadiga material i naturfärger med varierande uttryck trapphusvis bildar livfulla uttryck både på gatorna och inne i kvarteren. Sockelvåningar markerar gatuplanet. Bostäderna på gatuplan läggs en halvmeter upp från gatan för att få en privatare karaktär. Gatan får en trygg atmosfär, samtidigt som insyn inte blir ett problem. Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park och vara genomgående. Framtida verksamheter möjliggörs genom att förbereda omvandling av bostäder i gatuplan till lokaler med direkt åtkomst från gatan. Balkonger både mot gatan och mot storgårdarna ger liv åt området. Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park och vara genomgående.

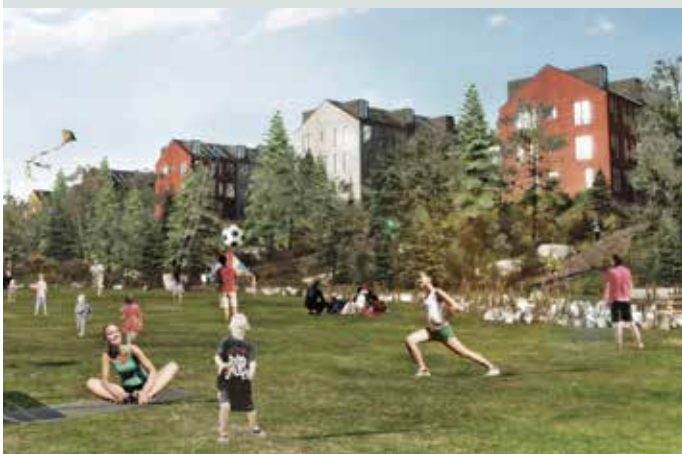
Referenser: Cobe, Krøyers Plads, Köpenhamn, Parc Marc Luther King, Paris. Accordia, Cambridge



Parkhus

Parkhus i fyra våningar kantar östra sidan av gatan ned mot Wättingestråket. Husen samlas kring entréplatser två och två, där baksidan blir till lummiga uteplatser för de boende. En brynzon skärmar av husen från stråket. De gestaltas som fristående parkhus med god kontakt till sin omgivning gällande material, färg och form. Entréplatserna ges en naturenlig karaktär som tar hand om mötet med både gatan och brynzonen/slätten mot stråket. Entréer är genomgående. Skalan på detaljeringen av husen bör visas omsorg och det är viktigt att träd och natur får stå kvar tätt intill och mellan husen.

*Referenser: Accordia,
Cambridge*



Stadskvarter

Entrétorget till gymnasiet kantas av flerbostadshus i stadskvarter. Husen ramar in torget och gatorna gestaltas som stadsgator. Gedigna material och variation ger husen stadga och stadsmässighet. Mötet mot naturen i söder görs med omsorg för att inte skapa en för stor kontrast. Balkonger i goda sollägen och mot torget skapar en levande prägel.

Förskolebyggnader

Som länk och entré mellan Wättingestråket och bebyggelsen byggs en permanent, fristående förskola. För att anpassa sig efter Tyresös natur och hållbarhetsmål gestaltas den som en samtida träbyggnad med stolt gestaltning. Den får med fördel en organisk form som känns mjuk och knyter an till den kuperade terrängen och skogen.

Då förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska dessa, för att samutnyttjandet ska kunna ske med bevarade kvaliteter, vara avskiljbara eller separat utformade.



Severn Place, Cambridge. Foto: Alison Brooks Architects



Forfatterhuset Kindergarten, Köpenhamn. Foto: www.cobe.dk

Bottenvåningar

Wättingebacken byggs för att skapa långsiktiga förutsättningar för en funktionsblandning. För att detta ska bli en levande stadsdel - och inte bara ett bostadsområde - behövs viss flexibilitet över tid. I strategiska lägen, vid torg, mindre platsbildningar, parker och korsningar, ges gatuplanet en förhöjd våningshöjd och entréerna anpassas för att på sikt möjliggöra lokaler.

Att husens bottenvåningar möter gatan och att gården avskiljs från gatan är väsentligt för att förena god gatumiljö med god bostadsmiljö. Särskilt viktigt är relationen mellan offentligt och privat där det krävs en distinkt övergång mellan husen och de offentliga rummen. Detta är särskilt viktigt i anslutning till Wättingestråket och andra gröna miljöer för att säkra allmänhetens fysiska och upplevda tillgänglighet.

Bostädernas huvudentréer är alltid förlagda ut mot gatan. Dörrar slås inte utåt gator och offentliga rum utan ska slås inåt byggnaden. Trappan ska vara synlig och lättillgänglig för att uppmuntra till vardagsmotion.

Nerfarter till parkeringsgarage anpassas till gatuplanets geometri och skala.

Då verksamheter, exempelvis förskolor, förläggs till bottenvåningarna bör de till stor del vara uppglasade och sprida ljus ut på omgivande trottoarer.

Gårdsmiljöer

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. Vidare är det viktigt att gårdarna fungerar som en kvalitativ, kvartersgemensam utemiljö för lek och vistelse.

Om bostadsgårdar är upphöjda ska gårdsbjälklaget dimensioneras för att träd ska kunna planteras och växa sig stora.

Dagvatten ska i hög utsträckning fördröjas på gårdar och tak. För kvartersmark ansvarar exploitören för att en dagvattenutredning som ska visa hur tekniska lösningar kan utföras för att minska ytavrinningen 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.

På gårdarna ska det finnas belysning vid exempelvis entréer och portaler. Ljussättningen ska vara genomtänkt och växtlighet som träd och planteringar kan med fördel ljussättas. Belysningen bör ha ett enhetligt uttryck på respektive gård, men behöver inte samordnas med belysningen för allmänna platser.



Referensbilder: Park Groot Schijn, Antwerpen, Foto: Filip Dujardin. Raus Vång, Helsingborg. Foto: Adam Mørk. Pancras Square, London, Foto: Townshend Landscape Architectsdesign. Falconrui, Antwerpen, Foto: META architectuurbureau. Jubilee Plaza, Southampton, Foto: Martin Gardner.



Parklek, Liljeholmen

Parkering

Boendeparkering ska utformas i enlighet med trafikhierarkin som råder inom området.

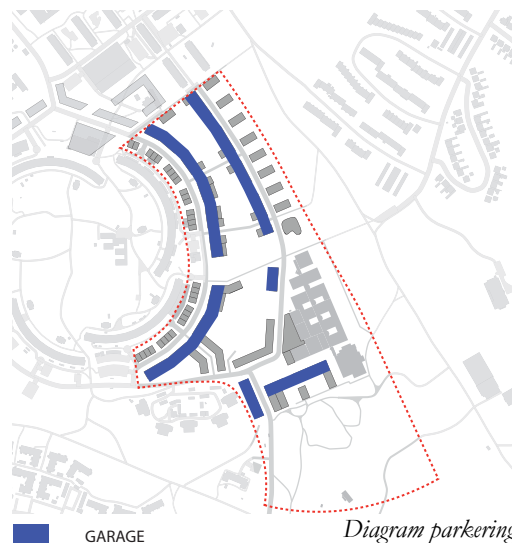
Parkeringsplatser ska integreras med hjälp av exempelvis vegetation för att inte dominera gatubilden. Garageinfarter ska utformas så att de inte hindrar framkomligheten för gående och cyklande.

Möjlighet till att reservera parkeringsplatser för bilpoolsbilar 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.

Parkeringsgarage ska målas invändigt i ljusa färger och ha inbjudande och god belysning.

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.



Car Park Emile Durkheim, Paris. Foto: Dominique Perrault Arch.

Parkeringslösningar

Planförslaget innebär en förtätning på mark som idag delvis utgörs av parkeringsanläggningar. Parkeringslösningar för att råda bot på såväl parkeringsplatsbrist, svaga samband mellan bostad och parkeringsplats och mer ekonomiskt försvarbara lösningar än garage diskuteras, liksom lägre parkeringstal för att gynna mer hållbara rörelsemönster. Dagens parkeringstal för Granängsringen är 0.7 blp/boende. Detta tal har använts som referens i skissade lösningar. I utredningsarbetet har tre alternativ översiktligt lyfts. I senare skede ska en parkeringsstrategi för området som helhet tas fram.

Alternativ 1.

Parkeringsbehovet (befintligt och nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. Topografin är gynnsam för denna typ av lösning samtidigt som den är relativt kostsam, medför administrativa svårigheter och kan få negativa konsekvenser för miljön.

Alternativ 2.

Parkeringsbehovet (nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. En p-anläggning på västra sidan av Granängsringen sparas och byggs till med lägenheter, där bebyggelsen ska berika stadsgatan. Övrigt parkeringsbehov (befintligt) löses utanför programområdet (ex p-hus/anläggning sydväst om planområdet). Garage kan delas där det är administrativt lämpligt.

Alternativ 3.

Parkeringsbehovet (nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. Parkeringsbehov (befintligt) löses utanför programområdet (ex p-hus/anläggningen sydväst). Garage kan delas där det är administrativt lämpligt.

Genomförande

Detta kapitel redovisar principer för genomförande, vilka förutsättningar som styr omvandlingen samt en kommunikationsstrategi för området.



Wättingebacken ansluter till Wättingestråket

Genomförande

Godkänt planprogram för Wättingeområdet ligger till grund för en etappvis detaljplanläggning av Wättingebacken. Då flera frågor fortfarande är under utredning redogörs här för skisserade etapperna och möjliga detaljplaner. Detta dokument kommer uppdateras i takt med att förutsättningar för utvecklingen klargörs.

Utöver teknisk infrastruktur finns särskilt tre viktiga aspekter inför områdets utbyggnad som behöver utredas vidare. Den första gäller vägen Granängsringen. För den utreds en sänkning och ny profil. Denna syftar till att ge den framtida gatan ökade stadskvaliteter och en hög grad av tillgänglighet. En ny, flackare profil för Granängsringen möjliggör också tydligare kopplingar mellan Granängstorget, Granängsringen och Wättingestråket. Konsekvenser för Wättingebacken ska utredas i samband med att en förprojektering tas fram för området. Sänkningen är en förändring som kommer innebära en stor omgivningspåverkan. Det är angeläget att området kan fungera under omvandlingen och att såväl de befintliga boende som de som flyttar in upplever delområdena som en trygg miljö under hela utbyggnadsprocessen.

Planförslaget innebär en förtätning på mark som idag delvis utgörs av parkeringsanläggningar. I utredningsarbetet har tre alternativ översiktligt lyfts. I senare skede ska en parkeringsstrategi för området som helhet tas fram. Vald strategi till parkeringslösning kan påverka områdets utbyggnad.

Wättingebackens gröna kvaliteter är en viktig faktor för stadsdelens attraktivitet och hållbarhet, både ur social och ekologisk synvinkel. Under utbyggnaden ska bebyggelsen utföras på så sätt att landskapsbilden och viktiga ekologiska funktioner inte skadas.

A Etapp A utgörs av stadsradhus och storgårdskvarter och förskola och angränsar till Granängstorget. Att etappen byggs ut i ett tidigt skede ger stora möjligheter till samordning med övrig planerad stadsutveckling kring Granängstorget. Området som helhet kan utvecklas till ett attraktivt stadsområde. Detaljplanen för Granängstorget kommer troligtvis att antas innan detaljplanen för etapp A, därför är det viktigt att i ett tidigt skede av detaljplanarbetet arbeta med samordningsfrågor mellan de båda detaljplanerna. En viktig sådan är den planerade sänkningen av Granängsringen.

Utbyggnad och etappindelning

Utbyggnaden av Wättingebacken planeras ske i sex etapper, med mellan 9 000 och 25 000 kvm BTA i varje etapp. Byggtakten planeras vara i genomsnitt cirka 100 lägenheter per år.

Utbyggnaden kommer drivas av Tyresö kommun i samverkan med en rad aktörer. Samordning och samarbete mellan befintliga och framtida aktörer kommer vara en förutsättning för att genomföra utbyggnaden av området.

Området planeras att delas in i fyra detaljplaner. En detaljplan utgör en eller två etapper. Storleken på detaljplanerna är baserade på att de ska vara tillräckligt stora för att man ska kunna ta ett helhetsgrepp vid planeringen samtidigt som utbyggnaden av varje detaljplan kan ske inom rimlig tid.

Etappindelningarna A-F är baserade på att man i första hand bygger intill redan befintlig bebyggelse för att på så vis skapa en attraktiv stads- och boendemiljö. Det är viktigt att utbyggnaden av Wättingebacken tidigt kopplas till utvecklingen av Wättingestråket, för att området ska utvecklas till en bra helhet med gemensamma målpunkter. Därför ingår delar av stråket i Wättingebackens etapper.

Tidplan

Kommunen avser att under 2017 påbörja kompletterande översiktliga utredningar för Wättingebacken samt förprojektering av kommunala gator och VA. Därefter kan en tidplan för de olika etapperna fastställas.

Ett detaljplanearbete förväntas kunna påbörjas tidigast hösten 2017/våren 2018. Utbyggnaden beräknas ta cirka 15 år.

B Etapp B innefattar storgårdskvarter och parkhus i ett attraktivt läge som angränsar till Wättingestråket. Då vissa ledningar kommer att behöva dras från Granängsringen och ner mot nya lokalgatan utgör etapp A+B, inkl. lokalgatan, lämpligen en detaljplan. Att lokalgatan inom etappen får planstöd är en förutsättning för den ska kunna byggas ut. I samband med planeringen av lokalgatan behöver det utredas huruvida den ska förlängas utanför planprogramsområdet. Detta behöver samordnas med såväl detaljplanarbetet för Granängstorget som ev. utveckling av fastigheten norr om etapp A, Nyboda 1:17, som ägs av Akelius.

I lokalgatan kommer VA- och andra ledningar läggas. VA-ledningarna i de områden som ligger närmast nya lokalgatan infart kommer att anslutas till kommunens befintliga VA-nät.

Nyboda 1:17

Pågående detaljplanearbete för
Granängstorget

Etapp A
9100 kvm BTA

Etapp B
24300 kvm BTA

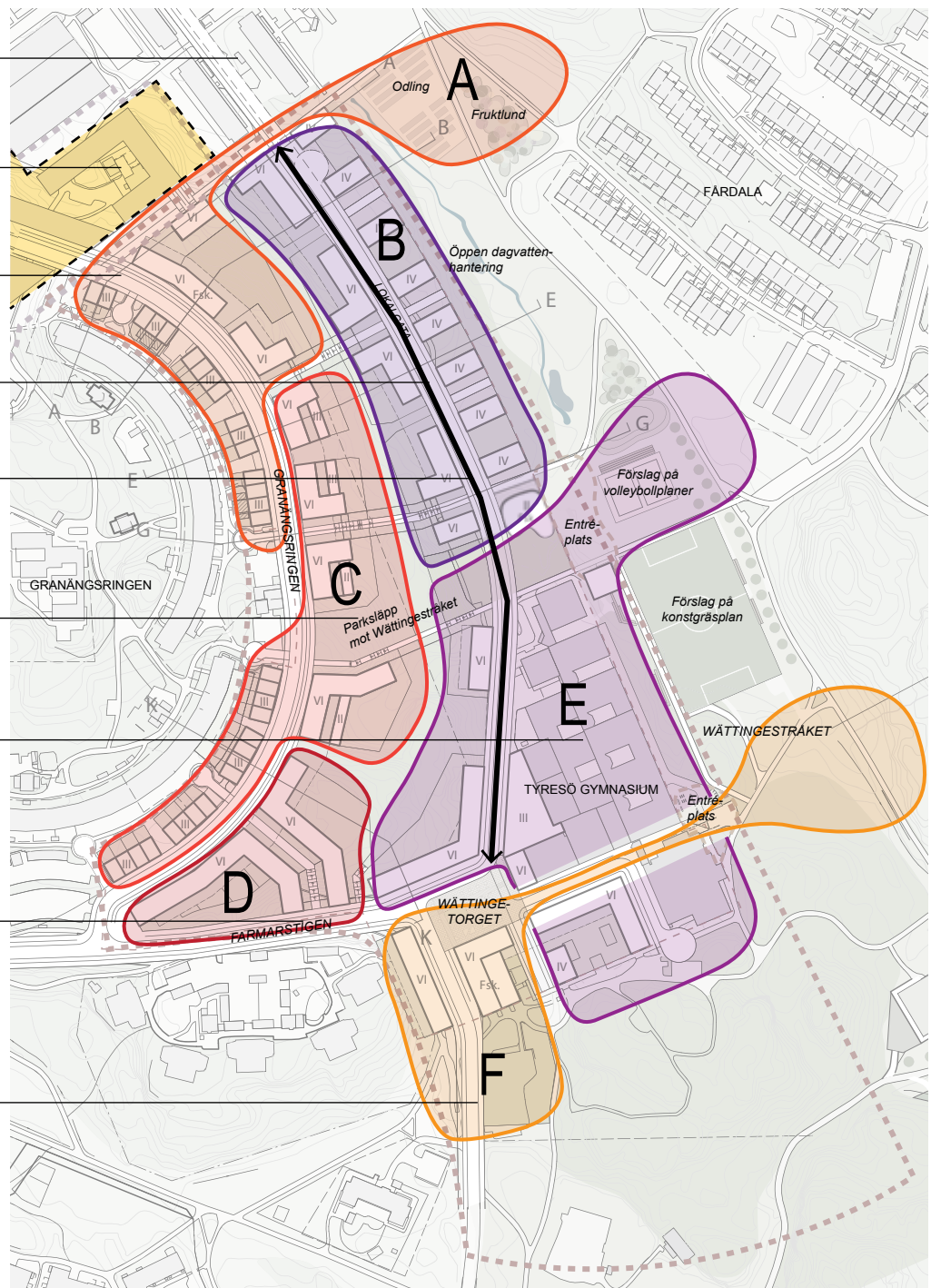
Lokalgata

Etapp C
16750 kvm BTA

Etapp E
16750 kvm BTA

Etapp D
15500 kvm BTA

Etapp F
10100 kvm BTA



De exakta ledningsdragningarna och anslutningspunkterna får bestämmas i samband med kommande detaljprojektering. Ledningsdragningarna behöver samordnas mellan ledningsinnehavare.

C+D Stadsradhusen och storgårdskvarteren inom etapp C och D ligger kring den befintliga Granängsringen. Samordning med den planerade sänkningen av Granängsringen behöver ske och detta styr tidsplanen för utbyggnaden. Beroende på sänkningens omfattning utgör etapp C+D lämpligen en detaljplan.

E Verksamheterna i Tyresö gymnasium är under genomlysning. Dess omfattning och bebyggelsens utbredning sätter ramarna för en framtida utveckling i området. Etapp E behandlar gymnasiet med ev. ombyggnad och viss bostadsbebyggelse. Omdaning är beroende av beslut i frågan kring gymnasiets framtid.

F Etapp F är möjlig att påbörja detaljplanläggning av i ett tidigt skede, innan övrig teknisk infrastruktur är på plats. En fördel med att bygga ut etappen i ett tidigt skede är att en av de planerade förskolorna, vilken kommer att täcka upp för förskolebehovet både för Wättingebacken och närliggande utbyggnadsområden, planeras att ligga där. Etapp F, och den allmänna platsmark som behövs för att bygga ut den etappen, kan utgöra en detaljplan.

Kommunikation

Grund att kommunicera

Tyresö kommuns vision är att 2030 vara den mest attraktiva kommunen i regionen att bo, leva och vara företagare i. Invånarantalet ska då ha ökat från 46 000 år 2016 till cirka 60 000. Den långsiktiga stadsplaneringen och markanvändningen har som mål att värna den höga livskvaliteten. Den utvecklade parkmiljön i Wättingestråket och den nya stadsdelen Wättingebacken – Wättingeområdet – binder samman befintliga bostadsområden med nya i Tyresös centrala delar. Därmed stärks Tyresös urbana kvaliteter.

Målbilden för området är ”grönt, mänskligt och aktivt”. Förslaget beskriver en utveckling av Wättingebacken – en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv. Den nya stadsdelen, med cirka 800 nya bostäder, erbjuder ett varierat boende, nära natur, service och kommunikationer – där de boende kommer kunna leva miljösmart. Servicen i området förbättras med bland annat tre nya förskolor. Exploateringen av Wättingebacken ger ekonomiska förutsättningar för en utveckling av Wättingestråket, som sträcker sig ända från Tyresö-Flaten i söder till Tyresövägen i norr. Längs Wättingestråket finns idag höga naturvärden och ekologiska samband som ska bevaras och stärkas, samtidigt som outnyttjade områden utvecklas för att ge bättre möjlighet till aktivitet, rekreation och levande mötesplatser.

Med mer liv och rörelse ökar tryggheten och samspelet mellan de olika bostadsområdena som omger Wättingestråket, vilket också förbättrar den sociala interaktionen.



Kommunikationsinsatserna kring Wättingeområdet ska inriktas särskilt på att uppnå det mänskliga perspektivet.



Kommunikationen ska följa Tyresö kommuns policy om en öppen, planerad och målgruppsanpassad kommunikation.

Kommunikationsstrategi

Fokus på mänskligt perspektiv

Kommunikationen ska uttrycka kommunens identitet – hållbart, mänskligt, grönt och blått – samt aktivt, nära, varierat och tillsammans. Kommunikationen ska också fungera stärkande för området i sin helhet – utvecklingen av Wättingebacken och Wättingestråket kommuniceras enhetligt. Enhetligheten ska ligga både i budskap och i grafisk framtoning, där kommunens grafiska profil ska följas. Stor vikt ska läggas vid tydlighet och visualisering. Kommunikationsinsatserna kring Wättingeområdet ska inriktas särskilt på att uppnå det mänskliga perspektivet – i såväl planprocess som i det färdiga resultatet.

Kommunikationsplan för varje etapp

Kommunikationen ska följa Tyresö kommuns policy om en öppen, planerad och målgruppsanpassad kommunikation. Varje etapp av det kommande arbetet med Wättingeområdet – såväl Wättingebacken som Wättingestråket – ska ha en väl genomarbetad kommunikationsplan. Den ska utöver standardförfarande för kommunikationsplaner särskilt besvara frågan: Hur kan vi möjliggöra delaktighet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av området? Med delaktighet och ett jämställdhetsperspektiv som verktyg kan vi uppnå en inkluderande miljö och i förlängningen ett socialt hållbart samhälle.

Nå dialog och inflytande

Att skapa ett socialt hållbart samhälle kräver medborgardialog utöver vad som är standard i en vanlig planprocess. Vi ska sträva efter att i så många moment som möjligt före och under planprocessen komma högt upp på stegen i SKL:s delaktighetstrappa (baserad på Arnsteins "Ladder of participation")

Prioriterade målgrupper som medskapare

Kommunikationsplanen ska enligt standardförfarande förtydliga vilka som är viktiga att blanda in i processen – projektets prioriterade målgrupper – och på vilket sätt. Fokus ska emellertid ligga på att identifiera de grupper som har störst behov, för att hitta de faktorer som eventuellt hindrar att social hållbarhet uppnås. Dessa grupper ska vi bemöta och låta bli medskapare. Vi ger dem makten att förmedla sina behov och önskemål för sin boendemiljö.

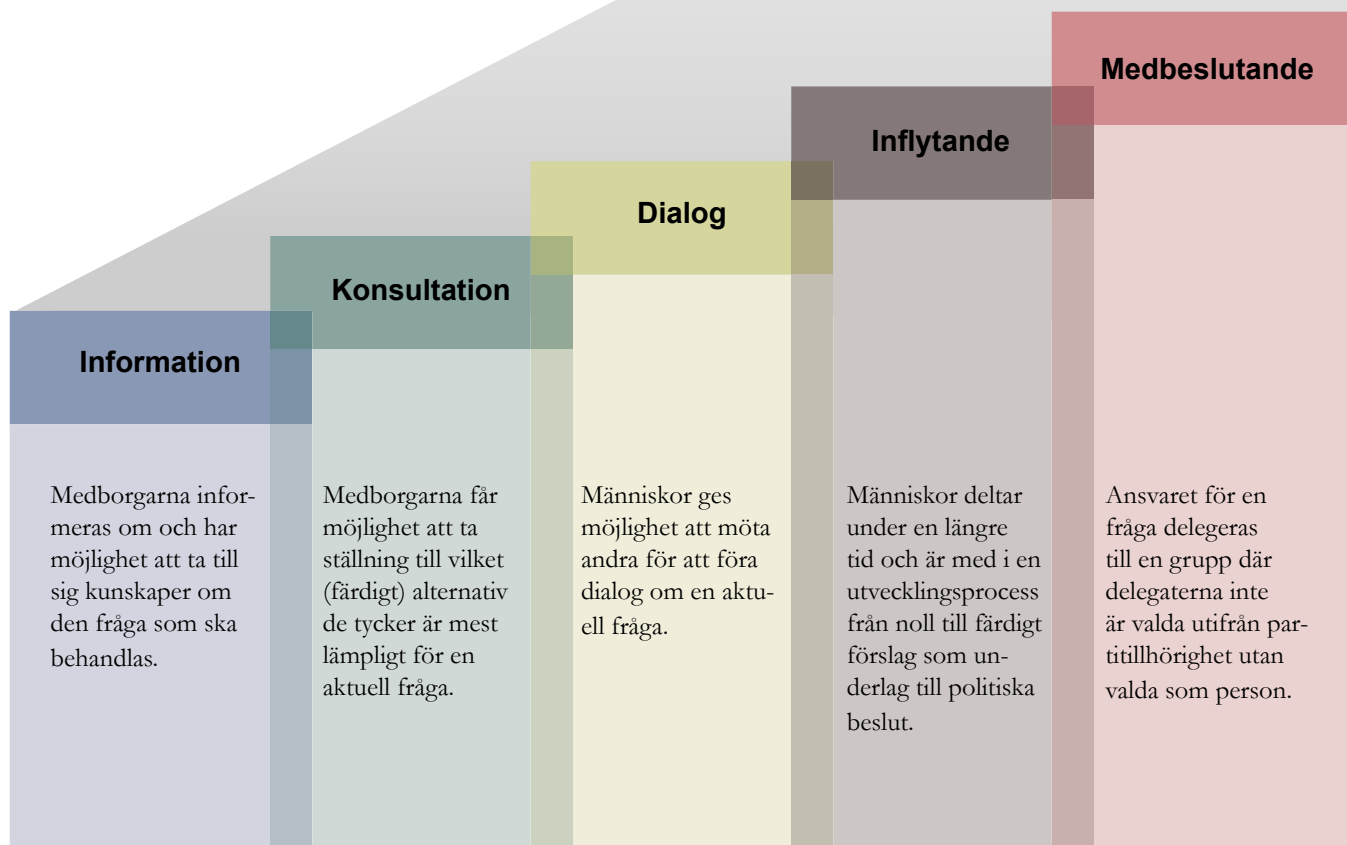
Alla inblandades ansvar

Det åligger alla drivande aktörer i planprocessen att sträva efter att nå så högt som möjligt i delaktighetstrappan, och identifiera vilka moment som kan ges hög delaktighet och vilka aktiviteter som kan stärka det. Exempel på aktiviteter som kan användas i olika moment är:

- Dialogcaféer
- Fokusgrupper
- Walk-and-talks

Dialogerna ska ge underlag till att utveckla kvalitetsprogrammet, till att ännu tydligare peka mot ett socialt hållbart, mänskligt samhälle.

DELAKTIGHETSTRAPPA



Källa: SKL:s skrift "11 tankar om medborgardialog i styrning"

Projektorganisation

Styrgrupp

Sara Kopparberg	<i>förvaltningschef</i>
Jenny Linné	<i>mark, exploatering och projektering</i>
Heléne Hjerdin	<i>plan</i>
Göran Norlin	<i>trafik/gator och natur/miljö/park</i>
Bertil Eriksson	<i>VA och dagvatten</i>
Martin Fahlman	<i>bygglov</i>

Projektgrupp

Britta Holmblad	<i>huvudprojektledare</i>	<i>konsult, White</i>
Annie Söder	<i>projektledare Wättingestråket</i>	<i>Tyresö kommun</i>
Johanna Ronnheden	<i>landskapsarkitekt Wättingestråket</i>	<i>Tyresö kommun</i>
Anna Bäcklund	<i>exploateringsingenjör</i>	<i>konsult, SWECO</i>
Maya Mårtensson	<i>arkitekt</i>	<i>konsult, Alma</i>

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

tyresö kommun

