

kvalitetsprogram för
NORRA TYRESÖ CENTRUM

– ett kommuncentra med
stora stadskvaliteter

november 2013

ARBETSMATERIAL 2013-11



tyresö kommun



ORGANISATION

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

Styrgrupp

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

Projektledare

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

Projektgrupp

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

Illustrationer

Förteckning över kvalitetsprogrammets samtliga illustrationer, ska uppdateras.

**För detta utskick ARBETSMATERIAL
201311 gäller att samtliga texter och
illustrationer är under framtagande.**



FÖRORD

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

Tyresö centrumområdet har under de senaste åren påbörjat en övergång till ett mer modernt kommundelscentra där flera olika funktioner ska kunna rymmas på samma plats. För att fortsätta denna förvandling påbörjas nu planeringen av *Norra Tyresö centrum* där området mellan Tyresö centrum, Tyresövallen och den nya Aquarenan knyts ihop. Detta dokument är startskottet för denna process och ska lyfta fram önskvärda funktioner för stadsdelen samt redovisa för hur ett genomförande kan gå till och vilka delar som där ska lyftas fram. Kvalitetsdokumentet är en fördjupning av tidigare planprogram och ska underlätta arbetet med framtagande av nya detaljplaner för området.

Åke Skoglund
chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLL

Kap 1	BAKGRUND OCH MÅL	
	Inledning	8
	Bakgrund/Projekthistorik	
	Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum	
	Mål	10
	Övergripande mål	
	Projektmål	
	Kommunikationsstrategi	
Kap 2	PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	
	Övergripande planstruktur	16
	Strategier	18
	Det attraktiva stadsrummet	
	Funktionsblandning	
	Orienterbarhet	
Kap 3	GESTALTNING AV DET OFFENTLIGA RUMMET	
	Kvaliteter och funktioner i det offentliga rummet	26
	Gaturum	28
	Tvärgatan	
	Lokalgata/Simvägen	
	Kanalgatan	
	Gårdsgatan	
	Gåfartsgatan	
	Torg och parker	30
	Nya Tyresö torg	
	Norra Torget	
	Blåa parken	
	Idrottsparken/Tyresövallen	
	Vegetation	32
	Dagvatten	34
	Material, färgsättning och möblering	35
	Belysningsprinciper	36
	Teknisk försörjning	37
	VA/Avfall/Återvinning	

Kap 4	KVARTER OCH KVARTERSBEBYGGELSE	
	Kvaliteter och funktioner i kvartersbebyggelsen	40
	Skala	
	(volym, täthet, våningshöjder, möte med befintliga byggnader, solljus till gårdar och bostäder, gräns mellan det offentliga och det privata, småskalig fastighetsindelning)	
	Bebyggelsens karaktär (arkitektoniskt uttryck)	
	(hög grad av orienterbarhet, varierat fasaduttryck, mänsklig skala, återanvändande av material)	
	Typologier	
	Gaturum/Bottenvåningar	
	Balkonger och burspråk	
	Taklandskap	
	Kvartersmark, gårdar	
	Vegetation (och grönytefaktor?)	
	Markbehandling, belysning och utrustning	
	Servicebyggnader och avfallshantering (ev 3.7)	
	Parkering	
	Kommersiell och offentlig service	
	Uteserveringar	
	Skyltar, skärmtak och markiser	
	Parkering	
Kap 5	GENOMFÖRANDE	50
	Genomförandestrategi	
	Ägandestruktur	
	Infrastruktur	
	Etappindelning	
Kap 6	UNDERLAGSMATERIAL	53
	Rapporter och planer	
	Bilder	

ARBETSMATERIAL 2013-11

BAKGRUND OCH MÅL

(Kort beskrivning av kapitlet. Detta för att ge en snabb överblick över dokumentet)



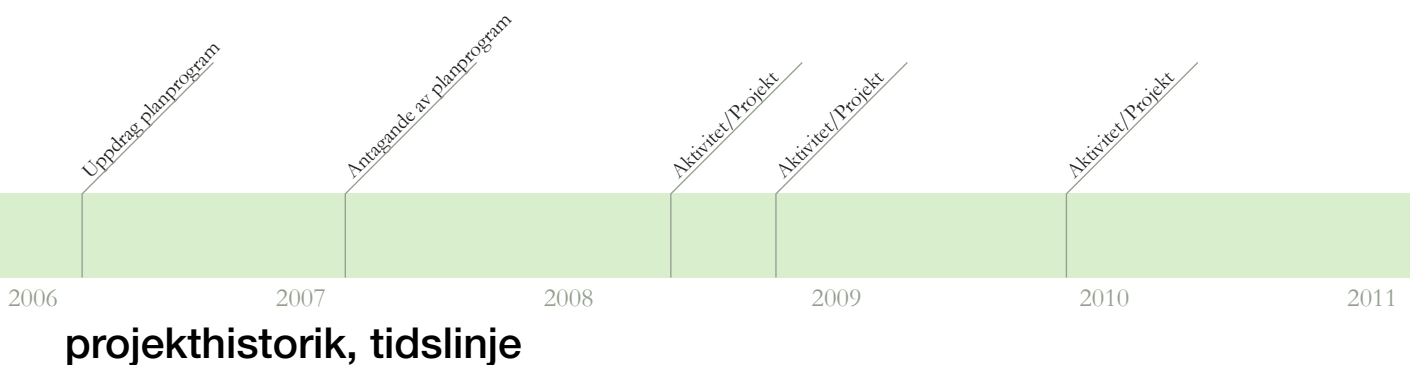
BAKGRUND

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

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

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

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



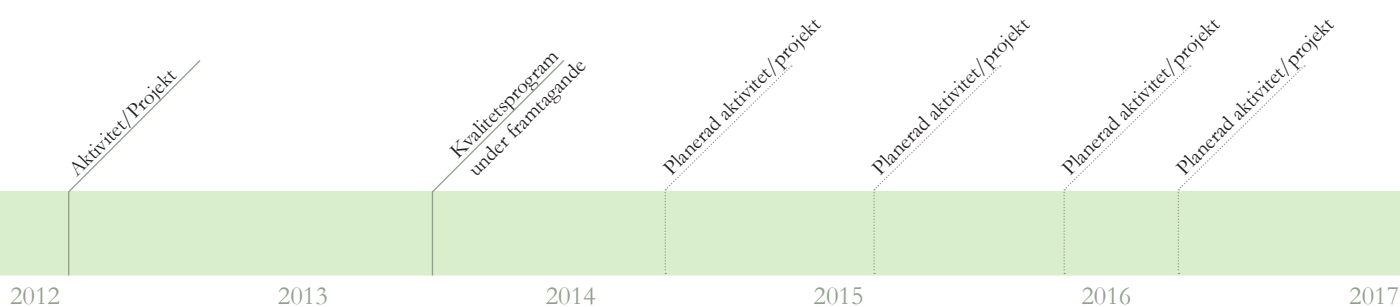


bilder färdigställda och påbörjade projekt

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

KVALITETSPROGRAM

Tanken med kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum är att denna ska vara vägledande för kommande detalplaner. 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. Området ska ha en stark miljöprofil där arbetsmetoden för *Breeam communities* ska tillämpas och programmet ska redovisa för hur detta ska ske. Programmet ska ge en realistisk bild över vilka delar som direkt kan tillämpas och en mer generell bild över hur området kan utvecklas på längre sikt. Strategiska lägen för offentlig och kommersiell service föreslås.



I orienteringsbilden markeras befintliga, pågående och nya landmärken och projekt ut. Förtydligande gällande planprogrammets orange avgränsning och kvalitetsprogrammets gula.



ÖVERGRIPANDE MÅL från planprogram

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

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

Tyresö centrum i framtiden

det attraktiva stadsrummet

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

funktionsblandning

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

orienterbarhet

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



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



PROJEKTMÅL för Norra Tyresö centrum

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

Kort text om Breeam/hållbarhetsaspekter?

1 projektmål

det attraktiva stadsrummet

Kommunens nya mötesplats – lyft det offentliga rummets kvalitet. Skapa ett offentligt rum som är en mötesplats och en plats att vistas på.

2 projektmål

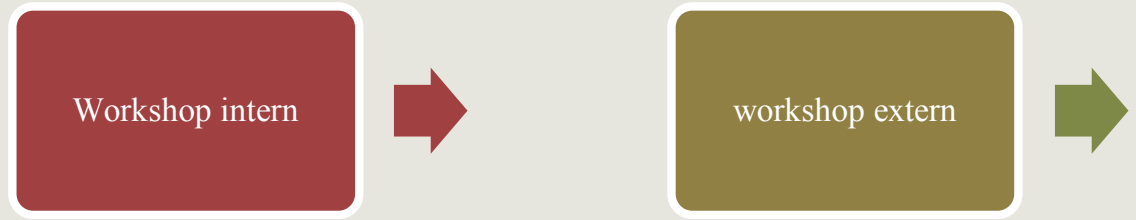
funktions-blandning

Bidra till en funktionsblandning och variationsrikedom i hela centrumområdet genom att tillskapa ett tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande för alla och är levande under alla dygnets timmar.

3 projektmål

orienterbarhet

Skapa en orienterbar enhet – ett nät av säkra, attraktiva gator och stråk för alla gör kommuncentrat välkomnande och tillgängligt. En länk mellan centrum, idrottsparken och övriga Tyresö.



KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

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

Bakgrund

Tyresös kommun vision är att 2030 vara den attraktivaste kommunen i regionen. Invånarantalet ska då ha ökat med cirka 6 000 personer och vara 50 000. För att nå målet krävs ett attraktivt centrum med urbana kvaliteter. Området kring Tyresö centrum byggdes upp under 60-talet, och förnyas 2013 bland annat med ett 23-våningshus, ett utbyggt köpcentra, en stadspark och infrastrukturella förbättringar.

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

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

Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Som stöd för detta kommer samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta med en anpassad variant av Breeam Community. Det är ett system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar.

info/temadag
allmänhet/företagare



Slutprodukt infoblad

Målgrupper och budskap

Tyresöbor

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

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

Byggare

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

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

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

Media

Mål: Få publicitet både lokalt och i Stockholmspress

Budskap: Tyresö tar ansvar i bostadsfrågan, bland annat genom att förtäta Tyresö centrum. Inom kort sker inflyttning i regionens högsta bostadshus, 23 våningar, och genom att även bygga ut norra centrum med attraktiva stadskvarter som ska främja en hållbar livsstil.

Hyres- och bostadsrätter ska blandas med kommersiella lokaler och service, till exempel förskolor. Fler kommer att kunna njuta av Tyresös unika kvaliteter med närhet till orörd natur och skärgård.

Hela projektet ska klassificeras för att hållbar stadsutveckling, både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Blivande Tyresöbor

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

Fackpress

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

Budskap: Kommunikationen sätter fokus på hållbarhetspekter och arbetet enligt Bream Communities.

Internt

Kommunledning/förvaltningar:

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

Medarbetare och politiker:

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

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

ARBETSMATERIAL 2013-11

PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

(Kort beskrivning av kapitlet. Detta för att ge en snabb överblick över dokumentet)



bef VA

IDROTTSPARKEN

SIMVÄGEN

(P)

ev förskola

(P)

ev entré

NORRA TORGET

GRÖNA GATAN

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

ev förskola i bv

ev förskola i bv

BLÅA PARKEN /breddad gata

verksamheter

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

BOLLMORALLE

BLÅ GATAN

TVÄRGATAN

biograf

idrott

nya TYRESÖ TORG

ev kulturhus/ gymnasium i bv

handel

BOLLMORAVÄGEN

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

TYRESÖ CENTRUM

bussterminal

DALGRÄNDS FÖRLÄNGNING

NORRA TYRESÖ CENTRUM

- en vison om ett kommuncentra med stora stads-kvaliteter

Förslaget till ny struktur och bebyggelse inom området utgår från *Nya Tyresö torg* – ett attraktivt stadsrum och navet i den nya stadsdelen, och syftar till att ge förutsättningar för en mångfald av höga stads- och boendekvaliteter. Området integreras i befintlig struktur och ger nya möjligheter och ökade förbindelser mellan målpunkterna *Tyresö centrum* och *Idrottsparken/Tyresövallen*.

En tilltalande stadsmiljö skapas med en god utformning, offentliga rum och spännande arkitektur. En kvartersstruktur med tydliga gaturum, för ökad orienterbarhet, och en mjuk trafikmiljö med prioritet för gång, cykel och kollektivtrafik. För att säkerställa en variation och småskalighet är fastigheterna små - för att möjliggöra en omväxlande upplevelse av den byggda miljön.

Den nya bebyggelsen har en generell 4-5-våningsskala med inslag av småhus och högre delar på strategiska platser. I mötet med befintliga bostäder, präglade av sin tids stadsmässiga ideal, föreslås en 3-4-våningsskala. Mötet mellan det nya och befintliga byggnader och kvaliteter ger en mångfald i stadsmiljön.

Norra Tyresö centrum ska vara ett kommuncentra med idrotten och naturen i åtanke; grönt ur flera aspekter. *Den blå gatan*, en av de två nya gator som kopplar Tyresö centrum till Idrottsparken, karaktäriseras av en pedagogisk kanal för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Den gröna gatan förbinder området öster om Bollmoravägen, *Stimmets skola*, med Idrottsparken och vidare väster i Tyresö. Stråket har en tydlig inriktning på gång- och cykel, och idrotten, i form av exempelvis utegym, är ständigt närvarande.

Stadsdelens hållbarhetsambitioner (*Breeam*) genomsyrar gestaltningen av såväl det offentliga rummet som kvarter och kvartersbebyggelse.

PLANEN I KORTHET

- **Storlek:** (Antal hektar)
- **Boende:** Cirka 950 nya bostäder
- **Arbetsplatser:** (Antal nya platser)
- **Kommersiella ytor:** (Antal nya kvm)
- **Karaktär:** *En mångfunktionell stadsdel, fysiskt sammankopplad med såväl Tyresö centrum som Tyresövallen, där struktur och utformning medverkar till ett levande, attraktivt och tryggt kommuncentra.*

PERSPEKTIV UPPDATERAS TVÄRGATAN



DET ATTRAKTIVA STADSRUMMET

1 Ett torg för hela Tyresö! Säkerställ möjlighet till ett enkelt och funktionellt vardagsliv i ett attraktivt stadsrum.

(Placering, innehåll, storlek och utformning etc.) Service/ Kommunal verksamhet. I en tätare miljö ska många funktioner samsas på en mindre yta – flexibla lösningar och samutnyttjande är nödvändigt. Samtidigt skapas förutsättningar för livligt stadsliv, större trygghet och ökat socialt liv.

Uppnås genom: - - -

2 Utnyttja stadslivspotentialen – skapa vistelsplatser där människor på olika sätt kan ta del av stadslivet. (Mötesplatser inomhus - utomhus, gränssnitt, entréer, möblering etc.)

Lokala initiativ ska tillvaratas och tidig dialog ska föras för att möjliggöra samutnyttjande av kommunens lokaler för skolverksamhet, föreningsverksamhet, fritidsverksamhet mm.

Uppnås genom: - - -



PERSPEKTIV GATUMILJÖ EX. GRÖNA GATAN



3 Utforma mötesplatserna till trygga och levande platser så att de kan bli väl omhändertagna.

Offentliga platser ska utformas så att de har förutsättningar att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Mångkulturellt. Levande. Varierat.

Uppnås genom: - - -

4 Attraktiv stadsmiljö Den nya bebyggelsen ska återspegla samtida arkitektur av hög klass och samtidigt fungera väl med befintliga byggnader och omgivande områden. Exploateringen regleras genom begränsade byggnadshöjder och kvartersmått och ska tillgodose ytor för offentliga funktioner. Ljusförhållanden, buller, gröna frågor mm påverkar också hur mycket av marken som kan bebyggas.

Uppnås genom: - - -

5 Hållbart näringsliv Kommunen ska, exempelvis genom den workshop som är planerad till början av 2014, locka och stimulera företag och byggherrar som kan bidra till områdets hållbarhetskoncept och vill verka i en tät och centrumnära miljö.

Uppnås genom: - - -



inspirationsbilder



4 Strategier kring sociala funktioner Högt och lågt. Funktionellt användande av det offentliga rummet som vardagsrum med lek, social samvaro och aktiviteter. Ekologisk mångfald. Hårdgjorda ytor vs grönt/grus/genomsläppliga material.

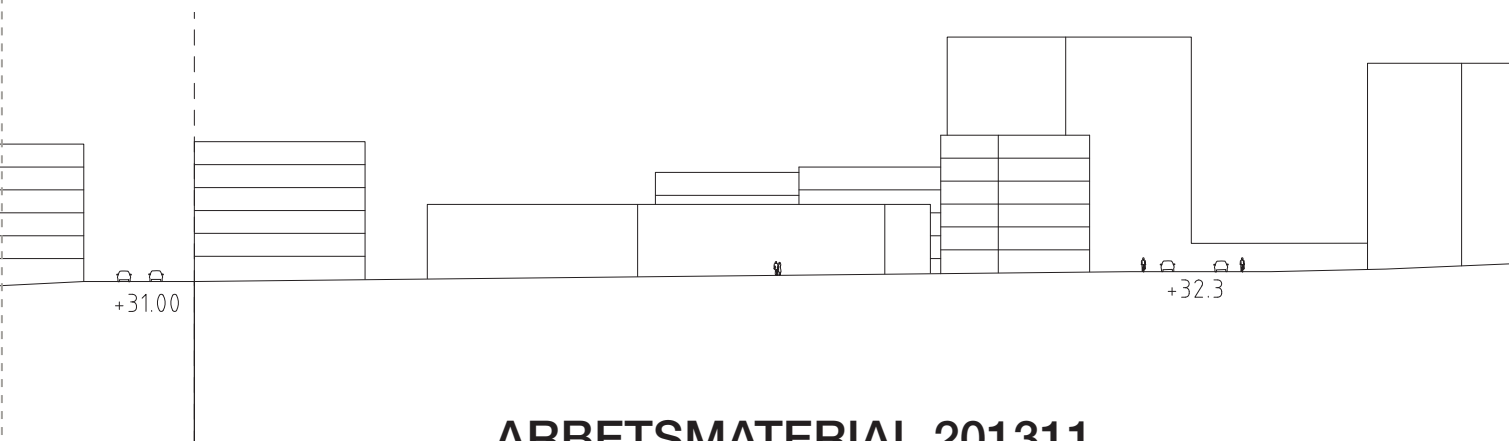
Uppnås genom: ---

5 Innovativa lösningar Uppmuntra till samutnyttjande och utstickande lösningar på kvartersmark samt arbeta med användbara lösningar offentligt. Hur kan man tillskapa funktioner som gör att den enskilda individen väljer hållbart?

Uppnås genom: ---



konceptplan
 visar funktioner som förskolor,
 idrott, äldreboende





ORIENTERBARHET

1 Ett nät av rörelser gör det lätt att hitta och lätt att nå!

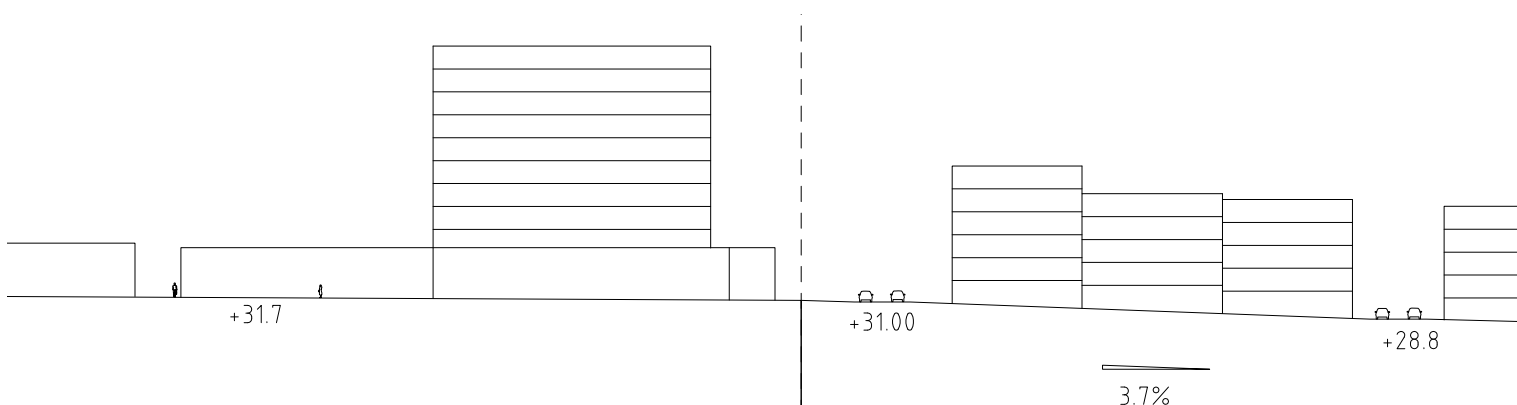
Karaktärsfulla stråk och gator, som exempelvis den blå och den gröna gatan, gör det lätt att hitta. En kvartersstruktur med tydliga och levande gaturum gör det lätt att nå.

Uppnås genom: - - -

2 Koppla Tyresö centrum till Idrottsparken med två nya gator. Skapa en lokal stadsdel med säkra, attraktiva gator, stråk och kopplingar.

Regionala och lokala kopplingar förbinder Norra Tyresö centrum med omgivande områden. Stråken ger naturliga indelningar och förtätningsmöjligheter i området.

Uppnås genom: - - -





3 Planera progressivt för områdets parkering, på kort och lång sikt.

Parkeringsbehov och parkeringslösning ska redovisas i ett tidigt skede i planeringen. Principerna ska möjliggöra samutnyttjande och vara flexibla över tid. Det kollektivtrafiknära läget i kombination med bilpooler kan reducera behovet av parkeringsplatser.

Uppnås genom: ---

4 Ett centrum för gående – trafik på människors villkor.

Utforma gatorna med prioritet för gående/cykel till en säker, trygg och tillgänglig miljö. De hållbara färdmedlen ges förutsättningar för att öka.

Det ska finnas attraktiva stråk både dag som natt – stråk som uppmuntrar till fysisk aktivitet och naturlig lek. Utformningen av gaturummen ska prioritera gående och inbjuda till vistelse. Cykeln ska synas och prioriteras.

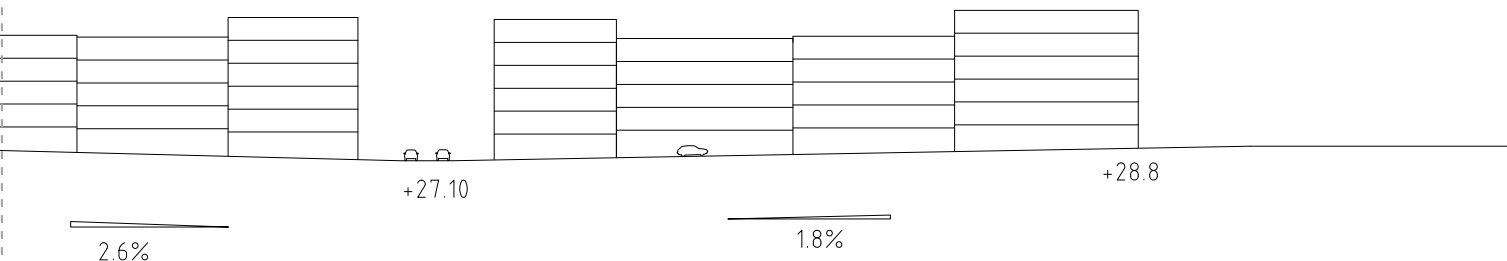
Uppnås genom: ---

5 Offentliga och publika platser ska vara väl placerade i centrala lägen.

Norra Tyresö centrum ska upplevas som en grön stadsdel, med torg och parker med rätt kvaliteter, innehåll och närhet till användarna.

Mest centralt är Nya Tyresö torg – Tyresös mest offentliga rum. I anslutning till det blåa och gröna stråket finns allmänna platser med olika funktioner.

Uppnås genom: ---



ARBETSMATERIAL 2013-11

GESTALTNING AV OFFENTLIGA MILJÖER

(Kort beskrivning av kapitlet. Detta för att ge en snabb överblick över dokumentet. Beskrivande text, vad vi menar med det offentliga rummet/offentliga miljöer. Hållbarhetsambitioner – hur vi svarar upp mot Breeam communities)



**KVALITETSKARTA
OFFENTLIG MILJÖ**

BLÅA
PARKEN

NORRA
TORGET

GRÖNA GATAN

TVÄRGATAN

BOLLMORAALLE

DALGRÄNDS FÖRLÄNGNING

TYRESÖ CENTRUM

biograf

idrott

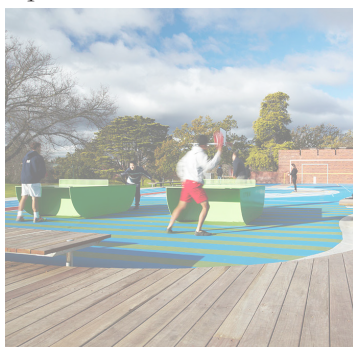
nya
TYRESÖ
TORG

handel

ev kulturhus/
gymnasium i bv

bussterminal

inspirationsbilder, idébank



KVALITETER OCH FUNKTIONER I DE OFFENTLIGA MILJÖERNA

Sammanfattande riktlinjer för de offentliga rummen.

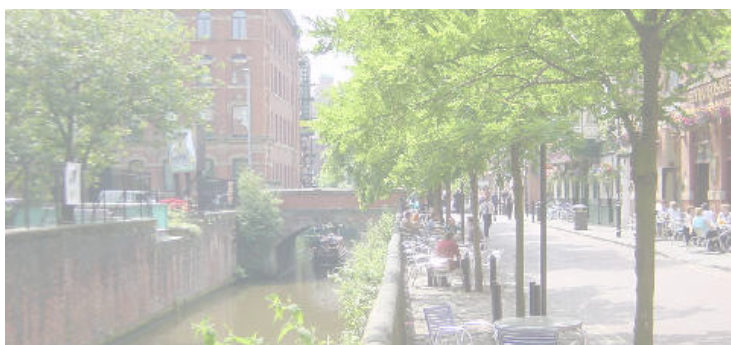
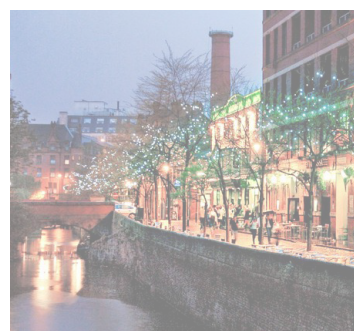
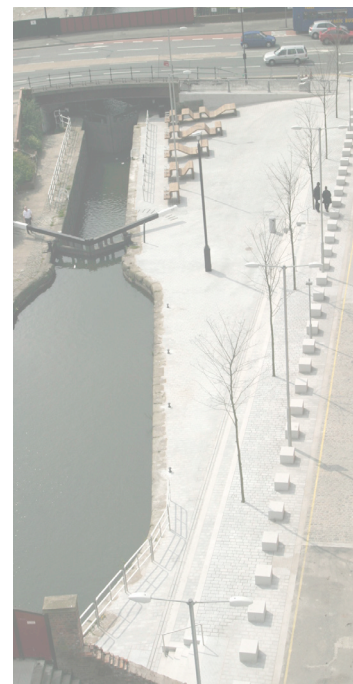
Närheten till Erstavik och Nackareservatet motiverar att området ges en tydlig urban gestaltning, som komplement till omgivningen.

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

De olika torgen och parkerna ligger centralt placerade - nära - och ges en innehållsmässig variation. Gaturum och allmänna platser gestaltas med en egen identitet och karaktär.

Text om hur de olika gatorna/torgen/parkerna ska fungera och vilka funktioner dessa ska ha.

Under framtagande, landskapsarkitekt Sofia Palmer

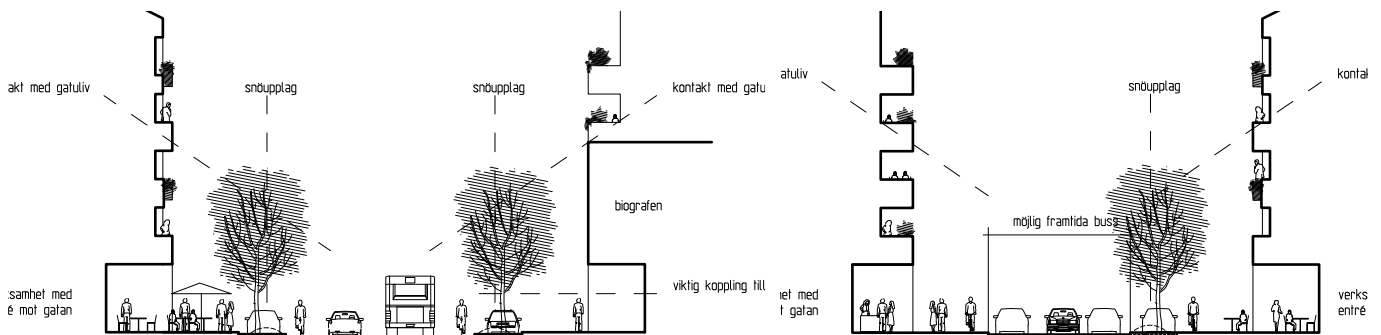




visar den övergripande trafikstrukturen, med hänvisningar till principsektioner etc.

GATURUM

Intro med kort beskrivning av trafikhierarki, parkeringsstrategi etc. Hur planen är tänkt att fungera; gator med stora stadsqualiteter.



Principsektion och utsnitt, skala 1:400

Sektionerna är under framtagande

Principsektion och utsnitt, skala 1:400

Sektionerna är under framtagande

Tvärgatan, 24 m

Tvärgatan är effektiv, med största möjliga tillgänglighet och attraktivitet till kollektivtrafik, men samtidigt trevlig att vistas på. Generösa trottoarer ska kanta gatan. Trottoarerna ska vägledas av alléträd och belysning. Trottoarens bredd ska tillåta att kaféer och restauranger har uteserveringar på sommarhalvåret. Gatumöbler, sittplatser, ska finnas på lämpliga platser i trädzonen.

Cykelbanor ska finnas på ömse sidor av gatan, separerade från annan trafik. Särskilda cykelparkeringar ska finnas i trädzonen i anslutning till cykelbanan och trottoaren.

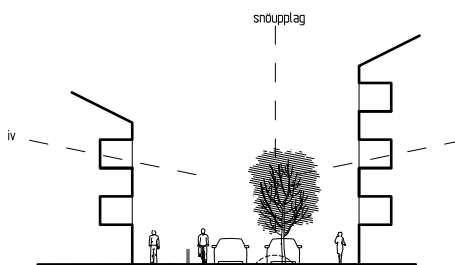
Körfälten ska kantas av kantstensparkering för angöring och besöksparkering för att möjliggöra entréer till handel, kontor och bostäder. Garageentréer till boendeparkering nås från gårdsgatorna.

Simvägen, 18 m

Simvägen utformas 18 m bred, med generösa trottoarer med alléträd och möjlighet till en framtida busslinje. Trädzonen ger utrymme för angöringsparkering för cykel och bil.

För biltrafiken skapas ett körfält i vardera riktningen. Körfälten ska kantas av kantstensparkering på båda sidor. Kantstensparkeringen är till för angöring och besöksparkering till bostäder, handel, kontor. Garageentréer till boendeparkering nås från gårdsgatorna.

BILD GATUMILJÖ perspektiv, ex Blåa gatan

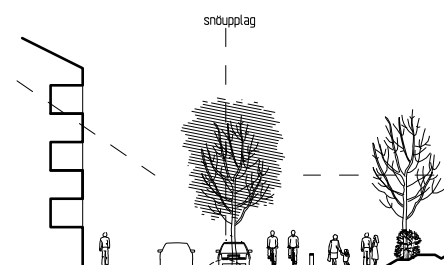


Principsektion och utsnitt, skala 1:400

Sektionerna är under framtagande

Gårdsgata, 12 m

- Blandtrafik
- Gatan är enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart.

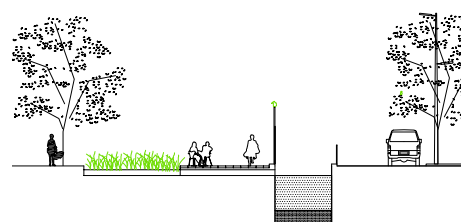


Principsektion och utsnitt, skala 1:400

Sektionerna är under framtagande

Gröna gatan, 16 m

Gatan ska utformas med hög kvalitet och omsorg, på de gåendes och de cyklandes villkor. Här finns plats för både gående, cyklar och bilar, men också träd, grönska, belysningsamt i vissa delar även besöksparkering för bil och cykel. Gatan är delvis enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart.



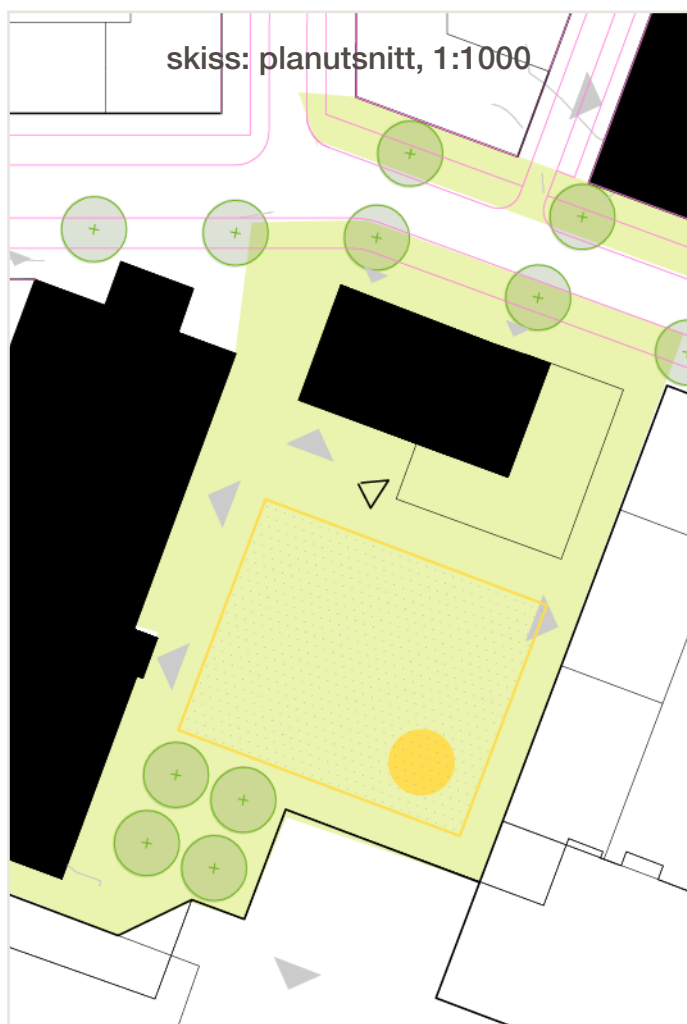
Principsektion och utsnitt, skala 1:400

Sektionerna är under framtagande

Blåa gatan, 16 m

Karaktärsskapande drag: områdets underdimensionerade dagvattenkulvert byggs om till en öppen dagvattenkanal. Kanalen ska, förutom den pedagogiska uppgiften, bidra till gatans höga vistelsevärde.

Bilisterna kör på de gåendes och cyklandes villkor.



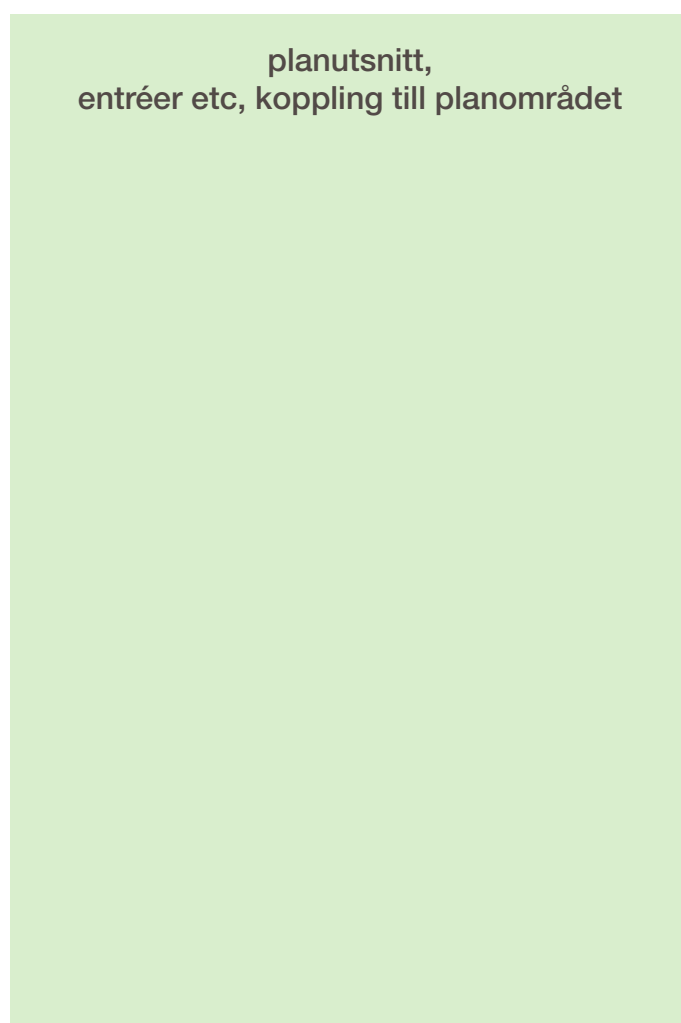
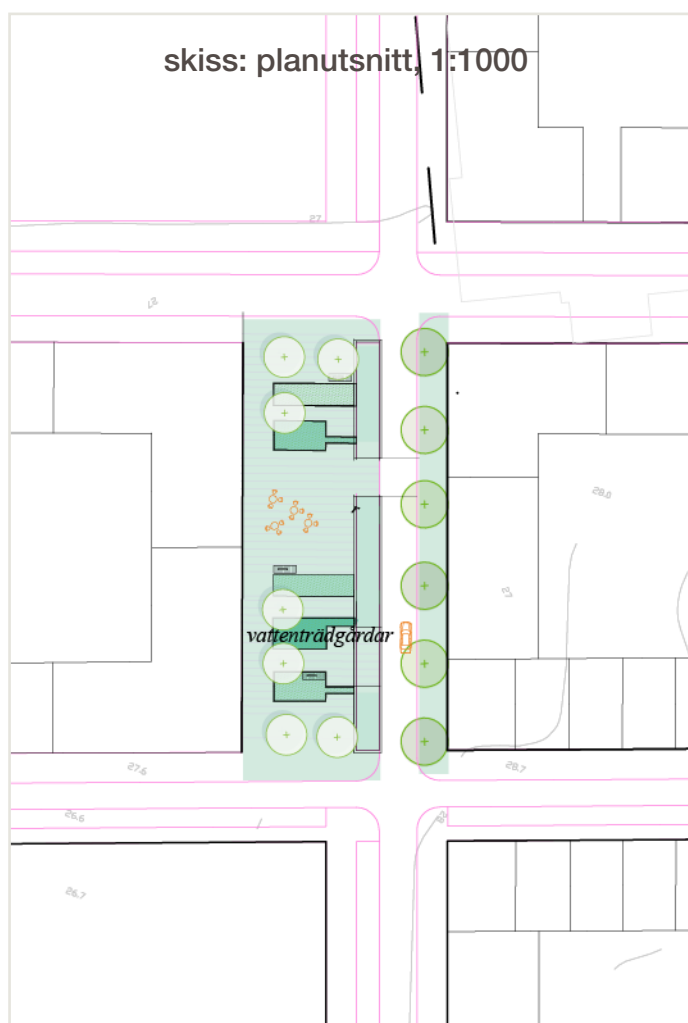
TORG OCH PARKER

Nya Tyresö Torg Bollmora torg/Nya Tyresö torg är navet i Norra Tyresö centrum och kopplar området direkt till Tyresö centrum.

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

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





Blåa parken Parken är en utvidgning av kanalstråket och präglas av vatten. Vid regn så sköljer vattnet genom en serie av dammarna och genom kanalen. I annat fall så håller de reglerbara dammarna vatten och ger på så sätt torget en permanent vattenprägel. I dammarna planteras olika typer av vattenväxter. Vattnet och växterna visar både årstider och vädret. På platsen finns gott om sittmöbler och god belysning.

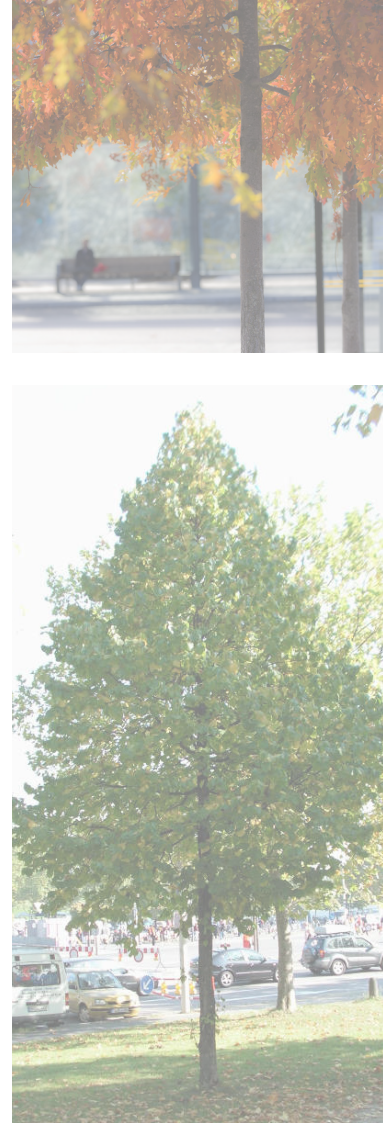
Idrottsparken/Tyresövallen

Hänvisning till pågående planer.

Entrépunkter

Utvecklingspotential?





VEGETATION

Jobba flerfunktionellt. Ekosystemtjänster - Synergieffekter och bivägar istället för bilvägar --> gröna stråk för mindre djur och växter inom området.

Grönska i områden ska utformas med hänsyn till hälsa och välbefinnande. Både estetiska liksom sociala värden ska beaktas.

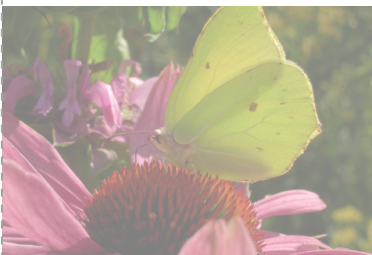
De ekologiska värden ska förbättras – antingen genom att förstora habitat/biotop eller genom att tillskapa nya. Om något tas bort (t.ex vid gångtunneln under Bollmoravägen) ska det kompenseras. – vad får det för konsekvens för byggherrarna? - Krav? Övergripande mål?

- Skötselplan för långsiktig skötsel ska upprättas – krav på både kommun och byggherrar.
- Minst 80 % ”lokala/naturliga” arter (i enlighet med Breeam). Krav på både kommun och byggherrar.

Arter ska vara klimatbeständiga – tåla klimatförändringar,

- Förbättra ekologiska kvaliteten Vättinge Gårdsstråk – Krav på kommunen – möjligt? Svårt enligt Göran Bardun.
- Planteringar och träd ska väljas för att inte behöva bevattnas (med undantag från vid etablering). – Krav på både kommun och byggherrar
- Gatuträd: strategier för val av träd? Alléer – blandade på vissa stråk?
- Takträdgårdar – offentlig takträdgård?
- Vertikal grönska?
- Fruktträd?
- Vertikal grönska?

Vegetationen förbättrar mikroklimat.



RIKTLINJER FÖR BEFINTLIGA TRÄD

Äldre träd är viktiga värdväxter för en mängd olika arter. (Pågående inventering av området). Dessa träd ska i största möjliga mån bevaras?

RIKTLINJER FÖR TRÄD I HÅRDGJORD OCH GRÖNA YTOR

Med träd i hårdgjord yta menas träd som omges helt eller delvis av täta kompakta ytor. Skelettjord...

För gatuträd ska stamomfång vara minst 30-35 cm, för träd i gräsytor ska stamomfång vara minst 25-30 cm om inte annat anges. Allé- och gatuträd ska ha en fri stamhöjd på ca 2,5 meter. Olika typer av träd har olika stort behov av utrymme under och över mark. Rötter behöver ges möjlighet att växa obehindrat i minst två riktningar. För stora träd ska växtbäddens bredd inte understiga 4 meter. För små träd ska bredden inte understiga 3 meter. (gäller detta?)

Vid nyplantering i befintliga gröna parkytor ska hänsyn tas till rådande markförutsättningar. Särskilda förutsättningar som gäller...

ÖVRIG VEGETATION

- Planteringar
- Undervegetation
- Val av arter etc.



DAGVATTEN

- Bra med många små gröna ytor som kan ta hand om dagvatten – minskar avrinningen och utjämnar flöden. Bra att använda uppsamling av dagvatten för naturlig bevattning. Synligt avleda dagvatten för förståelse.
- Gröna tak för utjämning/minskning av dagvattenflöde – fast finnas möjlighet för t.ex. solfångare/solceller – Krav byggherrar (och kommunen)

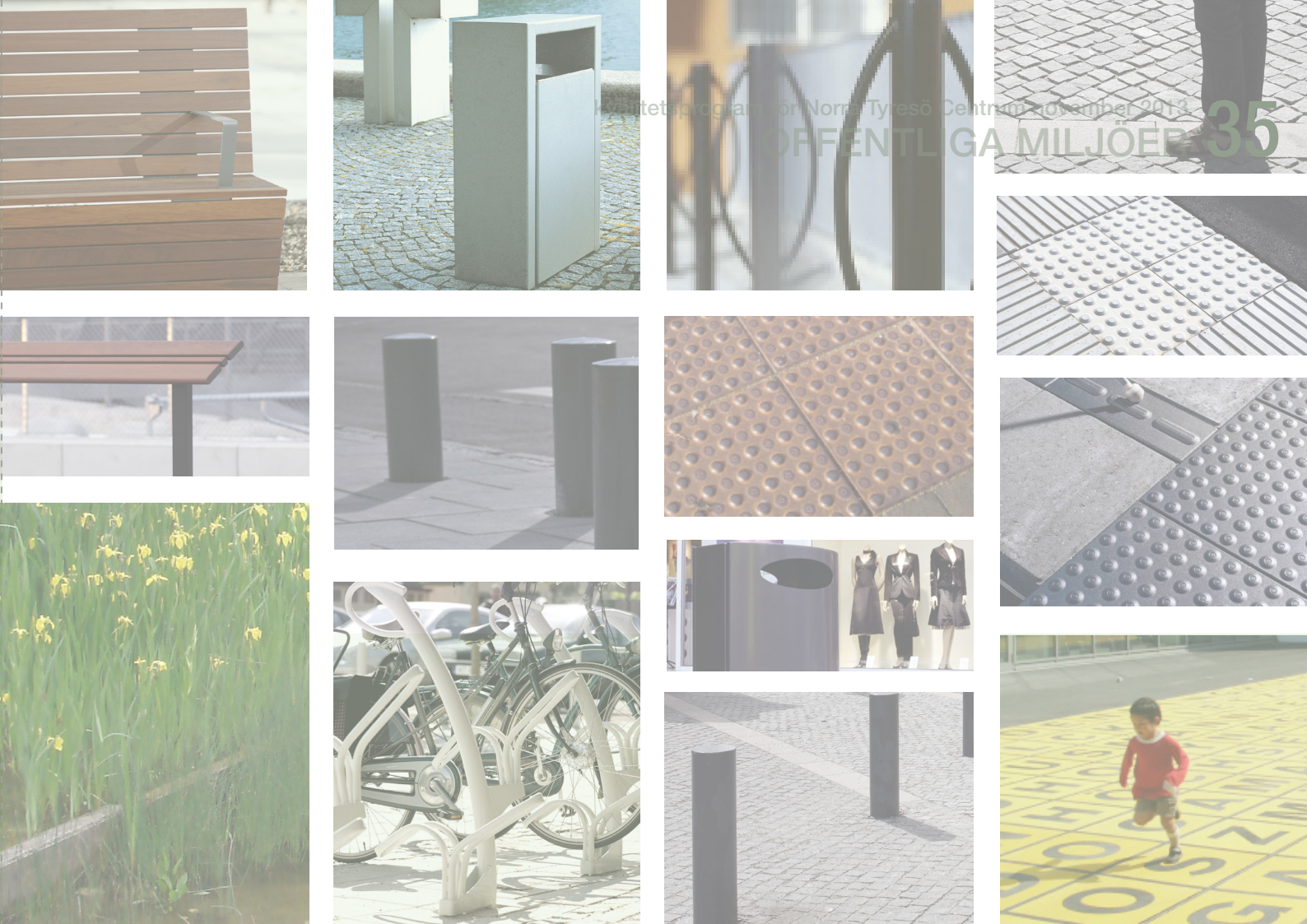
DAGVATTENKANAL

Inga naturliga öppna vattendrag finns inom området. Del av området har tidigare varit träskmark. Idag avdikas området genom en dagvattenkylvert. Denna anses idag underdimensionerad och klarar ej av en ökad belastning. Därtill ligger grundvattenytan högt. Området består idag av en hög andel hårdgjord yta, exploatering bör inte medföra ökad ytavrinning och projektet borde resultera i minskad andel hårdgjord yta genom reglering av grönytor på både kommunal och privat mark. För att på sikt minst klara hanteringen av avrinning från ett 10-årsregn ska dagvattenkylverten i området byggas om till en öppen dagvattenkanal. Kanalen kommer under delar av året att vara vattenfylld medan den under andra delar kan vara i princip torrlagd. För att tydligt visa på hantering av dagvatten och öka medvetenheten för detta ska öppna dagvattenlösningar förordas. T ex ska dagvattenrännor leda dagvatten från lokalatorna ned till dagvattenkanalen.

DAGVATTENPLAN

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

Kombinerade dagvattenlösningar/bevattningslösningar?



MATERIAL, FÄRGSÄTTNING OCH MÖBLERING

GENERELLA RIKTLINJER

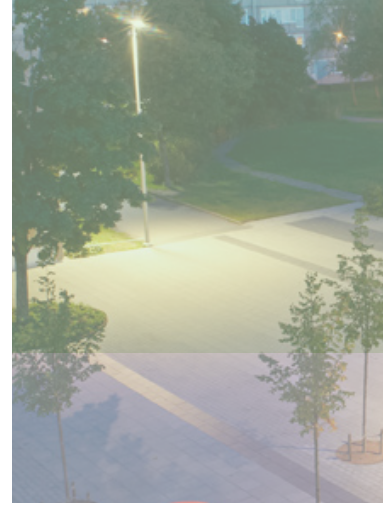
Utformningen av gator och torg sker med utgångspunkten att skapa en ombonad och trygg miljö som uppmuntrar till användning.

Generellt gäller att alla offentliga ytor ska ha ett tydligt sammanhållet uttryck, där antalet olika typer av möbler begränsas. På vissa platser med egen tydlig identitet, kan dock exempelvis utrustningsvalen avvika för att förstärka den specifika platsens karaktär. Ur tillgänglighessynpunkt ska det på de offentliga platserna finnas sittmöjligheter med rygg- och armstöd.

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

På viktiga allmänna platser och torg ska väderskyddade uppehållsplatser finnas, som ger möjlighet till likväl skugga från solen som tak när det regnar.

Referens: Stockholms stads möbleringsprogram från 2010



BELYSNINGSPRINCIPER

Belysningen består av dels allmänbelysning och dels effektbelysning. Belysningen inom Norra Tyresö centrum ska vara attraktivt både när det är mörkt och när det är ljust (armaturerna). Belysningen ska stärka orienterbarheten samt bidra till trygghet och platsens identitet. Val armaturer ska även ske med hänsyn till låg energiförbrukning och underhållsaspekter. Hänsyn ska även tas till slagtalighet. Belysningen ska vara väl avbländad för att inte störa t.ex. boende.

- Allmänbelysningen ska ha ett varmvitt ljus med hög färgåtergivning. Armaturer för allmänbelysning får inte bidra till s.k. ljusföroreningar genom ljussläpp uppåt. Val av armaturer ska ske med hänsyn till befintliga och planerade belysningsarmaturer i Tyresö centrum, ex. stadsparken.
- Effektbelysning ska användas för att framhäva och förstärka platser/stråk. Exempelvis torget, parkerna, blåa gatan och gröna gatan med gångtunneln under Bollmoravägen. Även Tyresövallens entréer kan framhävas genom effektbelysning. Effektbelysningen ska vara av hög kvalitet och väljas med hänsyn till låg energiförbrukning och underhållsaspekter. I möjligast mån ska belysning som inte bidrar till ljusföroreningar väljas. Effektbelysning kan med fördel utformas i samverkan med utsmyckning.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

ENERGISYSTEM

För att skapa ett hållbart samhälle behöver en låg energiförbrukning eftersträvas. I Norra Tyresö Centrum ska första alternativ för uppvärmning vara fjärrvärme. En helhetslösning för hela området hittas där anslutningsavgiften för bebyggelsen är fast och inte varierar uppåt pga låg energiförbrukning.

Befintlig fjärrvärmecentral finns i Forellen och byggs om.

Möjligheter till solceller dels på privat, dels på offentlig mark? Referensprojekt Sustainable cities i Uppsala. Elladdningsstolpar för elbilar.

ÅTERVINNINGSSYSTEM

Sopsug

VA

I Tyresö eget VA-verk.

Självfäll.

Behövs pumpstationer.

Användningen av den större pumpstationen intill Bollmora Allé.

TRANSPORTER

Beskrivning av behov av transporter inom området.

Vilka gator ska nyttjas?

ARBETSMATERIAL 2013-11

KVARTER OCH KVARTERS- BEBYGGELSE

(Kort beskrivning av kapitlet. Detta för att ge en snabb överblick över dokumentet)



**KVALITETSKARTA
KVARTER OCH KVARTERS-
BEBYGGELSE**

inspirationsbilder, idébank



KVALITETER OCH FUNKTIONER I KVARTERSBEBYGGELSEN

Sammanfattande riktlinjer för de offentliga rummen.

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

För att säkerställa en variation i utbudet är fastigheterna små – detta också för att ge en omväxlande upplevelse i stadsmiljön.

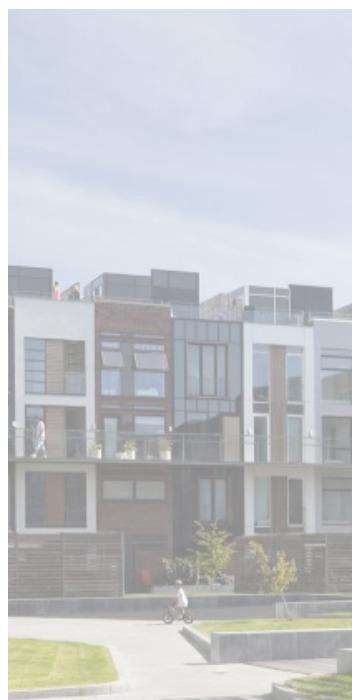
Omsorgsfullt utformade bottenvåningar ger en rik upplevelse i stadsmiljön. För ett levande och tryggt gaturum utformas byggnaderna med entréer/bostadsentréer mot gata. (Entréer/fönsterpartier)

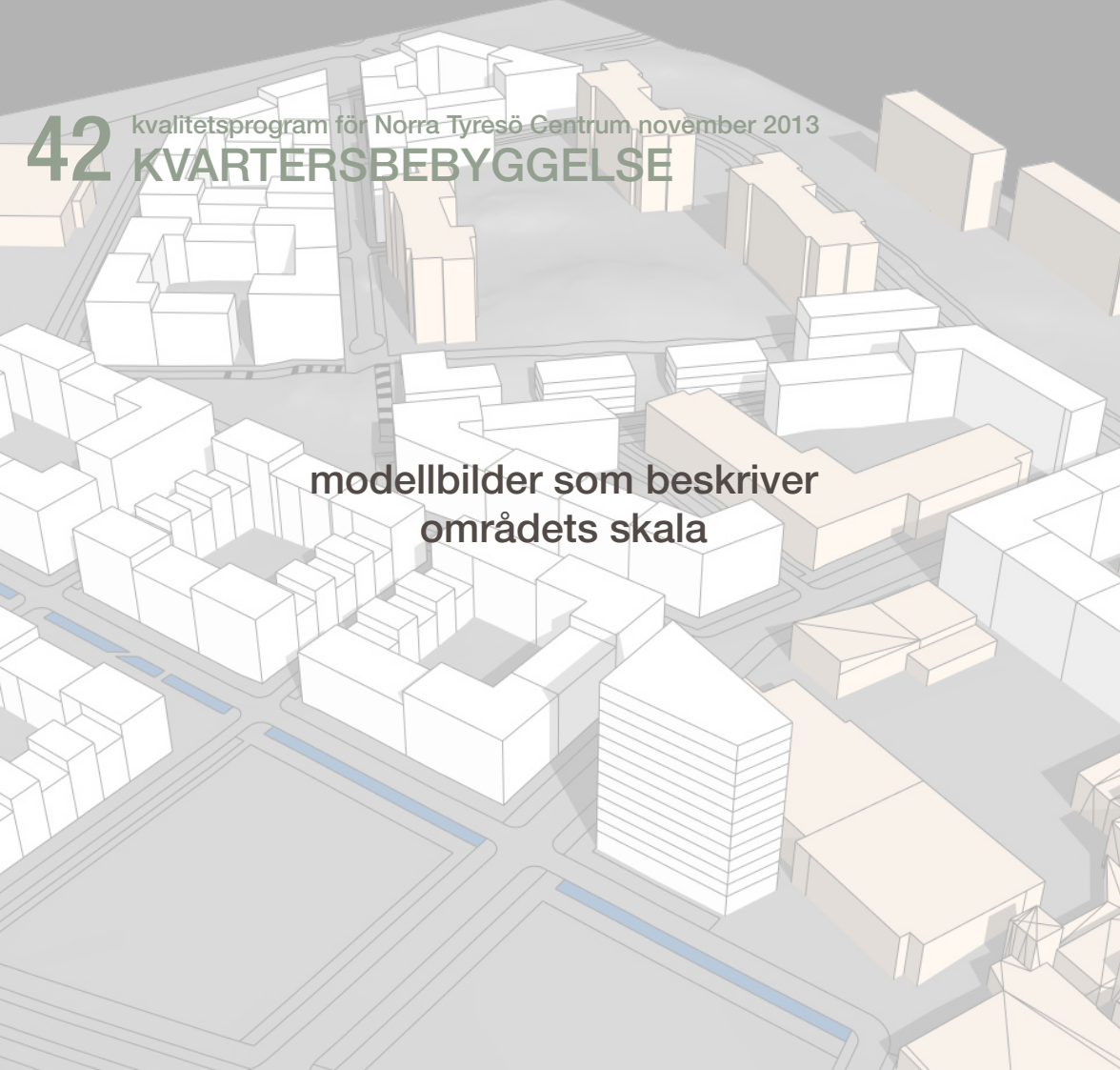
Tekniska anläggningar?

Grön kvartersmark / gårdar. En tydlig gräns mellan privat och offentligt eftersträvas.

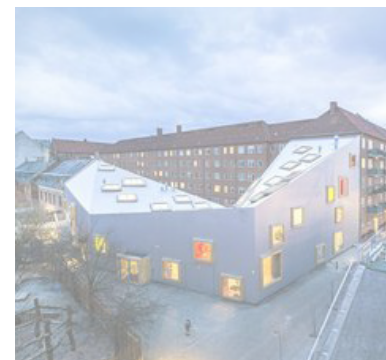
Text om hur kvarteren ska fungera och vara gestaltade. Framgångsfaktorer och knäckfrågor: exempelvis hur det nya möter det gamla.

Under framtagande, arkitekt Ola Strandell





modellbilder som beskriver
områdets skala



SKALA

(volym, täthet, våningshöjder, möte med befintliga byggnader, solljus till gårdar och bostäder, gräns mellan det offentliga och det privata, småskalig fastighetsindelning)

- Att komplettera områdets handel med bostäder > en ny sorts arkitektur och skala i området, betydligt tätare och mer varierad bebyggelse.

Den nya bebyggelsen har en generell 4-5-våningsskala med inslag av småhus och högre delar på strategiska platser.

>Beskrivning av de strategiska lägena för högre bebyggelse

I mötet med befintliga bostäder, präglade av sin tids stadsmässiga ideal, föreslås en 3-4-våningsskala. Mötet mellan det nya och befintliga byggnader och kvaliteter ger en mångfald i stadsmiljön.

- En tät och småskalig fastighetsindelning medför en variation i såväl upplevelse som utbud.



kvalitetsprogram för Tyresö Centrum november 2011

KVARTERSBEBYGGELSE 43



perspektiv och inzoomningar som beskriver områdets karaktär



BEBYGGELSENS KARAKTÄR

(hög grad av orienterbarhet, varierat fasaduttryck, mänsklig skala, återanvändande av material)

- Arkitektoniskt uttryck. En tilltalande stadsmiljö skapas med en god utformning, offentliga rum och spännande arkitektur. En kvartersstruktur med tydliga gaturum, för ökad orienterbarhet.
- Olika karaktär längs olika stråk? Strategiska platser. Symbolbyggnader?
- Hållbarhetsaspekten – en hälsosam bebyggelsemiljö. Klimatsmart livscykelperspektiv.

schema över områdets olika typologier

axionometri som beskriver
bottenvåningarnas utformning

Typologier

- flexibelt innehåll, för ett brett spektrum av boendeformer
- Flerbostadshus
- Bostadstorn
- Stadsradhus
- Befintliga hus

Gaturum/Bottenvåningar

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

- entréer/fönsterpartier
- sockelutformning
- cykelförråd - tillgänglighet

typskiss,
flerbostadshus

typskiss,
stadsradhus

typskiss,
bostadstorn

typskiss,
bef. byggnad –
ny funktion



axionometri som beskriver
hur balkongutformningen varierar mot
gata/gård

axionometri som beskriver takprinciper

Balkonger och burspråk

(Balkongers och burspråks funktion i stort samt kvaliteter i stadsdelen)

Balkongutformningen varierar mot olika gator och gårdar.

Mot Tvärgatan och Simsvägen (huvudstråk) eftersträvas enkla fasader. Balkonger, i den mån de placeras mot gatan, integreras i fasaden och är inte utanpåliggande. *Exempelvis fransk balkong, loggia.*

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

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

En medveten gestaltning av exteriören för att bidra till områdets stadskvaliteter.

(Särskilda byggnader? höghuset?)

Taklandskap

- komplettera utemiljöer för flerbostadshus/högre bebyggelse med takterasser

- takens utformning - snömassor etc.

- gröna tak, solceller, terasser

- komplementbyggnader alternativt fristående volymer – gröna tak?





KVARTERSMARK, GÅRDAR

- Planteringsbara gårdar – planteringsdjup? – Krav på byggherrar – men med vilken formulering och i vilken utsträckning?
- Vad som ska finnas på gårdarna: grönt, lek, dagvattenhantering, platser för social samvara – Krav på byggherrar

Vegetation (och grönytefaktor?)

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

Dagvatten ska i hög utsträckning fördröjas på gårdar och tak.

Markbehandling, belysning och utrustning

Servicebyggnader och avfallshantering

Parkering (för ett hållbart resande)

Bostadsparkering för boende och besökare ska inrymmas inom bostadskvarteren, i huvudsak i garage. Cykelparkering på gårdar och i garage ska prioriteras - det ska vara lätt och enkelt att ställa ifrån sig cykeln - och läggas nära entréer och trapphus. Bilpool.

illustrationer som beskriver typlösningar

KOMMERSIELL OCH OFFENTLIG SERVICE

Uteserveringar

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

Skyltar, skärmtak och markiser

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

Parkering

Handelns markparkeringar - på sikt exploateringsbara ytor. I den förtätade miljön kan särskilda parkeringsanläggningar bli aktuellt. Detta kan möjliggöra ett samutnyttjande över tid. Effektiv bilparkering.

ARBETSMATERIAL 2013-11

GENOMFÖRANDE

(Kort beskrivning av kapitlet. Detta för att ge en snabb överblick över dokumentet)



BILDER
bef. fastigheter

GENOMFÖRANDE

ÄGANDESTRUKTUR

Fastigheterna X, X och X ägs idag av Tyresö kommun. Övriga markägare inom området är Tyresö Bostäder, Brf Gösen, Hemsö, CBRE och Söderviken fastigheter. När genomförandet av utvecklingsområdet är klart har kommunen avyttrat den mark som föreslås bebyggas med bostäder.

HUVUDMANNASKAP

Samtliga gator inom området är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta gäller även för "Norra torget" samt "fickparken2. Bollmora torg? Anläggningar som behövs för den tekniska försörjningen av området förläggs till kommunal mark som sedan upplåts till respektive huvudman.

Bild som visar allmän platsmark respektive kvartersmark.

INFRASTRUKTUR

Gator:

Hänvisning till de olika karaktärerna på gatorna. Tvärgatan ihop med förlängningen av Simvägen är den gata som är nödvändig att få till först för att kunna ansluta intilliggande kvarter till VA, fjärrvärme

Fjärrvärme:

Den stora finns idag i den skola som enligt förslaget ska rivas. I samband med att detta görs och en tvärgata anläggs mellan Bollmora Allé och Bollmoravägen läggs fjärrvärmeledningar och centralen i nytt läge som passar den nya kvartersstrukturen. Fjärrkyla?

Ei:

Placering av elladdningsstolpar. Transformatorstationer som flyttas. Behov av nya?

Fiber:

Ej kommunalt fiber utan sköts genom marknadsmässiga villkor.

Sopsug:

Kräver ledningar under mark. Plats för centraler för hämtning.

Transporter

Lossning/Lassning.

Under byggnation? Etableringsplats? Upplag?



ETAPPINDELNING

Arbetar söderifrån. Stora investeringskostnader i början.

Etapp 1:

Rivning av Forellen, Anläggande av huvudaxel (tvärgata + förlängning Simvägen), 1 bostadskvarter.

Etapp 2:

Ytterligare 2 bostadskvarter, dagvattenkanal, lokalgator, anläggande av fickpark

Etapp 3:

Rivning av ishall, två bostadskvarter, gåfartsgata

Etapp 4:

Ett bostadskvarter

Etapp 5:

Ett bostadskvarter + rivning av förskola

Etapp 6:

Ett bostadskvarter + anläggande av norra torget.

Etapp 7?

Parallellt/kommande etapper? 5 ytterligare bostadskvarter samt kulturhus/bostäder/gymnasium vid Bollmora Torg.

Samtliga exploatörer inom området är med och bidrar till investeringarna för den allmänna platsmarken.

Beskrivning om fördelning av kommunal mark?

UNDERLAGSMATERIAL

RAPPORTER OCH PLANER

Förteckning över underlagsmaterial

