



Kvalitetsprogram för Tyresö Centrum Antagandehandling februari 2008

Dokumentinformation

Beställare

Tyresö Kommun

Dokumentstatus

Antagandehandling februari 2008

Konsult

SWECO VBB AB
Box 340 44
100 26 Stockholm
Tel. 08-695 60 00

Medverkande

Peter Hellsten, Tyresö Kommun
Henrik Svensson, Tyresö Kommun
Nob Takei, SWECO VBB
Anna Waernborg, SWECO VBB
Sara Kopparberg, Nyréns
Calle Holmlund, JM
Ulf Seger, Rodamco
Henrik Wählin, WAK Arkitekter
Helena Wennerström, Mondo Arkitekter
Cathrine Brunzell, Mondo Arkitekter

Innehåll

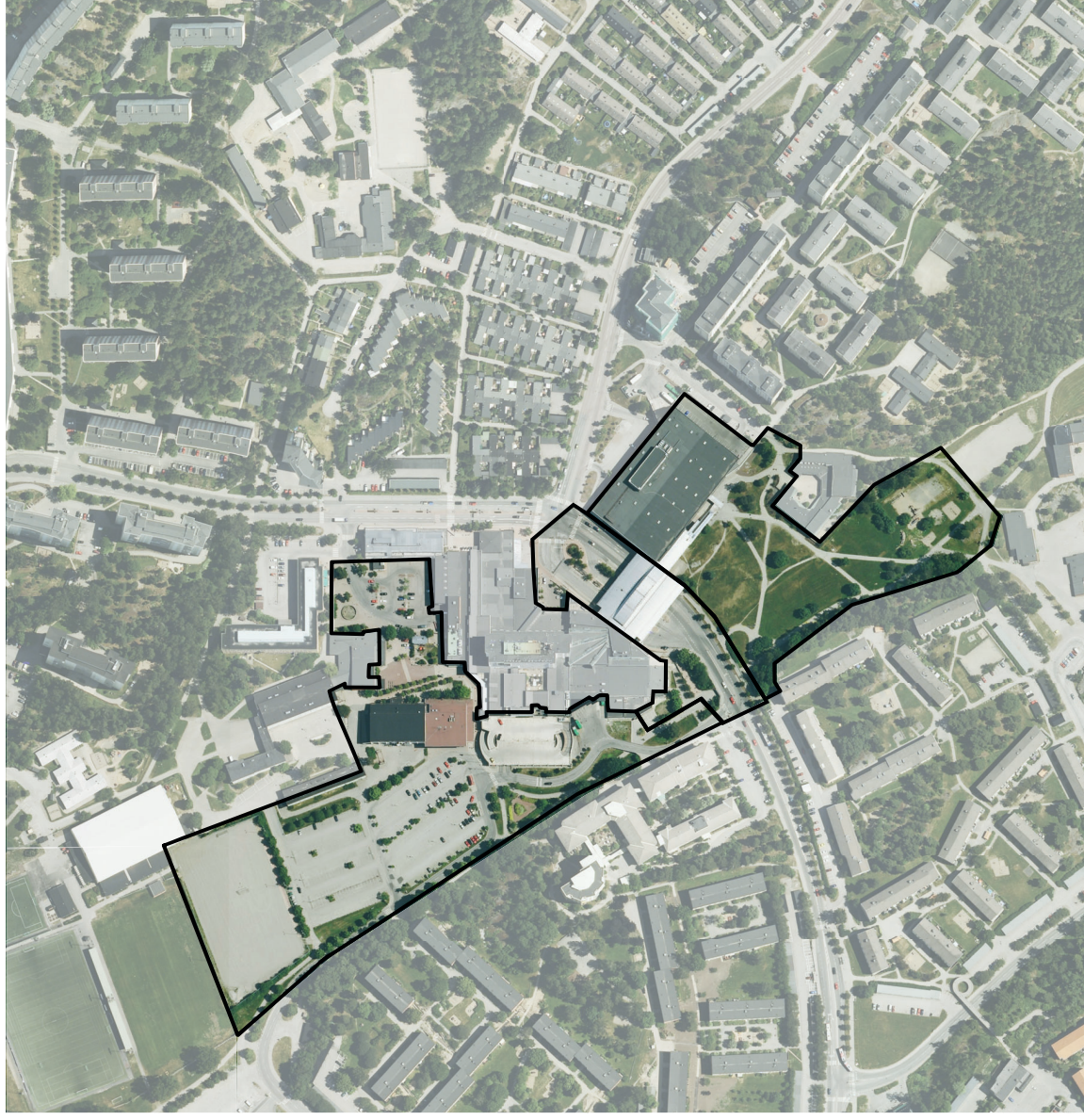
Dokumentinformation	2
Inledning	4
Problem, förutsättningar och övergripande mål	5
Övergripande gestaltungsidéer och mål	5
Ansvarsfördelning	6
Kontroll och granskning	6
Handlingar	6
Delområde 1, stadspark och centrumterass	7
Områdets avgränsning	8
Vision	8
Förslaget	8
Delområde 2, Bussterminalen och korsningen	20
Bollmoravägen och Dalgränd	21
Områdets avgränsning	21
Vision	21
Delområde 3, västra delen av centrumet	23
Delområde 3, avgränsning	24
Vision	24
Förslaget	24
Godkännande av Kvalitetsprogrammet	27
Bilagor	28
Delområde 1, problembeskrivning	29
Delområde 2, problembeskrivning	29
Delområde 3, Problembeskrivning	29

Inledning

Syftet med detta kvalitetsprogram är att förmedla gestaltningsidéer och en kvalitetsnivå som ska ligga till grund för att underlätta genomförandeprocessen, det vill säga bygglovgivning, projektering och uppförande. Detta program är ett komplement till övriga detaljplanelhandlingar. Arbetet är gemensamt formulerat av kommunen och byggherrarna.

Detta kvalitetsprogram är framtaget i samband med nya detaljplaner för delar av Tyresö centrum, men kvalitetsnivåerna kan gälla som princip, vid renovering, nya detaljplaner etc i hela Tyresö centrum. Området som berörs visas på kartan till höger.

Tyresö kommun har tagit fram ett utvecklingsprogram över Tyresös centrala delar som omfattar upprustning av offentliga miljöer, nya affärslokaler, nya bostäder och en rad åtgärder vad gäller trafik och orienterbarhet. Problemen man vill motverka genom dessa åtgärder är att göra det lättare att hitta till Tyresö centrum, att trafiken ska styras på ett annat sätt bland annat för att skapa bättre miljö runt centrumet och göra Tyresö Centrum mer attraktivt. Utvecklingsprogrammet har använts som utgångspunkt för detta kvalitetsprogram.



Bilden visar området som berörs, här uppdelat i tre delområden.

Problem, förutsättningar och övergripande mål

”För att möta konkurrensen från grannkommunernas centrum-anläggningar och externhandelsområden måste Tyresö Centrum inte bara förnyas och utvecklas utan även hitta möjligheter att expandera.”
Ur Program för Tyresö Centrum okt. 2006.

Problembeskrivning av hela Tyresö centrum

Det intrycket man får som förstagångsbesökare av centrumet är att det är inälvat och inte på något sätt välkommande. Byggnaderna är slutna och saknar tydliga entréer vilket gör att de är svårorienterade för besökare. En tydlig struktur saknas. Trafiken skär av centrumet i två delar och mängden av- och pålastningsplatser ger ett stökigt intryck. Fasadernas alltför blandade stilar håller inte ihop anläggningen på ett tilltalande sätt. Kring centrumet saknas luftiga, tilltagna uterum, som torg och andra mötesplatser, i proportion till centrumanslaggnings storlek. Parkeringsplatser, utomhus och i garage, är placerade nära in på centrumet, vilket gör det svårt att skapa luftiga och tilltalande platsbildningar och gångstråk invid anläggningen.

Kvaliteterna i Tyresö centrum är helt enkelt inte tillvaratagna. Till exempel ligger centrumet nära en naturyta som kan utvecklas till stadspark. Några av fasaderna har fina arkitektoniska kvaliteter som skulle kunna synas bättre om man lät andra byggnader tonas ner lite.

Tyresö Centrum är samtidigt ett mycket uppskattat och välfungerande centrum, när man väl har kommit in i anläggningen.

Övergripande gestaltungsidéer och mål

- Ett av huvudmålen med omvandlingen av Tyresö Centrum är att öka områdets stadsmässighet. Stadsrummet ska vara omsorgsfullt gestaltat och kännas tryggt. Tyresö centrum ska kännas attraktivt både från in- och utsidan, därför är det en strävan att skapa fler affärslokaler ut mot gatan. Särskilt restauranger och caféer bör placeras i sådana lägen att det går att ordna uteserveringar. Därigenom blir det möjligt för restauranger/caféer att ha längre öppethållande än centrum i övrigt.
- Tyresö Centrum ska utvecklas till ett lättorienterat centrum med ett speciellt uttryck och en stämning som blir centrumets signum. Fasaduttrycket ska bli enhetligare och få mer stadsmässig karaktär med fler fönster mot gatan.
- För att stärka orienterbarheten gestaltas fyra strategiskt utvalda platser så att de får varsin tydlig identitet. Dessa platser är Centrumterrassen med busstorget, Myggdalsplan, Bollmoratorget samt parkeringsplatsen vid nya huvudentrén i nordvästra delen av centrumet.
- Bostäder kommer att byggas i anslutning till centrumet vilket kommer att göra att det befolkas även när större delen av de kommersiella

delarna har stängt.

- Tydliga platsbildningar och trevliga uterum med tilltaget utrymme kring Tyresö centrum skapas. Det ska finnas naturliga mötesplatser i centrum. Större och sammanhängande offentliga uterum som har en genomtänkt gestaltning ska göra centrumet mer attraktivt att vistas i.
- Biltrafiken ska minskas och vara på de gåendes villkor i delar av området. På så sätt kan de två centrumdelarna knytas närmare varandra. Generöst utrymme mellan byggnader och körfält ska finnas. Gångstråk ska naturligt leda besökare till entréerna.
- Park- och gröonstråk ska samspela bättre med centrum. De gröna ytorna ska få högre kvalitet.
- Markmaterial väljs medvetet i fråga om kvalitet och färg. Skyltar, möbler och utrustning utomhus ska samstämma form- och färgmässigt på respektive plats i centrum, men måste inte vara lika över hela centrumet. Till exempel ska sittmöblerna anpassas till den plats de står på. I parken ryms till exempel sittmöbler med ett mer lekfullt uttryck medan Dalgårdstorget och Centrumterrassen kan ha en mer stadsmässig sittmöbel.
- Belysning ska vara av hög kvalitet, och ska

bidra till en trygg atmosfär, en trafiksäker miljö samt göra centrumet vackert och lättorienterat. Viktiga parametrar är färgåtergivningsförmåga, färgtemperatur, ljusmängd och spridning samt avbländning. Armaturens form ska fungera i sitt sammanhang i både uttryck och skala, armaturen ska också vara hållbar. För de olika ytor/funktionerna i centrumet kommer det att krävas olika typer av armaturer. Så långt som möjligt ska armaturerna väljas ur samma familj och hållas ihop färgmässigt med övrigt möblemang eller övriga fasaddetaljer.

- Tre nya bostadshus planeras i centrum, där de boende kommer att ha centrumets tak som en dominant del av sin utsikt. Med växtlighet, plattor, grus, färgsättning etc, kan taket på gamla Domusbyggnaden omvandlas till en vackrare och mer omväxlande utsiktsmiljö för de som bor och arbetar i centrum.

Ansvarsfördelning

Detaljerad ansvarsfördelning ska fastställas genom upprättande av exploateringsavtal mellan Tyresö kommun å ena sidan och exploitörer å andra sidan.

Kontroll och granskning

Byggherrarna - såväl från den privata som den offentliga sektorn - ansvarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i programmet ska uppfyllas lämnas till Miljö- och bygglovskontoret i samband med att mark- och bygglov söks.

Handlingar

Följande handlingar ska lämnas in i samband med mark- och bygglovsansökan:

1. Hustritningar och tillhörande teknisk beskrivning, som redovisar hur gällande normer och krav uppfylls, (bullerkrav etc), material och disposition.
2. Markplaneringshandlingar (ritningar och teknisk beskrivning) som redovisar ytans disposition, höjdsättning, markmaterial med kvalitetklass och lägen för belysningsfundament, DV-brunnar mm. Dagvatentlösning ska tydligt framgå.
3. Planerings- och utrustningsplan som redovisar växter med kvalitetsklass, möbler och annan utrustning med tillhörande förteckningar.
4. Ljusplaneringsplan med tillhörande armaturförteckning. (Kan - om praktiskt möjligt - kombineras med planerings- och utrustningsplan.)
Här ska läge på armaturer redovisas, och typ av ljuskälla, armatur, stolpar, armar och fästen. Ytbehandling och kulör på utrustningen ska också framgå.

5. Skyltningsprogram som redovisar hur och var på fasaderna skyltar får sättas upp. Skyltprogrammet ska också redovisa ramar för vilka skyltstorlekar och vilken ljusstechnik som får användas.

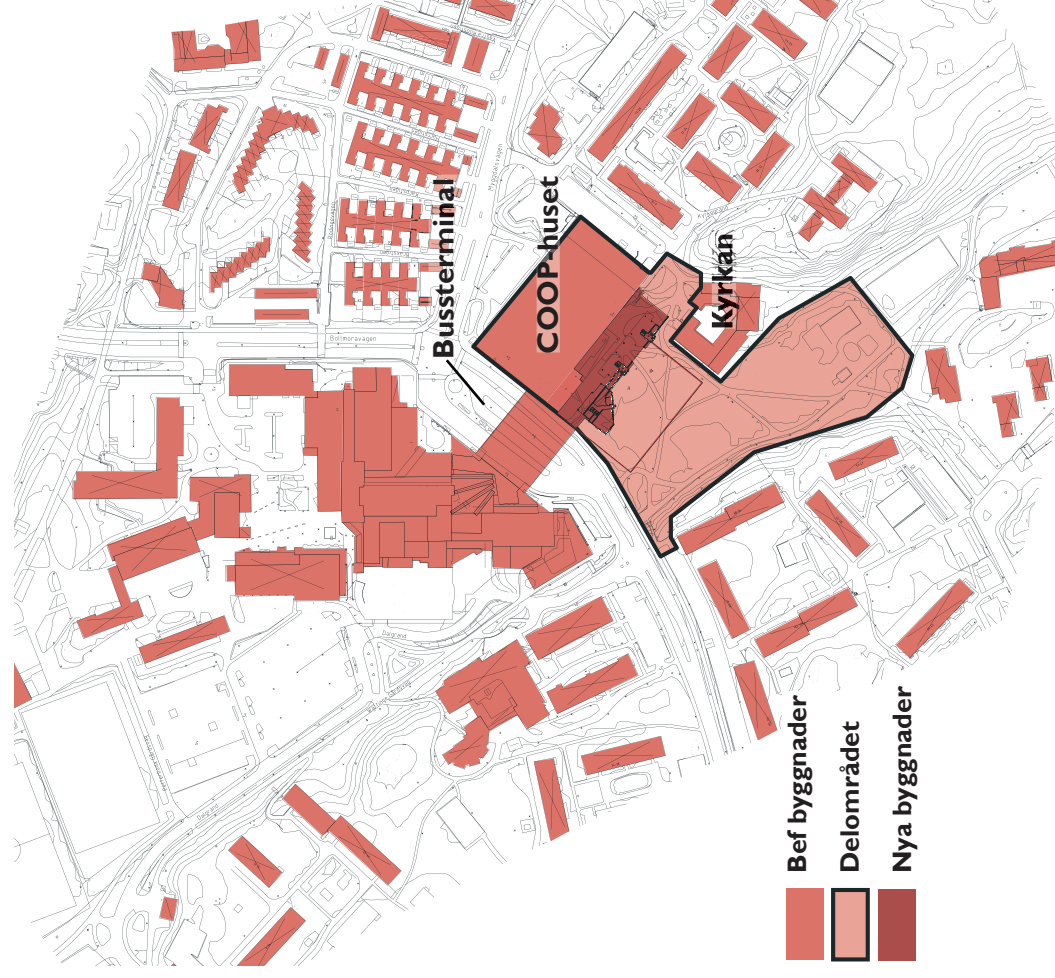
6. Masshanteringsplan

Hur hänsyn tas till de geotekniska förhållandena. Om det finns förorenade massor och hur de tas om hand. Vilka massor som återanvänds och vilka som transporteras bort etc.

7. Etableringsplan

Innan byggnadsarbetena får påbörjas ska exploateraren upprätta en etableringsplan som ska behandla uppställning av arbetsbodar, trafikplan inkl ev avstängningar och omdirigering av trafik, (såväl motortrafik som gång och cykeltrafik.)
materialupplag och dyligt, in- och utfartslösningar för byggtrafik, återställningsarbeten och var stängsel runt byggarbetsplatsen ska sättas upp.

Delområde I, stadspark och centrumterass



Områdets avgränsning

Delområde 1 har sin geografiska utsträckning över den grönyta som finns söder om centrumbebyggelsen fram till grusplanen i dalstråket, och avgränsas av Coop-byggnaden, kyrkobyggnaden, Bollmoravägen samt dalens naturliga avgränsning i sydväst. Se karta på föregående sida. (I området planeras bostadsbyggelse, ett underjordiskt garage och en stadspark.)

Vision

En genomtänkt formgivning av parken och torgytorna kommer att göra Tyresö Centrum mer attraktivt för kommunens invånare och besökare i allmänhet, samtidigt som man höjer boendekvaliteten avsevärt för dem som väljer Tyresö Centrum som sitt bostadsområde.

Tyresö Centrum ska upplevas som ett sammanhängande centrum med tydliga entréer och bra kontakt med en tilltalande stadspark som inbjuder till en mängd aktiviteter. Här ska man kunna äta glass ute

i solskenet, ha picknick framför parkteaterns scen, åka skridskor på dammen, leka, eller bara slå sig ner och vila under ett träd och njuta av en vacker park. Gångtrafikanterna ska prioriteras för att få ett lätt-tillgängligt och trevligt stadstorg och en stadspark med folkliv.

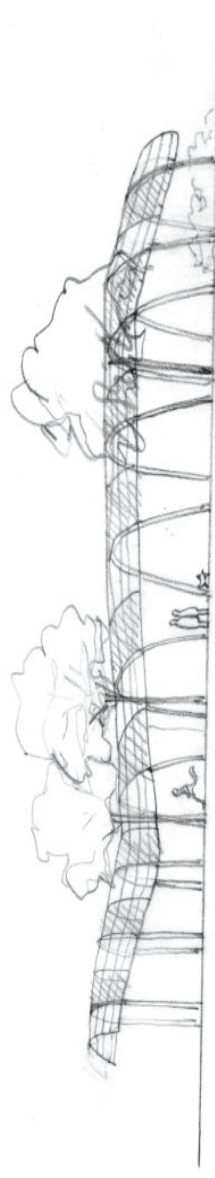
Detta program visar hur man kan omdana området så att Bollmoravägens bariäreffekt minskar, centrumet blir mer sammanhållet, entréerna tydligare, och centrumet och stadsparken sammanbinds tydligt. Parken ska få ett intressantare innehåll samt bättre materialkvaliteter.

Förslaget

Parken

Parken ska bli Tyresös nya finrum. Här möts det generöst tilltagna stadstorget av en omsorgsfullt formad grön stadspark.

Där den hårdgjorda centrumterrassen övergår till stadsparkens grönska är en pergola placerad vilken



Skiss över hur pergolan kan se ut.

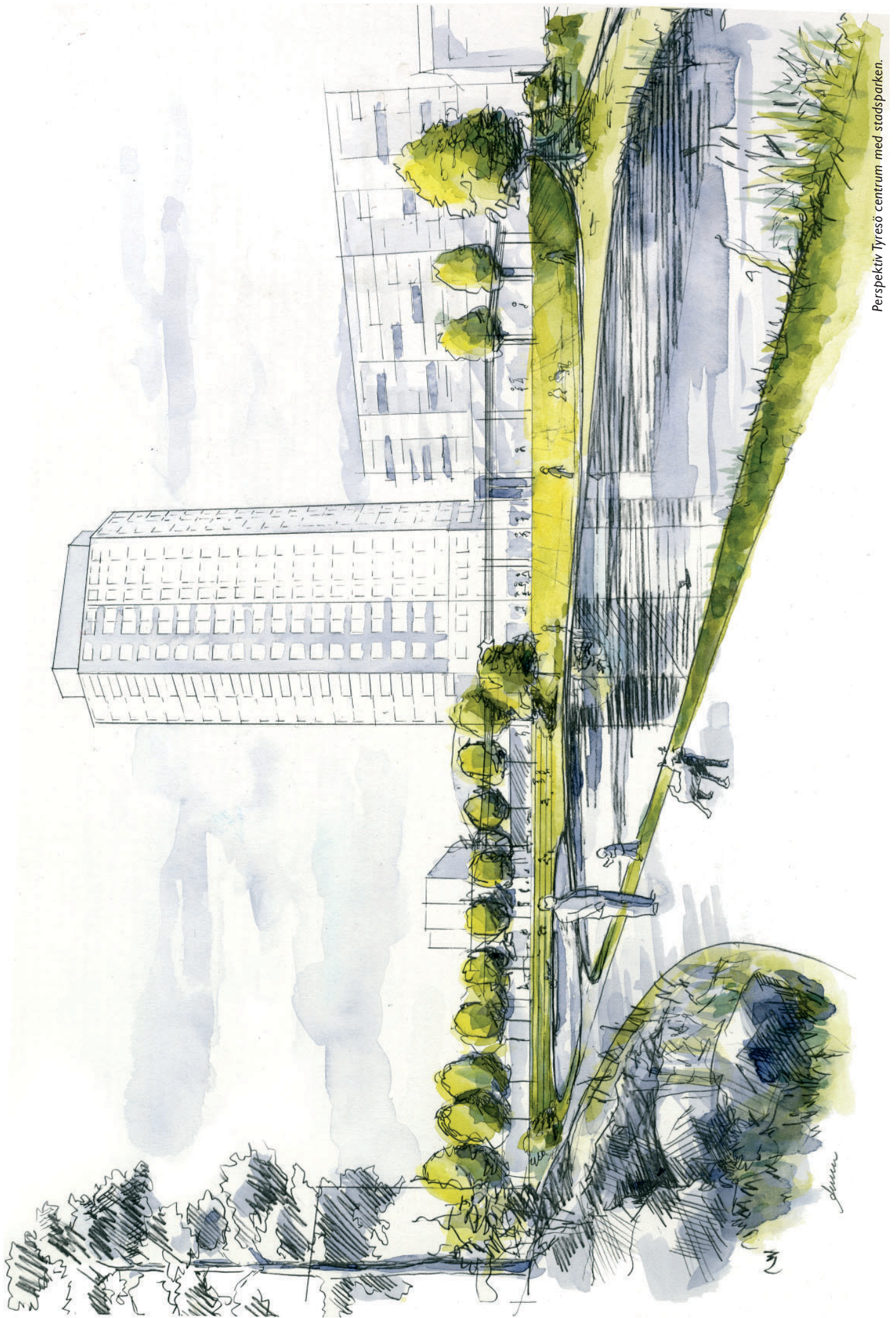


Parkmotiv.



Plan skala 1:2500

Illustrationsplan Tyresö centrum med stadsparken.



Perspektiv Tyresö centrum med stadsparken.