

kvalitetsprogram för
NORRA TYRESÖ CENTRUM

– en stadsdel med
hållbara förutsättningar

juni 2015



VERSION

Version 3, juni 2015

Diarienummer 2013 KSM 1040

ORGANISATION

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

Styrgrupp

Åke Skoglund, chef samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, chef stadsbyggnadsavdelningen
Göran Norlin, chef miljö- och trafikavdelningen
Bertil Eriksson, chef renhållning-VA avdelningen
Heléne Hallberg, chef planenheten
Jenny Linné, chef exploaterings- och projekteringsenheten
Martin Fahlman, chef bygglovsenheten

Projektledare

Carolin Andersson, planarkitekt
Pia Björnhård, exploateringsingenjör

Projektgrupp

Tony Ytterstedt, verksamhetsansvarig gata och park
Johan Nilsson, byggprojektledare
Thomas Lagerwall, utvecklingsingenjör VA
Börje Buss, kartsystemingenjör
Björn Hellqvist, projektledare fastighet
Göran Bardun, kommunekolog
Gunilla Berg, näringslivschef
Suzette Westling, avfallsplanerare
Svetoslava Gerova, projekteringsingenjör
Charlotte Gyllner, kultursekreterare
Johanna Ronnheden, landskapsarkitekt
Andrea Thiger, kommunikatör

Illustrationer

Där inget annat anges har illustrationerna (bilder, ritningar, perspektiv) tagits fram av White arkitekter och Tyresö kommun.

Övriga referensbilder: *sid 20* Klippern 2 Hauschild +Siegel, Andreas Enbuske *sid 27, sid 31* OLM and Serero Architects, Aspect Studios, Carve landscape architecture, Freiburg torg, Cordoba moské *sid 34* Litet lejon Monika Massei *sid 39* Vallastaden OkiDoki!, HG7 Arrhov Frick, Sauerbrunch Hutton *sid 40, sid 41* Vallastaden OkiDoki!, Dorte Mandrup arkitekter, MVRDV, City Peninsular, Hornsbruksgatan Utopia arkitekter *sid 42* Stettin 7 BIG, Södra Rosendal Utopia arkitekter



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 kommunelscentrat *Tyresö centrum*, där de flesta byggnaderna uppfördes på 1960- och 1970-talet.

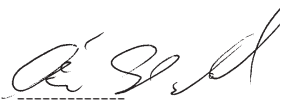
Tyresö centrum har under de senaste åren påbörjat omvandlingen till ett mer modernt område med stora stadskvaliteter, där flera olika funktioner ska rymmas på samma plats. För att fortsätta denna förvandling påbörjas nu planeringen av *Norra Tyresö Centrum*, ett område med fokus på hållbarhetsaspekter där *Tyresö centrum*, *Tyresövallen* och den nya simhallen *Aquarena* knyts ihop.

Som arbetsmetod för planering av området har Tyresö kommun använt en svensk betatestversion av certifieringsmodellen *Breeam Communities*. Till sammans med detta dokument ska metoden lyfta fram önskvärda funktioner för stadsdelen utifrån ett hållbart perspektiv samt redovisa för hur ett genomförande kan gå till och vilka delar som där ska lyftas fram.

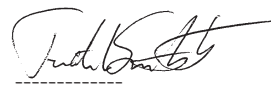
Kvalitetsprogrammet är en fördjupning av tidigare planprogram och ska underlätta arbetet med framtagande av nya detaljplaner för området. Dokumentet ska vara levande i den mening att det ska uppdateras kontinuerligt i och med att utredningar tas fram och att de olika etapperna genomförs.

Nu börjar arbetet med en ny stadsdel i Tyresö, ett steg i rätt riktning mot att Tyresö kommun år 2030 ska vara den mest attraktiva kommunen i regionen.

Tyresö, december 2013



Åke Skoglund
chef samhällsbyggnadsförvaltningen



Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLL

Kap 1	BAKGRUND OCH MÅL	
	Inledning	8
	Bakgrund	
	Kvalitetsprogram	
	Mål	10
	Övergripande mål från planprogram	
	Projektmål för Norra Tyresö Centrum	
	Kommunikationsstrategi	
Kap 2	PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	
	Illustrationsplan	16
	Strategier	19
	Det attraktiva stadsrummet	
	Funktionsblandning	
	Orienterbarhet	
Kap 3	GESTALTNING AV DE OFFENTLIGA MILJÖERNA	
	Kvaliteter och funktioner i de offentliga miljöerna	26
	Gaturum	28
	Tvärgatan	
	Gröna gatan	
	Blåa gatan	
	Simvägen	
	Gårdsgata	
	Torg och parker	30
	Forelltorget	
	Norra torget	
	Blå parken	
	Vegetation	32
	Dagvatten	33
	Material, färgsättning och möblering	34
	Belysningsprinciper	35
	Teknisk försörjning	35
	VA/Avfall/Återvinning	

Kap 4	KVARTER OCH KVARTERSBEBYGGELSE	
	Kvaliteter och funktioner i kvartersbebyggelsen	38
	Bebyggelsens skala	40
	Typologier	
	Bebyggelsens karaktär	41
	Gaturum/Bottenvåningar	
	Balkonger och burspråk	
	Gårdsmiljöer	
	Parkering (för ett hållbart resande)	
Kap 5	GENOMFÖRANDE	
	Genomförande	46
	Befintlig situation	
	Planerad situation	
	Utbyggnad och etappindelning	
Kap 6	UNDERLAGSMATERIAL	51
	Rapporter och planer	

BAKGRUND OCH MÅL

I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund och koppling till tidigare planprogram samt vilka övergripande mål och projektmål som finns för Norra Tyresö Centrum.



Nya Aquarena



Kv. Hasselbacken

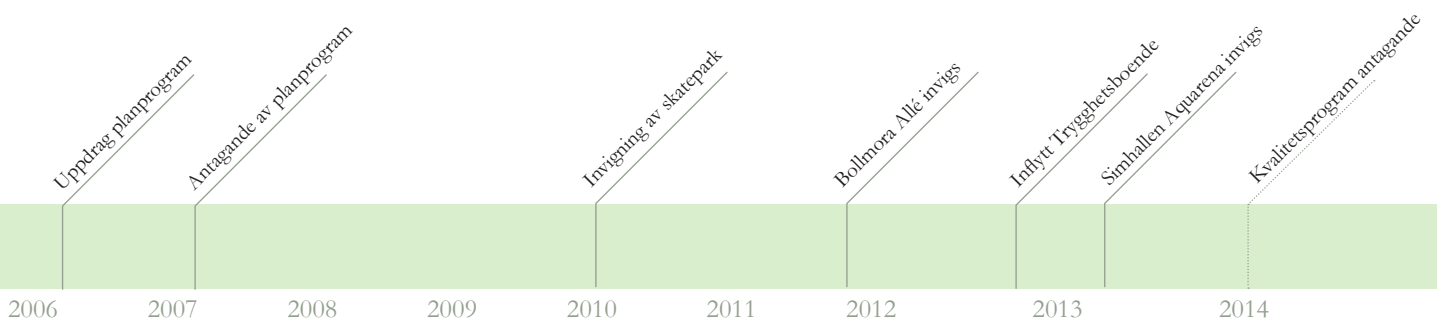
BAKGRUND

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 utvecklings- och utbyggnadsarbetet i centrumområdet under de senaste åren och ligger också till grund för hur *Norra Tyresö Centrum* nu föreslås att utvecklas.

Planprogrammet ”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 vid Björkbacken
- En ny simhall, *Aquarena*, med tillhörande parkering
- Byggnation av ca 200 bostäder i Tyresö Trädgårdar
- Anläggandet av Bollmora Allé, en 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 planering för markanvändningen i *Norra Tyresö Centrum*, vilket är beläget norr om Tyresö centrum och söder om Tyresövägen. I öster avgränsas området av Bollmoravägen och i väster av Bollmora Allé och Dalgränd.





Tyresö View



Nya Tyresövägen

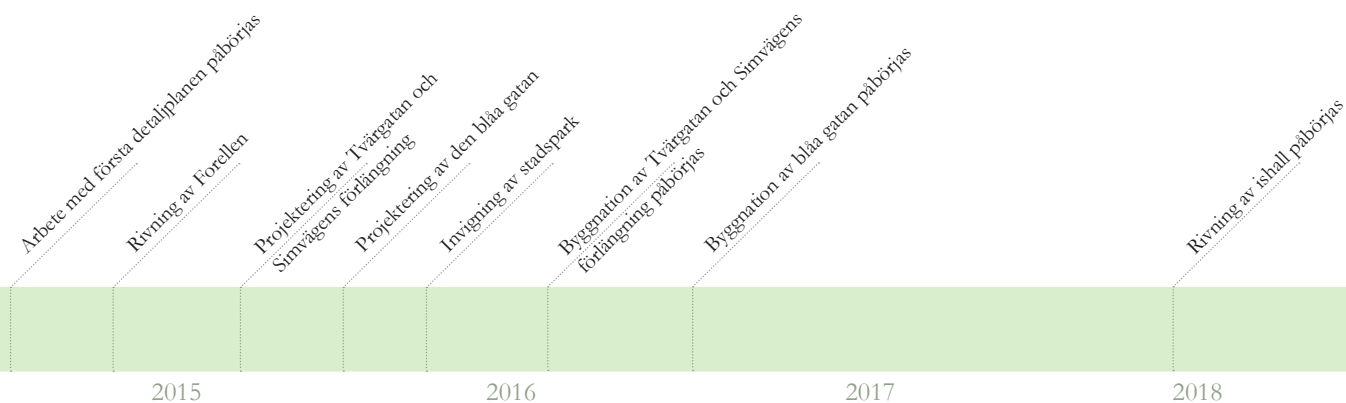


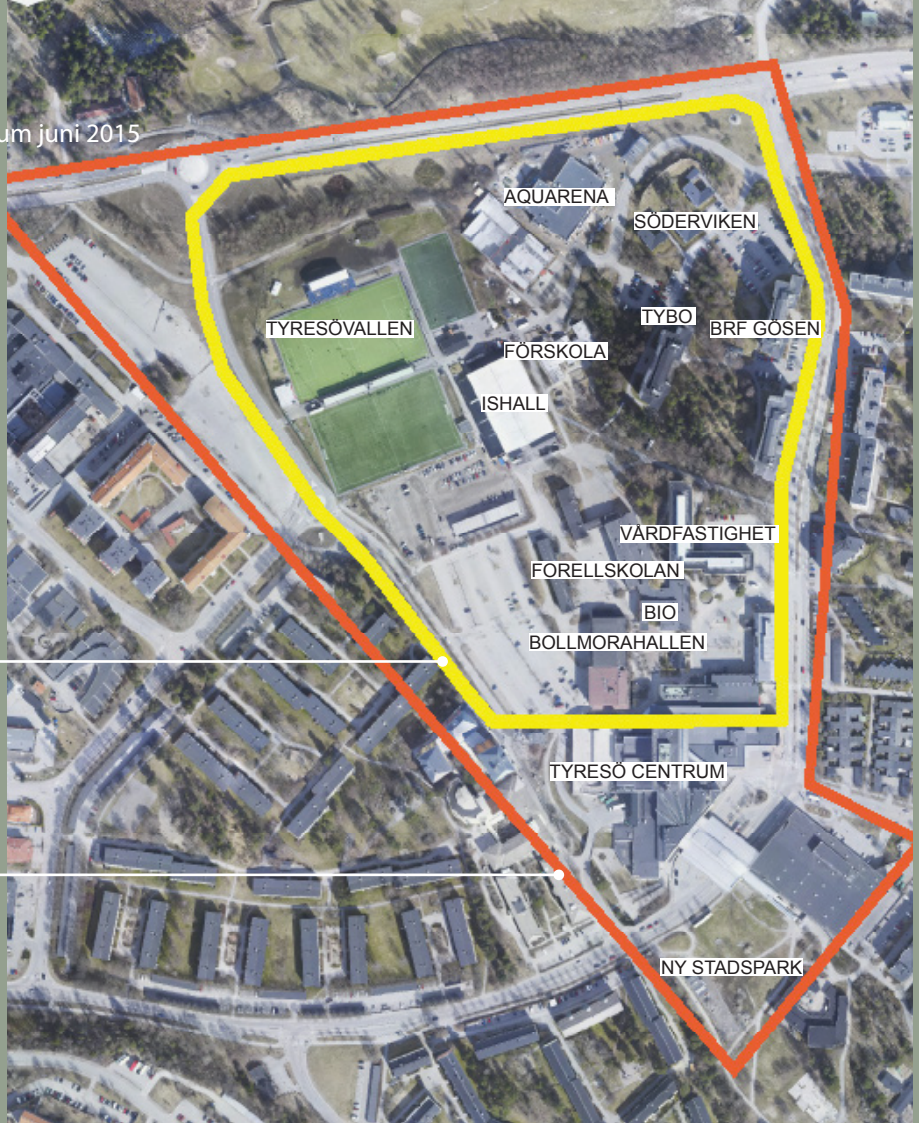
Nya stadsparken

I planprogrammet utpekades *Norra Tyresö Centrum* som ett område främst för kommersiell service och bostäder men 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 utvecklas för *Norra Tyresö Centrum*. Fördjupningen ska också innebära att genomförandeåtgärderna för området tidigt kan lyftas och att det blir lättare för samtliga inblandande, som fastighetsägare, politiker, byggherrar med flera, att förstå den önskade helhetslösningen för offentlig liksom privat miljö.

KVALITETSPROGRAM

Tanken med kvalitetsprogrammet för *Norra Tyresö Centrum* 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 offentlig och kommersiell service ska föreslås. Programmet ska vara ett levande dokument för att underhand kunna uppdateras allteftersom att området utvecklas.





GRÄNS FÖR KVALITETSPROGRAM

GRÄNS FÖR PLANPROGRAM 2007

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 som 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 kommundelscentra 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 kommundelscentra med stora stadskvaliteter

PROJEKTMÅL för Norra Tyresö Centrum

De övergripande målen från planprogrammet har vidareutvecklats och kompletterats med en vision, projektmål, 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.

Norra Tyresö Centrum ska utvecklas hållbart och ge förutsättningar för att leva hållbart. Hållbar stadsutveckling är ett samspel där sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter vägs in. Stor vikt läggs vid stadsutvecklingsprocessen och samverkan mellan de olika aktörerna så att hållbarhetstankarna och metoderna präglar området genom hela utvecklingen.

Projektmålen utvecklas under planprogrammets tre faktorer, och sammanfattas i *en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar*.

det attraktiva stadsrummet

Förbättring av befintliga mötesplatser och komplettering av nya skapar förutsättningar för en livfull attraktiv stadsdel. De offentliga platserna, torg, parker och gator, är områdets vardagsrum som lockar besökande och boende till aktiviteter, lek, återhämtning och nya kontakter.

funktionsblandning

Utvecklingen av *Norra Tyresö Centrum* bidrar till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Funktionsblandningen och variationsrikedomen för hela centrumområdet ökar ännu mer genom tillskott av ett tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.

orienterbarhet

Norra Tyresö Centrum blir en orienterbar enhet med ett finmaskigt nät av säkra, attraktiva gator och stråk. Strukturen med länkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollmora allé och Bollmoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.



en vision om
en stadsdel med hållbara förutsättningar

KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

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

GRUND ATT KOMMUNICERA

Tyresö kommuns vision är att år 2030 vara den attraktivaste kommunen i regionen. Invånarantalet ska då ha ökat med cirka 6 000 personer och vara 60 000. För att nå målet krävs ett attraktivt centrum med urbana kvaliteter. Området kring Tyresö centrum byggdes upp under 60- & 70-talet. En större ombyggnation utfördes i samband med att Bollmora Centrum byggdes om till ett inomhuscentrum och fick namnet Tyresö Centrum. De senaste åren har en ny omvandling påbörjats. Under 2014 fick Tyresö Centrum ett 23-våningshus och under 2015 en stadspark. Kommande projekt är ett utbyggt köpcentrum och infrastrukturella förbättringar.

Nu ska även området norr om centrum utvecklas och ges stadskaraktär. Ca 950 bostäder 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 för alla. Bostäderna ska ha olika uttryck, typ och upplåtelseform.
- **Orienterbarhet** Genom att skapa ett nät av säkra, attraktiva gator och stråk för alla blir stadsdelen välkomnande och tillgänglig. Det ska finnas naturliga länkar mellan centrum, idrottsparken och övriga Tyresö.

Fokus ligger på social, ekonomisk och ekologisk hållbar stadsutveckling. Som stöd för detta kommer samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta med stöd av en anpassad variant av *Breeam Communities*. Det är ett system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar.

MÅLGRUPPER OCH BUDSKAP

Tyresöbor

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

Budskap: Omvandlingen av Tyresö centrum fortsätter. I en ny stadsdel, *Norra Tyresö Centrum*, ska det byggas attraktiva stadskvarter som ska främja en hållbar livsstil. Kvarteren ska ge upp till 1000 nya bostäder i ett tätt, nära och blandat område. Centrum ska vara 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 har drivits med stöd av en certifieringsmetod för att trygga långsiktig hållbarhet både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Strategi: Informationstillfällen för allmänheten om utvecklingen hålls skilt från samrådsprocessen i plan- och bygglagen. Möjlighet att tycka till och delta i utformningen av specifika utformningsdetaljer ges. Uppmärksamma invånarna genom tillfälliga aktiviteter inom området under genomförandefasen. Information via kommunens hemsida och nyhetsbrev.

Byggare

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

Budskap: Omvandlingen av Tyresö centrum fortsätter. I norra centrum ska det 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 har drivits med stöd av en anpassad variant av Breeam Communities för hållbar stadsutveckling.

Strategi: Tydliggöra information på hemsidan samt kontinuerligt nyhetsbrev. Delta i branschmässor (bland annat Business Arena).

Media

Mål: Få publicitet både lokalt och i Stockholmspress.

Budskap: Tyresö tar ansvar i bostadsfrågan, bland annat genom att förtäta Tyresö centrum. Nu har planeringen startat av *Norra Tyresö 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. Projektet har drivits med stöd av en certifieringsmetod för hållbar stadsutveckling.

Strategi: Kommunen inbjuder till tillgång av löpande information om området och har en kontaktperson som media alltid kan vända sig till med frågor.

Fackpress

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

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

Strategi: Se media.

Näringsliv

Mål: Ska se fram emot ett mer levande centrum och se möjligheter att etablera sig i eller i närheten av centrum.

Budskap: Se Tyresöbor.

Strategi: Kontinuerlig information via hemsida, nyhetsbrev, Tyresö Näringslivsdag, frukostmöten, branschmedia.

Blivande Tyresöbor

Mål: 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.

Budskap: Se Tyresöbor. Samt mer om Tyresös identitet.

Strategi: Tydliggöra information på hemsidan och genom kanaler som vänder sig utanför kommungränsen.

INTERNT

Kommunledning/förvaltningar:

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

Budskap: Alla är viktiga för att området ska nå uppsatta mål.

Strategi: Kontinuerlig information via intranätet och verksamhetsmöten.

Medarbetare och politiker:

Mål: Målgruppen ska hållas uppdaterad om projektets utveckling för att kunna fungera som ambassadörer.

Budskap: Detta är ett stort, viktigt och spännande steg mot visionen att Tyresö år 2030 ska vara Stockholmsregionens mest attraktiva kommun med 60 000 invånare. Den nya stadskärnan ska ligga i frontlinjen vad gäller långsiktig hållbarhet.

Strategi: Löpande information och uppföljning sker på verksamhetsmöten, politiska nämndmöten och utskott samt intranätet.

PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG

I denna del beskrivs förslaget som helhet samt de konkreta strategier som används för att nå projektmålen för områdets omvandling.



LEGEND

- nya flerbostadshus
- nya stadsradhus
- befintliga byggnader
- befintlig fastighetsgräns
- befintlig VA
- gräns för kvalitetsprogram
- bra läge för handel/service
- möjligt läge för handel/service
- bra läge för service/verksamhet
- kanal/öppen dv
- P markparkering
- P särskild parkeringslösning samtliga fastigheter förutsätts lösa p-behov inom respektive fastighet

0 10 20 50 100m

möjlig placering för ny ishall

bef VA

TYRESÖVALLEN

simhall

möjlig placering för nytt parkeringshus och sopsugcentral

SIMVÄGEN

ev förskola

ev entre

NORRA TORGET

befintliga bostäder

ev förskola i bv

ev förskola i bv

GRÖNA GATAN

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

BLÅ PARKEN

ev kulturhus/gymnasium i bv

verksamheter

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

BOLLMORAALLE

(P)

TVÄRGATAN

biograf

bef gc-tunnel

idrott

FORELL-TORGET

handel

A

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

(P)

TYRESÖ CENTRUM

bussterminal

DALGRÄNDS FÖRLÄNGNING

BOLLMORAÅVEN

B

A

ANSLUTNING STUDERAS VIDARE

+28.9

+28.9

ev entre

+29

+29

+30

+31.7

+34

+35

+35

+30.8

+31.7

+33.3

+34.3

+35

+32

+31.5

+32

+31.7

+29.5

+29

+28

+27.5

+29

+28.8

+28.5

+28.8

+27.5

+27.3

+28

+27.5

+29

+28.8

+28.5

+28.8

+28.5

+28.8

+28.5

+28.8

+28.5

+28.8

+28.5

+28.8

+28.5

+28.8

NORRA TYRESÖ CENTRUM

- en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar

Förslaget till ny struktur och bebyggelse inom området utgår från *Forelltorget* – ett attraktivt stadsrum och navet i den nya stadsdelen. Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga stads-kvaliteter och boendekvaliteter. Området integreras i befintlig struktur och ger nya möjligheter och ökade förbindelser mellan målpunkterna *Tyresö centrum* och *Tyresövallen* och mellan *Bollmoravägen* och *Bollmora allé*.

En attraktiv stadsmiljö skapas med en god utformning, offentliga rum och spännande arkitektur. En finmaskig kvartersstruktur med tydliga gaturum ger ökad orienterbarhet samt erbjuder en mjuk trafikmiljö med prioritet för gång, cykel och kollektivtrafik. Variationen möjliggör en omväxlande upplevelse av området och den byggda miljön.

Den nya bebyggelsen har en sammanhållen generell 5-våningsskala. Inslag av småhus samt både högre och lägre delar finns på strategiska platser. Skalan ska upplevas mänsklig och kontakt mellan byggnader och de offentliga platserna ska finnas. Mötet mellan nya och befintliga byggnader och kvaliteter bidrar till en mångfald i stadsmiljön.

Norra Tyresö Centrum ska vara ett modernt kommundelscentra med stora stads-kvaliteter, där *Tyresö centrum* och *Tyresövallen* kopplas ihop. Området ska erbjuda hållbara förutsättningar och inbjuda till aktivitet, lek och kontakter i de offentliga rummen. Grönskan i stadsdelen är urban med anknytningar till omgivande större natur- och rekreationsområden. *Blåa gatan*, en av de två nya gator som kopplar *Tyresö centrum* till *Tyresövallen*, karaktäriseras av synlig hantering av dagvatten.

Gröna gatan förbinder området öster om *Bollmoravägen*, *Stimmets skola*, med *Tyresövallen* och vidare till *Bollmora allé* och *Wättinge gårdsstråk*. Stråket har en tydlig inriktning på gång- och cykel. Aktiviteter och idrott, i form av exempelvis utegym, är ständigt närvarande.

Norra Tyresö Centrums två sydvästligaste kvarter, som idag utgör markparkering till *Tyresö centrum*, planeras att på längre sikt omvandlas till stads-kvarter med attraktiva bostäder och lokaler.

Stadsdelens hållbarhetsambitioner genomsyrar gestaltningen av såväl det offentliga rummet som kvarter och kvartersbebyggelse.

PLANEN I KORTHET

- **Storlek:** Cirka 19 hektar
- **Bostäder:** Cirka 950 nya bostäder
- **Kommersiell/offentlig service:** Cirka 12 000 m²
- **Kommunikationer:** Buss
- **Karaktär:** *En mångfunktionell stadsdel, fysiskt sammankopplad med såväl Tyresö centrum som Tyresövallen, där struktur och utformning medverkar till ett levande, attraktivt och tryggt kommundelscentra.*

strategier för att uppnå projektmålet **DET ATTRAKTIVA STADSRUMMET**

1 Levande mötesplatser

Offentliga platser, såsom torg och parker, ska vara trygga och inbjuda till livfullt stadsliv och sociala möten både i vardagen och vid speciella tillfällen. Utformningen och möbleringen ska ge platserna förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Flexibla lösningar och samutnyttjande är nödvändigt eftersom många funktioner ska kunna rymmas på samma yta. De offentliga platserna ska ge förutsättningar för engagemang och möjlighet att påverka för alla som rör sig i området.

Uppnås genom att:

- Två torg, en fickpark och en mindre platsbildning anläggs i området.
- Kommuninvånarna ska ha haft möjlighet, genom t.ex. dialogmöte, workshop eller röstning genom kommunens webbsida, att påverka minst tre utformningsdetaljer på de offentliga platserna i samband med detaljplaneprocessen.
- Platserna ska, på minst en sida, ha visuell kontakt med lokaler eller bostäder inne i de omgivande byggnaderna.
- Minst fem offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten ska genomföras inom *Norra Tyresö Centrum*.
- Minst fyra uteserveringar finns längs Tvärgatan, torget och/eller i Blå parken.
- Allmänbelysning och effektbelysning ska vara 100 % hög-effektiv med begränsad uppåtriktad strålning och bra färgåtergivning.

3 Mikroklimat

Inom området ska det finnas platser med olika mikroklimat året runt. Både offentliga platser och bostadsgårdar ska utformas så att positiva förhållanden stärks under hela året. Platser som upplevs otrevliga på grund av exempel vind, ljus, ljud, temperatur och skugga ska minimeras.

2 Variation i gatunivå

Ett levande gatuliv ska skapas genom att lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service. Närheten till Tyresö Centrum ska tas tillvara och erbjuda även andra än boende i *Norra Tyresö Centrum* en anledning att röra sig i området och bidra till aktivitet dygnet runt.

Uppnås genom att:

- Detaljplanerna ska möjliggöra för flera olika användningsområden i bottenvåningarna.
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Flexibilitet i bottenvåningarna säkerställs genom att reglera minsta våningshöjd i detaljplanerna.



Perspektiv Blåa gatan

Uppnås genom att:

- En övergripande bulleranalys har tagits fram av kommunen för hela *Norra Tyresö Centrum*. Analysen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En övergripande vindstudie har tagits fram för hela *Norra Tyresö Centrum*.
- En övergripande sol- och skuggstudie har tagits fram av kommunen för hela *Norra Tyresö Centrum*. Studien kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- 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.
- Offentliga platser finns att hitta både i sol- och skuggläge, vind- och regnskyddat samt ljuddämpat under årets alla årstider.

4 Utformning och arkitektur ska främja en attraktiv stadsmiljö

Den nya bebyggelsen ska återspegla samtida arkitektur av hög klass och samtidigt fungera väl med befintliga byggnader och omgivande områden. Höjderna inom *Norra Tyresö Centrum* ska bidra till stadskvaliteter, men med en mänsklig skala. Exploateringen ska regleras genom byggnadshöjder och kvartersmått och ska tillgodose ytor för offentliga funktioner. Byggnaderna ska utformas så att de håller en hög kvalitet som bidrar till en hållbar standard gällande exempelvis energi, vatten, avfall, byggmaterialens påverkan och de boendes hälsa och välbefinnande.

Uppnås genom att:

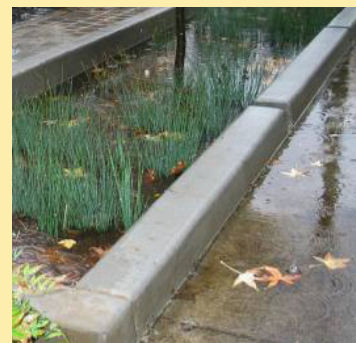
- Arkitektur av hög klass för både byggnader och offentliga ytor ska uppnås genom t.ex. markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.
- Detaljplaner reglerar byggnadernas volymer i höjd, bredd och djup. Utgångspunkt är generellt fem våningar, med undantag för småhus samt högre och lägre delar på strategiska platser. Avsteg kan göras under detaljplanarbetet 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.
- Bottenvåningen och socklar ska särskilt bearbetas för att bidra till en attraktiv stadskaraktär även där inte lokaler inryms. Utformningen ska beskrivas i kvalitetsprogram tillhörande respektive kvarter och krav på att byggherren följer kvalitetsprogrammet ska regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtalet.
- Strategi för grön design ska upprättas av respektive exploatör.
- Kommunens riktlinjer för energianvändning har uppdaterats för området och är en del av ett separat energistrategidokument för *Norra Tyresö Centrum*.
- Sopsugssystem för hushållsavfall samt ytterligare minst en fraktion anläggs i området.
- Samordningsmöten med ledningshavare i området hålls minst en gång per sex månader vilket leder till att exploatörer tidigt blir informerade om vilka grunder anslutningsavgifter, för till exempel anslutning till fjärrvärmenätet, är baserade på.
- Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok följs så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

5 En blå och grön stadsdel

Vegetation och dagvattenhantering ska utformas så att de bidrar till en hållbar stadsdel. Ekologiska förutsättningar för området ska klargöras och information om val av vegetation ska synliggöras för allmänheten. Förutom funktionen så ska medvetenhet kring olika tekniska lösningar och valmöjligheter möjliggöras genom att lyfta dagvattenhanteringen till ytan.

Uppnås genom att:

- En övergripande dagvattenplan för hela *Norra Tyresö Centrum* har tagits fram av kommunen. Planen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En ekologistrategi för området har tagits fram av kommunen.
- Den blå gatan har öppen dagvattenhantering, till exempel i form av en dagvattenkanal.
- Mindre dagvattenrännor anläggs i lokalgator för att leda vattnet ned till Blåa gatan.
- 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.
- Minst två blandalléer anläggs, dvs en allé med olika trädsorter.
- Skötselplaner för grönstruktur upprättas av exploatören för privat mark och av kommunen för allmän mark.
- Information om vegetationen i området går att hitta antingen på plats genom informationsskyltar eller genom information på Tyresö kommuns hemsida.



Referensbilder Nyplanterade trädarter, öppen dagvattenhantering

strategier för att uppnå projektmålet FUNKTIONSBLANDNING

1 En varierad användning

Norra Tyresö Centrum ska bidra till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Till det befintliga serviceutbudet och befintliga bostadsbeståndet ska moderna attraktiva bostäder tillkomma. Stadsdelen ska rymma blandade upplåtelseformer och möjliggöra för bostäder och lokaler i olika storlekar. Idrottsområdet ska fortsätta att utvecklas och integreras i den nya stadsdelen.

Uppnås genom att:

- En ekonomisk studie tas fram av kommunen som beskriver förändring av antal arbetstillfällen i området, vilka typer av verksamheter som kan tänkas komma att bedrivas i området och vilken typ av kompetens dessa kräver samt hur området bidrar till en högre sysselsättningsgrad i Tyresö kommun.
- Minst 20 % av andelen bostäder som uppförs i området upplåts med hyresrätt.
- Olika boendeformer och lägenhetsstorlekar ska blandas och fördelas över hela området och i kvarteren.
- En förteckning över ett största avstånd från bostäderna till olika samhällsfunktioner ska tas fram och följas i framtagandet av detaljplanerna.
- Ca 950 bostäder byggs i området.
- De offentliga platserna inom Norra Tyresö Centrum ska erbjuda möjlighet till aktivitet, lek och avkoppling.

2 Levande gaturum

Norra Tyresö Centrum ska erbjuda trygga gaturum att röra sig i under hela dygnet. Det ska finnas alternativa vägar för att ta sig mellan olika platser lokalt. Tydlighet i gatunätet, trafikhierarkin och olika gators karaktärer ska eftersträvas. Människor i olika åldrar ska kunna röra sig till och från Norra Tyresö Centrum.

Uppnås genom att:

- Varje detaljplan ska redogöra för hur hänsyn är tagen till barns och äldres säkerhet, komfort, störningar och trygghet.
- Biltrafiken håller låg hastighet.
- Gemensamma ytor utformas i enlighet med vad som framkommit av utredningarna under strategin "Mikroklimat" under målet för det attraktiva stadsrummet.
- En särskild tillgänglighetskonsult ska i samband med detaljplaneringen granska utformningen som föreslås.
- Varje detaljplan innehåller redovisning för att gatorna utförs med:
 - bra belysning
 - säkra korsningar med företräde för gående och cyklande
 - tydliga skillnader mellan privata, halvprivata och offentliga utrymmen
 - tillfart för fordonsleveranser ske över gång- och cykelvägar eller genom parkeringsytor.
- Varje detaljplan innehåller en redovisning för att gator och mötesplatser 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.



Referensbilder: Bostäder och miljöer kopplade till dessa



Perspektiv Tvärgatan

3 Möjliggöra för att gammalt möter nytt

I området ska befintliga värden bevaras och nya tillskapas. Forellbion och Tyresövallen ska finnas kvar i *Norra Tyresö Centrum* och ska tillsammans med nya gator, stråk, platser och bebyggelse stärka området som en helhet. Den funktion som finns i de byggnader och anläggningar som rivs ska ersättas där behov finns.

Uppnås genom att:

- Forellskolan, inklusive matsalen, har rivits men Forellbion bevarats med ny yttervägg mot Tvärgatan.
- Befintlig ishall rivs och ersätts med ny ishall på ny plats.
- Befintlig förskola i området rivs och ersätts med nya lokaler i bottenvåningarna i flerbostadshus. Dessa klarar av befintligt och tillkommande behov av förskoleplatser vilket redovisas för i separat handling om befolkningsanalys.
- Tyresövallen bevaras och utvecklas tillsammans med Aquarena (simhallen) och idrotten har därmed en fortsatt stark funktion i området kring Tyresö centrum.

4 De sociala funktionerna lyfts

Funktionellt användande av det offentliga rummet som vardagsrum med lek, social samvaro och aktiviteter tillåter fokus på social hållbarhet. Möjlighet till att bidra till området ges. Ekologisk mångfald där hårdgjorda ytor får samsas med gräs, grus och andra genomsläppliga material ger möjlighet för olika typer av umgänge. Området ska uppmuntra till fysisk aktivitet och naturlig lek.

Uppnås genom att:

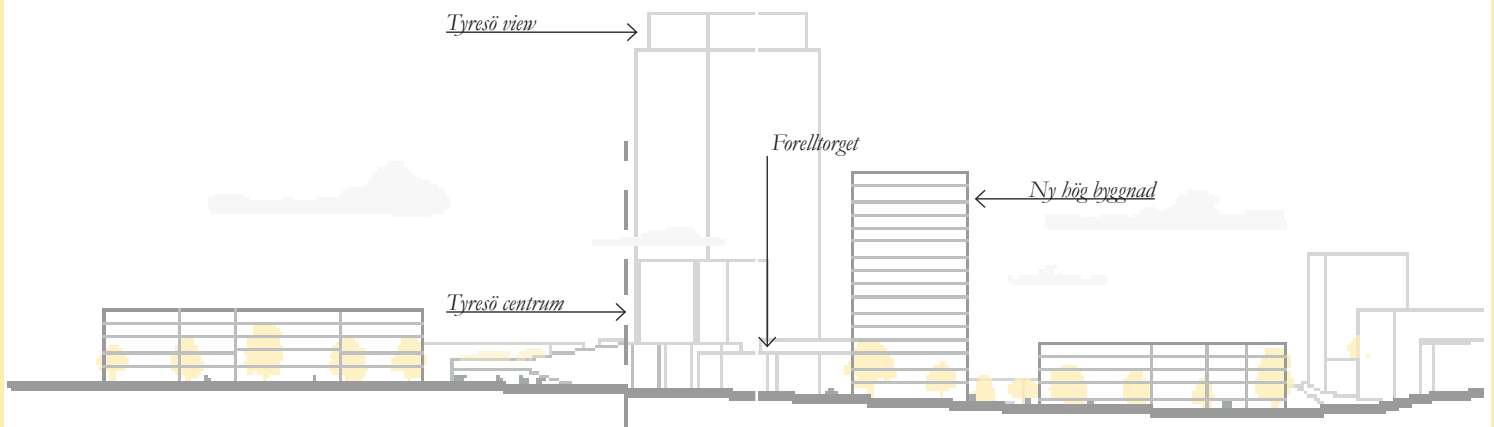
- Åtgärder görs för att stärka det gröna sambandet, både rekreativt och ekologiskt, intill de delar av Wättinge gårdsväg som gränsar till utvecklingsområdet.
- Praktikplatser för studerande ordnas under genomförandet av området. Särskilt dokument tas fram för att beskriva samarbete med t.ex. Tyresö gymnasium.
- Anordningar för fysisk aktivitet både inom och utanför idrottsområdet anläggs, t.ex. utomhusgym eller markerad motions slinga.

5 Innovativa lösningar

Utformningen av området uppmuntrar till samutnyttjande och nyskapande lösningar på kvartersmark samt utarbetandet av användbara lösningar offentligt. Funktioner som gör att den enskilda individen väljer ett hållbart levnadssätt eftersträvas.

Uppnås genom att:

- Möjlighet till odling ges, permanent eller tillfälligt.
- Informationsmöten hålls för att intressera allmänhet och investerare att komma med nyskapande idéer.



Sektion genom Tvärgatan A-A, vy mot Tyresö centrum/Forelltorget

strategier för att uppnå projektmålet **ORIENTERBARHET**

1 Finmaskighet

Ett finmaskigt gatunät för alla trafikslag ger en bra grund för hela Tyresö Centrum att utvecklas. Den finmaskiga strukturen ger hög tillgänglighet och flexibilitet med tydliga och levande gaturum som gör det lätt att nå funktioner i området. Karaktärsfulla stråk och gator, som till exempel Blåa gatan och Gröna gatan, gör det lätt att hitta. Tvärgatan ger grunden till strukturen och medverkar till möjligheten att orientera sig och binda ihop området, vilket medför att *Norra Tyresö Centrum* får ett tydligt tillskott av stadskvaliteter.

Uppnås genom att:

- Tydlig rutnätsstruktur med kvartersstorlekar kring 60 meter som regleras i detaljplan.
- En resplan tas fram för respektive detaljplan.
- Tvärgatan anläggs.
- Gröna gatan anläggs.
- Möjlighet att till fots ta sig genom kvarteren säkerställs i detaljplan.

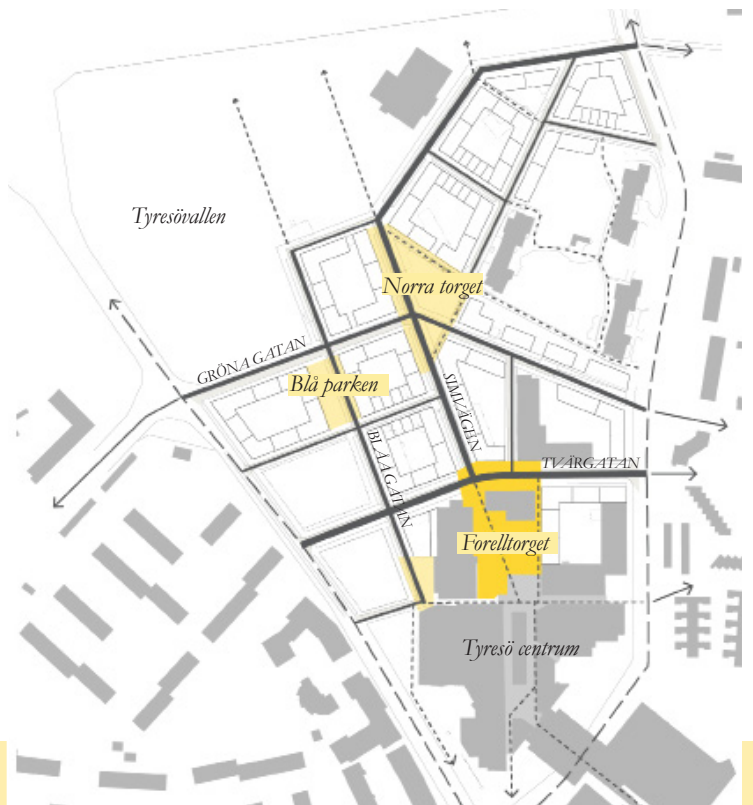


Diagram finmaskighet, platser i centrala lägen



Perspektiv Gröna gatan

2 Tyresö centrum kopplas till Tyresövallen

Regionala och lokala kopplingar förbinder *Norra Tyresö Centrum* med omgivande områden. Blåa gatan kopplar tillsammans med förlängningen av Simvägen och Dalgränd Tyresövallen till Tyresö centrum. Stråken ger naturliga indelningar och förtätningsmöjligheter i området.

Uppnås genom att:

- Förlängningen av Simvägen anläggs.
- Den blå gatan anläggs.
- Idrottsområdets entréer utformas tydligt och välkomnande.

Tyresövallen

Norra torget



Sektion B-B genom Simvägen

3 Parkeringsmöjligheter

Parkeringsbehov och parkeringslösning för cykel och bil ska redovisas i ett tidigt skede i planeringen. Principerna ska möjliggöra samutnyttjande och vara flexibla över tid. Det kollektivtrafikhärla läget i kombination med till exempel bilpooler möjliggör reducering av behovet av parkeringsplatser för bil.

Uppnås genom att:

- En parkeringsstrategi för hela området har tagits fram av kommunen.
- En parkeringsnorm för cykel och bil tas fram för respektive kvarter och anpassas efter till exempel lägenhetssammansättning.
- Cykelparkeringar är trygga och har bra översyn från omgivande lokaler eller bostäder.
- Möjlighet till reducering av parkeringsnormen för bil ges om andra hållbara transportmedel främjas.
- Boendeparkering för bil anläggs i första hand i garage.
- Kommunal mark reserveras för bilpoolslösningar inom området.
- En förvaltningsplan för parkeringsplatserna tas fram för respektive kvarter i samband med upprättande av detaljplaner.

4 Trafik på människors villkor

Norra Tyresö Centrum ska utformas med utgångspunkt från de gående. Gatorna ska utformas med prioritet för gång och cykel så att en säker, trygg och tillgänglig miljö skapas. De hållbara färdmedlen ska ges förutsättningar för ökad användning. Området ska erbjuda attraktiva stråk både dag som natt.

Uppnås genom att:

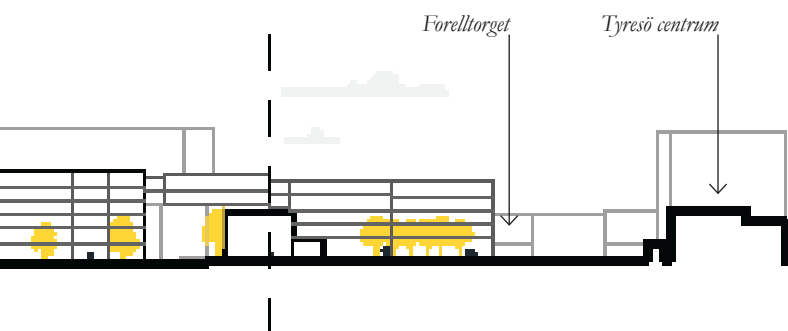
- Korsningspunkter mellan fordonstrafik och gångtrafik är fysiskt hastighetssäkrade eller upphöjda så att biltrafiken kör upp på de gåendes nivå och inte tvärtom, där de gående går ner på körbanenivå. Hur detta sker ska redovisas i detaljplaneskedet för respektive område.
- Offentliga cykelparkeringar anläggs.
- Offentliga cykelpumpar finns inom området.
- Väderskydd vid busshållplatser anläggs.
- Aktuella tidtabeller för bussar tydligt redovisas. Realtidsredovisning för bussarna ska finnas inom området.

5 Platser för service i centrala lägen

Norra Tyresö Centrum ska upplevas som en grön stadsdel, med torg och parker med rätt kvaliteter, innehåll och närhet till användarna. Närhet till kollektivtrafik ska erbjudas alla boende i området.

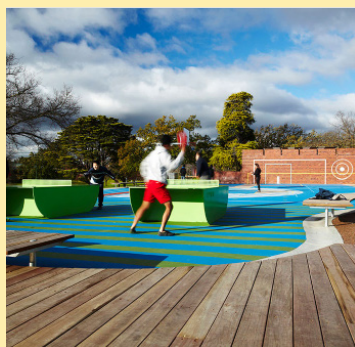
Uppnås genom att:

- Utformning av offentliga platser redovisas i separata beskrivningar för respektive plats.
- Från varje byggnadsentré ska det vara högst 450 meter till närmaste busshållplats.
- Kollektivtrafik med buss trafikerar Tvärgatan.



GESTALTNING AV OFFENTLIGA MILJÖER

Det här kapitlet anger ramarna för hur de offentliga rummen kan gestaltas och utvecklas. Kapitlet startar i en översikt och beskriver sedan principer för olika delar.



KVALITETER OCH FUNKTIONER I DE OFFENTLIGA MILJÖERNA

Sammanfattande riktlinjer för de offentliga rummen.

Närheten till Erstavik och nya stadsparken och som del av dalgången mellan målpunkterna Nackareservatet och Tyresösreservatet motiverar att området ges en tydlig urban gestaltning, som komplement till omgivningen.

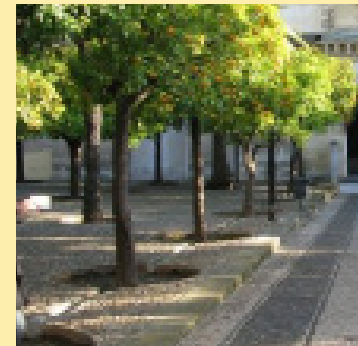
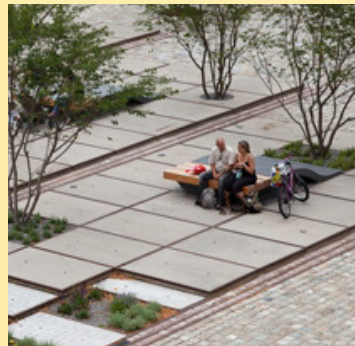
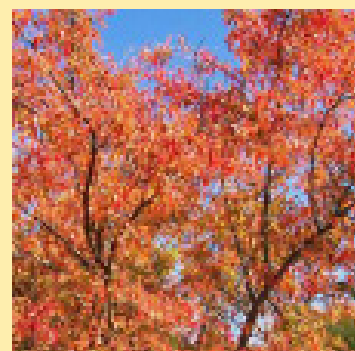
Vid utformning av de offentliga miljöerna är det angeläget att biologisk mångfald beaktas, exempelvis vid växtval.

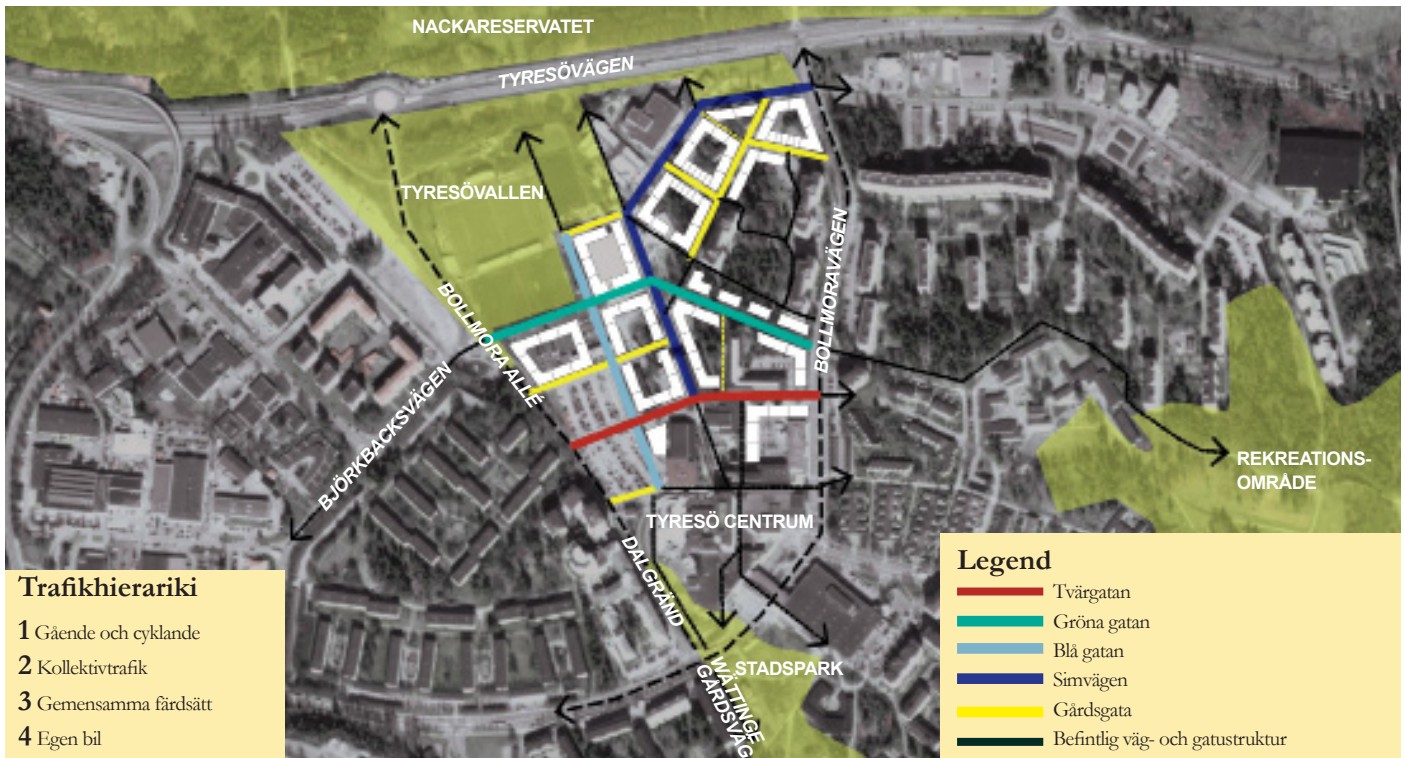
De olika torgen och parken ligger centralt placerade och ges en innehållsmässig variation. Störst betydelse har *Forelltorget*, navet i området och Tyresös mest offentliga rum.

Gaturum och allmänna platser gestaltas med en egen identitet och karaktär och ges förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Gaturummen utformas som vistelserum med stor del blandtrafik. Gående och cyklister, de oskyddade trafikanterna, ges högsta prioritet.

Särskilt viktig för cykel genom området är *Gröna gatan*, vilket ska tydliggöras i både utformning och kompletterade funktioner, såsom cykelplatser. Korsningen med Simvägen utformas som shared space, för att underlätta förflyttningar.

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser. I området planeras för två torg, *Forelltorget* och *Norra torget* samt en fickpark, *Blåa parken*.





Översiktlig trafikstruktur, Norra Tyresö Centrum

Trafikhierarki

- 1 Gående och cyklande
- 2 Kollektivtrafik
- 3 Gemensamma färdstätt
- 4 Egen bil

Legend

- Tvärgatan
- Gröna gatan
- Blå gatan
- Simvägen
- Gårdsgata
- Befintlig väg- och gatustruktur

GATURUM

I trafiksystemet för *Norra Tyresö Centrum* ska gående och cyklister ges högsta prioritet, medan privatbilar ges lägsta prioritet. Detta ska avspeglas i gatornas gestaltning, i exempelvis korsningar och gällande placering och utformning av parkeringsplatser. Samtidigt ska gatustrukturen vara enkel att läsa av, med hög grad av orienterbarhet och fungera som ett finmaskigt nät i området. Gatorna ska utformas som vistelsemiljöer, med stora stadskvaliteter.

Anslutning till omgivande gatunät

In- och utfarter till området sker från Bollmoravägen, Bollmora allé och via Dalgränds förlängning. Tvärgatan fyller flera viktiga funktioner. Dels försörjer den området, dels avlastar den Bollmoravägen på trafik till centrum. Tvärgatan utformas som ett publikt stråk med många korsningspunkter för att undvika genomfartstrafik.

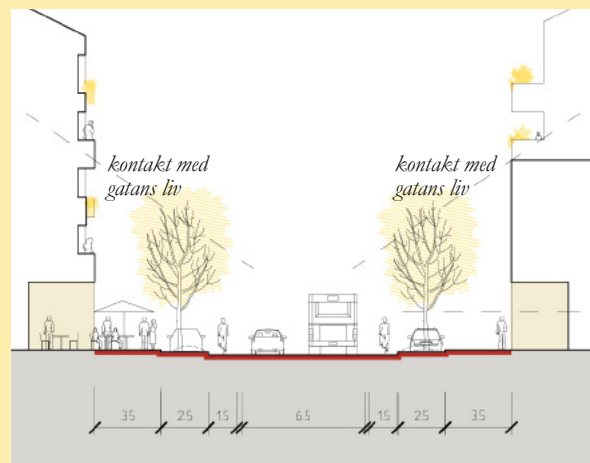
Den blå och den gröna gatan förbinder rekreativa områden söder, norr och väster om området med centrum och TyresövalLEN och från utökade vistelsekvaliteter. De ansluter till området via befintliga gång- och cykeltunnlar, planskilt från den övriga trafiken. Simvägen har en viktig funktion för TyresövalLENS och Aquarenas besökare vid evenemang.

Parkering

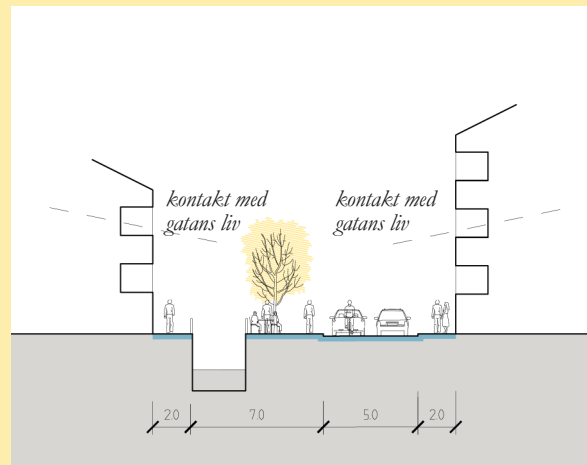
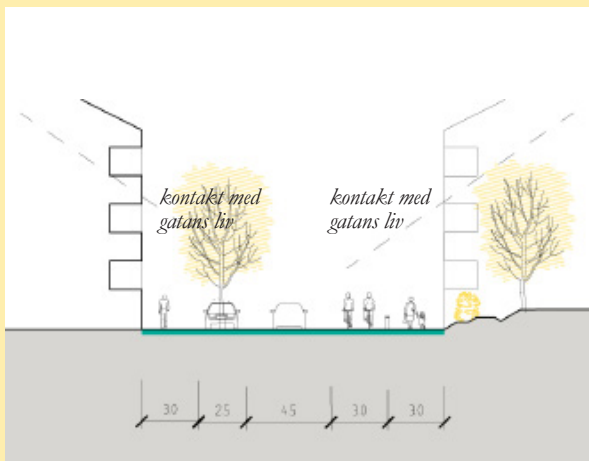
Det kollektivtrafknära läget (buss) och satsningar på cykel motiverar en låg parkeringsnorm. För att minska behovet av parkeringsplatser ska bilpooler och cykelpooler användas. Besöks- och korttidsparkering planeras för på gata. Handels markparkeringar kan på sikt bli exploateringsbara ytor. I den förtätade miljön kan särskilda parkeringsanläggningar bli aktuellt. Detta kan möjliggöra en effektiv bilparkering, med samutnyttjande över tid.

Tvärgatan, 22 m

Tvärgatan är områdets nya huvudgata och är en viktig framgångsfaktor för att få området levande dygnet runt. Vägbanan, för blandtrafik, kantas av korttidsparkering och längs fasaderna finns plats för generösa trottoarer och uteserveringar. Tvärgatan får en sektion på 22 m och är trädplanterad med belysning på båda sidor. Här finns utrymme för buss med hållplatsläge vid Forelltorget. Bussen blir en tillgång både för boende i området och besökare till såväl TyresövalLEN, biografen, ev. kulturhus/gymnasium och Tyresö centrum.



Principsektion, skala 1:400



Gröna gatan, 16 m

Gröna gatan, som är en förlängning av rekreationsområdet öster om centrum, ansluter genom den befintliga gångtunneln under Bollmoravägen och kopplar, via Norra Tyresö centrum, till västra delarna av Bollmora. Gatan fyller funktionen dels som cykelled genom området, och har således ett tydligt fokus på gång- och cykeltrafik, dels som barnsäkert stråk. Gatan ska utformas med hög kvalitet och omsorg, på de gåendes och de cyklandes villkor. Gatan är delvis enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart. Karaktären är det sörmläniska naturlandskapet och trädraden består av flera olika arter som ek, al och lönn.

Blå gatan, 16 m

Blå gatan blir en förlängning av Wättinge gårdsväg via stadsparken och Dalgränd - som med stora vistelsevärden genom området binder samman stadsparken och Tyresö centrum med det nya området och Tyresövallen (och en ev. ny ishall) och vidare upp mot Nackareservatet i norr. Gatan blir ett viktigt komplement till Simvägen som länk mellan södra delen av centrum och norra, särskild då centrum är stängt. Gatan föreslås få ett tydligt karaktärsskapande drag av vatten. Områdets underdimensionerade dagvattenkulvert kan byggas om till en öppen dagvattenkanal. Kanalen ska då, förutom den pedagogiska uppgiften, bidra till gatans höga vistelsevärde. Bilisterna kör på de gåendes och cyklandes villkor.

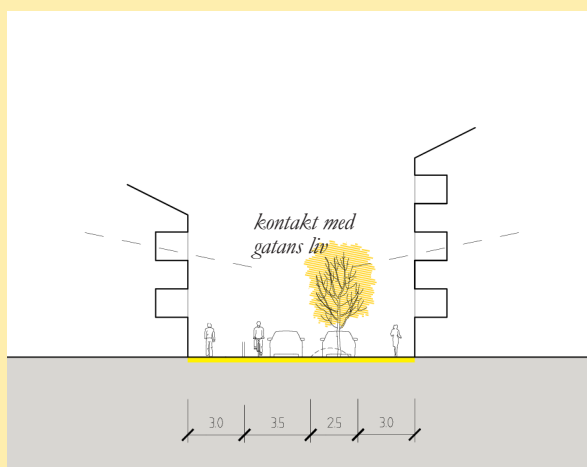
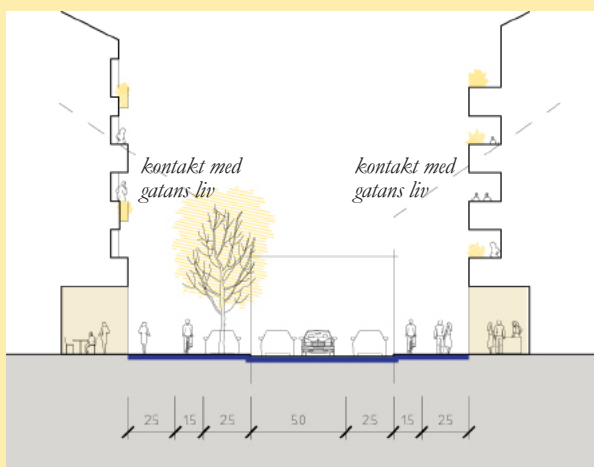
Simvägen, 18 m

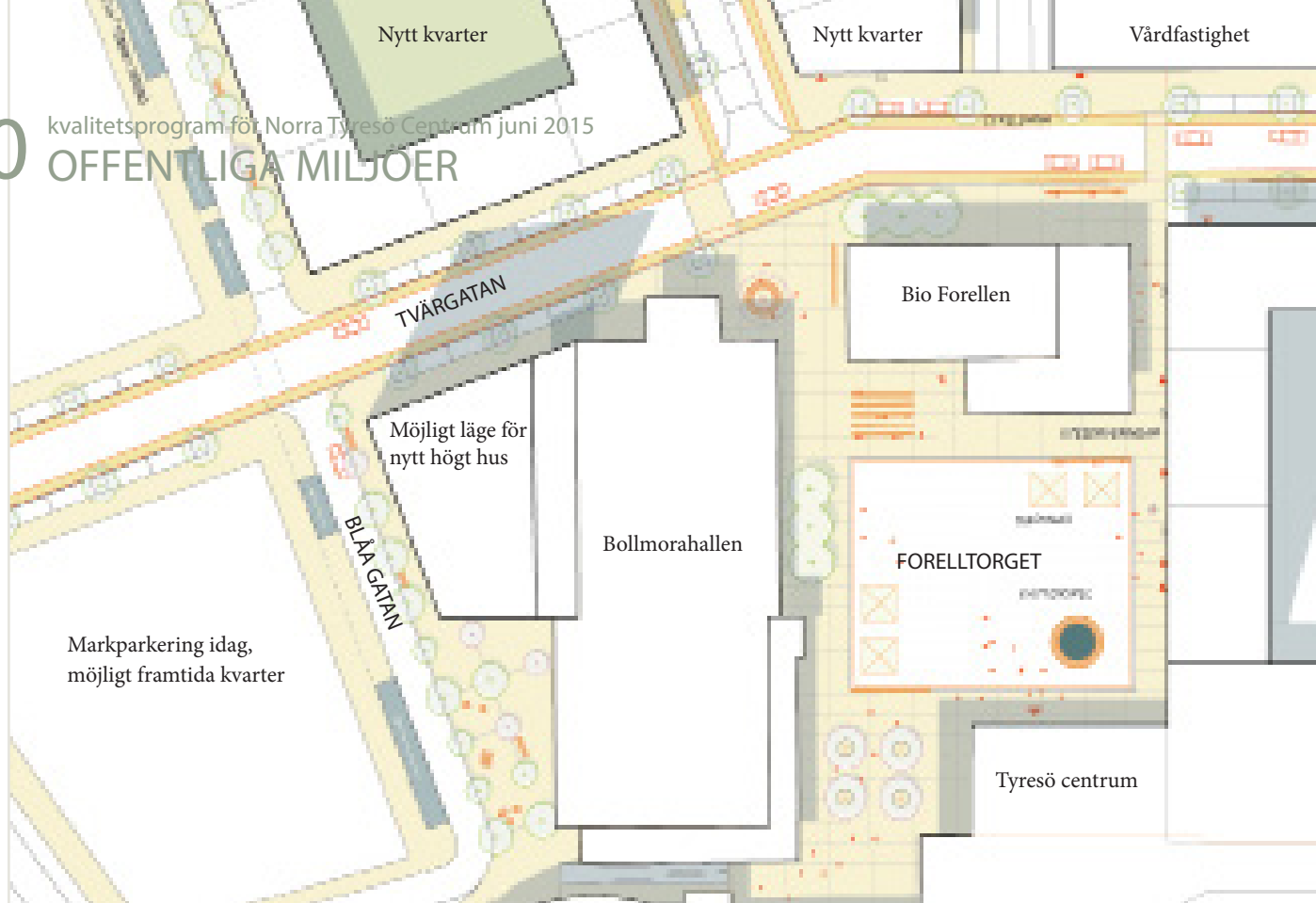
Simvägen fyller en viktig funktion som sammanbindande länk mellan Tyresö centrum och Tyresövallen, då den ansluter direkt till centrumets entré vid Forelltorget. Simvägen är också viktigaste angöringsgatan vid Tyresövallen.

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

Gårdsgata, 12 m

Gårdsgatorna får en sektion om 12 m, med motiveringen att trafiken (blandtrafik) här kommer att vara begränsad. På gatan föreslås enkelsidig trädplantering, samordnad med angöring/korttidsparkering. Gatan är enkelriktad så att endast några kvarter i taget kan nås för att undvika genomfart.





Forelltorget, skala 1:1000

TORG OCH PARKER

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser. I området planeras för två torg, Forelltorget och Norra torget samt en fickpark, Blå parken. 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.

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.

IDROTTSOMRÅDET MED TYRESÖVALLEN

Idrottsområdet är *TyresövalLEN*, med fotbollsplaner, uterink, och ishall, samt *Aquarena* som är simhallen. Området med alla anläggningarna i anslutning till Tyresövägen är en attraktiv entré till hela centrum som bidrar med aktiviteter, liv och rörelse året runt. Till TyresövalLEN är det lätt att hitta och lätt att komma till. Entréerna är tydliga och välkomnande, exempelvis i förlängningen av Simvägen och Blåa gatan. Idrottsområdet har utvecklingspotential för små ”in fill-aktiviteter” som skulle kunna komplettera utbudet. Även större utvecklingsmöjligheter studeras, till exempel en ny ishall och nytt parkeringsgarage.

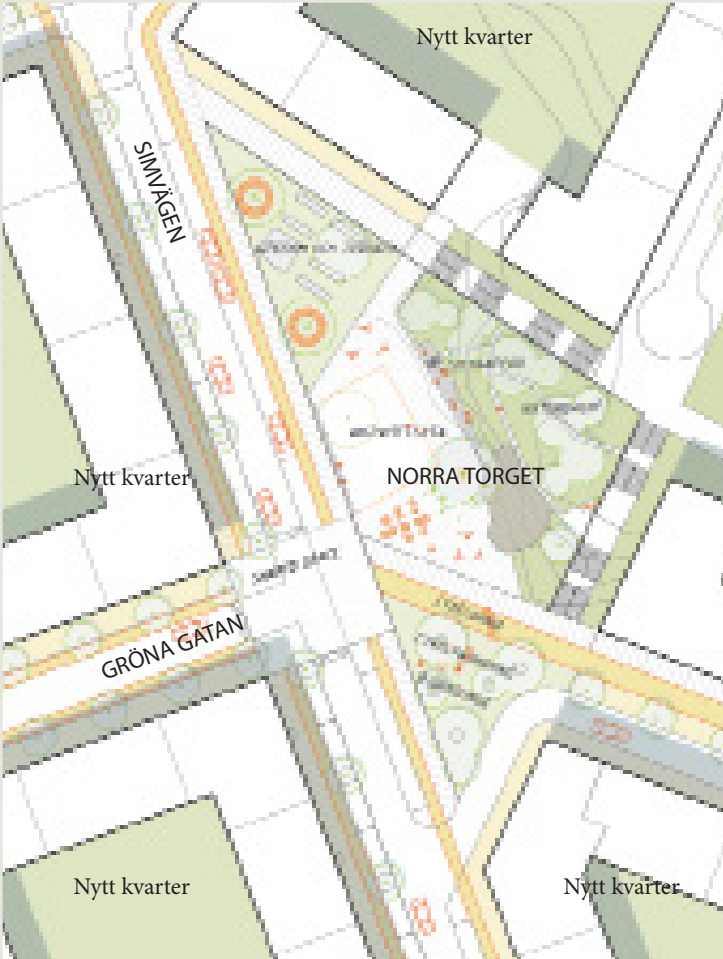
Forelltorget är navet i Norra Tyresö Centrum och kopplar området direkt till Tyresö centrum.

Forelltorget ska vara stadsdelens publika vardagsrum och kännas inbjudande och attraktivt. Torget ska leva över dygnet – där fyller biografen en viktig funktion.

Torget är Tyresös mest offentliga rum och ska gestaltas därefter. Torget rustas upp med nya ytskikt och möbler. Möbleringen ska vara flexibel för att möjliggöra en ökad användning. Nyplantering av träd och belysning ses över.



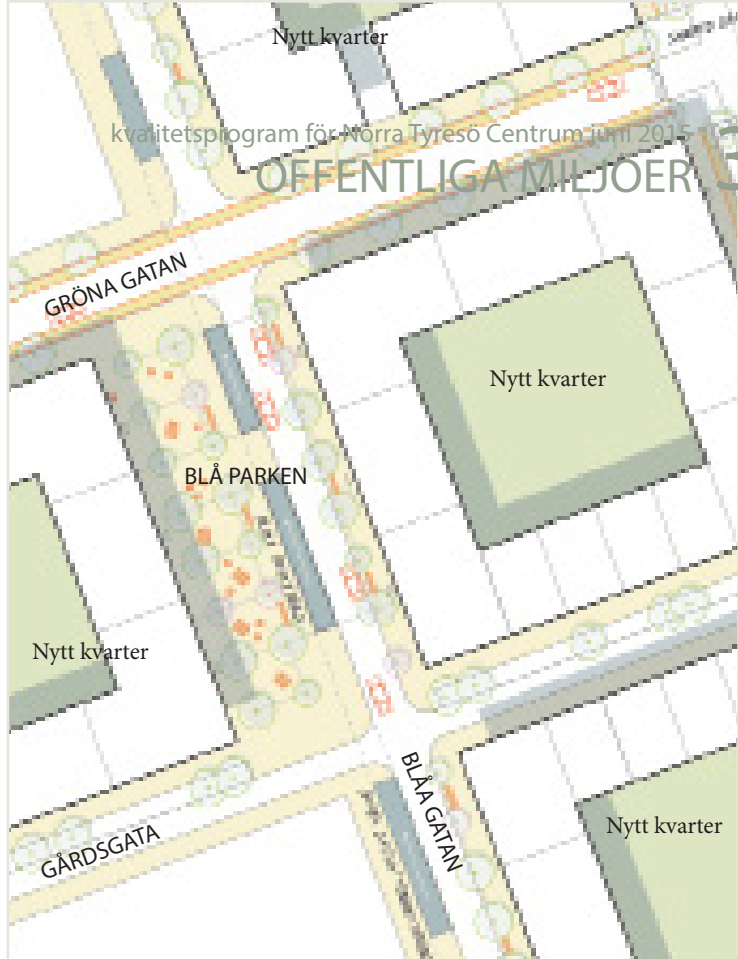
Referensbilder



Norra torget, skala 1:1000

Norra torget är ett aktivitetstorg där flera viktiga stråk binds samman. 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.

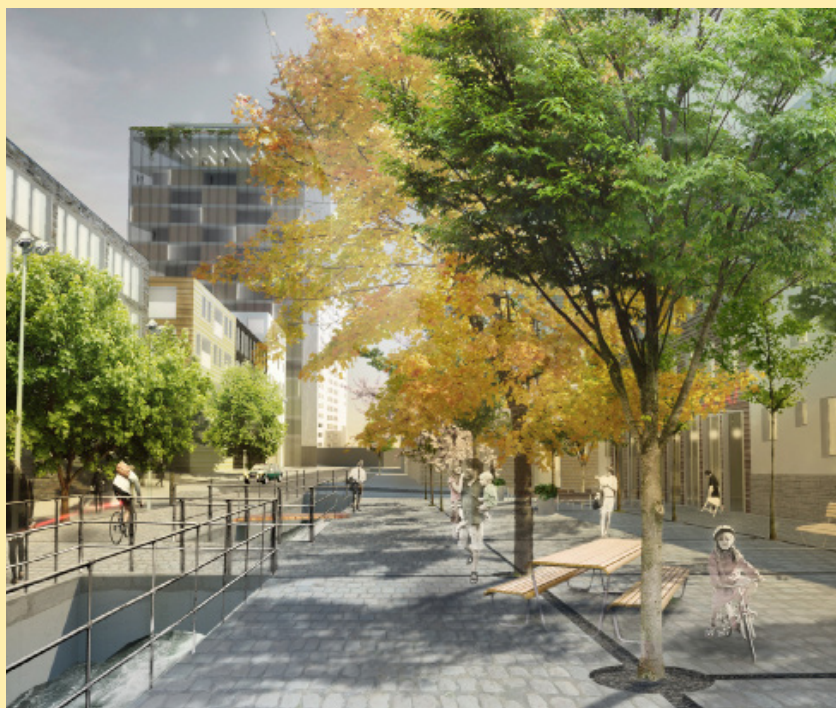
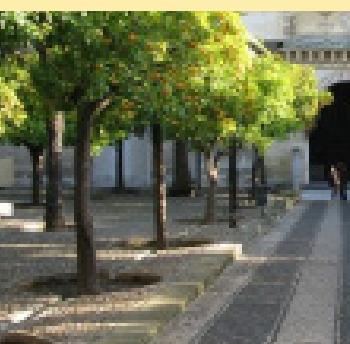
I Gröna gatans förlängning, invid befintliga sparade björkar, finns plats för en cykelparkering/cykelmek.



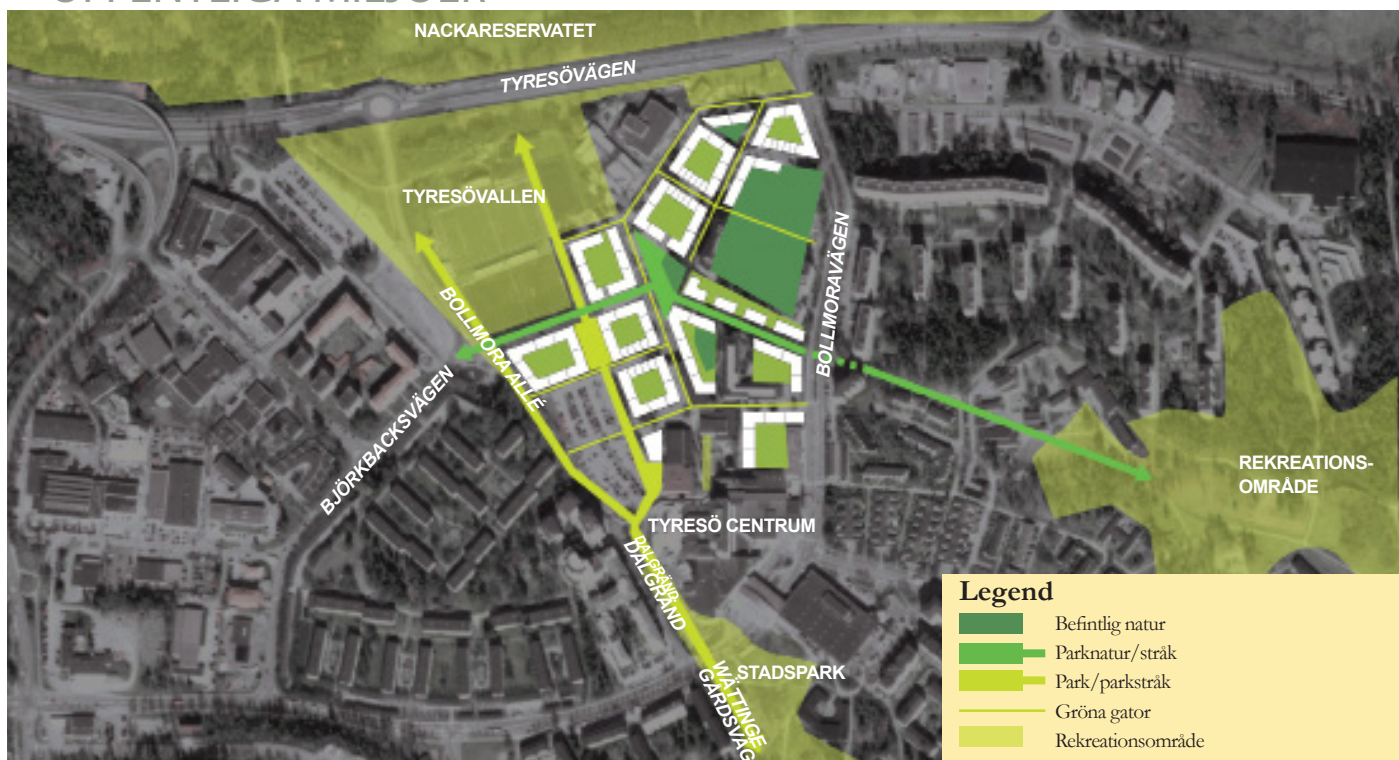
Blå parken, skala 1:1000

Blå parken är en utvidgning av Blåa gatan och präglas av vatten och odling. På platsen står rader av fruktträd med lokala sorter. Ursparningar i marbelläggningen fördröjer och leder vattnet till växtgroparna. Vattnet och växterna speglar både årstider och vädret. På platsen finns gott om sittmöbler och god belysning. En plats för en skördefest eller picknick.

Gatan karaktäriseras i hela sin sträckning av den öppna dagvattenhanteringen.



Perspektiv, vy från Blå parken mot centrum



Översiktlig grönstruktur, Norra Tyresö Centrum

VEGETATION

Gatu- och stadsrummen i *Norra Tyresö Centrum* ska ha tydliga växtkaraktärer. Val av träd och övrig vegetation ska vara väl genomtänkt och väljas med hänsyn till sociala (hälsa och välbefinnande), estetiska (karaktär) och ekologiska värden.

> En övergripande ekologistrategi för hela området har tagits fram.

De ekologiska värdena i området ska förbättras, antingen genom att förstora habitat eller genom att skapa nya. Om något habitat tas bort ska det kompenseras med ett nytt, av motsvarande ekologiskt värde. Grönsstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att såväl leva i som att förflytta sig i och genom området.

> En förstärkning av Wättinge gårdsväg ska genomföras.

EKOSystemTJÄNSTER

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de funktioner och processer i ekosystemet som gynnar människan. I *Norra Tyresö Centrum* ska det finnas flera ekosystemtjänster, för att skapa synergieffekter mellan sociala och ekologiska aspekter. Exempel på detta är att grönskan ska användas aktivt för att mildra effekter av klimatförändringar såsom att dämpa avrinning vid stora regn. Genom att plantera och bevara träd, buskar och blommor stöds också den biologiska mångfalden i området, något som har stor betydelse för såväl dagvattenhantering som hälso- och fritidsupplevelser.

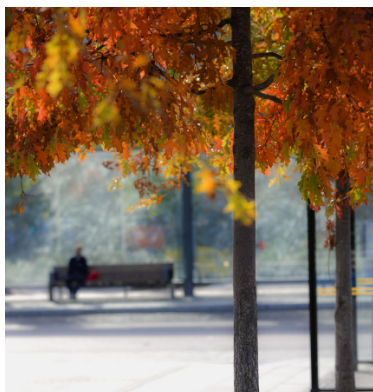
VAL AV VÄXTMATERIAL

En generell princip är att växter med lokal anknytning ska prioriteras. Av nyplanterat växtmaterial ska minst 80% vara av lokal härkomst eller andra ekologiskt lämpliga arter. Växtmaterialet ska även vara av hög kvalitet för att undvika alltför mycket etableringsskötsel. Växtmaterialet ska också vara klimatbeständiga och inte behöva konstbevattning.

Tvärgatan och Simvägen planteras med stadsträd av samma sort, för att ge ett enhetligt och stadsmässigt intryck. På Gröna gatan och Blåa gatan planteras istället en blandning av olika trädarter, för att ge en variation och för att öka den biologiska mångfalden. Gröna gatan kantas av träd från den sörmländska naturen medan Blåa gatan får en karaktär av blommande frukträd.

Äldre träd är viktiga värdväxter för en mängd olika arter. En inventering kommer att tas fram för att äldre träd ska kunna bevaras där det är möjligt. 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. Ett stort träd ska ha en växtbädd som är minst 20 kubikmeter.

> Skötselplaner för långsiktig skötsel ska upprättas av både kommun och byggherrar.



Referensbilder: vegetation, dagvatten

> En dagvattenplan för området har tagits fram. Nedan följer exempel på vad den kan behandla för frågeställningar:

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

DAGVATTEN

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 hittas på kommunens hemsida och ska följas i arbetet med *Norra Tyresö Centrum* 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.

LOD står för lokalt omhändertagande av dagvatten och innebär att vattnet inte leds direkt till sjöar och vattendrag utan att det istället tas omhand lokalt genom infiltration eller perkolation. Exempel på sådana lösningar kan vara skelettjordar, gröna tak eller vertikal grönska för en utjämning och minskning av dagvattenflödet. Många små gröna ytor ska eftersträvas i området för att ta hand om dagvattnet och möjligheter att använda sig av uppsamling av dagvatten för bevattning ska eftersträvas. I den offentliga miljön ska synliga dagvattenlösningar eftersträvas för att öka förståelsen och intresset för miljöaspekten hos förbipasserande.

Recipient för *Norra Tyresö Centrum* är Albysjön vilket klassas som en mycket känslig recipient i känslighetsgrupp 1.

DAGVATTEN I NORRA TYRESÖ CENTRUM

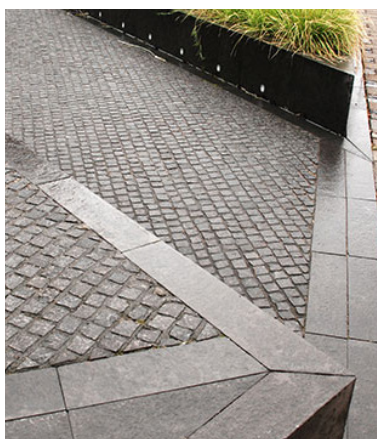
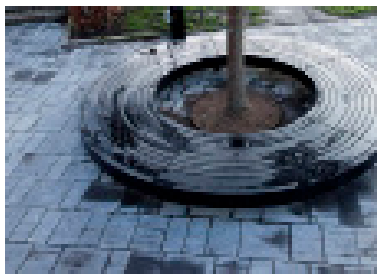
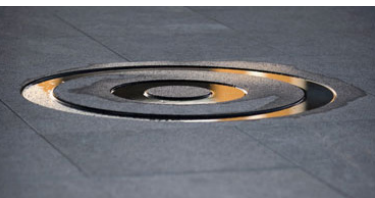
Idag finns inga naturliga öppna vattendrag inom området. En del av området har tidigare varit träskmark som avleddes via diken, diket lades igen på 1960-talet och kulverterades. En översiktlig studie som tagits fram av denna dagvattenkulvert under 2013 tyder på att denna är underdimensionerad och inte klarar en ökad belastning. Därtill ligger grundvattenytan högt i delar av området vilket gör det känsligt för ökad vattenmängd. Då befintlig mark består av en stor andel hårdgjord yta så bör dock inte föreslagen exploatering medföra ökad ytavrinning. Genom en reglering av grönytor på både kommunal och privat mark bör istället andelen hårdgjord yta minska, vilket är nödvändigt för att uppnå EU:s vattendirektiv och Sveriges miljömål om yt- och grundvatten.

För att på sikt klara hantering av beräknad avrinning från ett 20-årsregn ska befintlig dagvattenkulvert byggas om för en mer öppen dagvattenlösning, till exempel som en dagvattenkanal, längs Blåa gatan. En sådan dagvattenkanal skulle under vissa tidsperioder att vara vattenfylld medan den under andra skulle vara i princip torrlagd. För att tydligt visa på hantering av dagvattnet och öka medvetenheten för en större öppen dagvattenlösning ska även andra öppna lösningar ordnas i anslutning till Blåa gatan, till exempel kan dagvattenrännor leda dagvatten från lokalgatorna ned till dagvattenkanalen.



kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum juni 2015

34 OFFENTLIGA MILJÖER



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.

OFFENTLIG UTSMYCKNING

Utsmyckning är ett viktigt inslag i den offentliga stadsmiljön 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 *Norra Tyresö Centrum* genom exempelvis offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten.

BELYSNINGSPRINCIPER

Belysningen inom *Norra Tyresö Centrum* ska bidra till en attraktiv och trygg miljö. Belysningen ska även stärka orienterbarheten och platsens identitet. Belysningen består av allmänbelysning och effektbelysning. Allmänbelysningen är grunden som ger ett funktionellt och behagligt ljus så att man kan se vart man går och vem man möter. Allmänbelysningen ska generellt ha ett varmvitt ljus med hög färgåtergivning. Effektbelysningen är komplement till allmänbelysningen och tillför extra kvaliteter. Effektbelysningen kan användas för att framhäva valda stråk, platser och element. De platser som främst bör förses med effektbelysning är Forelltorget, Norra torget och gröna gatan med gångtunneln under Bollmoravägen, Blå parken och Blåa gatan samt entréerna till idrottsområdet. Effektbelysning kan med fördel utformas i samverkan med utsmyckning.

Vid val av armaturer ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade armaturer i Tyresö centrum. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och underhåll ska beaktas. Belysningsarmaturerna ska även vara attraktiva när det är ljusst ut.

Inom idrottsområdet ska belysningen anpassas så att störningarna för omgivningen minimeras, exempelvis genom ljusstyrning och avskärmning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

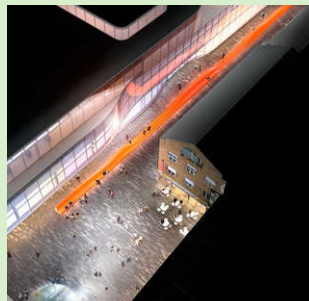
ENERGISYSTEM

För att skapa ett hållbart samhälle behövs primärt att låg energiförbrukning eftersträvas. Den energi som förbrukas ska framställas så klimat- och miljövänligt som möjligt. Innovativa lösningar och ny teknik kan skapa förutsättningar för hållbara lösningar i stort och smått. Möjligheter för att generera el och värme integrerat i eller på byggnaderna bör beaktas. Inom *Norra Tyresö Centrum* finns redan en laddningsstation för elbilar. Denna bör kompletteras med laddningsstolpar på strategiska platser i området.

I *Norra Tyresö Centrum* ska en låg energiförbrukning eftersträvas. I de fall energi behöver tillföras byggnaden ska fjärrvärme erbjudas som ett första alternativ. En helhetslösning för hela området hittas där anslutningsavgiften för bebyggelsen är klargjord i tidigt skede och inte varierar uppåt på grund av exempelvis en låg energiförbrukning. Då områdets befintliga fjärrvärmecentral är belägen i Forellskolan (som rivs) behövs en ny central för fjärrvärmem.

ÅTERVINNINGSSYSTEM

Avfall från *Norra Tyresö Centrum* ska omhändertas på ett uthålligt miljömässigt sätt. För hushållsavfall och minst ytterligare en fraktion installeras sopsugssystem.



Sopsugssystem är ett effektivt sätt att samla in avfall ur miljö-, närmiljö- och arbetsmiljösynpunkt. Tung trafik och störningar som buller, lukt, skadedjur och olycksrisk kan minskas. Med självtömmande papperskorgar som aldrig blir överfulla genom automatiska tömningar minskas även risken för nedskräpning i området.

Insamlingen för avfall kompletteras med insamling för fler fraktioner för exempelvis förpackningar och tidningar.

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Hela *Norra Tyresö Centrum* ska anslutas till de kommunala ledningsnäten för vatten och avlopp. Vid projektering av avloppsledningsnätet ska strävas efter en lösning med självfall till pumpstationen vid Bollmora Allé. Vid detaljplanering behöver hänsyn tas till den befintliga pumpstationen.

TRANSPORTER

Transporter är en naturlig del i staden men kan skapa störningar för gatulivet. Antalet tunga transporter ska därför vara så få som möjligt. Transporter ska i huvudsak välja det övergripande gatunätet med Tvärgatan och Simvägen medan in- och utfarter, lastning och lossning i största utsträckning ska ske från de mindre gårdsgatorna.

FIBER

I *Norra Tyresö Centrum* ska fiberinfrastruktur ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning med optisk fiber skapar förutsättningar för minskat resande och större flexibilitet att exempelvis arbeta hemifrån.

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.

KVARTER OCH KVARTERS- BEBYGGELSE

Följande kapitel beskriver gestaltungsprinciper för områdets kvarter- och kvartersbebyggelse. Kapitlet startar övergripande och anger sedan principer för olika aspekter inom kvartersgestaltningen.

TYRESÖVÄGEN



LEGEND

- nya flerbostadshus
- nya stadsradhus
- befintliga byggnader
- befintlig fastighetsgräns
- befintlig VA
- gräns för kvalitetsprogram
- bra läge för handel/service
- möjligt läge för handel/service
- bra läge för service/verksamhet
- kanal/öppen dv
- P markparkering
- P särskild parkeringslösning samtliga fastigheter förutsätts lösa p-behov inom respektive fastighet





KVALITETER OCH FUNKTIONER I KVARTERSBEBYGGELSEN

Sammanfattande riktlinjer för kvartersbebyggelsen.

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

För att öka förutsättningarna för en variation i utbudet och omväxlande upplevelser i stadsmiljön är fastighetsindelningen småskalig.

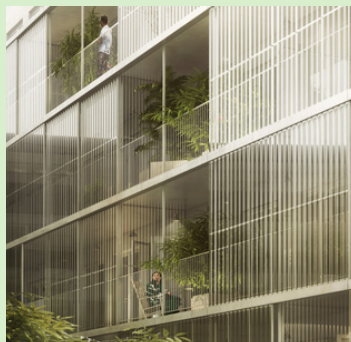
Omsorgsfullt utformade bottenvåningar ger en rik upplevelse i stadsmiljön. För ett levande och tryggt gaturum utformas byggnaderna med entréer/bostadsentréer mot gata.

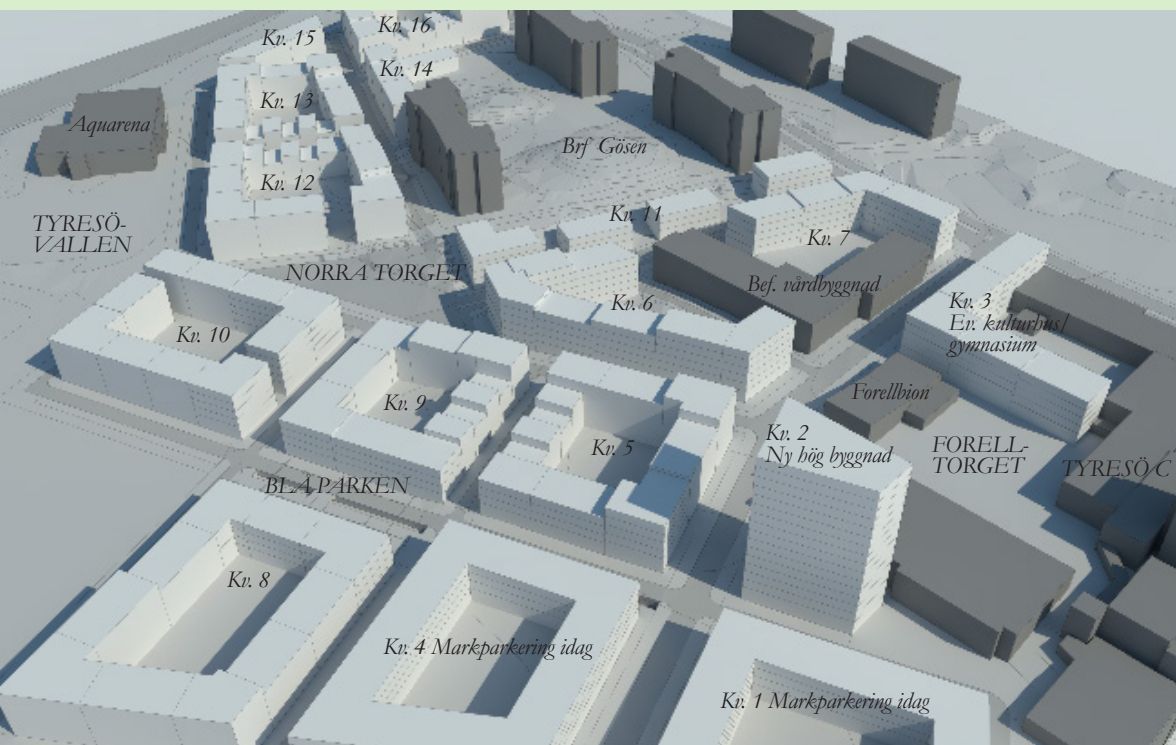
Den nya bebyggelsen har en generell 5-våningsskala med inslag av småhus och lägre och högre delar på strategiska platser. Exempel på strategisk plats är det höga huset vid Bollmorahallen. Utgångspunkter för gestaltningens höjd är ljusförhållanden och parkering – som förutsätts hanteras under mark, inom egna fastigheten/kvarteret.

Bostadsgården medför en viktig kvalitet till boendet. Gårdarna gestaltas gröna och en tydlig gräns mellan privat och offentligt eftersträvas.

Mötet mellan gammalt och nytt ses som en tillgång i området och skala och karaktär på kvartersbebyggelsen ska förhålla sig till omgivningen.

Ytor som idag utgör markparkering till Tyresö centrum planeras för att på sikt kunna omvandlas till stadsquarter.





BEBYGGELSENS SKALA

Skalan i *Norra Tyresö Centrum* ska vara mänsklig så att möjlighet till bra kontakt finns i gaturummen och på de offentliga platserna. Grunden till stadsdelens skala är den tydliga rutnätsstrukturen med kvartersstorlekarna kring 60 meter. Kvarterens storlek skapar förutsättningar för en gävänlig stadsdel med god tillgänglighet. Skalan påverkas även av fastighetsindelningen, där en tät och småskalig fastighetsindelning medför en variation i såväl upplevelse som utbud.

Generellt utgår bebyggelsens skala från en sammanhåller femvåningsstruktur. 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, neddragna hörn, indelning av fasaden eller olika material som på olika sätt bryter ner skalan. Vid utformning av byggnadshöjder, bebyggelsens volymer och täthet ska hänsyn även tas till solljusförhållanden på gårdar och i bostäderna. Strategiskt läge för en högre byggnad är till exempel i anslutning till Bollmorahallen. Strategiska lägen för lägre bebyggelse är till exempel mellan Gröna gatan och den befintliga bostadsbebyggelsen.

Vid möten mellan befintlig och ny bebyggelse ska skalan förhålla sig till omgivningen och utformningen motiveras. Den nya bebyggelsens mänskliga småskalighet ska komplettera den befintliga mer storskaliga bostadsbebyggelsen, idrottsanläggningarna och handeln.

För att kunna anpassa bebyggelsen efter påverkande yttre faktorer så som solljus, vind och buller har övergripande utredningar gjorts för hela området. Utredningarna kommer ligga till grund för fortsatt planering.

Typologier

För ett flexibelt innehåll i kvarteren och för ett brett spektrum av boendeformer, planeras i området för flertalet olika typologier. Exempel på dessa är:

- Flerbostadshus
- Bostadstorn
- Stadsradhus
- Befintliga hus



BEBYGGELSENS KARAKTÄR

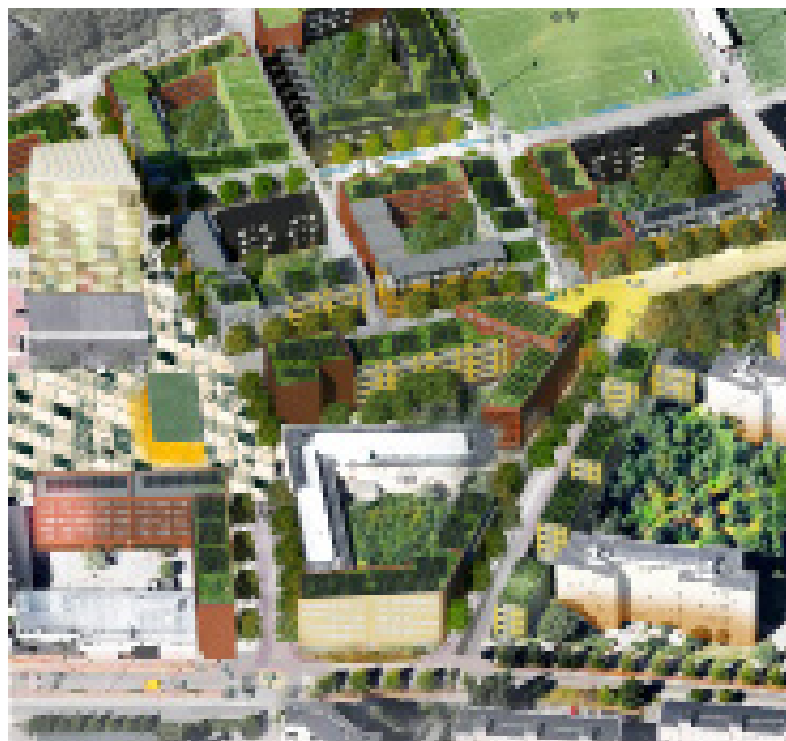
Karaktären i *Norra Tyresö Centrum* präglas av den tydliga strukturen och gaturummen med hög grad av orienterbarhet samt den mänskliga och sammanhållna skalan.

Området präglas även av funktionsblandningen, både i stort med variation mellan handel, bostäder, aktiviteter, men även inne i kvarteren genom flexibla bottenvåningar och varierade bostäder i både upplåtelseformer och storlekar. Kvarteren är i huvudsak slutna med entréer, lokaler och bostadskomplement, så som cykelrum och tvättstugor, som vänder sig ut mot gatorna. Möjlighet att sippra igenom kvarteren till fots ska dock finnas för att möjliggöra alternativa vägar och en ännu högre tillgänglighet till området.

Varierade fasaduttryck och flexibla bottenvåningar med lokaler bryter upp den sammanhållna helheten och ger en intressant och stimulerande stadsmiljö att vistas och röra sig i. Karaktären ska stärkas av spännande arkitektur av hög klass för både byggnader och gårdar.

Karaktären i *Norra Tyresö Centrum* bryter till största del av från omgivningens arkitektoniska uttryck. Anspelningar på omgivande utformning, materialval och uttryck bör dock ändå beaktas för de nya byggnaderna för att ge området ett sammanhang i kommundelen. En hälsosam bebyggelsemiljö och hållbarhetsaspekter för den nya bebyggelsen är också 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.

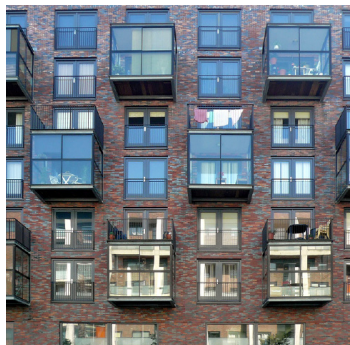
För att säkra omväxlande fasaduttryck ska fasaderna varieras minst var tjugofemte meter och bottenvåningar och socklar ska vara bearbetade med en karaktär med stadskvaliteter – även där lokaler inte inryms. Bearbetade uttryck för bottenvåningar och socklar kan även vara ett sätt att bryta ner skalan och förstärka den sammanhållet varierande karaktären för området. Lokaler och bostäder ska utformas så att kontakt med omkringliggande gator, torg och parker finns. Kontakt mellan ute och inne bidrar till det levande gaturummet och en trygg och social stadsdel. Även om visuell kontakt ska finnas ska olika ytors karaktär framgå tydligt genom utformningen och gränser mellan offentligt, halvprivat och privat ska vara enkla att urskilja.



Bebyggelsen i Norra Tyresö Centrum

Områdets karaktär präglas även av vegetationen som gestaltas som urban grönska med synlig hantering av dagvatten. Det starkaste gröna elementet i stadsdelen utgörs av gatuträden, som också bidrar med olika karaktärer till olika gator. För all bebyggelse ska en grön strategi upprättas som redovisar motiv och hänsyn till ekologiska, sociala och rekreativa aspekter.

Strategiska platser som bidrar till områdets varierade karaktär är *Forelltorget* (som är ett nav för hela Tyresö centrum), *Norra torget* och *Blå parken* som alla har olika funktioner i stadsdelen. Även gatorna har olika utformning och användning som bidrar till områdets karaktär och orienterbarhet. Symbolbyggnader för området är *Forellbion*, *Aquarena* och det planerade höga punkthuset vid *Bollmorahallen*. *Norra Tyresö Centrums* tydligaste målpunkter är *Tyresö centrum* och *Tyresövallen*.



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, mindre platsbildningar, parker och korsningar, byggs lokaler i större utsträckning direkt. Bostädernas hvuudentréer är alltid förlagda mot gatan.


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 och parasoller gestaltning betyder mycket för hur staden upplevs. Det är därför av största vikt att uteserveringarna placeras och tar hänsyn till hur omgivningen gestaltats och anpassas därefter.


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.

Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk innebär höga boendekvaliteter och kan, rätt utformade, också bidra till rummet mellan husen. Balkongutformningen varierar därför mot olika gator och gårdar.

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

(2)  Också Gröna och Blåa gatan, med sin höga grad av offentlighet, innebär restriktioner mot utskjutande byggnadsdelar (max 0.9 m). Bottenvåning för ej utformas med utskjutande delar, minst 4.7 m upp från gatan gäller. *Exempelvis vädringsbalkong, burspråk.*

(3)  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.

För särskilda byggnader, exempelvis det höga huset vid Bollmorahallen, kan särskilda förutsättningar gälla. Dessa ska motiveras genom väl bearbetad arkitektur, då en medveten gestaltning av exteriören ska bidra till områdets stadskvaliteter.

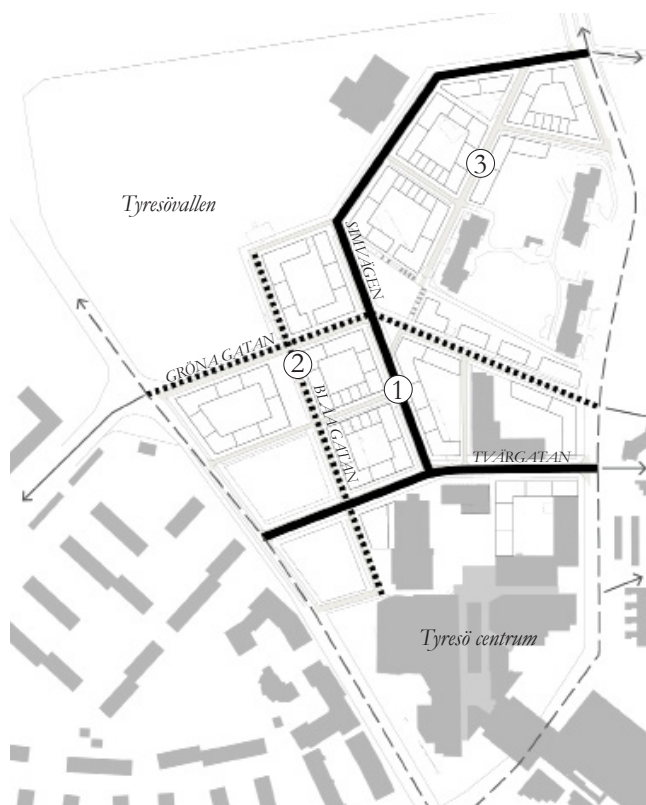


Diagram balkonger/ burspråk

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.

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

Bostadsgårdarna ska ha planterbart bjälklag och dimensioneras för att träd ska kunna planteras och växa sig stora. Dagvatten ska i hög utsträckning fördröjas på gårdar och tak.

En separat dagvattenutredning har tagits fram för hela *Norra Tyresö Centrum*. Denna beskriver översiktligt hur regnavrinningen till allmänna dagvattenledningar och vattendrag ska förhindras, minskas och fördröjas på kvartersmark.

För kvartersmark ansvarar exploatören för att en dagvattenutredning på liknande sätt görs för respektive kvarter. Utredningen ska visa hur tekniska lösningar kan utföras för att minska ytavrinningen genom t.ex. trög avledning, raingårdens eller öppna 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.

Riktlinjer för dagvattenhantering för hela Tyresö kommun finns att ta del av på kommunens hemsida och ska fungera som ett komplement till den separata dagvattenutredning som specifikt hanterar *Norra Tyresö Centrum*.



Parkering (för ett hållbart resande)

Boendeparkering ska utformas i enlighet med trafikhierarkin som råder inom hela *Norra Tyresö Centrum*.

Längs huvudgatorna ska i första hand entréer till verksamheter, service och bostäder prioriteras. Garageinfarter och platser för lastning och lossning ska om möjligt lokaliseras till de mindre lokalatorna.

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.

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. Möjlighet till att reservera parkeringsplatser för bilpoolbilar 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 eller möjlighet till hemkörning av inköpta varor.

GENOMFÖRANDE

Detta kapitel innehåller en beskrivning om hur området ska förändras och vilka förutsättningar som styr utbyggnaden.

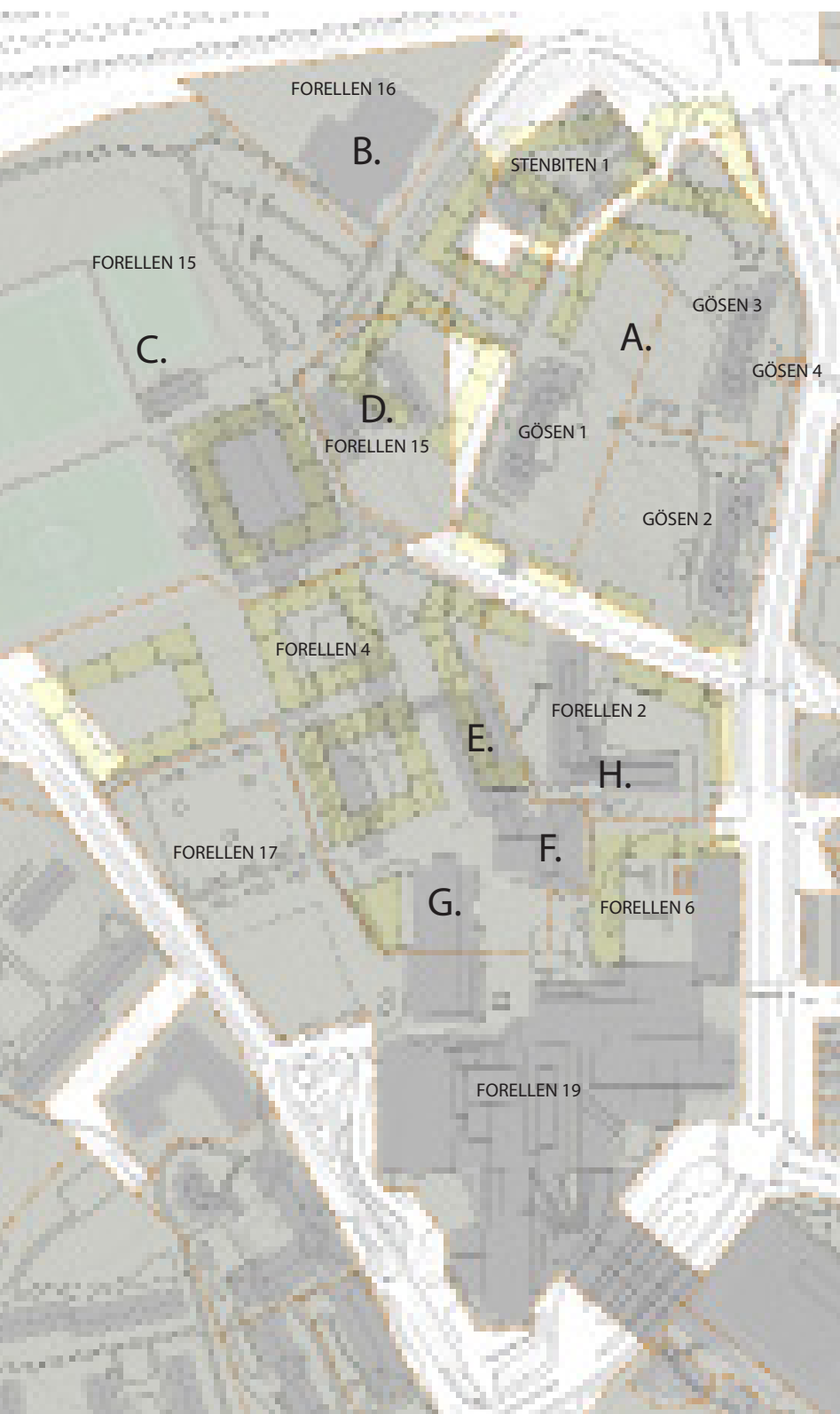
GENOMFÖRANDE

BEFINTLIG SITUATION

Ägandestruktur och verksamheter

Fastigheterna Forellen 4, 15, 16 samt Bollmora 2:1 och 1:94 ägs idag av Tyresö kommun. Övriga lagfarna fastighetsägare inom området är Tyresö Bostäder, Brf Gösen, Hemsö Fastighet, ESCF Tyresö Centrum, Tyresö Nya badanläggning och Söderviken Fastigheter.

Kort kan nämnas att inom ramen för befintliga verksamheter i närliggande områden till *Norra Tyresö Centrum* finns bland annat bostäder, trygghetsboende, industriområde, komvux, Tyresö centrum, äldreboende, seniorboende, bussterminal och golfbana.



A. Bostäder inom området finns genom ca 120 hyresbostäder i Tybos och Södervikens bestånd samt genom ytterligare ca 210 lägenheter upplåtna med bostadsrätt inom Brf Gösen.

B. Aquarena invigdes januari 2013 och är en simhall med bassänger, familjebad, gym, träningslokaler och servering.

C. Tyresövallen är en idrottsanläggning med fotbollsplaner och ishall.

D. Förskolan Båten har sex avdelningar för förskoleverksamhet varav en är för barn med behov av särskilt stöd.

E. Forellskolan var tidigare en högstadieskola för elever i årskurs 6-9 men revs 2014.

F. Bio Forellen drivs av Tyresö Filmförening.

G. Bollmorahallen byggdes 1963 och rymmer 500 personer och kan användas för idrotter som t.ex. gymnastik, fotboll, handboll, bågskytte, bordtennis och dans.

H. Vårdfastighet på ca 6700 kvm med vårdcentral och folktandvården samsas med frisör, sjukgymnaster, restaurang och andra mindre företag.

— — — Ny kvartersstruktur

PLANERAD SITUATION

Ägandestruktur

När genomförandet av utvecklingsområdet är klart har Tyresö kommun avyttrat den mark som föreslås bebyggas med bostäder. En del av kvarteren kräver att flera fastighetsägare samverkar för att bebyggelse ska vara möjlig.

Strukturplan med skräfferade samverkanskvarter



Geoteknik

En översiktlig geoteknisk beskrivning har tagits fram av Tyresö kommun inför arbetet med kvalitetsprogrammet för *Norra Tyresö Centrum*. Grundförhållandena i området kännetecknas dels av ett fastmarksområde i öster utmed Bollmoravägen, dels av ett utfyllt sankmarksområde i väster utmed Bollmora Allé. En stor andel berg i dagen finns inom fastmarksområdet och jorden består av genomgående fast jord av fyllning, sand, silt och torrskorpelera på berg. Inom det igenfyllda sankmarksområdet utgörs jorden av blockig fyllning, lös dyrtorv och gyttya som underlagrats av upp till ca 15 meter lös lera på mäktiga lager av sand och silt på berg. Jorddjupet har uppskattats till maximalt ca 32 m. Inom fastmarksområdet kan grundläggning förväntas göras med plattor på packad sprängbotten eller på packad fyllning på berg eller naturlig jord, inom sankmarksområdet kommer dock grundläggning med pålar vara nödvändigt. Om källare och garage utförs bör dessa läggas på en nivå så att dräneringen inte hamnar under grundvattenytan, vilket skulle riskera medföra grundvattensänkning med allmänna marksättningar som följd.

Huvudmannaskap

Samtliga gator, torg och parker beskrivna i kvalitetsprogrammets kvartersstruktur föreslås i detaljplanearbetet utläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för ekonomi, utbyggnad, drift och skötsel. Anläggningar som behövs för den tekniska försörjningen av området som helhet förläggs på kommunal mark som sedan upplåts till respektive huvudman. Kommunen projekterar och bygger ut den offentliga miljön allteftersom att detaljplanerna tas fram och föreslagna byggnation genomförs. Tyresö kommun är även huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt för dagvattenhanteringen. Stora delar av vatten- och avlopps nätet kommer att behöva om- eller nyförläggas i området för att möjliggöra för den nya kvartersstrukturen. En översiktlig V/A-plan för hur detta ska ske har tagits fram under 2014. Vattenfall eldistribution är huvudman för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Markstrategi

Den del av *Norra Tyresö Centrum* som ägs av Tyresö kommun och planläggs för kvartersmark för bostäder kommer att säljas till exploatörer i samband med att detaljplanerna tas fram för respektive kvarter. Kommunen kommer att tillämpa olika tillvägagångssätt vid markanvisning av de olika kvarteren. För att skapa konkurrens kring bland annat gestaltning, minskad miljöpåverkan, kvalitet och ekonomi samt möjliggöra för nya aktörer att arbeta i kommunen ska markanvisningstävling anordnas. Även direktanvisning av mark till en specifik byggherre kan bli aktuellt, till exempel beroende av markägandeförhållandena inom ett kvarter eller då en exploatör tidigare visat på bra projekt och samarbete i kommunen. Vid direktanvisning kommer en opartisk värdering göras av marknadsvärdet för den specifika marken.

Ekonomi

Ekonomi för hela *Norra Tyresö Centrum* ska vara i balans vilket innebär att de kostnader som genomförandet av området medför ska täckas genom inkomster i form av avgifter, markförsäljning och exploateringsbidrag. Inkomster i form av markförsäljning är de intäkter som kommunen får i form av avyttring av mark i enlighet med markstrategin. Exploateringsbidraget är en gatukostnadsersättning som enligt plan- och bygglagen kan tas ut av fastighetsägare som har nytta av de nya anläggningarna på den allmänna platsmarken, till exempel gator, torg och parker. Tyresö kommun kommer inte att ta ut exploateringsbidrag av befintliga verksamheter i området utan det är endast i samband med att detaljplaner med förändrade byggrätter tas fram som exploateringsbidraget blir aktuellt då de är dessa som beräknas ha stort nytta av de nya anläggningarna. I samband med att markanvisning görs ska det tydligt framgå huruvida exploateringsbidraget är inräknat i köpeskillingen eller ej. Även exploatörer som bygger utanför *Norra Tyresö Centrum* ska bidra med exploateringsbidrag till utvecklingen om de kan anses ha nytta av denna. Utöver köpeskillning och exploateringsbidrag tillkommer avgifter för till exempel planframtagande, bygglov och kommunal V/A-anslutning. I normalfallet där exploatören tar fram detaljplanen tillsammans med kommunen regleras planavgiften genom ett särskilt planavtal. Om så inte är fallet så regleras den liksom bygglovsavgift och V/A-anslutning av kommunens gällande taxa vid debiteringstillfället. Vilka större kostnadsposter kommunen har redovisas närmare under stycket ”Utbyggnad och etappindelning”.

Övriga kostnader som tillkommer exploatören kan bland annat vara fastighetsbildningskostnader, elanslutningsavgift, teleavgift och anslutningsavgift för fjärrvärme. Det är exploatörens ansvar att ta reda på vilka avgifter som kan komma i fråga i respektive kvarter men kommunen kommer naturligtvis att arbeta för att underlätta så att informationen blir tydlig. Ett samarbete mellan Tyresö kommun och ledningshavare i området har exempelvis inletts för att minska kostnaden för ledningsförläggning och ta fram ungefärliga anslutningskostnader i ett tidigt skede. Detta för att möjliggöra för exploatören att tidigt i planeringen kunna beräkna den totala kostnaden för respektive projekt.

Tekniska anordningar

Ledningssamordningsmöten ska hållas kontinuerligt med ledningshavare i området för att hitta samarbetsformer under genomförandet. En IT-plattform finns tillgänglig till förmån för samordning. Genomförandeavtal ska tas fram med respektive ledningshavare för att tidigt kunna reda ut ansvar och ekonomiska förutsättningar. Även behovet av tekniska anläggningar ska utredas i tidigt skede för att kunna bereda plats åt teknikbyggnader och åt ledningar i gatan.

UTBYGGNAD OCH ETAPPINDELNING

Generellt

Utbyggnaden av *Norra Tyresö Centrum* kommer att pågå under lång tid. Kommunen har inte möjlighet att själva helt styra utbyggnation då en del av fastigheterna inom området ägs av privata aktörer. Den övergripande målsättningen, om ingen detaljplan överklagas, är att de stora kommunala investeringarna ska vara utförda år 2020. Utbyggnadstiden kan dock komma att förlängas pga ändrade eller oförutsedda förhållanden eller om detaljplanerna överklagas. Som större kommunala investeringar innefattas anläggandet av en ny tvärgata mellan Bollmoravägen och Bollmora Allé, anläggandet av Simvägens förlängning och en ny dagvattenlösning längs Blåa gatan samt rivning av Forellskolan, befintlig ishall samt befintlig förskola. Rivning av befintlig ishall och förskola kräver att nya platser för dessa verksamheter finns på plats. Utöver de större kommunala investeringarna ska mindre lokalgator anläggas. Därtill ska även V/A- och dagvattennät byggas ut.

I den norra delen av området kan en utbyggnation av infrastruktur och bostäder ske allteftersom som att fastighetsägarna är redo. I den södra delen är dock tillkommande infrastruktur mer komplex att lösa varför en etappindelning föreslås. Fastighetsägare, exploatörer, verksamhetsutövare och kommunen som har intresse i *Norra Tyresö Centrum* ska under genomförandet verka för att samverka kring gemensamma frågeställningar och hitta lösningar över fastighetsgränserna.

INFRASTRUKTUR		
ETAPP	VAD	NÄR
1	Tvärgatan och förlängning Simvägen	Detaljprojektering 2015. Anläggande 2016
2	Gröna gatan	Detaljprojektering 2016. Anläggande 2017-2018
3	Blåa gatan med dagvattenlösning Blå parken	Detaljprojektering 2015. Anläggande 2016-2017 Detaljprojektering 2016. Anläggande 2017
4	Ny ishall byggs	2017
5	Rivning ishall	Rivning 2018
6	Rivning förskolan Båten	Rivning 2018
7	Norra torget	Detaljprojektering 2018. Anläggande 2019
	Övriga lokalgator	I samband med utbyggnaden av bostadskvarteren



Etapper infrastruktur

För att kunna ansluta kvarteren i den södra delen av området till kommunalt V/A-nät, lokalgator och elektricitet krävs att området byggs ut i en viss ordning. Navet i området är den planerade Tvärgatan som går mellan Bollmoravägen och Bollmora Allé. Denna gata är grunden till kvartersindelningen som ska bidra till att ett mer finmaskigt gatunät skapas, vilket är nödvändigt för att urbana kvaliteter ska kunna uppnås i området. Till Tvärgatan ska en förlängning av Simvägen dras ut för att skapa en huvudaxel för infrastruktur som till exempel vatten och avlopp. Huvudaxeln är nödvändig för att bostadskvarter ska kunna uppföras i området. Befintlig byggnad inom området, Forellskolan, har därför rivits.

En viktig del av ny infrastruktur är även anläggandet av Blåa gatan och lösningen av dagvattenhanteringen där. Lokalgator planeras allteftersom att utbyggnad sker. Forelltorget kommer att anläggas i samband med att det har utretts vilken typ av användning som kommer att bli möjlig på parkeringen intill Bio Forellen.

Tidplanen utgår från att detaljplanerna inte blir överklagade och avspeglar alltså kortast möjliga genomförandetid. Om dessa överklagas kommer genomförandet att skjutas framåt i tiden.

KVARTER			
ETAPP	VAD	NÄR PÅBÖRJAS DETALJPLANEARBETET?	BEROENDE
1	Kvarter 2 och 5	2014	Etapp 1 infrastruktur påbörjad
2	Kvarter 6 och 7	2015	Etapp 2 infrastruktur är i genomförandefas
3	Kvarter 13-16	2015	
4	Kvarter 1 och 4		
5	Kvarter 8	2016	
6	Kvarter 9	2017	Ishall flyttad
7	Kvarter 10		Ishall flyttad
8	Kvarter 12	2019	Förskolan Båten rivs
	Övriga kvarter		Privata markägare



Etapper utbyggnad

De bostadskvarter som är beroende av utbyggnationen av kommunal infrastruktur finns i den norra delen av utvecklingsområdet. I den norra delen är utbyggnaden framförallt beroende av att parkerings- och markägofrågor löses.

En etappindelning har tagits fram för de södra delarna där kommunen äger marken och kan styra över tidsplanen på ett annat sätt än i den norra delen, där privata aktörer äger marken.

Under genomförandet

Kommunen har som ambition att undvika att ytor står tomma i väntan på att byggnation ska genomföras eller efter att befintliga verksamheter har rivits. Under den tiden ska istället förslag på hur platserna kan nyttjas för andra, tillfälliga, aktiviteter tas fram. Detta kan till exempel vara möjlighet till odling, tillfälliga bostäder eller idrottsaktiviteter.

Fortsättning och uppföljning

Kvalitetsprogrammet för *Norra Tyresö Centrum* är ett levande dokument som ska uppdateras parallellt med att området byggs ut. Det ska i uppdaterade versioner framgå hur arbetet med strategierna för att uppnå uppsatta mål fortgår. I samband med att detaljplaner tas fram och markanvisnings- eller exploateringsavtal tecknas med exploatörerna ska det tydliggöras hur de krav som ställs där ska följas upp och vilken redovisning som krävs för detta. Utvärdering av projektet i sin helhet ska göras i samband med att området växer fram, dels internt på kommunen, dels externt gentemot befintliga fastighetsägare, inflyttade samt exploatörer i området.

UNDERLAGSMATERIAL

RAPPORTER OCH PLANER

Förteckning över underlagsmaterial

Översiktsplan för Tyresö kommun, 2008-04-17

Planprogram "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum", mars 2007

Geoteknisk beskrivning "Norra Tyresö Centrum Geoteknik", 2013-09-03

Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö Kommun

Tillgänglighetshandbok, antagen i Kommunfullmäktige, 2012-11-15

Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning, 2013-01-18

Breeam Communities

Norra Tyresö Centrum Dagvatten och VA, 2015-03-12

Gröna strategier Norra Tyresö Centrum, 2015-04-10

