

# Wättingestråket – övergripande åtgärder

- **Gång- och cykelbanan breddas till 4,0 meter med separerad gång och cykeldel.**

Separeringen mellan gång och cykel kan utformas på olika sätt, exempelvis med målade linjer, olika markbeläggning eller konstnärliga mönster på någon av delarna. Den dubbelriktade cykelbanan utförs med ett minimum av 2,5 meter med en gångbana om minst 1,5 meter. Där stråket på grund av landskapet är smalt, får bredden frångås för en smalare gång- och cykelbana för att inte göra för stora ingrepp i landskapet. Ingen sprängning får göras för att möjliggöra breddningen. Vintertid föreslås en del av gång- och cykelbanan hållas fri från snöröjning för att möjliggöra ett skidspår.

- **Ny och förbättrad belysning**

Befintlig belysning ersätts med nya stolpar och placeras på stråkets östra sida för att förbättra ljusspridningen. Belysningen ska anpassas för att passa in i omgivningen, inte störa djur- och naturliv, skapa ökad känsla av trygghet och vara ett sammanbildande element längs hela stråket.

- **Utökad och enhetlig möblering**

Ny möblering tillförs stråket i form av sittmöbler längs med sträckan i strategiska lägen. Den nya möbleringen ska öka stråkets tillgänglighet genom att skapa platser för vistelse, betraktelse och vila. Även funktionell utrustning så som sopkärl längs med stråket och eventuella cykelparkeeringar behöver tillföras.

Allt möblemang ska ha ett gemensamt uttryck som kopplar an till övriga gestaltande element längs stråket men tillåts dock variera inom respektive delsträcka för att bättre anpassas till de olika miljöerna. Möblemangens placering får gärna variera så att stråket kan erbjuda både möjlighet till ensamhet, möten och gemenskap och passa såväl vuxna som barn.

- **Gestaltande och konstnärliga inslag längs stråket**

I samband med breddning och generell upprustning av gång- och cykelbanan ska konstnärliga inslag, gärna med tydlig förankring till Tyresö och stråket, användas vid utformningen. Markbeläggning och skyltning på utvalda platser utformas i samstämmighet. Detta för att stärka stråket och dess identitet och orienterbarhet. Särskilda gestaltande element kan koncentreras till platsbildningar och noder.

- **Tillgång till toaletter**

Där samlingar av aktiviteter och mötesplatser föreslås bör toalett anordnas. Detta är viktigt exempelvis vid den samling av olika parker som finns kring Bollmora kyrka och även vid den föreslagna aktivitetsnoden vid befintliga gymnasiet.

- **Nya och sammankopplade rekreationsspår och OCR-bana**

Befintliga löpspår ses över och kompletteras med nya dragningar. En koppling från elljusspåret kring Barnsjön vidare upp mot Tyresö centrum föreslås med utgångspunkt i de sträckningar som föreslås i tidigare framtagna spårutredning. De nya spåren förläggs i terräng på befintliga stigar där detta är möjligt. Ett långsgående spår från Tyresö centrum och Tyresö Flaten föreslås. Spåret föreslås kompletteras med, för utövaren, valfria hinder för att kunna användas som en OCR-bana (Obstacle Course Racing)

- **Synliggörande och hantering av dagvatten**

Öppna dagvattenlösningar förespråkas i och längs stråket för omhändertagande av vatten från omkringliggande bostadsområden och hårdgjorda ytor. Förslagsvis utformas dessa synliga och varierande i form av infiltrations- och fördröjningsbäddar, diken eller magasin av olika slag. Diken planterade med våtmarksarter som tillåter en fluktuering av vattennivå bör prioriteras på grund av stor artrikedom.

- **Insatser som gynnar ekologiska aspekter**

För att öka artdiversiteten i markskiktet föreslås att klippta gräsmattor, där så är lämpligt, omvandlas till artrik ängsmark. Dessa ängsmarker kan med fördel slås med häst och vagn. Grova träd sparas och friläggs till viss del för att skapa goda förutsättningar för boplatser för fåglar och insekter. Brynmiljöer utmed stråket stärks genom skötsel och inplantering av arter. Brynzonerna ska vara varierade och flerskiktade.

- **Övergripande skötselplan**

En övergripande skötselplan för hela stråket tas fram. Den ska säkerställa att stråkets behov av drift och skötsel planeras och ansvarsområden fördelas till ansvariga förvaltningar och eventuella föreningar eller organisationer. Här bör även förtydliganden ske kring årtidsbundna åtgärder samt eventuella särskilda behov för olika delsträckor och platser. Skötselinsatserna bör även riktas så att ekologiska värden och biologisk mångfald främjas, exempelvis genom röjning av sly, friställande av träd eller införande av bete.

En mer detaljerad beskrivning av åtgärdsförslagen presenteras i kvalitetsprogrammet för Wättingestråket.

# Wättingestråket – platsspecifika åtgärder

## 1. Gång- och cykeltunnel under Tyresövägen

Den mörka tunneln föreslås få en ny utformning med god belysning samt konstnärliga inslag. En tydlig skyltning föreslås för att annonsera besökarens ankomst till och från Tyresö. Tunneln föreslås beaktas och bearbetas utifrån ett ekologiskt spridningsperspektiv.

## 2. Bollmora allé

Stråket är längs Bollmora allé ett relativt smalt gaturum. Det är av stor vikt att framkomligheten och säkerheten för fotgängare och cyklister prioriteras samtidigt som kompletterande växtlighet föreslås för att gynna ekologisk spridning och öka förekomsten av gröna element i stadsstrukturen. Då dagvattensystemet är ansträngt på platsen behöver yttliga dagvattenlösningar beaktas längs sträckan. Föreslagen motions slinga kring Tyresövallen tas i beaktning.

## 3. Dalgränd och centrumnära ytor

Dalgränds snirkliga dragning är svårorienterad för såväl bilister som gående och cyklister. Här föreslås en uträkning av denna för att tydliggöra kopplingarna och orienterbarheten. I anslutning till centrumbyggnaderna finns även stora ytor som ansluter till stråket som idag är outnyttjade och ödsliga. Det är viktigt att området utvecklas med stadsmässiga kvalitéer i kombination med en komplettering av växtlighet för att förbättra de ekologiska förutsättningarna. I området föreslås en pocketpark i anslutning till Tyresö centrum och busstorget.

## 4. Gång- och cykeltunnel under Bollmoravägen

Gång- och cykeltunneln ligger väldigt centralt och används av många. Därför bör den vara inbjudande, kännas trygg, vara väl belyst och väl gestaltad. Tunneln har ingen av dessa egenskaper idag och stor potential till förbättring finns. En ny utformning kan göras med medborgardialog. Tunneln bör beaktas och bearbetas utifrån ett ekologiskt spridningsperspektiv.

## 5. Samling av parker

Strax söder om Tyresö centrum ligger idag en samling av olika typer av parker – Stadsparken, en lekpark och Skatepark 135. Dessa bör knytas samman med element som får dem att kännas som en helhet, både med byggda element såväl som vegetation i form av en trädrad. Här finns många aktiviteter med många besökare varvid en toalett bör anordnas. Söder om skateparken föreslås en parkourpark.

## 6. Fårdalatriangeln

Befintlig odling föreslås utökas på platsen och kompletteras med en fruktlund. Ett öppet dagvattensystem utreds i anslutning till odlingsytorna och det angränsande området Wättingebacken.

## 7. Aktivitetsytor vid Tyresö gymnasium

Platsen omvandlas från en öde och eftersatt yta till en aktivitetsnod emd ny konstgräsplan och volleybollplaner. Från aktivitetsytan nås det nya ormådet Wättingebacken och gymnasiet via inbjudande entréplatser som anläggs i samband med utbyggnad av Wättingebacken. Stor vikt skall läggas på de offentliga rummen såväl på själva aktiviteterna som åskådarplatserna i form av sittytter och väl omhändertagna väl gestaltade uterum. I all ny gestaltning tas vegetationen i beaktning för att gynna det ekologiska spridningssambandet och de rekreativa värdena.

## 8. Friytor vid Dalhallen

Framför Dalhallen finns ett stort dagvattenmagasin under mark som ligger upphöjt i förhållande till stråket. Ovanpå magasinet föreslås en hundhunderbana. Söder om magasinet har en hundrastgård uppförts som en del av detta planprogram.

## 9. Krusbodstorpet

Där grunden från det gamla Krusbodatorpet finns kvar har det idag växt igen rejält och resterna av torpet är idag näst intill omärkbara bakom och under detta. Platsens historiska värde bör förvaltas och platsen bör omvandlas till en historisk mötesplats, en torparträdgård, med information kring dess historia.

På på platsen finns även en stor gräsyta som idag används delvis för bågskytte, vilken bör utredas för utökade ändamål så som fotbollsgolf, parklek med djur samt en naturlekplats i anslutning till det befintliga utegymmen.

## 10. Gamla tippen

Den gamla soptippen kan idag enbart urskiljas genom dess ovanliga form i landskapet och dess annorlunda växtlighet. Här föreslås möjligheten till en mountainbike-bana utredas. Upp på höjden föreslås en utkiksplats med grillplats.

## 11. Mötet med Tyresö Flaten

Där stråket idag avslutas i söder mynnar gång- och cykelbanan ut i en bilväg och parkeringsytter. Denna plats behöver bättre anslutning till det närliggande området Nyfors. I samband med detta behöver de stora parkeringsytterna ses över för att bättre smälta in med naturen.

En förbättrad koppling till vattnet är önskvärd i form av en badanläggning med bryggor.

En mer detaljerad beskrivning av åtgärdsförslagen presenteras i kvalitetsprogrammet för Wättingestråket.



# Wättingestråket – genomförandefrågor

## Ägandestruktur

Wättingestråket ägs av Tyresö kommun. Marken kommer att vara kvar i kommunal ägo.

## Huvudmannaskap och tekniska frågor

### Allmän platsmark

Wättingestråket kommer till största del att utgöras av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

### Vatten och avlopp

Tyresö kommun kommer att vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

I stråket löper kommunens idag största dagvattenkulvert tillsammans med flertalet vattenledningar. Dessa kommer troligtvis att behöva byggas ut för att kunna skapa en lämplig anslutningspunkt till kommande ledningar från Wättingebacken.

## Ekonomi

Kommunens intäkter från markförsäljning, exploateringsbidrag, avgifter etc i Wättingebacken skall bekosta utvecklingen av den allmänna platsmarken inom Wättingebacken samt de delar i Wättingestråket som är av övergripande karaktär eller ansluter till Wättingebacken, redovisade i figur till höger. Även uppförandet av parkourparken prioriteras då den utgör en viktig aktivitet i strävan efter att skapa jämlika miljöer. Ett stort engagemang samt medfinansiering från oberoende organisationer och förbund tillsammans med kommunen har möjliggjort denna satsning. Eventuellt överskott av intäkter skall avsättas till resterande punkter i prioriteringsordningen över åtgärder i stråket.

Kommunen kommer i början av genomförande att ha relativt höga investeringskostnader då både delar av stråket och delar av den allmänna platsmarken inom Wättingebacken kommer att byggas ut i ett tidigt skede. Vartefter kommunen får inkomster i samband med genomförandet av detaljplanerna kommer pengar att avsättas för att finansiera både redan genomförda och kommande åtgärder.

## En samordnad utbyggnad

Arbetet med upprustningen och utvecklingen av Wättingestråket har påbörjats och kommer att pågå under en längre period.

Den utveckling som sker styrs av efterfrågan från medborgare, angränsande projekts utbyggnad och politiska beslut. Med utgångspunkt i de analyser som tagits fram så prioriteras de åtgärder som främjar tillgänglighet, trygghet och ökad aktivitet i stråket. Prioriteringslistan skall ses endast som en riktlinje över kommande utveckling då den behö-



- ÖVERGRIPANDE ÅTGÄRDER
- ÅTGÄRDER KOPPLADE TILL WÄTTINGESTRÅKET'S UTBYGGNAD
- PRIORITERADE PLATSSPECIFIKA ÅTGÄRDER, HUNDRASTGÅRD SAMT PARKOURPARK

*Mot bakgrund av områdets storlek planeras ett successivt genomförande över tid. Vissa åtgärder är prioriterade framför andra, varför de planeras påbörjas tidigare.*

ver förhålla sig till faktorer som kan komma att förändras med tid.

Under sommaren år 2016 påbörjades upprustningen av stråket i och med att en hundrastgård uppfördes. Föreslagna aktiviteter med omkringliggande samlingsytor blir extra viktiga med dess syfte att fungera som dragplåster i stråket och genom en större användningsgrad även öka trygghetskänslan. En parkourpark i höjd med skateparken är en av dessa aktiviteter som prioriterats.

En projektering och utbyggnad av aktiviteter inom stråkets fjärde etapp bör ske samtidigt med utbyggnaden av anslutande delar i Wättingebacken. Detta motiveras av en ekonomisk och gestaltningsmässig samordningsvinst och anses kunna skapa förutsättningar till goda offentliga miljöer. Det är viktigt att utbyggnaden av Wättingebacken tidigt kopplas till utvecklingen av Wättingestråket, för att området ska utvecklas till en bra helhet med gemensamma målpunkter. Därför kan det vara aktuellt att, exempelvis i samband med Tyresöfestivalen eller annat evenemang, påbörja utvecklingen genom så kallad placemaking.

Vid en placemakingprocess kan ett jämställdhetsarbete genomföras, med syfte att skapa inkluderande platser som lockar många besökare.

En utredning och projektering planeras under 2017/2018 av gång- och cykelbanans breddning och separering. Detta tillsammans med ny möblering och belysning ingår i de övergripande åtgärder som prioriteras i syfte att förbättra tillgängligheten och tryggheten i stråket.

Det är viktigt att ta hänsyn till Wättingebacken i planeringen av de övergripande åtgärderna då utvecklingen av stråket kan påverkas av nya ledningsdragningar för att försörja den nya bebyggelsen samt förändrade flöden av människor till och genom stråket.

## Kommunikation

Kommunikationen ska följa Tyresö kommuns policy om en öppen, planerad och målgruppsanpassad kommunikation. Inom fortsatt arbete med Wättingestråket ska en kommunikationsplan tas fram. Den ska utöver standardförfarande för kommunikationsplaner särskilt besvara frågan: Hur kan vi möjliggöra delaktighet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av området? Läs mer om kommunikationsstrategin i kvalitetsprogrammet för Wättingestråket.

## Prioriteringsordning för åtgärder

- 1: Hundrastgård och hundhinderbana i området kring Dalhallen. *Utförd*
- 2: Parkourpark i anslutning till skateparken vid samlingsplatsen av parker vid Tyresö Centrum. *Planeras färdigställas under 2017*
- 3: Sammanlänkande åtgärder för sträckan Stadsparken till Nyboda skola. Uppförande av en offentlig toalett i anslutning till detta parkområde. *Bör utföras i samband med uppförandet av parkourparken, punkt 2*
- 4: Utredning och projektering av breddning och separering av gång- och cykelbana inklusive ny belysning och möblering längs stråket. Möblering avser sittplatser, cykelparkering, sopkorgar och övrig utrustning. Inom utredningen ingår även GC-banans anslutning till Nyfors samt utformning kring parkeringsplatsen. Inom utredningen ingår även att ta fram ett förslag för en OCR-hinderbana mellan parkourpark och Tyresö Flaten. Utredningen ska förhålla sig till utveckling av befintliga och nya rekreationsspår längs stråket och koppling till Barnsjön. *Planeras påbörjas under 2017*
- 5: Skötselprogram. Detta påbörjas snarast möjligt och blir till ett levande dokument som utvecklas i takt med att stråket. Skötselinsatser påbörjas succesivt i takt med detta dokument och i samverkan med Tekniska kontoret. Skötselinsatserna syftar till att effektivisera skötseln på sikt och gynna de ekologiska aspekterna.
- 6: Området vid Fårdalatriangeln. Plats för odling och tillskapandet av ett öppet dagvattenhanteringssystem i diken och dammar. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av anslutande etapper i Wättingebacken.*
- 7: Ny konstgräsplan, volleybollplaner och entréyta vid aktivitetsområdet vid Tyresö gymnasium. Platsen blir en ny aktivitetsnod/samlingsplats med cafémöjligheter. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av anslutande etapper i Wättingebacken.*
- 8: Entréyta vid gymnasieskolans sporthall. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av anslutande etapper i Wättingebacken.*
- 9: Ny utformning för befintlig gång- och cykeltunnel under Tyresövägen. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av kommande etapper av NTC.*
- 10: Bollmora allé mellan Tyresövägen och Dalgränd. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av Järnet 7 och TyrsövalLEN.*
- 11: Omdragning av Dalgränd och fickpark i anslutning till busstorget. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av Tyresö centrum och busstorget.*
- 12: Ny utformning för befintlig gång- och cykeltunnel under Bollmoravägen. *Projektering och utförande samordnas med utbyggnad av Tyresö centrum och busstorget.*
- 13: Platsbildning vid Krusbodatorpet.
- 14: Utveckling och platsbildning vid mötet med Tyresö Flaten för utökad vattenkontakt.
- 15: Utveckling av gamla tippen. Mountainbike-bana och utsiktsplats.

# Programförslaget Wättingebacken

## En ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv

Tyresös identitet som den blandade, gröna, småskaliga staden där natur och topografi tas tillvara förstärks i den föreslagna bebyggelsen på Wättingebacken.

Området omvandlas till en levande stadsdel med en variation av bostäder och med plats för verksamheter. Den får ett starkare samband med centrum och övrig omgivning och tydligare och bättre utnyttjade gatu- och naturrum.

Wättingebacken knyter samman kringliggande områden och blir en integrerad del av staden och bidrar till ökade kvaliteter i sin omgivning. Nya gator och stråk öppnas upp och nya kopplingar mellan gamla stadsdelar utvecklas.

De positiva karaktärerna i området kring Tyresö gymnasium och östra Granängsringen som kontakten med naturen och närheten till Wättingestråket och till Tyresö centrum utvecklas i förslaget.



Illustration – där Wättingebacken möter Wättingestråket

## Strategier för utveckling av Wättingebacken

Ett antal övergripande strategier ligger till grund för utvecklingsförslaget för Wättingebacken. De ska fungera som ett stöd för att nå framtidsbilden – en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv.

### Hållbart

*Koppla till omgivningen*

Förslaget bygger på att koppla samman stadsdelar, bebyggelse, grönstråk och övriga målpunkter. Gator och stråk tydliggörs och länkas samman till silande nät som underlättar för kontakter och möten. Gång- och cykelstråk utvecklas med avseende på trygghet och tillgänglighet – ur ett mänskligt perspektiv. Återvändsgränder byggs i möjligaste mån bort och barriärer överbryggas för att ge människor från olika områden och olika sociala sammanhang tillfällen att mötas och att ta del av allt som Tyresö har att erbjuda.

### Grönt och blått

*Mötet med naturen*

Genom stora öppna bostadskvarter ges den kuperade terrängen plats. Kvarteren lämnar utrymme för platsens dramatiska topografi och natur. Områdets identitet och karaktär förstärks och de gröna sambanden och mångfalden värnas. Människor kan i sin närhet ta del av naturen och ges tillfälle till en ökad förståelse för naturliga processer, ekosystemtjänster och kretslopp.

Bebyggelsen anpassas mot den varierande terrängen och utförs så att den inte skadar landskapsbilden. Tydliga gränser formas mellan natur och privata gårdar för ett bra utnyttjande av marken.

### Mänskligt

*Mötet med befintlig bebyggelse*

Granängsringen omvandlas till en väl definierad och gestaltad stadsgata med bostadsbebyggelse, med framsidor och entréer. En trygg och befolkad stadsgata skapas där utformningen ger ett kontrollerat körbeteende och människor kan gå och cykla på ett tryggt sätt. Möten kan äga rum och det sociala livet kan utvecklas.

### Aktivt

*Mötet med Wättingestråket*

Genom att lämna brynzonen mellan stråket och den nya bebyggelsen behåller stråket sin gröna karaktär, dess rekreativa värden bevaras och goda förutsättningar för spridningssamband möjliggörs. Skogsbrynet skapar ett tydligt möte mellan bebyggelsen och den aktiva delen av Wättingestråket. De väldefinierade gränserna mellan privat och offentlig mark säkrar människornas fysiska och upplevda tillgänglighet och marken kan utnyttjas fullt ut efter sina förutsättningar.

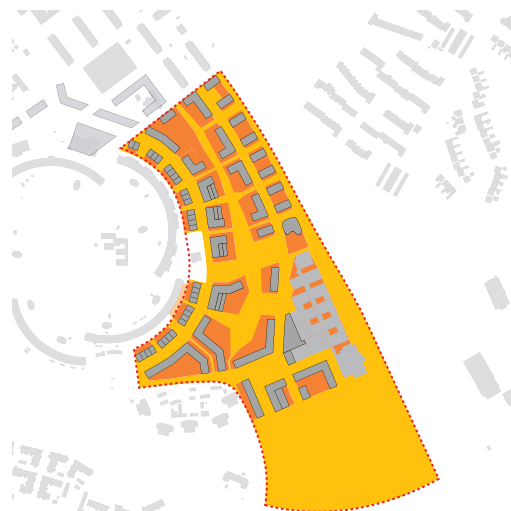


Planförslag för Wättingebacken, skala 1:3000  
 Sektionsmarkeringar A-E

## Övergripande struktur

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

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



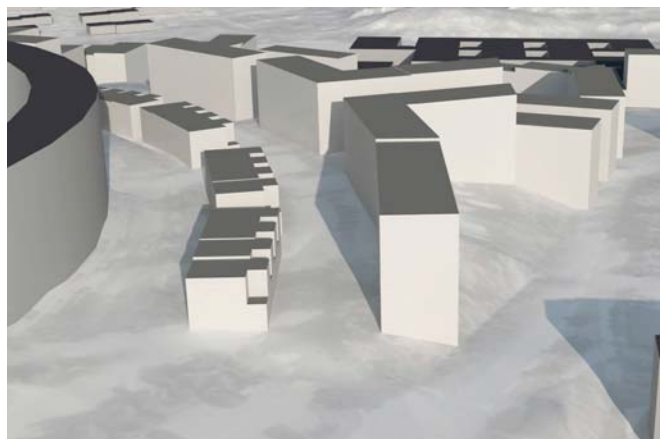
ORANGE PRIVAT  
GULDTON OFFENTLIGT

*Diagram privat-offentlig mark,  
förslag till ny ägarstruktur*

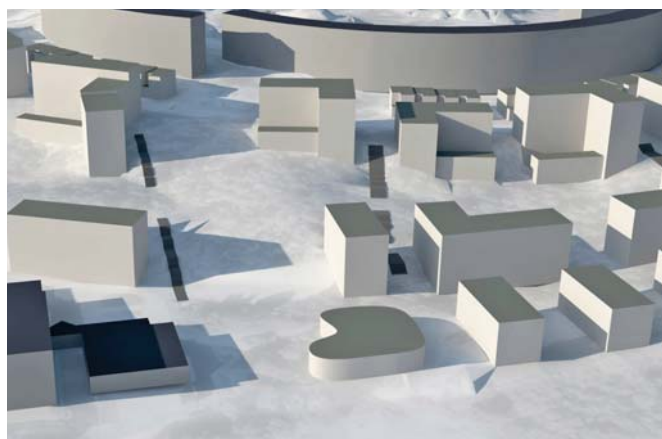
## Volymstudie



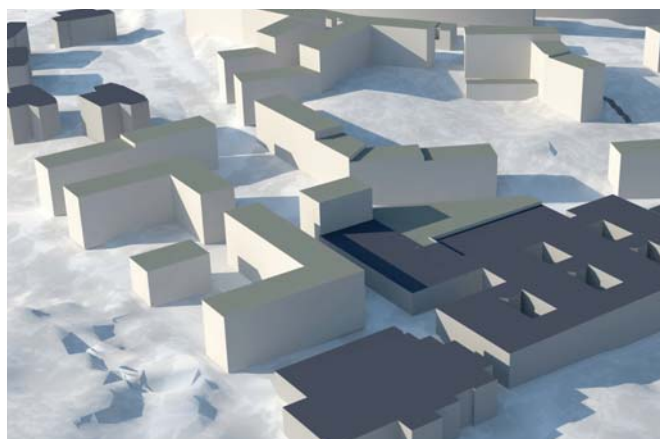
*Vy volymer Parkbus mot Wättingestråket*



*Vy mot Granängsringen som stadsgata*



*Vy parksläpp mot Granängsringen*



*Vy mot bef. gymnasieskola i ny kontext*



## Solstudie

Vårdagjämning



Kl 09:00  
22 mars

Sommarsolstånd



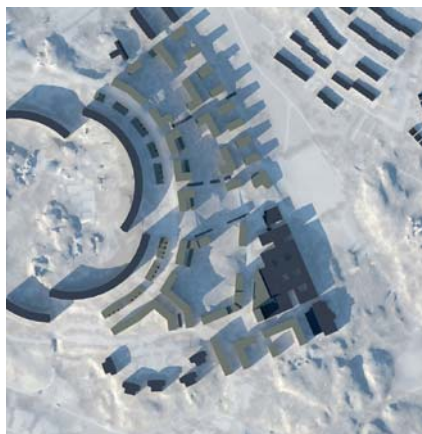
Kl 09:00  
22 juni



Kl 12:00  
22 mars



Kl 12:00  
22 juni



Kl 15:00  
22 mars



Kl 15:00  
22 juni

## Dagsljusförhållanden

Wättingebacken är till stora delar en nordostsluttning där dagens täta skog ger området en skuggig och mörk känsla. Genom att husen placeras med stora gårdar och lämnar stora släpp i söder och väster får både bebyggelsen, gårdarna och naturmarken tillgång till dagsljus. Trappgränderna är genomgående breda stråk i sydvästlig riktning

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

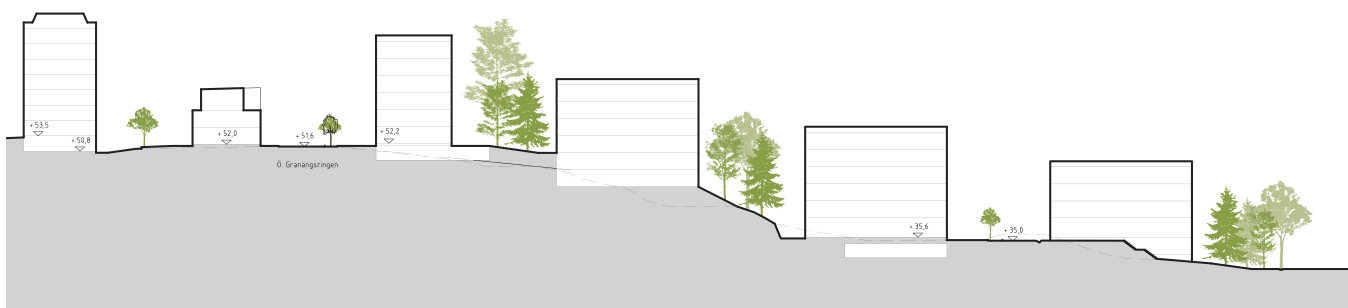
## Den gröna strukturen

Wättingebackens gröna miljöer bidrar till att bevara ekologiska samband till omgivande naturmiljöer samtidigt som de ger en god livsmiljö för boende. Sammanhängande områden inom kvarteren och mellan kvarteren sparas och berikar den nya miljön. De ger plats för lek och aktiviteter och ger tillfällen till nya möten.

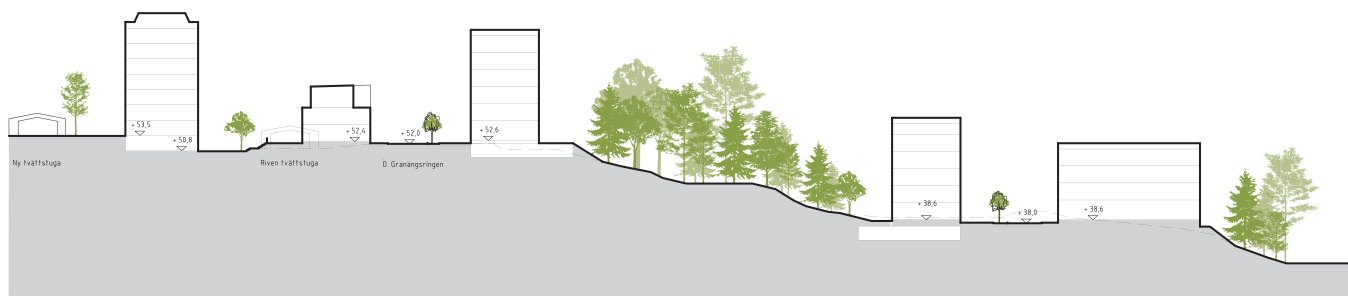
Stora träd bevaras mellan husen och de nya stadsmiljöerna kompletteras med arter som förstärker naturvärden. Befintlig topografi, landskapsformer och vegetation stärker områdets nya karaktär. Bebyggelsen ska anpassas och följa terrängen utan att skada landskapsbilden. Tydliga gränser formas mellan privata tomter och gårdar och offentlig mark för att låta naturen och den allmänna ytan vara tillgänglig för alla.

De tvärgående trappgrändarna ger Granängsringens boende och de nya kvarteren en nära tillgång till Wättingestråkets gröna parkrum med alla dess aktiviteter. En grön kil, ett grönt samband, sparas i backen för att behålla sambandet mellan Granängsringens grönska med Wättingestråket.

En bredare skogsremsa, en brynzon, sparas mot Wättingestråket för att ge ekologiska samband och värna Wättingestråkets gröna miljö. Söder om Gymnasiet bevaras ett bredare grönt natur/parkstråk, ett starkt grönt samband, i öst-västlig riktning.



*Sektion A-A*



*Sektion B-B*

## Mötet med naturen och Wättingestråket

I Wättingebackens nedre del ligger mot gatan gavelställda hus som parvis bildar kvarter. Bostadshusen ligger gavelställda för att kunna avgränsas tydligt mot naturen längs Wättingestråket samtidigt som de formar skyddade gårdar med uteplatser och för lek.

Brynzonen fungerar också som en buffertzon mellan den nya bebyggelsen och gräsmattan utmed Wättingestråket för att stärka det potentiella spridningssambandet mellan Erstavik i norr och Tyresta i söder.

Wättingestråket utgör idag inget ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik, mycket för att Tyresö centrum utgör en barriär. Planerad stadsutveckling i Norra Tyresö Centrum kan ändra på detta, vilket gör att Wättingestråket på sikt kan utvecklas till ett viktigt ekologiskt spridningssamband. Det är därför viktigt att en helhetssyn på området tillämpas och att en utformning med tät bebyggelse fortsatt kan rymma utpekade funktioner för grönstrukturen.



Karta över principer och förslag till åtgärder vid anpassning av planen för stadsutveckling inom planområdet.

ur: Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen



Sektion Parkgatan och Parkbusen, brynzonen mot Wättingestråket.

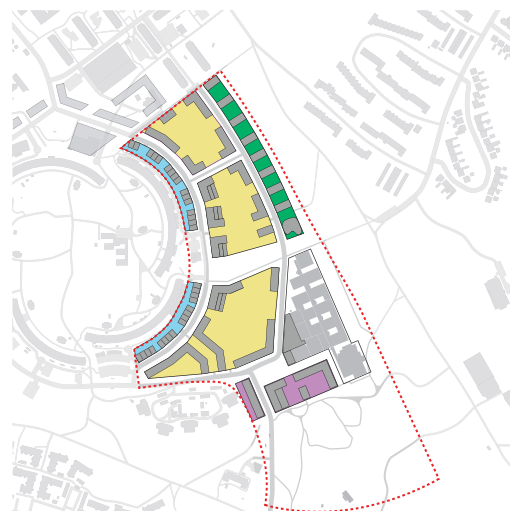


Sektion C-C

## Varierad bebyggelse och typologi

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

Storgårdskvarterens inre får en tydlig naturkaraktär där skog och topografi får vara kvar och ta plats som kontrast mot de striktare gaturummen. Bebyggelsen passas mot stenblock och naturliga formationer i dagens naturområde. Natur och topografi skapar på så vis identitet åt de nya kvarteren. Bostadsgårdarna bildar lummiga rum med riklig grönska. Karaktären blir skogs- och naturlig för lek, odling och plats för både aktivitet och rekreation.



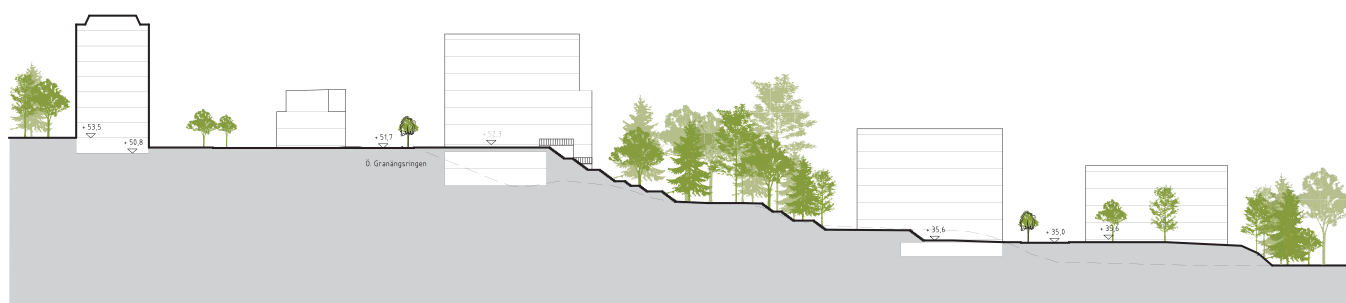
- STORGÅRDSKVARTER
- STADSRADHUS
- PARKHUS
- STADSKVARTER

*Diagram typologier*

*Referenser sett från vänster: Barometergatan, Malmö. Parc Martin Luther King, Paris. Raus Vång, Helsingborg. Foto: Adam Mørk. Falconrui, Antwerpen Foto: META architectuurbureau. Accordia, Cambridge*



*Referenser typologier*



*Sektion D-D*

## De offentliga miljöerna

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

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

## Mötet med befintliga byggnader

Granängsringen omvandlas till en befolkad stadsgata kantad med bebyggelse. De gamla parkeringsgaragen ersätts med bostadshus i en lägre skala, som stadsradhus. Gaturummet förstärks i en mänsklig skala utan att ta fokus från den unika miljön kring och i Granängsringen. Mötet mellan de nya och gamla byggnaderna skapar nya kvaliteter och bildar en grönskande miljö. Det formas gröna gårdar med uteplatser, lek och odling för de boende. Tvättstugor som tidigare låg i detta läge föreslås flytta in på Granängsringens stora gård.

De nya bostadshusen i kvarteren ner mot backen följer gatan och de terrasseras ner mot öster för att möta terrängen. I de inre delarna av souterrängvåningarna finns plats för garage, se sektion D-D.

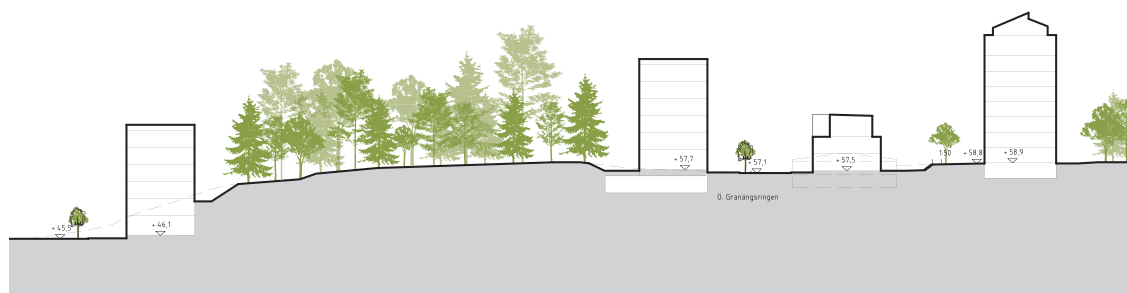


Ett nytt gaturum, Östra Granängsringen som stadsgata

Sektion



Ett nytt gårdsrum, Trivsamt miljö mot de befintliga bostadshusen  
Kontrast mot dagens strambet - för en rikare visuell och rumslig miljö



Sektion E-E

## Dagvatten

Dagvattnet synliggörs och lyfts fram i form av öppna dagvattenstråk, exempelvis makadamfyllda ledningsstråk, längsgator. Längs trappgränderna byggs växtbäddar som tar hand om takavvattning och markytornas vatten. Dagvattnet infiltreras i växtbädden som då renar vattnet. I kvarteren ordnas fördröjningsdammar och slussar med vatten och lek.

Kanaler och dammar utformas så att de är vackra även i

uttorkat skick. Hårdgjorda ytor minimeras och gröna tak föreslås på ett flertal hus för att minimera avrinningen, öka den biologiska mångfalden och skapa en trevlig utsikt från de högre husen.

Tyresö kommun är huvudman för dagvattenhanteringen i området.

# Mobilitet i Wättingebacken

Nyckelfrågor gällande trafik i Wättingebacken är dels omvandlingen av Granängsringen till en kvalitativ och levande gatumiljö, vilket också möjliggör handlingsfrihet för förändrad busstrafik på Östra Granängsringen, dels parkeringsutbudets koppling till tänkta bostadsrättskvarter när parkeringsanläggningar ska lokaliseras och ges sin storlek.

## Trafikstruktur och trafikförhållanden

Bollmora växer med nästan 50 %. Hälften av denna tillväxt utgörs av Wättingebacken/Granängstorget. Trafikmängderna på Granängsringens båda grenar bedöms till hanterbara 2 500 fordon/dygn år 2030. För att undvika ökad genomfartstrafik söderut kan särskilda åtgärder, exempelvis ombyggda korsningar, komma att behövas.

## Anslutning till omgivande gatunät

Gatorna formar en integrerad stadsdel där nya stråk länkar ihop områdets delar med kringliggande nät och skapar nya flöden. Riktningar och kopplingar mot omgivande struktur är av vikt för att skapa fungerande och tydliga flöden. In- och utfarter till området sker från Granängsringen via Granängstorget och via Farmarstigen. Granängsringen blir också den gata som kopplar området mot centrum (på sikt även Parkgatan). Ett antal mindre tvärgående trappgränder länkar mellan områdets olika nivåer och förbinder Granängsringen med Farmarstogens förlängning.

Cykelvägar skall dels kopplas till regionalt pendelstråk i norr (Granängsvägen), dels till någon gata öst-väst för koppling till Wättingestråket och vidare mot Tyresö Centrum.



*Granängsringen som stadsgata.*



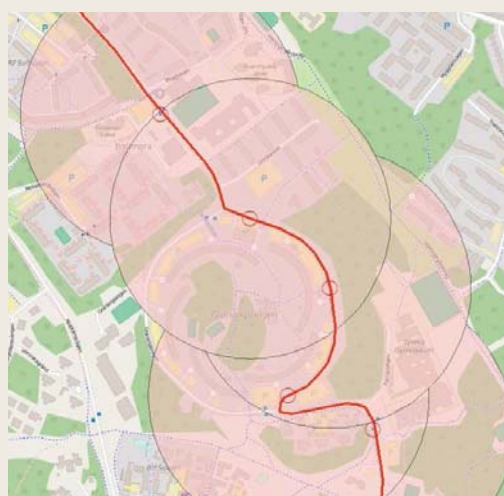
*Nuvarande trafikering*

## Handlingsfrihet för kollektivtrafiken

Områdets tre primära hållplatser försörjer idag ca 1000 bostäder, gymnasiet och idrottsanläggningar. Föreslagen tillkommande bebyggelse innebär en rejäl tyngdpunktsförskjutning av boende österut. Tillkommande befolkning och förändrade verksamheter i området kan motivera handlingsfrihet för förändrad busstrafik i förhållande till den förändrade stadsstrukturen.

Inom detaljplanearbetet för Granängstorget utreds flytt av alternativt kompletterad busstrafik till Östra Granängsringen. Detta möjliggör en ny hållplats mellan de två hållplatserna norr och söder om Granängsringen.

Den förändrade busstrafiken kräver flackare lutningar i gatornas geometriska utformning, som måste studeras ytterligare. Även korsningen söder om Granängsringen kan komma att påverka. Nyttan av en tillkommande hållplats skall också ställas mot de längre restider detta innebär.



*Möjlig ny linjedragning genom området*

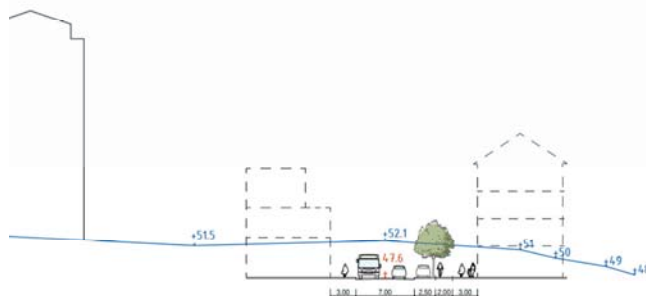
## Gator och stråk

Gatorna formar en integrerad stadsdel där nya stråk länkar ihop områdets delar med kringliggande nät och skapar nya flöden. Riktningar och kopplingar mot omgivande struktur är av vikt för att skapa fungerande och tydliga flöden. Gatorna utformas väl för ett kontrollerat körbeteende och de får en silande karaktär för att hålla nere trafikmängder och hastigheter.

De nya gatorna gestaltas med en karaktär som uppmuntrar utomhusvistelse och möten mellan människor. Tydliga gatuum bildas med aktiva fasader i gaturummet. Granängsringen omdanas till en stadsgata för gång- och cykeltrafik med kantstensparkering, trädplantering och igenkännbara mått. En sänkning av Granängsringen i dess mest kuperade delar ger Granängsringen en högre grad av tillgänglighet och skapar större möjligheter till den levande gatumiljö som eftersträvas i Wättingeområdet. Kartor och illustrationer i planprogrammet redovisar ett förslag utan sänkning. Denna ska utredas och utvärderas vidare i senare planskede.

De tvärgränder som inte byggs för biltrafik gestaltas med gång- och cykelvägar samt trappor där det är lämpligt. Eventuella tekniska hjälpmedel, som hissbanda, kan vara aktuellt i någon av gränderna. Med Farmarstigens förlängning norrut, som lokalgata, förbereds möjlighet att koppla vidare mot centrum.

Gång- och cykelstråk vävs in i den befintliga och nya strukturen och alstrar nya, gena kopplingar.



*Förslag till ny gatuprofil, ÅF  
Denna ska utredas och utvärderas vidare i senare planskede.*

I Wättingebacken ska gående och cyklisterna ges högsta prioritet, medan privatbilar ges lägsta prioritet. Detta ska avspeglas i gatornas gestaltning, i exempelvis korsningar och placering och utformning av parkeringsplatser. I Wättingeområdet ska cykelvägnätet vara sammanhängande, framkomligt och kapacitetsstarkt.

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

## Parkeringslösningar

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

### *Alternativ 1.*

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

### *Alternativ 2.*

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

### *Alternativ 3.*

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

# Service i Wättingebacken

För att säkra att den nya stadsdelen i möjligaste mån blir funktionsblandad krävs en strategisk lokalisering av områdets offentliga service. På detta sätt stöds stadsdelens liv och rörelse – tänkta livsmönster och potentialen i den sociala miljön. Boenden vars behov behöver tillgodoses med särskilda insatser lokaliseras nära kommersiell service och kollektivtrafik. Stor vikt läggs på utemiljön för de boende.

## Behov av offentlig service

Totalt beräknas utbyggnaden av Wättingebacken möjliggöra cirka 800 nya bostäder, vilket innebär cirka 2000 nya invånare. Detta innebär nya behov av offentlig service. I det fortsatta arbetet kommer varje utbyggnadsetapp studeras mer i detalj. Med mer kunskap framme kring servicebehovet i Bollmora som helhet kan behovsanalysen preciseras. För att säkerställa en god stadsutveckling och ge möjligheter för social hållbarhet över tid säkras i detta tidiga programskede därför ytor för viss överkapacitet, utöver Wättingebackens behov. I programmet redovisas:

- 3 st förskolor (8, 6 och 4 avd)
- 1 st särskilt boende (54 bostäder)
- 1 st serviceboende (12 bostäder)
- 1 st gruppboende (6 bostäder)

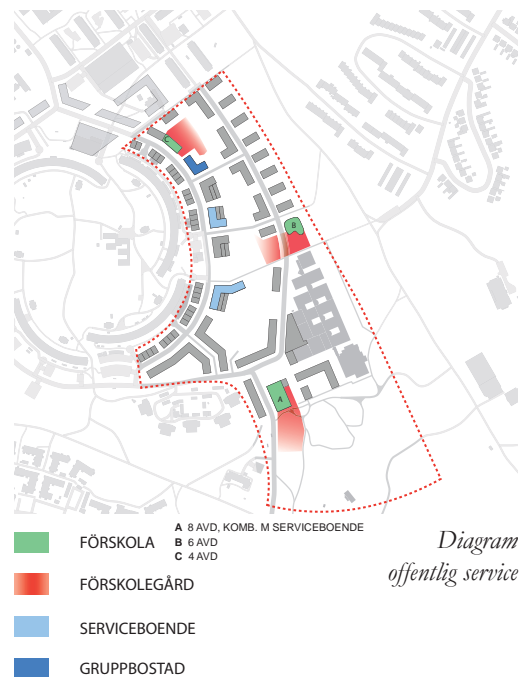
## Skola / Förskola

Det ska vara lätt för barn och ungdomar att vistas i stadsdelen och i Wättingestråket under skoltid och på fritiden.

Skolan och förskolan är viktiga mötesplatser. Hur de lokaliseras och utformas har stor betydelse för hur stadsdelen används och hur attraktiv den är i vardagen.

### Gymnasieskola

Tyresö gymnasium ligger mitt i stadsdelen och har varit en viktig utgångspunkt för planprogrammet. I planprogrammet utreds tre scenarion för skolans framtid. Oavsett scenarion är det viktigt att se skolbyggnaden som en resurs i stadsdelens utveckling, där en framtida verksamhet (Gymnasieskola/Grundskola) bidrar till områdets attraktivitet.



Wättingehallens idrottsverksamhet nyttjas av skolan/förskolor dagtid och står till allmänhetens förfogande under övrig tid. Den fyller stor funktion för fritidsverksamheten vilket är viktigt att bevara.

### Grundskola

I samband med att behovet gällande grundskola klagörs vidare kan en lokalutredning visa på lämpligheten att nyttja gymnasieskolans lokaler också för grundskoleverksamhet.

### Förskola

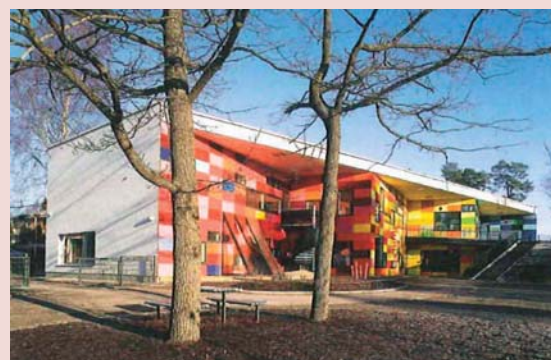
Förskolorna i förslaget, tre stycken, ligger lätt tillgängliga i vardagslivet. Tillräckliga ytor för förskolor, på minst 4 avdelningar, och deras gårdar beaktas och säkerställs vid fastighetsindelning.

Förskolorna har egna spännande gårdar och närhet till utforskande naturlek. De större förskolorna är placerade i direkt anknäring till naturen. Vid utformning av förskolegårdens utemiljö ska, förutom fritya, också tillgänglighet och maximerad lekbarhet tillgodoses.

## Nyckeltal för förskola

I planprogrammet har följande nyckeltal (snitt) använts:

Barn/avdelning	19 st
Yta inomhus/barn	10 kvm
Yta utomhus/barn 4 avd	ca 30 kvm (2300 kvm sammanhängande)
Yta utomhus/barn 6 avd	ca 20 kvm (2300 kvm sammanhängande)
Yta utomhus/barn 8 avd	ca 20 kvm (3000 kvm sammanhängande)



Tuomarila Esbo Helsingfors Auer & Sandås Architects



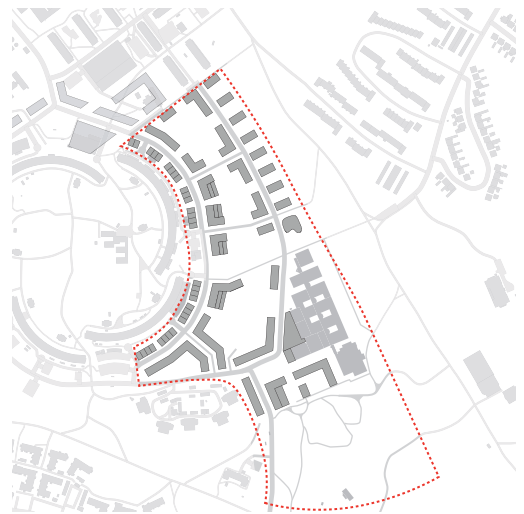
# Scenarion för Tyresö gymnasium

Det i Bollmora centralt belägna befintliga gymnasieområdet, ca 1 km gångväg från Tyresö centrum, är på flera sätt intressant ur stadsutvecklingssynpunkt.

Med en växande befolkning kommer nya behov av service och funktioner. Gymnasiebyggnaderna ligger strategiskt och kan i framtiden ges olika inriktningar. Skolan är en viktig nod och kan bidra med välgörande arbetsplatser och kultur- och fritidsaktiviteter – en central beståndsdel för en levande stadsdel. En delvis eller hel rivning av lokalerna kan också ge plats för fler nya invånare, på redan i anspråktagen mark.

Gymnasiets programutbud är under revidering. Som ett led i arbetet att minska Tyresö gymnasiums ekonomiska underskott stängs de högskoleförberedande programmen. Även en framtida placering av skolans olika övriga verksamheter är under genomlysning. Därför har planarbetet för Wättingeområdet som inriktning att hantera flera möjliga utvecklingsalternativ.

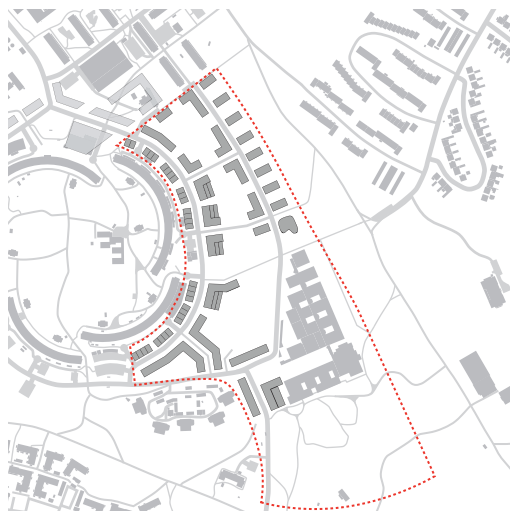
Utgångspunkten för den föreslagna nya strukturen för området är att koppla till omkringliggande områden och i största möjligaste mån bevara områdets karaktäristiska topografi och natur. I det arbetet har gymnasiebyggnaderna inte bedömts strukturerande för förslaget. Det betyder att förslagets grundstruktur kan hantera flera möjliga utvecklingsalternativ. Däremot sätter verksamhetens omfattning och bebyggelsens utbredning ramarna för en framtida utveckling i området.



## Scenario 2 Bostäder: ca 800 nya bostäder

Den södra delen av byggnaden rivs delvis och ersätts med bostadskvarter som tillsammans med befintlig byggnad bildar ett nytt entrétorg till gymnasiet i en trevlig gatumiljö. Skolan får en ny entrédel mot gatan och torget. Det östvästliga grönstråket i söder sparas i mesta mån.

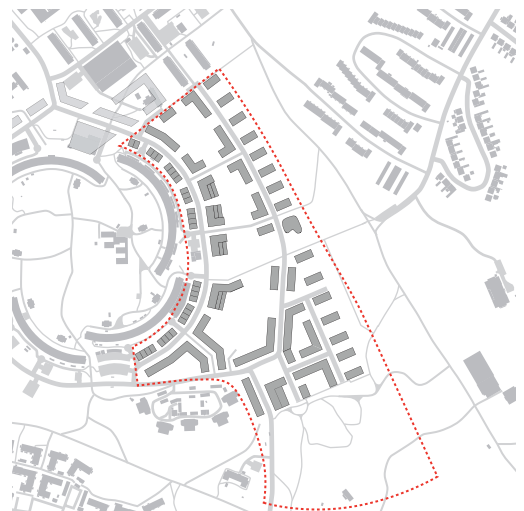
I planarbetet har tre scenarion studerats och utvärderats, som på olika sätt bidrar till Wättingeområdet som helhet. Scenario 2, med bevarade och utvecklade gymnasiebyggnader har bedömts, ur ett helhetsperspektiv, bäst svara mot områdets framtidsbild. Scenario 2 redovisas därför i detta program som planförslag.



## Scenario 1 Bostäder: ca 700 nya bostäder

*Hur kan gymnasieområdet på ett bra sätt kompletteras med bostäder?  
Hur kan gymnasiet utvecklas i sitt nya sammanhang?*

Skolan är kvar men kompletteras med en ny entrédel. Nya bostäder ramar in ett nytt stadsdelstorg som också blir en entréplats till skolan. Det östvästliga grönstråket i söder sparas i mesta mån.



## Scenario 3 Bostäder: ca 1000 nya bostäder

*Hur hanteras gymnasiets återstående lokalbehov?  
Hur blir detta inte bara ett bostadsområde?*

Skolan flyttas helt och nya bostadskvarter tar plats. Ett nytt stadsdelstorg fungerar som målpunkt i området. Tydliga kopplingar mellan den nya bebyggelsen och Wättingestråket skapas, samtidigt som en buffert med träd mellan de öppna delarna av Wättingestråket och husen bevaras. Det östvästliga grönstråket i söder sparas i möjligaste mån.

# Wättingebacken – Genomförandefrågor

## Ägandestruktur

Tyresö kommun är ägare till fastigheterna Näsby 4:1367, 4:1464, 4:1530 och Bollmora 2:1, vilka utgör större delen av programområdet för Wättingebacken. Därutöver påverkas till del fastighet Nyboda 1:4, 1:5, 1:6 och 1:7, vilka ägs av Tyresö Bostäder och Vitlöken 1, vilken ägs av bostadsrättsföreningen Delfinen.

## Huvudmannaskap och tekniska frågor

### Allmän platsmark

Programförslaget innebär att i princip samtliga befintliga gator byggs om. Befintlig gatustruktur kompletteras med nya gator, framförallt i områdets östra del, norr om befintligt gymnasium. Kommunen avser vara huvudman för allmän platsmark inom området, såsom torg, parker och lokalgator. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av dessa ytor.

### Vatten och avlopp

Tyresö kommun avser vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

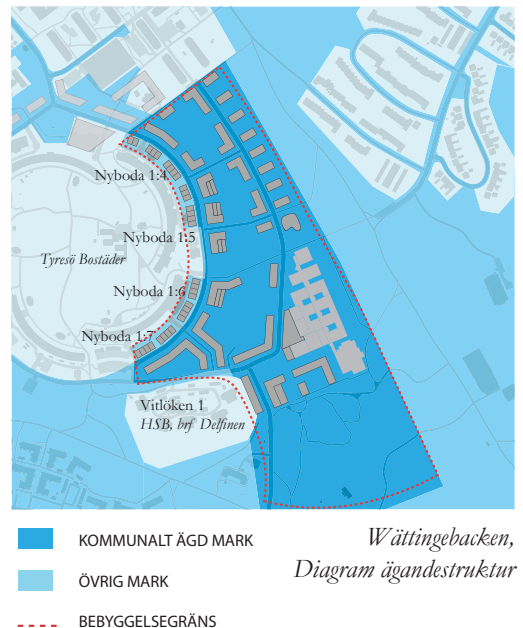
### Avfall

Avfall från Wättingebacken ska omhändertas på ett så miljömässigt sätt som möjligt. I första hand förordar kommunen sopsugssystem för avfallshantering, som kommunen avser vara huvudman för. I kommande detaljplanearbete utreds huruvida ett sopsugssystem är tekniskt och ekonomiskt möjligt att anlägga inom området. Om sopsugssystem inte skulle lämpa sig förordas underjordiska behållare inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare blir själv huvudman för en sådan avfallslösning. I sista hand byggs avfallsrum i fastigheterna där fastighetsägaren blir huvudman. Tekniska anläggningar, såsom en eventuell sopsugscentral, ska om möjligt inordnas i kvartersstrukturen. Kommunen avser ta fram en behovs- och lokaliseringsstudie för tekniska anläggningar för hela området.

Ansaret för omhändertagande av förpackningar och tidningar ligger på Förpacknings- och tidningsinsamling (FTI).

### Återvinning och återbruk

Ökad återanvändning, materialåtervinning och minskad konsumtion har stor potential att minska utsläpp och minska resursanvändning. Inom det nya bebyggelseområdet upprättas ett återbrukscentrum, med kombinerad återvinning och möjligheter till återbruk, d.v.s. möjlighet för boende att låta kläder, möbler mm komma till användning hos en ny ägare.



Återbrukscentrum kan också innehålla andra funktioner, som exempelvis möjligheter för reparation eller enklare snickerier samt fungera som en social mötesyta. I kommande detaljplanearbete utreds förutsättningar, drift och lämplig lokalisering för återbrukscentrum.

### Energi och fjärrvärme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Den energi som förbrukas ska framställas så klimat- och miljövänligt som möjligt. Wättingebacken ska om möjligt anslutas till fjärrvärme. Vattenfall AB Värme Sverige är leverantör av fjärrvärme och huvudman för eventuellt kommande fjärrvärmeledningar i området. Vattenfall Eldistribution AB är leverantör av el och huvudman för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåpen i byggnaderna.

Inom Wättingebacken föreslås en laddningsstation för elfordon tillskapas. Denna bör kompletteras med laddningsstolpar på strategiska platser i området.

### Fiber och tele

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

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Blivande leverantör av fiber ansvarar för fiberledning fram till anvisad anslutningspunkt, därefter ansvarar fastighetsägaren.

## Markstrategi och fastighetsrättsliga frågor

De delar av Wättingebacken som ägs av Tyresö kommun och i kommande detaljplanearbete planläggs som kvarter-smark kommer att säljas till byggherrar i samband med att detaljplan tas fram. Undantag är om kommunen väljer att behålla del av kvarteretsmarken i syfte att driva kommunala verksamheter, exempelvis förskolor. För mer information om planerad markanvändning se diagram på sidan 34.

För att skapa mångfald avseende gestaltning, minskad miljöpåverkan, kvalitet och ekonomi samt möjliggöra för nya aktörer avser kommunen att anordna en eller flera markanvisningstävlingar. Kommunen avser att låta markanvisningar utgå från kvalitetskrav. I syfte att främja social hållbarhet kan en av bedömningsgrunderna vara att byggherren ska utveckla sociala hållbarhetsparametrar i projektet. Direktanvisning till en specifik byggaktör kan även bli aktuell. För mer information, se Tyresö kommuns Riktlinjer för markanvisning.

Ledningsrätt och/eller servitut kommer bildas för att säkerställa rättigheter för ledningar och eventuellt även andra ändamål. Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten som genom lantmäteriförrättning bildar servitut och/eller ledningsrätt.

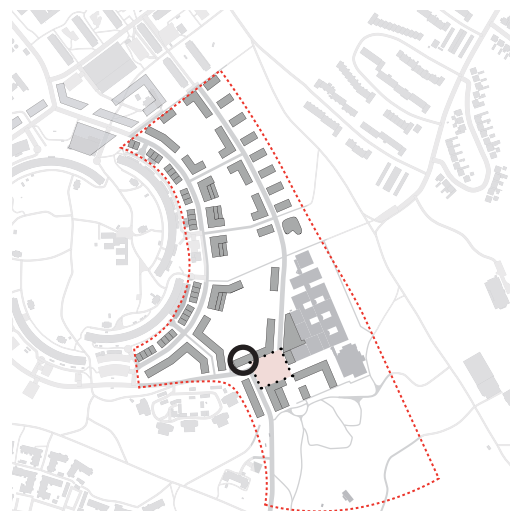
Kvarteretsmarken inom kommande detaljplaneområde kommer att behöva styckas av i mindre fastigheter. Det kommer även att behöva göras vissa fastighetsregleringar inom kommande kvarteretsmark. Vilka fastighetsbildningsåtgärder som erfordras får utredas i samband med kommande markanvisningar och detaljplanearbete.

## Ekonomi

Kommunens intäkter från markförsäljning, exploateringsbidrag, avgifter etc i Wättingebacken skall bekosta utvecklingen av den allmänna platsmarken inom Wättingebacken samt de delar i Wättingestråket som är av övergripande karaktär eller ansluter till Wättingebacken. Eventuellt överskott av intäkter skall avsättas till resterande punkter i prioriteringsordningen över åtgärder i stråket.

Det kan även bli aktuellt att vissa åtgärder, både utanför och inom planområdet, finansieras gemensamt av inkomster från Wättingebacken och inkomster från genomförandet av andra närliggande exploateringsprojekt om dessa ses som viktiga för utvecklingen av Bollmora som helhet.

I normalfallet där en byggherre tar fram en detaljplan tillsammans med kommunen regleras planavgiften genom plankostnadsavtal. I de fall ett sådant avtal inte finns tas planavgift ut i samband med bygglov. Andra kostnader kan



○ *Farmarstigen kan vara lämplig lokalisering för tekniska anläggningar, inordnade i kvartersstrukturen.*

■ *Torget kan vara en lämplig lokalisering för en laddningsstation.*

tillkomma i samband med detaljplanernas genomförande, vilka specificeras i detaljplanearbetet.

## Utbyggnad och etappindelning

Efter att planprogrammet godkänts ska det ligga till grund för en etappvis detaljplanläggning av området.

Utbyggnaden av Wättingebacken planeras översiktligt ske i sex etapper, med mellan 9 000 och 25 000 kvm BTA i varje etapp. Området planeras att delas in i fyra detaljplaner. En detaljplan utgör en eller två etapper. Storleken på detaljplanerna är baserade på att de ska vara tillräckligt stora för att man ska kunna ta ett helhetsgrepp vid planeringen samtidigt som utbyggnaden av varje detaljplan kan ske inom rimlig tid.

En detaljerad planering av etappernas indelning pågår. I Kvalitetsprogram för Wättingebacken redogörs mer utförligt för de skisserade etapperna (se diagram Skisserade etapper för Wättingebacken, A-F) och möjliga detaljplaner. Detta dokument kommer uppdateras i takt med att förutsättningar klargörs.

Ett antal faktorer, utöver utbyggnaden av teknisk infrastruktur, påverkar det etappvisa genomförandet. En sänkning av vägen Granängsringen, som är under utredning, får stora konsekvenser för områdets utbyggnad. Det är en förändring som kommer innebära en stor omgivningspåverkan för de befintliga bostäderna kring Granängsringen. Det är angeläget att området kan fungera under hela pro-

cessen och att såväl de befintliga boende som de som flyttar in upplever delområdena som en trygg miljö under hela utbyggnadsprocessen.

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

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

## Tidplan

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

Ett detaljplanearbete förväntas kunna påbörjas tidigast hösten 2017/våren 2018, eventuellt i anslutning till markanvisningstävling.

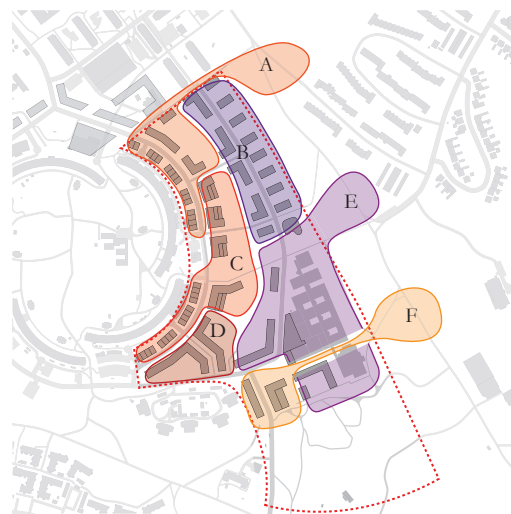
Utbyggnaden beräknas ta cirka 15 år.

## Fortsättning och uppföljning

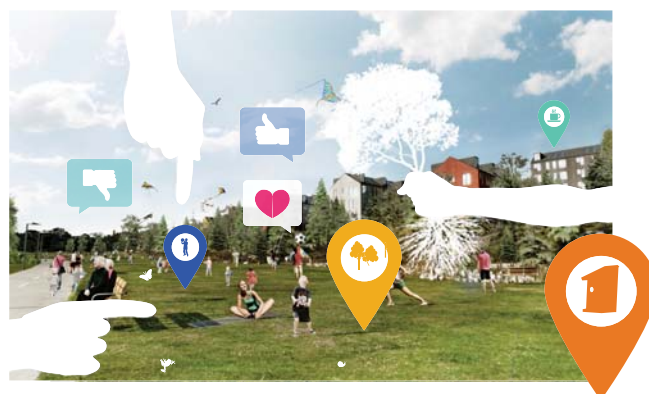
I samband med att detaljplaner tas fram och exploateringsavtal tecknas med byggherrar ska det framgå vilka krav som ställs och hur dessa ska följas upp samt vilken redovisning som krävs för att tydliggöra att kraven är uppfyllda.

## Kommunikation

Kommunikationen ska följa Tyresö kommuns policy om en öppen, planerad och målgruppsanpassad kommunikation. Inom fortsatt arbete med Wättingebacken ska en kommunikationsplan tas fram. Den ska utöver standardförfarande för kommunikationsplaner särskilt besvara frågan: Hur kan vi möjliggöra delaktighet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av området? Läs mer om kommunikationsstrategin i kvalitetsprogrammet för Wättingebacken.



Skisserade etapper för Wättingebacken, A-F



Ett av tre ledord som ska genomsyra arbetet med Wättingeområdet är delaktighet.

# Miljö- och hållbarhets- bedömning

Här beskrivs om planen står i konflikt med miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser samt hur väl planprogrammet bidrar till en hållbar utveckling.



*Granängsringen utvecklas till stadsgata*

# Behovsbedömning

## Vad är en behovsbedömning?

I enlighet med bestämmelserna i 5 kap § 18 Plan- och bygglagen och 6 kap Miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplaner och program kan medföra betydande miljöpåverkan.

Syftet med behovsbedömningen är att upptäcka eventuella konflikter och risker mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. Behovsbedömningen utgör underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning.

Om programarbetets genomförande kan antas leda till en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalken genomföras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska då upprättas och medfölja planhandlingarna.

## Slutsats av behovsbedömningen

Lokaliseringen enligt planprogrammet bedöms som lämplig. Planens genomförande innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Programförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planens genomförande bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Programförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

### Hållbart

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



### Mänskligt

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



### Grönt och blått

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



### Aktivt

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



# Översiktlig hållbarhetsbedömning

## Wättingeområdet ska bidra till globala mål

I det här planprogrammet har behovsbedömningen även kompletterats med en hållbarhetsbedömning, vilket innebär att planprogrammet även kommenteras utifrån hur väl det bidrar till att ge sociala och ekonomiska förutsättningar för en hållbar utveckling inom såväl programområdet som inom kommunen, regionen och globalt. En hållbarhetsbedömning innehåller därför en vidare syn på konsekvenser än vad en traditionell behovsbedömning gör.

Hållbarhetsbedömningen har skett integrerat och parallellt med utvecklingen av planförslaget. Tillvägagångssättet har utvecklats med inspiration av metoden från granskningsförslaget av hållbarhetsbedömningen av kommunens nya översiktsplan. Hållbarhetsbedömningen av detta planförslag ska ses som en kvalitetskontroll snarare än en traditionell bedömning – ett hjälpmedel för att kontinuerligt testa om intentionerna med planprogrammet bidrar till en hållbar utveckling i enlighet med målbilden: att bidra till arbetet med de globala målen.

## Den byggda miljön

En utveckling av Wättingeområdet till en blandad stadsdel skapar möjligheter till mötesplatser och ger bättre underlag för service. Blandade boende- och upplåtelseformer kan skapa förutsättningar för en demografiskt balanserad befolkningstillväxt och för människor i olika livssituationer att mötas i sin närmiljö.

Tätare struktur och bättre förutsättningar i gaturummet för gång och cykel bidrar till en förflyttning mot mer

hållbara rörelsemönster. Kollektivtrafiken måste dock förbättras! Att förstärka för andra färdmedel än privatbilism gynnar också fler människor än om planeringen utgår från att bilen är det dominerande färdmedlet.

Ett återbrukscentrum inom området har potential att förutom vara en social mötesyta minska resursanvändning genom ökad återanvändning, materialåtervinning och mindre konsumtion.



## Ekosystemen och klimatet

Tyresö vill växa och många fler människor än idag förväntas bo och verka i Wättingeområdet i framtiden. Fler behöver förflytta sig genom hållbara färdmedel, såsom gång, cykel och kollektivtrafik, som ger mindre klimatpåverkan än privatbilism. En ny bussdragning genom området och bättre förutsättningar på det närliggande Granängstorget kan bidra till en ökad kollektivtrafik-användning.

Den tillkommande bebyggelsen i Wättingeområdet sker både på redan ianspråktagna ytor, såsom parkeringsdäck, men också på naturmark, vilket ökar mängden naturresurser som tas i anspråk. Genom att låta befintlig topografi styra bebyggelseutvecklingen kan negativ påverkan från sprängning och masshantering minskas.

Wättingestråket bibehålls och förstärks, vilket är en viktig förutsättning för att öka ekosystemtjänster och möjliggöra för framtida spridnings samband.



## Människan

Gatuutformning med fokus på gång och cykel är positivt ur ett folkhälsoperspektiv. Trevliga och trafiksäkra gator skapar bra förutsättningar för att den upplevda tryggheten kan öka.

Tillgänglighet till aktiviteter och rekreation i Wättingestråket såväl som utrymme för möten i andra offentliga miljöer och på bostadsgårdar kan bidra till aktiva och välmående invånare.

Det är viktigt att aktiviteter planeras utifrån människors behov i olika livssituationer och att jämställdhetsperspektivet får genomsyra såväl planering som utformning.

Bebyggelse längs vägar kan medföra hälsorisker på grund av buller och luftkvalitet. Utformning av den nya gatan längs Granängsringen planeras med fokus på att hålla ner trafikmängder och hastigheter, vilket kan minska negativ påverkan.



Planprogrammet är framtaget av Tyresö kommun  
[www.tyreso.se/wattinge](http://www.tyreso.se/wattinge)

tyresö kommun

