

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– del av Wättingeområdet



December 2016

tyresö kommun



Projektorganisation

Styrgrupp

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

Projektgrupp

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



Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

Bostäder: ca 800 nya bostäder

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

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

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

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

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

Tillsammans lägger vi nu grunden för lång tid framöver.

Välkommen med dina synpunkter på framtidens Tyresö!

Tyresö den

.....
Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

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

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

Illustrationer

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

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet



Wättingebacken ansluter till Wättingestråket

Förslaget i korthet

Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv

Området mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen utvecklas till en öppen och dynamisk stadsdel, med en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga boendekvaliteter – samtidigt som förtätningen bidrar till inkluderande närmiljöer som lever över dygnet och över året.

För att säkra att den nya stadsdelen i möjligaste mån blir funktionsblandad krävs en strategisk lokalisering av områdets offentliga service. Av särskild vikt är stadsdelens förskolor. Lätt tillgängliga i vardagen utformas de med spännande gårdar och närhet till utforskande naturelek.

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

I planarbetet har tre scenarion utretts som på olika sätt bidrar till Wättingeområdet som helhet. På så sätt stöds stadsdelens liv och rörelse – tänkta livsmönster och potentialen i den sociala miljön.



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

Bostäder: ca 800 nya bostäder

Kommersiell/offentlig service: Skola, förskola, särskilda boenden.
Verksamheter i form av vardagsnära service.

Kommunikationer: Buss, utvecklat gång- och cykelnät

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



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

Programarbete för Wättingeområdet

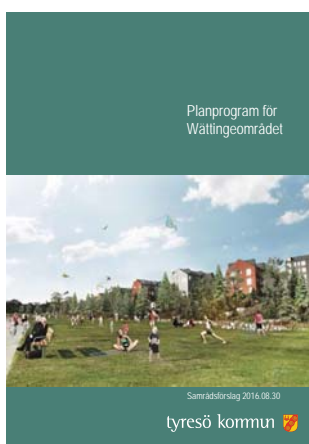
2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet uppdrag att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet som omfattar både området kring det befintliga gymnasiet, i detta kvalitetsprogram kallat Wättingebacken, samt hela Wättingestråket.

Ambitionen med utvecklingen redovisas i planprogrammet. Planprogrammet syftar till att ange riktlinjer, visa på principer för utformning och lägga en ram för områdets struktur. Två kvalitetsprogram – ett för respektive del, upprättas

för att underlätta arbetet med framtida detaljplanearbete och genomförande inom området.

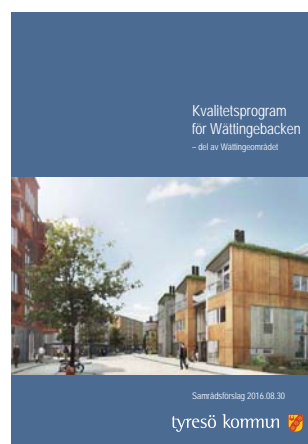
Kvalitetsprogrammen fördjupar önskvärda kvaliteter och redovisar principer för genomförandet. De kommer uppdateras kontinuerligt i och med att utredningar och olika etapper genomförs.

Planarbetet genomsyras av tre ledord; *En inkluderande miljö*, *Delaktighet* och *Jämställdhetsperspektiv*, för att säkerställa ett mänskligt perspektiv på planeringen för Wättingeområdet.



- ← Planprogram syftar till att:
- Visa på vision och mål för området
 - Redogöra för utgångspunkter för detaljplaner
 - Visa på markanvändning
- Viktigaste innehållet:*
- Bakgrund
 - Framtidsbild
 - Förslagen
 - Riktlinjer och strategier
 - Behovsbedömning

- Kvalitetsprogram syftar till att:
- Underlätta arbetet med framtida planarbete -
 - Lyfta önskvärda kvaliteter -
 - Redovisa hur genomförandet ska gå till -
- Viktigaste innehållet:*
- Gestaltungsprinciper -
 - Principer för genomförande -
 - Etappindelning -



Fortsatt arbete

Planprogram och kvalitetsprogram kommer att fungera som underlag till kommande detaljplanearbete, där varje delområde kommer att studeras mer i detalj. De förslag som programmen innehåller redovisas därför på en relativt översiktlig nivå som är öppna för flera alternativa lösningar. Framtida detaljplanearbete kommer innebära olika processer för olika delar av Wättingeområdet. Vissa åtgärder som föreslås för Wättingestråket kan exempelvis genomföras

inom idag gällande detaljplaner medan olika detaljplaner behöver tas fram för Wättingebacken.

De olika detaljplanerna kommer att bedrivas med olika tidplaner. Vissa kan genomföras inom ett par år, medan andra ligger längre fram i tiden. Detta innebär att utvecklings- och utbyggnadsarbetet i Wättingeområdet kommer att pågå under många år.

Vad är ett kvalitetsprogram?

Tanken med kvalitetsprogrammet för Wättingebacken är att detta ska vara vägledande för kommande detaljplaner.

Programmet ska styra kvalitetsnivån på offentliga och privata miljöer och vara vägledande för tänkt exploatering. Kvalitetsprogrammet ska på en mer detaljerad nivå än planprogrammet beskriva tankarna för området och fungera som en idébank vad gäller arkitektur och design.

Till respektive detaljplan ska sedan ett mer ingående kvalitetsprogram upprättas som går mer in i detalj på specifika kvarterslösningar. Tydliga mål för projektet ska beskrivas och strategier för hur målen uppnås ska redovisas.

Programmet ska ge en realistisk bild över vilka delar som direkt kan genomföras och en mer generell bild över hur området kan utvecklas på längre sikt.

Strategiska lägen för såväl offentlig och kommersiell service ska föreslås. Programmet ska vara ett levande dokument för att underhand kunna uppdateras allteftersom att området utvecklas.

Framtidsbild för Wättingebacken

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



Granängsringen som stadsgata kantad av bebyggelse.

Åtgärder för att uppnå: en hållbar stadsdel

Hållbart

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Åtgärder för att uppnå: en mänsklig stadsdel

Mänskligt

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

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

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



- Gestaltning / offentliga miljöer
- Kommunikation
- Engagemang

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

- Ett torg, en naturpark och mindre platsbildningar anläggs i området. De offentliga platserna inom Wättingebacken ska erbjuda möjlighet till aktivitet, lek och avkoppling.
- **En utvecklings- och lokaliseringsstudie** för urbana verksamheter och kreativa och kulturella näringar tas fram för hela området.
- **Ett gestaltungsprogram** tas fram för hela området. Programmet beskriver mer ingående gestaltungsprinciper och ger riktlinjer för utformning för allmän platsmark. Avsikten är att samordningen av en attraktiv helhet ska kunna underlättas.
Gestaltungsprogrammet ska bland annat innefatta:
 - gestaltungsprinciper för material, färgsättning, belysning och möblering gällande torg, park, gator och korsningspunkter
 - koncept för angoring till verksamheter (lastning/lossning)
 - koncept för drift och underhåll, med avsikt att effektivisera och skapa hög kvalitet
- **Ett konstprogram** tas fram för hela området gällande offentlig utsmyckning.
- **En övergripande sol- och skuggstudie** tas fram för hela området. Studien kompletteras för respektive kvarter. (*gjord*)
- **En övergripande trafikbulleranalys** tas fram för hela området. (*gjord*) Analysen kompletteras med bullerutredning för respektive kvarter.
- **En övergripande vindstudie** tas fram för hela området.
- **En kommunikationsplan** tas fram för hela området och hålls aktuell. För respektive delprojekt, inkl Wättingestråket, ska separata underplaner upprättas. Fokus ska hållas på de tre ledord; En inkluderande miljö, Delaktighet och Jämställdhetsperspektiv som tagits fram för planeringen av Wättingeområdet, för att säkerställa ett mänskligt perspektiv i planeringen.
- **En behovsanalys** tas fram, som beskriver olika brukares behov i utemiljöer, som del av en medskapandeprocess med avsikt att uppnå inkluderande miljöer.

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

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

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

- Offentliga platser finns att hitta både i sol- och skuggläge, vind- och regnskyddat samt ljuddämpat under årets alla årstider. Mikroklimatet ska beaktas i varje detaljplan.
- Varje detaljplan innehåller en redovisning för att gator och offentliga platser syns från omgivande bostäderna eller lokaler.
- I byggnader där lokaler inte inryms i bottenvåningen ska bostadskomplement så som tvättstugor, cykelparkering, miljörum och liknande funktioner istället inrymmas. Regleras i detaljplan.
- Där avstegsfall behöver göras från gällande bullerregler ska exploatören redovisa för minst en åtgärd som gör den tysta sidan av huset ännu tystare och inte endast så pass tyst att den klarar riktvärdet om 55 dB(A) vid fasad. Om detta ej är möjligt ska det motiveras särskilt.
- Varje detaljplan ska redogöra för hur hänsyn är tagen till barns, äldres och kvinnors säkerhet, komfort och trygghet.
- En särskild tillgänglighetskonsult ska i samband med detaljplaneringen granska utformningen som föreslås. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok följs så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

Åtgärder för att uppnå: en grön och blå stadsdel

Grönt och blått

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

I området planeras för en mångfunktionell ekologisk infrastruktur som är strategiskt utformad och förvaltd för att utgöra goda livsmiljöer, öka den biologiska mångfalden samt leverera ekosystemtjänster, inklusive sociala värden och klimatanpassning, till Tyresös invånare. Wättingestråkets funktion ska handla om att minska avstånden mellan människorna och naturen och stärka Tyresös naturidentitet.



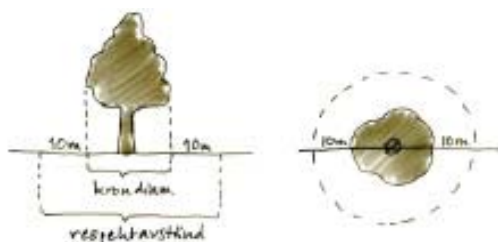
- Mikroklimat
- Grön strategi
- Ekosystemtjänster

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

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

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

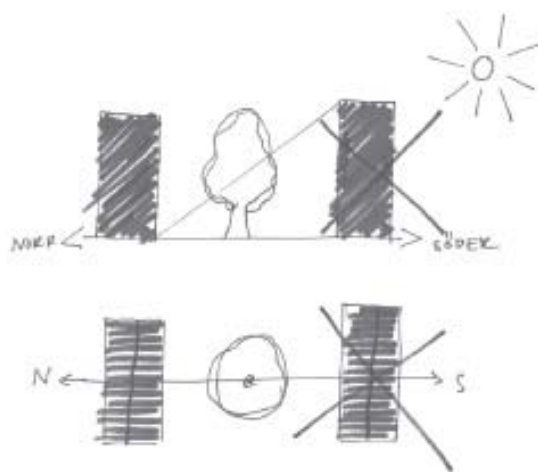
- Den övergripande dagvattenplanen, med principer för fördröjning inom kvartersmark, kompletteras av exploitören för respektive kvarter.
- Gröna design, mångfunktionalitet och gröna värden, på kvartersmark och allmän plats ska säkerställas. Ekologistrategin kompletteras med strategi för grön design och maximering av ekosystemtjänster av exploitören för respektive kvarter.
- Åtgärder som innebär s.k. win-win-situationer anläggs, till exempel lösningar där dagvatten används för bevattning, på både privat och offentlig mark.
- Minst 80 % av nyplanterade träd/buskar/planteringar i området är lämpliga inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter.
- Artrika och varierade brynmiljöer bör skapas där Wättingebacken ansluter till Wättingestråket.
- Vid utformning av stadsdelens utemiljöer bör ek och tall i första hand planteras.
- Skötselplaner för grönstruktur, med fokus på ekosystemtjänster, upprättas av exploitören för privat mark och av kommunen för allmän mark.
- Stadsdelens gator planeras med plats för träd och sklettjordar som kan bidra till fördröjning av dagvatten och dämpa upplevelsen av buller.
- Redovisad sophanteringslösning ska relatera till strategin för hållbar sophantering och inte utgöra en betydande begränsning för övrig trafik.



Respektavstånd 10m från kronan för ek och andra ädellövträd.

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

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



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

Åtgärder för att uppnå: en aktiv stadsdel

Aktivt

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

Nya platser syftar till att öka tillströmningen av människor och bättre utnyttja områdets potential med centrumnära parkytor och generösa ytor kring det befintliga gymnasieområdet. Genom att förbättra möjligheterna för naturupplevelser, rekreation och rörelseglädje kan olika slag av fysisk aktivitet främjas.

Det ska vara så attraktivt att välja cykel för dagliga transporter att boende gör det oavsett om det handlar om motionscykling eller dagshämtning.



- Kommunikationer
- Tillgänglighet till rekreation
- Fysisk aktivitet

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

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

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

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

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

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

Övergripande kvaliteter i Wättingebacken

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



Trappgränd som kopplar mellan Wättingestråket och Granängsringen.

Kvaliteter i det offentliga rummet

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

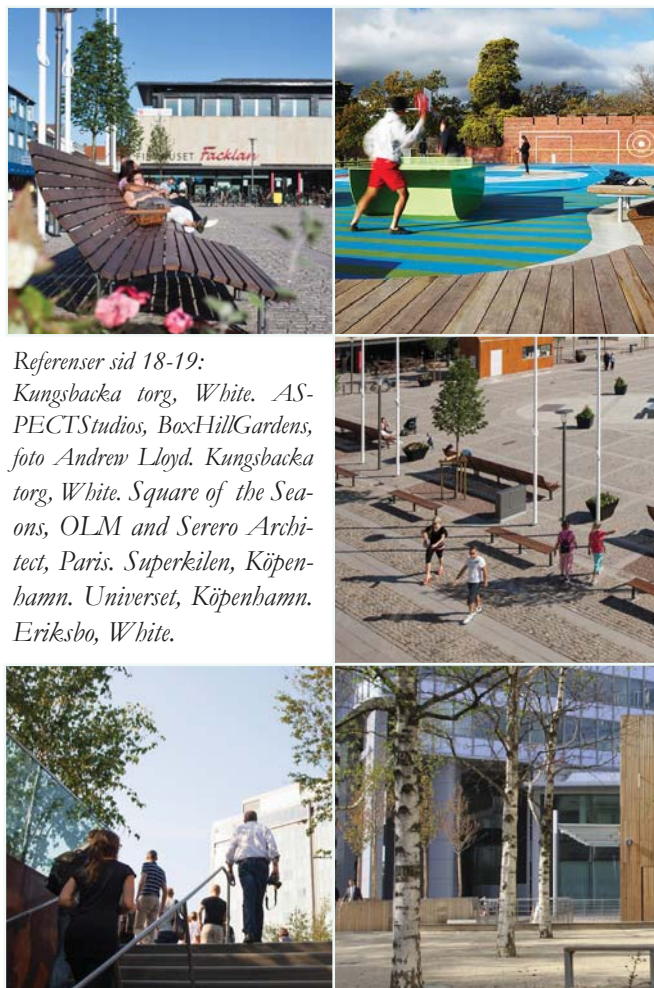
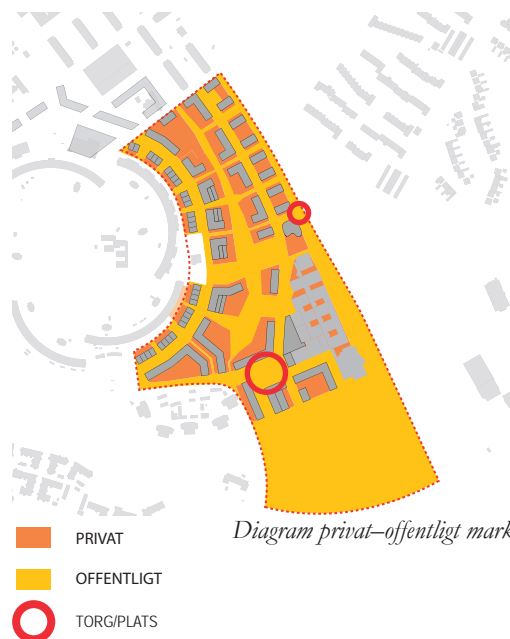
Kvaliteter och funktioner i de offentliga miljöerna

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

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

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

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



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

Referensbilder offentliga miljöer