

# Planprogram för Wättingeområdet



December 2016

tyresö kommun



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

tyresö kommun



# Planprogram för Wättingeområdet

– en grön och aktiv del av Tyresö, med ett mänskligt perspektiv

## Wättingestråket

– en grön och aktiv del av Tyresö



## Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv



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 bostadsområden. 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. Sammanlagt ger det oss goda grunder att svara mot förväntningar i FN:s nya hållbarhetsmål, Global goals.

Detta planprogram beskriver en utveckling av Wättingestråket – en grön och aktiv del av Tyresö – och Wättingebacken – en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv. Till detta program finns övergripande kvalitetsprogram för respektive del. Kvalitetsprogrammen fördjupar önskvärda kvaliteter och ska fungera vägledande för den fortsatta processen. Samtidigt är kvalitetsprogrammen levande dokument, som utvecklas i takt med att vi lär känna de målgrupper som berörs.

Tillsammans lägger vi nu grunden för lång tid framöver.

Välkommen med dina synpunkter på framtidens Tyresö!

*Tyresö den* .....

.....  
*Fredrik Saveståhl*  
*kommunstyrelsens ordförande*

# Innehållsförteckning

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

<b>PLANPROGRAM FÖR WÄTTINGEOMRÅDET</b> – Wättingestråket – Wättingebacken Programarbete för Wättingeområdet	5	<i>I kapitlet beskrivs förslaget i korthet.</i>
<b>1 • BAKGRUND OCH MÅL</b> Bakgrund och syfte Övergripande mål Planeringsunderlag Ett mänskligt perspektiv – ledord för planering av Wättingeområdet Wättingeområdet idag	11	<i>I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund, kommunens övergripande mål samt området idag.</i>
<b>2 • PROGRAMFÖRSLAG</b> Programförslag Wättingestråket – Strategier – Övergripande åtgärder – Platsspecifika åtgärder Genomförandefrågor Wättingestråket Programförslag Wättingebacken – Strategier – Övergripande struktur – Den gröna strukturen – Mobilitet i Wättingeområdet – Service i Wättingeområdet – Scenarion för Tyresö gymnasium Genomförandefrågor Wättingebacken	23	<i>Här beskrivs programförslaget för Wättingestråket respektive Wättingebacken i sin helhet.</i>
<b>3 • MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSBEDÖMNING</b> Behovsbedömning Översiktlig hållbarhetsbedömning	45	<i>Här beskrivs om planen står i konflikt med miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser samt hur väl planprogrammet bidrar till en hållbar utveckling.</i>
<b>PROJEKTORGANISATION</b>	50	

## Illustrationer

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

# Planprogram för Wättingeområdet

I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet



*Wättingebacken ansluter till Wättingestråket*

# Förslaget i korthet

## Wättingestråket

– en grön och aktiv del av Tyresö

Wättingestråket utvecklas med olika funktioner som dels syftar till att binda samman områden genom förbättrade kopplingar, dels till att omhänderta, förvalta och förtydliga stråkets historia, identitet, ekologiska värden och rekreativa miljöer.

Nya platser utformas omsorgsfullt och estetiskt genom tilltalande miljöer med tillgänglighet och trygghet i fokus. Genom att skapa miljöer som är tillgängliga, välkomnande och multifunktionella skapas goda förutsättningar för en ökad aktivitet i stråket.

Ett antal platser har identifierats längs stråket där specifika åtgärder föreslås. Utöver dessa platser redogör Wättingestråkets kvalitetsprogram för vilka övergripande åtgärder som bör vidtas i stråket för att uppnå framtidsbilden. För att rätt åtgärd ska hamna på rätt plats i stråket har stråket indelats i tre delsträckor med olika fokus, utifrån befintlig karaktär och behov.

*Stad, aktivitet* och *natur* sett från norr till söder. Platsspecifika åtgärder (1-11) beskrivs på sid 30.

## 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 naturlek.

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. 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.



### Wättingestråket

**Stråkets längd:** ca 3,5 km

**Storlek:** ca (grovt uppskattat) 35 ha

**Förslaget innehåller:** *Generell upprustning, nya och förbättrade mötesplatser, fickpark och planteringar, parkourpark och OCR-bana, odlingsmöjligheter, konstgräsplan, volleybollplan, hundrastplats och vattenkontakt.*



### Wättingebacken

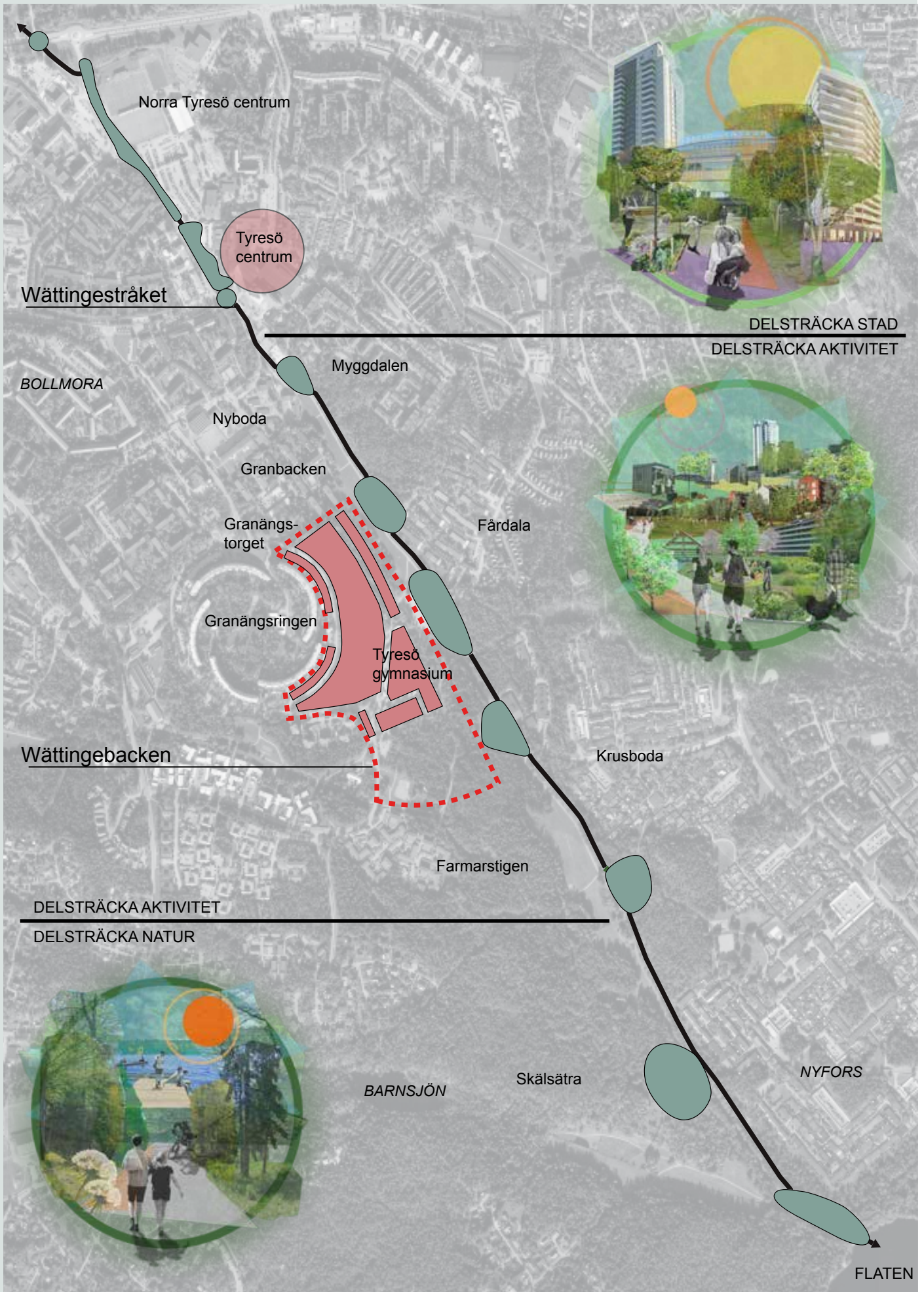
**Storlek:** 17,1 ha

**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.*



# Ett mänskligt perspektiv – ledord för planeringen av Wättingeområdet

Med avstamp i Tyresös identitet – de värden och teman som i arbetet med den nya översiktsplanen framkommit att Tyresöbor vill stärka – formas framtidsbilden för Wättingeområdet. Området ska bidra till en långsiktigt stabil utveckling av Bollmora som helhet. Det övergripande målet är att Tyresö ska bli den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen.

För att möta områdets utmaningar tar planeringen Wättingeområdet sin utgångspunkt i följande frågeställningar:

*Hur skapar vi kvalitativa offentliga miljöer?*

*Hur kan vi möjliggöra delaktighet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av området?*

*Hur kan vi planera för ett jämlikt samhälle?*

Frågeställningarna och den övergripande ambitionen att säkerställa ett mänskligt perspektiv i stadsutformningen sammanfattas i tre ledord, som ska genomsyra såväl planarbetet som kommande processer: *En inkluderande miljö*, *Delaktighet* och *Jämställdhetsperspektiv*.

## En inkluderande miljö

Att planera för en inkluderande miljö handlar om att skapa förutsättningar för social sammanhållning. Miljöer som möjliggör för vistelse, trivsel, rekreation och möten ökar förutsättningar för att människor både ska kunna träffa varandra och må bra. Samtidigt är det viktigt att det finns olika typer av platser som fyller olika behov hos dem som vistas i området. I en inkluderande miljö kan boende, verksamma och besökare vistas på lika villkor. Väl utformade stadsmiljöer, parkrum och andra offentliga platser kan på så sätt fungera kompensatoriskt för boendemiljöer som inte är tillgängliga för alla.

## Delaktighet

Människor mår bra av att vara med och påverka sin närmiljö, och staden blir bättre byggd när de som ska använda miljöerna själva är med och tar ansvar för det som skapas. Att planera med delaktighet som ledord är att utveckla stadsdelen genom en demokratisk inkluderande process. Brist på möjlighet att påverka livsvillkor har samband med människors hälsa. Delaktighet och inflytande är en grundläggande förutsättning och ska gälla alla, med hänsyn till kön, etnisk eller religiös tillhörighet, funktionsvariationer, ålder och socioekonomisk status.



## Jämställdhetsperspektiv

I en jämställd stad kan människor röra sig och använda sig av stadsmiljöer på lika villkor. Att planera med ett jämställdhetsperspektiv innebär att särskilt uppmärksamma och försöka åtgärda de skillnader som kvinnor respektive män upplever i stadsrummet. Det handlar om att exempelvis ta i beaktning olika typer av rörelsemönster, upplevd trygghet och användning av offentliga platser och stråk. Att planera för en jämställd byggd miljö ger ofta fördelar för fler än bara för missgynnade grupper.



## Framtidsbild för Wättingeområdet

### Hållbart

*Området ska utvecklas till en långsiktig 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 ge ekonomiska förutsättningar för en utveckling av Wättingestråket i hela dess sträckning. Investeringar ska bidra till att överbrygga samhällsklasser och boendeformer.

### 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.



### 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.

### 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 dagishämtning.



# 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 planprogram kallat Wättingebacken, samt hela Wättingestråket.

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

rättas för att underlätta arbetet med framtida detaljplanarbete 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 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 för Wättingebacken – del av Wättingeområdet



Kvalitetsprogram för Wättingestråket – del av Wättingeområdet

**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 -



Kvalitetsprogram för Wättingestråket – del av Wättingeområdet

## Fortsatt arbete

Planprogram och kvalitetsprogram kommer att fungera som underlag till kommande detaljplanarbete, 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 detaljplanarbete 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.



Illustration Planprocessen

## Vad är ett planprogram?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur detaljplanprocessen ska genomföras. Processen för att ta fram nya planer syftar till att skapa ett bra beslutsunderlag och ge berörda möjlighet till insyn och påverkan.

Att upprätta ett planprogram är ett valbart steg som, om det genomförs, är det första steget i processen. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet samt uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med programmet är också att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede med berördas erfarenheter och synpunkter.



Foto från workshoptillfälle

# Bakgrund och mål

I detta kapitel beskrivs programmets bakgrund, kommunens övergripande mål samt området idag.



*Wättingebacken ansluter till Wättingestråket*

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

En anledning till att många väljer att bo i Tyresö är närheten till havet, naturen och storstaden. Det finns en stor efterfrågan på centrala och attraktiva bostäder i Tyresö. Kommunen har också ett mål om att kunna tillskapa ca 300 nya bostäder per år och att Tyresö kommun ska vara en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner.

En utveckling av Wättingeområdet möjliggör en ny närmiljö i centralt läge. Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Tyresös gymnasium ligger mycket centralt i området och angränsar bl.a. till bostadsområdena Gransängsringen och Granängsbacken. Det är en viktig nod i utvecklingen av området. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare studerat området för att se hur det kan utvecklas i framtiden. Därför har planarbetet för Wättingeområdet som inriktning att hantera flera möjliga utvecklingsalternativ för gymnasieområdet.

Wättingestråket ansluter till Tyresös just nu största utvecklingsområde, Norra Tyresö Centrum, och med utbyggnad av Wättingebacken kommer stråket bli en än viktigare koppling i kommunen än vad den är idag. Stråket blir då en central koppling mellan olika stadsdelar och mellan invånarna och naturen.

## Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna och ge inriktning för framtida utveckling av Wättingeområdet med bostäder, service, aktiviteter, omsorg och rekreation. Dessutom utreds möjligheter att stärka stråkets ekologiska, rekreativa och sociala värden samt fastställande av en avgränsning för den yta som anses nödvändig för att värna stråket, dess funktioner och värden i förhållande till kommande projekt och eventuella konflikter mellan ny bebyggelse och stråkets behov eller utbredning.

## Avgränsningar – Wättingeområdet

Planprogramområdet omfattar Wättingestråket och Wättingebacken. Gränserna är preliminära och kommer att preciseras i senare detaljplaneskeden.

*Wättingestråket* avgränsas i norr av Tyresövägen där stråket börjar vid den gång- och cykeltunnel som leder vidare till Erstavik i Nacka kommun. I söder går stråket ner till sjön Tyresö Flaten och entrén till Tyresta naturreservat. Stråkets utbredning i öst-västlig ledd avgränsas av befintlig bebyggelse och angränsande fastigheter. I norr är stråkets bredd smalt och möts direkt av stadsbebyggelse. Stråket möter i de mittersta delarna en variation av bebyggelse, klippväggar och vegetation. I de sydligaste delarna ansluter stråket enbart till vegetation och klippväggar.

*Wättingebacken* angränsar i norr till bostadsområdet Granängsbacken med flerfamiljshus. Väster om programområdet möter, i direkt anslutning, den karaktäristiska Granängsringens flerbostadshus backen. Öster om ligger dalgången Wättingestråket och Färdala, med småhus och radhus. Tyresö gymnasium ligger i den södra delen av programområdet. Söderdärom består programområdet av skog, några öppna fält och gång- och cykelvägar.



# Övergripande mål

## Ny översiktsplan

Parallellt med programmet för Wättingeområdet pågår arbetet med kommunens nya översiktsplan. Översiktsplanen anger hur kommunen planerar för nya bostäder och nya arbetsplatser och vilka områden som ska bevaras som grönområden. Den visar hur kommunens mark ska användas på 15-20 års sikt.

2013 startade arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Tyresö med en horisont på 2035 med vidare utblick framåt. Under sommar och höst 2016 ställdes ett utvecklat förslag av den nya översiktsplanen ut för granskning. Den nya översiktsplanen beräknas vara klart våren 2017.

I granskningsförslaget av den nya översiktsplanen finns flera strategier kring hur kommunen vill utveckla Bollmora, där Wättingeområdet ingår. I dessa ingår bland annat att aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse, skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder, stärka de gröna värdena i centrala delar, knyta samman kommundelar och skapa tydliga entréer och stråk till naturen, däribland Wättingeområdet. För Wättingebacken anges specifikt att Granängsringens stora kvarter ska sammanlänkas med omgivningen genom nya bostadskvarter.

Planprogrammet för Wättingeområdet tar avstamp i nya översiktsplanens vision och utreder översiktligt förutsättningarna för denna.

## Hållbarhetsprinciper

Tyresö kommun har höga ambitioner för sitt hållbarhetsarbete. I granskningsförslaget till ny översiktsplan framgår att kommunens projekt ska vara förebilder när det gäller hållbarhet. Stadsplanering ska utgå från ”grön design” i både form och funktion. Kommunen arbetar för att ligga i framkant när det gäller att uppfylla miljö- och klimatmål.

I detta planprogram har de globala målen använts som målbild. De globala målen är antagna av FN:s 193 medlemsländer och är en ny agenda för global hållbar utveckling. Syftet med att använda de globala målen som målbild för hållbarhet är att dessa spänner över samtliga frågor som berör hållbarhet såsom miljö, hälsa och ekonomi såväl som de svenska miljömålen och folkhälsomålen.

Med vägledning av de 17 hållbarhetsmålen är ambitionen att utvecklingen av Wättingeområdet ska bidra till att följande effekter uppnås: god hälsa och välbefinnande, jämlikhet och social sammanhållning, delaktighet och inflytande, trygg livsmiljö, goda försörjningsvillkor, attraktivt stadsliv, resurshushållning, resiliens, minskad klimatpåverkan och minskad miljöpåverkan.

Utöver detta gäller Tyresö kommuns klimatstrategi, energieffektiviseringsstrategi, energiplan, grönplan och avfallsplan samt principen att dagvattenflödet inte ska öka efter utbyggnad.

## Tyresös identitet

Under den tidiga dialogen kring den nya översiktsplan hösten 2013 utkristalliserades vilka värden som Tyresöborna vill stärka. Dessa kallas för *Tyresös identitet* och är vägledande för arbetet med detta planprogram.

### Identitet och teman

Tyresös identitet skapas genom att all samhällsbyggnad innefattar ett tänk kring *hållbart, mänskligt, grönt och blått*. Identiteten stärks ytterligare genom att fyra teman adderas; *aktivt, nära, varierat* och *tillsammans*.



Illustration Tyresö identitet, 2015

## De globala målen – Agenda 2030

Den 25 september 2015 enades FN:s 193 medlemsländer om att anta de globala målen. Syftet är att människor på en global skala skall kunna enas om en definition kring hållbar utveckling med hjälp av mål och delmål och på sikt kunna mäta hur arbetet fortgår. De kommande 15 åren har medlemsländerna enats om att åstadkomma tre saker. Att utrota extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor samt att lösa klimatkrisen.

Utvecklingen av Wättingeområdet ska bidra till arbetet med de globala målen.



Illustration The Global goals, FN 2015

# Planeringsunderlag

## Gällande detaljplaner

Programområdet omfattar ett flertal detaljplaner till sin helhet eller del av. För markägoförhållande, se *Genomförande*.

## Riksintressen

Programområdet berör inga riksintressen.

## Grundförhållanden

Geologiskt är området en typisk hortsbildning, d.v.s. en förkastningsbrant med förskjutna bergssidor. I den höglänta delen väster är berget i dagen, och i öster stupar det brant ned under leran som uppfyller dalgången. I slutningarna finns morän som i de övre delarna är svallade medan de nedre delarna är påbyggda med svallsediment.

## Kulturvården

Programområdet innehåller inga kända fornlämningar inom området för bebyggelseutveckling enligt RAA Fornsök.

Delar av Wättingestråket utgjorde under 1400-talet en av Tyresös huvudvägar: Wättinge gårdsväg. I höjd med Barnsjön finns spår kvar efter Krusbodatorpet som i mitten av 1900-talet var en gård från vilken man bedrev jordbruk.

Angränsande bostadsområde Granängsringen från 1969, ritat av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström, är tidstypiskt – storskaligt och trafikseparerat – och domineras av Granängsringens bebyggelse.

## Miljö, hälsa och säkerhet

Det finns inga kända indikationer på att markföroreningar förekommer inom Wättingestråket eller Wättingebacken. Enligt tidigare radonkartering bedöms större delen av planområdet vara lågriskområde. Risk för ras eller skred är inte identifierad i området. Markföroreningar och marktekniska förutsättningar kommer utredas vidare i det fortsatta detaljplanarbetet.

En trafikbulerutredning för Wättingebacken har tagits fram. Området utsätts för trafikbuler från framförallt vägtrafik på de lokala gatorna samt Njupkärrsvägen och Bollmoravägen. Buller och åtgärder för detta ska fortsatt studeras för att skapa en god ljudmiljö.

Idag råder skyddsavstånd till delar av gymnasieområdets byggnader med hänsyn till de yrkesförberedande programmens verksamheter. Påverkan på miljö, hälsa och säkerhet kopplade till gymnasieområdets framtida verksamheter kommer utredas vidare.

*Trafikbulerutredning Wättingebacken ÅF 2016-05-31*

## Teknisk försörjning och dagvatten

Programområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet. Wättingestråket är en dalgång som går från sydöst till nordost. Det har tidigare funnits ett öppet dike, vilket syns på äldre ekonomiska kartor samt erfarenhet av att vatten avrinner i dalgångar. När området runt omkring bebyggdes på 60-70 talet anlades en dagvattenledning i dalgången i vilken vattnet nu avleds. Wättingebacken sluttar från väster till öster och har i nuläget en naturlig avrinning av vatten från de högre delarna ned mot dalgången och Wättingestråket.

En dagvattenutredning som analyserar förutsättningar för dagvattenhantering i Wättingebacken samt området där backen möter Wättingestråket har tagits fram. Denna påpekar vikten av fördröjning av dagvattnet före utsläpp i dagvattentunnel i och med att befintlig dagvattentunneln har en begränsad kapacitet. Principen är att flödet inte ska öka efter utbyggnad. Inte heller halten av föroreningar får öka.

*Dagvattenutredning Wättingebacken, WRS/Ekologigruppen 2016-05-18*

## Mobilitet, parkering och kommunikationer

Trafiknätet i Bollmora planerades på 60- och 70-talen, med god framkomlighet för bilar och separerade gång- och cykelbanor. Granängsringen ingår i en del av Bollmora som norrut matas via Granängsvägen till Bollmoravägen och söderut via Farmarstigen till Njupkärrsvägen. Området är tidstypiskt trafikseparerat och har flera stora gång- och cykelstråk som går till centrum från omkringliggande bostadsområden. Tyresö kollektivtrafikförsörjning baseras på busstrafik med Gullmarsplan som knutpunkt centralt i regionen. Nya översiktsplanen prövar olika framtida strukturer med tunnelbana, spårväg eller BRT. Ett tillkommande befolkningsunderlag i samband med förtätning i området kan motivera förbättringar av kollektivtrafiken som i samverkan med ett mer utvecklat GC-nät kan minska områdets behov av bilresor och bilnehav.

En trafikutredning som samordnar trafikfrågor i planprogrammet och det angränsade utvecklingsområdet Granängstorget har tagits fram. PM från trafikutredningen redovisar bland annat bakgrund kring konsekvenser för trafiksystemet, parkeringsförhållanden mellan befintliga och tillkommande behov samt för ett resonemang kring kollektivtrafiken och vad som krävs för förändringar i gators geometriska utformning för olika typer av utveckling.

*Trafikstudier Wättingebacken/Granängstorget ÅF 2016-05-24*

## Socio-ekonomiskt underlag

En central fråga för Wättingeområdet är hur det skall utvecklas för att bli ett så attraktivt område som möjligt under givna förutsättningar. Med avsikt att få en gemensam och fullständig bild av området och dess förutsättningar har en strategisk plan för utvecklingen tagits fram. Studien innefattar bland annat en omvärlds- och marknadsanalys och ger indikationer på såväl möjlig byggtakt som markvärde.

*Strategi för utveckling av Wättingeområdet, Evidens 2016-04-12*

## Tre parallellskisser

Som en följd av att samhällsbyggnadsförvaltningen övergripande studerat gymnasieområdets och Wättingestråkets möjligheter och potential att utvecklas, fick tre arkitektkontor under våren 2015 i uppdrag av förvaltningen att svara på hur gymnasieområdet skulle kunna utvecklas. De tre förslagen såg stora kvaliteter och möjligheter och resulterade i tre olika förslag med mellan ca 700 och 2000 nya bostäder, kultur, utbildning, förskola, lokalt centrum, aktivtetsstråk och rekreationsområden.

Det förslag framtaget av Alma arkitekter valdes ut och har tillsammans med kommunens utvärderingsrapport legat till grund för programarbetet för Wättingeområdet.

*Parallella uppdrag Alma, Landskapslaget, Tema 2015-03-27*

## Samarbete och dialog

Utredningar, medborgardialog samt insamlande av information från kommunens olika förvaltningar och kontor ligger till grund för framtidsbilden och de förslag till utveckling och bevarande av Wättingeområdet som redovisas i planprogrammet.

Utifrån de inventeringar som Ekologigruppen gjort av ekologiska, rekreativa och sociala värden samt ekosystemtjänster har en SWOT-analys genomförts för att identifiera Wättingeområdets styrkor, svagheter, möjligheter och hot.

## Tidig medborgardialog

Under november månad 2015 genomfördes en tidig medborgardialog för att samla in åsikter och idéer till arbetet med Wättingestråket. En webbsida togs fram för projektet med information och en frågeenkät. Information och hänvisning till enkäten gavs via flera kanaler; kommunbilagan och kommunrutan i *Mitt i Tyresö*, sociala medier, utställningsväggen vid servicecenter och med skyltar längs stråket för att fånga upp så många som möjligt. Avsikten var även att nå fram till medborgarna med en positiv bild av projektet och tydliggöra att intention om att bevara och stärka stråket.

Utifrån den tidiga medborgardialogen fick stadsbyggnadsförvaltningen in information från medborgarna gällande nyttjande och önskemål om vad stråket ska vara och innehålla i framtiden. De konkreta åtgärdsförslag som kom in behandlas vidare i kvalitetsprogrammet för Wättingestråket.

Wättingestråket används flitigt av många oavsett årstid och många beskriver det som trivsamt. Dock visar webbenkäten på att en stor del av Tyresöborna upplever stråket som tomt och tråkigt. Enkätundersökningen visade att naturen är av Tyresös invånare det som främst uppskattas och också anledningen till att de flesta utnyttjar eller vistas i stråket.

”Gör något åt tomheten utan att skada fridfullheten

*Medborgardialogen gav bra resultat. Under en månads tid kom 141 svar in.*

Att många färdas längs stråket är tydligt då den främsta användningen som angavs var just promenader och väldigt få angav att de vistas eller uppehåller sig särskilt mycket i stråket. När frågan ställdes om vilka delar av stråket man oftast vistades i så angav många att de enbart passerar. Vanliga svar kring de positiva aspekterna med stråket rörde sig om naturen, lugnet och stråkets storlek, att där finns bra möjligheter att promenera samt att stråket till stor del är bilfritt. När det istället gällde negativa aspekter med stråket förekom varierande svar. De var nästan uteslutande kopplade till utformning och skötsel av stråket och berörde exempelvis brist på belysning, sittplatser och papperskorgar. Den bristande skötseln och belysningen uppgavs även återkommande skapa en känsla av ödslighet och otrygghet.

## Naturvärden

Idag utgör Wättingestråket inget ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik, mycket för att Tyresö centrum idag utgör en barriär. Planerad stadsutveckling i Norra Tyresö Centrum kan ändra på detta, vilket gör att Wättingestråket på sikt kan utvecklas till ett ekologiskt spridningssamband mellan Tyresta och Erstavik. I detta framtida potentiella ekologiska samband får programområdets naturområden viss betydelse. Wättingestråket utgör även en svag länk i den regionala grönkilen - Tyrestakilen.

En översiktlig inventering av naturvärden inom programområdet för Wättingebacken har genomförts. Inventeringen behandlar även spridningssamband och ger förslag till åtgärder. Området som helhet består främst av barrblandskog med inslag av hållmarkstallskog och lövträd. Endast ett delområde har identifierats innehålla högre naturvärden, en fin hållmarkstallskog i programområdets södra del. Värdet är knutet till hållmarkstallskogen med ett flerskiktat trädskikt med inslag av gamla tallar.

En utförlig analys av hela Wättingestråket, ur rekreativ och ekologisk synvinkel samt landskapsbild har också utförts. En separat rapport har även tagits fram för att utreda riktlinjer för framtida exploatering i närhet till stråket. Detta redovisas närmare under avsnittet ”Riktlinjer för Wättingestråkets ekologiska värden”.

*Wättingestråket, Strategier för att utveckla ekologiska och sociala värden, Ekologigruppen 2015-11-16*

*Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen 2016-05-18*  
*Wättingestråket - rekommendationer inför framtida exploatering 2016-05-24*



*Ekologiska spridningsvägar, Ekologigruppen 2015-11-16  
med barriären Tyresö centrum markerad*

## Riktlinjer för stråkets ekologiska värden

Enligt de naturvärdesutredningar som genomförts av Ekologigruppen finns idag inget ekologiskt spridningssamband längs Wättingestråket. Dock anses stråket ha förutsättningar att på sikt kunna utvecklas till ett ekologiskt spridningssamband mellan Erstavik och Tyresta. Detta kan enbart möjliggöras genom att satsningar görs på att bevara, binda samman, diversifiera och utveckla grönområden och vegetation längs stråket som främjar de ekologiska värdena och spridningsmöjligheterna för växter och djur.

I utredningar har den befintliga grönstrukturen på ett strategiskt vis studerats och slutsatser kring hur stråket bör hanteras gällande mått och innehåll har redovisats. Utifrån stråkets utmaningar, brister och möjligheter har riktlinjer för grönstrukturen tagits. Dessa riktlinjer bör tas stor hänsyn till vid potentiell framtida exploatering i anslutning till stråket för att inte försämra stråkets ekologiska värden och kopplingar och försumma stråkets möjligheter att bli ett ekologiskt spridningssamband genom kommunen. Vid ny exploatering ska hänsyn tas till dessa riktlinjer och åtgärder för att stärka stråkets ekologiska spridningssamband och naturvärden ska beaktas.

### Delsträcka STAD

- Bibehåll delsträckans bredd i sin helhet och bredda om möjligt.
- Plantera fler och varierade träd.
- Bevara och utveckla kvaliteten på vegetationen på de ytor som finns tillgängliga.
- Planera för en faunaport eller ekodukt över Tyresövägen.
- Komplettera planteringar med barrskogarter.

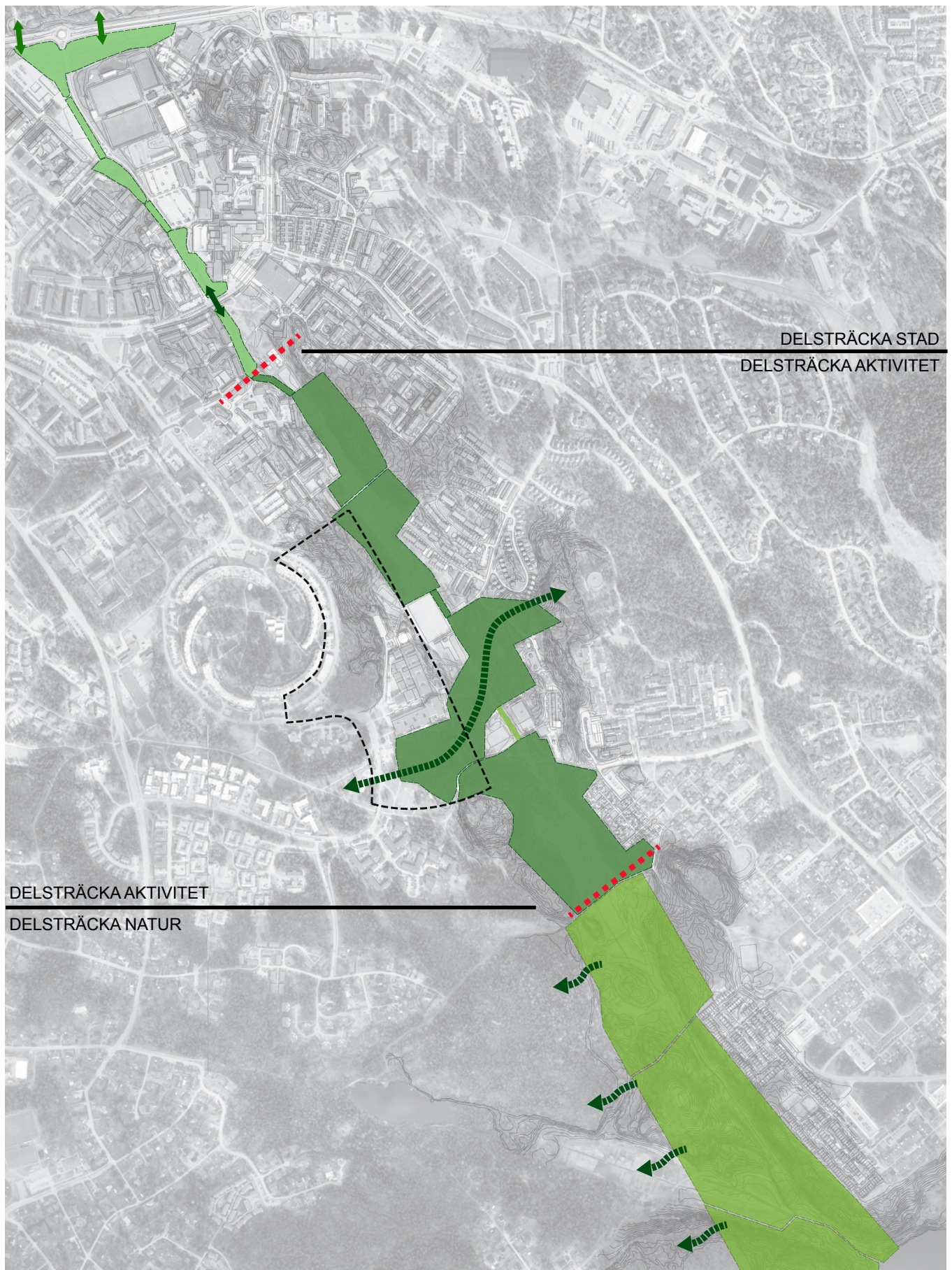
### Delsträcka AKTIVITET

- Bibehåll stråkets befintliga bredd. Vid eventuell exploatering bör en bredd på minst 100 meter eftersträvas.
- Behåll en remsa om minst 20 meter av brynzonen mellan stråk och ny bebyggelse vid exploatering i Wättingebacken.
- Plantera ny vegetation kring grusplanen vid Tyresö gymnasium.
- Bibehåll det öst-västra grönsläppet med dess funktion som ekologiskt spridningssamband söder om Tyresö gymnasium.
- 50 meter av skogsområdet i väster och 20 meter av skogsområdet i öster bevaras i höjd med Krusboda och ängarna norr om Barnsjöstigen.

### Delsträcka NATUR

- Bibehåll delsträckans bredd om cirka 500 meter.





*Breddmått för respektive delsträckor*

# Wättingestråket idag

Wättingestråket följer en vägsträckning som är så gammal som från 1400-talet, då det utgjorde en av Tyresös huvudvägar. Vägen ledde då ner till Wättinge som var det dåvarande namnet på Nyfors. Än idag bär delar av stråket namnet Wättinge gårdsväg som härleder tillbaks till tiden då stråket var en av Tyresös huvudleder. Från Tyresö centrum till Tyresö Flaten är gång- och cykelvägen helt fri

från biltrafik. Stråket ansluter till både naturområden och bostadsområden av olika typer, samt skolor, förskolor och aktivitetsytor. Wättingestråket har, med grund i Ekologigruppens utredning, delats in i tre delsträckor – stad, aktivitet och natur. Då dessa delar av stråket skiljer sig åt markant följer separata beskrivningar av respektive delsträcka.

## Delsträckan Stad – befintlig situation

I norra delen löper stråket från den befintliga gång- och cykeltunneln under Tyresövägen från Erstavik, längs Bollmora allé, under Bollmoravägen och fram till stadsparkens slut. Den norra delen har en stadsmässig karaktär. Denna karaktär har stor potential att förstärkas ytterligare som ett grönt stadsrum och utvecklas i takt med att många kommande utbyggnader och projekt är koncentrerade hit.

Denna sträcka utgör en begränsad yta och möjlighet till en genomgående grönska som gynnar ett spridningssamband vilket gör den till ett känsligt parti, framförallt ur ett ekologiskt perspektiv.



1. Gång- och cykeltunnel under Tyresövägen



2. Bollmora allé, vy mot Tyresö View



3. Gång- och cykeltunnel under Bollmoravägen



4. Stadsparken

## Utmaningar

Utmaningarna i delsträckan Stad handlar främst om att skapa en så god möjlighet som möjligt för ekologiska spridningssamband genom att anlägga och plantera ytterligare grönska, ta hänsyn till och värna om den lilla grönska som finns där idag och i kommande exploateringar arbeta för att främja ekologiska värden och gröna inslag i stadsstrukturen. Ur ett socialt perspektiv kretsar utmaningen i denna delsträcka om att förbättra orienterbarheten och kontinuiteten i stråket samt skapa mindre mötesplatser, gärna där vegetation och grönska får göra sig extra påmind, exempelvis i form av mindre parker.

## Delsträckan Aktivitet – befintlig situation

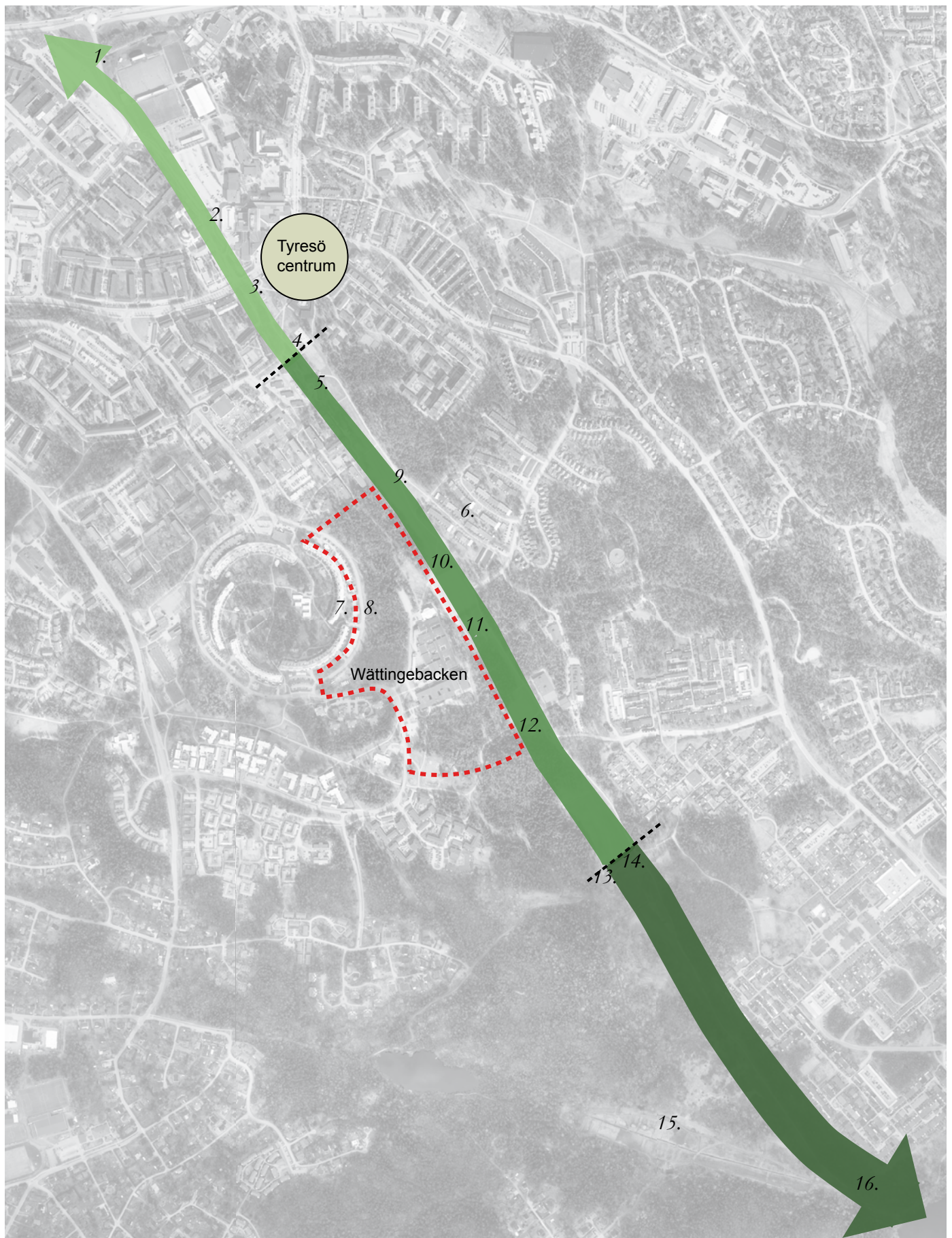
Mittersta delen av stråket löper från stadsparkens södra ände ner till där grunden efter gamla Krusbodatorpet finns kvar. Längs vägen passeras Nyboda skola, Skatepark 135, Tyresö gymnasium, fotbollsplanen och Dalhallen. Delsträckan ansluter också till gång- och cykelstråket mellan Krusboda och Barnsjön som korsar Wättingestråket där det finns ett utomhusgym. En stor del av sträckan utgörs idag främst av öppna grästäckta ytor där vissa platser är anlagda eller programmerade för specifika aktiviteter, så som lekpark, skate, fotboll, rugby och utomhusgym. Utöver aktivitetsytorna finns inslag av mindre skogspartier, uppvoxna områden och bergsväggar som kantar stråket. Delsträckan *Aktivitet* är viktig i sin sammanlänkande funktion mellan angränsande bostadsområden och skolor och även dess koppling till centrum. Genom denna sträcka tar naturen större plats än i delsträcka *Stad* men samsas samtidigt med aktivitetsintensiva platser. Inom delsträckan *aktivitet* ligger området för Wättingebacken i anslutning till stråket.

## Utmaningar

De utmaningar som finns inom delsträckan *Aktivitet* handlar om att balansera bebyggelse och få dem att samspela. I ett framtida potentiellt ekologiskt samband får programområdets naturområden viss betydelse. En viktig utmaning blir att tillämpa en helhetssyn på området och att en utformning med tät bebyggelse fortsatt kan rymma utpekade funktioner för grönstrukturen.

En utmaning ligger också i att utforma stråket och angränsande ytor i en mer mänsklig skala där platsbildningar, rumsliga avgränsningar och noder skapas. Att utnyttja de stora gräsytor som finns där idag och delvis omvandla dem till mötesplatser samt skapa en större variation än i dagsläget. Genom detta främjas både ekologiska och sociala funktioner och värden.

En annan utmaning i denna sträcka är att få den att fungera bättre som smidigt och snabbt rörelsestråk samtidigt som den görs mer attraktiv för vistelse, rekreation, möten och aktivitet.





5. Lekparken



6. Färdala



7. Bågformat skivhus i Granängsringen



8. Vägen Granängsringen



9. Färdalatriangeln



10. Fotbollsplanen



11. Gymnasiet sett från stråket



12. Vattenmagasinet

## Delsträckan Natur – befintlig situation

Den södra delen av stråket har sin nordliga ände vid korsningen där Wättingestråket möter den gång- och cykelväge som går mellan Krusboda och Barnsjön. Här finns befintligt utomhusgym och rester från gamla Krusbodatorpet. Delsträckan fortsätter hela vägen ner till Tyresö Flaten där det möter vattnet och övergår i Tyresta naturreservat. Längs sträckan passeras öppna marker som vittnar om tidigare jordbruk. Även den gamla soptippen är belägen här på västra sidan om stråket. I de sydligaste delarna är naturmiljön relativt orörd bestående av ett brett område av både barr- och lövskog.

## Utmaningar

För delsträckan *Natur* ligger svårigheten i att anpassa de åtgärder som föreslås till sträckans karaktär så att inte naturmiljöerna riskerar att påverkas negativt. Det finns ett behov att tillgängliggöra denna del av stråket som i dagsläget kan vara svårtillgänglig och avlägsen för många.

Förändringar och nya inslag måste göras varsamt och med respekt för den värdefulla miljön på platsen.



11. Rugbyplan sedd från fd Krusbodatorpet



12. Gång- och cykelbana vid Torpet



13. Prästängen



14. Möte med Tyresö Flaten

# Wättingebacken idag

## Ett område under förändring

Bollmora, inklusive Wättingebacken, står inför stora förändringar. Tyresö kommun arbetar för att framtidens Tyresö centrum ska utvecklas från den ”konkava stad” det byggdes som till en attraktiv och tät mittpunkt.

De centrala delarna av Tyresö har idag drygt 16 000 invånare. Pågående detaljplaner och program inkluderat med Wättingebacken förväntas bidra med en ny bebyggelse

som motsvarar en befolkningsökning i de centrala delarna med ca 7 350 personer till år 2030. Det motsvarar i sin tur en ökning på 45%.

För en utveckling av Wättingeområdet gäller således nya utmaningar och relationer.

Naturen är Tyresös främsta kapital. Den måste beaktas i all pågående och kommande planering.

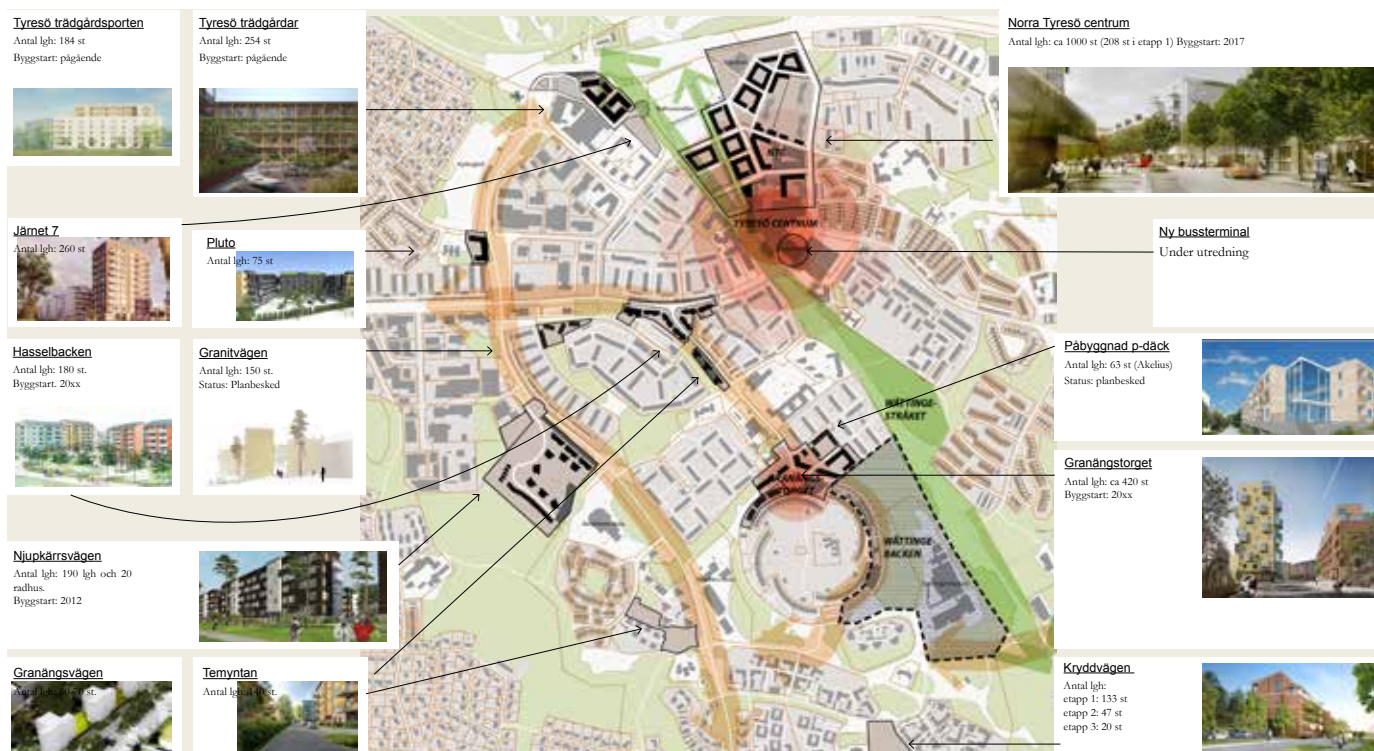


Illustration: Bollmora under förändring

## Bollmora – en modern satellitstad

Kommundelen Bollmora planerades och byggdes ut under främst 1960- och 70- talen efter att kommunen köpt marken under 1950-talet. I generalplanen från 1957 beskrivs planerna för ett intensivare markutnyttjande i Bollmoraområdet. Där planerades cirka 2000 lägenheter i flerbostadshus och en utbyggnad av tunnelbanenätet till Bollmora station. Någon tunnelbaneutbyggnad till Bollmora blev dock aldrig av.

1959 fastställdes cirka hälften av stadsplanen för centrumområdet. Planen blev uppmärksammad genom att den vände på konventionen för modernt stadsbyggande och föreslog småhusbebyggelse vid centrumdelen och storskalig flerbostadshusbebyggelse i utkanten av samhället, ”den konkava staden”.

För att kunna genomföra planen behövdes en ny lag, Lex Bollmora. Den fastställdes 1959 och innebar att allmännyttiga bostadsföretag kunde bygga utanför den egna kommunens gränser.

Bollmora blev en av de första moderna satellitstäderna utanför Stockholm. Genom Lex Bollmora tog utbyggnaden väldigt fart och bara på 10 år, mellan 1965-1975, femdubblades befolkningen. År 1970 bodde drygt 27 000 invånare i kommunen.

Wättingebacken är idag i huvudsak en nordostvänd skogsslutning som sluttar ner mot dalgången Wättingestråket. Naturmarken inom Wättingebacken består som helhet främst av barrblandskog med inslag av hållmarkstallskog och lövträd. Ett område i södra delen av Wättingebacken är klassat som naturvärdesklass 4. Värdet är knutet till hållmarkstallskogen med ett flerskiktat trädskikt med inslag av gamla tallar. I södra delen av området för Wättingebacken går ett viktigt öst-västligt grönstråk.

Bostadsområdena Granbacken, Fårdala och Granängsringen, som ligger i direkt anslutning till Wättingebacken, är typiska för miljonprogrammets byggnadsideal. Bilen räknades i stadsplaneringen som det viktigaste kommunikationsmedlet. Granängsringen har ett starkt formspråk genom fem bågformade skivhus i upp till åtta våningar som omsluter en bilfri gemensam gård. Husen är anpassade till terrängen genom att de placerats kring en skogshöjd. Runt Granängsringen löper en väg med samma namn, vilken kantas av parkeringsdäck som delvis skymmer bostadshusen sett från vägen. Vägen saknar till stora delar trottoarer och övergångsställen.

Granängstorget är ett lokalt centrum för Granängsringen, som ligger i mötet mellan vägarna Granängsvägen och Granängsringen, i direkt anslutning till Wättingebackens norra del. Torget är idag bebyggt med en enplansbyggnad innehållande livsmedelsbutik och restaurang. Parallellt med planarbetet för Wättingebacken pågår ett planarbete som syftar till att möjliggöra bostäder intill Granängstorget. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse för såväl boende som besökare.

Wättingebacken är ett mycket kuperat område, vilket kan vara utmanande för såväl ny bebyggelse som tillgängligheten inom området. Bebyggelsen läge måste noga planeras, särskilt med hänsyn till sprängning och masshantering. Stora topografiska förändringar kan också försvåra möjligheterna att bevara träd och annan värdefull närnatur.

Hur den nya bebyggelsen möter Wättingestråket är en annan utmaning. Idag är det skogskanten som definierar stråkets utbredning. Utmaningarna med mötet med omkringliggande bostadsområden handlar om att stärka befintliga kvaliteter, då dagens mellanrum i stadsväven ger fysiska möjligheter att koppla samman de isolerade enklaverna.

Att sammanlänka områdena är också en process- och samordningsutmaning, då planarbeten för de olika områdena pågår och kommer att pågå parallellt.

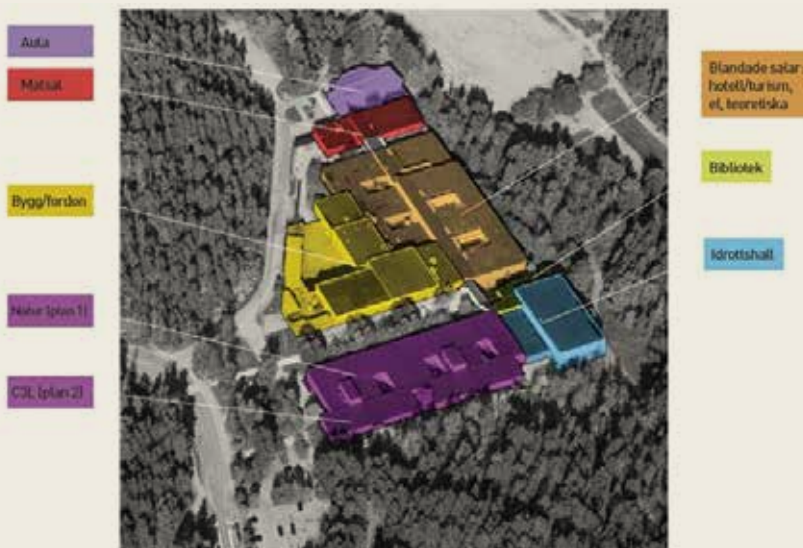
## Tyresö gymnasium

Tyresö gymnasium är en kommunal gymnasieskola som ligger centralt i Bollmoraområdet och består av flertalet friliggande byggnader. Gymnasiet har i dagsläget cirka 800 elever och erbjuder både yrkes- eller högskoleförberedande program.

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.

Gymnasiet är en viktig nod i utvecklingen av Wättingeområdet. Planarbetet har därför som inriktning att hantera flera möjliga utvecklingsalternativ.

Tyresö kommun äger marken inom gymnasieområdet samt omkringliggande naturmark.



Schema över Tyresö gymnasiums lokaler

# Programförslag för Wättingeområdet

Här beskrivs programförslaget för Wättingestråket respektive Wättingebacken i sin helhet.



*Vy från Farmarstigen upp mot Granängsringen*

# Wättingestråket - strategier

## Stad, Aktivitet och Natur

Wättingestråket utvecklas med olika funktioner som dels syftar till att binda samman områden genom förbättrade kopplingar, dels till att omhänderta, förvalta och förtydliga stråkets historia, identitet, ekologiska värden och rekreativa miljöer.

Övergripande åtgärder prioriteras vilka syftar till att uppnå framtidsbilden via förbättrade kopplingar och ökad trygghet. Utöver de övergripande åtgärderna har platser definierats där specifika åtgärder föreslås. För att rätt åtgärd ska hamna på rätt plats i stråket har stråket indelats i tre delsträckor med olika fokus, utifrån befintlig karaktär och behov. Nästkommande uppslag beskriver mer ingående utvecklingsförslaget för de olika delsträckorna, *Stad*, *aktivitet* och *natur* sett från norr till söder.



## Strategier för utveckling av Wättingestråket

Ett antal övergripande strategier har tagits fram för utvecklingen av Wättingestråket. De ska fungera som ett stöd för att nå framtidsbilden att Wättingestråket ska utvecklas till ett parkstråk för Tyresöborna att vara stolta över. Strategierna är även förankrade i de ledord som är identifierade som Tyresös ledord i förslaget till översiktsplan.

Dessa ska prägla programarbetet såväl som kommande förverkliganden och genomföranden som programarbetet ligger till grund för. Strategierna är förutom ledorden från översiktsplanen baserade bland annat på analyser utförda av Ekologigruppen, workshops, medborgardialog och SWOT-analyser.

### Hållbart

*Orienterbarhet + kopplingar*

Binda samman omkringliggande områden genom förbättrade kopplingar och ett förtydligande av stråket genom en generell upprustning och höjd standard längs stråket i sin helhet. Genom en tydligare struktur med sammanhängande rörelsestråk och samlande noder görs stråket mer orienterbart och fler väljer att använda sig av stråket för såväl vistelse som för att transportera sig.

### Mänskligt

*Inkluderande*

När stråket och de noder som satsas på längs detta utformas är det av stor vikt att detta görs med ett brukarperspektiv i åtanke. Den offentliga miljön ska vara inkluderande, tillgänglig och välkomnande för alla. Miljöerna ska bidra till att människor möts på lika villkor. Olika grupper har olika behov och genom att satsa på insatser som riktar mot att stärka marginaliserade grupper stärks också en helhet och alla kan gynnas ur ett socialt perspektiv. Genom att ha med ett tänk kring genus, bakgrund, socioekonomi och livssituation synliggörs olika gruppers behov. I vidare utarbetande av åtgärder och utformning av platser finns då större möjligheter att tillgodose dessa varierande behov och skapa mer inkluderande miljöer.

### Grönt och blått

*Identitet + natur*

Lyfta stråkets historiska förankring och Tyresös naturnära prägel för att förstärka stråkets identitet. Genom befintliga element och tillägg skapas förutsättningar för en enhetlighet längs stråket. Naturens roll i Tyresö förtydligas genom att möjliggöra olika sätt att vistas i naturen, såväl mer urbana som i den fria naturen. Genom att förbättra möjligheterna till naturupplevelser av olika slag kan naturlek, naturpedagogik, rekreation, lugn, spontanaktivitet, vardagsmotion och vilja till fysisk aktivitet främjas.

### Aktivt

*Mångfunktionellt*

Skapa mångfunktionella ytor där flera funktioner kan samspela och samverka istället för att enbart optimera för en enskild användning. Detta är positivt både ur ett ekonomiskt, mänskligt och ett ekologiskt perspektiv. Samspel och utbyten främjas både för människor och för ekologiska funktioner och naturens välmående.



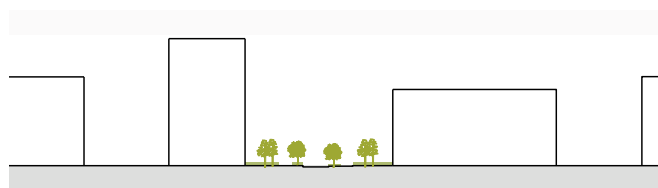


*Illustration Ett aktivt Wättingestråk*

## Delsträcka Stad – programförslag

Delsträcka Stad berikas med åtgärder som förbättrat orienterbarheten samt tillför nya samlingsplatser i form av offentliga rum. Stor vikt läggs också vid att tillföra grönska till befintliga hårdgjorda miljöer. Trafiksäkerheten längs sträckan förbättras genom att gång- och cykelbana för fotgängare och cyklister byggs ut norrut längs Bollmora allé mot Tyresövägen. En uträtning av Dalgränd i förlängningen av Bollmora allé är fördelaktigt för Wättingestråket. Längs sträckan eftersträvas en separerad gång- och cykelbana. På grund av brist på utrymme tillåts sträckan stundtals ligga separerad endast med exempelvis markering i mark. Sträckan förses med nya alléträd samt vegetationsbäddar som kan ta emot och fördröja dagvatten. Där stråket passerar centrumbebyggelse föreslås platsbildningar i form av små parkrum inramade i vegetation. Vegetation som tillförs i närhet till centrumverksamhet bör bestå av finplanteringar med perenner samt blomsterprakt. De platsbildningar som skapas skall utföras tillgängliga med fokus på sittmöjligheter så att dessa fungerar som de mötesplatser som Tyresö centrum utemiljö till mångt och mycket idag saknar. De tunnlar som stråket passerar ses över och ges en ny gestaltning samt belysning. Sträckan förses med tydlig skyltning för bättre orienterbarhet.

I gestaltning av nya platser/parker/tunnlar ska en del av budgeten avsättas för konstnärliga inslag.



*Typsektion Stad*

## Delsträcka Aktivitet – programförslag

Inom delsträckan *Aktivitet* prioriteras upprustning och tillskapandet av nya aktivitetsytor. De nya platserna syftar till att öka tillströmning av människor och bättre utnyttja områdets potential med centrumnära parkytor samt generösa ytor kring befintligt gymnasieområde där många människor redan idag rör sig. Det är i alla nya förslag för denna sträcka viktigt med hanteringen av samspelet mellan natur och bebyggelse där gränsen dem emellan gärna får vara flytande. Det är i denna sträcka, som har flest funktioner samlade inom sig, viktigt med sammanlänkande element med enhetligt uttryck i form av utrustning, materialval samt vegetation för att ytan inte ska kännas fragmenterad. Det är även viktigt att den gröna miljön som finns förvaltas samt kompletteras för att inte tappa de ekologiska värden som idag finns längs sträckan.

Vid alla nya aktivitetsytor ska stor vikt läggas av gestaltningen av de offentliga miljöerna i anslutning av dessa så att varje ny aktivitet landar i en omhändertagen miljö som även den uppmuntrar till vistelse. I kopplingarna till den föreslagna bebyggelsen i Wättingebacken skapas entréytor i anslutning till ett öppet dagvattensystem och odlingsyta, konstgräsplan samt volleybollplaner. Inom delsträckan för aktivitet föreslås även en ny hundrastplats samt hundhunderbana i anslutning till Dalhallen.

I gestaltning av nya platser ska en del av budgeten avsättas för konstnärliga inslag.



*Typsektion Aktivitet*

## Delsträcka Natur – programförslag

De åtgärder som planeras inom delsträckan *Natur* syftar till att tillgängliggöra den befintliga naturen utan att en negativ påverkan ur en ekologisk synvinkel. Alla förändringar som föreslås skall vara underordnad naturen och fogas in i denna på ett naturligt vis. De platser som föreslås inom denna sträcka skall ges en gestaltning med naturliga material som smälter in i miljön. Genom att förstärka de befintliga natur- och kulturkvaliteterna samt komplettera med en tydlig skyltning stärks delsträckans identitet. En platsbildning föreslås vid den plats där Krusbodatorpet en gång stod. Här finns möjlighet att skapa en miljö med historisk anknytning. En platsbildning föreslås även uppe på den gamla tippen som även kan utvecklas till en BMX-bana.

Där Wättingestråket möter Tyresö Flaten föreslås en entréyta i kopplingen vidare mot Tyresta naturreservat. Här föreslås även åtgärder som främjar en bättre vattenkontakt i form av röjning av vegetation och en platsbildning med nya bryggor och grillplats.

I gestaltning av nya platser ska en del av budgeten avsättas för konstnärliga inslag.



*Typsektion Natur*

# 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 årstidsbundna 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 ytterligare 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 omärkbare 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 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 tippet

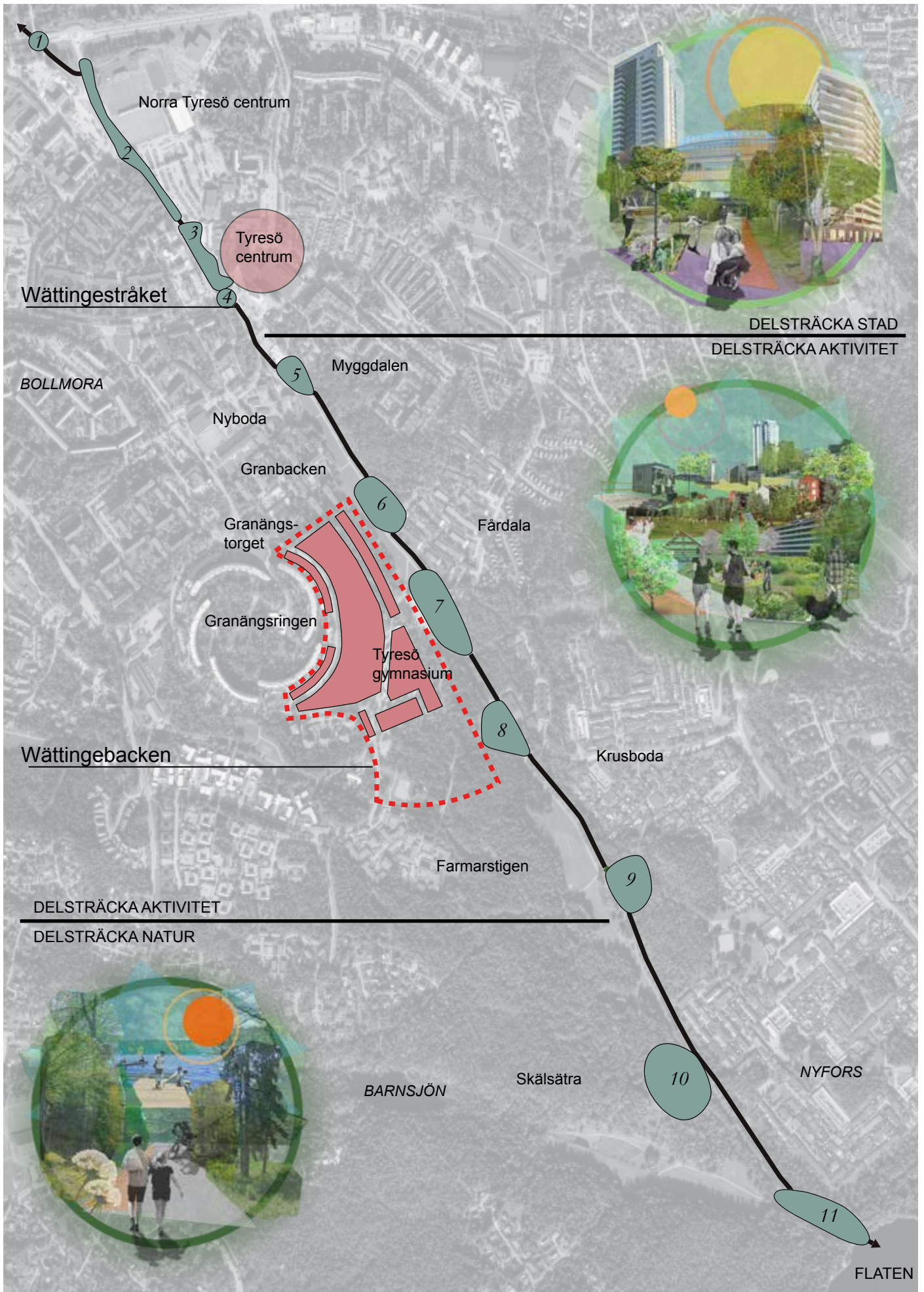
Den gamla soptippen kan idag enbart urskiljas genom dess ovanliga form i landskapet och dess annorlunda växtlighet. Här föreslås möjligheten till en mountainbike-bana utredas. Uppå höjden föreslås en utkiksplats med grillplats.

## 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 prioriteringordningen 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*

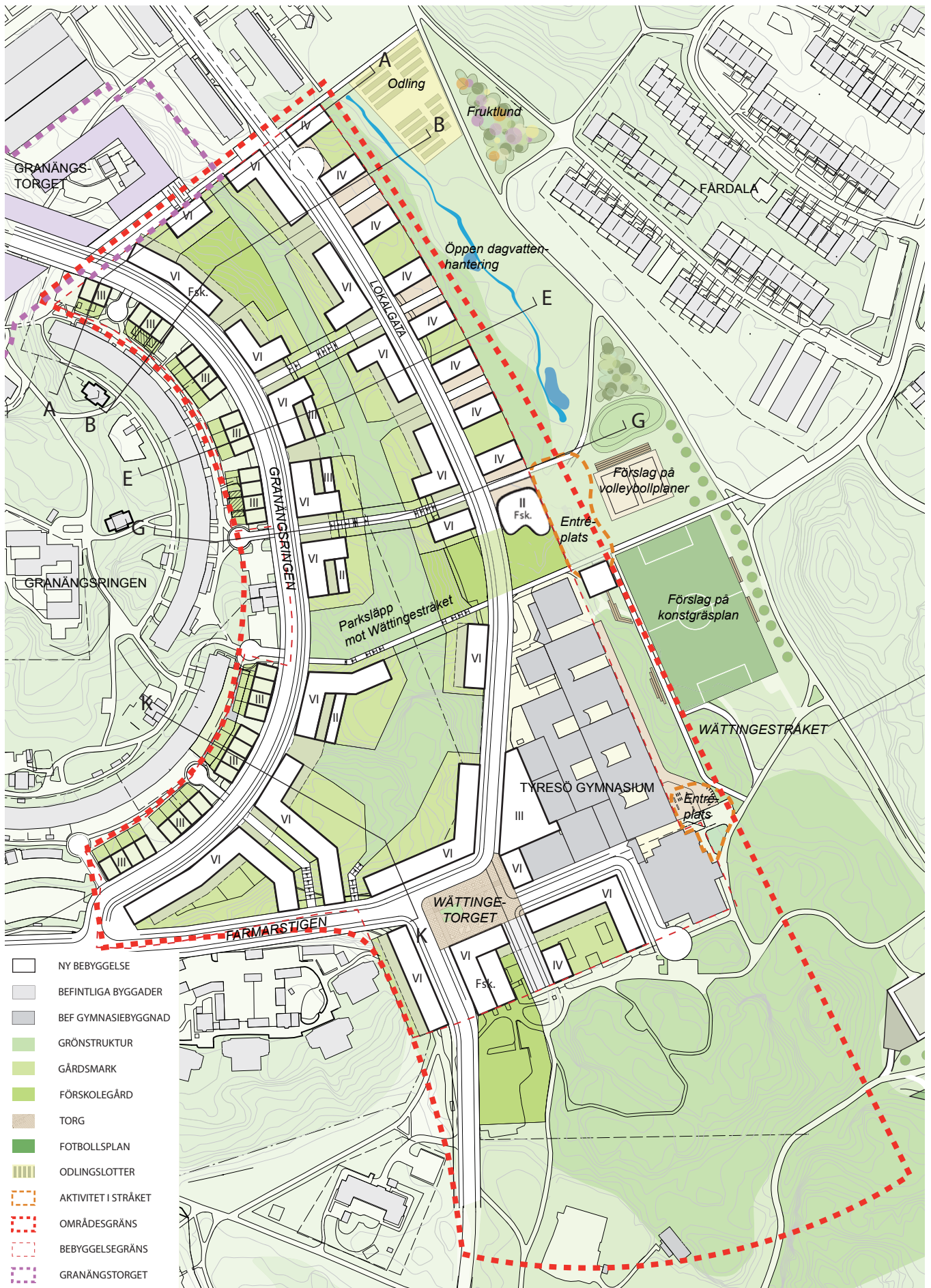
Granängsringen omvandlas till en väl definierad och gestaltad stadsgata med bostadsbebyggelse, med framsidor och entréer. En trygg och befolkad stadsgata skapas där utformningen ger ett kontrollerat körbeteende och människor kan gå och cykla på ett tryggt sätt. Möten kan äga rum och det sociala livet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



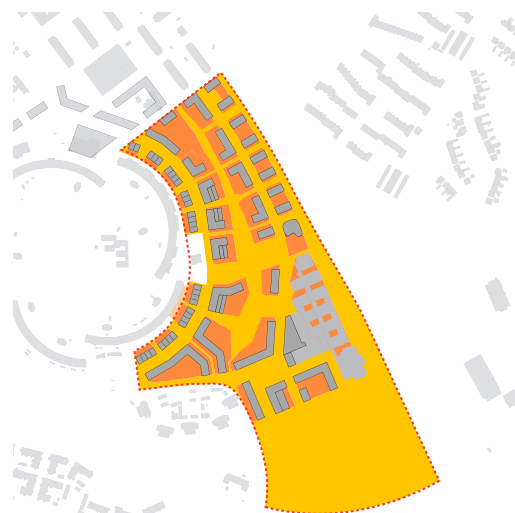


Planförslag för Wättingebacken, skala 1:3000  
Sektionsmarkeringar A-E

## Övergripande struktur

En stark och tydlig kvartersstruktur skapas med storgårds-  
kvarter där människor kan mötas och trivas och grönom-  
råden 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 samman-  
hängande tvärstråk så att ekologiska samband möjliggörs  
samtidigt som livsmiljön berikas för de boende. En nord-  
sydlig gata binder samman de nedre kvarteren och tvär-  
gående 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 trygg-  
het 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.



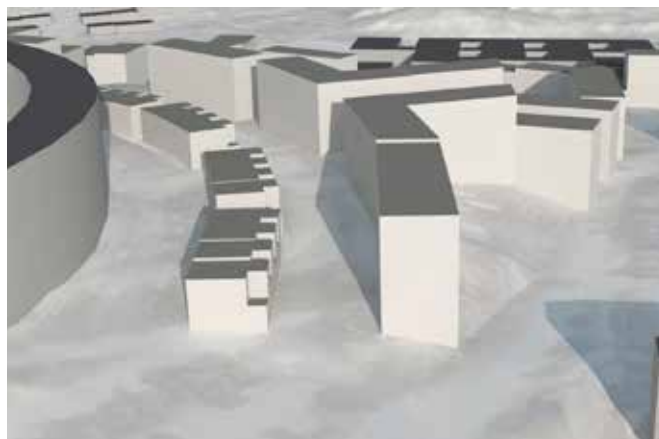
PRIVAT  
OFFENTLIGT

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

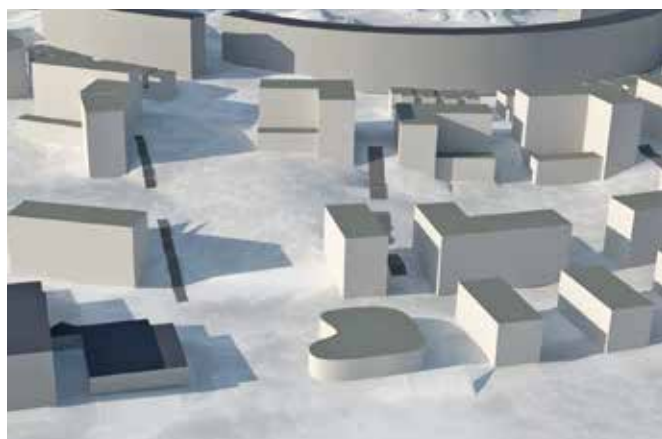
## Volymstudie



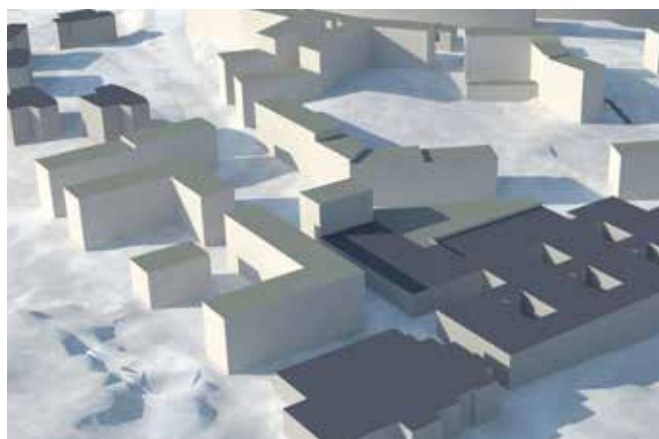
*Vy volymer Parkhus mot Wättingestråket*



*Vy mot Granängsringen som stadsgata*



*Vy parksläpp mot Granängsringen*



*Vy mot bef. gymnasieskola i ny kontext*

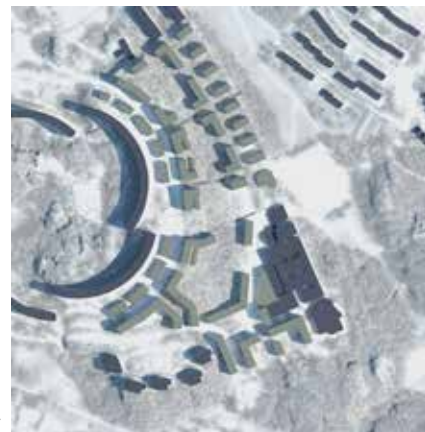
## Solstudie

Vårdagjämning



Kl 09:00  
22 mars

Sommarsolstånd



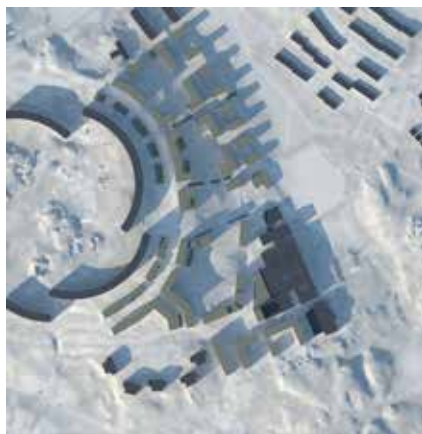
Kl 09:00  
22 juni



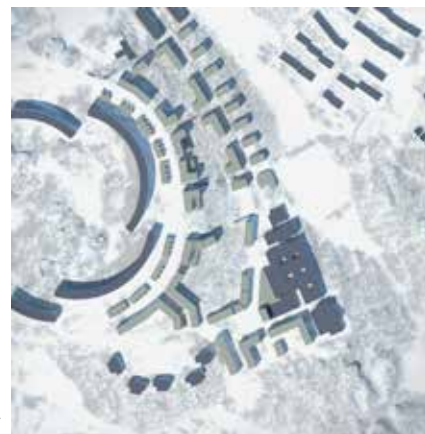
Kl 12:00  
22 mars



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.

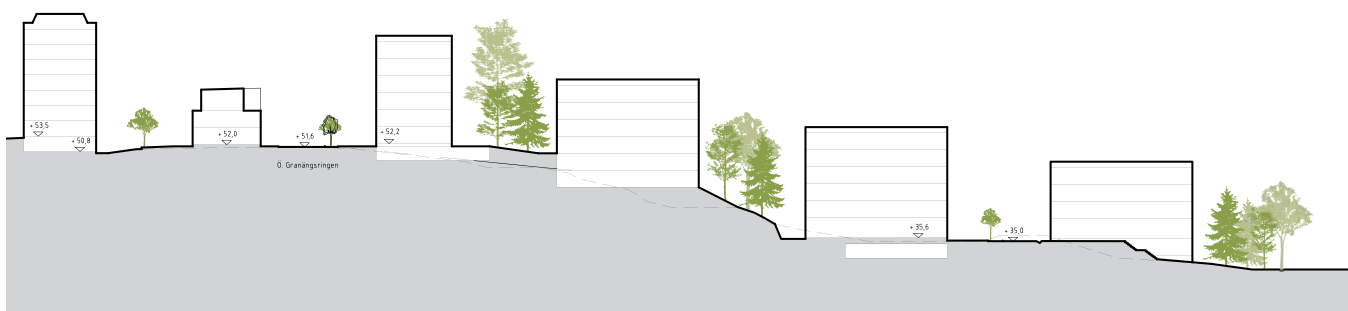
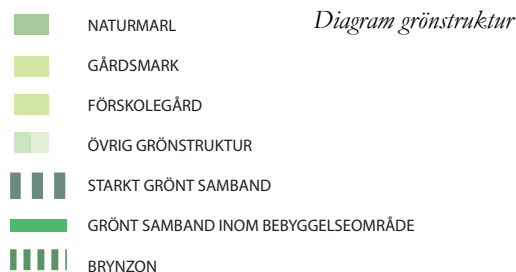
## Den gröna strukturen

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.

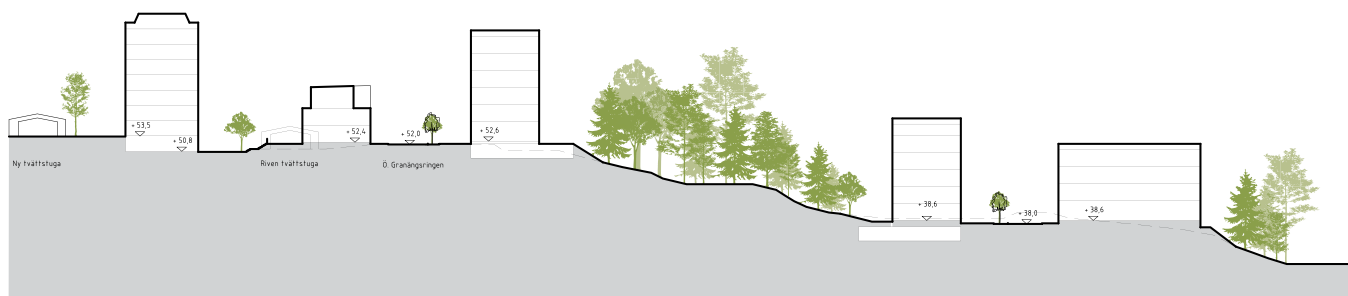
Stora träd bevaras mellan husen och de nya stadsmiljöerna kompletteras med arter som förstärker naturvärden. Befintlig topografi, landskapsformer och vegetation stärker områdets nya karaktär. Bebyggelsen ska anpassas och följa terrängen utan att skada landskapsbilden. Tydliga gränser formas mellan privata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

De tvärgående trappgrändarna ger Granängsrings 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 Granängsrings 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 AA*



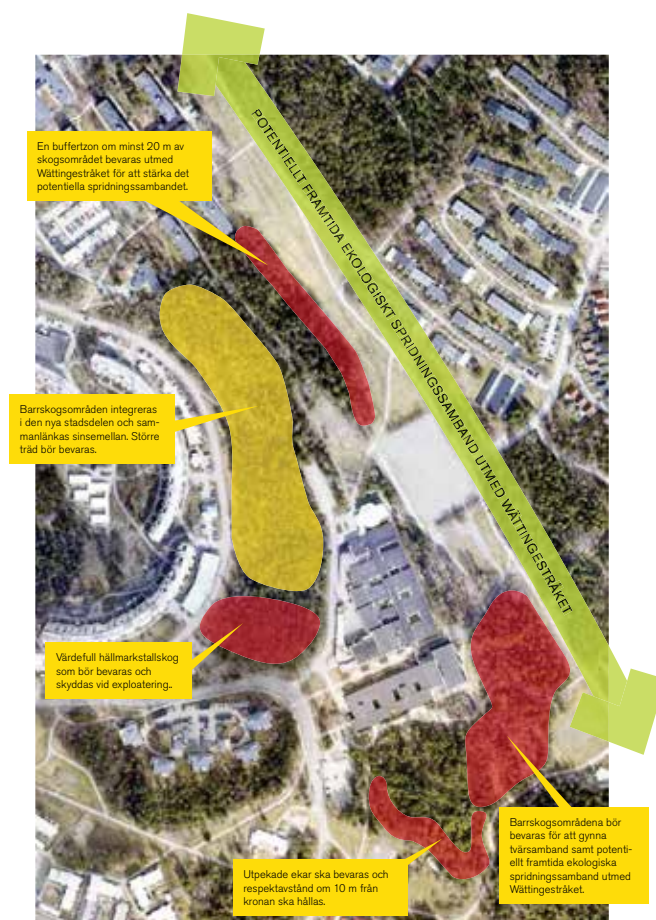
*Sektion B-B*

## 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 buffertzona mellan den nya bebyggelsen och grasmattan 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, brynzona mot Wättingestråket.

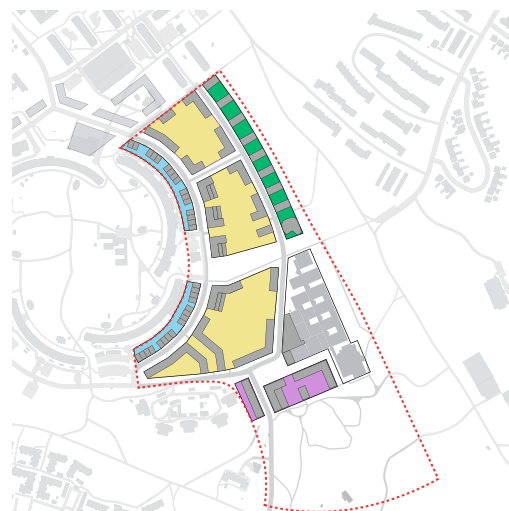


Sektion C-C

## 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 *parkehus* 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 tidsida 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.



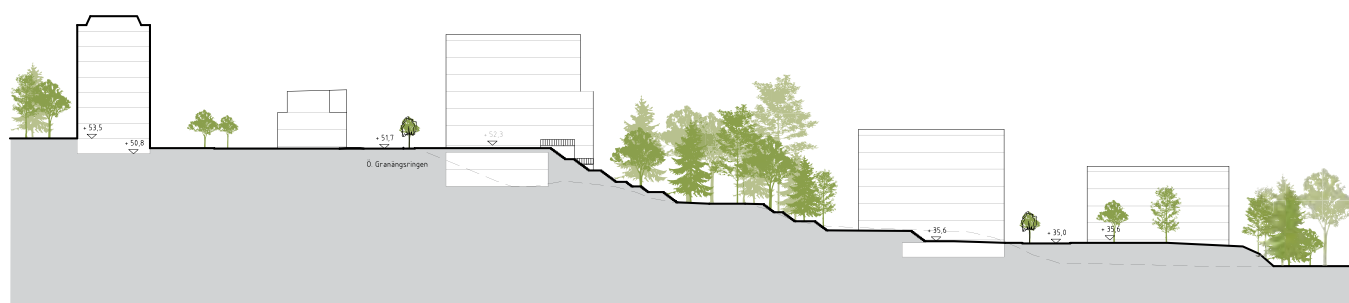
- STORGÅRDSKVARTER
- STADSRADHUS
- PARKHUS
- STADSKVARTER

*Diagram typologier*

*Referenser sett från vänster: Barometergatan, Malmö. Parc Martin Luther King, Paris. Rans 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.



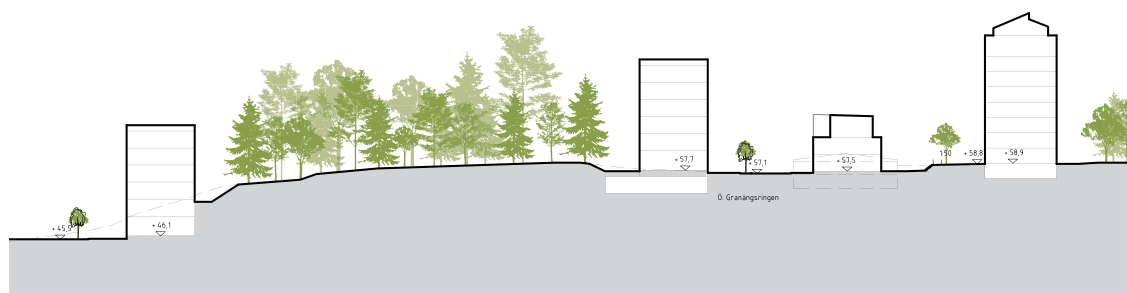
Ett nytt gaturum, Östra Granängsringen som stadsgata

Sektion



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

Plan



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

uttkort 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.



*Granängsringen som stadsgata.*

## 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 Farmarstigens 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.



*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 gaturum 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 hissband, 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 cyklister 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)

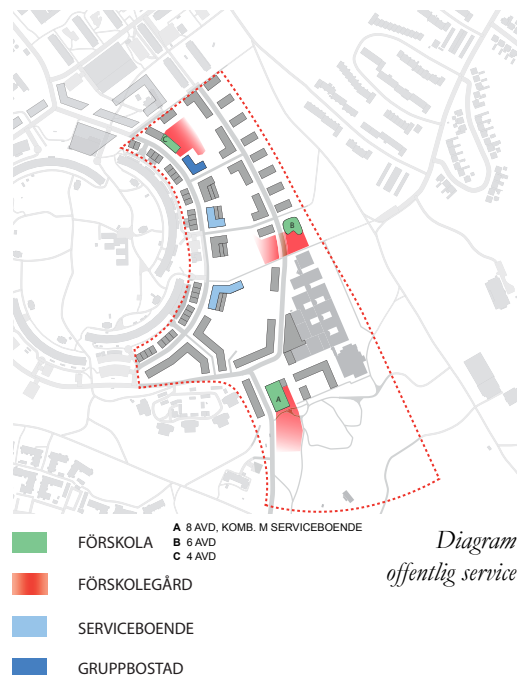
## Skola / Förskola

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

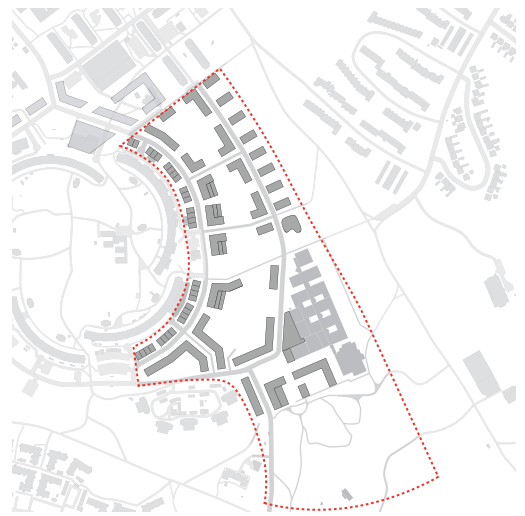
# Scenarion för Tyresö gymnasium

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.

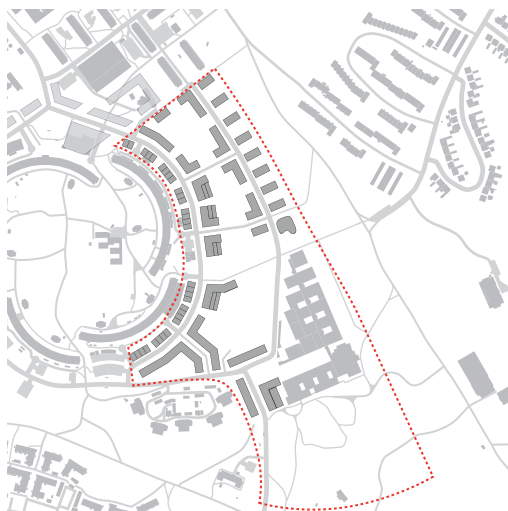
Utgångspunkten för den föreslagna nya strukturen för området är att koppla till omkringliggande områden och i största möjligaste mån bevara områdets karaktäristiska topografi och natur. I det arbetet har gymnasiebyggnaderna inte bedömts strukturerande för förslaget. Det betyder att förslagets grundstruktur 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.

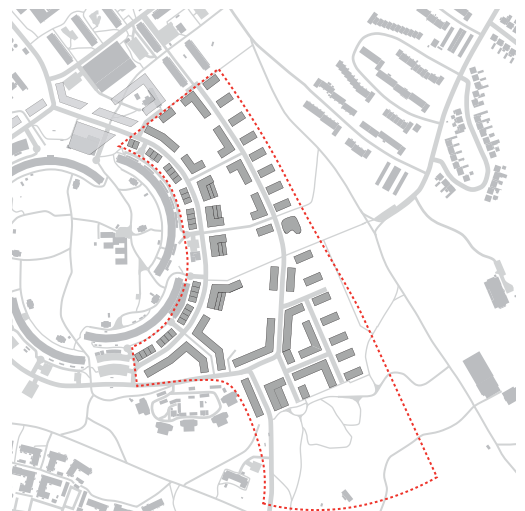


## Scenario 1 Bostäder: ca 700 nya bostäder

*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.

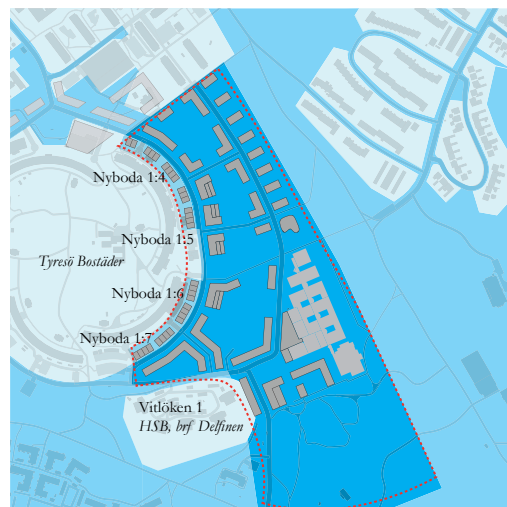
### Avfall

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 lokaliseringstudie 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.



Wättingebacken,  
Diagram ägandestruktur

■ KOMMUNALT ÄGD MARK  
■ ÖVRIG MARK  
--- BEBYGGELSEGRÄNS

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 kvartermark kommer att säljas till byggherrar i samband med att detaljplan tas fram. Undantag är om kommunen väljer att behålla del av kvartermarken 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.

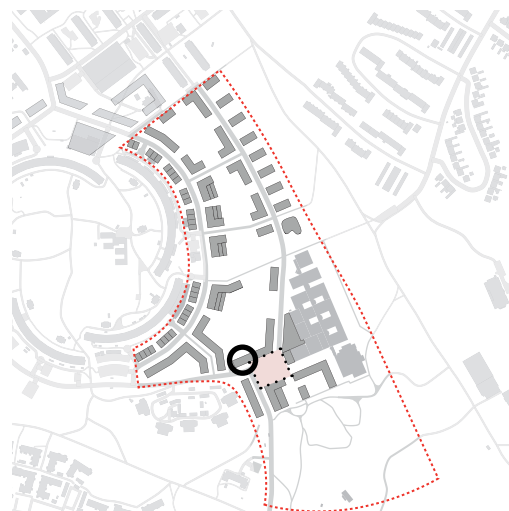
Kvartermarken inom kommande detaljplaneområde kommer att behöva styckas av i mindre fastigheter. Det kommer även att behöva göras vissa fastighetsregleringar inom kommande kvartermark. Vilka fastighetsbildningsåtgärder som erfordras får utredas i samband med kommande markanvisningar och detaljplanearbete.

## 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.

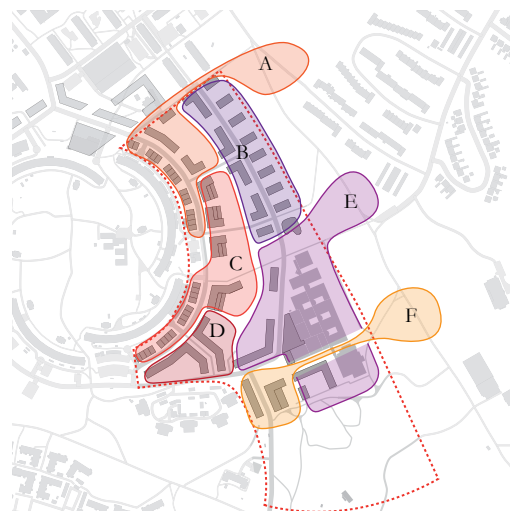
Utbyggnaden beräknas ta cirka 15 år.

## Fortsättning och uppföljning

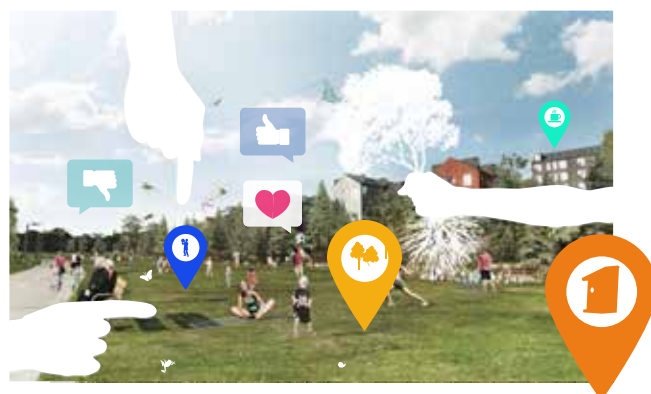
I samband med att detaljplaner tas fram och exploateringsavtal tecknas med byggherrar ska det framgå vilka krav som ställs och hur dessa ska följas upp samt vilken redovisning som krävs för att tydliggöra att kraven är uppfyllda.

## 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 ianspråktaga 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 spridningsamband.



## 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.



## 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>



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

tyresö kommun

