

KAPITEL 03: MARKANVÄNDNING

Här presenterar vi vår plan för ny markanvändning,
både för hela kommunen och per kommundel
samt tillhörande hållbarhetsbedömning.

Visionsbild Wättingebacken mot stråket

MARKANVÄNDNING

Kapitel 2 har fokuserat på hela kommunen och den stora bilden; utvecklingsstrategin och övergripande planeringsstrategier. I kapitel 3 tittar vi närmare på varje kommundel och pekar ut vissa områden som kan förändras och förtäta fram till 2035. Hur mycket vi kan förtäta beror på platsens förutsättningar och karaktär. Läs mer i kapitel 2, Stadsbyggnadsprinciper.

Hela kommunen delas upp i sex olika kartor med tillhörande beskrivning:

- Trollbäcken
- Bollmora
- Tyresö Strand
- Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm
- Yttre Brevik
- Dyviksudd, Vissvass och Öarna

TROLLBÄCKEN

1. Fler och varierade bostäder
2. Förstärka centrala Trollbäcken
3. Utveckla närservice
4. Förbättra infrastrukturen
5. Entréer till naturen, vatten och kulturmiljöer
6. Knyta ihop Trollbäcken, Bollmora/Tyresö centrum och grannkommunerna

BOLLMORA

7. Ta över del av Skrubba
8. Utveckla en attraktiv och tydlig stadskärna
9. Verksamheter och bostäder i urbana kvarter i Bollmora verksamhetsområde
10. Fler verksamheter i Södra Lindalens företagsområde
11. Knyta ihop Fårdala och Krusboda
12. Förlänga Bollmoravägen till Gudöbroleden
13. Njupkärrsvägen leder till Trollbäcken

14. Sätta kulturen och idrotten i centrum

15. Förstärka gröna park- och naturstråk

16. Knyta ihop Bollmora/Tyresö centrum med Trollbäcken, Tyresö Strand och grannkommunerna

17. Förskoleplatser och bostäder för alla

TYRESÖ STRAND

18. Strandtorget ett viktigt kommundelscentrum

19. Binda samman ny bebyggelse
20. Ta vara på och förstärk gröna samband

21. Värna riksintresset Tyresö slott och kyrka

22. Utveckla idrottsverksamheten

23. Utveckla kopplingarna till Erstavikens vatten

24. Utveckla Alby naturreservat

25. Värna kulturlandskapet

INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

26. Utveckla närcentrum och platsbildningar

27. Komplettera med ny bebyggelse

28. Bygga ut kommunalt VA och gator

29. Utöka strändernas och områdets tillgänglighet

30. Ta vara på kulturlandskapet

YTTRE BREVIK

31. Komplettera varligt med ny bebyggelse

32. Utöka strändernas och områdets tillgänglighet

33. Utveckla och förstärka gröna samband

34. Värna kultur- och naturmiljöerna

DYVIKSUDD, VISSVASS OCH ÖARNA

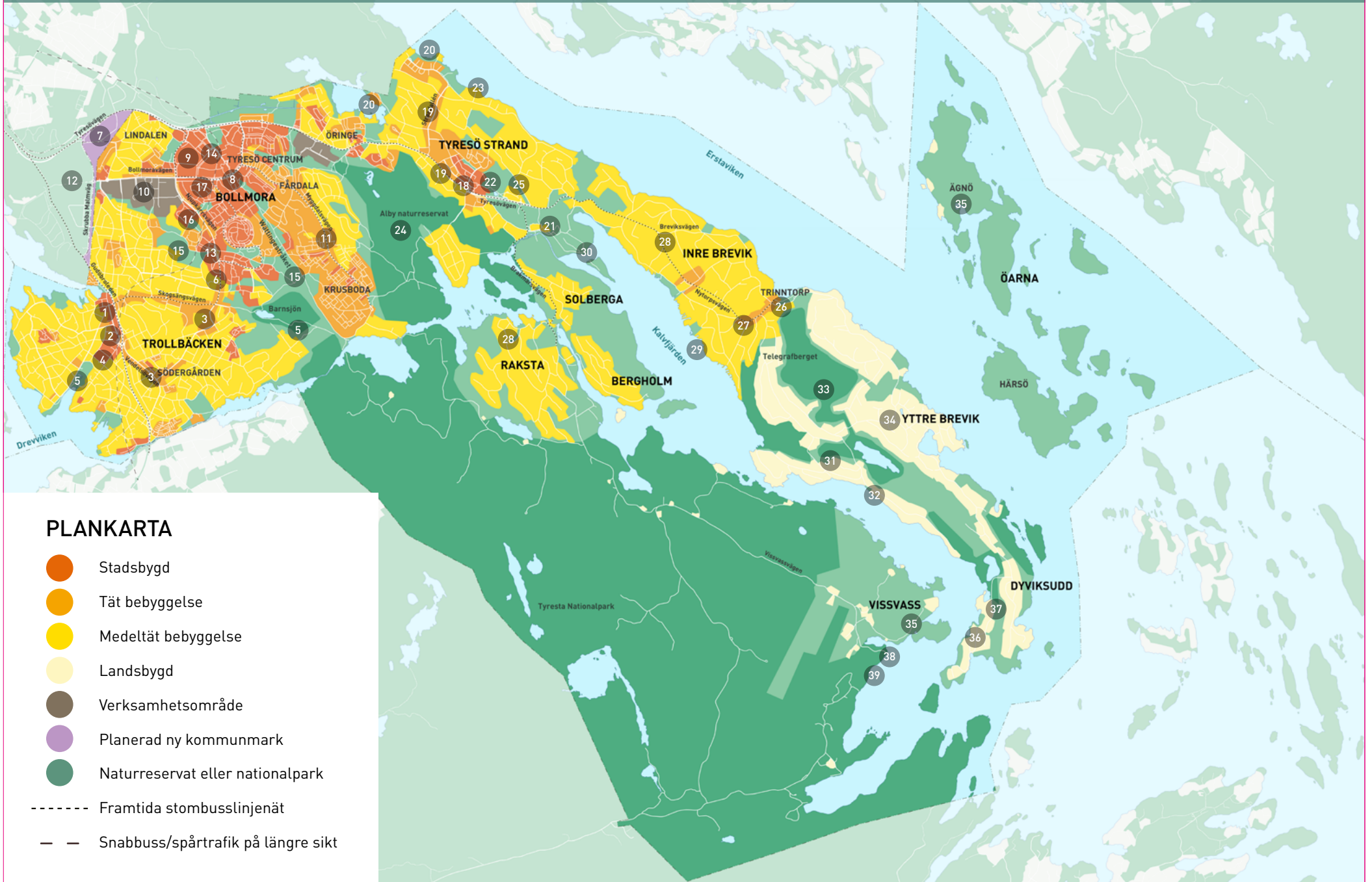
35. Värna kultur och natur

36. Utveckla gröna samband

37. Enskilda VA-lösningar

38. Utöka strändernas och områdets tillgänglighet

39. Utveckla Vissvass för båtlivet



FÖRKLARING MARKANVÄNDNINGSKARTOR

Inledningsvis förklarar vi markanvändningskartornas färger och symboler.

MÅLBILD 2035 – INTE NULÄGE

Markanvändningskartorna visar en önskad målbild för Tyresö år 2035 med en utblick mot 2055 – inte dagens användning.

INGA EXAKTA LINJER

Avgränsningar och sträckningar på kartan är grovt dragna. I efterföljande planeringer görs mer detaljerade ställningstaganden.

RISKER OCH RESTRIKTIONER

För plan- och bygglovhandläggare med flera i kommunen finns mer detaljerade kartor och fler kartläggningar tillgängliga som underlag i det dagliga arbetet.



FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Randiga områden markerar förändrad användning. Färgen under visar planerad markanvändning. Exempelvis visar grönt med randigt att där planeras ett nytt naturreservat.



STADSBYGD

Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas. Det finns fritidsanläggningar, torg, parker och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.



TÄT BEBYGGELSE

Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, platser och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.



MEDELTÄT BEBYGGELSE

Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och

mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum/platsbildningar och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.



LANDSBYGD

Kust och skärgårdsområden med blandat inslag av fritidshus, permanenta boende och till viss del jordbruk. Utbyggnad och förtätningar bedöms restriktivt.



VERKSAMHETSOMRÅDE

Utvecklas för fler verksamheter genom effektivisering av markanvändningen. Framst för verksamheter som inte kan blandas med boende på grund av risk för störningar.



PLANERAD NY KOMMUNMARK

Område som Tyresö kommun planerar att köpa för att utveckla markanvändningen till för kommunen ändamålsenlig verksamhet.



NATURRESERVAT, NATIONALPARK OCH GRÖNOMRÅDE

Befintliga naturreservat och nationalpark.

↔ GRÖNT SAMBAND

Sammanhängande natur- och parkstråk som är av stor betydelse som spridningskorridor för växt- och djurriket och som rekreationsstråk för människor. Stråken utvecklas och stärks.

◀••▶ REKREATIVT STRÅK

Stråk som har potential att utvecklas till ett rekreativt vattennära parkstråk som med fördel även lyfter fram kulturmiljöer längs stråket.

--- FRAMTIDENS STOMBUSSLINJENÄT

Enligt förslag från Landstingets Trafikförvaltning samt justerat efter Tyresö kommuns önskemål.

— — SNABBUSS/SPÅRTRAFIK

Stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik med snabbussar eller på längre sikt spårtrafik i form av spårväg eller tunnelbana.

--- PLANERADE NYA OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesbestämmelser kompletterar översiktsplanen och gör att riktlinjer blir bindande.

Visionsbild Södergården, Trollbäcken



TROLLBÄCKEN

Trollbäckens centrum, Alléplan, var en gång i tiden hela kommunens centrum. Kommundelen växte fram från och med det tidiga 1900-talet, då både sportstugor och egnahem byggdes. Från 1950-talet har Trollbäcken främst varit ett område för permanentbostäder – som har kompletterats med ett mindre antal bostadsprojekt.

Kopplingen mellan Trollbäcken och Tyresö centrum är idag otydlig och kollektivtrafiken däremellan bristfällig. Trollbäcken delas dessutom av den statliga vägen Gudöbroleden. Idag finns en efterfrågan på flerbostadshus, bättre serviceutbud, offentliga mötesplatser och gröna miljöer.

ÖVERENSKOMMET OM TROLLBÄCKEN SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Aktivt arbeta med förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse i övriga delar av kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden som framgår av kartan på nästa sida.
- Skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.

- Skapa förutsättningar för bra kommersiell och offentlig service som bibliotek, förskolor och skolor.
- Skapa tydliga entréer och stråk till naturen i Farmarstråket, Barnsjöområdet och till vattnet längs Drevvikens och Gudö ås stränder. Göra kulturmiljöerna till målpunkter längs stråken.
- Knyta samman Trollbäcken med Bollmora och grannkommunerna genom ny bebyggelse, bättre förutsättningar för kollektivtrafik, nya broförbindelser samt tydliga stråk med vägar för fotgängare och cyklist.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 62–63. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Stadsbygd
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Verksamhetsområde
-  Planerad ny kommunmark
-  Naturreservat eller nationalpark
- Framtida stombusslinjenät
- - - Snabbuss/spårtrafik på längre sikt

- 1 Fler och varierade bostäder
- 2 Förstärka centrala Trollbäcken
- 3 Utveckla närservice
- 4 Förbättra infrastrukturen
- 5 Entréer till naturen, vatten och kulturmiljöer
- 6 Knyta ihop Trollbäcken, Bollmora/Tyresö centrum och grannkommunerna

Läs mer om planeringsriktlinjerna för Trollbäcken på nästa uppslag.



2. Ett levande torg - en plats för möten och lokala evenemang.

Bild: ALMA Arkitekter



1 och 5. Ny bebyggelse skapar entréer till naturen.

Bild: ALMA Arkitekter



6. Kopplingen mellan kommundelarna stärks genom tydliga gång- och cykelförbindelser.

Bild: Landskapslaget

1. FLER OCH VARIERADE BOSTÄDER

- Förtäta Vendelsövägen med bebyggelse på båda sidor och lokaler i bottenvåningar för att berika gatulivet och ge plats för en bra servicemix enligt Trollbäckens centrumutvecklingsplan.
- Planera för bostäder och/eller icke störande verksamheter i nuvarande Trollbäckens företagsområde och området runt Trollbäckens IP. Förtäta längs stråket Skogsängsvägen.
- Planera för bostäder och/eller icke störande verksamheter i Gudö verksamhetsområde.
- Komplettera med ny bebyggelse längs gränsen mellan kommundelarna Trollbäcken och Bollmora – för att knyta samman kommundelarna och skapa entréer till naturen.
- Övriga delar med småhus kan förtätas genom tillägg av mindre flerfamiljshus, par eller radhus, genom ökade byggrätter eller delning av stora tomter enligt i kommunen gällande principer för förtätning (se Stadsbyggnadsprinciper).
- Specialbostäder (bostäder för personer med särskilda behov) tillkommer i de områden som identifierats för bostadsbebyggelse i kommundelen.

2. FÖRSTÄRKA CENTRALA TROLLBÄCKEN

- Utveckla Alléplan till ett levande, företagsamt och väl gestaltat centrum med tydlig rumslighet

– ett tryggt och trevligt torg, en levande plats för möten och lokala evenemang.

- Förtäta längs Gudöbroleden med hänsyn till riskaspekterna av transport av farligt gods och utforma en mer inbjudande gatumiljö genom grönska och gestaltning av bebyggelse.
- Utredda om biblioteket kan få en ny plats vid Alléplan för att ge kulturen en mer central plats. Fler lokaler skapas för att öka serviceutbudet.
- Utredda möjlighet för etablering av ett kontorshotell i Trollbäckens centrum.

3. UTVECKLA NÄRSERVICE

- Nya platser för service och handel kan förutom vid Alléplan och längs Vendelsövägenstråket även utvecklas i närheten av Trollbäckens IP. Där utformas närservice med ett mindre stadsdelstorg med plats för möten och viss service.
- Möjliggöra för en skola i Skälsätra.

4. FÖRBÄTTRA INFRASTRUKTUREN

- Standarden på gator och VA måste ses över och förbättras samt till viss del byggas ut. Förtätningar i området skulle kunna bidra till finansieringen av detta.

5. ENTRÉER TILL NATUREN, VATTEN OCH KULTURMILJÖER

- Värna gemensamma natur- och parkytor i



Värna gemensamma natur- och parkytor i Trollbäcken för lek och rekreation.



Bild: Ryno Quantz

- Trollbäcken för lek och rekreation. Parker och grönstråk ska vara välskötta, trevliga och trygga.
- Ta fram en parkstrategi för hela kommunen, med en fördjupad förstudie av Trollbäcken. Parkstrategin identifierar nya områden som kan utvecklas till parker i hela kommundelen och förbättrad tillgång till vattnet.
 - Utveckla platser för spontanidrott.
 - Ett rekreativt stråk längs Drevviken och Gudö å ska utvecklas så att det binder samman Flatens naturreservat i Stockholm med området vid Barnsjön. Kulturmiljöerna längs stråket ska lyftas fram.
 - Vid Barnsjön inrättas ett nytt naturreservat. Exakta gränser är inte utredda men två värdekärnor, en nordlig runt Barnsjön och en sydlig runt Gammelströmmen, binds samma med ett grönstråk.
 - Kontakten med vattnet är stark i Trollbäcken och det går att röra sig långa sträckor längs Drevvikens strand och Gudö å. Offentliga platser vid vattnet ska vara välskötta, trevliga och trygga. Badplatser och båtliv förgyller fritiden.

6. KNYTA IHOP TROLLBÄCKEN, BOLLMORA/TYRESÖ CENTRUM OCH GRANNKOMMUNERNA

- Kopplingen mellan Trollbäcken och Tyresö centrum ska stärkas genom såväl bebyggelse som nya gång- och cykelförbindelser.
- Tydliga, snabba och säkra vägar för fotgängare

- och cyklister knyter ihop kommundelen med målpunkter i och utanför kommunen. Det regionala cykelvägnätet förverkligas med cykelstråk längs hela Gudöbroleden från Vendelsö i söder till Tyresövägen i norr.
- Arbeta för förbättrad framkomlighet längst Gudöbroleden.
 - Arbeta för att landstingets nya stombusslinje J (Tyresö C – Handen – och vidare till Täby/Arninge) ska dras så att det skapas en bra koppling mellan Alléplan och Tyresö centrum.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

Översiktsplanen tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi också se bortom detta årtal – både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar nu ger ringar på vattnet i många decennier. För Trollbäckens utveckling är det på längre sikt intressant att utreda möjligheterna för:

- Spårtrafik till kommunen. Om det på lång sikt eventuellt blir nödvändigt med spårtrafik till kommunen kan även en station vid Alléplan vara aktuell.
- En ny bro för gång och cykel kopplar Trollbäcken till Huddinge och ger koppling till kollektivtrafiken väster om Drevviken.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN


- Förtätning med flerbostadshus, förbättrad kollektivtrafik och utbyggd gång- och cykeltrafik möjliggör för fler att bosätta sig och skapar förutsättningar för människor med olika bakgrund att mötas naturligt. Införandet av kulturstigar och i övrigt en satsning på integrerade kulturmiljöer är positivt. En ny skola och nya bostäder planeras vid Skålsåtraområdet vilket ökar boendattraktiviteten.
- Trollbäcken får ett eget kommundelscentrum. Mångfunktionella miljöer som exempelvis Alléplan skapar ökad tillgång till service i närområdet och förutsättningar för fler arbetstillfällen framför allt från småskaliga verksamheter och företag.
- Trollbäcken knyts tydligare samman med Tyresö centrum genom att ny bebyggelse tillkommer på vägar och gator som idag riskerar att fungera som barriärer som exempelvis vid Gudöbroleden och Vendelsövägen. En utökad kollektivtrafik, som med koppling även till pendeltåg i Skogås gynnar alla medborgare men är särskilt fördelaktig för kvinnor och unga som enligt statistik nyttjar kollektiva färdmedel i högre utsträckning.

EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Framtida klimatförändringar medför höjda havsnivåer, risk för översvämningar och försämrade markstabilitet. I Trollbäcken finns flera låglänta områden, längs kusten mot Drevviken och vid Skålsåtra, som är i riskzon för översvämning. Områden med risk för skred är Drevviken, Gudö å och Skålsåtra. Kommunens vattenplan bör noggrant ta hänsyn till detta.
- En förtätning i befintlig stadsmiljö skapar möjligheter för en effektiv förvaltning av mark- och naturresurser. Att värna gröna natur- och parkytor är viktigt för att bevara de större spridningssambanden samt små lokala habitat.
- Att kommunen på lång sikt strävar efter att dra spårtrafik fram till Alléplan i Trollbäcken bedöms nödvändigt ur ett klimatperspektiv för att minska kommunens utsläpp av växthusgaser från bilar. En önskvärd utveckling av Gudöbroleden med tanke på den förtätning som planeras är att prioritera andra trafikslag än bil, t.ex. genom att sänka hastigheten.

MÄNNISKAN I TROLLBÄCKEN

- Förtätning i Trollbäcken medför att fler människor vistas i stadsrummet vilket gör det tryggare, även under tider på dygnet där det i mer glesbefolkade delar är folktomt. Kompletterande bostadsbebyggelse kan dessutom medföra att otrygga områden blir mer trygga. Kortare avstånd ger barn, unga, pensionärer och människor med funktionsvariation ökade möjligheter att röra sig fritt.
- Ett översiktligt grepp om bebyggelse som ska knyta samman kommundelarna bedöms vara positivt för en sammanhållen helhet i Tyresö.
- Platser för lek, rekreation och spontanlek ökar vilket gynnar en god hälsa för människor i alla åldrar. Här kan det dock vara viktigt att vara uppmärksam på ett genusperspektiv i planeringen av dessa ytor då platser för särskilt idrott enligt statistik till stor del används av pojkar. Att ha en medvetenhet om att tillskapa idrottsplatser som uppskattas av flickor rekommenderas.

 Läs mer om hållbarhetsbedömningen på sidan 18-19 samt i bilaga.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA I TROLLBÄCKEN

Sträva efter att ge mer utrymme till fotgängare och cyklister på Gudöbroleden och även sänka hastigheten för biltrafik.

Viktigt att människor som förväntas flytta in till Tyresö erbjuds arbetstillfällen så att de inte tvingas söka sig till annan ort för arbete.

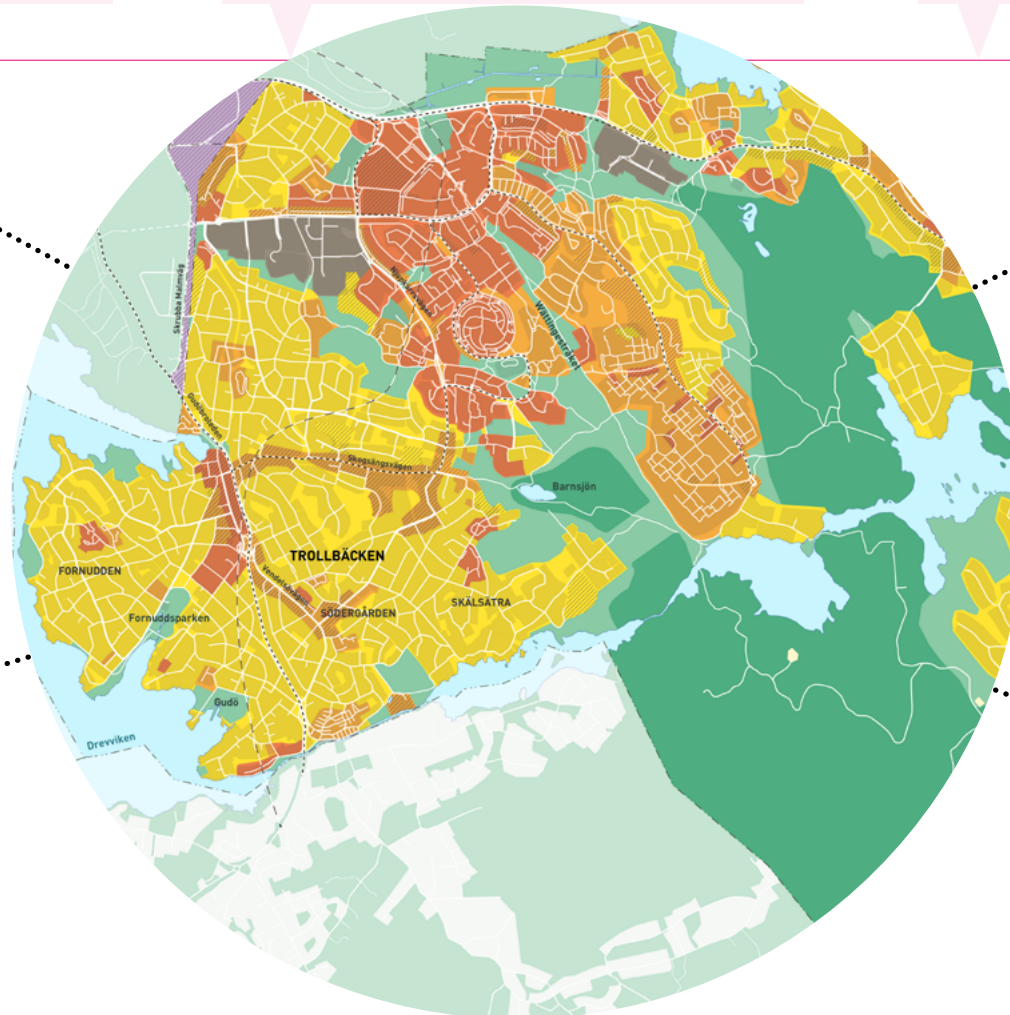
Det är viktigt att prioritera ett tydligt genusperspektiv vid planering av nya lek- och rekreationsområden.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Trollbäcken får förbättrade kopplingar till Tyresö centrum med gång- och cykelstråk samt på lång sikt en utredning av gångbro mot Skogås som minskar avstånden till service samt pendeltåg.

8 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR

Ökad kollektivtrafik och tillgänglighet knyter samman kommundelarna och ökar rörligheten men det finns risk för att förlora värdefull arbetskraft inom kommunen. Se till att skapa arbetstillfällen inom kommunen.



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Förtätning i befintlig stadsmiljö hushållar med naturresurser. Nya parkområden i kommundelen är ett välbehövligt inslag.

13 HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Beakta risker för översvämning och skredrisk vid strandområdena längs Drevviken och Gudö å samt Skålsåtra, ta hjälp av ny vattenplan.

BOLLMORA

Bollmora som vi känner det idag byggdes till stor del under det så kallade miljonprogrammet. Områdena runt dagens Tyresö centrum byggdes som en »konkav stad« – med låga hus i centrum och höga hus i utkanten. Under 1960-talet ökade Bollmoras befolkning från drygt 6 000 till 20 000. Lindalen, Öringe, Fårdala, Krusboda och Nyfors med övervägande småhus är en del av Bollmora.

Kopplingen mellan Bollmora och omgivande kommundelar (Trollbäcken och Tyresö strand) är idag otydlig och kollektivtrafiken till Trollbäcken är bristfällig. De finns en efterfrågan på bostäder i såväl flerfamiljshus som i par- och radhus.

ÖVERENSKOMMET OM BOLLMORA SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden du kan se på kartan på nästa sida.
- Skapa ett större och fortsatt varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.

- Stärka Tyresö centrum som kommunens mittpunkt och skapa förutsättningar för bra kommersiell och offentlig service – som förskolor och skolor – i kommundelens alla delar.
- Stärka de gröna värdena i centrala delar och skapa tydliga entréer och stråk till naturen. Samtidigt lyfta fram kulturmiljöerna och gör dem till målpunkter längs stråken.
- Knyta samman kommundelen med omgivningen (Trollbäcken, Tyresö strand och grannkommunerna) genom ny bebyggelse, kollektivtrafik och tydliga stråk med vägar för fotgängare och cyklist.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 68-69. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Stadsbygd
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Verksamhetsområde
-  Planerad ny kommunmark
-  Naturreservat eller nationalpark
- Framtida stombusslinjenät
- - - Snabbuss/spårtrafik på längre sikt

- 7 Ta över del av Skrubba
 - 8 Utveckla en attraktiv och tydlig stadskärna
 - 9 Verksamheter och bostäder i urbana kvarter i Bollmora verksamhetsområde
 - 10 Fler verksamheter i Södra Lindalens företagsområde
 - 11 Knyta ihop Fårdala och Krusboda
 - 12 Förlänga Bollmoravägen till Gudöbroleden
 - 13 Njupkärrsvägen leder till Trollbäcken
 - 14 Sätta kulturen och idrotten i centrum
 - 15 Förstärka gröna park- och naturstråk
 - 16 Knyta ihop Bollmora/Tyresö centrum med Trollbäcken, Tyresö Strand och grannkommunerna
 - 17 Förskoleplatser och bostäder för alla
- Läs mer om planeringsriktlinjerna på nästa uppslag.



9. Ett blandat område med verksamheter som kan ligga nära bostäder

Bild: LINK Arkitekter



16. Kompletterande kantbebyggelse – ger tydliga entréer och gränser mot det gröna.

Bild: ALMA Arkitekter



15. Ett nytt naturstråk utvecklas

Bild: Landskapslaget

7. TA ÖVER DEL AV SKRUBBA

- Tyresö kommun har för avsikt att köpa delar av Skrubba från Stockholms stad och i samband med det justera kommungränsen. Här möts tre kommuner: Tyresö, Stockholm och Nacka. Fasader mot Tyresövägen kan annonsera entrén till kommunen och länkar till grannkommunerna. Ny bebyggelse kan fungera som bullerskydd för befintliga bostäder i Lindalen.
- I mötet med Skrubba utvecklas fler bostäder.

8. UTVECKLA EN ATTRAKTIV OCH TYDLIG STADSKÄRNA

- Utvecklingen av Norra Tyresö centrum fortsätter enligt pågående planer.
- Busstorget utvecklas som stadsrum och korsningarna mellan trafikslagen ses över så att de är trygga, säkra och trevliga. Busstorget knyter ihop centrumets två delar.

9. VERKSAMHETER OCH BOSTÄDER I URBANA KVARTER I BOLLMORA VERKSAMHETSOMRÅDE

- Bollmora företagsområde omvandlas till ett blandat område med verksamheter som kan ligga nära bostäder. Ett planprogram ska tas fram för utvecklingen av området. I programmet ska vi

bland annat se över gatustrukturen och ta fram en strategi för att kunna utveckla nya och bevara befintliga verksamheter.

10. FLER VERKSAMHETER I SÖDRA LINDALENS FÖRETAGSOMRÅDE

- Marken i Södra Lindalens företagsområde ska användas effektivt och vi ska prioritera verksamheter som behöver ligga i ett verksamhetsområde. Omgivande markanvändning ska inte inskränka på nyttjandet av verksamhetsområdet.

11. KNYTA IHOP FÅRDALA OCH KRUSBODA

- Länka samman Fårdala och Krusboda genom ny bostadsbebyggelse längs Myggdalsvägen. De nya byggnaderna och gatans utformning ska göra det lättare att hitta och få det att kännas trevligt och tryggt att ta sig fram där.
- Myggdalsvägens utformning annonserar även Krusboda torg.
- Längs Myggdalsvägen i Fårdala utvecklas ett mindre hållplatstorg där bottenvåningar i kringliggande bostadshus ger plats för mindre verksamheter och service.

12. FÖRLÄNGA BOLLMORAVÄGEN TILL GUDÖBROLEDEN

- Tyresö kommun verkar för att Bollmoravägen förlängs genom Skrubba i Stockholms stad till Gudöbroleden.
- Bollmoravägens gaturum ska bli tydligare, så att entréer och verksamheter är vända mot gatan. Den norra sidan kompletteras med en blandad bebyggelse av bostäder och verksamheter.
- Verksamheterna i Lindalens verksamhetsområde prioriteras framför bostäder i planeringen om en intressekonflikt uppstår vid Bollmoravägen.

13. NJUPKÄRRSVÄGEN LEDER TILL TROLLBÄCKEN

- Njupkärrsvägen utvecklas till en gata med en förtätande bostadsbebyggelse, där bottenvåningarna i strategiska lägen innehåller verksamheter av olika slag.

14. SÄTTA KULTUREN OCH IDROTTEN I CENTRUM

- Arbetet med att etablera ett kulturhus i Tyresö centrum pågår.
- Antalet idrottsanläggningar i Bollmora ska utökas i takt med befolkningsökningen, enligt den kommunövergripande anläggningsförsörjningsplanen.

15. FÖRSTÄRKA GRÖNA PARK- OCH NATURSTRÅK

- Petterbodastråket blir ett attraktivt parkstråk med aktivitetsmöjligheter. Stråket är en del av Sörmlandsleden och det svaga gröna sambandet i Tyrestakilen.
- Ett nytt gröonstråk, Farmarstråket, utvecklas med naturstigar och nya entréer till det gröna. Stråket delar idag kommundelarna Trollbäcken och Bollmora, men får en sammanhållande funktion genom kompletterande kantbebyggelse på norra sidan – som ger tydliga entréer och gränser mot det gröna samt nya tvärkopplingar. Det gröna Farmarstråkets värden förlängs och stärks för att läka det svaga gröna sambandet – och det blir en komplett koppling till Flatens naturreservat.

16. KNYTA IHOP BOLLMORA/TYRESÖ CENTRUM MED TROLLBÄCKEN, TYRESÖ STRAND OCH GRANKOMMUNERNA

- Nya bostäder längs det utvecklade gröonstråket, Farmarstråket, utvecklas. Stråket delar idag kommundelarna Trollbäcken och Bollmora, men får en sammanhållande funktion genom kompletterande kantbebyggelse på norra sidan.
- Gång- och cykelvägnätet ska bidra till att knyta ihop kommundelarna.

- Förslaget till utveckling av bebyggelse och gröonstråk bidrar till att knyta ihop kommundelarna och Tyresö till grannkommunerna. Både gamla och nya stråk för fotgängare och cyklisterna utvecklas mellan kommundelarna.

17. FÖRSKOLEPLATSER OCH BOSTÄDER FÖR ALLA

- Specialbostäder, bostäder för personer med särskilda behov, tillkommer i de områden som identifierats för bostadsbebyggelse i kommundelen.
- Förskolor och skolor planeras så att de är lättillgängliga och har god kontakt med omgivande natur.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

Översiktsplanen tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi också se bortom detta årtal – både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar nu ger ringar på vattnet i många decennier. För Bollmoras utveckling är det på längre sikt intressant att utreda möjligheterna för:

- Spårtrafik till kommunen. Om spårtrafik på längre sikt dras till kommunen utreds en station vid Tyresö centrum.



Visionsbild Wättingestråket

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN

- En utveckling av centrala Tyresö från handelscentrum till blandad stadskärna skapar goda förutsättningar för naturliga mötesplatser och ett bra underlag för service. Det lockar till sig kompetens och företag, något som är positivt för hela kommunen.
- Blandade boende- och upplåtelseformer och prisklasser kan ge fler möjlighet att skaffa bostad i Tyresö och skapar förutsättningar för en demografiskt balanserad befolkningstillväxt.
- Att prioritera andra färdmedel än bil gynnar fler människor än om bilen är det dominerande färdmedlet.
- Att prioritera huvudgator med en blandning av verksamheter och bostäder skapar förutsättningar för att kommunen blir sammanhållen och upplevs orienterbar, något som i sin tur ökar förutsättningarna för en trygg befolkning.




EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Mer människor förväntas flytta till Tyresö i framtiden. Fler behöver åka med kollektiva färdmedel som är mer gynnsamma för klimatet än bilen. Kollektivtrafiken behöver utvecklas och kommunen vill på lång sikt utreda spårtrafik till kommunen. Om spårtrafik dras till kommunen ska en station vid centrum utredas.
- Genom att förtäta och införa mer stadsliv till redan bebyggda stråk möjliggörs en resurseffektiv markanvändning och mängden naturresurser som behöver tas i anspråk minskas. Täta bebyggelsemiljöer skapar förutsättningar för utbyggnad av fjärrvärme.
- De gröna stråken kring Petterboda samt Farmarstråket bibehålls och förstärks, både som rekreativa parkstråk och som förstärkning av Tyresta-kilens svaga gröna samband. Områdena är viktiga för ekosystemtjänster och för en sammanhängande grönstruktur. Vid Erstaviken och Myggdalsvägen är det extra viktigt att vara vaksam över att planerad utveckling inte sker på bekostnad den biologiska mångfalden och dess funktion som spridningssamband. Myggdalsvägen skär från norr till söder igenom en grön korridor som österifrån via Alby naturreservat kan leda in biologisk mångfald och fungera som en spridningskorridor för djurarter in till Bollmoras centrala delar.



MÄNNISKAN I BOLLMORA

- Gång och cykel kommer att prioriteras i den täta bebyggelsen vilket är positivt ur ett hälsoperspektiv. Fler människor kommer att vistas på gatorna och därmed skapas bra förutsättningar för ökad trygghet.
- Framtida tillgänglighet till kulturhus och idrottsanläggningar skapar förutsättningar för en aktiv och välmående befolkning. En satsning på ökad handel i centrum ökar underlaget för service- och företagsetableringar vilket innebär att fler kan nå viktiga funktioner i sitt närområde.
- Kulturhistoria är i många fall en bärare av områdets identitet. Kring Fårdala och Krusboda riskerar kulturmiljöerna att försvagas och kommunens fördjupade kulturmiljöinventering som är viktigt att beakta.
- Busstorget i Tyresö centrum är idag svårorienterat. En omvandling till stadsrum och förbättrad koppling till stadsparken ökar rörligheten. Denna plats är viktig att planera noggrant då en satsning på ökad kollektivtrafik kommer leda till fler människor och mer trafik på platsen.
- Bebyggelse längs vägar kan medföra hälsorisker på grund av buller, luftkvalitet och transporter för farligt gods. Längs Njupkärrsvägen och Bollmoravägen behöver detta särskilt beaktas.

 Läs mer om hållbarhetsbedömningen på sidan 18-19 samt i bilaga.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA I BOLLMORA

Vid omvandling av centrum från handelsplats till stadskärna; se till att det blir levande bottenvåningar och blandade upplåtelseformer.

Kollektivtrafiken behöver göras mer attraktiv så fler undviker att ta bilen. Prioritera gång och cykel.

Bevara gröna samband väster om stadskärnan för att inte förlora viktig biologisk mångfald.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Fler mångfunktionella

handels- och mötesplatser som binder ihop centrum, utökad gång- och cykeltrafik och fler bostäder är positivt för stadsutvecklingen.

8 ARBETE OCH EKONOMISK TILLVÄXT

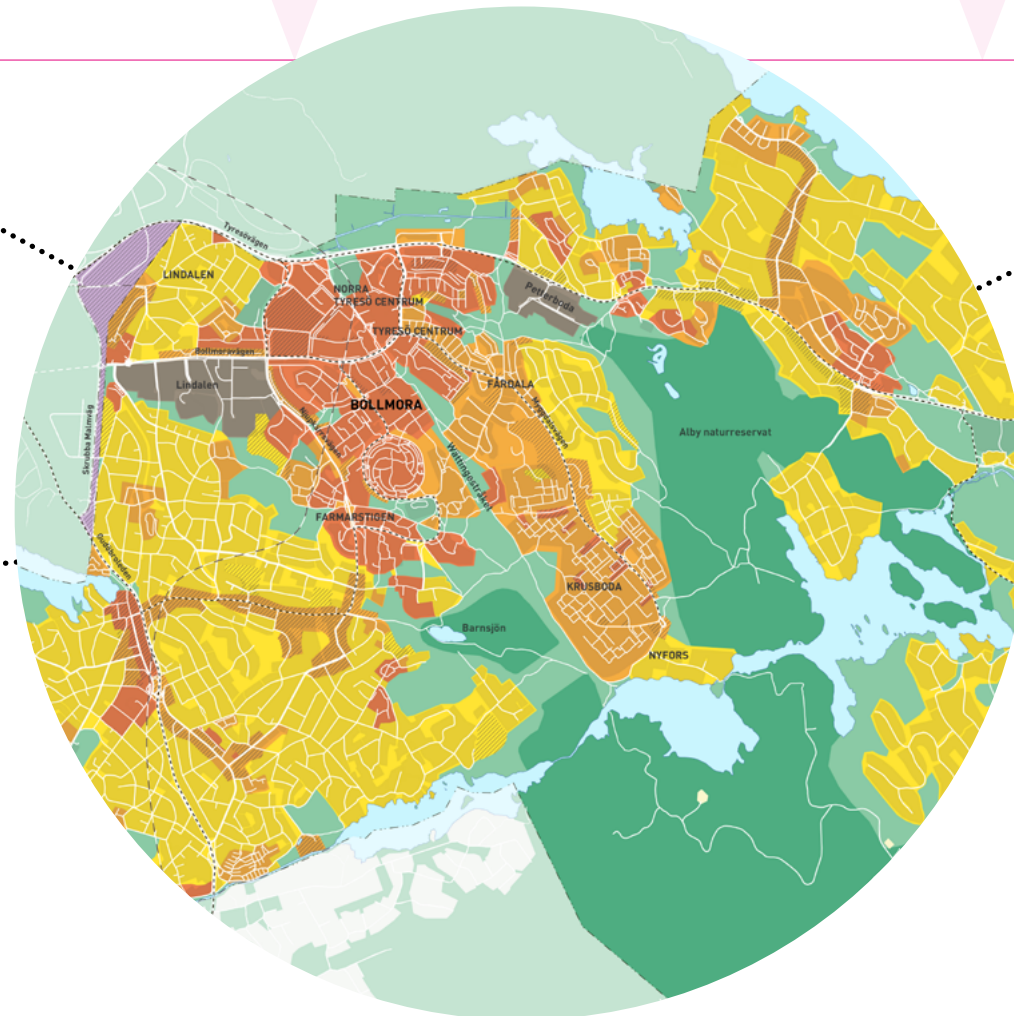
En utveckling av centrala Tyresö till blandad stadskärna skapar förutsättningar för ett bra serviceunderlag. Det lockar till sig kompetens och innovativa företag.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

De gröna stråken kring Wättinge och Petterboda bibehålls som gröna kilar vilket bedöms vara viktigt för biologisk mångfald lokalt och regionalt. Var försiktig med växt- och djurlivet väster om centrum.

3 HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Njupkärrsvägen och Bollmoravägen utvecklas till trevliga stadsgator. Var uppmärksam på buller och farligt gods. Petterbodastråkets och Farmarstråkets bevarande skapar goda möjligheter till mötesplatser för rekreation.



TYRESÖ STRAND

Tyresö Strand som vi känner det idag har vuxit fram sedan mitten av 1990-talet. Dessförinnan dominerades området av mindre sportstugor. Närheten till Erstaviken är påtaglig, särskilt i den nordöstra delen. År 2035 är Strandängarna med sin badplats en vacker havsnära park och mötesplats med café, restaurang, båtklubb och strandpromenader.

Strandtorget, kommundelens centrum, är idag ett uppskattat torg men saknar en tydlig entré från Tyresövägen. Det finns efterfrågan på mer service och handel samt bostäder i flerbostadshus i kommundelen.

ÖVERENSKOMMET OM TYRESÖ STRAND SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Aktivt arbeta med förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse i övriga delar av kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden du kan se på kartan på nästa sida.
- Ta tillvara på närheten till vattnet, slå vakt om värdefulla natur- och kulturmiljövärden och fortsätta att utveckla värden för besök, aktiviteter och naturupplevelser.

- Förbättra tillgången till storstadsnatur i både Erstavik i Nacka kommun och i Alby naturreservat. Arbeta med att skapa tydliga entréer och vägar in i naturområdena.
- Utveckla förutsättningarna för ökad offentlig och kommersiell service så som apotek, utökad livsmedelshandel och förskolor.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 74-75. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Stadsbygd
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Landsbygd
-  Verksamhetsområde
-  Naturreservat eller nationalpark
- Framtida stombusslinjenät

- 18 Strandtorget ett viktigt kommundelscentrum
- 19 Binda samman ny bebyggelse
- 20 Ta vara på och förstärk gröna samband
- 21 Värna riksintresset Tyresö slott och kyrka
- 22 Utveckla idrottsverksamheten
- 23 Utveckla kopplingarna till Erstavikens vatten
- 24 Utveckla Alby naturreservat
- 25 Värna kulturlandskapet

Läs mer om planeringsriktlinjerna för Tyresö Strand på nästa uppslag.



23. Allmänhetens tillgänglighet till vattnet utvecklas genom exempelvis strandpromenader.

Bild: Ulf Berglund



19. Ny bebyggelse ramar in gatan och lokaler möjliggörs i strategiska lägen.

Bild: ALMA Arkitekter



24. En tydlig nordlig entré till Tyresta nationalpark skapas.

Bild: Tomas Årlemo

18. STRANDTORGET ETT VIKTIGT KOMMUNDELSCENTRUM

- Strandtorget annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna adderas norr om vägen. Struktur och innehåll vid Strandtorget utvecklas och ger plats för mer boende, service, vårdcentral och kanske ett kontorshotell.

19. BINDA SAMMAN NY BEBYGGELSE

- Framkomligheten för Tyresövägen förbättras med en tredje körfält.
- Strandallén utvecklas till en tydlig sammanbindande bostadsgata med lokaler i strategiska lägen.
- Ny bebyggelse tillkommer på ömse sidor om Tyresövägen från Strandallén österut förbi Strandtorget genom pågående och framtida projekt.
- Flerbostadshus planeras i strategiska lägen.

20. TA VARA PÅ OCH FÖRSTÄRK GRÖNA SAMBAND

- De gröna sambanden och Tyrestakilen upp mot Nacka förstärks. En dialog om ökad tillgänglighet till Erstaviks grönområden genomförs.
- Fiskevatten och fiskereproduktion vid Strandängarna och Öringesjön värnas.

21. VÄRNA RIKSINTRESSET TYRESÖ SLOTT OCH KYRKA

- Riksintresseområdet med omnejd värnas och utvecklas till ett än mer känt och omtyckt utflyktsmål i regionen.

22. UTVECKLA IDROTTSVERKSAMHETEN

- Idrottsverksamheten och parklandskapet mellan Strandskolan och Tyresö Skola kompletteras i enlighet med antagen detaljplan till en mötesplats för motion och spel.

23. UTVECKLA KOPPLINGARNA TILL ERSTAVIKENS VATTEN

- Allmänhetens tillgänglighet till Erstaviken utvecklas genom strandpromenader, strandnära naturstigar och mötesplatser för att på sikt få sammanhängande stråk utmed eller nära vattnet. Ökad orienterbarhet i området planeras så att det är lätt att finna vägar till vattnet.

24. UTVECKLA ALBY NATURRESERVAT

- Området utvecklas i enlighet med utvecklingsplanen Attraktiva Alby, som skapar en tydlig nordlig entré till Tyresta nationalpark.



Bild: Ola Fogelström

Strandtorget, Tyresö Strand



25. VÄRNA KULTURLANDSKAPET

- Öppna kulturlandskap värnas.
- Värna riksintresset Tyresö slott genom att förändringar som riskerar att inverka på landskapets karaktär eller på enskilda byggnaders kulturhistoriska värde görs tillsammans med antikvarisk expertis.
- Öppenheten och den lantliga karaktären på landskapsrummet norr om Tjärnstigen (södra delen mot Tyresövägen) bevaras.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

Översiktsplanens tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi se bortom detta årtal både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar ger konsekvenser längre fram.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN

- Tyresö Strand kommer att förtätas med ny bebyggelse samt kompletteringsbebyggelse framför allt i kollektivtrafiknära områden. Detta ökar mobiliteten för fler då alla inte har tillgång till bil.
- Ökad befolkning medför ökat uttag av dricksvatten. Tyresö Strand ligger i dag på gränsen till för lågt tryck i dricksvattenledningarna och ett till vattentorn kan behöva byggas för att hålla trycket i ledningarna tillräckligt högt.
- Förtätning- och kompletteringsbebyggelse bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät.
- Viktiga kulturmiljöer kring Tyresö slott och öppna jordbruksmarker bevaras vilket är viktigt för bland annat platsens historiska identitet.




EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Det är viktigt att antalet bussavgångar möter den förmodade befolkningsökningen för att de boende inte ska använda bil i en utsträckning som har en ökad negativ konsekvens för klimatet. Cykelvägnätet bör förbättras för att sammankoppla kommundelen med Tyresö centrum och övriga delar av Tyresö.
- Området mot kommungränsen i norr är ett utpekad regionalt svagt samband för grönstrukturen. Satsningar på att förbättra spridningsvägar för djur och växter är viktigt. Exploatering i detta område behöver föregås av en naturinventering.
- Alby naturreservat utvecklas med hjälp av en utvecklingsplan som syftar till att göra platsen attraktiv, skydda riksintresse för friluftsliv samt värna värdet som naturreservat. Detta bedöms mycket positivt.
- När tillgången till Erstaviken ökar är det viktigt att bevara grönstrukturens viktigaste funktioner. Utvecklingen av platsen föreslås göras i samarbete med eller under projektledning av kommunekolog som säkrar djurlivets tillgång till platserna.



MÄNNISKAN I TYRESÖ STRAND

- Möjlighet till fysisk aktivitet nära bostäder ökar möjligheter till ett aktivt och hälsosamt liv. Utvecklad idrottsverksamhet och parklandskap mellan Strandskolan och Tyresö gamla skola bedöms möta dessa krav. Ökad tillgänglighet till Erstaviks grönområden och strandområden underlättar för fysisk aktivitet. Det är dock även viktigt att tänka på att skapa målpunkter för äldre barn/ungdomar då detta är en målgrupp som lätt glöms bort.
- Att komplettera med bostäder i redan bebyggda områden ökar möjligheterna till att skapa blandade upplåtelseformer. Detta kan leda till större individuella valmöjligheter över sin boendesituation, oberoende av bakgrund och vilket skede i livet en befinner sig i, vilket är positivt.
- Utvecklingen av nya bostäder och lokaler i bottenvåningarna vid Strandtorget ger lokalbefolkning och turister större tillgång till vardagligt viktigt närservice såsom vårdinrättningar, apotek och dagligvaruhandel.

 Läs mer om hållbarhetsbedömningen på sidan 18-19 samt i bilaga.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA I TYRESÖ STRAND

Ta hänsyn till klimatförändringar och höjda vattennivåer på de låglänta delarna av kuststräckan.

Se till att utöka antalet bussavgångar så den ökade befolkningen kan nyttja kollektivtrafik istället för bil.

Beakta ett barn- och ungdomsperspektiv vid utvecklingen av Alby Naturresevat och Tyresta nationalpark. Ungdomar/äldre barn glöms lätt bort i planering.



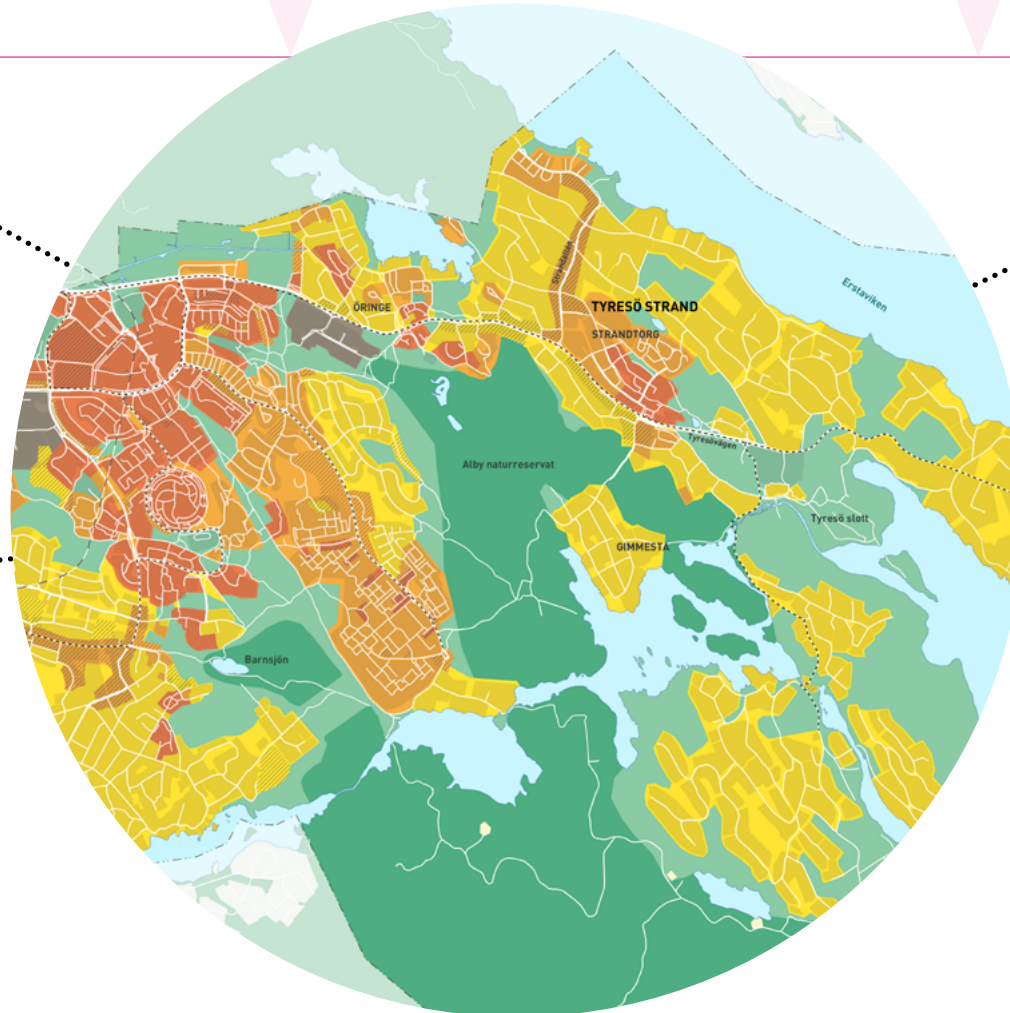
11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Anslut bebyggelse till fjärrvärmenätet eller annan hållbar energikälla. Förtäta med bebyggelse i kollektivtrafiknära områden.



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Alby naturreservat är en stor tillgång i området och utvecklas med hjälp av strategin »attraktiva Alby«. Vistelse i natur är bra för hälsan och bidrar till ett långsiktigt miljöengagemang.



10 MINSKAD OJÄMLIKHET

Blandade upplåtelseformer och olika prisklasser skapar större möjligheter till boende i olika livssituationer.



3 HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Goda rekreativmöjligheter i naturmiljö ger bättre hälsa. Förbättrade gång- och cykelvägar stimulerar till motion.

INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm känner vi idag som omvandlingsområden som i snabb takt övergår från fritidshusområden till områden för åretruntboende. VA och gator byggs ut på de flesta ställen för att möta den ökande befolkningen på ett hållbart och trafiksäkert sätt. Trots att områdena är omgärdade av vatten är upplevelsen av närhet och tillgängligheten i många delar begränsad.

Vid Trinntorp utvecklas ett nytt närcentrum för Brevik som även fungerar som en tydlig port mot resten av den södra skärgården. Här finns utrymme för nya bostäder i mindre förtätningar längs Tegelbruksvägen och runt om på de fastigheter som ligger närmast. Det skapas en torgbildning som möjliggör för butiker och service som gör att området lever året runt. Även i närområdet runt Brevik skola finns vissa möjligheter till mindre förtätning med bostäder. Solberga, Bergholm och Raksta är platser som lockar till besök främst sommartid.

ÖVERENSKOMMET OM INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Skapa ett större utbud av attraktiva bostäder med varierande boendeformer för att möjliggöra en boendekarriär, i livets alla skeden, inom kommundelen.
- Trinntorp utvecklas som skärgårdskontaktpunkt och ett närcentrum för Brevik med torg, bostäder, lokaler och service året om.
- Längst Tegelbruksvägen och Breviks skola vid korsningen Nytorpsvägen och Rödhakevägen planeras förtätning. Korsningen Brakmarsvägen och Rakstavägen i Raksta utgör mindre platsbildning till mötesplats.
- Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp (VA) och kommunala gator fortsätter som idag. Etappindelningen anpassas så att de områden som har bristande tillgång på grundvatten, prioriteras i den mån det är praktiskt genomförbart ur ett VA-utbyggnadsperspektiv.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Stadsbygd
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Landsbygd
-  Naturreservat eller nationalpark
-  Framtida stombusslinjenät

- 26 Utveckla närcentrum och platsbildningar
- 27 Komplettera med ny bebyggelse
- 28 Bygga ut kommunalt VA och gator
- 29 Utöka strändernas och områdets tillgänglighet
- 30 Ta vara på kulturlandskapet

Läs mer om planeringsriktlinjerna på nästa uppslag.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 80-81. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.



26. Mindre flerbostadshus runt ett torg skapas.
Bild: ALMA Arkitekter



30. Vyerna från riksintresset Tyresö slott bevaras.
Bild: Can Burcin Sahin



*På längre sikt: En mötesplats för besökare möjliggörs.
Bild: ALMA Arkitekter

26. UTVECKLA NÄRCENTRUM OCH PLATSBILDNINGAR

- Ett närcentrum möjliggörs vid Trinntorp med bostäder runt ett torg. I närområdet planläggs för bostäder i flerfamiljshus och radhus med olika upplåtelseform. En mindre livsmedelsbutik och annan kommersiell och kommunal service möjliggörs genom att verksamhetslokaler planeras i bottenvåningarna.
- Trinntorp förstärks som Tyresös kontaktpunkt med skärgården. Utformning av skärgårdsbryggan och badet ses över så att detta håller hög standard gestaltningsmässigt och blir en trivsamt målpunkt och mötesplats för alla. Även gästbryggan och service för båtgäster utvecklas.
- I närområdet kring Brevik skola planeras en tätare bostadsstruktur.
- Utblicken mot Kalvfjärden förstärks genom att bland annat hålla siktstråket längs Rödhakevägens förlängning öppet.
- Korsningen Brakmarsvägen och Rakstavägen i Raksta utgör mindre platsbildning.
- Utvecklar offentliga platser i samband med platsbildningar.

27. KOMPLETTERA MED NY BEBYGGELSE

- Utmed delar av Nytorpsvägen och Tegelbruksvägen fram till Trinntorp planeras förtätning med bostäder.
- Större byggrätter för villabebyggelse ska bli möjliga i kommande detaljplaner.

28. BYGGA UT KOMMUNALT VA OCH GATOR

- Utbyggnaden av kommunalt VA och gator fortsätter enligt inriktningsbeslut. En strategi för Östra Tyresö tas fram som ser över etappindelning, byggrätter och genomförandetid. Gatorna ges en utformning som är trevlig, trygg och säker för alla trafikanter.

29. UTÖKA STRÄNDERNAS OCH OMRÅDETS TILLGÄNGLIGHET

- Allmänhetens tillgång till stränder vid Erstaviken, Ällmorafjärden och Kalvfjärden utvecklas. Orienterbarheten och kunskapen om området ökar genom tydlig gestaltning och skyltning, som tillgängliggör områdets kvaliteter och målpunkter.
- Gång- och cykelstråk utvecklas så att de binder samman målpunkter. Bra och trygg cykelparkering vid busshållplatser planeras.

30. TA VARA PÅ KULTURLANDSKAPET

- De obebyggda stränderna mot Kalvfjärden värnas så att vyerna från riksintresset för kulturmiljö vid Tyresö slott bevaras.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

- Översiktsplanen tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi se bortom detta årtal både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar ger konsekvenser längre fram. På längre sikt är det för Inre Breviks, Solbergas, Rakstas och Bergholms utveckling intressant att utreda möjligheterna för att:
- Skapa en mötesplats och målpunkt för besökare vid Tegelbruket

Bild: ALMA Arkitekter



Visionsbild för Trinntorp

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN

- En utveckling av gång- och cykelnätet medför kortare upplevt avstånd till viktiga målpunkter som arbete, skola, bostad och service.
- Sommarstugor omvandlas till åretruntboende och tomter kompletteras med lägenheter och radhus. Detta gör att fler människor med olika ålder och bakgrund får möjligheten att välja att bosätta sig där vilket bedöms påverka den demografiska balansen positivt.
- Kommunen tar fram en VA-strategi för hela Östra Tyresö vilken blir viktig att förhålla sig till för att inte orsaka problem med övergödning av sjöar, vikar och vattendrag samt saltinträngning och vattenbrist i enskilda brunnar.
- Kommunen tar ett ansvar för områdets känslighet för förändring i kultur- och miljövärde och skyddar till stor del de obebyggda stränderna vid Kalvfjärden.
- Kommunen bör planera för en ökad användning av förnybar energi, även där fjärrvärme inte är aktuellt. Det kan t.ex. innebära planering för lokala gemensamhetsanläggningar.




EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Antalet boende på Brevikshalvön kommer att öka vilket leder till fler bilresor och ökade utsläpp av växthusgaser som påverkar klimatet och luftkvaliteten negativt.
- Inre Brevik är ett regionalt svagt samband vilket måste beaktas vid förtätning. De befintliga spridningsvägarna bör bevaras.
- En ökad tillgänglighet till kust- och strandområden är positiv för människors välbefinnande men riskerar att påverka växt- och djurlivet negativt. Även här rekommenderas utveckling i samarbete med kommunekolog.
- Utvecklingen av Trinntorp och Gästbryggan riskerar att öka andelen hårdgjorda ytor vilket kan påverka dagvattenhanteringen negativt.



MÄNNISKAN PÅ INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

- Större tillgång till trygga gång- och cykelstråk och ett ökat antal varierade bostäder bedöms positivt ur medborgarnas hälsa och välbefinnande. Det minskar även de fysiska avstånden mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar, vilket är bra för jämställdheten.
- Utbyggnad av kollektivtrafiken är nödvändig och ökar rörligheten för kvinnor, barn, ungdomar och pensionärer. Det gynnar även möjligheten för dessa grupper att delta i kultur-, idrott- och fritidsutbudet inom kommunen. Detta bör prioriteras.
- Närcentrum vid Trinntorp, fler offentliga platser samt mindre platsbildningar vid korsningen Brakmarsvägen och Rakstavägen skapar nya platser för möten och sociala integrationer mellan människor med olika socioekonomisk bakgrund. Nytorpsvägen söderut mot Tegelbruksvägen riskerar att ha en barriäreffekt om den inte förtätas i samma utsträckning som resten av Inre Brevik.
- Lokaler i bottenplan inom utvecklingsområden skapar förutsättning för bättre service åt boende i närområdet och även nya arbetstillfällen.

 **Läs mer om hållbarhetsbedömningen** på sidan 18-19 samt i bilaga.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNAN FÖR INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

Var försiktig vid förtätning och tillgängliggörandet av kust- och strandområden så att inte växt- och djurlivet påverkas negativt.

Bevara områdets karaktärer och bygg ut med försiktighet. Vid förtätning tänk på att bevara gröna stråk.

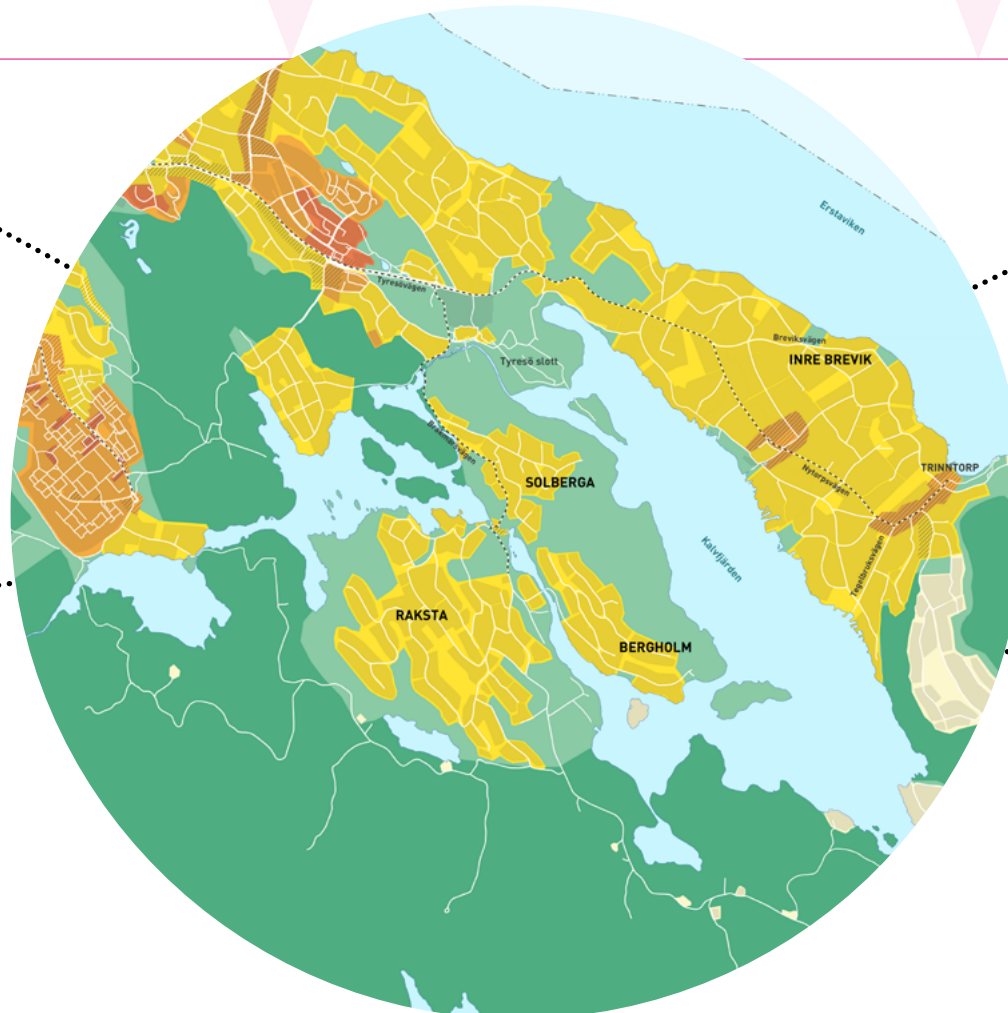
Utbyggnaden av VA och gator bör följa strategin för Östra Tyresö och hålla samma takt som utbyggnaden inom omvandlingsområdena.

9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR

Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm är omvandlingsområden som utvecklas i snabb takt. Stor vikt bör läggas på att säkra en hållbar infrastruktur i form av fungerande VA, säkra gatu-, gång- och cykelnät.

3 HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

En ökad utbyggnad av kollektivtrafiken, gång- och cykelbanor gynnar människors möjlighet till vardagsmotion vilket är bra för hälsan, detta bör prioriteras. Även tillgång på rekreativa miljöer i sin direkta närhet gynnar människors välmående och hälsa.



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Inre Brevik är ett regionalt svagt samband för gröstrukturen. Förtätning behöver ske med hänsyn till spridningsvägar för djur och växter.

8 ARBETEN OCH EKONOMISK TILLVÄXT

I och med att fler bosätter sig i området samt planen för ett närcentrum i Trinntorp ökar möjligheten till bra närservice vilket skapar fler arbetstillfällen.

YTTRE BREVIK

Yttre Brevik består av naturreservatet Klövberget och det planerade Telegrafbergets naturreservat. Vi känner området som ett omvandlingsområde där allt fler bosätter sig året runt. Idag har området små byggrätter anpassade till fritidshusområde och enskilda lösningar för vatten och avlopp.

Det unika skärgårdslandskapet är väl bevarat liksom de skilda kulturmiljöerna som berättar om olika tiders historia. Området vid Breviksmaren har stora samhällshistoriska och socialhistoriska värden.






ÖVERENSKOMMET OM YTTRE BREVIK SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:

- Ta tillvara på värdefull natur- och vattenmiljö genom att bland annat utveckla allmänhetens tillgång till naturreservaten. Fortsätt utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten- och naturupplevelser.
- En strategi för Östra Tyresö tas fram som ser över utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA), gator, huvudmannaskap, etappindelning, byggrätter och genomförandetid.

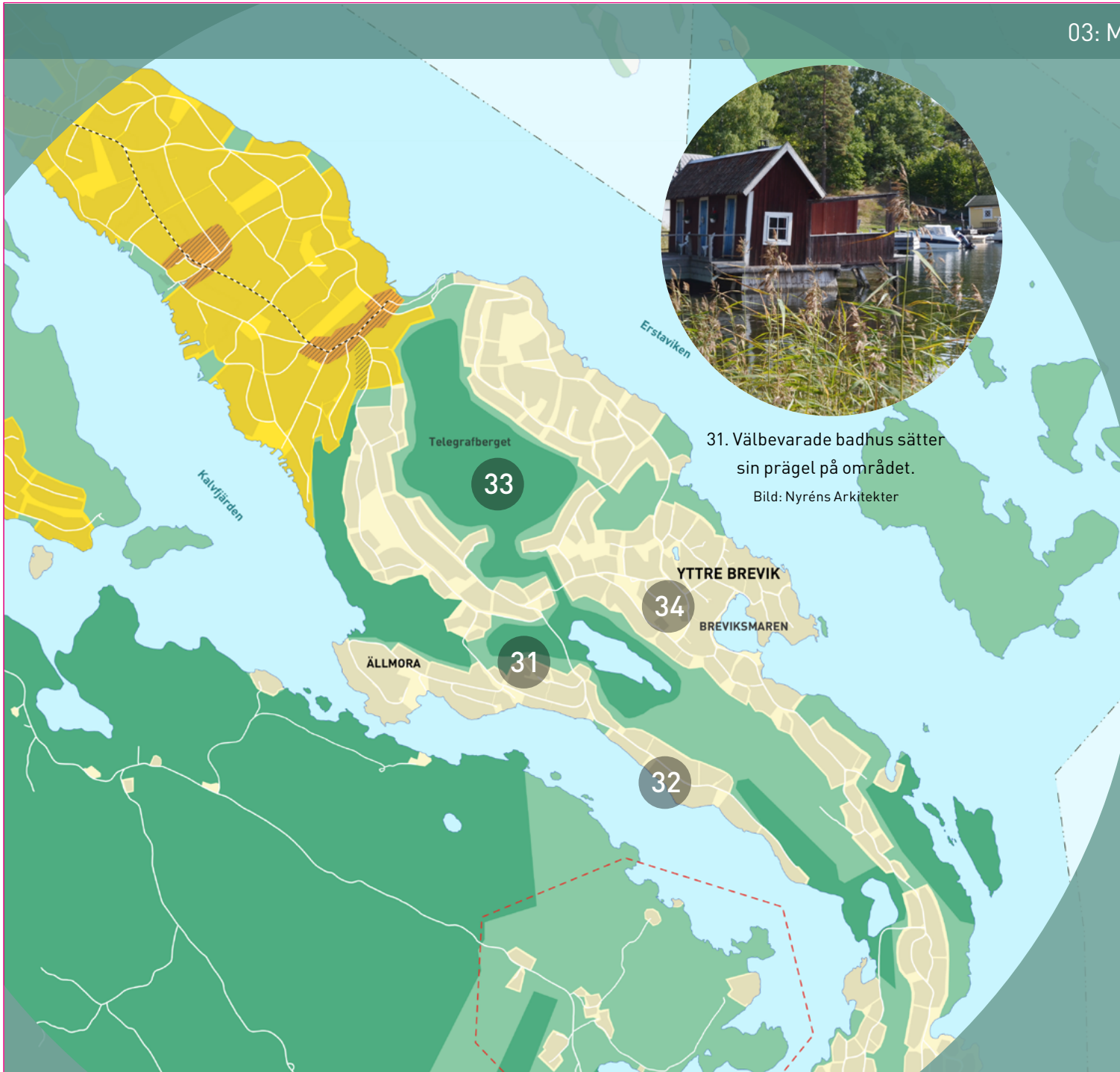
I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 86-87. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Landsbygd
-  Naturreservat eller nationalpark
- Framtida stombusslinjenät

- 31 Komplettera varligt med ny bebyggelse
- 32 Utöka strändernas och områdets tillgänglighet
- 33 Utveckla och förstärka gröna samband
- 34 Värna kultur- och naturmiljöerna

Läs mer om planeringsriktlinjerna för Yttre Brevik på nästa uppslag.



31. Välbevarade badhus sätter sin prägel på området.

Bild: Nyréns Arkitekter



32. Service för det rörliga friluftslivet utvecklas så att miljön bevaras.

Bild: David Zandén



33. Ett nytt naturreservat inrättas vid Telegrafberget.

Bild: Göran Bardun

31. KOMPLETTERA VARLIGT MED NY BEBYGGELSE

- Tomternas naturkaraktär längs Noretvägens norra sida vid Ällmora bevaras.
- Öppna åker- och ängsmarker värnas.
- En strategi för Östra Tyresö tas fram som ser över utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) och gator, huvudmannaskap, etappindelning, byggrätter och genomförandetid.

32. UTÖKA STRÄNDERNAS OCH OMRÅDETS TILLGÄNGLIGHET

- Strändernas tillgänglighet för allmänheten värnas.
- Orienterbarhet och tillgänglighet för regionens invånare ökas så att de kan ta del av natur- och kulturmiljöerna.
- Trygga stråk för gång- och cykeltrafik utvecklas, samt trygg cykelparkering vid busshållplatser.

33. UTVECKLA OCH FÖRSTÄRKA GRÖNA SAMBAND

- Ett nytt naturreservat inrättas vid Telegrafberget.
- Naturpartier och vegetation skyddas, schaktning och sprängning förhindras, hårdgörning av mark undviks och placering av ny bebyggelse på fastigheterna styrs i detaljplanering.
- Södra Breviks värdekärna binds samman med Tyresös värdekärna (läs mer i Kunskapsunderlag för grönstruktur).

34. VÄRNA KULTUR- OCH NATURMILJÖERNA

- Förändringar och förtätningar inom känsliga kulturmiljöer ska ske i samarbete med antikvarisk expertis.
- De smala slingrande vägarnas karaktär värnas där så är möjligt utan att ge avkall på tillgänglighet.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

Översiktsplanen tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi se bortom detta årtal både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar ger konsekvenser längre fram. På längre sikt är det för Yttre Breviks och öarnas utveckling intressant att utreda möjligheterna för att:

- Fortsätta utveckla tillgängligheten med hållbara transporter som exempelvis kollektivtrafik.
- Kompletterande, nya kvarter med bostäder och mindre service växer upp vid Mokärsvägen. Här finns det utrymme att utreda placering av en förskola och kontorshotell.



Utsiktstorn Telegrafberget

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN

- Kommunen tar fram en strategi för Östra Tyresö och det är extra viktigt att denna informerar om hållbara VA-lösningar, så att hushållningen av grundvatten säkras och läckage av näringsämnen till sjöar, vattendrag och stränder begränsas.
- Kommunen bör planera för en ökad användning av förnybar energi, även där fjärrvärme inte är aktuellt.
- Utveckling av Yttre Brevik sker med hänsyn till områdets naturnära och småskaliga karaktär vilket bedöms som positivt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Gles bebyggelse är dock något som kan påverka allmänhetens tillgång till dessa platser om man inte har tillgång till bil och kommunen stävar efter att utveckla kollektivtrafiken på ett längre tidsperspektiv än 2035.




EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Befolkningen på Brevikshalvön förmodas växa vilket kan leda till fler bilresor och utsläpp av växthusgaser och hälsofarliga partiklar, dock är luftcirkulationen god och miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.
- En utbyggd kollektivtrafik är nödvändig ur klimatsynpunkt och bör utvecklas i samma takt som bebyggelsen.
- Grönområden tas i anspråk när man exploaterar inom området, exempelvis längs Mokärsvägen på lång sikt. Detta påverkar främst mindre barn som behöver lek och vistelsemiljöer nära hemmet.
- All exploatering inom tidigare orörd mark bör föregås av naturinventering för att skydda eventuella skyddade arter och den biologiska mångfalden. Det är viktigt att tänka på att de hårdgjorda ytorna begränsas för att inte riskera försämrade dagvattenhantering, med översvämningsrisk och läckage av näringsämnen till vattendrag, sjöar och stränder som följd.
- Den biologiska mångfalden gynnas inom befintliga naturreservat samt naturpartier och vegetation skyddas. Viktigt att tänka på vid exploatering utanför dessa områden är att det inte leder till uppluckring av spridningsstråk mellan dessa naturområden.



MÄNNISKAN PÅ YTTRE BREVIK

- Att värna om naturen och kulturmiljöerna skapar förutsättning för turism, vilket ger fler arbetstillfällen i området och gör det möjligt för fler att bo och arbeta här. Eventuella förändringar inom känsliga kulturmiljöer är inte optimalt men ämnar ske i samarbete med antikvarisk expertis, vilket bedöms positivt.
- Med ett ökat antal varierande bostadsformer och minskat fysiskt avstånd mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar, är det av central betydelse med trygga gång- och cykelvägar. Det skapar också mer liv och rörelse vilket ökar tryggheten.
- Det planeras för en utbyggd kollektivtrafik till Brevikshalvön på lång sikt som rekommenderas hålla samma takt som utvecklingen av den byggda bostadsmiljön. Detta gynnar bosättning året om vilket skapar ökat underlag för service och möjlighet till arbete.

 **Läs mer om hållbarhetsbedömningen på sidan 18-19 samt i bilaga.**

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA PÅ YTTRE BREVIK

Det är viktigt att kommunen följer VA-strategin för Östra Tyresö, för att säkerställa god hushållning av grundvatten och minskad övergödning av vattenresurser

Natur- och kulturmiljöerna skapar rekreativa miljöer och möten. Det är viktigt att de görs tillgängliga för alla, även de med funktionsvariation och de som saknar bil.

Bygg ut kollektivtrafiken i takt med utvecklingen i området för att inte öka bilberoendet.

8 ARBETE OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Att värna naturen och kulturmiljöerna skapar möjligheter för turism, vilket skapar fler arbetstillfällen i området och gör det möjligt för fler att bo och arbeta här.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGAR

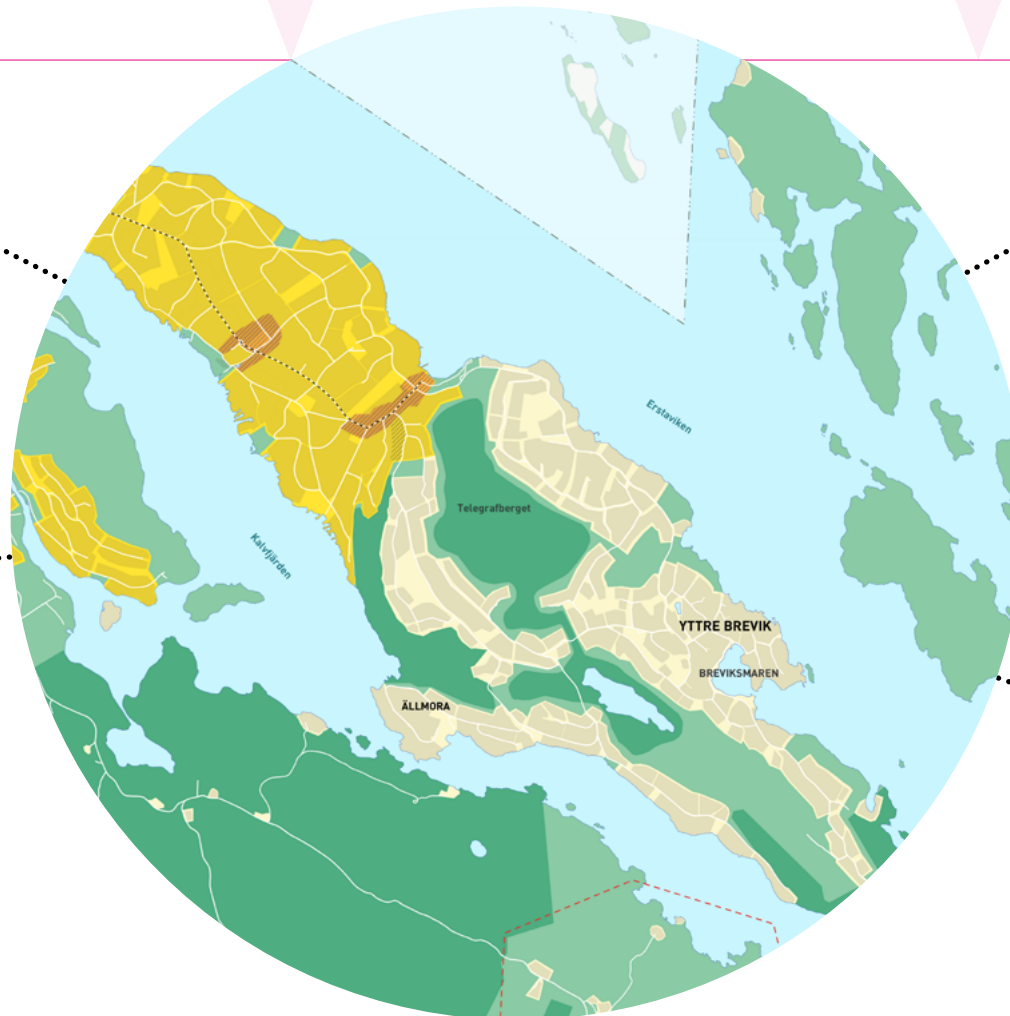
En ökad inflyttning i området kan orsaka ökat bilberoende och utsläpp av växthusgaser. Det är därför extra viktigt att utöka kollektivtrafiken i samma takt.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Det finns en risk med att göra stränder och natur tillgängliga för människor. Djur-, växt- och fågelliv kan påverkas negativt till följd av ökad rörelse i områden som tidigare varit mindre tillgängliga. Det är viktigt att begränsa rörelsen till tydligt markerade stigar, gångvägar och aktivitetsområden med rätt faciliteter.

14 HAV OCH MARINA RESURSER

Kommunen tar fram en strategi för Östra Tyresö och det är extra viktigt att denna informerar om hållbara VA-lösningar, så att hushållning av grundvatten säkras och läckage av näringsämnen till sjöar, vattendrag och stränder begränsas.



DYVIKSUDD, VISSVASS OCH ÖARNA

De södra delarna av Yttre Brevik inklusive Dyvik och Vissvass känner vi som värdefulla kulturmiljöer som berättar något om hur livet var förr. Det finns flera naturreservat inom kommundelen och närheten till vattnet är ofta påtaglig. Avståndet mellan Tyresö centrum och Vissvass samt Dyviksudd är ungefär lika långt som mellan Tyresö centrum och Slussen. Idag har Dyviksudd en gällande detaljplan som är anpassad för ett fritidshusområde. Vissvass och öarna saknar detaljplaner.

Det unika skärgårdslandskapet är väl bevarat liksom de skilda kulturmiljöerna som berättar om olika tiders historia; kulturlandskapet i Vissvass, Dyviks lövängar och sportstugorna på Dyviksudd.

Skärgårdsöarna i Ingaröfjärden är av stort värde för det rörliga friluftslivet och särskilt Napoleonviken på Ägnö är mycket välbesökt. Här är bra iordningställt för naturhamnarnas behov och kulturmiljöerna är vackert omhändertagna.







ÖVERENSKOMMET OM DYVIKSUDD, VISSVASS OCH ÖARNA SOM HELHET

Kommunens och övriga aktörers arbete ska inriktas på att:

- Ta tillvara värdefulla kulturmiljövärden genom att ta fram områdesbestämmelser för Vissvass.
- Ta tillvara värdefull natur- och vattenmiljö genom att bland annat utveckla allmänhetens tillgång till strandzonen och båtlivet. Fortsätta utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten och naturupplevelser.
- Erbjud service som skolskjuts och hemtjänst. Övrig kommunal service finns i första hand i kommunens mer tätbebyggda delar.

I kommunen har vi bra kunskap om de risker och restriktioner vi måste ta hänsyn till vid utvecklingen av en viss plats. Det gäller exempelvis översvämningsrisk, markstabilitet, buller, strandskydd, förorenade områden med mera. För mer information om hur dessa faktorer påverkar de olika kommundelarna, se sidorna 92-93. Siffrorna i kartan anger inte en prioriteringsordning. Läs mer om genomförande av översiktsplanens målbild i kapitel 4.

TECKENFÖRKLARING:

-  Förändrad markanvändning
-  Tät bebyggelse
-  Medeltät bebyggelse
-  Landsbygd
-  Naturreservat eller nationalpark
-  Områdesbestämmelser

- 35 Värna kultur och natur
- 36 Utveckla gröna samband
- 37 Enskilda VA-lösningar
- 38 Utöka strändernas och områdets tillgänglighet
- 39 Utveckla Vissvass för båtlivet

Läs mer om planeringsriktlinjerna för Dyviksudd, Vissvass och öarna på nästa uppslag.



39. Vissvass utvecklas till en central plats för båtlivet.

Bild: Göran Bardun



35. Öppet jordbrukslandskap som fortfarande brukas.

Bild: Nyréns Arkitekter



37. Hållbara enskilda lösningar för VA uppmuntras.



35. VÄRNA KULTUR OCH NATUR

- Områdesbestämmelser tas fram för Vissvass. Förändringar inom kulturmiljöer ska ske i samarbete med antikvarisk expertis.
- Dyviksudds detaljplan gäller för området.
- Öppna åker- och ängsmarker värnas.
- På Ägnö görs en översyn av behoven för det rörliga friluftslivet. Iordningställande görs så att miljön bevaras. Förändringsåtgärder som påverkar landskapets karaktär eller byggnaders kulturhistoriska värde ska ske i samråd med antikvarisk expertis.
- Hänsyn ska tas till karaktären av sportstugeområde, vilken ska bevaras i enlighet med kulturmiljöinventeringen.

36. UTVECKLA GRÖNA SAMBAND

- Hårdgjord mark undviks.

37. ENSKILDA VA-LÖSNINGAR

- Kommunalt VA kommer inte att anläggas före 2035 i Dyviksudd, Vissvass eller på öarna. Hållbara enskilda lösningar för VA uppmuntras även på längre sikt.

38. UTÖKA STRÄNDERNAS OCH OMRÅDETS TILLGÄNGLIGHET

- Strändernas tillgänglighet för allmänheten värnas.
- De smala slingrande vägarnas karaktär värnas där så är möjligt utan att ge avkall på tillgänglighet.

39. UTVECKLA VISSVASS FÖR BÅTLIVET

- Vissvass utvecklas till en central plats för båtlivet i Tyresö genom att båtklubbarnas verksamhet samordnas. Då kan fler båtplatser och service för båtlivet tillskapas till en modern och miljöanpassad anläggning.

PÅ LÄNGRE SIKT ÄN 2035

Översiktsplanen tar sikte på år 2035 men självklart behöver vi se bortom detta årtal både för att kunna vara mer visionära och för att det vi planerar ger konsekvenser längre fram. På längre sikt är det för Dyviksudd, Vissvass och öarnas utveckling intressant att:

- Skapa hållbara enskilda lösningar för vatten och avlopp.
- Om lokala hållbara VA-lösningar kan skapas kan möjligheten till utökade byggrätter prövas.



Bryggan vid Sandholmarna

HÅLLBARHETSBEDÖMNING



DEN BYGGDA MILJÖN


- Genom att värna om och förstärka de kvaliteter som finns i Brevik och Vissvass, tillgängliggörs området för allmänheten. Det blir attraktivt att bosätta sig här och besöka området, vilket gynnar servicen inom området. Kulturlivet kan blomstra utifrån de förutsättningar som finns och alternativa upplevelser kan stärkas för boende och besökare.
- En ökad demografi inom området skapar förutsättningar för en utbyggd service, vilket ger fler arbetstillfällen. Kommunen ska arbeta för en levande landsbygd genom att erbjuda hemtjänst och skolskjuts.
- Kommunen bör planera för en ökad användning av förnybar energi, även där fjärrvärme inte är aktuellt, t.ex. genom att skapa platser för mindre gemensamhetsanläggningar.
- Skärgårdsöarna i Ingaröfjärden är av stort värde för det rörliga friluftslivet och turismen i området. Det är därför viktigt att värna kulturmiljöerna med hjälp av kulturmiljöinventeringen och underhålla naturhamnarna med faciliteter som stödjer en hållbar utveckling av området och som inte påverkar den omgivande miljön negativt.

EKOSYSTEMEN OCH KLIMATET

- Kommunalt VA-nät kommer inte att anläggas i Dyvik och Vissvass innan 2035. Detta ställer högre krav på fortsatta hållbara enskilda lösningar för att inte försämrade vattenkvaliteten genom ett ökat näringsläckage från gamla anläggningar. Vattenförsörjningen från enskilda brunnar kan försämrade när uttaget i området ökar, bl.a. genom saltvatteninträngningar.
- Bevarande av grönområden, öppna åkrar och ängsmarker skapar förutsättningar för infiltration av dagvatten. Detta ger också bättre förutsättningar för att området ska klara den förväntade ökningen av nederbörds mängder i framtiden. Områden med risk för skred bör uppmärksammas.
- Att göra skärgårdsöar tillgängliga för allmänheten kan innebära negativa effekter på växt-, djur- och fågelliv. Samtidigt skapar det ökad förståelse för naturens viktiga funktioner bland oss människor vilket gynnar en fortsatt biologisk mångfald.

MÄNNISKAN PÅ DYVIKSUDD, VISSVASS OCH ÖARNA

- Majoriteten av områdets större kultur-, natur- och skärgårdsområden bevaras och värden utvecklas för besökare genom exempelvis aktiviteter samt vatten- och naturupplevelser. En ökad tillgång för allmänhet till strandzonen och båtlivet ökar jämlikheten mellan kommuninvånare men är även positiv för människor utanför kommunens gränser som också får tillgång till dessa kvaliteter.
- En ökad tillgänglighet av grön- och kulturområden stärker människors hälsa och välbefinnande. Det är viktigt att områdena görs tillgängliga även för dem med funktionsnedsättningar.
- Kulturmiljöerna ska värnas och förändringar inom dessa områden ska ske i samarbete med bebyggelseantikvarisk expertis.

 Läs mer om hållbarhetsbedömningen på sidan 18-19 samt i bilaga.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORN A FÖR DYVIKSUDD, VISSVASS OCH ÖARNA

Värna om de kulturhistoriska och ekologiska värdena inom området, både ur rekreativt och ekonomiskt syfte.

Utbyggd kollektivtrafik samt säkra gång- och cykelstråk inom områdena är en förutsättning för en hållbar utveckling och minskat bilbehov.

Kommunen bör arbeta informativt och inventerande mot hushållen för att öka egen och gemensam producerad förnyelsebar energi samt hållbara VA-lösningar.



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägar bör byggas ut med tätare turtrafik i takt med att bebyggelsen ökar. Detta skapar förutsättningar för fler att bosätta sig i området. Fler boende skapar förutsättning för ökad service- och kulturutbud i området.



6 RENT VATTEN OCH SANITET

När fler flyttar in och bosätter sig permanent i området, ökar vattenuttag från enskilda brunnar, vilket kan riskera sinande brunnar och saltvatteninträngningar med försämrad vattenkvalitet som följd.



13 HAV OCH MARINA RESURSER

Det är viktigt att värna om växtlighet och djur- och fågelliv längs med stränder och skogar då området görs mer tillgängligt för människan. Låt delar av skog och strandområden fortsätta att vara orörda.



3 HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Ökad tillgång till rekreativa platser är positivt för människors hälsa. Områdets stränder, natur- och kulturmiljöområden ska göras mer tillgängliga för allmänheten.

