

Heléne Hallberg
planchef

Carolina Fintling Rue
översiktsplanerare

Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet

Svar till Naturskyddsföreningens brev angående planeringen av Norra Tyresö Centrum, dat. 2014-03-19

Hej!

Tack för ert brev. Vi uppskattar att ni engagerar er i samhällsbyggnadsplaneringen och värnar om både medborgarnas delaktighet och våra ekologiska värden.

Av ert brev framgår att:

"För att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen, i ett så omfattande och för Tyresöborna viktigt projekt som Tyresö Norra Centrum, krävs att en fördjupad översiktsplan för området upprättas för samråd och granskning. Speciellt med tanke på att projektet avviker från gällande översiktsplan 2008. En fördjupad översiktsplan förbereder arbetet med detaljplanerna och minskar risken för överklaganden. Planprocessen för området bör inte splittras upp i ett antal oöverskådliga detaljplaner. Då blir det svårt för medborgarna att ta ställning till helheten i projektet. Samtidigt bör en genomarbetad miljökonsekvensbeskrivning tas fram."

Vi delar er åsikt om att en fördjupning av översiktsplanen kan vara en bra modell att arbeta med när kommunen ex. gör en ändring av en specifik del av översiktsplanen eller har behov av att redovisa planerna på en mer detaljerad (men ändå översiktlig) nivå för ett specifikt område. Dock delar vi inte er

åsiikt om att planeringen för Norra Tyresö Centrum avviker från gällande översiktsplan.

Detta eftersom Norra Tyresö Centrum i sin helhet omfattas av det program som finns upprättat för Tyresö centrum och som ingår i kommunens gällande översiktsplan från 2008. Planeringen för Tyresö centrum har genom detta samrätts och varit föremål för utställning under översiktsplanens framtagande.

Programmet för Tyresö centrum arbetades fram under 2006/2007 och upprättades i enlighet med äldre plan- och bygglagen (ÄPBL SFS 1987:10). Under programprocessen anordnades ett samråd och medborgarna och remissinstanser gavs möjlighet att tycka till om programförslaget. Precis som en fördjupning av översiktsplanen är ett planprogram ett bra sätt att på ett tidigt stadium lyfta frågor och ta ett detaljerat helhetsgrepp om ett specifikt område. Ett program kan omfatta en avgränsad detaljplan som saknar stöd i översiktsplanen eller som innebär många komplicerade frågeställningar. **Ett planprogram är även lämpligt, vilket också framgår i PBL kunskapsbanken som är Boverkets vägledning för plan- och bygglagen, att upprätta för ett större område, exempelvis en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner** inom området. Detta anges även i inledningen till programmet:

*"Inför aktuella diskussioner om centrumutveckling och förtätning finns det nu ett stort behov av att ta ett helhetsgrepp och se över Tyresö centrum i ett större perspektiv för att ge bästa möjliga förutsättningar för ett attraktivt och konkurrenskraftigt centrum i framtiden. [...] Planprogrammet kommer att fungera som underlag till kommande detaljplaner, där varje delområde kommer att studeras mer i detalj. De förslag som programmet innehåller redovisas därför på en relativt översiktlig nivå som är öppen för flera alternativa lösningar. På så sätt blir programmet ett bra underlag för kommande detaljplaner, samtidigt som det lämnar ett visst utrymme för framtida flexibilitet. 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 centrumområdet kommer att pågå under många år. **Det är viktigt att se programmet som en beskrivning av intentioner för utvecklingsarbetet av centrum.** De åtgärder som presenteras i programmet är möjliga och eftersträvarsvärda förändringar, men det finns inga beslut fattade kring om och i sådana fall när de olika delarna av programmet kan genomföras."*

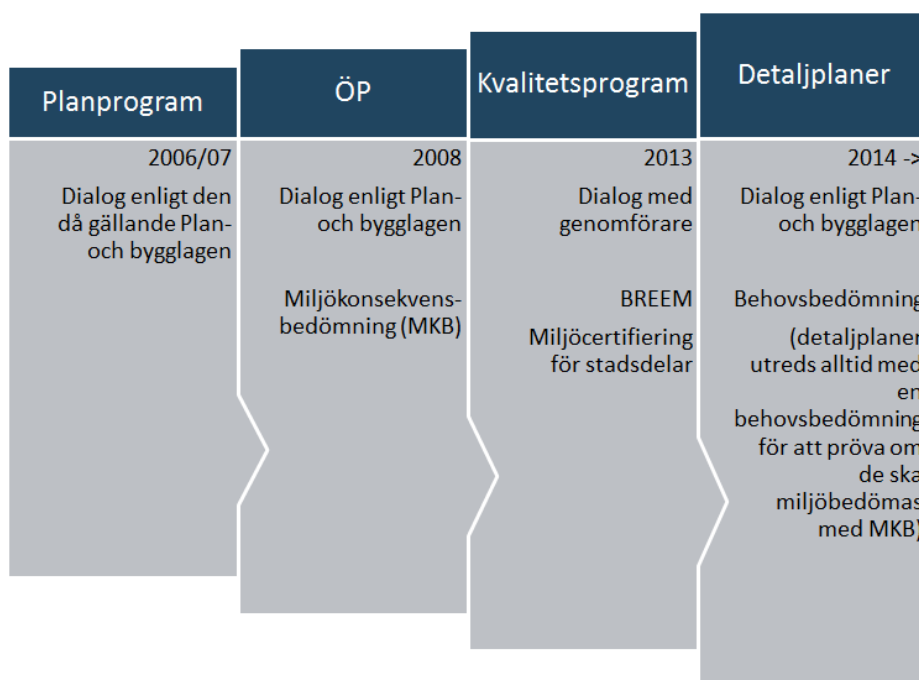
Programmet har nu till stor del genomförts eller håller på att genomföras. De avvikelser som hitintills genomförts eller de som för nuvarande planeras inom Norra Tyresö Centrum (t.ex. skolan Forell rivs och "Bo-klok-byggnaderna")

planeras att ersätts av fler nya bostäder) bedöms inte vara av den omfattningen att programmet skulle behöva uppdateras eller en ny fördjupning av översiktsplanen upprättas. Ändringarna studeras och genomförs inom ramen för de detaljplaneprocesser som påbörjats, helt i enlighet med programmets syfte om att vara ett översiktligt underlag med utrymme för framtida flexibilitet. Ändringarnas eventuella risk för att medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening kommer bedömas i behovsbedömningen för respektive detaljplan.

Det övergripande kvalitetsprogram som arbetats fram för Norra Tyresö Centrum omfattas inte av den lagstadgade planeringsprocessen enligt plan- och bygglagen. Kvalitetsprogrammet är ett extra arbete som kommunen beslutat att ta fram för att få ett ytterligare bättre helhetsgrepp för området. Kvalitetsprogrammet bryter ner målsättningarna från programmet och tydliggör dem specifikt för just Norra Tyresö Centrum (ett delområde av det som programmet från omfattade). Ett av syftena är att utgöra ett mer detaljerat underlag för detaljplaneringen men kvalitetsprogrammet omfattar även många andra frågor som vare sig kan eller bör regleras genom detaljplaneringen. Det innehåll från kvalitetsprogrammet som förs in i detaljplaneringen kommer att kommuniceras med medborgarna och remissinstanserna samråd och granskning då det bereds tillfälle för att lämna synpunkter.

Norra Tyresö Centrum har övergripande bedöms att inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan i lagens mening. Bedömningen har skett dels genom att en behovsbedömning upprättades för programmet för Tyresö centrum, och dels genom översiktsplanens miljökonsekvensbedömning. Båda dessa bedömningar har genom planeringsprocesserna förankrats genom planprocesserna, däribland med länsstyrelsen som också delar kommunens bedömning. För respektive detaljplan kommer även en specifik behovsbedömning (en bedömning om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan) att genomföras i enlighet med gällande lagstiftning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att planeringen för Norra Tyresö Centrum genomförs med stöd i gällande översiktsplan och har beretts på ett demokratiskt sätt där medborgarna haft möjlighet att tycka till i enlighet med gällande lagstiftning i flera steg.



Vidare framgår:

*"För att säkra en framtida funktionell grönska, d.v.s. ekosystemtjänster, i projektet bör en Grönytefaktor på minst 0,6 eftersträvas även på kvartersnivå. Jämför med projektet Norra Djurgårdsstaden. Se länken: www.stockholm.se/PageFiles/64797/Grönytefaktor.pdf
De ekologiska sambanden och de boendes behov av nära grönområden bör särskilt uppmärksammas och tillgodoses genom att förstärka anslutningarna till Nacka-reservatet, Petterbodastråket och den nya Stadsparken."*

I Norra Tyresö Centrum har kommunen valt att arbeta med ett bredare perspektiv av hållbarhet, dvs. även social och ekonomisk hållbarhet utöver den ekologiska. Den arbetsmetod som Samhällsbyggnadsförvaltningen följer är Breeam Communities. I hållbarhetsarbetet enligt den här metoden ingår flera kriterier för hur arbetet med både ekologiska och rekreativa gröna värden ska genomföras. Bland annat ingår både ekologiska samband och boendes närhet till grönområden. Exempel på krav som i enlighet med hållbarhetsarbetet lyfts med i kvalitetsprogrammet är:

- En ekologistrategi för området tas fram av kommunen.
- Åtgärder görs för att stärka det gröna sambandet, både rekreativt och ekologiskt, intill de delar av Wättinge gårdsväg som gränsar till utvecklingsområdet.

- Minst 80 % av nyplanterade träd/buskar/planteringar i området är lämpliga inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter.
- Strategi för grön design inom kvartersmark ska upprättas av respektive exploatör
- Skötselplaner för grönstruktur upprättas av exploatören för privat mark och av kommunen för allmän mark.

Gällande grönytefaktorer finns ingen vedertagen modell att arbeta efter. Vanligt är istället att de som utvecklar projektet (vanligtvis kommunen eller exploatören) arbetar fram en specifik grönytefaktor som ska gälla för det särskilda projektet. Att arbeta fram en kvalitativ grönytefaktor är både komplicerat och resurskrävande. Det kan även vara missvisande för hållbarhet ut ett bredare perspektiv då systemet med generella faktorer för hela området kan medföra att fokus blir på att samla enskilda åtgärder istället för att hitta den lämpligaste helhetslösningen inom respektive kvarter.

Mvh,

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Helene Hallberg och Carolina Fintling
Rue