



KAPITEL 04: GENOMFÖRANDE

Här beskriver vi hur översiktsplanens riktlinjer och markanvändningsförslag kan genomföras. Översiktsplanens visioner verkställs genom en mer detaljerad planering som blir juridiskt bindande, exempelvis detaljplaner och avtal.

ATT GENOMFÖRA DET SOM PLANERAS

Översiktsplanen är vägledande för framtida beslut. För att lyckas med genomförandet krävs långsiktighet och god planering. Det krävs ett aktivt agerande från kommunen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, utan visar kommunens intentioner att utvecklas när det gäller mark- och vattenanvändning.

En översiktsplan handlar om kommunövergripande strategier och principer men den samspelar också samtidigt med övriga nivåer. Nationella och regionala planer och lagar styr Tyresös översiktsplan, vilken är vägledande för markanvändning och utvecklingen inom kommunen. Nästa steg i genomförandet av översiktsplanen är fördjupade strategier, detaljplan-läggning, områdesbestämmelser och bygglov.

Kommunens uppgift är också att göra avvägningar mellan privata och allmänna intressen. Hänsyn måste också tas till lagstiftning, ekonomi och markägande. I de fall där kommunen är fastighetsägare kan kommunen också ställa krav på upplåtelseform, det vill säga om det är hyresrätter, äganderätter eller bostadsrätter som byggs. Genom planmonopolet kan kommunen bestämma bebyggelsens omfattning, utformning och placering.

En stor del av den föreslagna markanvändningen ligger på privat mark. Genom att peka ut privatägd

mark i översiktsplanen visar kommunen på en framtida utvecklingspotential där privata markägare får möjligheter till ändrad mark- och vattenanvändning. Initiativ från privata fastighetsägare är därför avgörande för att kunna förverkliga delar av översiktsplanen och för att kunna ta till vara på utvecklingsmöjligheterna.

Samarbete mellan kommunen, privata fastighetsägare, byggare, företag, intresseföreningar och de som äger el- och vattenledningar m.m. är väsentligt under genomförandefasen.

FÖRDJUPADE PLANER OCH STRATEGIER

Under arbetet med detta utvecklade förslag till ny översiktsplan har det framkommit att fler underlag behövs för att fungera för den efterföljande mer detaljerade planeringen, exempelvis:

- Strategi för Östra Tyresö
- Trafikstrategi
- Parkstrategi
- Handelsstrategi och behovet av lokaler för kommersiella verksamheter
- Markförsörjningsstrategi
- Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Riktlinjer för kulturmiljöer
- Övergripande kartläggning av naturfrågor (möjligheter och begränsningar) samt åtgärdsplaner för värdefull natur.



DETALJPLANERING

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen är bindande vid prövning av lov. I detaljplanen ska det framgå vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Kvartersmark är mark som kan användas för exempelvis bostäder, affärer, industrier och kontor. Inom kvartersmark kan planen t.ex. reglera hur stora eller höga husen får vara, hur långt det får vara mellan hus och tomtgräns och om någon har rätt att dra fram ledningar över någon annans mark. Varje detaljplan anger en eller flera huvudmän för allmänna platser. Utgångspunkten är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, men även enskilda fastighetsägare eller samfällighetsföreningar kan vara huvudman om det finns särskilda skäl till det. Om kommunen är huvudman medför planen en rätt – och även en skyldighet – att lösa in mark som är avsedd för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap medför en skyldighet att ställa i ordning och underhålla dessa allmänna platser i den takt planen tas i anspråk.

Kommunen kan anta områdesbestämmelser för ett område som inte har detaljplan, t.ex. för att

säkerställa ett syfte som uttrycks i översiktsplanen. Att bevara en värdefull bebyggelsemiljö kan vara ett sådant syfte. Områdesbestämmelser ger ingen byggrätt, till skillnad från detaljplaner.

UTBYGGT VA OCH VÄGAR

Att bygga ut väg, vatten och avlopp med kommunalt huvudmannaskap är förknippat med stora kostnader. Kostnaderna kan täckas genom att låta alla Tyresöbor betala detta via kommunalskatten eller att låta de som har mest nytta av infrastrukturen betala. Principerna för hur kommunen får ta ut VA-anslutningsavgift eller gatukostnad är reglerat i vattentjänstlagen respektive plan- och bygglagen.

OMVANDLINGSOMRÅDEN

Liksom många andra kranskommuner till storstäderna, tar Tyresö ut anslutningsavgifter och gatukostnader för att kunna bygga ut VA och gator i kommunens omvandlingsområden. Fastighetsägarna betalar via VA-anslutningsavgiften den kostnad som kommunen haft för att bygga ut VA-ledningen när man ansluter sitt dricks- och avloppsvatten till det nya systemet. Likaså betalar de fastighetsägare som behöver vägen för att komma till sin fastighet, en gatukostnad som ska täcka den kostnad kommunen haft för att bygga vägen. Den högre standard som en genomfartsväg


»SAMARBETE MELLAN KOMMUNEN, PRIVATA FASTIGHETSÄGARE, BYGGARE, FÖRETAG, INTRESSEFÖRENINGAR M.M. ÄR VÄSENTLIGT UNDER GENOMFÖRANDEFASEN.«

Bild: ALMA Arkitekter



Visionsbild Wättingebacken

har, för att den är bredare, har busshållplatser, gång- eller cykelbana, står kommunen för genomskattemedel.

 **Strategi för Östra Tyresö**, ska tas fram enligt kommunplanen.


EXPLOATERINGSOMRÅDEN


I de mer centrala delarna av Tyresö sker förtätning främst genom att byggbolag bygger i större skala, antingen i större utvecklingsområden som t.ex. Norra Tyresö Centrum eller genom s.k. infillprojekt där till exempel ett flerbostadshus bebyggs intill befintlig infrastruktur. För att bekosta utbyggnad eller förstärkning av infrastrukturen tas anslutningsavgift och exploateringsbidrag (en form av gatukostnad) ut från byggherren. I områden där fler än en byggherre har behov av den nya infrastrukturen så fördelas kostnaderna för denna enligt nytta.

INVESTERING

Lagstiftningen reglerar och ställer krav på hela processen från idé till förvaltning av det byggda och våra offentliga miljöer. Regler om ansvarsfördelning, skyldigheter, varsamhet och kostnadsfördelning påverkar därför genomförandet. Bestämmelser finns framförallt i plan- och bygglagen, men även i infrastrukturlagstiftning, fastighetsbildningsrätt

och miljöbalken. Kommunens investeringar vid genomförande ska i största mån täckas genom inkomster i form av gatukostnader, markförsäljning, exploateringsbidrag och övriga avgifter. I samband med större nybyggnationer kommer exploateringsavtal eller markanvisningsavtal tecknas mellan kommun och byggare. Markanvisningsavtal tecknas när kommunen initialt äger marken men avser att sälja den, medan exploateringsavtal tecknas vid projekt på privatägd mark. Avtalen reglerar ett projekts genomförande, ansvar och ekonomi. Kommunen har riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal. Riktlinjerna anger bland annat principer för hur kostnaderna i projektet ska fördelas mellan kommunen och byggare. Syftet med riktlinjerna är också att göra genomförandet förutsägbart och rättssäkert. De byggare som drar nytta av investeringar på den allmänna platsmarken kommer genom avtalet få betala exploateringsbidrag. Genom ett gott samarbete får både kommunen, byggaren och tyresöborna nytta av det som byggs.

 **Riktlinjer för markanvisning**, Tyresö kommun, 2015

 **Riktlinjer för exploateringsavtal**, Tyresö kommun, 2015

Översiktsplanen pekar även på behov av vilka kommunala investeringar som krävs de kommande

åren för att möta de behov av offentlig service som en befolkningsökning medför.

UPPFÖLJNING

För att följa upp översiktsplanens intentioner bör kommunen utvärdera ett antal faktorer varje år. Det ska genomföras inom ramen för kommunens verksamhetsuppföljning. Kommunen ska även arrangera olika interna workshops över planens livstid för att hålla planen levande.



Visionsbild Grindstolpen, Tyresö Strand

KAPITEL 05: REGISTER

På de kommande sidorna kan du ta del av Länsstyrelsen i Stockholms läns synpunkter på granskningsförslaget, register över politiska mål och kunskapsunderlag vi hänvisar till i planförslaget.

På väg

Infarts

LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Tyresö kommun har överlämnat ett förslag till översiktsplan i samband med utställning enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har den 20 april 2015 lämnat ett samrådsyttrande över samrådsförslaget. Av samråds redogörelsen framgår hur Länsstyrelsens synpunkter beaktats.

LÄNSSTYRELSENS UPPDRAG

I granskningsyttrandet ska länsstyrelsen kontrollera och yttra sig i enlighet med bestämmelserna i 3 kap. 16 § PBL.

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter på utställningsförslaget från Trafikverket.

Trafikverkets synpunkter som rör de frågor Länsstyrelsen har att bevaka under utställningen redovisas i granskningsyttrandet.

LÄNSSTYRELSENS STÄLLNINGSTAGANDE

Granskningsyttrandet ska enligt 3 kap. 20 § PBL redovisas tillsammans med översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i viss del ska det anmärkas i den antagna planen.

Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt 11 kap. 10 och 11 §§ PBL, om de synpunkter som lämnas nedan inte beaktats.

RIKSINTRESSEN

Kustområdet och skärgården, 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken

Länsstyrelsen anser att kommunen genom riktlinjerna i översiktsplanen tillgodoser riksintresset enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken. Det är dock önskvärt att det i översiktsplanen tydliggörs vilka paragrafer i miljöbalken som gäller för områden i översiktsplanen omnämnda som riksintresse kustområde och skärgård (4 kap. 1, 2 §§ MB) samt riksintresse högexploaterad kust (4 kap. 1, 4 §§ MB).

Friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken

Översiktsplanen behöver uppdateras gällande riksintresse för friluftslivet. Naturvårdsverket och Havs- och vattenmyndigheten beslutade i april 2016 om reviderat riksintresse för friluftslivet rörande Tyresta-Åva-Gälö.

Kulturmiljövården, 3 kap. 6 § miljöbalken

Det är positivt att kommunen vill värna kulturmiljön kring Tyresö slott. Det är angeläget att det görs utifrån de värden som anges i riksintressets värdetexter och i linje med skyddsbestämmelserna för byggnadsminnet.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Länsstyrelsen anser att översiktsplanen inte kan

anses motverka uppfyllandet av en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken. Planens översiktliga karaktär gör dock att lämpligheten av planerad bebyggelseutveckling inte fullt ut kan förutses. Länsstyrelsen vill särskild påpeka följande som riskerar att motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna:

- Översiktsplanens underlag i form av kommunens dagvattenhanteringsplan och Blåplan redovisar problematik, ambitionsnivåer och tekniska lösningar. Blåplanen behöver dock beslutas politiskt för att styra genomförandet av kommunens långsiktiga arbete för ett vattensystem i balans.
- Översiktsplanen bör vara tydlig med att kommunen oavsett omfattningen av exploatering och förtätning lämnar utrymme för åtgärder som krävs för en förbättrad vattenkvalitet i de vattenförekomster som påverkas av kommunen.
- För Yttre Brevik Södra och Vissvass förordas enskilda VA-lösningar istället för utbyggnad av kommunalt VA, trots att det omfattar de mest känsliga vattenmiljöerna.
- Vissvass föreslås bli ett stort centrum för båtlivet, vilket kan förväntas öka belastningen av näringsämnen och miljögifter. Detta riskerar i sin tur att försämra den ekologiska och kemiska statusen i vattenförekomsten Vissvass fjärden, som även är utpekad som ett särskilt känsligt

område i kommunens Blåplan. Lämpligare miljösynpunkt är utveckling av småbåtshamnar/marinor lokaliserade i vattenförekomster där vattenomsättningen är högre, t.ex. Erstaviken.

BEBYGGELSENS LÄMPLIGHET MED HÄNSYN TILL HÄLSA, SÄKERHET, RISK FÖR ÖVERSVÄMNINGAR M.M.

Länsstyrelsen utgår från att störningar och risker kommer att beaktas i efterföljande planering och tillståndsbeslut, så att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

RIKTVÄRDEN FÖR BULLER

De avstegsfall för Stockholms län som kommunen hänvisar till i utställningsförslaget är inte längre aktuella i och med ändringar i plan- och bygglagen och den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde ikraft under 2015. Tidigare har det inte funnits några författningsreglerade riktvärden.

ÖVERSVÄMNING

Under 2015 fastställdes Länsstyrelsens Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län - med hänsyn till risken för översvämning. Den nivå som kommunen anger i utställningsförslaget är från remissversionen och behöver uppdateras till den beslutade rekommendationen.

Länsstyrelsens förslag till Rekommendationer för

lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholm län - med hänsyn till risken för översvämning, har nyligen varit utsänt till kommunerna för samråd. Inom Tyresö kommun föreslår Länsstyrelsen rekommenderade nivåer för Drevviken, Långsjön, Tyresö-Flaten, Albysjön och Fatburen. Efter fastställandet av rekommendationerna kan nivåerna med fördel tas med i Tyresös översiktsplan.

RISKHANTERING

Förutom samverkan med Trafikverket ställer en överdäckning av Gudöbroleden, samt utveckling av Bollmoravägen till stadsgata, höga krav på riskhantering. Det är viktigt att utreda riskerna med transport av farligt gods i god tid innan detalj planeskedet. Länsstyrelsen anser att dessa utmaningar är lämpliga att hantera i en övergripande analys över det rekommenderade transportnätet för farligt gods inom kommunen. Kommunen bör utreda målpunkter för farligt gods, behovet av att transportera dessa på Bollmoravägen och Gudöbroleden, samt se över alternativa transportvägar för att möjliggöra den planerade utvecklingen.

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Boverket har under 2016 tagit fram en handbok med riktlinjer för bostadsförsörjning. Där fastslås att riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige. De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Då kommunen påbörjat sitt översiktsplanarbete sedan

tidigare kan riktlinjerna ännu inkluderas i översiktsplanen. Det måste dock uttryckligen stå i översiktsplanen att riktlinjerna inkluderas i planen, något som framgick av samrådsförslaget. Kommunen bör emellertid överväga att lyfta ut riktlinjerna för bostadsför- sörjning ur översiktsplanen. Det är annars viktigt att kommunen tar ett aktivt beslut om riktlinjerna för bostadsförsörjning, separerat från beslutet om antagande av översiktsplanen.

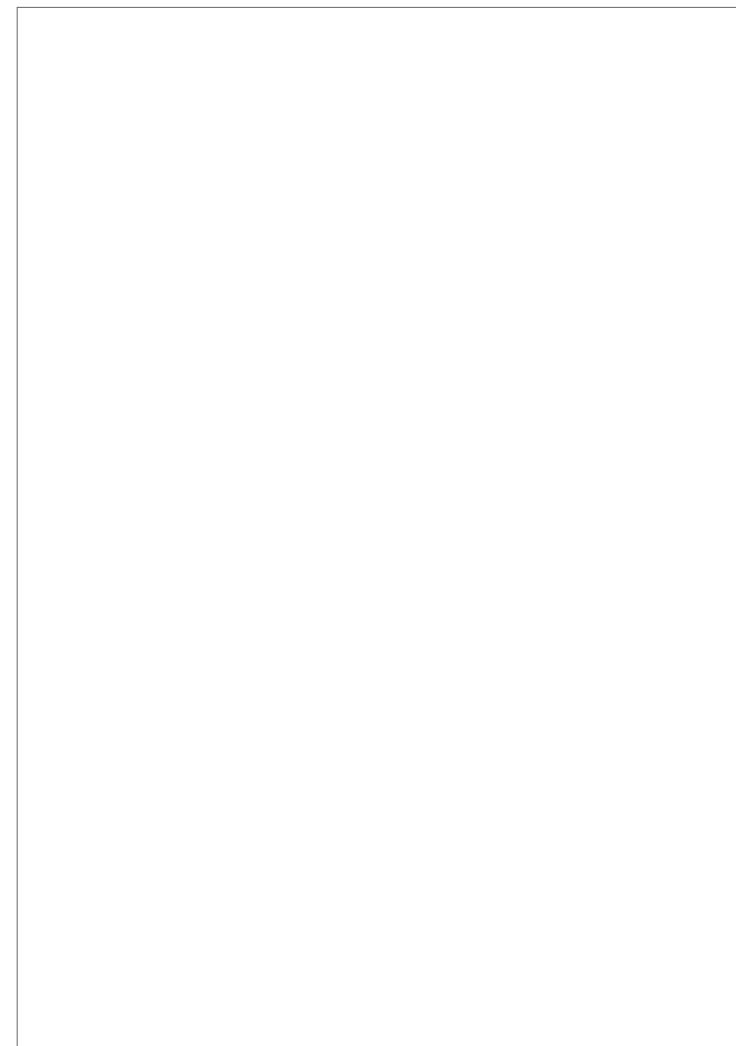
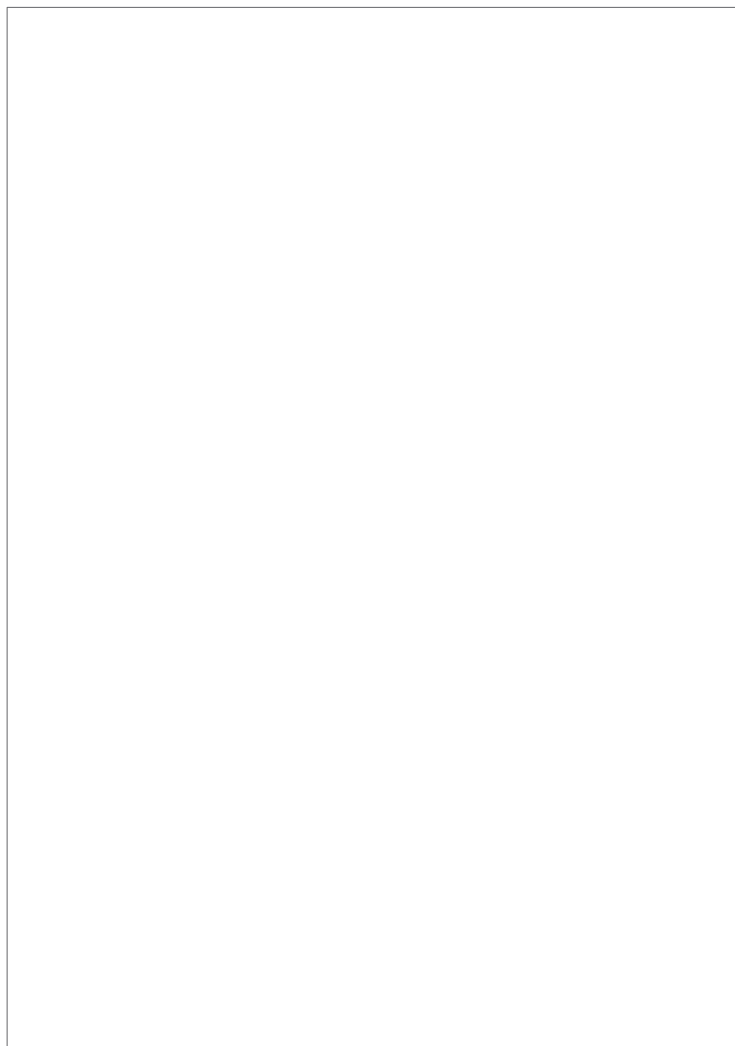
Gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen så ska de grundas på en analys av kommunens befolkning (demografi) och dess behov av bostäder. En sådan analys saknas i översiktsplanen. Vidare saknas en beskrivning om särskilda gruppers behov av bostäder, såsom ungdomar, äldre, funktionsnedsatta, hemlösa och nyanlända. Avseende bostäder för nyanlända så finns det särskild lagstiftning om mottagning av vissa nyanlända invandrare för bosättning (Lag 2016:38). Lagen bör beskrivas och Socialtjänstförvaltningen involveras i arbetet med riktlinjerna. Slutligen ska en beskrivning av hur riktlinjerna ska följas upp finnas med. Uppföljning kan exempelvis ske med hjälp av Bostadsmarknadsenkäten.

ÖVRIGT

För tydligheten i kommunens beslut anser Länsstyrelsen att översiktsplanen behöver kompletteras med en kommuntäckande plankruta gällande mark- och vattenanvändningen. Helst i större format än A4 för läsbarhetens skull.

PROTOKOLLSUTDRAG KOMMUNFULLMÄKTIGE

Beslutet finns att läsa i sin helhet
på Insyn på kommunens webbplats.



PLANERINGSUNDERLAG

Här listas några exempel på nationella och regionala planeringsunderlag. Se även Boverkets Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering.

- Framkomlighetsprogram. Trafikverkets inriktning för hur Storstockholms primära vägnät används på bästa sätt, Trafikverket, 2015
- Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader
- Riktlinjer Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län, Stockholms läns landsting, 2015
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFS, Stockholms läns landsting
- Regional vattenförsörjningsplan för Stockholms län, ska tas fram av Länsstyrelsen 2017
- Regionala trafikförsörjningsprogrammet, Stockholms läns landsting
- Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå i Stockholms län med hänsyn till risken för översvämning, Länsstyrelsen, 2016
- Stockholms Ström, Svenska kraftnätsprojekt för ut- och ombyggnad av stamnätet. stockholmsstrom.net
- Stomnätsplan för Stockholms län, Stockholms läns landsting, 2014

UNDERLAG I URVAL

Här listas de beslutade mål och övriga kunskapsunderlag som vi hänvisar till i förslaget till ny översiktsplan. Samtliga underlag finns på kommunens webbplats.

- Kommunplan
- Riktlinjer för konstnärlig gestaltning av offentliga byggnader och allmänna platser i Tyresö kommun
- Klimatstrategi i Tyresö kommun
- Barnens närnatur, Tyresö kommun
- Utvecklingsplan Attraktiva Alby
- Pedagogiskt program för inkluderande lärmiljöer i Tyresö kommun
- Cykelplan för Tyresö kommun
- Tyresö avfallsplan
- Energiplan för Tyresö kommun
- Klimatstrategi för Tyresö kommun
- Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering
- Etappindelning VA-utbyggnad Östra Tyresö
- Riktlinjer för dagvatten
- Dagvattenhanteringsplan
- Kunskapsunderlag till ny översiktsplan
- Kunskapsunderlag för blåstruktur, Ekologigruppen för Tyresö kommun
- Kunskapsunderlag för grönstruktur, Ekologigruppen för Tyresö kommun
- Trafikunderlag, Trivector för Tyresö kommun
- Översiktlig kulturmiljöinventering, Nyréns för Tyresö kommun

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 KAP MILJÖBALKEN

- Naturvård, 3 kap. 6 § miljöbalken
- Friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken
- Kulturmiljövården, 3 kap. 6 § miljöbalken
- Kommunikationer/Sjöfart
- Totalförsvaret (samrådsområde)

RIKSINTRESSEN (SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR VISSA OMRÅDEN) ENLIGT 4 KAP MILJÖBALKEN

- Kustområdet och skärgården, 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken
- Natura 2000
- Havsområden (statens havsplanering)
- Tyresö saknar kust mot havsplaneområde och omfattas därmed inte direkt av statens havsplanering.

MEDVERKANDE

ANSVARIG NÄMND

Kommunstyrelsen

POLITISK STYRGRUPP

Kommunstyrelsens utskott för miljö- och samhällsbyggnadsfrågor

TJÄNSTEMANNASTYRGRUPP

Sara Kopparberg, chef för stadsbyggnadsförvaltningen
 Jenny Linné, chef för mark- och exploateringsavdelningen
 Heléne Hjerdin, chef för planavdelningen
 Martin Fahlman, chef för kart- och bygglovsavdelningen
 Göran Norlin, chef för miljö- och trafikavdelningen
 Bertil Eriksson, chef för VA- och renhållningsavdelningen

PROJEKTLEDARE

Carolina Fintling Rue, chef för översiktsplaneringsenheten
 Emma Shepherdson, projektledare

EXPERTSTÖD

Representanter från samtliga förvaltningar i Tyresö kommun

MEDVERKANDE

ALMA arkitekter AB, Arkitekt SAR/MSA Lena Pålsson

KARTPRODUKTION

Tyresö kommun, kart- och GIS-ingenjör Gabriella Skwarski och Kim Jensen
 ALMA Arkitekter AB, arkitekt Kristina Sundin

HÅLLBARHETSBEDÖMNING

White arkitekter AB genom hållbarhetsspecialisterna; Åsa Keane, Johan Dalgren, Jenni Brink Bylund och Robin Andersson

GRAFISK PRODUKTION

BjornSthlm AB
 Översiktsplanens grafiska identitet är skapad av Cayenne design.

FOTO OCH ILLUSTRATIONER

ALMA Arkitekter
 Besqab gjord av Carbone White
 Bildbyrån Scandinav
 BjornSthlm.se
 Can Burcin Sahin
 David Zandén
 KIT

Landskapslaget
 Lindberg Stenberg Arkitekter
 LINK Arkitekter
 Nyréns Arkitekter AB
 Okidoki Arkitekter
 Ola Fogelström
 Ryno Quantz
 Tomas Ärlemo
 Tema
 Tyresö kommun
 Ulf Berglund

TRYCK

Elanders

PRODUKTION

Tyresö kommun 2017

KONTAKT

Kontakta gärna Servicecenter om du har frågor.
 Telefon: 08-578 291 00
 E-post: 2035@tyreso.se

TILLSAMMANS
FORMAR VI
TYRESÖ!

tyresö kommun 