

FAQ – Vanliga frågor och svar om översiktsplanen

Vad är en översiktsplan?

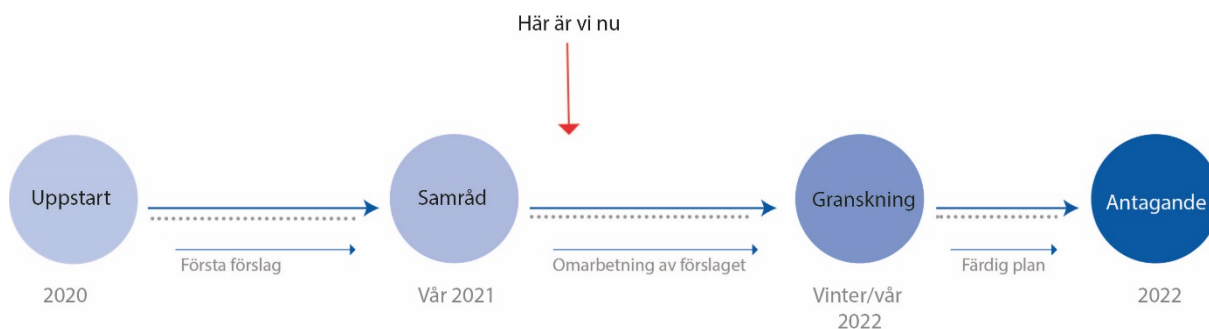
Översiktsplanen är ett dokument som ska ange kommunens inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön inom kommunen. Den ska också ge vägledning och stöd för beslut om bebyggelse, mark- och vattenanvändning till exempel i frågor om bygglov eller detaljplaneläggning. Översiktsplanen är ett dokument som både ska vara strategisk, vägledande och vara aktuell under en längre tid.

Vad styr innehållet i en översiktsplan?

Översiktsplanens innehåll regleras i plan- och bygglagens tredje kapitel.

Hur kan jag som medborgare vara med och tycka till om översiktsplanen?

Processen kring att ta fram en översiktsplan regleras i plan- och bygglagen. Under det så kallade samrådsskedet som pågick mellan 10 maj och 4 juli har alla haft möjlighet att tycka till och inkomma med synpunkter på översiktsplanen. Efter samrådsskedet sammanfattar kommunen alla inkomna synpunkter och bemöter dessa i en samrådsredogörelse. Efter samrådet kan översiktsplanen komma att justeras efter de synpunkter som kommit in. Även i granskningsskedet kommer möjlighet att finnas att tycka till om förslaget innan översiktsplanen sedan antas av kommunfullmäktige.



Processen för att ta fram en översiktsplan.

Vilka är de största skillnaderna i denna översiktsplan jämfört med den gamla översiktsplanen?

Den uppdaterade översiktsplanen är utformad enligt Boverkets översiktsplanmodell, vilket innebär att den har fått ett annat utseende och upplägg än den tidigare. Översiktsplanen har nu tre huvudkapitel; Utbyggnadsstrategi, Allmänna intressen och Mark- och vattenanvändning. Med uppdateringen har alla markområden i kommunen fått en markanvändning i karta med tillhörande beskrivning och riktlinjer för användning eller utveckling. Kommunens centrumområden har tydligare centrumavgränsningar och en uppdaterad markanvändning sett till hur området ser ut idag och vilka politiska beslut som tidigare är fattade så som exempelvis positiva planbesked.

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade den 22 mars 2018 om en ny prioritering av kommunens förändringsområden. Den tidigare prioriteringen av kommunens förändringsområden gjordes i kommunens översiktsplan 2012. I den uppdaterade översiktsplanen finns det nya beslutet från 2018.

År 2018 uppdaterades även plan- och bygglagen med nya krav på vad som ska ingå i översiktsplanen. Planen ska nu innefatta en presentation av kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade. Utöver detta har översiktsplanen även uppdaterats enligt nya kommunala, regionala och nationella styrdokument som till exempel Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050) och den kommunala miljö- och klimatplanen.

Vilken utveckling föreslås i översiktsplanen?

Värmdö kommun växer, och avser att fortsätta växa på tre olika sätt;

- 1: genom detaljplanering i centrala, kollektivtrafiknära lägen i kommunens centrumområden.
- 2: genom permanentning och planläggning av tidigare fritidshus.
- 3: genom tillskott av ny bebyggelse genom bygglov.

Den uppdaterade översiktsplanen utgår från tidigare översiktsplans vision (Vision 2030) med fokus på utveckling i kommunens fem centrumområden, prioriterade förändringsområden och på kärnöar.

Varför måste kommunen växa och varför just på de ställen som pekas ut i översiktsplanen?

Värmdö är en del av en växande Stockholmsregion. Befolkningen växer och tillsammans med det ökar behovet av bostäder. Kommunen har länge haft en positiv befolkningsutveckling och har de senaste åren haft en relativt hög bebyggelsetakt. I takt med att bostadsbebyggelse i Gustavsberg (Porslins kvarteren) färdigställs har kommunen en något lägre bebyggelsetakt framöver sett till tidigare år. Efterfrågan på mark i Värmdö är stor och det finns ett stort intresse av att bygga bostäder och utveckla verksamheter i kommunen. För att kunna ta höjd för fler bostäder och bebyggelse behöver kommunen säkerställa att utvecklingen av bebyggelse sker hållbart och i de områden som är mest lämpade. Kommunen är stor till ytan och för att undvika en allt för spridd bebyggelse behöver översiktsplanen ange en riktning kring var bebyggelse förordas för att andra platser, så som större sammanhängande grönområden ska kunna vara orörda.

Hur ska kommunen kunna växa och samtidigt bibehålla en skärgårdskaraktär?

I översiktsplanen finns riktlinjer kring ny bebyggelse och att den ska anpassas till platsens karaktär och landskap. Detta kan till exempel göras genom att arbeta med varierade skala och material som har anknytning till platsen och karaktären.

Hur jobbar kommunen med att säkerställa naturområden?

I Mark- och vattenanvändningskartan finns utpekade områden för kommande naturreservatsbildningar för att långsiktigt säkra naturområden. Hur avgränsningen ser ut för dessa reservat utreds närmare i samband med att reservatsbildningen påbörjas. Utöver att bilda naturreservat består delar av Värmdös skogs- och naturområden av andra formella skydd som enligt lag inte får förstöras eller påverkas. I områden där förändrad markanvändning föreslås, till exempel utredningsområden, kommer naturvärden att fortsätta utredas i planprocessen.

Behöver inte infrastrukturen hänga med när kommunen växer?

När kommunen växer behöver vi se till att vi kan ta oss fram på vägarna. Kommunen behöver förbättra stråken till centrumområden, replipunkter och skärgården, men även till övriga delar av regionen. Detta är dock inte möjligt för kommunen att göra på egen hand utan det behöver ske i samverkan och dialog med Trafikverket som är huvudman och ansvarig för de större

vägarna inom kommunen.

För att förbättra framkomligheten behöver huvudmän för vägar och olika trafikslag medverka till att kapacitet och standard höjs i vägnätet i kommunen. Trimning och utbyggnad av trafikinfrastrukturen är nödvändig eftersom kommunens befolkning växer. Planering och utbyggnad av infrastrukturen i Värmdö ska följa fyrstegsprincipen. Delar av det statliga vägnätet har idag kapacitetsbrister och bör åtgärdas genom trimningsåtgärder och att vägarna byggs om. I sista hand ska nya vägar byggas.

Kommunen vill säkra en långsiktigt fungerande kollektivtrafik till Värmdö genom att reservera mark ut till Värmdö och genom Nacka. Kommunen vill också verka för en ökad turtäthet i kollektivtrafiken, fler målpunkter i regionen, utvecklade bytespunkter som kopplas till infartsparkeringar och båtpendling som ett komplement till övrig kollektivtrafik. Vi ska kunna röra oss mellan centrumområden och noder på ett hållbart sätt. Kommunen satsar på att bygga ut gång- och cykelvägnätet mellan centrumområden och replipunkter och andra målpunkter. Replipunkterna är naven mellan ö-värld och fastland.

Varför pekar översiktsplanen inte ut nya områden för skolor, förskolor och idrottshallar?

Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som ska gälla över en lång tid. Detta innebär att behov som kan komma till följd av en ökad eller minskad befolkning eller befolkningsgrupp är svåra att förutse på längre sikt. Kommunen tar däremot regelbundet, kopplat till den årliga befolkningsprognosen fram lokalbehovsplaner som framför uppskattning av behov kring skolor, förskolor och idrott. Dessa uppskattningar behöver ske kontinuerligt och ses över oftare än vad som är möjligt i en översiktsplan.

Översiktsplanen framför dock vilka lägen i kommunen som är lämpliga att lokalisera nya skolor, förskolor och idrott i kopplat till exempelvis hur infrastruktur och kommunikationer ser ut.

I närheten av min bostad är ett utredningsområde utpekad, vad innebär det?

Att ett område är utpekad som ett utredningsområde innebär att platsen kommer att fortsätta studeras och utredas för en förändrad markanvändning sett till hur området nyttjas idag. Det kan till exempel handla om ett område som idag utgörs av natur men som pekas ut som utredningsområde för bostäder. För att området ska kunna bebyggas krävs dock en detaljplan och en prövning av markens lämplighet för bostadsändamål. Detaljplaneprocessen regleras även den i plan- och bygglagen och innefattar ytterligare utredningar på detaljnivå för området, samråd och granskning där sakägare, myndigheter och andra får tycka till.

Jag bor i ett område som översiktsplanen pekar ut som landsbygd, vad innebär det?

Ny bebyggelse ska i första hand prioriteras till kommunens centrumområden, goda kollektivtrafiklägen och i anslutning till befintlig bebyggelse. De områden som pekas ut som landsbygd består idag av villor och fritidshus och ligger relativt perifert i kommunen. Andelen som bor permanent i landsbygdsområdena varierar. Bebyggelsen har och syftar till att ha en glesare karaktär även framöver. Tillgången till vatten är begränsad i delar av landsbygdsområdena och av den anledningen är även möjligheten till fler permanent bebodda bostäder begränsad till dess att områdena fått en hållbar lösning kring vattentillgången.

Jag bor på en i översiktsplanen utpekad kärnö, vad innebär det?

Att ett område klassas som kärnö innebär att ön är prioriterad för utveckling i skärgården. Kommunens kärnöar fyller en viktig servicefunktion och kommunikationsnod för resterande öar i kommunen.

Jag bor i ett område som översiktsplanen pekar ut som ett utvecklingsområde/centrumområde, vad innebär det?

I kommunens utvecklingsområden/centrumområden (Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Björkås och Stavnäs) förordas utveckling av en mer varierad bebyggelsestruktur och utveckling av verksamheter och offentlig service för att områdena ska kunna utgöra lokala centrumområden i kommunen med service och näringsliv året runt.

Jag bor i ett område som översiktsplanen pekar ut som sammanhängande bebyggelse, vad innebär det?

I områden som är utpekade som sammanhängande bebyggelse finns gällande detaljplaner som reglerar mark- och vattenanvändningen. Vid exempelvis en ansökan om bygglov eller marklov finns en detaljplan att förhålla sig till. De sammanhängande områdena ligger intill centrumområdena och består av en tätare villabebyggelse med inslag av flerbostadshus. I dessa områden föreslår översiktsplanen inte någon annan utveckling än vad som medges i gällande detaljplan.

Varför behöver kommunen växa egentligen?

Värmdö är en del av Stockholmsregionen, som är en växande region. Hela Stockholmsregionen har bostadsbrist och Värmdö kommun har ett delansvar i att arbeta med detta. Värmdö kommun har också en positiv befolkningsutveckling, har haft det länge och kommer att fortsätta ha. Eftersom både regionen och kommunen växer så behöver vi se till att det byggs fler bostäder så att alla har någonstans att bo.

Vad finns det för detaljer i översiktsplanen för att klara klimatmålen enligt Parisavtalet? Bland annat att fasa ut alla fossila bränslen och hålla klimatuppvärmningen till under 1,5 grader?

Vi vill lokalisera ny bebyggelse till kollektivtrafiknära lägen och platser nära service samt bygga ut laddinfrastruktur. Kommunen har även mål om att minska klimatpåverkan från kommunala fastigheters energianvändning. [Klicka här för att läsa mer om kommunens arbete med klimat och miljö.](#)

I den nuvarande översiktsplanen är strategin att expandera byggande inifrån centrumlägen och ut. Det ser inte ut som att de prioriterade förändringsområdena följer denna princip. Har kommunen ändrat inriktning?

Kommunen prioriterar fortfarande utbyggnad av centrumområden i första hand. När vi bygger ut vårt vatten och avlopp gör vi det inifrån och ut, men när det gäller prioriterade förändringsområden har vi även behövt väga in andra aspekter. Till exempel omoderna detaljplaner med små byggrätter och miljö.

Är målsättningen med översiktsplanen att maximera tillväxten? I så fall, i vilken takt? På vilket sätt ser ni den befintliga befolkningen i Värmdö som er målgrupp? Eller är huvudfokus potentiella nya invånare enbart?

Målsättningen med översiktsplanen är inte att maximera tillväxten, utan att möta den på ett hållbart sätt. I dokumentet [Riktlinjer för bostadsförsörjning](#) så anges den politiska ambitionen

för bostadsutvecklingen. Målgruppen för översiktsplanen är kommunens medborgare, tjänstepersoner samt myndigheter.