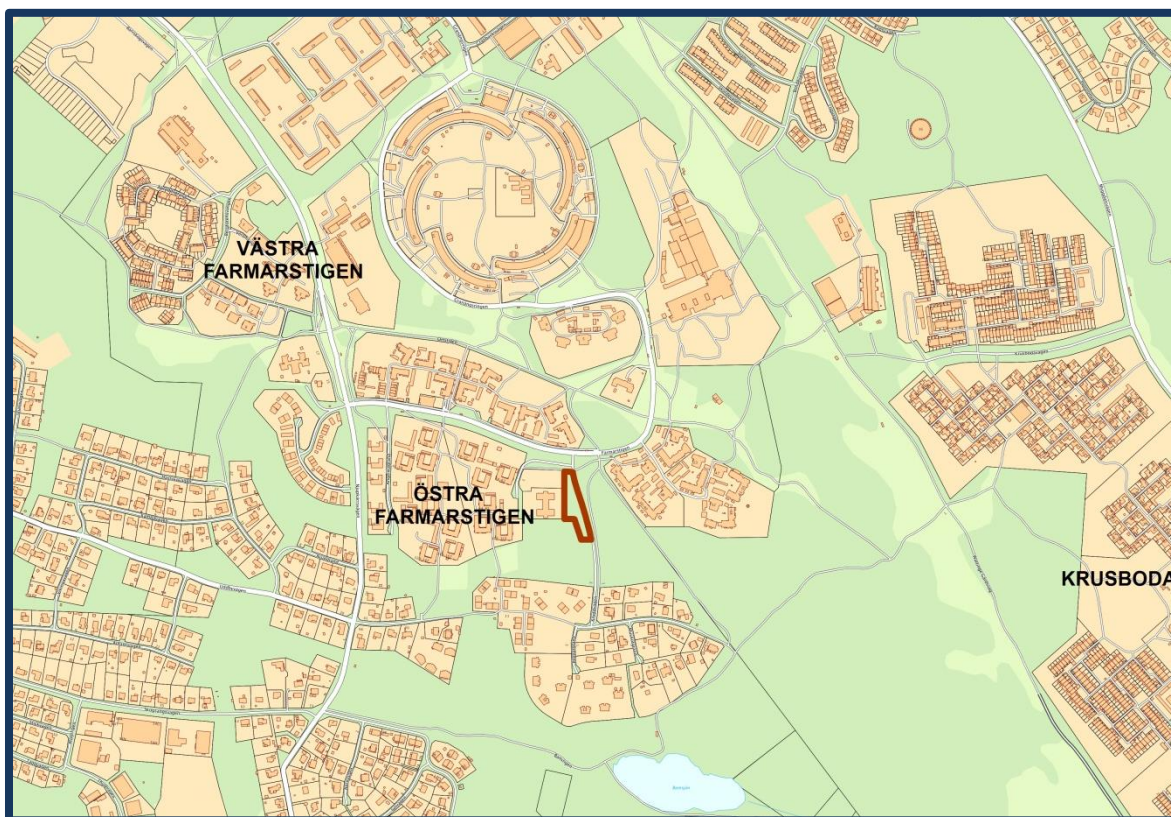


Detaljplan för

## KRYDDVÄGEN, ETAPP 1

Del av fastigheterna Näsby 4:1469  
Tyresö kommun, Stockholms län

# Granskningsutlåtande



Planområdet är beläget vid Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

### Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

## Innehåll

<b>Granskningsutlåtande</b> .....	1
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	3
Syfte med planen .....	3
Plan- och bygglagen.....	3
<b>OM SAMRÅD OCH GRANSKNING</b> .....	3
Sammanfattning .....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet .....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen ...	4
Lista över yttranden.....	4
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	4
Enskilda som bedöms som sakägare .....	9
Övriga enskilda .....	9

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom planområdet.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), med dess lydelse innan 2015-01-01.

## OM SAMRÅD OCH GRANSKNING

### Sammanfattning

Detaljplanen var på samråd 9-30 september 2014, som en del av Kryddvägenområdet. Sammanlagt kom då 18 yttranden in. Under den s.k. öppna samrådsaktiviteten lämnades även 36 enkäter in.

Efter samrådet delades planområdet upp i tre etapper och plangranskning för aktuell del, etapp 1, ägde rum 17 november – 8 december 2015. Granskningen annonserades i både Dagens Nyheter och lokaltidningen Mitt i Tyresö den 17 november 2015, tillsammans med samrådet över upphävandet av det § 113-förordnande som belastar planområdet. Under granskningen kom 11 yttranden in, av dessa var 10 från remissinstanser och 1 från en närboende.

### Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Under samrådet önskade remissinstanserna att vissa förutsättningar skulle beskrivas närmare. Flera närboende samt Naturskyddsföreningen önskade att mer naturmark skulle bevaras. Hyresgästföreningen önskade även att lägenheterna blir små och upplåts som hyresrätter bland annat.

Inga närboende inom sakägarkretsen har under granskningen lämnat något yttrande. Från övrig enskild person har synpunkt inkommit avseende parkeringsplatser, som anses vara för få, och hur framkomligheten kan påverkas av detta om platserna är för få och bilar istället ställer sig fel. Personen framför även att någon form av servering eller restaurang hade varit önskvärd i området för att stärka samverkan.

### Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet

Efter samrådet togs en översiktlig geoteknisk utredning samt en kompletterande bullerutredning av planområdet fram i enlighet med remissinstansernas yttranden.

### Ändringar i planen efter samrådet:

- Planområdet har delats in i etapper och planhandlingarna har ändrats till att bara gälla etapp 1
- Planhandlingarna har skärpts, med bland annat nya krav på bulleråtgärder och nya utformningsbestämmelser.

## Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen

Efter granskningen har en ny dagvattenutredning tagits fram, vars krav ska efterföljas i planen.

### Ändringar i planen efter granskningen:

Planhandlingarna har förtydligats med avseende på geoteknik, dagvatten, samt att höjdsättningen för garage har justerats från 47,5 till 48,0 på plankartan.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Vattenfall Eldistribution AB	2015-11-20	Ingen erinran
2. Trafikverket	2015-11-26	Ingen erinran
3. Trafikförvaltningen, SLL	2015-12-01	Ingen erinran
4. Södertörns Brandförsvarsförbund	2015-12-02	Ingen erinran
5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-12-07	Synpunkt
6. Statens Geotekniska Institut, SGI	2014-12-07	Synpunkt
7. Lantmäteriet	2015-12-08	Ingen erinran
8. Länsstyrelsen Stockholm	2015-12-08	Ingen erinran
<b>Intresseorganisationer</b>		
9. Förpacknings- och tidningsinsamligen, FTI	2015-12-04	Synpunkt
10. Naturskyddsföreningen Tyresö	2015-12-08	Synpunkt
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
-	-	-
<b>Övriga enskilda</b>		
11. Boende Odlingslotten 15	2015-11-18	Synpunkt

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 5. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Markradonundersökning bör utföras och grundläggningsmetod bör väljas efter resultatet. Radonskyddande grundläggning bör vara lägsta radonskyddsklass.
2. Platser där el-fordon kan laddas bör framgå av planen.

3. Planerad dagvattenutredning bör beräkna ökningen av avrinnande dagvatten och ange hur ökningen kan omhändetas lokalt inom planområdet. Uppläggningsplatser för snö med planerad avrinning och omhändertagande bör finnas.
4. Byggnaderna bör vara energieffektiva, ex att tak konstrueras så att de kan förses med solceller i lämplig vinkel.
5. Kompensationsåtgärder bör vidtas eftersom en spridningskorridor för växter och djur minskas. Sådana åtgärder kan vara att anlägga vegetationstak, gröna väggar eller att hårdgjorda ytor utförs som armerat gräs.

**Svar:** Kommunen har beaktat Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds synpunkter enligt nedan.

1 Erforderliga markundersökningar ska göras.

2 Det finns inte stöd i PBL för att reglera laddplats för el-fordon dock är byggherren positiv till att till skapa laddplatser för elbilar.

3 En dagvattenutredning har gjorts efter granskning där det framgår hur man avser lösa hanteringen av dagvatten inom planområdet.

4 Man har jobbat med så kallad grön design i projektet genom att byggnaderna får vegetationsbeklädda tak. Solceller har inte varit en del av lösningen i det här specifika fallet.

5 Byggnaderna avses förses med vegetationsbeklädda tak

## 6. Synpunkt från Statens Geotekniska Institut, SGI

Planområdet är beläget väster om Kryddvägen, söder om Basilikagränd. Jämfört med samrådshandling augusti 2014 som beaktats i SGI:s yttrande 2014-09-26 har området minskats ner. SGI:s rekommendation i yttrandet att fortsätta planarbetet med en besiktning och kartering av området har utförts och redovisats i handling. Av framgång att rensning av ytblock ska ske ovanför planerade slänter. Det bör förtydligas i geoteknisk och bergteknisk PM, förslagsvis på ritning, inom vilka områden risk för nedfall av ytblock föreligger. Observera att det kan finnas områden utanför planområdet där detta är aktuellt. Även dessa områden kan påverka planområdet. Om rensning av ytblock erfordras, skall detta säkerställas i plankartan. SGI anser vidare att en bergteknisk utredning för detaljplan skall utreda alla de förutsättningar som planen medger. Det skall alltså framgå om och var bergschakt erfordras.

Av utredningen framgår vidare att sprickkartering av berg bör utföras inför kravställning på bergschakt och bedömning av eventuellt behov av bergförstärkning. SGI delar denna bedömning. Det ska säkerställas i planhandlingarna att besiktning av permanent bergskärning utförs, när detta skall ske samt att erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas. Bjerking rekommenderar att en riskanalys upprättas före entreprenadarbetenas start. SGI delar denna rekommendation. Sammanfattningsvis ser SGI från geotekniska säkerhetsfrågor att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående synpunkter beaktas

*Svar:* Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planskedet.en

## Intresseorganisationer

### 9. Synpunkt från Förpacknings- och tidningsinsamligen, FTI

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen har inget att invända mot detaljplanen under

förutsättning att ersättningsplatsen för befintlig återvinningsstation vid Kryddvägen kan garanteras.

*Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet.*

## 10. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Det undergräver den demokratiska processen om medborgarnas inflytande över planarbetet minskar och deras möjligheter att yttra sig beskär. Det är mycket olyckligt om kommunen som i detta fall först i ett samråd har presenterat en schematisk detaljplan för hela området aug 2014 för att nu direkt utarbeta en granskningshandling okt 2015 för ett delområde. Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. I informationsbladet till granskningskedet står "Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras". För att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen bör planområdet, för etapp 1, först genomgå ett nytt SAMRÅD. Se "Dialog och engagemang" i BREEAM.

Det föreslagna planområdet är osedvanligt olämpligt att bebygga både ur topografisk och ekologisk synpunkt. Dessutom är området planlagt som Naturmark i gällande detaljplan (nr 230 feb. 1990), ingår i ett sammanhängande grönområde söder om planområdet och är en viktig spridningskorridor för växter och djur. Planområdet utgör en viktig koppling mellan Granängsringens grönstrukturer och Farmarstigens kilområde (7) och har dessutom en ogynnsam topografi. Därför bör inte området bebyggas. *Områden som detta är avgörande för att binda samman de gröna värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk och upprätthålla ekologiska spridningssamband.* I planbeskrivning står bl.a "att området ingår i en spridningskorridor för djur och växter" och "att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapbild". Till skillnad från planbeskrivningens påstående anser Naturskyddsföreningen därför att detaljplanen medför skada på ekologiskt känsliga områden. Planområdet är ett viktigt närmaturområde för de boende, äldreboendet Krusmyntan och förskolan Kardemumman (se barnens närmatur feb. 2011) som blir ännu viktigare när andra grönområden i närheten exploateras i samband med etapperna 2 och 3.

*De mest tätbefolkade delarna av kommunen har störst behov av närmatur. Tex Granängsringen där planer finns att bebygga stora delar av omgivande naturområden.* ÄNDÅ PLANERAR KOMMUNEN ATT BYGGA PÅ FÖRESLAGET OMRÅDE.

Den ogynnsamma topografin innebär bl.a. mycket stora ingrepp i naturen med omfattande bergs-schakter samtidigt som merparten av lägenheterna och bostadsgården som skapas kommer att få tveksamma solljusförhållanden.

ATT SKAPA DÅLIGA BOSTÄDER PÅ BEKOSTNAD AV VIKTIG NATURMARK ÄR INTE FÖRENLIGT MED GOD HUSHÅLLNING.

Naturskyddsföreningen delar inte kommunens åsikt, enligt Samrådsredogörelsen, att man kan ersätta ett känsligt ekologiskt område genom att spara ett annat lika känsligt område.

Förtätningsstudien/exploateringsutredningen med landskapsanalys, från TEMA gruppen 140111, är endast gjord med utgångspunkt från ett lokalt perspektiv utan hänsyn till de ekologiska sambanden med omgivningen. Dessa finns istället redovisade i kommunens nya Grönstrukturplan från april 2014 där planområdet ingår i Farmarstigens kilområde (7) och är beskrivet som en kommunal kil/värdekärna.

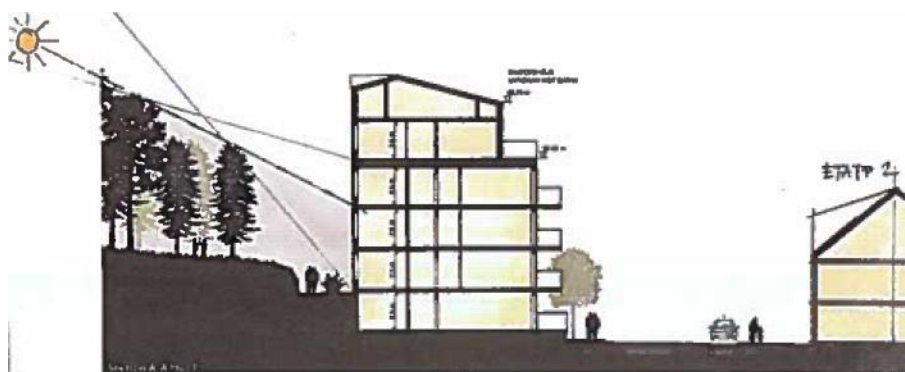
Hela planområdet Kryddvägen bör naturinventeras med hänsyn till artbestämning av befintligt växt-och djurliv

Det föreslagna planområdet väster om Kryddvägen (mellan äldreboendet

Krusmyntan och Kryddvägen) är inte, som planbeskrivningen antyder, utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Om detta område ändå skall bebyggas, vilket vi absolut inte vill, borde tillåtet antal våningar minskas från förslaget VI (sex) våningar till III (tre) våningar. Detta med hänsyn till att antal våningar i anslutande kvarter (etapp 2, på andra sidan Kryddvägen) sänkts till III (tre) i mark-anvisningstävlingens vinnande förslag från BESQAB. Egentligen innebär BESQAB:s förslag endast II våningar med takkupor. Förslaget innebär en markant skillnad på gatumiljöns olika sidor. Stadskaraktär med VI våningar på ena sidan och II-vånings stenhus på andra. Det bidrar inte till att skapa det helhetsgrepp kring platsen som är syftet med planen.

Anmärkningsvärt är också, att trots detta, har tillåtet antal våningar **ökat** från IV-V i samrådshandlingen 140821 till förslaget VI. Synbarligen endast av ekonomiska skäl.



Det råder ingen brist på blandade upplåtelseformer i anslutning till detta område, se fig sid 13 i planbeskrivningen.

#### **Samrådshandlingen för denna etapp bör kompletteras med:**

- Utvecklad Strategi för "grön design".
- Krav på energihushållning. Riktlinjer för energianvändning saknas.
- Dagvattenhanteringsplan.
- Sol- och skuggstudier vid vår-/höstdagjämning med hänsyn till omgivande topografi med växtlighet. Se figur ovan.
- Naturinventering med hänsyn till artbestämning av befintligt växt- och djurliv.
- Redovisning av målsättning för bibehållandet av de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden.

#### **Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.**

Till skillnad från planbeskrivningens påstående att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts." sid 9 under rubriken "Sammanfattad behovsbedömning" anser Naturskyddsföreningen att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts. Se bilaga klimat.

#### **Vidare anser vi att:**

- Bostadskvaliteterna i projektet kan ifrågasättas med hänsyn till att fasaderna mot västsydväst (mot Krusmyntan) på grund av topografin (berget i söder ligger ca 15-16meter högre än bostadsgården) och växtligheten kommer att bli skuggade en större del av året samtidigt som gatufasadernas balkonger ligger mot ostnordost. Se bild ovan.

- Det är mycket viktigt att kvalitetsprogrammets landskapsreferenser förverkligas. Vegetationstak (typ Sedum) bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insekshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Större partier av husfasaderna borde kunna förses med någon typ av vertikal grönska
- Flera hårdgjorda ytor kommer att innebära försämring av Albysjöns vattenkvalité om inga åtgärder vidtas i form av dagvattenrening tex fördröjningsdammar, typ Kolardammarna, vid Prästängsområdet sydost om Barnsjön. Dessa borde prioriteras.  
Anläggningar på kommunal mark typ gator, gång- och cykelvägar, parkmark mm också bör utföras med genomsläppliga ytbeläggningar tex. betonggatsten i stället för asfalt.
- Vi känner stor osäkerhet i vad mån BREEAM miljöcertifieringen kommer att gälla i detta projekt. Vi tycker att den föreslagna planen redan missat flera aspekter. tex. Dialog och engagemang och Grön infrastruktur.
- För att uppnå höga "gröna" ambitionerna vore det önskvärt att alla hyresgäster uppmuntras till omfattande odlingar på sina balkonger och terrasser. Tex. genom **fasta integrerade odlingslådor**, anordnande av möten med trädgårdsföreningen för hjälp med planteringsråd och växtval mm samt genom gemensamma, rabatterade växtinköp.  
Det vore också önskvärt att hyresgästerna gavs möjlighet till vertikalodlingar sk "gröna väggar" på balkong- och terrassväggar tex. genom förberedda spa0er.
- Fasader helt beklädda med plåt är ett vanskligt arkitektoniskt experiment med brutalt uttryck och helt främmande i området.
- Gemensam effektiv tvättstuga som minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning bör ingå i projektet.

#### Övriga synpunkter och kommentarer på planhandlingarna:

- Kvalitetsprogrammet 151012 saknas bland "Detaljplanens handlingar" i planbeskrivningen.
- Under "Avtal" hänvisas till markanvisningstävlingen för Kryddvägenområdet. Denna etapp omfattas inte av markanvisningstävlingen.

**Vi yrkar** på att planen i första hand förkastas och i andra hand omarbetas i enlighet med ovanstående synpunkter

*Svar: Kommunen noterar Naturskyddsföreningens synpunkter men delar inte bedömningen att planprocessen inte medger möjlighet att påverka. Kommunen delar heller inte Naturskyddsföreningens bedömning att området är olämpligt att bebygga med hänsyn till topografi och naturvärden.*

*Avgränsningen för översiktsplanens områden kan inte anses vara exakt angivna. Kommunen bedömer att aktuell plan ligger i område som stämmer överens med översiktsplanens intentioner om tätare bostadsbebyggelse.*

*Kommunens bedömning är att den byggrätt som prövats under planprocessen är lämplig med anseende på höjd samt placering. Hus med olika höjd på var sida av en gata eller inom samma område kan inte anses generellt olämpligt.*



*Kommunen delar inte bedömningen om att planen åsidosätter klimatmålen med anledning av utsläpp av växthusgaser.*

*Kvalitetsprogrammet är en bilaga till det avtal som reglerar de kvalitetsaspekter som kommunen och exploatören har kommit överens om, däribland att taken bekläs med sedum, vertikal grönska mm. det är dock inte en planhandling och det saknas i PBL möjlighet att reglera exempelvis gemensam tvättstuga, faunadepåer samt odling på balkonger och terrasser.*

*Kompletterande sol och skuggstudier har gjorts och visar att det går att skapa bostäder i förslaget med tillräckligt ljusinsläpp.*

*Projektet avses inte certifieras enligt BREEAM men har hämtat inspiration från det resonemang som förs enligt den certifieringsmetoden.*

*En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur man avser hantera dagvatten.*

*Kvalitetsprogrammet är en bilaga till marköverlåtelseavtalet och inte en planhandling.*

*Texten i avsnittet avtal ändras.*

## **Enskilda som bedöms som sakägare**

Inga yttranden har inkommit från närboenden som bedöms vara sakägare.

## **Övriga enskilda**

### **11. Synpunkt från boende på Odlingslotten 15**

Hej, jag har fått ta del av förslaget detaljplan för Kryddvägen etapp 1. I stort ser det bra ut jag har dock några synpunkter angående förutsättningar för parkeringen:

- Antal parkeringsplatser föreslagna i detaljplanen är för lågt. Även om man uppmuntrar till andra färdssätt kommer detta inte att fungera i praktiken på flera år. Dels så måste man väl räkna med minst en bil per hushåll samt möjlighet till besök. Jag tror att detta behov, om ni inte löser detta, kommer att lösas genom att boende och besökare parkerar på vägen vilket försvårar för snöröjning och framkomlighet in i området med Kryddgränd, Muskotgränd och Peppargränd.
- Jag vill även gärna att ni i genomförandet av byggprocessen säkrar så att framkomligheten och snöröjning inte blir ett problem med fordon tex. tillhörande byggföretag och entreprenörer samt för transporter. Det kommer att parkeras kors och tvärs befarar jag om inte det finns en plan för detta.
- En annan tanke jag har är att det vore trevligt om det skulle finnas en liten servering eller restaurang i detta område vilket skulle stärka samverkan och kulturen i området.

**Svar:** *Kommunen noterar detta.*