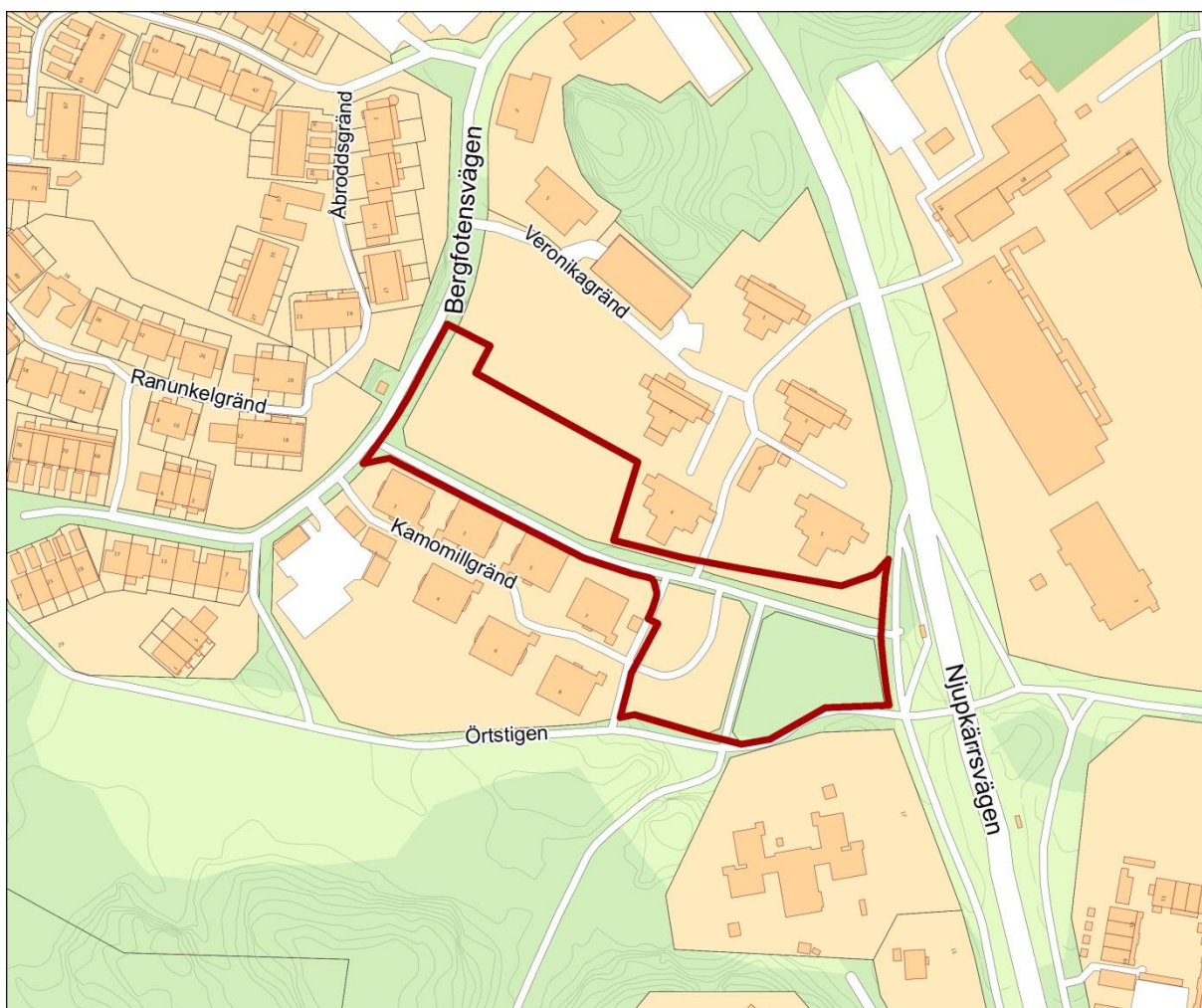


Detaljplan för

## Näsby 4:1106 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

# Samrådsredogörelse



Översiktskarta med planområdets ungefärliga avgränsning markerad med en röd linje

### Tyresö kommun

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

## Innehåll

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen .....	3
<b>OM SAMRÅDET .....</b>	<b>3</b>
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Beskrivning av samrådsmöte.....	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande .....	5
Ändringar i planen efter samrådet.....	5
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	5
Lista över yttranden .....	6
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR .....</b>	<b>7</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	7
Intresseorganisationer .....	14
Enskilda ledningshavare .....	16
Enskilda som bedöms som sakägare .....	17
Övriga enskilda .....	27

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus. Bostäderna som planeras kommer företrädesvis vara mindre lägenheter som upplåts med hyresrätt.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Detaljplanen har samråtts under perioden 8 – 30 juni 2016. Under samrådet inkom 25 stycken yttrande varav ett innehöll en protestlista med 42 stycken namnunderskrifter.

#### Kort sammanfattning av synpunktern i yttranden

Protestlistan tog bland annat upp trafiksäkerheten för barn, buller från ökad trafik och att friluftsområde försvinner samtidigt som de påverkas av ytterligare hushåll i området.

Närboende visar på en förståelse över att det byggs i kommunen med hänsyn till den långa bostadskön i Tyresö. Det finns en önskan att minska våningsantalet till fyra våningar för att minska insynen. I övrigt framgår en oro för effekten av ett stort antal nya lägenheter på platsen med många nya boende, brist på parkeringsplatser, ökad trafik på Bergfotensvängen och att det redan idag är ståplats på bussarna i rusningstrafik. Oro finns över risk för sprickbildning på omgivande radhus under byggtiden och byggtrafikens påverkan på trafiken utmed Bergfotensvängen. I övrigt finns en tydlig önskan att så mycket natur som möjligt bevaras.

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen behöver kompletteras avseende buller, ras och skred samt översvämningsrisk.

Naturskyddsföreningen är emot kraftig exploatering av planområdet som ligger närmast det viktiga öst-västra grönsåren.

#### Kort sammanfattning av stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter samrådet och vad som görs i fortsatt arbete

Utredningar gällande trafik, buller, dagvatten och geoteknik tas fram till granskningsskedet. Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. Området för park i östra delen av planområdet utökas. Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

### Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit utställt för samråd under perioden 8 – 30 juni 2016. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats på kommunens hemsida, i

lokaltidningen Mitt i Tyresö och en kungörelse har gjorts i DN då ett § 113-förordnande enligt gamla Byggnadslagen samrått. Ett öppet samrådsmöte hölls den 14 juni 2016 i lokal Myggdalen, i Tyresö kommunhus. Utöver samrådsmötet har kommunen träffat representanter från angränsande samfälligheter inför samrådet och Tyresö Bostäder AB har hållit två informationsmöten den 15-16 juni för berörda hyresgäster.

Förlängd svarstid på samrådet har begärts men har inte medgivits.

## Beskrivning av samrådsmöte

Två fastighetsägare från intilliggande radhusområde kom på mötet. Från stadsbyggnadsförvaltningen deltog planarkitekt Christina Bolinder och exploateringsingenjör Emelie Malaise. Tyresö Bostäder AB representerades av Charlotte Ohm.

Förslaget till detaljplan presenterades och diskuterades. Följande frågor och synpunkter framfördes av fastighetsägarna under mötet:

- Ranunkelns samfällighetsförening saknas på sändlistan och har inte fått något utskick om samrådet. Önskas till granskningsskedet.
- Lägenhetsstorleken 1-2 r.o.k. möjliggör inte för större familjer att flytta in.
- Gång- och cykelvägen används mycket av bland annat barn och ungdomar på väg till och från skolorna i området. Viktigt att säkerställa att det finns möjlighet för separerade trafikflöden här så att det även fortsättningsvis blir en säker miljö för cyklister och fotgängare.
- Idag kör en del bilar på gång- och cykelvägen då det sitter en bom vid Kamomillgränd.
- Önskemål om att så få träd som möjligt fälls.
- Önskemål om att husen närmast Bergfotensvängen minskas i höjd med en våning för att smälta in bättre i området och minska insynen gentemot radhusägarna.
- Det blev betydligt mer liv och rörelse när "Kattfoten" byggdes, tidigare var området lugnare.
- Sämre turtäthet/färre bussar i rusningstid sedan 802:an infördes. Det är väldigt fullt på bussarna och svårt att få plats.
- På Örtstigen uppstår "slukhål" på grund av mycket regn. Har felanmälts och åtgärdats flera gånger.
- Korsningen Veronikagränd/Bergfotensvängen är riskfylld, man behöver se över trafiksäkerheten (ev. övergångsställe) då det händer incidenter där redan idag.
- Hur kommer korsningen Bergfotensvängen/Njupkärrsvägen vid rödljuset påverkas av den ökade trafiken?
- Oro för buller under byggtiden.
- Oro för sprängning på grund av dåligt skick på radhusen, önskemål om att man tar hänsyn till det för att inte riskera ytterligare skador. Garage har tidigare rört sig 15 cm.

## Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Utredningar tas fram gällande buller, trafik, geoteknik och dagvatten. Planbeskrivningen uppdateras med sammanfattning av de berörda utredningar och med de ställningstagande som kommunen gör utifrån dessa.

Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållandet till omgivningen.

En ansökan om upphävande av §113-förordnande skickas till Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen med genomförandebeskrivning uppdateras avseende fastighetsrättsliga frågor, vad som gäller under byggskedet, risken för påverkan på angränsande bebyggelse vid sprängning och markvibrationer samt redaktionella uppdateringar och ändringar bland annat utifrån nedanstående kommentarer på inkomna yttranden.

Plankartan uppdateras med ett ökat parkområde och ses över utifrån nedanstående kommentarer på inkomna synpunkter.

Ett kvalitetsprogram tas fram.

## Ändringar i planen efter samrådet

- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån gjorda utredningar och inkomna yttranden enligt nedanstående svar.
- Plangränsen har justerats och ligger nu i väster fram till trottoaren utmed Bergfotensvängen och angränsande fastighetsgräns, i nordöst har planområdet minskats mot befintlig bebyggelse. Område för PARK har utökats och allmän platsmark för GÅNG har ersatt tidigare planbestämmelsen x, område som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Inom kvartersmark har prickmark justerats och bestämmelsen n<sub>2</sub> i kombination med u har tagits bort.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- minskat våningsantal
- ytterligare infart till området från Västra Farmarstigen
- ökning av antal parkeringsplatser för bil inom planområdet
- att inte bebygga området
- att inte ansöka om att upphäva §113-förordnandet.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Detaljplan	§113
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>			
1. Länsstyrelsen Stockholm	2016-07-01	Synpunkter	Information
2. Lantmäteriet	2016-07-01	Synpunkter	Information
3. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-06-28	Synpunkt	-
4. Södertörns brandförsvarsförbund	2016-06-16	Synpunkt	-
5. Trafikverket	2016-06-14	Ingen erinran	-
<b>Inkomna yttranden (fortsättning)</b>			
<b>Datum</b>			
<b>Detaljplan</b>			
<b>§113</b>			
6. Trafikförvaltningen, SLL	2016-06-21	Synpunkter	-
7. Polismyndigheten	2016-06-22	Ingen erinran	-
8. Statens geotekniska institut, SGI	2016-07-01	Synpunkt	-
<b>Intresseorganisationer</b>			
9. Naturskyddsföreningen	2016-06-30	Synpunkter	-
<b>Enskilda ledningshavare</b>			
10. Teliasonera Skanova Access AB	2016-06-17	Synpunkter	-
11. Vattenfall Eldistribution AB	2016-08-05, sent inkommit	Synpunkter	-
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>			
12. Ranunkeln samfällighetsförening, Ranunkeln 1, och Riksbyggens bostadsrättsförening Tyresöhus, Åbrodden 1	2016-06-20	Synpunkter	-
13. Ranunkeln 13	2016-06-30	Synpunkter	-
14. Ranunkeln 14	2016-06-30	-	Synpunkter §113
15. Ranunkeln 14	2016-06-30	Synpunkter	-
16. Ranunkeln 15	2016-06-30	Synpunkter	-
17. Ranunkeln 17	2016-06-29	Synpunkter	-
<b>Övriga enskilda</b>			
18. Ranunkeln 13	2016-06-30	-	Synpunkter §113
19. Ranunkeln 17	2016-06-29	-	Synpunkter

			§113
20. Ranunkeln 38	2016-06-16 2016-06-17	Synpunkter	-
21. Ranunkeln 6	2016-06-20	-	Synpunkter §113
22. Ranunkeln 38	2016-06-29	Synpunkter	-
23. Boende Veronikagränd 4	2016-06-30	Synpunkter	-
24. Protestlista, 42 personer boende på Veronikagränd och Kamomillgränd	2016-06-30	Synpunkter	-
25. Ranunkeln 45	2016-06-29	Synpunkter	-

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från Länsstyrelsen Stockholm

##### *Sammanfattande bedömning*

Förutsatt att kommunen beaktar nedanstående synpunkt avseende buller, ras och skred samt översvämningsrisk bedömer Länsstyrelsen att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

##### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

##### *Hälsa och säkerhet*

###### *Buller*

Kommunen har för avsikt att ta fram en bullerutredning och vidta lämpliga åtgärder för att uppfylla krav för buller. Länsstyrelsen ser det som positivt att bullerfrågan hanteras i det fortsatta planarbetet och att riktlinjerna i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehålls.

###### *Ras och skred*

I planbeskrivningen anges att det inte bedöms föreligga någon risk för ras eller skred inom planområdet. Sveriges geologiska undersökning (SGU), Statens geotekniska institut (SGI) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningar för skred i finkorniga jordarter.<sup>1</sup> Delar av aktuellt planområde pekas ut som aktsamhetsområden; dvs. områden där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske.

Länsstyrelsen är positiv till att det i planbeskrivningen anges att geotekniska förhållanden ska undersökas i det vidare arbetet. Kommunen ska tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse, med hänsyn till risken för ras och skred. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

### **Översvämningsrisk**

Inom planområdets sydöstra del finns en lågpunkt där en stor mängd vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att en dagvattenutredning ska tas fram inför granskningsskedet som beslutsunderlag till placering och höjdsättning av bebyggelse, för att förhindra översvämningsrisker inom området.

### **Rådgivande synpunkter**

#### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) / dagvattenhantering***

Albysjön är i dagsläget inte en vattenförekomst och omfattas inte av MKN. Dock pågår det en nationell revision av vattenförekomstindelningen och Albysjön kommer utefter nya storlekskriterier troligen utgöra vattenförekomst. Länsstyrelsen anser därför att kommunen i det fortsatta planarbetet bör, såsom kommunen gjort i samrådsförslaget, fortsätta betrakta Albysjön som en vattenförekomst med förbättringsbehov för att nå God ekologisk status.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma en god vattenkvalitet. Kommunen avser som nämnt att ta fram en dagvattenutredning till granskningen. I det fortsatta planarbetet bör det framgå vilka dagvattenåtgärder, lämpliga ytor för infiltration, omhändertagande av dagvatten etc., som kommer behövas och hur de går att genomföra. Länsstyrelsen anser att lokalt omhändertagande bör vara huvudregeln för dagvattenhanteringen.

### **Lågpunktens värde**

Länsstyrelsen vill framhålla att lågpunktsområdet inom planområdet kan ha såväl ett dagvatten- som naturvärde ifall det undantas bebyggelse. Det kan användas för omhändertagande av dagvatten, även för dagvatten utanför planområdet, och översvämningsområde samt även för att bevara det gröna sambandet i öst-västlig riktning. Ekosystemtjänstperspektivet bör vara vägledande för ett hållbart byggande.

### **Övriga frågor med betydelse för planens genomförande**

#### ***Markavvattningsföretag***

Tyresö kommun avser att upphäva Näsby-Uddby torrlägningsföretag som ligger inom planområdet. Länsstyrelsen är positiv till att torrlägnings-/ markavvattningsföretag vars syfte och funktion inte kvarstår omprövas enligt dagens markanvändning och upphävs om behovet av dem inte kvarstår. Omprövning och upphävande av markavvattningsföretag görs i Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt.

#### ***Förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL***

Planförslaget berörs av område med förordnande enligt 113 § byggnadslagen (BL). I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas av Länsstyrelsen – på begäran av kommunen – om upphävande av förordnandet av det område som avses tas i anspråk. En plan bör inte antas förrän upphävandet av förordnandet vunnit laga kraft eftersom det kan få betydelse för genomförandet av planen.



### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Svar:**

*Planbeskrivningen uppdateras avseende buller, geoteknik, dagvatten och MKN för Albysjön.*

*En ansökan om upphävande av § 113 kommer att skickas till Länsstyrelsen för beslut.*

*Övrig information noteras.*

## **2. Synpunkt från Lantmäteriet**

### *Planbeskrivning*

Konsekvensbeskrivning enligt PBL 4:33 saknas. Detta måste kompletteras. För planprocesser som påbörjats innan den 1/1 2015 och som berör ett område där det gäller ett befintligt exploatörsbeslut, t.ex. ett förordnande enligt 113 § BL, som behöver justeras, så kan och bör ett sådant beslut meddelas innan den nya planen antas. Kommunen måste då lämna in en ansökan till länsstyrelsen om detta innan den 1/1 2016. Ett beslut om ändring av förordnandet kan anses höja chanserna att en antagen plan kan vinna laga kraft, med hänsyn till vad som sagts ovan. Ett eventuellt alternativ är att det i planbeskrivningen görs en mycket tydlig redovisning och motivering varför förekomsten av exploatörsbeslutet inte innebär något hinder mot ett antagande och genomförande av planen. Om planprocessen däremot inletts under 2015 så synes det inte finnas något lagstöd i PBL för länsstyrelsen att besluta om ändring av ett gällande exploatörsbeslut innan den nya planen antas. Det enda alternativ till att vänta med antagandet tills beslutet upphört att gälla kan då vara att kommunen gör en sådan motivering i planbeskrivningen som anges ovan. Rättsläget är dock inte helt klart.”

Under ”Fastighetsbildning”, s. 21, är angivet att fastighetsrättsliga åtgärder kommer att redovisas i granskningsskedet. Lantmäteriet vill framföra att det är viktigt att dessa frågor utreds i ett tidigt skede då de kan ha stor inverkan på om detaljplanen går att genomföra eller inte. Detta bör därför redovisas i samrådsskedet så att nödvändiga förändringar kan göras till granskningsskedet, då det mellan granskning och antagande normalt enbart får göras små förändringar.

I genomförandebeskrivningen omnämns under ”Marköverlåtelse”, s 21, att fastighetsreglering av aktuella områden ska göras. Det framgår inte till vilken fastighet marken avses regleras. Det saknas redovisning för om ersättning av marken kommer att vara aktuell, vem som ska ansöka om fastighetsreglering och vem som ska betala förrättningskostnaderna.

Det är vidare oklart vilka ledningar det är som ska säkerställas med ledningsrätt (”under tillkommande rättigheter”, s. 22), vem som ansöker om detta, vem som betalar förrättningskostnaderna och om ersättning är aktuell?

Under förrättningskostnader, s. 23, är det otydligt vem som avses med ”fastighetsägare” och ifall fastighetsbildningen ska genomföras som fastighetsreglering.

Det är otydligt vad som avses regleras i kommande exploateringsavtal. Om exploateringsavtalets syfte, vilka marköverlåtelse eller upplåtelser som ska ske, vem som ska ansvara för iordningställande av eventuell allmän plats, vem som ska ansvara för utbyggnad av va-ledningar och vem som ska ansöka om fastighetsbildning ska regleras i exploateringsavtalet så ska det också framgå i planbeskrivningen.

Den nya tillfartsvägen som ska byggas ut där det idag är gång- och cykelväg har planlagts på kvartersmark. I planbeskrivningen saknas en redovisning för varför detta har lagts på kvartersmark, särskilt som det redogörs för att allmänheten fortsatt ska ha samma tillgänglighet som i dagsläget och om kommunen idag ansvarar för skötseln av gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen verkar inte vara en passage enbart för de boende inom detaljplaneområdet utan verkar även försörja boende på kvarter Kamonmillen, Åbrodden och Ranunkeln. I sådana fall är inte ett servitut en lämplig upplåtelseform för gång- och cykelvägen utan den bör i sådana fall planläggas som allmän plats. Det ser även ut som att plangränsen skär av ett hörn på ett befintligt bostadshus på Veronikan 1.

Det saknas redovisning för hur tillfart ske till de nytillkommande bostäderna, särskilt vad avser de sydöstra nytillkommande bostäderna då de är omgivna av gång- och cykelvägar och saknar anslutning till bilväg.

Redovisningen av befintliga rättigheter ska framgå i genomförandebeskrivningen. En hänvisning till fastighetsförteckningen, som ej ställs ut tillsammans med detaljplanen, kan inte anses vara tillräcklig som redovisning av de rättigheter som finns. Det redogörs heller inte för hur dessa rättigheter påverkas. I fastighetsförteckningen saknas dessutom ett flertal rättigheter på Näsby 4:1469.

Genomförandebeskrivningen saknar redovisning av ersättningsfrågor. Det saknas även en konsekvensbeskrivning vad gäller genomförandefrågorna. Denna ska redovisa de konsekvenser som följer av genomförandet av detaljplanen och riktar sig mot de fastighetsrättsliga och ekonomiska aspekterna.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Planbeskrivning*

Tidplanen bör revideras. Lantmäteriet har för närvarande en genomsnittlig handläggningstid på 10-12 månader och ett fastighetsbildningsärende kopplat till ett genomförande av detaljplan kan inte avslutas innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Det bör förklaras varför kommunen utreder möjligheten att upphäva torrlägningsföretaget ifall detta inte påverkas av detaljplanen.

Det bör även förtydligas i genomförandebeskrivningen vad ett §113-förordnande innebär.

#### **Svar:**

*En ansökan om upphävande av § 113 kommer att skickas till Länsstyrelsen för beslut.*

*Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende:*

- *Fastighetsrättsliga åtgärder*
- *Marköverlåtelse – till vilken fastighet mark ska regleras.*
- *Ledningsrätt – vem ansöker och vem betalar förrättningskostnader samt om ersättning är aktuell.*

- *Förrättningskostnader – vem som är fastighetsägare och om fastighetsbildning ska genomföras som fastighetsreglering*
- *Exploateringsavtal – syftet, vad som ska regleras, vem som ansvarar för iordningsställande/utbyggnad och vem som ansöker om fastighetsbildning.*

*Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång inom trottoar och gångstråk.*

*Plankartan ses över avseende plangräns vid Veronikan 1.*

*Planbeskrivningen kompletteras med en markplan för att förtydliga att tillfarten till området görs genom ombyggnad av befintlig gång- och cykelväg till en väg med trottoar.*

*Befintliga rättigheter på Näsby 4:1469 ses över och genomförandebeskrivningen uppdateras med hur respektive rättighet påverkas av detaljplanen.*

*I övrigt uppdateras genomförandebeskrivningen med ersättningsfrågor och en konsekvensbeskrivning av dessa som avser fastighetsrättsliga och ekonomiska aspekter.*

*Planbeskrivningen uppdateras avseende tidplan för genomförandet. Lantmäteriets handläggningstid noteras.*

*Ansökan om upphävande av torrlägningsföretag görs därför att detta inte längre bedöms fylla någon funktion och någon aktiv samfällighetsförening finns inte. Länsstyrelsen ser positivt på att torrlägningsföretag omprövas om behovet av dem inte kvarstår.*

*Innebörden av §113-förordnandet framgår av planbeskrivningen. I genomförandebeskrivningen framgår det att §113-förordnandet måste upphävas innan detaljplanen antas.*

*Övriga synpunkter noteras.*

### **3. Synpunkt från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF**

Albysjön är recipient för områdets dagvatten och Långsjön recipient för den naturliga ytavrinningen. Albysjön är ingen vattenförekomst med miljö kvalitetsnorm som påstås. Däremot är det vattendraget Tyresån som rinner igenom bägge sjöarna. Det bör nämnas att Tyresån har ett gällande miljö kvalitetsnorm ”god ekologisk status” till senast 2021.

#### **Svar:**

*Planbeskrivningen ses över avseende områdets recipienter.*

*Det pågår en nationell revision av vattenförekomstindelningen och Albysjön kommer troligen att utgöra vattenförekomst utefter de nya storlekskriterierna. Albysjön har därmed ett förbättringsbehov för att kunna nå God ekologisk status som vattenförekomst.*

### **4. Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund**

#### *Insatsmöjlighet*

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer/ingångar måste beaktas. Avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning

från bostäder ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stege, denna ståndpunkt beskrivs i PM 615 -Brandskydd i praktiken. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med så kallade Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313. I aktuellt fall, beroende på om lägenheterna utformas enkelsidiga eller genomgående kan trapphusen behöva utformas som Tr2-trapphus för att uppnå tillfredställande utrymnings säkerhet i enlighet med Boverkets byggregler.

Om utrymning kommer att ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning måste uppställningsplats för räddningstjänstens maskinstege anordnas, beroende på om lägenheterna utformas enkelsidiga eller genomgående kan uppställningsplatser erfordras på bägge sidor om byggnaderna. Det kan behöva planeras för detta redan nu i detaljplaneskedet. Mer information om utformning av uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns att hitta i vårt PM 609 - Framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

#### *Brandvattenförsörjning*

Vatten för brandsläckning ska finnas i tillräcklig omfattning. Riktlinjer beskrivs i VAV P83 där det anges att avstånd mellan brandposter i konventionellt system maximalt bör vara 150 meter. I PM 608 — Brandvatten finns mer information kring Södertörns brandförsvarsförbunds inställning avseende brandvattenförsörjning.

#### *Efter detaljplaneskedet*

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en WO- eller Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.

I yttrandet hänvisas till flera olika PM, dessa finns att hämta på <http://sbfse/om-oss/dokumentbibliotek/>.

#### **Svar:**

*Tillgängligheten till entréer med max 50 meter till uppställningsplats för Räddningstjänstens fordon klaras genom att Tr2-trapphus införs i de två östra huskeropparna.*

*Närmaste brandpost finns vid Njupkärrs skola. Vid behov är det möjligt att gräva ned en brandpost i området, då det finns kapacitet i ledningarna.*

*Södertörns brandförsvaret blir alltid kallade till tekniskt samråd i samband med byggande av flerbostadshus.*

## **5. Synpunkt från Trafikverket**

Trafikverket har ingen synpunkt vad gäller detaljplan för Näsby 4:1106.

#### **Svar:**

*Informationen noteras.*

## 6. Synpunkt från Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen är positiv till att Tyresö kommun förtätar i ett kollektivtrafiknära område. Det är också positivt att eftertanke verkar ha lagts på att utforma vägarna mellan kollektivtrafiken och det nya bostadsområdet. Det är viktigt att vägarna blir trygga, gena och tillgängliga för alla.

Avståndet mellan närmaste busshållplats och planområdet kan med fördel anges i planbeskrivningen.

### *Tillgänglighet*

I det fall busshållplatser i planområdets närhet inte redan är tillgänglighetsanpassade anser trafikförvaltningen att de bör tillgänglighetsanpassas i samband med att planen träder i kraft.

### *Trafikbuller*

Eftersom planområdet angränsar till Njupkärrsvägen som trafikeras av buss är det viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan till exempel uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

### **Svar:**

*Planbeskrivningen uppdateras med avstånd till busshållplats.*

*Busshållplatserna i höjd med planområdet behöver få kantstödshöjden tillgänglighetsanpassa och lutningen på gångbanan till dessa hållplatser behöver ses över.*

*Befintlig gång- och cykelväg inom planområdet justeras i sidled vilket minskar höjdskillnaden och ökar tillgängligheten på vägen till busshållplatsen från planområdet.*

*Planbeskrivningen kompletteras avseende buller.*

## 7. Synpunkt från Polismyndigheten

Polismyndigheten genom kommunpolis Kenny Bungss har ej någon erinran på de detaljplaner som presenterats.

### **Svar:**

*Informationen noteras*

## 8. Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI

I Start-PM beskrivs området som flackt och marken till största del av bestående av morän och urberg men att områdets östra del består av postglacial lera. SGUs jordartskarta visar i stort sett samma gräns för leran inom aktuell plan men att urberget förekommer där Start PM redovisar morän. Kommunen drar slutsatsen i behovsbedömningen, m.h.t. förekommande jordarter, att stabilitetsproblem inte bedöms förekomma.

SGI gör med erhållet underlag ingen annan bedömning avseende totalstabiliteten. Del av området är dock relativt brant varför risk för blocknedfall inte kan uteslutas. Vi rekommenderar därför att förhållandena närmare klarläggs och redovisas i det fortsatta planarbetet.

Sammantaget ser SGI från geoteknisk synpunkt inga hinder för fortsatt planläggning, förutsatt att ovanstående synpunkt beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner, för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, bör dessa sätt säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

**Svar:**

*Risken för blocknedfall ses över och redovisas i det fortsatta arbetet.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **Intresseorganisationer**

### **9. Synpunkt från Naturskyddsföreningen**

Trots att planområdet är markerat som "Område för tätare bostadsbebyggelse" i ÖP2008 motsätter vi oss kraftigt exploateringen av den sydöstliga delen (Kamomillen 1 och Näsby 4:1106) i det stora viktiga öst-västliga grönstråket med rekreativa värden och naturvärden i ett svagt grönt samband. Området som ansluter till Farmarstigens värdekärna enligt kommunens grönstrukturplan 140414 har dessutom i tidigare beslut av MSU bedömts vara olämpligt att bebygga, se sid 5 i planbeskrivningen. I riktlinjerna för den nya översiktsplanen anses området som ett unikt grönt samband i öst-västlig riktning som förbinder östra och västra delarna av kommunen. Området är också viktigt som närnatur för boende och Farmarstugans förskola. Ingen detaljplanering bör genomföras av området innan naturinventering och ekologisk konsekvensanalys genomförts.

Vi anser inte att bostadsutbyggnaden i kommunen är så alarmerande låg att man måste ta viktig närnatur och gröna kapillärer i anspråk för detta. Att bebygga de små gröna närnaturområdena mot Njupkärrsvägen, känns helt desperat! Tyresö har råd att behålla dem! Dessa områden ingår ju i grönstråket "Västra Farmarstigen", som på detta sätt skulle bli mycket utarmat. Varför kan det inte få finnas lite lummig grönska kvar vid stråket längs Örtstigen mot trafiken på Njupkärrsvägen. Dessa små närgrönmråden tar ju hand om utsläppen från trafiken, minskar bullret och gör att naturkänslan längs stråket inte klipps av. Längs Örtstigen finns dessutom en mycket livaktig grodlokal som definitivt kommer att ta skada!

Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. Därför är det olyckligt med ett så allmänt hållet samrådsförslag där detaljerat kvalitets-program, klimat-/energistrategi, gröna strategier, genomarbetade gestaltungsprinciper, dag-vattenlösningar och solstudier mm saknas och skall upprättas först efter samrådsskedet. Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös omfattande bostadsbyggnadsprogram måste följas av en väsentligt utbyggd kollektivtrafik. Se bilaga klimat.

De bostäder vi planerar idag, bygger i morgon och bebor i framtiden måste hålla höga sociala, ekologiska och tekniska spetskvaliteter för att vara hållbara under lång tid och för att inte bli framtida problemområden.

Vi förväntar oss att Tyresö kommuns eget bostadsbolag Tyresö Bostäder AB bygger området med KLIMATNEUTRALA HUS utrustade med solfångare, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor i möjligaste mån utföres med genomsläppliga ytbeläggningar.

Vi ser med viss oro på kommunens ensidiga utbyggnad med smålägenheter 1-2RK i de flesta aktuella planärenden. NTC, Järnet, Maria Sofias väg, Näsby mfl. Var skall framtidens familjer bo?

Vidare anser vi att:

För att stärka delningsekonomin i samhället bör kvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Detta minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter. Gemensamma tvättstugor minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.

- Initiativ till bilpool, laddcykelpool, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projektet.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar".
- Räckben på balkonger bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

**Svar:**

*I kommunens grönstrukturplan från år 2014 anges grönstråket SV om aktuellt planområde vara av kommunalt värde. Det gröna samband som finns inom planen via gångtunnel vid Njupkärrsvägen är mycket svagt och leder inte vidare mot annan naturmark. Den trädbevuxna delen mellan Njupkärrsvägen och TYBO:s bostäder har vuxit upp på senare tid. Växtligheten är dominerad av främst högväxta granar och en del björkar och kan anses vara trivial men har värde som upptagare av regnvatten och dagvatten. Området är i övrigt dränerat via pumpning av dagvatten vid höga flöden, då området saknar naturlig avrinning.*

*Hela Stockholms län inklusive Tyresö kommun behöver bygga så pass mycket att det är ofrånkomligt att grönytor kommer att användas. I detta område finns större grönytor direkt utanför planområdet i söder som sparas och inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls. Det föreslagna parkområdet ses över, för att om möjligt göra det större.*

*Grodlokalen ligger cirka 180 meter från planområdet söder om Örtstigen och förväntas inte påverkas negativt av föreslagna detaljplan.*

*Kvalitetsprogrammet som tillkommer i granskningskedet är inte obligatoriskt för en detaljplan. Tyresö kommun använder kvalitetsprogrammet för att säkerställa att detaljplanens genomförande i stort sätt blir som i den antagna handlingen och som dessförinnan har varit utsänd på samråd och granskning. Det är alltid en avvägning om hur mycket arbete som ska utföras till samrådskedet, ett för detaljerat material kan å andra sidan uppfattas som färdigt och därmed inte påverkbart.*

*TYBO avser bygga små bostäder med hjälp av redan upphandlade byggföretag för att möjliggöra en snabb byggprocess eftersom behovet av mindre bostäder är högt. I detta fall är det inte möjligt att förse husen med växtväggar eller gröna balkongväggar.*

*Möjligheten att genomföra förslagen om bilpool, lådcykelpool och cykelmek.rum ses över, däremot är det inte aktuellt med ett återbruksrum.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## Enskilda ledningshavare

### 10. Synpunkt från Teliasonera Skanova Acces AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledning inom detaljplaneområdet som inte täcks in av det inritade u-området, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Svar:**

*Exploatören kontakter Skanova för att klargöra samordning och behov av eventuella flyttningsåtgärder. Plankartan redogör för kommande u-område.*

### 11. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilka visas av bifogad karta.

För befintliga markförlagda kablar inom kvartersmark yrkar Vattenfall på u-område med en bredd av minst 4 meter. Se bifogad karta.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

#### *Övrigt*

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via [www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-eknatet.htm](http://www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-eknatet.htm) eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.



Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhets avstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets strakströmsföreskrifter.

Kontaktperson för plan- och byggfrågor: Emelie Ulander Gille.

**Svar:**

*Markreservat för allmänna ledningar i form av u-område införs i plankartan i nytt läge.*

*Exploatören kontaktar Vattenfall för att klargöra samordning och behov av flyttningsåtgärder. Ledningsägaren ansvarar själv för att säkerställa rättigheten till utrymmet genom till exempel avtal med markägaren.*

*Övrig information noteras.*

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 12. Synpunkt från Samfällighetsföreningarna Ranunkeln och Åbrodden

1. **Utfart/infart** från det nya området bör flyttas till Njupkärrsvägen vid Kamomillgränds busshållplats. Annars riskerar det att bli långa köer vid utfarten till Njupkärrsvägen intill Bergfotens skola från Bergfotensvängen. Det finns för övrigt bara en in- och utfart till hela området (Västra Farmarstigen) som förutom Ranunkelns och Åbroddens samfälligheter består av Kattfoten (TYBO), Veronikan (TYBO), Kamomillen (TYBO) och nu möjligen det nya bostadsområdet med 150 nya lägenheter fördelade på fyra hus. I området finns även Bergfotens skola som har mycket tät trafik till och från skolan under morgon och eftermiddag måndag-fredag.
2. **Cirkulationsplats/rondell** - Oavsett ovan lösning med en föreslagen ny infart till området behöver det anläggas en cirkulationsplats/rondell utanför Bergfotensvängen vid utfarten mot Njupkärrsvägen där det idag finns ett trafikljus. Trafikljuset har en långsam frekvens vid utfart från området och prioriterar Njupkärrsvägen då det är en huvudled i området. Rondellen skulle kunna utformas liknande den som anlagts längre ner på Njupkärrsvägen utanför Brf Bergfoten. Detta skulle underlätta in- och utfart och stör inte nämnvärt flödet ute på Njupkärrsvägen.
3. **Parkeringsplatser** - Antalet parkeringsplatser i det nya området är underdimensionerat för så många bostäder. 50 P-platser till 150 lägenheter bör utökas till minst 75-100 P-platser. Risken blir annars att bilar parkeras ute på vägarna i området — vägar som är smala och i de flesta fall är belagda med parkeringsförbud. Då det finns en skola i området (Bergfotens skola) finns där stora mängder barn som rör sig till skolan morgon och eftermiddag. Bilar parkerade ute på vägen innebär sämre framkomlighet och sämre sikt och högre risk för olyckor.
4. **Sprängning och berggrund** - Då både Ranunkelgränd och Åbroddsgränd ligger direkt på berggrund närmast det nya området behöver de hus som ligger närmast de nya områdena undersökas innan eventuella sprängningsarbeten påbörjas i det nya området. Detta för att kunna bedöma

ev. rörelser och vibrationer som kan påverka fastigheterna på Åbroddsgränd och Ranunkelgränd negativt.

5. **Djur och växtlighet** - Området i fråga har fina grönområden med lummig växtlighet och rikt djurliv. Dessa och liknande områden i Tyresö förvinner i snabb takt med bebyggelsen. Dessa gamla sommarstugeområden har varierande växtlighet och en mångfald av träd och buskar inom området för detaljplanen. Bland annat finns en stor gammal ek vid hörnet av Bergfotensvängen och Kamomillgränd som måste bevaras. Nere i de gröna fyrkanterna vid Örtstigen finns även många olika lövträd i form av stora björkar och aspar som effektivt dränerar den blötare delen av området ner mot Njupkärrsvägen via Kamomillgränd. Dessa gröna fyrkanter inhyser även ett aktivt djur- och fågelliv som kommer att hotas och eller försvinna när området bebyggs ytterligare.
6. **Buss och kommunikationer** - Samhällsplaneringen behöver ses över ytterligare när det gäller kollektivtrafiken. Det kommer bli än mer trängre på bussarna in mot stan, speciellt vid rusningstrafik. Idag får folk stå hela vägen till Gullmarsplan och det är inte acceptabelt att det kommer ytterligare hushåll som ska använda bussen om SL inte gör någonting åt situationen. Kommunen måste påtala detta till SL så att de antingen sätter in långa bussar vid rusningstrafik eller att de kör tätare turer och detta gäller både buss 802 samt 812 som trafikerar Njupkärrsvägen utanför vårt område.
7. **Skola och dagis** - i området finns två skolor — Njupkärrs skola och Bergfotens skola samt fyra förskolor. Det är redan idag brist på skolplatser och dagisplatser och en utbyggnad av området kommer göra den situationen än mer ansträngd. Gångtrafiken i området utökas ytterligare vilket gör att trafiksäkerhetsåtgärder behöver ses över främst vid Bergfotens skola. Ökad trafik inom området innebär större risker för skolbarn på väg till och från skolan. Infarten till de nya bostäderna kommer ligga precis vid trappan som leder upp till Ranunkelgränd och Åbroddsgränd. Detta är redan idag en trafikfarlig plats som kommer trafikeras ytterligare. Risken för parkerade bilar utanför huset på Bergfotensvängen kommer försämra sikten ytterligare. Här behövs ev ett övergångsställe, fartgupp eller liknande lösning.
8. **Kraftnätet** - Hur ser elförsörjningen ut området? Redan idag känns områdets kraftstationer underdimensionerade. Strömavbrott sker med ganska hög frekvens. Fyra stora hus i området kommer ytterligare fresta på nätet som ev behöver uppgraderas? Detta behöver tas med i beräkningen.
9. **Trafikstopp under byggtiden** - Då det endast finns en utfart från Västra Farmarstigen är området sårbart för stopp i trafiken. När Kattfoten byggdes och tung byggtrafik skulle in i området för att lossa materia eller lyfta husdelar med kran blev det långa frekventa stopp framförallt under morgonrusningen i området. Under byggtiden behöver absolut en alternativ in- och utfart anläggas och vårt förslag är som i punkten 1 ovan att en in- och utfart byggs permanent för att underlätta för trafiken inom området Västra Farmarstigen. Om antalet bostäder ökar ytterligare borde trafiken även anpassas till detta.
10. **Nya bostäder** - Det är positivt att kommunen bygger nya bostäder och framför allt hyresrätter för alla som står i bostadskön. Området Västra Famastigen är dock redan väldigt tätbebyggt som det är idag. Man behöver ta

hänsyn till detta vid ytterligare byggnationer. Detta är grundorsaken till våra yttranden ovan.

**Svar:**

*En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras om risk för rörelser och vibrationer på befintlig bebyggelse utmed Ranunkelgränd och Åbroddsgränd samt att detta ska beaktas i samband med sprängning.*

*Befintlig större ek utmed Bergfotensvängen bevaras och närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen behålls grönska.*

*Större grönytor finns direkt utanför planområdet i söder där de gröna sambanden behålls.*

*Kontakt tas med Nobina för att se över kollektivtrafikförsörjningen utmed Njupkärrsvägen.*

*Möjligheten att bygga ut Bergfotensskolan och förskolan Farmarstugan håller på att undersökas, planbeskrivningen uppdateras.*

*Vattenfalls kunder som upplever dålig spänningskvalité ska rapportera in detta till deras elkvalitéavdelning.*

*För att minska påverkan på Bergfotensvängen kommer möjligheten att ha en enkelriktad infartsväg för byggtrafik från Njupkärrsvägen ses över. Utfarten från området kommer att ske via Bergfotensvängen. Genomförandebeskrivningen uppdateras avseende framkomlighet under byggtiden*

*Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. Planbeskrivningens situationsplan uppdateras.*

*Övrig information noteras.*

### **13. Synpunkt från Ranunkeln 13**

- Markområdets gröna karaktär måste bevakas. Det är ett omtyckt och populärt grönområde med en åldrande skog och mark med ett rikt djurliv. Det nyttjas av såväl boende i närområdet som stora mängder dagis/skolbarn och andra intressenter (tex träningsgrupper för hundar och människor). Vi boende i närområdet märker av all nybebyggelse som skett runt omkring de senaste åren genom ett ökat antal vilda djur som söker nya platser att vistas på. De skogsdungar som nu planeras att skövlas till förmån för fastigheter är hem till bland annat rådjur, grävlingsspar samt ett rikt fågelliv av varierande art.
- Det arkitektoniska värdet på de befintliga fastigheterna försämras om det byggs för höga hus runt omkring. Därför ser vi att höghuset närmast backen/Bergfotensvängen byggs lägre än vad ni planerat, max 3 våningar. Husen som planeras närmast Njupkärrsvägen kan med fördel utformas som planerat med 5 våningar, då de kommer att fungera som en ljudvägg mellan Njupkärrsvägen och befintliga fastigheter på Kamomillgränd, ranunkelgränd och Åbroddsgränd.
- I det politiska uppdraget ska minst 80 nya lägenheter skapas, det klarar ni med råge även med lägre hus om 3, 4 och 5 våningshus. Alltså, bygg husen i

etappvis våningsplan, räknat från backen med ett 3 våningshus, ett 4 våningshus och sist två 5 våningshus. Då blir inte de befintliga, låga husen på kamomillgränd uppättna av monsterklotsar och det blir ett bättre planerat utseende och karaktär av området som binder samman de olika byggnationerna.

- Enligt ritning kommer huset närmast backen ha sin huvudentré mot backen dvs i sluttande av mark, vilket i sig innebär att det krävs mer markyta för att få det tillgängligt och plant vid entrén. Om huset vänds 180 grader kan marken utnyttjas bättre och mindre åverkan på befintlig natur behövs.
- Det kommer att innebära mer åverkan på natur och mark än vad som är inritat och beskrivet. Till exempel finns inte extern sophantering/miljöhus inritat. Sobilarna får inte köra in i små bostadsområden, (vilket i sig är tur då det minimerar risken att en olycka med rörliga barn sker). Det innebär att sophantering kommer ske i närheten av Bergfotenslingans backen = närmast våra bostäder.
- Vart har ni tänkt att HKP ska placeras? Det finns inte med i beskrivningen/ritningen. Som husen är placerade enligt ritning blir det en längre förflyttningssträcka än godkänt avstånd.
- Bilvägen som är planerad att leda till och från det nya bostadsområdet måste kallkyleras och säkerhetsställas bli en trygg passage för gående och cyklar. Det är en väl utnyttjad passage idag som nyttjas av många skolbarn och personer som förflyttar sig till och från kollektivtrafiken. I dagsläget kör det bilar till och från Kamomillgränd kontinuerligt som utgör en stor risk gående och cyklande barn och vuxna.
- Njupkärrsvägen har fått starkt ökad fordonstrafik framför allt efter byggnationen Tyresö skogsstad och en översyn måste göras hur in och uttrafiktrafiken ska förenklas då det idag förekommer trafikolyckor vid trafikljusen pga för hög hastighet och dåligt placerade skyltar och ljusstolpar. Ytterligare fastigheter inom västra farmarstigen innebär att risken för olyckor ökar.
- Övergångsställen måste skapas för att öka tryggheten för barnen inom närområdet samt fartdämpande åtgärder måste prioriteras i det nya området.
- Säkerheten under byggtiden? Det finns endast en infart som försörjer Veronicagränd, Kamomillgränd, Åbroddsgränd och Ranunkelgränd. Hur säkerställs att de boende i området kan komma in/ut under dygnets alla timmar?
- Störningar och buller under byggtid. Våra fastigheter i samfälligheterna på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är byggda för 30 år sedan och placerade på sprängsten vilket innebär att de är känsliga för markvibrationer. Husen rör sig ständigt och de flesta radhusägarna i samfälligheterna har sprickor i väggarnas hörn och golv som måste lagas årligen. Hur säkerhetsställer ni att våra fastigheter inte får ytterligare skador eller markproblem? För ett antal år sedan sjönk en av garagelängorna närmast det inplanerade byggområdet pga dåligt markgrund och en ordenlig upptagning var tvungen att genomföras. Den dåliga markmiljön i vårt bostadsområde är en mycket viktig aspekt som ni måste ha en handlingsplan för.
  - Ytterligare förutsättningar som ni måste beakta är kontakt med kollektivtrafiken då det redan i dagsläget är trängsel på bussarna till/från Gullmarsplan. Med det låga antalet inplanerade parkeringsplatser som är beräknade för husen kommer det öka på ytterligare belastningen för busstrafiken i området.

- Området är dåligt dränerat, redan innan ni bygger är stora delar vattensjukt i samband med snösmältning större regnoväder, det uppstår slukhål på gångbanorna och en större utredning behöver göras för att säkerhetsställa att marken klarar den ökade belastningen av byggnader och trafik.

**Svar:**

*Direkt utanför planområdet i söder finns större grönytor och inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge kan befintlig infrastruktur nyttjas samtidigt som gröna samband behålls.*

*Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. Huskroppen närmast Bergfotensvängen vrids 180 grader och får entré via den nya infarten. Parkeringsplats för rörelsehindrade placeras inom 25 meters gångavstånd till entrén, planbeskrivningens situationsplan uppdateras.*

*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligt bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser. Underjordsbehållare för två fraktioner, mat- respektive hushållsfall, placeras tillgängligt enligt BBR (Boverkets byggregler) för boende och sopbil utmed den nya infartsvägen.*

*En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*Under byggtiden kommer det att bullra. Naturvårdverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, dessa bör tillämpas under byggtiden. För att minska påverkan på trafik på Bergfotensvängen undersöks möjligheten att byggtrafiken går enkelriktat direkt in till planområdet i öster från Njupkärrsvägen och utfartstrafiken går via Bergfotensvängen. För säkra gångpassager under byggtiden hänvisas till Örtstigen direkt söder om planområdet.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer samt att detta ska beaktas i samband med sprängning. Detta säkerställs genom att byggherren gör en riskanalys och mätare sätts på hus enligt den riskbedömning som framkommer i riskanalysen.*

*Kontakt tas med Nobina för att se över kollektivtrafikförsörjningen utmed Njupkärrsvägen.*

*En geoteknisk undersökning tas fram för att utreda markförhållanden, planbeskrivningen uppdateras.*

*Övrig information noteras.*

## 14. Synpunkt från Ranunkeln 14

Yttrande angående upphävande av § 113-förordnande inom detaljplanen för Näsby 4:1106 m.fl.

Planen att bygga nya hyresbostäder skulle ge negativ inverkan på såväl natur, områdets karaktär, trivsel som säkerhet. Vi har redan påverkats en hel del av de byggande som skett och sker i närområdet idag vad gäller buller, trafik och ett djurliv som störs.

Området är populärt med fina naturområden, rikt djurliv och relativt befriat från biltrafik.

Med ett högt hus på 5 våningar kommer lägenheterna att göra stor inverkan på fastighetsvärdet då det kommer att öka insynen och trygghetskänslan kommer att försvinna samt "Trivsamma Tyresö" med den. Idag har vi en trygg passage med gång- och cykelväg till skola och cykelväg som planen visar att man kommer att plocka bort den tryggheten.

Med fler bostäder kommer trafiken att öka och det kommer att krävas fler parkeringar. Hela planeringen oroar oss boende gällande säkerheten. En ökad trafik bland barn som rör sig fritt i området, utrymmet för utryckningsfordon och brandsäkerheten. Dessutom står våra hus på mark med sprängsten, vilket är väldigt känsligt för vibrationer vilket påvisades för några år sen när en garagelänga närmst planerade bygget sjönk 15 centimeter. Detta är en stor oro bland oss fastighetsägare i området.

Personligen valde jag att köpa mitt hus för den gröna området, möjligheten att ta sig fram till fots och cykel med minimalt med fordonstrafik. En annan stor aspekt var den personliga sfären, att kunna vistas ute med relativt liten insyn och känslan att få vara ifred. Med diagnostiserat barn är detta av stor betydelse. Ett 5 våningshus så tätt inpå kommer allt från våning 3 komma väldigt nära inpå och ge god insyn på min privata tomt. Det ger mig och mina barn en stor otrygghetskänsla.

Det är ganska stor del som är markerad som allmän plats som jag aldrig kunde föreställa mig när jag köpte att det skulle bli någon bebyggelse på.

Det är inte rätt att upphäva 113§ Byggnadslagen inom detaljplanen.

Vill också påpeka att utskicket ni gjort är väldigt svåräst med liten text. Det går inte i linje med "Ett samhälle för alla".

### **Svar:**

*Byggnadslagen ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Detta innebär att samtliga §113-förordnanden enligt byggnadslagen kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Planbeskrivningen kompletteras med att samtliga §113-förordnande kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019.*

*Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen, vilket innebär att området för upphävande av §113 kommer minska med de delar som ingår i föreslagen allmän platsmark. I gällande detaljplaner är det enbart gång- och cykelstråken inom föreslaget planområde som ligger på allmän platsmark, övrig mark är planlagd för ändamålen bostad respektive kolonitruddgård. Planbeskrivningen kompletteras med utsnitt ur gällande detaljplaner.*

*Övriga synpunkter noteras men avser inte §113-förordnandet.*

## 15. Synpunkt från Ranunkeln 14

Planen att bygga nya hyresbostäder skulle ge negativ inverkan på såväl natur, områdets karaktär, trivsel som säkerhet. Vi har redan påverkats en hel del av de byggande som skett och sker i närområdet idag vad gäller buller, trafik och ett djurliv som störs.

Området är populärt med fina naturområden, rikt djurliv och relativt befriat från biltrafik.

Med ett högt hus på 5 våningar kommer lägenheterna att göra stor inverkan på fastighetsvärdet då det kommer att öka insynen och trygghetskänslan kommer att försvinna samt "Trivsamma Tyresö" med den. Idag har vi en trygg passage med gång- och cykelväg till skola och cykelväg som planen visar att man kommer att plocka bort den tryggheten.

Med fler bostäder kommer trafiken att öka och det kommer att krävas fler parkeringar. Hela planeringen oroar oss boende gällande säkerheten. En ökad trafik bland barn som rör sig fritt i området, utrymmet för utryckningsfordon och brandsäkerheten. Dessutom står våra hus på mark med sprängsten, vilket är väldigt känsligt för vibrationer vilket påvisades för några år sen när en garagelänga närmst planerade bygget sjönk 15 centimeter. Detta är en stor oro bland oss fastighetsägare i området.

Personligen valde jag att köpa mitt hus för den gröna området, möjligheten att ta sig fram till fots och cykel med minimalt med fordonstrafik. En annan stor aspekt var den personliga sfären, att kunna vistas ute med relativt liten insyn och känslan att få vara ifred. Med diagnostiserat barn är detta av stor betydelse. Ett 5 våningshus så tätt inpå kommer allt från våning 3 komma väldigt nära inpå och ge god insyn på min privata tomt. Det ger mig och mina barn en stor otrygghetskänsla.

Det är ganska stor del som är markerad som allmän plats som jag aldrig kunde föreställa mig när jag köpte att det skulle bli någon bebyggelse på.

Det är inte rätt att upphäva 113§ Byggnadslagen inom detaljplanen.

Vill också påpeka att utskicket ni gjort är väldigt svårläst med liten text. Det går inte i linje med "Ett samhälle för alla".

### **Svar:**

*I detta område finns större grönytor direkt utanför planområdet i söder och inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls.*

*Perspektiv tas fram och bebyggelsens omfattning ses över. Planbeskrivningens situationsplan uppdateras.*

*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser.*

*Underjordsbehållare för två fraktioner, mat- respektive bushållavfall, placeras inom kvartersmark*

*tillgängligt för både boende och sopbil. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer samt att detta ska beaktas, exempelvis vid borttagning av berg kan detta spräckas istället för att sprängas.*

*Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen, vilket även innebär att området för upphävande av §113 kommer minska med de delar som ingår i föreslagna allmän platsmark. I gällande detaljplaner finns det enbart allmän platsmark för gång- och cykelstråken inom planområdet, övrig mark är planlagd för ändamålen bostad respektive kolonitradgård. Planbeskrivningen kompletteras med utsnitt ur gällande detaljplaner.*

*Den lagändring som gjordes 1 januari 2015 i PBL innebär bland annat att samtliga §113-förordnanden enligt byggnadslagen kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Planbeskrivningen kompletteras med att samtliga §113-förordnanden kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019.*

*Broschyren "Detaljplan - så funkar det" uppdateras och texten görs större. Handlingarna finns i övrigt tillgängliga på kommunens hemsida, under framtagandet av planförslaget, där går det att få texten uppläst och texten kan förstöras till önskad storlek genom ökning av zoomningsgraden.*

## **16. Synpunkt från Ranunkeln 15**

Att ni väljer att bygga ett femvåningshus närmast vägen mot oss på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd kommer att försämra vårt områdes karaktär väldigt mycket. Hade hellre sett att ni bygger ett lägre hus närmast vägen och att ni väljer placera balkongerna och ingång in mot gården. I och med att det är planerat för 150 lägenheter så kommer ljudnivån runt vårt område bli markant högre. Det finns funderingar hur bygget kommer att påverka värdet på våra hus.

Våra hus är byggda på sprängsten och därför känsliga för vibrationer Hur tänker ni när det gäller det sprängningar och alla lastbilstransporter? Våra garage flyttade sig 15 cm en sommar pga marksättningar. Hur tänker ni när det gäller fällning av träd? Grundvattennivån som blir markant förändrad och alla slukhål som kan uppkomma. Under den tiden som det nu har byggts runt vårt område så har djurlivet påverkats rejält. Just i det område som ni planerar att bygga är det ett rikt fågelliv. Hur tänker ni där?

Biltrafiken kommer markant att öka. Hur tänker ni när det gäller trafiksäkerheten för alla barn som nu rör sig i området. Alla som ska ta sig till och från skolan. Hur tänker ni när det gäller trafiksäkerhet under byggtiden eftersom det bara finns en in och utfart och det kommer att vara många stora lastbilar i området.

### **Svar:**

*Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. Flerbostadshuset som föreslås har enkelsidiga lägenheter och kommer att få balkonger på båda långsidorna. Ett kvalitetsprogram tas fram där perspektiv inkluderas för att redogöra för höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen.*



*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer samt att detta ska beaktas i samband med sprängning.*

*Befintlig större ek utmed Bergfotensvängen bevaras och närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen behålls grönska.*

*En geoteknisk undersökning tas fram för att utreda markförhållanden, planbeskrivningen uppdateras.*

*I detta område finns större grönytor direkt utanför planområdet i söder och inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls.*

*En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder, planbeskrivningen uppdateras.*

*Under byggtiden kommer det att bullra. För att minska påverkan på trafik på Bergfotensvängen undersöks möjligheten att byggtrafiken går enkelriktat direkt in till planområdet i öster från Njupkärrsvägen och utfartstrafiken går via Bergfotensvängen. För säkra passager hänvisas till gång- och cykelväg inom allmän platsmark som finns direkt söder om planområdet.*

## **17. Synpunkt från Ranunkeln 17**

Om det närmaste huset ska vara 5 våningar högt så kommer områdets karaktär i våra ögon bli mycket sämre. Allt de grönområde som vi faktiskt använder kommer att försvinna. Vilket är otroligt tråkigt, då det används en hel del. Hur kommer vägarna att se ut? Hur behåller vi barnsäkerheten? Vad för typ av hyresgäster är ni ute efter? Lekplatser? Säkerhet? Eventuella bränder i området? Vårt "Slukhål"? Kan en brand spridas upp mot Ranunkelgränd?

Varför har ni valt att bygga just här?

Det kommer att se helt galet ut med ett nytt 5 våningshus mitt i alla äldre mysiga 2/3-våningshus samt radhus och det kommer även att minska värdet för vårt radhusområde vilket inte känns så bra för oss som bor här. Jag tycker faktiskt att det är helt galet att bygga så höga hus mitt i ett idylliskt radhusområde. Där vi faktiskt äger våra radhus och betalar för dom. Medans alla hyresrätter som finns runt "erat nybygge" knappt kommer att lägga märke till de nya husen. Förutom mer liv och mindre "Tyresö känsla". Jag får snabbt funderingar kring att flytta, vilket känns hemskt då vi verkligen stormtrivs i detta fina Tyresö med ökade djur-och enormt fågelliv!

Kan man minska antalet våningar emot Ranunkelgränd? Emot vägen kan man väl ha högre?

Barnen i radhusområdet som ska till njupkärrs skola. Kommer det att finnas en säker väg att gå dit? Övergångsställen från Ranunkelgränd mot njupkärr?

Övergångsställe från Bergfotens skola/förskola? Jag antar att Bergfotens skola kommer att bli större. Vilket betyder ännu mer trafik där. Då har vi bara EN infart in till vårt område. Alltså veronicagränd, kattfoten, Ranunkelgränd, åbroddsgränd, kamomillgränd och hela Bergfotens skola + förskola. Hur har ni tänkt där?  
SPECIELLT under byggnad.  
Parkeringar? Barnsäkerhet?? Plats för bilar? Handikappsplatser? Vart finns platser för besökare till alla dessa områden?

Varför är inte balkongerna ut emot vägarna? Även entré? Det måste ju vara en fördel för de som bor i husen? Att komma direkt ut emot vägen.  
Handikappsplatser?  
Är det bra att ha en huvudentré i sluttande backe? Vänd hellre huset!  
180 grader!  
Vi förstår att det kommer att göras mer åverkan på naturen mer än de ni har ritat in.  
Miljöhus?

Våra hus står på sprängsten och är väldigt känsligt för markvibrationer. För ett antal år sedan flyttade våra garage ca 15 centimeter pga marksättningar. Har ni tänkt på det?

Vi vill verkligen inte att det ska byggas här överhuvudtaget. Men förstår att det behövs. Men hellre lägre hus i etapp emot vägen så vi inte störs på samma sätt. Och även vända de närmaste huset 180grader.

Snälla! Försök att behålla så mycket natur som möjligt!

### **Svar:**

*I höjd med planområdet ligger radhusområdet uppe på en höjd på andra sidan om Bergfotensvängen, detta gör att de närmast liggande radhusen kommer i nivå med den översta våningen av en femvåningsbyggnad inom planområdet. Det föreslagna våningsantalet överensstämmer även med närliggande bebyggelse utmed Veronikagränd men blir högre än de på Kamomillgränd. Perspektiv tas fram för att redogöra höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. Huskroppen närmast Bergfotensvängen vrids 180 grader och får entré via den nya infarten. Planbeskrivningens situationsplan uppdateras. Avsikten är att byggnaderna ska ha balkonger även om det på de nedre planen i vissa fall enbart kan ges en fransk balkong, för att det ska vara möjligt att sopa och snöröja på trottoarer.*

*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*Det finns större grönytor direkt utanför planområdet i söder. Inom planområdet bevaras befintlig större ek utmed Bergfotensvängen och närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen behålls grönska. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls. Utombusmiljön kring den föreslagna bebyggelsen kommer i huvudsak bestå av vegetation, undantaget stigar, vägar och parkeringsplatser. Det föreslagna parkområdet ses över, för att om möjligt göra det större.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser. Underjordsbehållare för två fraktioner, mat- respektive hushållavfall, placeras inom kvartersmark tillgängligt för både boende och sopbil. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*Framtida hyresgäster tas fram utifrån intresse och TYBOs bostadskö.*

*TYBO ser över möjligheten att komplettera med lektyor i anslutning till planområdet. Exempelvis kan närmaste befintliga lektyta i norr utvecklas.*

*Byggnader uppförs enligt BBR och gällande brandföreskrifter, det finns inte någon utökad risk för detta område jämfört med andra.*

*En geoteknisk undersökning tas fram för att utreda markförhållanden, planbeskrivningen uppdateras.*

*Möjligheten att bygga ut Bergfotensskolan och förskolan Farmarstugan håller på att undersökas, planbeskrivningen uppdateras.*

*Under byggtiden kommer det att bullra. För att minska påverkan på trafik på Bergfotensvängen undersöks möjligheten att byggetrafiken går enkelriktat direkt in till planområdet i öster från Njupkärrsvägen och utfartstrafiken går via Bergfotensvängen. För säkra passager hänvisas till gång- och cykelväg inom allmän platsmark som finns direkt söder om planområdet.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer samt att detta ska beaktas i samband med sprängning.*

## Övriga enskilda

### 18. Synpunkt från Ranunkeln 13

Yttrande angående upphävande av § 113-förordnande inom detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl.

Tyresö kommun ansöker om att upphäva förordnandet enligt 113 § BL (1947:385) inom detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. på grund av ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark. Som närliggande fastighetsägare motsätter vi oss detta och vill hänvisa till nedanstående:

- Markområdets gröna karaktär måste bevakas. Det är ett omtyckt och populärt grönområde med en åldrande skog och mark med ett rikt djurliv. Det nyttjas av såväl boende i närområdet som stora mängder dagis/skolbarn och andra intressenter (tex träningsgrupper för hundar och människor). Vi boende i närområdet märker av all nybebyggelse som skett runt omkring de senaste åren genom ett ökat antal vilda djur som söker nya platser att vistas på. De skogsdungar som nu planeras att skövlas till förmån för fastigheter är hem till bland annat rådjur, grävlingsspar samt ett rikt fågelliv av arierande art.
- Att använda marken till att bygga ett nytt bostadskvarter på känns inte i linje med kommunens vision om grön natur och nära till havet. En del av ytan som ska byggas är en del av viktig rekreation för boende där många barn

vistas och leker i den gamla ruinen, bergsknallen och träden som nu kommer att skövlas bort till förmån för alldeles för stora byggnader för områdets karaktär. Hela områdets identitet kommer att förändras till det sämre och den gröna oas som nu karaktäriserar Västra farmarstigen kommer att gå förlorad.

- Byggnationen av husen kommer att innebära mer åverkan på natur och mark än vad som är inritat och beskrivet i informationen och samrådet från Tyresö kommun och Tyresö Bostäder. Till exempel finns inte extern sophantering/miljöhus inritat. Angöringsplatser och HKP finns inte heller beskrivet. Det minimala antalet parkeringsplatser som är inritat i förslaget kommer innebära att ytterligare mark kommer att tas i anspråk för biltrafik och parkering.
- De fastigheter som är belägna inom samfälligheterna på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är byggda för 30 år sedan och placerade på sprängsten vilket innebär att de är känsliga för markvibrationer. Husen rör sig ständigt och de flesta radhusägarna i samfälligheterna har sprickor i väggarnas hörn och golv som måste lagas årligen. Den dåliga markmiljön i området kommer att innebära mer åverkan på marken då det kan komma att krävas mer grundläggande markarbetet som tex pålning och dränering av mark och vattenledningar. Markområdet är redan idag dåligt dränerat, stora delar är vattensjukt i samband med snösmältning eller större regnväder. Det uppstår slukhål på gångbanorna idag och därför undrar jag om marken kommer klara den ökade belastningen av byggnader och trafik.

Vi anser att ett upphävande och ändrad markanvändning av området inte är lämpligt och att en ordentlig utredning av marken bör göras för att säkerställa områdets natur och befintliga byggnader.

#### **Svar:**

*Byggnadslagen ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Detta innebär att samtliga §113-förordnanden enligt byggnadslagen kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Planbeskrivningen kompletteras med att samtliga §113-förordnande kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019.*

*Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen, vilket innebär att området för upphävande av §113 kommer minska med de delar som ingår i föreslagen allmän platsmark. I gällande detaljplaner är det enbart gång- och cykelstråken inom föreslaget planområde som ligger på allmän platsmark, övrig mark är planlagd för ändamålen bostad respektive kolonitradgård. Planbeskrivningen kompletteras med utsnitt ur gällande detaljplaner.*

*Övriga synpunkter noteras men avser inte §113-förordnandet.*

#### **19. Synpunkt från Ranunkeln 17**

Yttrande angående upphävande av paragraf 113-förordnande inom detaljplan för Näsby4:1106 m.fl.

Om det närmaste huset ska vara 5 våningar högt så kommer områdets karaktär i våra ögon bli mycket sämre. Allt de grönområde som vi faktiskt använder kommer att

försvinna. Vilket är otroligt tråkigt, då det används en hel del. Hur kommer vägarna att se ut? Hur behåller vi barnsäkerheten? Vad för typ av hyresgäster är ni ute efter? Lekplatser? Säkerhet? Eventuella bränder i området? Vårt "Slukhål"? Kan en brand spridas upp mot Ranunkelgränd?

Varför har ni valt att bygga just här? Det kommer att se helt galet ut med ett nytt 5 våningshus mitt i alla äldre mysiga 2/3-våningshus samt radhus och det kommer även att minska värdet för vårt radhusområde vilket inte känns så bra för oss som bor här. Jag tycker faktiskt att det är helt galet att bygga så höga hus mitt i ett idylliskt radhusområde. Där vi faktiskt äger våra radhus och betalar för dom. Medans alla hyresrätter som finns runt "erat nybygge" knappt kommer att lägga märke till de nya husen. Förutom mer liv och mindre "Tyresö känsla". Jag får snabbt funderingar kring att flytta, vilket känns hemskt då vi verkligen stormtrivs i detta fina Tyresö med ökade djur-och enormt fågelliv! Kan man minska antalet våningar emot Ranunkelgränd? Emot vägen kan man väl ha högre? Barnen i radhusområdet som ska till njupkärrs skola. Kommer det att finnas en säker väg att gå dit? Övergångsställen från Ranunkelgränd mot njupkärr? Övergångsställe från Bergfotens skola/förskola? Jag antar att Bergfotens skola kommer att bli större. Vilket betyder ännu mer trafik där. Då har vi bara EN infart in till vårt område. Alltså veronicagränd, kattfoten, Ranunkelgränd, åbroddsgränd, kamomillgränd och hela Bergfotens skola + förskola. Hur har ni tänkt där? SPECIELLT under byggnad. Parkeringar? Barnsäkerhet?? Plats för bilar? Handikappsplatser? Vart finns platser för besökare till alla dessa områden?

Varför är inte balkongerna ut emot vägarna? Även entré? Det måste ju vara en fördel för de som bor i husen? Att komma direkt ut emot vägen. Handikappsplatser? Är det bra att ha en huvudentré i sluttande backe? Vänd hellre huset! 180 grader! Vi förstår att det kommer att göras mer åverkan på naturen mer än de ni har ritat in. Miljöhus?

Våra hus står på sprängsten och är väldigt känsligt för markvibrationer. För ett antal år sedan flyttade våra garage ca 15 centimeter pga marksättningar. Har ni tänkt på det?

Vi vill verkligen inte att det ska byggas här överhuvudtaget. Men förstår att det behövs. Men hellre lägre hus i etapp emot vägen så vi inte störs på samma sätt. Och även vända de närmaste huset 180grader.

Snälla! Försök att behålla så mycket natur som möjligt!

### **Svar:**

*Byggnadslagen ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Detta innebär att samtliga §113-förordnanden enligt byggnadslagen kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Planbeskrivningen kompletteras med att samtliga §113-förordnande kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019.*

*Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen, vilket innebär att området för upphävande av §113 kommer minskas med de delar som ingår i föreslagen allmän platsmark. I gällande detaljplaner är det enbart gång- och cykelstråken inom föreslaget planområde som ligger på allmän platsmark, övrig mark är planlagd för ändamålen bostad respektive koloniträdgård. Planbeskrivningen kompletteras med utsnitt ur gällande detaljplaner.*

*Övriga synpunkter noteras men avser inte §113-förordnandet.*

## **20. Synpunkt från Ranunkeln 38**

(2016-06-17)

Jag förstår inte hur man har tänkt sig med parkeringen. OM det byggs 4 st 5-våningshus var har man tänkt sig att folk skall parkera sina bilar. Jag tror inte att någon har tänkt på det överhuvudtaget. Det är ytterst få parkeringsplatser redan i dag runt detta område.

Jag kommer även att tänka på att det finns dagis i området där man planerar att bygga. Det är mycket synd om barnen och deras trivsel i området. Jag ser barngrupper i området som gör utflykter i skogen där det skall byggas. Vart skall barnen ta vägen?

Skulle jag bo på Kamomillgränd mitt emot det tilltänkta bygget skulle jag nog bli frustrerad att få 4 st höghus mitt emot mitt vardagsrum!  
Nej sätt stopp på det här och tänk om från början!

(2016-06-06)

Jag bor på Ranunkelgränd i Västra Farmarstigen och jag har några synpunkter när det gäller denna nyproduktion.

Det är en katastrof att bygga 150 st hyresrätter i ett område som redan är "fullt". Det enda lilla område med träd, buskar och skog där barnen kan leka skall bli "våldtagen" av nybygget. Det är en skandal.

Hur skall ni lösa problem med infart? Det är redan i dag mycket trafik och om bygget skall komma i gång med stora lastbilar, jättekranar etc då är det väl helt omöjligt för oss boende att ta oss fram på vägen.

Kommunen måste väl för sjutton ha lämpligare tomt att bygga på. Det är helt oacceptabelt. Det är bra att det satsas på nya bostäder men de skall ligga på rätt plats där de passar och man inte förstör naturen.

Jag kräver som skattebetalare att kommunen tänker om och planerar en vettig lösning för detta "monster" förslag med 4 stora 5-våningshusspektakel.

### **Svar:**

*Det föreslagna våningsantalet överensstämmer med närliggande bebyggelse men blir högre än de på Kamomillgränd. Ett kvalitetsprogram tas fram där perspektiv inkluderas för att redogöra för höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen.*

*I detta område finns större grönytor direkt utanför planområdet i söder och inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls.*

*Tyresö kommun har en uttalad ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) för att minska bilinnehavet. Närheten till kollektivtrafik minskar behovet av bil och därmed behovet av parkeringsplatser för bil. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*För att minska påverkan på trafik på Bergfotensvängen undersöks möjligheten att byggtrafiken går enkelriktat direkt in till planområdet i öster från Njupkärrsvägen och utfartstrafiken går via Bergfotensvängen. För säkra passager hänvisas till gång- och cykelväg inom allmän platsmark som finns direkt söder om planområdet.*

*TYBO bygger på egen mark och det är endast en mindre del av kommunens mark som berörs.*

*Nybyggnation genom förtätning är kostnadseffektivt utifrån ett samhällsperspektiv när det som här planeras med närhet till befintlig infrastruktur med väg- och ledningsnät, kollektivtrafik, handel, förskolor och skolor.*

## **21. Synpunkt från Ranunkeln 6**

Jag vänder mig emot upphävandet av §113 förordnandet och här kommer mina anledningar till detta:

1. Genom att ändra marken till kvartersmark med gatuområde mm bygger man in ytterligare trafik och parkeringsproblematik i ett redan hårt ansatt område, dvs Västra Farmarstigen runt Bergfotens skola med områden som omnejd.
2. Man förändrar även markförhållanden genom att troligen avverka flertalet lövträd inom området, som redan är liknande våtmark i vissa avseenden.

Kommentar punkten 1- Det är olyckligt nog att bebygga det lilla grönområde som finns kvar inom området, vad värre är planeras ingen ytterligare utfart/infart vilket gör att området riskerar att bli avskuret om Bergfotensvängen blockeras, vilket den i princip blir varje vardag morgon och em pga trafik till och från skolan. Skall området bebyggas mer måste en ny infart anläggas, förslagsvis vid Kamomillgränds busshållplats på Njupkärrsvägen. I första hand anser jag att man bör avslå upphävandet förordnandet. Västra Framarstigen är tillräckligt tätbefolkat som det är, att hastigt trycka in 150 lgh i fyra modulhus känns desperat och möjliggörs endast av att TYBO äger marken. Det är för kortsiktigt tänkt... Man tar i föreslagen detaljplan som sagt inte i beaktande de problem gällande trafik och parkering som redan finns för boende i de hus man redan har samt de fastighetsägare som blir berörda av detta.

Kommentar punkten 2 - Man tar heller inget synbart ansvar för att markförhållanden kan komma att ändras radikalt vid detta bygge. Troligen fälls ett 70-tal stora björkar och aspar inom området vilket tenderar att skapa en stor sumpmark nere utanför Farmarstugans förskola. Dessa träd suger upp tusentals kubikmeter vatten dagligen under vår, sommar och höst. Det finns redan nu ett känt dräneringsproblem i aktuellt område, den delen som betecknas park på kartan. Det vet kommunen om och har lite tafatt försökt åtgärda detta tidigare utan något vettigt resultat. Detta kommer att förvärras ytterligare om man inte avser att göra stora markarbeten nere vid vägen och vad kostar inte det av den gemensamma kassan...?

Bygg gärna, men Tyresö är stort, det finns även stora behov av hyresrätter i andra delar av kommunen. Tyresö Strand, Fornudden, Kumla exempelvis... varför planläggs inget på dessa delar?

### **Svar:**

*Byggnadslagen ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark*

*eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Detta innebär att samtliga §113-förordnanden enligt byggnadslagen kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Planbeskrivningen kompletteras med att samtliga §113-förordnanden kommer att sluta gälla vid årsskiftet 2018/2019.*

*En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser. De trafik- och parkeringsproblem som påvisas kommer att beaktas oavsett om vägområdet är planlagt som allmän platsmark eller som kvartersmark. Planbestämmelsen x ersätts med allmän platsmark för gång mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen, vilket innebär att området för upphävande av §113 kommer minska med de delar som ingår i föreslagen allmän platsmark. I gällande detaljplaner är det enbart gång- och cykelstråken inom föreslaget planområde som ligger på allmän platsmark, övrig mark är planlagd för ändamålen bostad respektive koloniträdgård och berörs inte av ett upphävande av §113-förordnandet.*

*Övriga synpunkter noteras men avser inte §113-förordnandet. En geoteknisk undersökning tas fram för att utreda markförhållanden. På kommunens hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) redogörs för de områden som just nu planläggs i kommunen.*

## **22. Synpunkt från Ranunkeln 38**

I planen anges att man avser att bygga fyra femvåningshus på den planerade nya tomten. Det är märkligt att man åtminstone i den västra delen bygger femvåningshus som kommer att ligga väldigt tät intill husen på Kamomillgränd som är tvåvåningshus, de planerade nya husen kommer med andra ord att hamna i nivå med de översta radhusen på Åbrodden och Ranunkeln med insyn. **Jag anser att husen som skall byggas i den västra delen bör göras lägre för att passa in med den övriga befintliga bebyggelsen.**

Den nu frekvent använda gångvägen mellan Kamomillgränd och skogen skall göras om till infartsväg från Bergfotensvägen, detta måste innebära en betydande störande faktor för dem som bor på Kamomillgränd då vägen går ca 3m utanför deras fönster. **Jag anser att infarten borde göras från Njupkärrsvägen istället, för att begränsa den störande effekten av biltrafik i områdets västra del.**

Jag förstår heller inte hur man tänkt situationen med parkeringar för dessa 150 nya lägenheter, redan idag finns det en brist på parkeringsplatser i området tex så är parkeringen vid Kamomillgränd upplåten som gästparkering för boende på Angelikagränd. Att man har en ambition att uppmuntra till annat åkande än bil innebär ju inte att det blir så, ett boende i Tyresö överhuvudtaget innebär ju ett stort beroende av bil, jag tror ju inte att detta boende är något undantag från det faktumet.

Om man inte löser den frågan utgår jag ifrån att ett stort problem kommer att uppstå med olaga parkeringar på Bergfotensvägen och på Ranunkelns gästparkering.

I den västra delen av föreslaget område har kommunen tidigare påpekat att det går ett grönområde längs med Örtstigen från Krusboda och till Hanvikens skola som är viktigt att bevara, det verkar man inte ha tagit hänsyn till i dessa byggplaner som anger bebyggelsen tätt in på Örtstigen och i omedelbar närhet av Farmarstugans daghem.



**Svar:**

*Det föreslagna våningsantalet överensstämmer även med närliggande bebyggelse utmed Veronikagränd men blir högre än de på Kamomillgränd. Ett kvalitetsprogram tas fram där perspektiv inkluderas för att redogöra för höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen.*

*Föreslagen väg in till området kan även användas av boende på Kamomillgränd för ökad tillgänglighet till bostaden. Tyresö kommun har en uttalad ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) för att minska bilinnehavet. Närheten till kollektivtrafik minskar behovet av bil och därmed behovet av parkeringsplatser för bil. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

### **23. Synpunkt från boende på Veronikagränd 4**

Vårt bostadsområde är redan tätbygd och det finns inte utrymme för ytterligare 150 lägenheter som betyder ca 300 eller mera boende i vårt område. Vi bor bra här nu, det är fridfullt och vackert med lite skog och grönområdet. Det är oacceptabelt att ha mera bilar i vårt bostadsområde som behövs för trygga barnlek och vårt samvaro. Även luftföreningar av mera bilar är inte lämpligt. Vi redan har bilvägar runt hela bostadsområdet, även den tungt trafikerade Njupkärrsvägen som vi påverkas varje dag. Vi blev kallade ett möte från TYBO den 15/6-16 då hade man bara bjudit Veronikagränds hus nr 2, 4, 5. Då hus nummer 1 och 3 hade inte ens fått en inbjudan för detta möte. De berörs av detta lika mycket som dem som bor i hus nr 2, 4, 5. Fullt spel från TYBO att organisera ett möte så tätt till midsommar och semester. Vi kunde ha ett möte i Veronikagränd först 21/6 då vi självfallet hade bjudit alla i hela Veronikagränd men så kort varsel och svårt att nå alla pga på semestertiden. Vi har ej fått rättvis möjlighet att kunna samlas i tid och påverka. Vi har fått ihop ett namnlista dock finns separata namnlistor pga att listorna har varit i alla hus vid entre men vid semstertiden nå vi ej alla. Jag är starkt emot detta detaljplan Näsby 4:1106. Meningen är väl att vi som bor här i Västra Farmarstigen skall trivas här i fortsättning och ha ett livskvalitet i livet.

**Svar:**

*Antalet lägenheter ses över, planbeskrivningen uppdateras.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*Tillskottet av bilar inom planområdet kommer att ha en obetydlig påverkan på luftföreningar i området.*

*Kommunen höll ett samrådsmöte den 14 juni, en kallelse gick ut via annons på kommunens hemsida, i lokaltidningen Mitt i Tyresö och DN samt att informationsblad sattes upp i närområdet. Utöver detta höll även TYBO två möten för boende i anslutning till planområdet för att informera sina hyresgäster.*

## 24. Protestlista från 42 personer boende på Veronikagränd och Kamomillgränd

Vi vill rädda Veronikagränd och Kamomillgränd i västra Farmarstigen från bostadsbebyggelse mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen för flerbostadshus.

Vi säger bestämt NEJ till all byggnation inom detta specifika området! Detta projekt kommer att påverka oerhört negativt i vårt bostadsområde pga

- Luftförorening pga ökat trafik
- Friluftsvägar försvinner
- Livsfara för lekande barn
- Kraftig buller av ökande trafik
- Området är redan tätbebyggt
- Djurlivet påverkas
- Trafiksäkerheten försvinner för skolbarnen i Bergfotenskola och förskolan
- Vårt gröna friluftsområde försvinner och påverkas av 150 nya hushåll.

### Svar:

*Tillskottet av bilar inom planområdet kommer att ha en obetydlig påverkan på luftföroreningar i området.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser samt en bullerutredning tas fram för att se påverkan av trafikbuller, planbeskrivningen uppdateras.*

*Direkt utanför planområdet finns större grönytor som kan användas för lek och rekreation. Inom planområdet behålls grönska närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls. Det föreslagna parkområdet ses över, för att om möjligt göra det större. TYBO ser över möjligheten att komplettera med lektytor i anslutning till planområdet. Exempelvis kan närmaste befintliga lektytor i norr utvecklas.*

*Antalet lägenheter ses över, planbeskrivningen uppdateras.*

## 25. Synpunkt från Ranunkeln 45

- Små bostäder och framför allt hyresbostäder behövs och det är positivt att kommunen väljer att bygga nytt. Vi har en lång bostadskö i Tyresö och vill gärna att våra tonåringar en dag i framtiden skall ha möjlighet att stanna i hemkommunen den dag de vill flytta hemifrån och vi önskar därför att de lägenheter som byggs går till 100% till TYBOs kö.
- I behovsplaneringen talas det om 80 lägenheter, nu har det ökat till 150 lägenheter och vi ifrågasätter om det är rimligt då behovsplaneringen är utfärdad utifrån det mindre antalet lägenheter som nu är dubblat och vi ifrågasätter hur detta ändrar förutsättningarna med till exempel påverkan av infrastruktur, närmiljö etc. Vi önskar se en reviderad behovsplan som reflekterar påverkan av närmiljön under korrekta förutsättningar, dvs 150 lägenheter.

- I behovsplaneringens avsnitt gällande gestaltning, punkt stads-/Landskapsbild uppfattar jag inte att det finns en korrekt beskrivning av radhusområdet. Om det är Åbrodds- och Ranunkelgränd som omnämns som radhus bestående av bostadsrätter med 4-5 (vad nu det betyder) så är det felaktigt. Det är 1 ½ och tvåvånings par och radhus som är privatägda och del i två samfälligheter. Vi kräver att hänsyn tas även till våra områden, Ranunkeln och Åbrodden, inte bara Veronikan och Kamomillen och Kattfoten. Vi på Ranunkeln kommer bo närmare än tex Kattfoten. Därför är det viktigt att hänsyn tas även till vårt område vid utformningen av det nya området.
- Om sprängning är nödvändigt behöver vi garantier och försäkringar från kommunen att våra fastigheter inte kommer att påverkas negativt på något sätt.
- Området Västra Famastigen – vårt lilla område på kartan, börjar bli väldigt tätbebyggt. Vi tycker man skall ta hänsyn till detta vid byggnationer. Det är också mycket viktigt att de nya planerade husen passar in i områdets karaktär och det inbegriper karaktären även på radhusområdet. Vi anser att femvåningshus på de platser de nu är planerade är minst två våningar för högt. Även exteriört är det viktigt att de anpassas för att passa in.
- Området har idag mycket fina grönområden och det är något som Tyresö kommun bör premiera, bevara och vara stolt över. Inte förtäta och bygga bort. Är detta veckligen den bästa platsen att bygga dessa bostäder? Är det inte värt att till exempel se över möjligheterna att tex fylla Granängsringens mitt?
- Det finns en stor gammal ek vid hörnet av Bergfotensvängen och Kamomillgränd som vi anser måste bevaras. Vi undrar också hur dränering av avrinning kommer fungera i området när lövträden i fyrkanterna i området vid Örtstigen försvinner.
- Om beslutet kvarstår att bygga 150 lägenheter betyder det 200-300 nya individer i vår lilla biotop och vi önskar att kommunen garanterar att infrastrukturen inte påverkas negativt. Det inbegriper till exempel 200-300 nya innevånare som skall till skola och arbete via en enda lokalgata och hänsyn måste tas till detta i planeringen för att inte negativt påverka området. En del av dessa nya innevånare kommer säkert vilja åka med de redan överfulla bussarna och vi ifrågasätter hur kommunen förbereder detta.
- Redan idag är det platsbrist i skolor och förskolor – hur förbereder ni plats för de barn som kommer flytta in i nybyggnationen. Gångtrafiken i området kommer att utökas ytterligare vilket gör att trafiksäkerhetsåtgärder behöver ses över främst vid Bergfotens skola.
- Hur kommer den befintliga cykelvägen att påverkas av nybyggnationen, det är väldigt många barn som använder den som skolväg till områdets tre skolor Hanviken, Bergfoten och Njupkärr, samt ungdomars väg till och från Gymnasiet eller någon av områdets alla förskolor. Det är viktigt att den bevaras och fortsätter vara en förutsättning för en bilfri väg till och från skolor och förskolor.

- Ökad trafik inom området innebär större risker för skolbarn på väg till och från skolan, samt barn som leker på fritiden. Infarten till de nya bostäderna kommer ligga precis vid trappan som leder upp till Ranunkelgränd och Åbroddsgränd. Detta är redan idag en trafikfarlig plats som kommer trafikeras ytterligare. Risken för parkerade bilar utanför huset på Bergfotensvängen kommer försämra sikten ytterligare. Här behövs ev ett övergångsställe, fartgupp eller liknande lösning.
- Vi är också bekymrade över antalet planerade parkeringsplatser som vi anser inte kommer att räcka till. Risken blir att bilarna parkeras olämpligt vilket kommer att påverka både framkomlighet och trafiksäkerhet i områden där många barn rör sig fritt på väg till och från skola och fritid. Kommunen bör revidera planen för parkeringsplatser i det nya området.
- Vi är mycket bekymrade över hur framkomligheten till vår adress kommer att påverkas under byggnationen. Idag finns det en enda väg in – inga andra alternativ. Vi anser inte att det är rimligt att vår infartsväg under perioder kommer blockeras utan andra alternativ – tex vid behov av uttryckningsfordon. Detta är något kommunen måste lösa.
- Det nya fastigheterna kommer med all säkerhet att påverka de omkringliggande privata fastigheternas pris på ett negativt sätt och vi tycker därför att det är av vikt att hänsyn tas till husens höjd, utseende och vilken typ av hyresgäster som flyttar in. Vi önskar inte att kommunen skapar ett område där ni koncentrerar ett- och tvåor som fördelas oproportionerligt – utan endast genom den ordinarie bostadskön och att TYBO ger garantier för att området kommer skötas och ordningsföreskrifter hållas. Vi vill inte bli grannar med ett problemområde där stöket flyttas ut till vårt område och vi behöver kännas oss osäkra att bo.
- Att fylla lägenhetskroppar med endast ett- och tvåor skapar en stor möjlighet till bekymmer då det är visat att samla samma typ av boende oftast skapar problem. Att istället sträva efter en blandad kompott av boende i trappgångar där gamla och unga, ensamstående och större familjer blandas i lägenheter av varierande storlek skapar betydligt större förutsättningar för harmoni. Vi önskar att kommunen ser över valet att endast placera ett- och tvåor till fördel för en större variation i huskropparna för att skapa en mer harmonisk närmiljö.

**Svar:**

*Framtida hyresgäster tas fram utifrån intresse och TYBOs bostadskö, utöver detta ska en del av lägenheterna avsättas för kommunala behov. TYBO anser bygga små bostäder med hjälp av redan upphandlade byggföretag för att möjliggöra en snabb byggprocess eftersom behovet av mindre bostäder är högt. Det kvalitetsprogram som tas fram till granskningskedet uppdateras med att det i framtiden ska vara möjligt att slå ihop mindre lägenheter till en större om behovet uppstår.*

*I höjd med planområdet ligger radhusområdet uppe på en höjd på andra sidan om Bergfotensvängen, detta gör att de närmast liggande radhusen kommer i nivå med den översta våningen av en femvåningsbyggnad inom planområdet. Det föreslagna våningsantalet överensstämmer även med närliggande bebyggelse utmed Veronikagränd men blir högre än de på Kamomillgränd. Ett kvalitetsprogram tas fram där perspektiv inkluderas för att redogöra för höjden på byggnaderna i förhållande till omgivningen. I kvalitetsprogrammet redogörs även för fasadernas utformning*

*En behovsbedömning görs i tidigt skede för att få en bild av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Under planprocessen beskrivs ändringar i planbeskrivningen och vid behov utreds dess påverkan. I de utredningar som görs har föreslaget antal lägenheter reviderats.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer samt att detta ska beaktas i samband med sprängning. Detta säkerställs genom att byggherren gör en riskanalys och mätare sätts på bus enligt den riskbedömning som framkommer i riskanalysen.*

*Granängsringen med dess innergård är en kulturhistorisk miljö och inte aktuell för planläggning, däremot pågår planläggning i anslutning till Granängsringen. På kommunens hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) redogörs för de områden som just nu planläggs i kommunen.*

*Inom planområdet bevaras befintlig större ek utmed Bergfotensvängen och närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen behålls grönska. Genom att placera ny bebyggelse i detta läge nära kollektivtrafik kan befintlig infrastruktur nyttjas och de gröna sambanden behålls.*

*En geoteknisk undersökning tas fram för att utreda markförhållanden, planbeskrivningen uppdateras.*

*Kontakt tas med Nobina för att se över kollektivtrafikförsörjningen utmed Njupkärrsvägen.*

*Möjligheten att bygga ut Bergfotensskolan och förskolan Farmarstugan håller på att undersökas, planbeskrivningen uppdateras.*

*En trottoar anläggs utmed infartsvägen. För att minska risken för påkörning av oskyddade trafikanter planeras infartsvägen även så att sopbilar kan vända utan backrörelser. Underjordsbehållare för två fraktioner, mat- respektive hushållavfall, placeras inom kvartersmark tillgängligt för både boende och sopbil. En trafikutredning tas fram för att utreda behovet av trafikåtgärder och parkeringsplatser, planbeskrivningen uppdateras.*

*I samband med byggnation kommer byggområdet hägnas in. Gäende och cyklister hänvisas närmast till Örtstigen som angränsar till planområdet i söder. För att minska påverkan på Bergfotensvängen kommer möjligheten att ha en enkelriktad infartsväg för byggtrafik från Njupkärrsvägen ses över. Utfarten från området kommer att ske via Bergfotensvängen. Genomförandebeskrivningen uppdateras avseende framkomlighet under byggtiden*

*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskada bli aktuell. Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäliga bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*Eventuella skötsel- och ordningsföreskrifter inom kvartersmark ansvara TYBO för.*