

§ 100

Dnr 2012 KSM 0101.214

Beslut om granskning för detaljplan vid Södergården

Kommunstyrelsens beslut

1. Granskningshandlingarna för bostäder vid Södergården godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning mot beslutet att inte återremittera ärendet och mot att tilläggsyrkandet avslogs samt hänvisar i övrigt till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-05-18 § 76 (bilaga).

Särskilt yttrande

Marcus Obligado (V) lämnar ersätтарыttrande (bilaga).

Ej inkommet vid justering.
He




Protokollsanteckning

Marcus Obligado (V) hade instämt i Anita Mattssons (S) yrkanden om han hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Planen möjliggör fler bostäder och verksamhetslokaler, torgytor, underjordiska parkeringsgarage samt ett trafiksäkert gaturum. Samråd för planen hölls under maj-juni 2015. Sedan samrådet hölls har planen vidareutvecklats med hänsyn till inkomna samrådsyttranden samt utredningar. Planen tas fram med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår att kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för bostäder vid

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	--

Södergården och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Ärendet kompletterades efter miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde med ett juridiskt utlåtande om krav på kollektivavtal.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för bostäder vid Södergården samt ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.



Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar att ärendet återremitteras till stadsbyggnadsförvaltning utefter följande fyra motivationer:

1. Att omvandlingen av Södergården och dess omgivande bebyggelse, i likhet med andra aktuella delar av Vendelsövägen, ses som en del av hela Vendelsövägens omvandling och inordnas i framtagandet av en helhetsbild gällande hela stråket.
2. Att arbetet med det framtida Vendelsöstråket (Trollbäcken allé) i sin helhet utgår från visionen av en småstadsgata med bostäder och verksamheter av olika slag i ett helhetsperspektiv. För en bättre blandad boendeform bör området kompletteras med hyresrätter.
3. Att en utredning ska belysa möjligheten att komplettera området med ett äldreboende.
4. Att arbetet med de aktuella planerna för omvandlingen av Södergården innefattar en sänkning av våningshöjden till tre våningar och en minskning av gatubredd till 15-16 meter, med ett uttalat mål att totalt uppnå samma antal bostäder som i det ursprungliga förslaget.

Anita Mattsson (S) tilläggsyrkar att villkor för arbetstagare ska inarbetas i det kommande förslaget till exploateringsavtal.

Marie Åkesdotter (MP) stödjer Anita Mattssons (S) yrkanden.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Anita Mattssons (S) förslag om att inarbeta villkor för arbetstagare i det kommande förslaget till exploateringsavtal.

Beslutsgång



Ordföranden ställer frågan om återremiss och finner att kommunstyrelsen avslår det.

Ordföranden ställer frågan om ordförandeförslaget att godkänna granskningshandlingarna och ställa ut förslaget för granskning och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Ordföranden ställer frågan om Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslår det.

Bilagor

Protokollsutdrag §76, Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.pdf
Tjänsteskrivelse detaljplan för Södergården.pdf
DP_Bostäder_vid_Sodergarden_Planbeskrivning_granskning.pdf
DP_Bostäder_vid_Sodergarden_PK_granskning.pdf
DP_Bostäder_vid_Södergården_Samrådsredogörelse.pdf
DP_Bostäder_vid_Sodergarden_Kvalitetsprogram_granskning.pdf
DP-Bostäder-vid-Södergården-behovsbedömning.pdf
DP-BILAGA_Bullerrapport A Södergården 150507.pdf
DP-BILAGA_Bullerrapport_Ritning A01 Ekvivalentnivåer 150507.pdf
DP-BILAGA_Bullerrapport_Ritning A02 Maximalnivåer 150507.pdf
YTTRANDE i ärende om markförsäljning.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Tyresö kommun
kommunkansliet
Eva Nilsson
Kommunjurist
08-5782 9241
eva.m.nilsson@tyresö.se

YTTRANDE
2016-05-30
1 (2)

Dnr 2012 KSM 0101.214
Till kommunstyrelsen

Med anledning av Anita Mattssons (S) yrkande i Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet 2016-05-18, ärende § 76 görs följande yttrande:

Det aktuella ärendet handlar inte om att kommunen gör en upphandling utan en markförsäljning. Eftersom det för närvarande inte ingår i kommunens egen upphandlingspolicy att ställa krav på kollektivavtal vid offentlig upphandling, blir det svårt att ställa sådana krav på en entreprenör vid markförsäljning. Det är också entreprenören som anställer, vilket gör att det svårt att följa upp sådana avtalsvillkor i ett försäljningskontrakt.

Avseende upphandling kan sägas följande. Utvecklingen av det lagstiftningsarbete som pågår i regeringskansliet gällande upphandlingsvillkor och kollektivavtal får följas noggrant och först avvaktas innan frågan kan analyseras närmare. Frågan huruvida krav bör ställas på kollektivavtalsliknande lösningar är ofta mer politisk än juridisk, så länge det är frivilligt enligt lagstiftning att ställa upp miljö- och andra sociala krav. Juridiskt, EU-rättsligt, är det ofta möjligt att ställa denna typ av krav i upphandlingar om kraven uppfyller grundkraven på proportionalitet och likabehandling.

En offentlig utredning om upphandling och villkor enligt kollektivavtal överlämnade den 1 september 2015 till regeringen sitt delbetänkande "Upphandling och villkor enligt kollektivavtal", SOU 2015:78. Utredningen har haft i uppdrag att analysera hur uttryckliga krav på villkor enligt kollektivavtal kan föras in i de nya kommande upphandlingslagarna och lämna förslag på hur sådana bestämmelser ska utformas. Utredningen föreslår bland annat att upphandlande myndigheter ska kräva att arbete som utförs i offentlig upphandling ska utföras med



skäligen anställningsvillkor. Förslaget innebär att upphandlande myndigheter ska ange lön, semester och arbetstid som villkor i kontrakt i offentlig upphandling.

Regeringen lämnade en remiss till lagrådet den 19 maj 2016. I remissen föreslås bestämmelser om miljö-, social- och arbetsrättsliga hänsyn som kompletterar lagrådsremissen benämnd "Nytt regelverk om upphandling" som beslutades den 4 juni 2015. Förslagen från regeringen omfattar alla faser i upphandlingsförfarandet och särskilda arbetsvillkor för fullgörande av kontrakt.

Lagrådet har ännu inte yttrat sig. Regeringen ska därefter skriva en proposition.

Lagstiftningen om upphandling som genomför de nya upphandlingsdirektiven skulle ha genomförts i medlemsländerna senast i april 2016. Den svenska lagstiftningen blir således försenad. Planen i regeringskansliet är att dessa bestämmelser ska beslutas av riksdagen i höst och tillämpas från och med 1 januari 2017. Möjligtvis kan regeringen hinna få med även dessa senare bestämmelser om arbetsrätt, men det är inte så troligt. Antagligen kommer därför lagstiftningen kopplad till kollektivavtal senare. Officiell tidsplan saknas än så länge.

Kommunen får vänta och se vilka lagstiftningskrav som kommer och när dessa träder i kraft och analysera om eventuella tvingande regler i upphandling också kan och bör överföras till markförsäljningar.

Det är dock att notera att vad som anförts ovan gäller offentlig upphandling och vilka krav som då kan ställas och detta ärende handlar om exploateringsavtal eller markanvisningar, vilket inte ska sammanblandas. Att ställa krav på kollektivavtalsliknande lösningar i sådana avtal är idag ännu mer avlägset än att ställa arbetsrättsliga krav vid upphandlingar av entreprenad, men frågan bör följas.



Eva Nilsson

Kommunjurist

§ 76

Dnr 2012 KSM 0101.214

**Beslut om granskning för detaljplan vid
Södergården****Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till
kommunstyrelsen**

1. Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för bostäder vid Södergården.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.




Reservation

Anita Mattsson (S) lämnar i en skriftlig reservation för den socialdemokratiska gruppens räkning (se bilaga).

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) fick i maj 2015 ett utökat planuppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder vid Södergården. Samtidigt som besked om utökat planuppdrag gavs besked om att gå ut med planen på samråd. Planen tas fram med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter. Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer stadsmässig karaktär kring korsningen vid Södergården med bebyggelse som ansluter med fasad till Vendelsövägen och de torgytor som föreslås i planen. Torgytorna är planerade som öppna offentliga rum/samlingsplatser för allmänheten med möjlighet för verksamheter att temporärt ta delar av torgytan i anspråk för exempelvis caféverksamhet.

Justeraandes sign 		Uttragsbestyrkande 
--	---	--

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar bifall till stadsbyggnadsförvaltningens förslag.

Yrkande



Anita Mattsson (S) yrkar att ärendet återremitteras till stadsbyggnadsförvaltning utefter följande fyra motivationer:

1. Att omvandlingen av Södergården och dess omgivande bebyggelse, i likhet med andra aktuella delar av Vendelsövägen, ses som en del av hela Vendelsövägens omvandling och inordnas i framtagandet av en helhetsbild gällande hela stråket.
2. Att arbetet med det framtida Vendelsöstråket (Trollbäcken allé) i sin helhet utgår från visionen av en småstadsgata med bostäder och verksamheter av olika slag i ett helhetsperspektiv. För en bättre blandad boendeform bör området kompletteras med hyresrätter.
3. Att en utredning ska belysa möjligheten att komplettera området med ett äldreboende.
4. Att arbetet med de aktuella planerna för omvandlingen av Södergården innefattar en sänkning av våningshöjden till tre våningar och en minskning av gatubredden till 15-16 meter, med ett uttalat mål att totalt uppnå samma antal bostäder som i det ursprungliga förslaget.

Marie Åkesdotter (MP) stödjer Anita Mattssons (S) återremissyrkande.

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Anita Mattssons (S) förslag om att återremittera ärendet.

Anita Mattsson (S) tilläggsyrkar att förvaltningen får i uppdrag att inför exploateringsavtalet formulera en text som syftar till att undvika

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

lönedumpning och ge förutsättningar för att en rättvis konkurrens ska råda. Utifrån det ska byggherren så långt det är möjligt säkerställa att anställningsvillkoren på byggarbetsplatsen inte avviker från svenska kollektivavtal.

Ordförande yrkar att Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande ställs inför proposition i kommunstyrelsens sammanträde 2016-05-31 efter att kommunens jurist har yttrat sig om sådana möjligheter.

Beslutsgång

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) ställer proposition på Anita Mattssons (S) yrkande om återremiss och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit yrkandet.

Ordförande ställer proposition på ordförandeförslaget om att Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande lämnas utan ett ställningstagande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med ordförandeförslaget.

Bilagor

- Tjänsteskrivelse detaljplan för Södergården.pdf
- DP_Bostäder_vid_Sodergarden_Planbeskrivning_granskning.pdf
- DP_Bostäder_vid_Sodergarden_PK_granskning.pdf
- DP_Bostäder_vid_Södergården_Samrådsredogörelse.pdf
- DP_Bostäder_vid_Sodergarden_Kvalitetsprogram_granskning.pdf
- DP-Bostäder-vid-Södergården-behovsbedömning.pdf
- DP-BILAGA_Bullerrapport_Ritning A02 Maximalnivåer 150507.pdf
- DP-BILAGA_Bullerrapport_Ritning A01 Ekvivalentnivåer 150507.pdf
- DP-BILAGA_Bullerrapport A Södergården 150507.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET

Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-05-18

§ 76 Beslut om granskning för detaljplan vid Södergården

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. En omvandling skulle kunna göra området mer attraktivt, samtidigt som vi har möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur processen har gått till hittills. När en betydande omvandling ska ske av ett område bör först kommunen genom stadsarkitekter ta fram en plan på hur området ska utvecklas. I vilken riktning bör utvecklingen ske? Vad vill vi åstadkomma? Hur ska det se ut? Intresset för att själv styra utvecklingen bör rimligtvis inte minskas av det faktum att kommunen själv äger en del av marken som omfattas av planen. I det här fallet har den borgerliga majoriteten valt att göra tvärtom. De privata markägarna styr i stor utsträckning detaljplanens utformning, utefter vad som är mest lönsamt för dem att bygga. Vi har inte sett några tecken på att den politiska styrningen har intresse i att leda processen.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten bör rimligtvis planen för hela området inväntas innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen.

Av den anledningen yrkade vi på att ärendet skulle återremitteras.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Vi har särskilt markerat att det måste finnas *harmoni med det intilliggande området*, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte uppfyllt i granskningshandlingarna, enligt vår uppfattning.

Att ha ett så pass brett gaturum längs Vendelsövägen är varken nödvändigt, eller önskvärt, för att skapa harmoni. Områden som annars uppfattas som harmoniska och inbjudande karaktäriseras sällan av breda gator. Snarare är det oekonomiskt utnyttjande av mark. Om gaturumet minskar till exempelvis 15-16 meter så ökar möjligheten att fortsätta bebyggelsen i nordostlig riktning, framför befintliga "Vinrankan". Det innebär att lika många lägenheter kan tillskapas som i det befintliga förslaget, men med lägre antal våningar. För att harmonisera med befintlig bebyggelse bör höjden maximeras till 3 våningar.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. I dagsläget tvingas många äldre att flytta från kommunen när de får behov av äldreomsorg. Anledningen är den politiska majoritetens saktfärdighet när det gäller att planera för nya boenden. Vi är därför förvånade att man inte en har valt att undersöka huruvida Södergården skulle kunna erbjuda ett sådant. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollebäcksbor som söker äldreboende.

BS am

Slutligen grundar sig vårt återremissyrkande på att vi anser att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge.

Vi beklagar att den politiska majoriteten inte valt, att genom en återremiss, utreda några av våra förslag. Vi reserver oss mot detta beslut.

För socialdemokraterna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Anita Mattsson

Datum 2016-05-18
 Tid 08:30–11:30
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-05-23

Paragrafer 69 - 86

Sekreterare


Solveig Lönnervall

Ordförande


Fredrik Sawestahl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2016-05-18
 Datum då anslaget sätts upp 2016-05-23
 Datum då anslaget tas ned 2016-06-16
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift





Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L) tjänstgörande under § 69- § 76
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M) tjänstgörande under § 69- § 71
Peter Odelvall (M) tjänstgörande under § 72- § 85
Anna Steele (L) tjänstgörande under § 79- § 85
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Anna Lund (KD) tjänstgörande under § 77- § 78
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)
Anders Linder (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Helen Dwyer (C)
Peter Bylund (MP)

Övriga


Sara Kopparberg, förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Annie Söder, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hjerdin, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi
Karin Björnelund, koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa Ström, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emilia Reiding, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Elin Stenström, projekteringsledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emma Shepherdson, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Ajda Asgari, politisk sekreterare, Miljöpartiet
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Åsa De Mander, politisk sekreterare, Liberalerna

Frånvarande

Karin Ljung (S)
Marcus Obligado (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Tyresö kommun
SBF
Annie Söder
Planarkitekt
08-57829328
annie.soder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-05-06
1 (3)

Diarienummer
2012 KSM 0101.214

Kommunstyrelsen

Beslut om granskning Bostäder vid Södergården

Förslag till beslut kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för bostäder vid Södergården och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.


Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen


Helene Hjerdin
Planchef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgtor tillskapas i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) fick i maj 2015 ett utökat planuppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder vid Södergården. Samtidigt som besked om utökat planuppdrag gavs besked om att gå ut med planen på samråd. Planen tas fram med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Samrådet hölls i maj-juni 2015. Under samrådet inkom 109 yttranden. Tre yttranden från intresseorganisationer, sju från statliga och regionala myndigheter och förbund, två från ledningshavare, sjutton från sakägare samt åttio från övriga enskilda. Förvaltningens bedömning är att synpunkterna kan hanteras under pågående planprocess.

De yttranden som inkom berörde främst byggnadernas volymer och placering, trafikallsträng och trafiksituation i området samt geotekniska frågor kring markstabilitet, markföreningar och dagvatten. Kommunen har sedan samrådet arbetat vidare med planförslaget och uppvisar inför granskning ett vidareutvecklat planförslag där hänsyn tagits till inkomna yttranden samt underlag från framtagna utredningar. Inga utredningar visar på ett hinder av genomförandet av föreslagen detaljplan. Befintlig bebyggelse förväntas ej heller påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter. Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer stadsmässig karaktär kring korsningen vid Södergården med bebyggelse som ansluter med fasad till Vendelsövägen och de torgytor som föreslås i planen. Torgytorna är planerade som öppna offentliga rum/samlingsplatser för allmänheten med möjlighet för verksamheter att temporärt ta delar av torgytan i anspråk för exempelvis caféverksamhet.

Bebyggelsens höjd har sedan samrådet sänkts från 5 till 4 våningar. Där bebyggelsen möter befintlig bebyggelse trappas våningsantalet ned till 3. I entrévåning i anslutning till Vendelsövägen samt i anslutning till torgytor i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen möjliggörs lokaler för verksamheter.

I samband med planarbetet ses möjligheten över att förbättra trafiksituationen genom anläggning av nya och bredare cykel- och gångstråk inom och i anslutning till planområdet. Utöver nya gångbanor längs Vendelsövägen, Klockvägen, Kärrvägen och Slättvägen ser kommunen över möjligheten till en förlängning av en dubbelriktad cykelbana från planområdet längs Vendelsövägen via Kumla skola och vidare till Alléplan. I planförslaget behåller den befintliga busshållplatsen i princip sitt nuvarande läge. Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen får en ny utformning bättre anpassad för den trafik som passerar. Detta för att möjliggöra en fortsatt god kollektivtrafik i området.

Parkering för de boende inklusive besöksparkering och bilpoolsplatser anordnas i underjordiskt garage samt på gårdar inom kvartersmark. Längs gatan anordnas korttidsparkering för besökande samt lastzon till verksamheter.

Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats under planarbetet.

Under våren annonserades projektet i den lokala tidningen "Mitt i" med information kring hur arbetet pågått sedan samrådet samt en redogörelse för kommande skeden.

I samband med granskningen planerar stadsbyggnadsförvaltningen att sätta upp informationsskyltar i närområdet kring Södergården. Information planeras även att skickas ut till en större krets av boende i området än under samrådet. Annonsering för granskning av detaljplanehandlingarna görs även i DN och Mitt i.

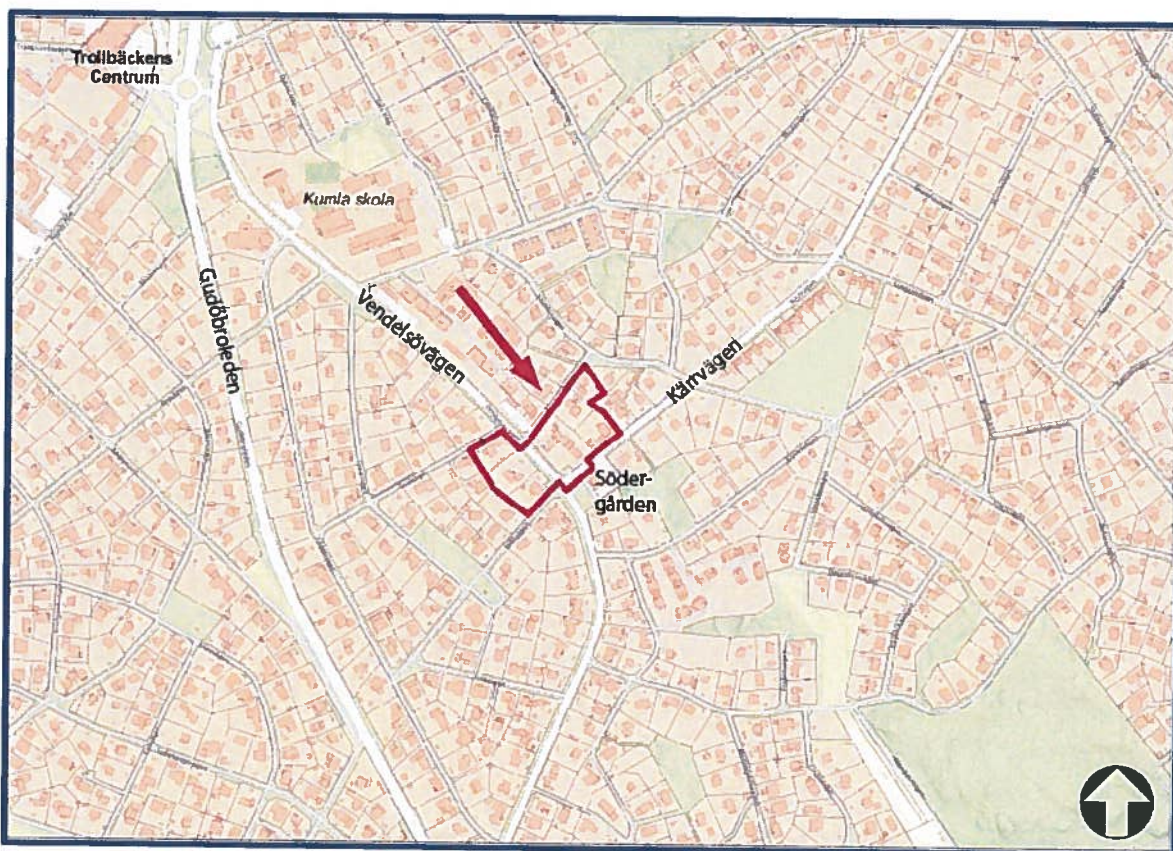
Under granskningstiden kommer kommunen att bjuda in till ett öppet hus där medborgare får chansen att ställa frågor till den projektgrupp som arbetat med projektet. En modell tas även fram och kommer att finnas tillgänglig under granskningstiden.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481, samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Orienteringskarta

Planområdet är beläget utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder i kommundelen Trollbäckens.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

Bostäder vid Södergården	1
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planens skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Kommunplan 2015-2018.....	7
Gällande planer	8
Förordnande enligt paragraf 113.....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	10
PLANFÖRSLAG	10
Bebyggelse och stadsbild	10
Arbete med grön strategi.....	14
Gator och trafik	14
Parkering.....	16
Kollektivtrafik.....	17
Kulturmiljö	17
Fornlämningar.....	17
Geotekniska förhållanden	17
Service och rekreation	19
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	19
Värme och el.....	19
Avfallshantering	19
Fiber/Digital kommunikation	20
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	22
Radon	22
Förorenad mark	22

Risker och säkerhet	23
Buller.....	23
Planbestämmelser	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	27
Genomförandetid	27
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	27
Exploateringsavtal	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomi.....	30
Vatten och avlopp (VA)	30
Infrastruktur/gatukostnader	30
Bygglov	31
Planavgift	31
Fastighetsbildning	31
El.....	31
Tele	31
Fjärrvärme.....	31
Administrativa frågor	31
Medverkande	31
Detaljplaneprocessen	32

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram inför granskningsskedet:

- Kvalitetsprogram
- Trafikutredning utförd av Tyréns
- Bullerutredning utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Geoteknisk utredning avseende markstabilitet utförd av WSP
- PM Geoteknik, AB Abacus Bostad utförd av WSP
- PM Geoteknik, BoCenter Byggtjänst AB utförd av WSP
- Geoteknisk utredning avseende grundvatten utförd av WSP
- Markföroreningar utförd av WSP
- Dagvattenutredning utförd av WSP

Plan- och bygglagen

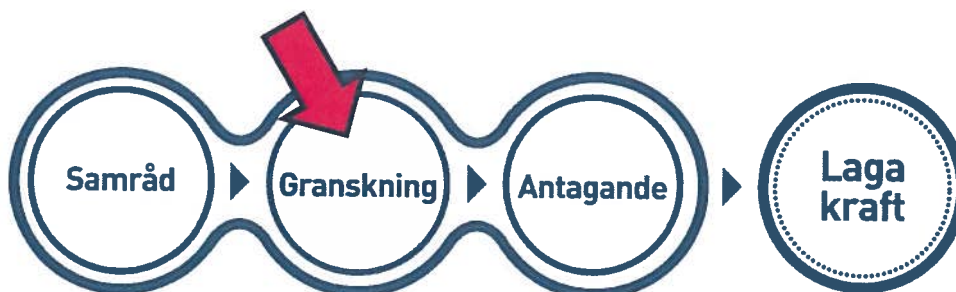
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med ett normalt förfarande.

Planens skede

Planen befinner sig i granskningsskedet. Yttranden över granskningsförslaget kan lämnas under **perioden 7 juni – 30 augusti 2016**. Läs mer om planprocessen på sista sidan i detta dokument.



Tidplan

Skede	Tidpunkt
Beslut om granskning	2016-05-31
Granskning	Juni-augusti 2016
Antagande	Kv. 4, 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1, 2017

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Behovet av bostäder är stort i Stockholmregionen såväl som i Tyresö kommun. Stråket utmed Vendelsövägen är ett av flera områden som är utpekade som föreslagna förtätningsområden i kommunens gällande översiktsplan från år 2008. I samrådsförslaget till ny översiktsplan ingår det som ett område med tät bebyggelse.

Under perioden 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Initiativet för en utveckling togs över av Abacus. Under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet, det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

Syfte

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Huvuddrag

Planområdet består idag av villabebyggelse, en mack och restauranger. Ny bebyggelse i form av flerbostadshus i 3-4 våningar bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Under flerbostadshusen anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser.

Busshällplatserna utmed Vendelsövägen säkerställs utifrån gällande krav. Utöver trottoarer på båda sidor möjliggörs det på Vendelsövägens östra sida för dubbla cykelbanor. Utmed Slättvägen och Kärrvägen inryms en trottoar på den norra sidan, denna avser uppföras fram till Värmlöksvägen mellan Kärrvägen och angränsande fastighetsgränser. Inom planområdet inryms även långsgående parkeringsplatser utmed Slättvägen och Kärrvägen. För Klockvägen kommer en trottoar uppföras inom planområdet.

Området är belagt med ett så kallat §113-förordnande enligt gamla byggnadslagen, BL (1947:385). Detta ligger kvar då allmän platsmark inte ändrar användning till kvartersmark.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 15 maj 2012 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:314, 4:1159 och 4:311. Därefter har Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet tagit beslut om ett utökat planuppdrag och samråd den 20 maj 2015.

Behovsbedömning

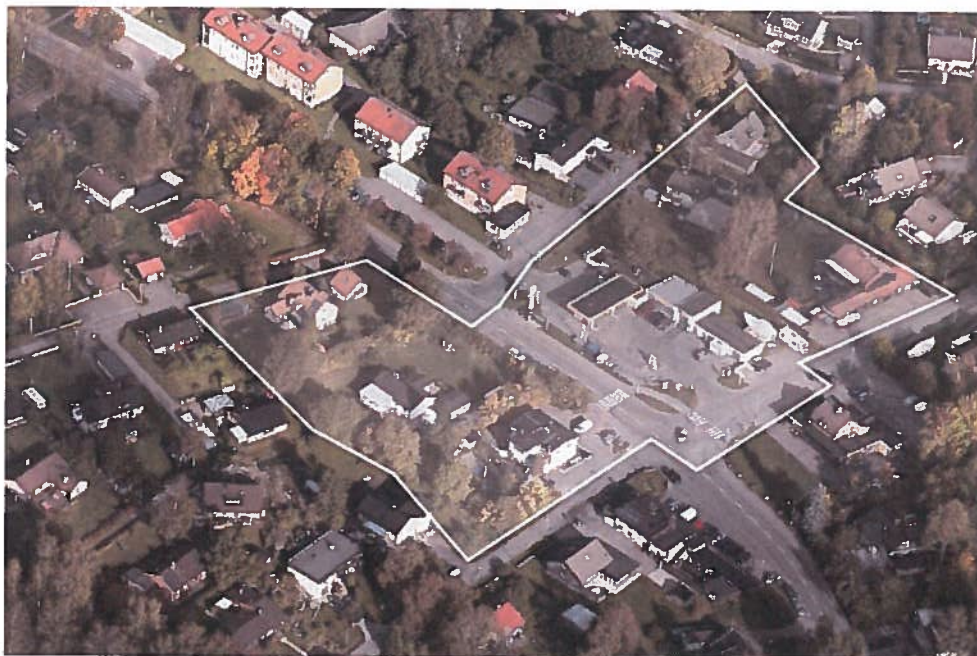
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer (MKN). Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av sju fastigheter utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder vid Södergården i kommundelen Trollbäcken.

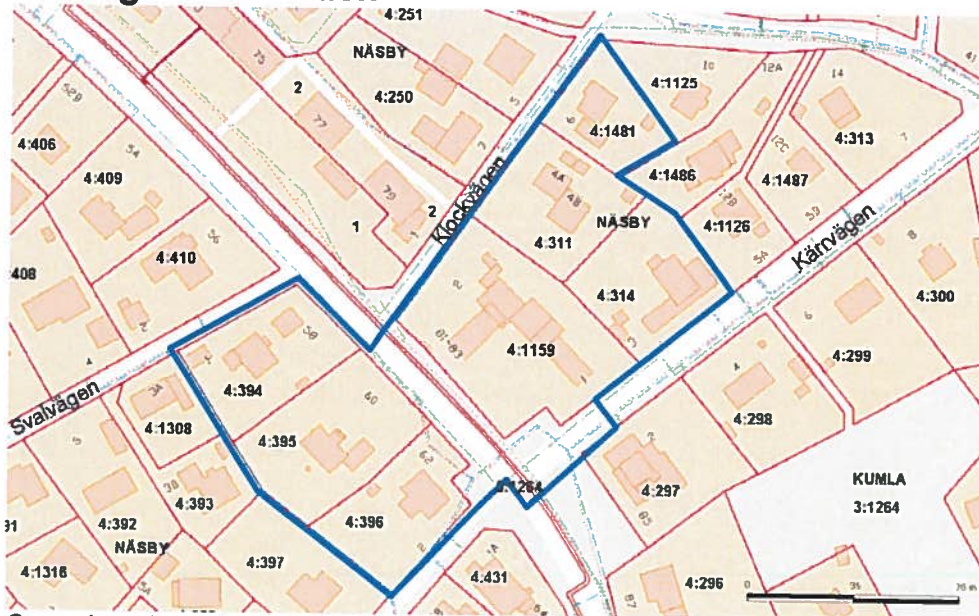


Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst.

Areal

Planområdet har en yta om ca 14 065 kvm.

Markägoförhållanden



Ovan visas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:394, 4:396 ägs av BoCenter Byggtjänst AB
- Fastigheten Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 ägs av Näsby 4:1159 AB
- Fastigheterna Näsby, 4:395 och 4:297 är privatägda
- Fastigheterna Kumla 3:1264 och Näsby 4:314 ägs av kommunen

Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

Översiktsplan

Delar av området är utpekade som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen år 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsövägen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

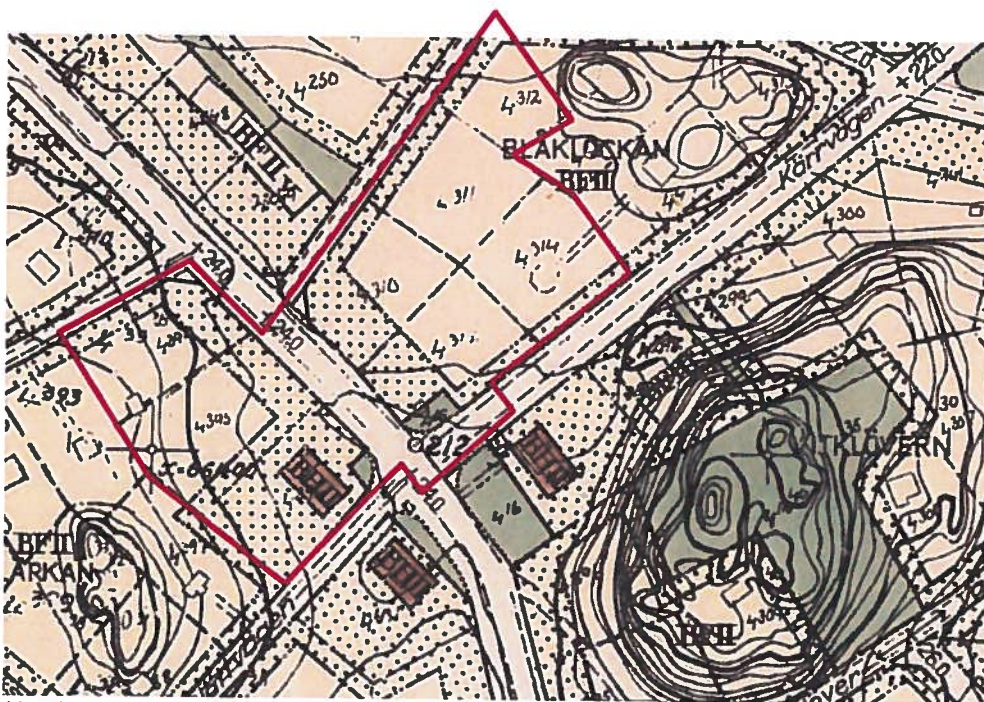
Kommunplan 2015-2018

En bärande tanke när det gäller stadsbyggnadsutvecklingen i Tyresö kommun är att förtäta i centrala lägen och att i övrigt värna om karaktären inom de olika kommundelarna. Trollbäcken nämns som en lummig och grön villastad, ett helhetsgrepp ska däremot tas utmed Vendelsövägen från Drevviken till Södergården. Här ska infrastruktur, dagvattenhantering och trafiksäkerhet ses över men också möjligheten till ny bebyggelse med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och utökad service.

Gällande planer

Nedanstående detaljplan nr 59 gäller för området och ersätts, i de delar som berörs, av en ny detaljplan när denna vinner laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan nr 59 har löpt ut.

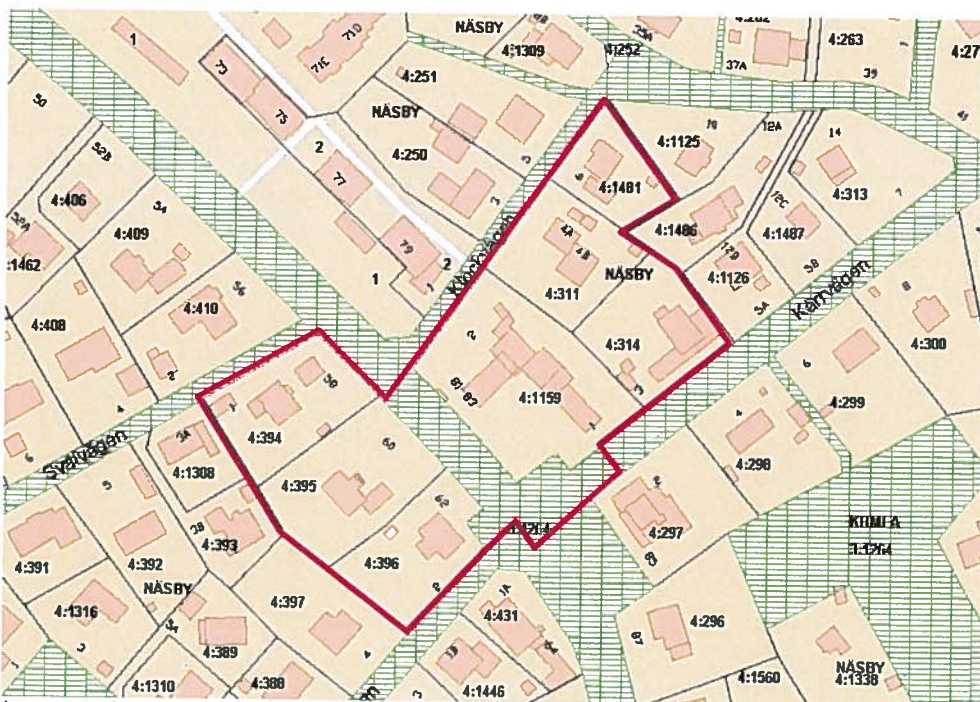
- "Kumla Trädgårdsstad, Södergården mm", nr. 59 (fastställd 1952-05-13).



Utsnitt ur detaljplan nr. 59. Röd linje markerar planområdet för "Bostäder vid Södergården".

Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385). Kommunen måste ta hänsyn till och vid behov upphäva förordnandet vid ny planläggning. Eftersom allmän platsmark inom gällande detaljplan 59 inte ges en ny användning som kvartersmark inom detaljplan för "Bostäder vid Södergården" ligger 113 §-förordnandet kvar.



Inom med grönt skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs år 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse.

Detaljplanens genomförande innebär att trafikmängden kommer att öka med uppskattningsvis cirka 5-10% i området. Kommunen anser att denna trafikökning är hanterbar under förutsättning att trafikförbättrande åtgärder vidtas för att reducera biltrafiken. Alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras. Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för förtätning.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdjord yta ersätts med bebyggelse och gröngjord gårdsyta. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där gröngjord yta ersätts av hårdjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Planområdet avvattnas närmast till recipient Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner sedan vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda leder till Kalvfjärden som är slutrecipient.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av ianspråktagen mark, här finns ingen natur eller vegetation som är skyddsvärd. Här finns privata bostäder, komplementbyggnader, restauranger och en bemannad bensinstation med verkstad och tvätthall. Byggnaderna är placerade en bit bort från Vendelsövägen vilket ger intryck av ett brett gaturum med mycket grönska.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.



Vy mot del av planområdet och Kärrvägen, sett från Vendelsövägen.



Vy mot planområdet, sett från Vendelsövägen.

Planförslag och konsekvenser

Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer urban karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Flerbostadshus placeras utmed gaturummet som därmed förtätas. Lokaler möjliggörs utmed Vendelsövägen och i anslutning till torgytor. Den nya kvartersbebyggelsen höjdsätts för att inrymma upp till 4 våningar. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse begränsas höjden så att endast 3 våningar inryms. Totalt möjliggörs för cirka 230 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge.



Situationsplan (ÅWL)



Fotomontage över torgytor utmed Vendelsövågen, sett från Klöckvågen mot sydväst. (Lindberg Stenberg)

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Kulörerna är varma jordfärger. Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom

variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd.

Öster om Vendelsövägen följer husens fasader omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i öster. Sockelvåningen längs Vendelsövägen ansluter direkt mot lokalgata och innehåller lokaler mot torgyta. Lokaler föreslås även mot torg längs Kärrvägen. Mot Klockvägen och Kärrvägen har byggnaderna en förgårdsmark med uteplatser samt låga murar och häckar.



Fasad mot Vendelsövägen mot östra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Fasad mot Vendelsövägen mot västra kvarteret (Lindberg Stenberg)

Väster om Vendelsövägen föreslås en bebyggelse med en sammanhängande huskropp som ansluter direkt mot gata för en tydlig definition av gaturummet. Längs Vendelsövägen samt kring torgytan vid Slättvägen föreslås lokaler för verksamheter. Tre mindre friliggande huskroppar skapar ett uppbrutet gårdsrum mot angränsande villor.

Detaljplanen kräver att minst 25% av bottenvåning ska avsättas för centrumfunktioner för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler. Detta benämnt som lokaler ovan.



Fotomontage över östra kvarteret sett från Kärrvägen mot nordväst. (Lindberg Stenberg)

Den nya bebyggelsen väster om Vendelsövägen uppdelas i fyra flerbostadshus i form av ett lamellhus och tre friliggande huskroppar. Byggnadernas höjd är 4 våningar och trappar ner till 3 våningar mot angränsande villor utanför planområdet i väster.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram till granskningskedet med riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), solstudie, materialval, disponering av ytor, planteringar m.m. I kvalitetsprogrammet redovisas även kommunens åtaganden för allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet i dess helhet finns som bilaga till exploateringsavtalet och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Arbete med grön strategi

I planförslaget har de gröna värdena hanterats och mynnat ut i några ställningstaganden kring hur bebyggelse, innergårdar och förgårdsmark utformas för att bidra till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt och socialt perspektiv. Innergård ska vara belagd med material som släpper igenom vatten för en lokal fördröjning. Vatten som landar på hårdgjorda ytor samt samlas upp i magasin ska fördröjas på gård med hjälp av vegetationsbäddar, garage utförs med planterbart bjälklag och komplementbyggnader på gård utförs med gröna tak. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur det inom planen skulle vara möjligt att arbeta med vegetationen för att skapa en grön gård och förgårdsmark.

Konstnärligt inslag

I det fortsatta planarbetet utreds möjligheten till konstinslag på platsen. Konstverket kan utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen. Då integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytor. Alternativt genom ett skulpturalt inslag.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Korsningspunkten med Vendelsövägen, Kärrvägen och Slättvägen fungerar i dagsläget som en knutpunkt med restauranger och en drivmedelstation med service. Trafiken är mest intensiv under rusningstid på morgon och eftermiddag men även under lunchtid, då många bilar samsas på de relativt generösa men odefinierade parkeringsytorna i anslutning till restauranger och drivmedelstation. Vendelsövägen och Kärrvägen trafikerar med cirka 4 200 fordon/dygn.

På den norra sidan av Kärrvägen ansluter gatan mot ett dike eller grönremsa innan tomterna tar vid. På den södra sidan finns en gångbana.

Klockvägen, Svalvägen samt Slättvägen är alla mindre bostadsgator vilka ansluter mot dike och/eller grönremsor innan tomterna tar vid. Gatorna saknar gångbanor.

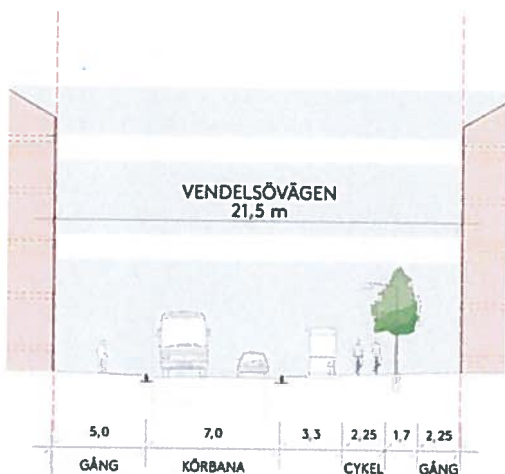
Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande innebär att trafiken kommer att öka med uppskattningsvis 5% (185 fordon/dygn) för samtliga tre tillfarter till området enligt framtagna trafikutredning. De tre tillfartsvägarna som räknas med i detta resonemang är Vendelsövägen via Gudöbroleden norra infarten och södra infarten samt Kärrvägen. Ökningen av trafik bedöms vara hanterbar under förutsättning att trafikförbättrande åtgärder som främjar främst gång- och cykeltrafik vidtas inom planområdet.

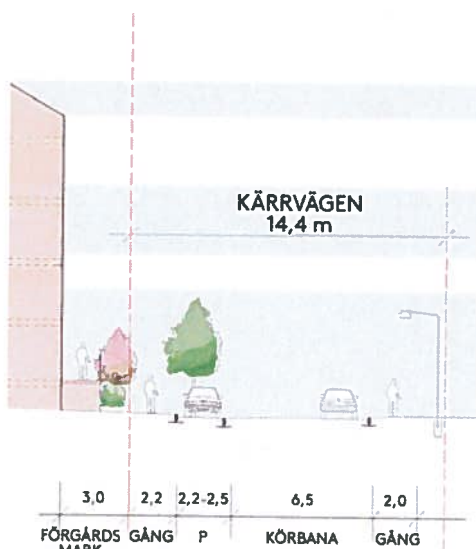
Vendelsövägens gaturum görs mer trafiksäkert inom planområdet genom tydlig indelning mellan gångbana, cykelbana och väg. För att förbättra tillgängligheten i busshållplatslägen vid av- och påstigning höjs nivån mellan vägbana och trottoar.

Busshållplatserna görs tillräckligt långa för att medge ledbussar. Busshållplatsen för trafik mot Tyresö centrum förses med väderskydd. Korsningen Vendelsövägen-Kärrvägen dimensioneras för bussar med boggiaxel med utgångspunkt från dagens busslinjer. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen. Övergångsstället över Kärrvägen byggs om och kompletteras med en cykelöverfart.

Inom detaljplaneområdet föreslås en dubbelriktad cykelbana på den östra sidan om Vendelsövägen intill det nya kvarteret. Kommunen ser också över möjligheten att bredda och förlänga cykelbanan vidare mellan planområdet och Kumla skola och vidare upp mot Alléplan.



Gatusektion över Vendelsövägen



Gatusektion över Kärrvägen

Utmed Slättvägen och Kärrvägen föreslås en gångbana i det norra läget i anslutning till planområdet. Även Klockvägens södra sida förses med en gångbana. Gångbanor i anslutning till planområdet på Klockvägen och Kärrvägen föreslås förlängas österut fram till Vårlöksvägen. Kärrvägens södra gångbana föreslås ligga kvar i sin nuvarande utbredning.

Svalvägen utförs utan gångbana på grund av smalt gaturum och lite trafik.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget sker parkering i området inom fastigheter längs Kärrvägen och Vendelsövägen (i anslutning till korsningen) på de ytor som möjliggör för detta. Som en följd av otydligt definierade områden för gångtrafik innebär detta att parkeringssituationen inte är trafiksäker i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Under flerbostadshusen och innergårdarna anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser för bil. Infart till garagen sker via Klockvägen respektive Slättvägen. Cykelparkeringar föreslås både i garage, på vind och utomhus.

Parkeringsnorm för cykel:

2 stycken cykelplatser för lägenheter med 1-2 rum och kök (rok)

3 stycken cykelplatser för 3 rok och större

70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd

Parkeringsnorm för bil inklusive besöksparkering till boende.

0,4 bilplatser för lägenheter med 1 rok

0,6 bilplatser för 2 rok och större.

0,5 bilplatser för lokal

Parkeringsnormen gäller endast om exploatör skriver avtal med bilpolsleverantör och påvisar parkeringsplatser anvisade för detta ändamål. Vid det fall detta krav inte uppfylls kommer P-talet att öka till 0,8 bilplatser för 2 rok och större.

Längsgående gatuparkering föreslås delvis inom, delvis i anslutning till planområdet utmed Slättvägen och Kärrvägen. Dessa parkeringsplatser regleras genom trafikföreskrifter, för att säkerställa leveranser till lokaler och samt korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Längs Kärrvägen tillgodoses tillgänglighetsanpassad parkering för besökande till verksamheter.

Kommunen arbetar aktivt med ett lågt p-tal och för att förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att minska bilanvändandet. Kommunen uppmanar införandet av bilpool för att minska bilanvändandet.

Det östra kvarteret förses med ett garage under gård vilket inrymmer ca 74 p-platser för bil inklusive handikapparkering. Garaget nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. 1 handikapparkering placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Besöksparkering för boende placeras på

gård. Kvarteret inrymmer ca 286 st cykelparkeringar placerade inomhus, på gård, samt under väderskydd i gårdshus.

Det västra kvarterets garage, vilket nås från husens bottenvåning inrymmer 54 st p-platser för bil inklusive handikapparkering. 220 cykelparkeringsplatser placeras i källare samt på gård. Besöksparkering för boende placeras i garage eller på gård.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Bussar i linjetrafik kör på Vendelsövägen och Kärrvägen. Närmaste busshållplats, Södergården, ligger inom planområdet. Hållplatsen Södergården trafikeras av linjerna 819 (Tyresö centrum – Fornudden); 823 (Tyresö centrum – Gullmarsplan) samt 824 (Tyresö centrum – Handenterminalen). Turtätheten är relativt hög med cirka 3-4 avgångar/timme. Läget nära hållplats för kollektivtrafik skapar gynnsamma förhållanden för förtätning med fler bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Busshållplatsernas läge gaturummet har justerats för att möjliggöra för boggiebussar att ta sig fram. Vid busshållplatserna höjs kantstenen för att tillgängliggöra av- och påstigning. På den östra sidan av Vendelsövägen justeras busshållplatsens läge för att kunna trafikeras av boggiebussar. I detta läge anordnas även väderskydd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

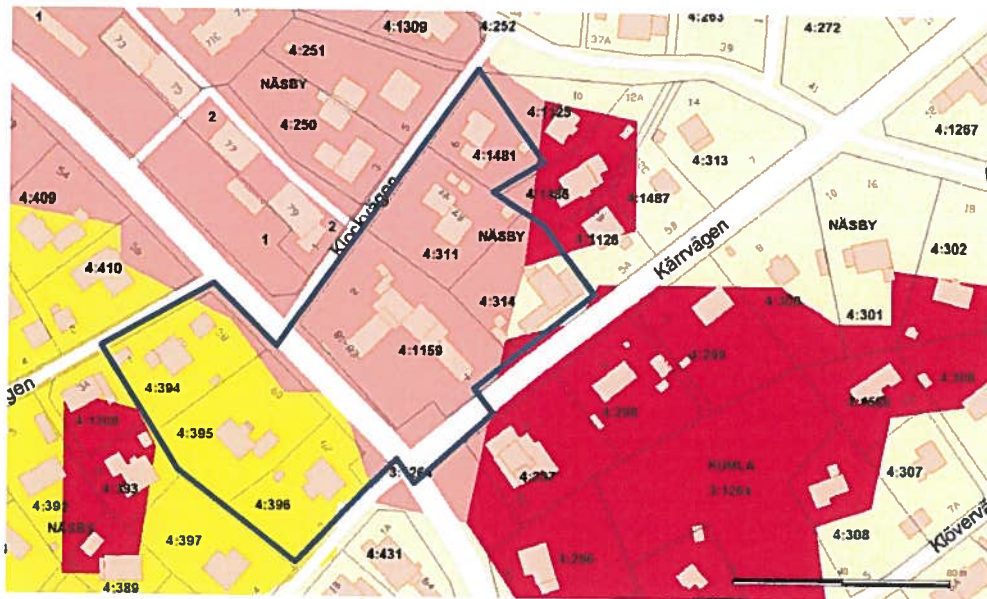
Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan.



Teckenförklaring

	postglacial lera		postglacial sand
	glacial lera		urberg

Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.

Jordlagren bedöms variera kraftigt inom området. I en utförd sonderingspunkt inom planområdet har lera noterats ner till nivå +20,5, cirka 4 meter under markytan. Leran underlagras av silt och trolig sand. Berg påträffades på nivå +16,5 meter. Grundvattennivån ligger på cirka +23 meter. Ingen skredrisk föreligger eftersom området är flackt.

I anslutning till planområdet (men inte inom det) har det tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärnvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Mändalsvägen. En vibrationsutredning är beställd för att kartlägga vibrationsrisken inför byggnation.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom stora variation i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husprojekt. Vid större punktlastar på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuellt. Nedschaktning av konstruktionen till fastare lager kan vara ett alternativ.

För anläggande av garage i källarplan kommer grundvattennivån att behöva sänkas under anläggningstiden. För att undvika en permanent avsänkning kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning. Exploatörer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

Genomförandet av bebyggelse ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området. Markförhållanden och stabiliteten ska säkerställas. Byggnader ska utformas så att vibrationer i bostäder inte överskrider 0,3 mm/s.

Service och rekreation

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns en drivmedelstation och lunchrestauranger.

Utanför planområdet ligger Trollbäckens centrum på ett avstånd om cirka 700 meter, där finns ett varierat utbud av service. Inom 500 meter finns bibliotek Trollbäcken, Trollbäckshallen, Kumla förskola och skola, Trollbäckens kyrka med dess förskola och öppna förskolor samt diverse mindre verksamheter främst utmed Vendelsövägen.

Till Fornuddsparken är det cirka 1 km, där finns goda möjligheter till rekreation. Till Tyresta nationalpark är det cirka 2 km.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet kommer det att finnas torgytor på allmän platsmark. Lokaler kommer att inrymmas i gatuplan mot Vendelsövägen och torgytor som kan inrymma service.

En parkplan för Trollbäcken kommer att tas fram vid ett senare tillfälle för att se över och säkerställa grönytor i rekreationssyfte. I denna ses samtidigt grönytor i planområdets närhet över.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I samband med planförslaget ser kommunen över och säkerställer anslutning för nya fastigheter.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Vendelsövägen. Elledningar finns även i Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

En yta om 6 x 6 meter har säkerställts inom planområdet för en transformatorstation.

Avfallshantering

Kommunen förordar en avfallslösning med underjordbehållare med separat matavfalls och hushållsavfallsdel. Avfallsbehållare ska placeras i enlighet med de kommunala riktlinjer som finns avseende avfallstömning.

För det östra kvarteret föreslås nedgrävda kassuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar föreslås integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen. För det västra kvarteret är kassuner placerade på två platser längs Svalvägen och Slättvägen. Miljörum finns föreslaget längs Svalvägen.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, cirka 350 meter väster om planområdet.

Fiber/Digital kommunikation

Fiber finns i området för anslutning.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta. Inom området finns ett så kallat "instängt område", vilket betyder att det är ett område där dagvatten inte kan avledas på markytan med självfall.



Instängt område markerat med blått

Dagvattenledningar finns längs Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen samt en bit in på Slättvägen från korsningen sett.

Vid extrem nederbörd, till exempel 100-års regn, så räcker inte kapaciteten till i befintliga dagvattenledningar och då finns en risk för översvämning i det instängda området.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200.

Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå.

Med nuvarande markanvändning bedöms de främsta källorna till föroreningar i dagvatten vara bensinstationen och parkeringar i området.

Planområdet ligger delvis inom torrlägningsföretag Näsby-Södergården. Företaget har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Det

innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits i förrättningshandlingarna för diken och vattenområden, gäller med samma rätt som en vattendom. Syftet med förrättningen (vattendomen) är att säkerställa en fullgod avvattning av det berörda området. De fastigheter som ingår i torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, liksom ansvar för sådana skador som kan uppstå på grund av uteblivet underhåll.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten leds i förslaget från tak via stuprör till växtbäddar. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark sker i växtbäddar samt i magasin i form av torrdammnar. Dammarna föreslås vara planterade och inte ha en öppen vattenyta. Först när vattennivån vid ett ihållande regn överskrider en viss nivå, breddar det vidare till anslutningspunkt. Torrdammarna utgör lågpunkter inom området varvid vatten från omkringliggande fastigheter kan tas omhand i dessa vid stora regnvolymer. Detta säkerställs genom att gårdarna vilka angränsar till befintlig bebyggelse ligger i nivå eller lägre än dessa.



Situationsplan över dagvattenhantering



Sektion för västra kvarteret mellan befintlig bebyggelse och Vendelsövägen

För garage som anläggs inom instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten från området väster om Vendelsövägen att röra sig ned till Slättvägen där det kommer att rinna ut på gatan. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gata.

Mark inom n₁ område på plankarta genomförs till 80% genomsläpplig. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stensmjöl, bark, samt gräsarmering.

Genom att ta bort befintlig bensinstation bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska. Det bedöms inte föreligga något reningsbehov av dagvattnet utöver det som kommer ske i föreslagna fördröjningsanläggningar. Föreslagen exploatering kan däremot medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Dagvatten som landar på gator och torg längs Vendelsövägen och Kärrvägen föreslås ledas via brunnar till skelettjordsbäddar för träd där det är möjligt, vilket även kan minska föroreningshalten.

Vid behov kommer kommunen att vidta åtgärder i form av utbyggnad av VA-ledningar samt ökad dimension på befintliga ledningar.

Med föreslagen dagvattenhantering förväntas inte detaljplanens genomförande påverka torrlägningsföretaget negativt.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Inom området finns en bensinstation som drivs i regi av Shell. Marken inom denna fastighet kan förväntas vara förorenad.

År 2004 påträffades en petroleumförorening i jord på 1-2 meters djup. Provtagning och analys av grundvatten utfördes men aktuella riktvärden för grundvatten överskreds inte. Föroreningens utbredning bedömdes vara begränsad i både horisontal- och vertikalled. År 2015 gjordes en geoteknisk undersökning där två jordprov analyserades med avseende på metaller och organiska föroreningar. Samtliga halter av metaller och organiska ämnen underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Planförslag och konsekvenser

Respektive exploatör ansvarar för att en utökad utredning görs och att förorenad mark inom området saneras eller skickas på deponi inför kommande byggnation.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet när befintlig drivmedelstation är borttagen.

Planförslag och konsekvenser

Den förväntade ökningen av trafik kommer i huvudsak att sträcka sig från Vendelsövägen till garageinfallarna utmed Slättvägen och Klockvägen.

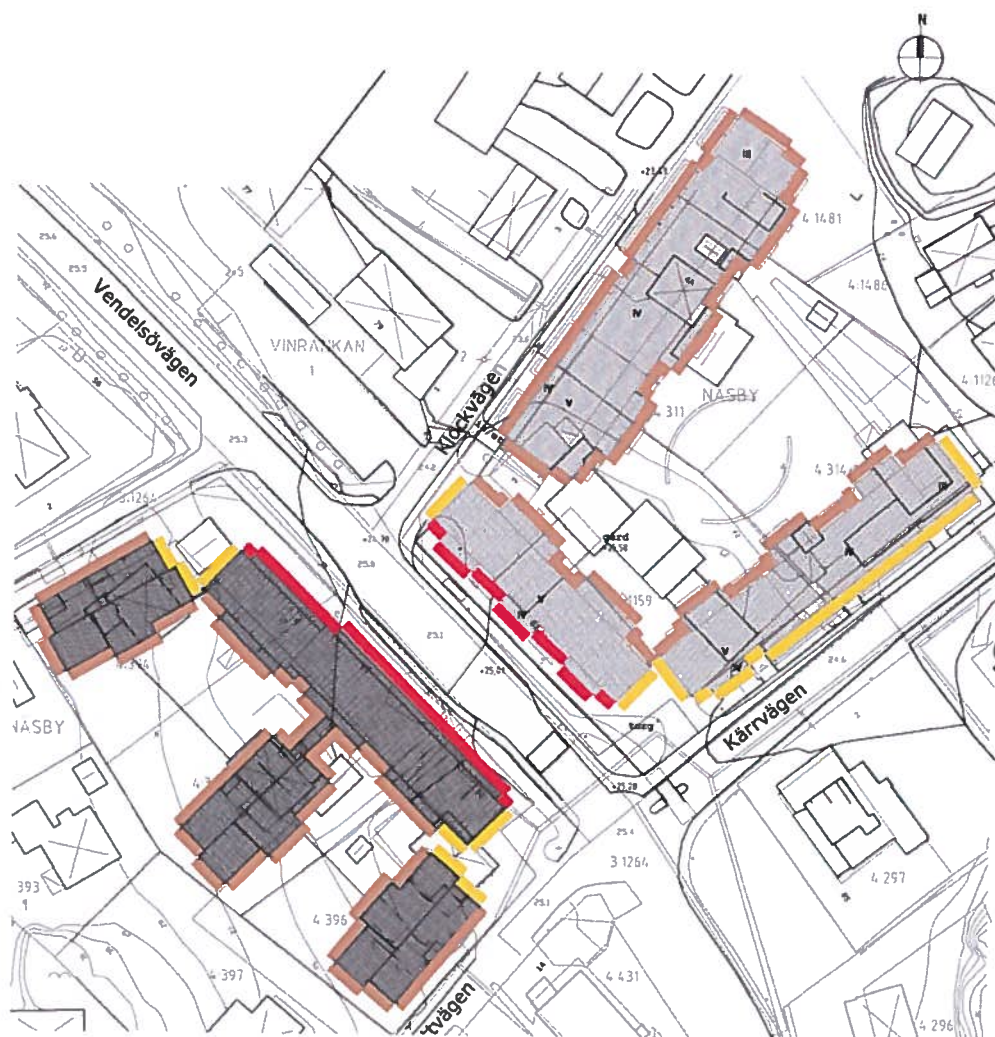
Exploatör är skyldig att bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet får i sådana fall begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Buller

Nulägesbeskrivning


Trafikbuller genereras från omkringliggande vägar men främst från Vendelsövägen och Kärrvägen. Enligt trafikbullermätning från år 2005 redogörs bullernivåer om 51-65 dB(A).

Planförslag och konsekvenser



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.





Vid de mest utsatta fasaderna blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hänsyn tas till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, (riksdagens riktvärde) och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen enligt avstegsfall B.



Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

	81 – 85 dB(A)
	76 – 80 dB(A)
	71 – 75 dB(A)
	≤ 70 dB(A)





Maximal ljudnivå vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,6. Index för minimikrav är 1,0 vilket innebär goda förutsättningar.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Planbestämmelser	Förklaring/syfte
LOKALGATA	Allmän lokaltrafik med kommunen som huvudman. Här inryms fordonstrafik, gång- och cykeltrafik samt busshållplatser.
TORG	Allmän torgyta med kommunen som huvudman. En öppen plats avsedd för vistelse, handel, utskänkning och allmän kommunikation
B	Bostäder och bostadsmiljöer. Garage får uppföras under mark.
BC ₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion för kulturella ändamål, handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Garage får uppföras under mark. Minst 25% av arean ska säkerställas för lokaler till verksamheter enl ovan nämnda.
E ₁	Teknisk anläggning för transformatorstation
...	Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.
+++	Korsad mark innebär att balkonger får uppföras. Balkonger som befinner sig på en maxhöjd av 3.00 meter från gatunivå får sitta ihop med uteplats med trappa. Detta för att uteplatser som ligger lägre än lägenheter ska bli tillgängliga. Marken får höjas upp med en stödmur till en maxhöjd av 1.00 meter över gatunivå.
. . .	Marken får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra ett garage under innergården. Garaget får innehålla parkering, teknik- och förrådsfunktioner. Marken får inte förses med byggnad med undantag för den östra gården som får förses med komplementbyggnad enl e ₁ bestämmelse.
e ₁	På avsatt yta får från komplementbyggnader uppföras med en största sammanslagen byggnadsarea om 150 kvm och med högsta nockhöjd om 3.50 meter. Komplementbyggnader ska utföras friliggande från bostadshusen men får sitta ihop med varandra.
n ₁	Minst 80 % av markytan ska vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna fördröjas. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark, samt gräsarmering.
	Högsta totalhöjd säkerställer i plankartan infarten till garage.
	Högst nockhöjd i meter.
I-IV	Siffran anger högsta tillåtna våningstal avsedda för lägenheter. Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsändamål uppföras. Högsta höjd för bebyggelse är fyra våningar. Mot angränsande bebyggelse får ny bebyggelse uppgå till tre våningar.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, torg samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya och kompletterande VA- och dagvattenledningar samt upprättande av erforderliga servisavsättningar. Befintliga ledningar vilken idag går under föreslagen bebyggelse kommer behöva flyttas och förläggas i eller i anslutning till gata.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Vattenfall fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Exploatör ansvarar för byggande på kvartersmark.

Exploatör ansvarar för och bekostar utredning och sanering av förorenad mark. I samband med rivning av drivmedelstationen ska ytterligare provtagning göras för att avgränsa föroreningen. Förorenad mark ska saneras eller grävas upp och transporterats till en deponi eller anläggning där man behandlar eller renar massorna.

Exploatör är ansvarig för att ta fram en riskanalys avseende vibrationer och andra eventuella konsekvenser som kan uppstå under byggnation i samband med att byggandet på kvartersmark genomförs. Eventuell sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.

Exploatör ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. För att undvika att negativa konsekvenser uppkommer avseende vibration i samband med byggskedet kommer de planerade transporterna för byggtrafiken att ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som kommer utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägförhållanden och övriga exploatersåtaganden. Till exploateringsavtalet kopplas ett Kvalitetsprogram som en avtalsbilaga.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedanstående bild och tabell redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.

Illustration över områden som nedanstående texter hänvisar till.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Näsby 4:1481

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (A)(ca 947 m²) att överföras till Näsby 4:1159.

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar (B)(ca 36 m²) samt del av fastigheten som

planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (C) (ca 17 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:311

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (D) (ca 1544 m²) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (E) (ca 20 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:314

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (F) (ca 1515 m²) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, lokalgata (G) (ca 111 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:1159

Genom fastighetsreglering kommer ca 4006 m² att tillföras fastigheten från Näsby 4:1481 (A), 4:311 (D) och 4:314 (F). Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (H) (ca 462 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:394

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (I) (ca 1517 m²) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (J) (ca 73 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:395

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (K) (ca 1895 m²) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (L) (ca 92 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:396

Genom fastighetsreglering kommer ca 3412 m² att tillföras fastigheten från Näsby 4:394 (I) och 4:395 (K). Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (M) (ca 173 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:297

Fastigheten ägs idag av Södergården Kiosk & Konditori AB. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (L) (ca 17 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Kumla 3:1264

Genom fastighetsreglering kommer ca 994 m² att tillföras fastigheten från Näsbyn 4:1481 (B,C), Näsby 4:311 (E), Näsbyn 4:314 (G), 4:1159 (H), 4:394 (J), 4:395 (L) och 4:396 (M), 4:297 (N). Efter fastighetsreglering av område för transformatorstation (B) kommer området att upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB genom servitutsavtal.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet.

Näsby 4:1481

Det villaservitut som idag finns inskrivet i fastigheten till förmån för Kumla 3:1264 planeras att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen och Exploatören inlämnar gemensam överenskommelse om detta till lantmäteriet.

Inom fastigheten finns ett servitut (O) för vatten- och avloppsledning till förmån för Näsbyn 4:1125 (utom planområdet). Servitutet berörs inte av den kommande exploateringen.

Näsby 4:311

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:314

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:1159

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:394

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:395

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:396

Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Kumla 3:1264

§113-förordnande. Påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Ekonomi

Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till VA finns inom planområdet.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Infrastruktur/gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas av exploatör till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i exploateringsavtalen.

Bygglov

Bygglov söks hos Byggnadsnämnden i Tyresö kommun. Kostnaden för bygglov följer av kommunen antagen taxa.

Planavgift

Exploatörerna har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. De fastighetsbildningsåtgärder som kommer att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen redovisas under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Ei

Befintliga elledningar finns idag i Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

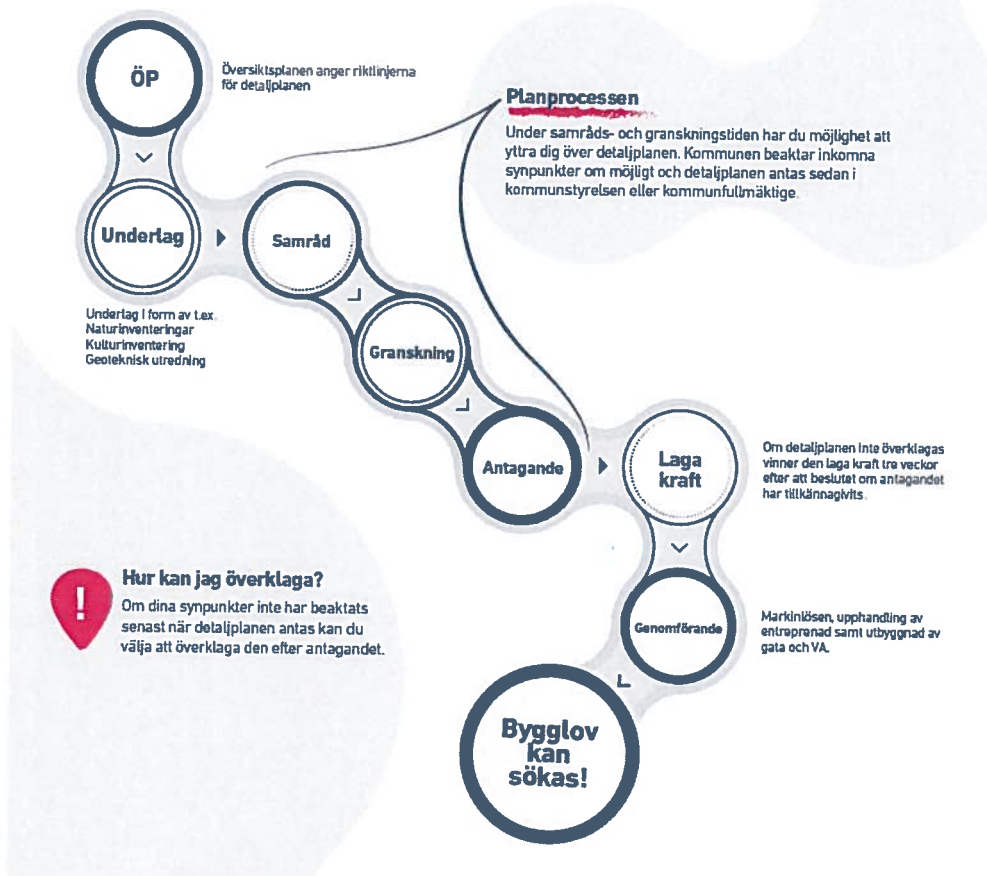
Annie Söder	Planarkitekt (projektledare)
Christina Bolinder	Planarkitekt
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Hanna Wikström	Bygglovarkitekt
Tony Ytterstedt	Verksamhetsansvarig gata/park
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Suzette Westling	Avfallsplanerare

Följande konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

David Lanthen	Exploateringsingenjör, Structor
Anders Nyberg	Gatuprojektör, WSP
Ingrid Hellmark	Landskapsarkitekt, WSP

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bottenlinjer. Endast ingivna mått och enheter gäller vid utformning av detaljplan och vid beslutning om detaljplanens utformning.

GRÄNSER

- - - - - Planmässiga gränser
- - - - - Användningsgränser
- - - - - Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- TORG

Kvartersmark

- B
- BC
- E

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Balkonger får uppföras.
- Balkonger på en markhöjd av 3,00 meter över gatuiva får utföras.
- Marken får höjas upp med en höjdhöjd av 1,00 meter över gatuiva.
- Byggnad får inte uppföras med undantag från bestämmelse o. där den gäller.
- Marken får byggas under med garage för parkering, teknik- och förtätningsmark.
- Byggnader ska utföras planterbart.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

Komplementbyggnader får uppföras tillgängligt med en största tillåtnen byggnadsyta av 150 kv m och med högsta rektangeln 3,50 meter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Minst 80 % av markytan ska utföras genomgående genom vegetationer, mark, grus, stier, parker eller grönsaker.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

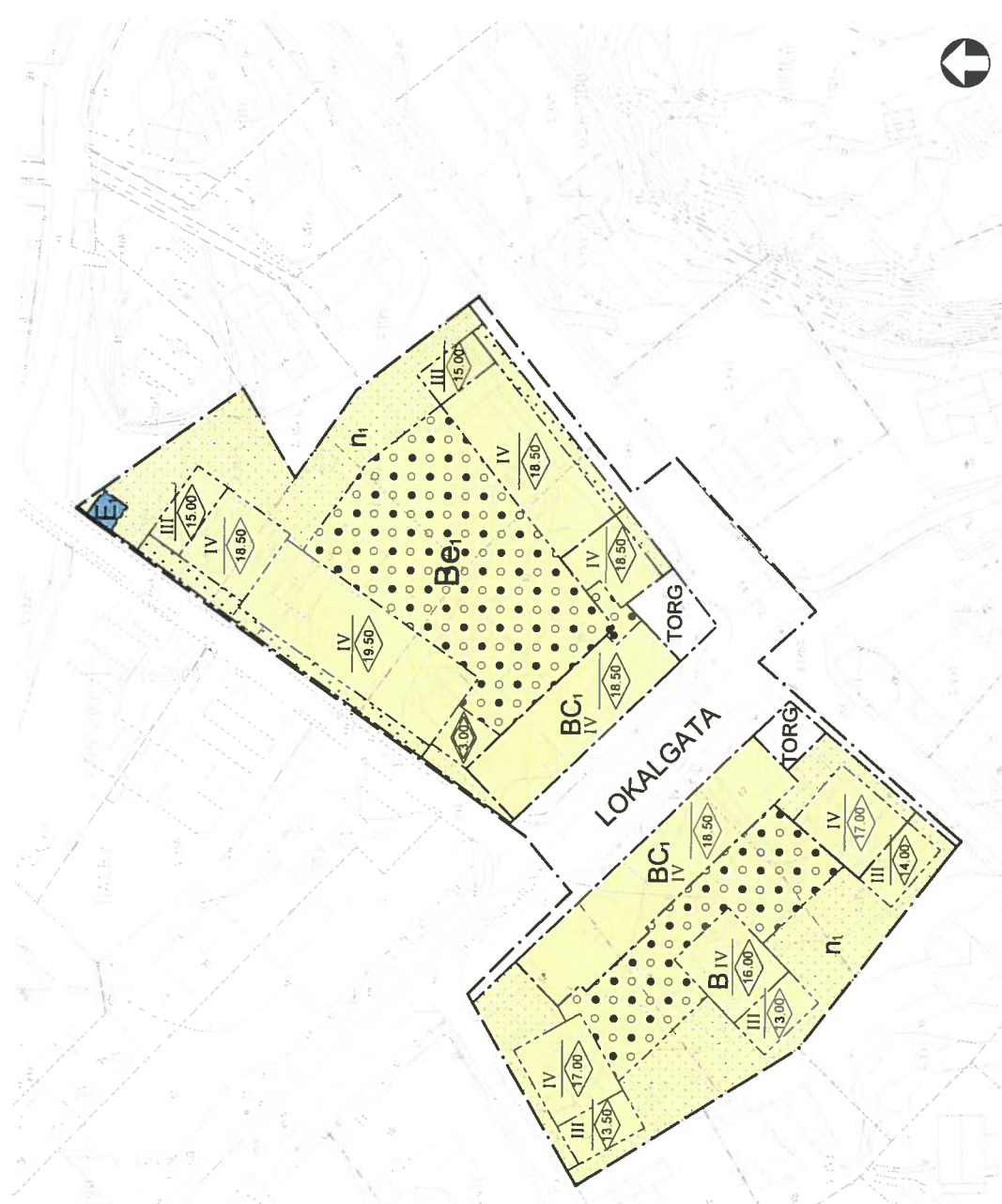
- Uppförelse
- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta rektangeln i meter
- Högsta takhöjd i meter
- Utöver högsta takhöjden får utvändigt utskjutande balkonger, teknisk- och förtätningsmark utföras.
- Komplementbyggnader ska utföras med vegetationsstads tak

STÖRNINGSKYDD

Störningsnivåer ska inte överstiga 55 dB(A) störsound vid faset ska utföras så att minst hälften av bostäderna ska vara i en ljudnivå under minst ett förster som inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Alle lägenheter ska ha lägenhet till en gemensam utepåsar med högst 55 dB(A) störsound ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Byggnader ska utföras så att vibrationer i bostäder inte överstiger 0,4 mm/s.



Grundplanen upprättad 2016-04-18 av Tyresö kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen. Kartan är avsnittet av en större kartplan för området. Sörg Bas, Kartläggning

Primärskolan är föreställd föregående bild 2006 och kompletterad genom tillägg från till exempel utställnings utställning. Koordinatsystem: Sveriges 1900, RH2000, Mätstas II.

- ### TECHNISK FÖRKLARING
- Mur
 - Byggnadskärna eller takstruktur resp. hus
 - Utsida utvändigt eller balkonger resp. hus
 - Skuggmark
 - Fastighetsbeteckningar
 - (Ber markhöjd)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad loyplikt, lov med villkor

- Byggnad får inte gas förtätningsmark, anordnas eller disponeras.
- UPPLYSNING:
- Till detaljplanen hör följande handlingar:
 - Denna planens
 - Planbeskrivning
 - Samrådshandling
 - Fastighetsbeskrivning
- Planavval har beaktats och planavval ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

DETALJPLAN		Gränskningshandling	
Bostäder vid Södergården		Markförhållning	Intensitet
Höjd 4 311, 4 314, 4 354, 4 355, 4 356, 4 1159, 4 1461		Markförhållning	MS
Dell av Håby 4 297 och Kunta 3 1264, Inom Tyresö kommun, Stockholms län		Markförhållning	KF
Upprättad enligt 2016 års lag (2016:10) om detaljplaner, 1 juni 2016		Laga kraft	
Hälsö, Hälsöberg		Mått 1:500 (A3)	
Arvika Söder		Mått 1:500 (A3)	
Pågående		Mått 1:500 (A3)	
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45		0 10 20 30 40 50	

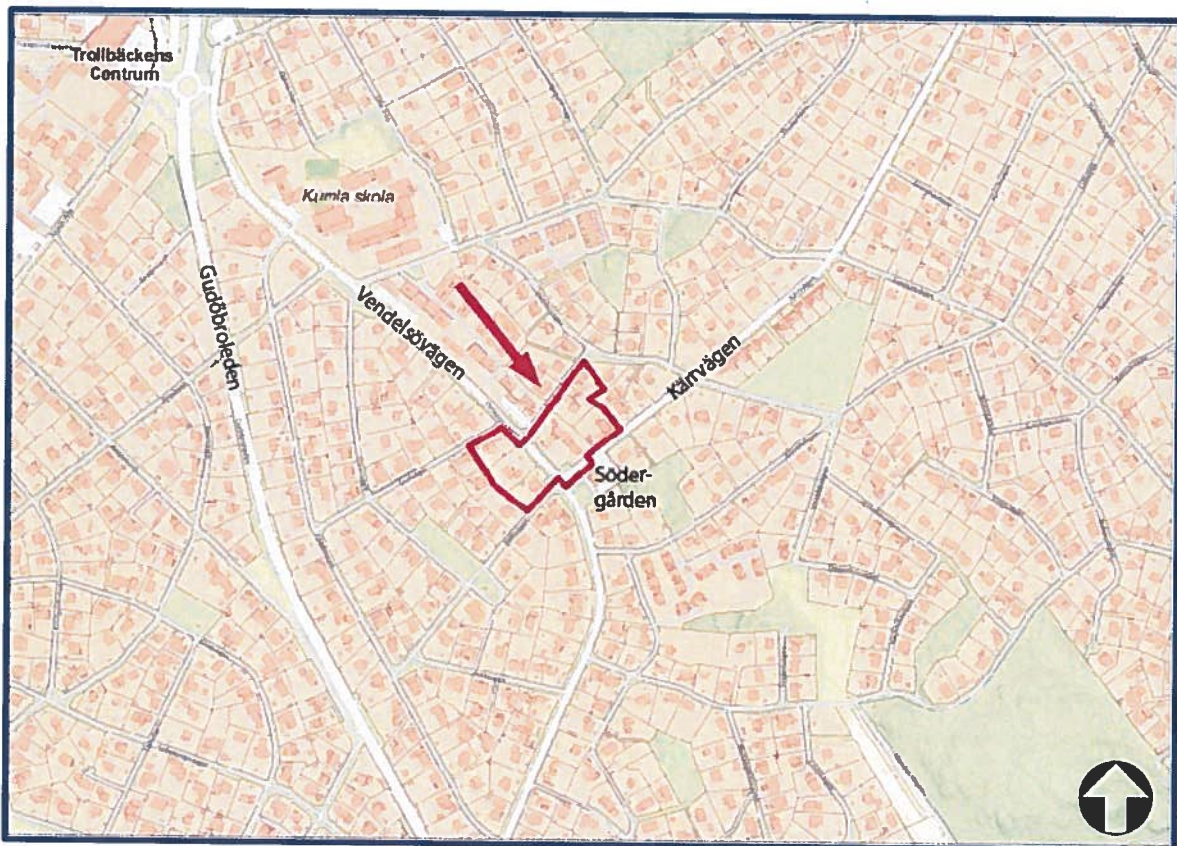
Detaljplan för

Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481 samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Orienteringskarta

Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Beskrivning av samrådsmötet.....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	4
Ändringar i planen efter samrådet.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden	5
Ämnesvisa svar	9
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	20
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	20
Ledningshavare	27
Intresseorganisationer	29
Enskilda som bedöms som sakägare	33
Övriga enskilda.....	62

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Plan- och bygglagen

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

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Utifrån länsstyrelsens yttrande strider inte förslaget mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Påpekande gällande justeringar av planhandlingarna för att klargöra frågor kring buller, förordnande enligt § 113, torrläggningsföretag samt dagvattenhantering mm. klargörs inför granskningsskedet i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och besvaras inom ramen för fortsatt planarbete. Föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, anses skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

I det fortsatta planarbetet utreds följande:

- Konst. Inom projektets ramar ingår att avsätta en del av projektbudgeten för offentlig konst/utsmyckning.
- Geoteknisk utredning för Vendelsövägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet.
- Vibrationsutredning för Vendelsövägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 26 maj – 18 juni 2015. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, i Dagens Nyheter och på kommunens hemsida. Ett öppet samrådsmöte har hållits den 11 juni.

Beskrivning av samrådsmötet

Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte i Tyresö kommunhus. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet (sakägarkrets) samt informerades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter. Sammanlagt kom cirka 70 personer till samrådsmötet.

Samrådsmötet innebar att besökare fick ställa frågor och få information om detaljplanen och dess förväntade konsekvenser.

Från förvaltningen deltog Christian Nützel, planarkitekt; Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör; Åke Skoglund, Samhällsbyggnadsförvaltningens chef; Göran Norlin, miljö- och trafikchef samt Annette Nordenstein, koordinator samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkter som inkom under samrådsmötet handlade bland annat om lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse; lösa befintlig trafikproblematik och inte ge upphov till ny dito samt bevara områdets karaktär.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat med utredningar och redigerat planförslaget efter samrådet. De inkomna synpunkterna hanteras och besvaras inom ramen för fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, är skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

Ändringar i planen efter samrådet

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför granskningskedet:

- Hushöjderna har reducerats till högst 4 våningar. Våningsantal mot angränsande bebyggelse är 3 våningar.
- Grundkartan har kompletterats med koordinater.
- Planbeskrivningen har förtydligas gällande planförslaget och dess konsekvenser.
- Tak utförs med sadeltak.
- X-mark på kvartersmark mot Vendelsövägen samt har ändrats till lokalgata, respektive torgyta på allmän platsmark.
- E₁ – område för transformatorstation har tillkommit.
- På östra gården medges komplementbyggnad om 150 kvm.
- Plankartans bestämmelser har förtydligats.
- Ett kvalitetsprogram har tagits fram som redovisar en detaljerad utformning av den tänkta bebyggelsen och tillhörande utemiljöer.

Utöver detta har redaktionella ändringar och kompletteringar gjort i planhandlingen.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte går till mötes. Dessa är:

- Framtagande av terrängmodell.
- Bebyggelse i högst 2-3 våningar.
- Ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och angränsande fastigheter.
- Uppdelning av föreslagen bebyggelse för att ge en mer luft mellan huskropparna.
- Upprätta en bullerutredning avseende buller alstrat från ny bebyggelse.
- Infartsparkering.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2015-06-30	
2. Lantmäteriet	2015-06-22	
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-06-12	
4. Södertörns brandförsvarsförbund	2015-06-18	Bilagor finns
5. Statens Geotekniska Institut, SGI	2015-06-17	
6. Trafikverket	2015-06-11	
7. Trafikförvaltningen	2015-06-16	
Ledningshavare		
8. Vattenfall Eldistribution	2015-06-03, 2015-06-17	Kartor bifogade
9. TeliaSonera Skanova Access AB	2015-06-12	Karta bifogad
Intresseorganisationer		
10. Naturskyddsföreningen	2016-06-18	
11. Södergårdsängens vänner	2015-06-17	
12. Trollbäckens Egnahemsförening	2015-06-17	
Enskilda som bedöms som sakägare		
13. Boende Näsby 4:1486	2015-06-01, 2015-06-09, 2015-06-28	
14. Boende Näsby 4:1125	2015-06-05, 2015-06-28	
15. Boende Näsby 4:296	2015-06-07, 2015-06-18	
16. Boende Näsby 4:1576	2015-06-10 2015-06-25	
17. Boende Näsby 4:410	2015-06-13	
18. Boende Näsby 4:1446	2015-06-14	
19. Boende Näsby 4:1309	2015-06-15	
20. Boende Näsby 4:393	2015-06-15, 2015-06-26	
21. Boende Näsby 4:408	2015-06-15	

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
22. Boende Näsby 4:252	2015-06-16	
23. Boende Näsby 4:299	2015-06-18	
24. Boende Näsby 4:299	2015-06-18	
25. Boende Näsby 4:296	2015-06-18	Bilder bifogade
26. Boende Näsby 4:1126	2015-06-24	
27. Boende Näsby 4:397	2015-06-27	
28. Boende Näsby 4:430	2015-06-28	
29. Boende Näsby 4:430	2015-06-29	
Övriga enskilda		
30. Boende Näsby 4:459	2015-05-27	
31. Boende Näsby 4:389	2015-05-31, 2015-06-28	
32. Boende Näsby 4:261	2015-06-02, 2015-06-11	
33. Privatperson, (15)	2015-06-03, 2015-06-10	
34. Privatpersoner, (28)	2015-06-04	
35. Boende Näsby 4:391	2015-06-05	
36. Boende Näsby 4:392	2015-06-07, 2015-06-29	
37. Boende Skälsåtraängen 10	2015-06-08	
38. Boende Skälsåtraängen 10	2015-06-08	
39. Privatperson, (67)	2015-06-08	
40. Privatperson, (21)	2015-06-08	
41. Privatperson, (24)	2015-06-08	
42. Privatperson, (23)	2015-06-08	
43. Privatperson, (22)	2015-06-08	
44. Boende Kumla 3:1182	2015-06-09	
45. Privatperson, (30)	2015-06-09	
46. Boende Näsby 4:1586 m fl	2015-06-10, 2015-06-16, 2015-06-25	
47. Privatperson, (63)	2015-06-11	
48. Boende Näsby 94:21	2015-06-11	
49. Privatperson, (61)	2015-06-12	

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
50. Privatperson, (59)	2015-06-12	
51. Privatperson, (57)	2015-06-13	
52. Boende Näsby 4:1587	2015-06-14	
53. Boende Näsby 4:382	2015-06-14	
54. Boende Näsby 4:1566	2015-06-15	
55. Boende Näsby 4:1305	2015-06-15	
56. Privatperson, (50)	2015-06-15	
57. Boende Näsby 4:260	2015-06-15	
58. Boende Näsby 4:260	2015-06-15	
59. Boende Näsby 4:372	2015-06-15	
60. Boende Näsby 4:388	2015-06-16	
61. Boende Näsby 4:1541	2015-06-16	
62. Privatperson, (74)	2015-06-16	
63. Boende Näsby 4:453	2015-06-16, 2015-06-17	
64. Privatperson, (72)	2015-06-16	
65. Privatperson, (111)	2015-06-16	
66. Boende Näsby 4:440	2015-06-16	
67. Boende Näsby 4:192	2015-06-16	
68. Boende Näsby 4:1424	2015-06-16	
69. Privatpersoner, (80)	2015-06-17	
70. Boende Näsby 4:373	2015-06-17, 2015-06-29	
71. Boende Hanviken 3:8	2015-06-17	
72. Privatpersoner, (77)	2015-06-17, 2015-06-24	
73. Boende Näsby 4:368	2015-06-17	
74. Privatperson, (81)	2015-06-17	
75. Boende Näsby 4:262	2015-06-17	
76. Boende Näsby 4:1453	2015-06-17	
77. Boende Näsby 4:433	2015-06-17	
78. Boende Utkiken 7	2015-06-17	
79. Boende Näsby 4:1283	2015-06-17	
80. Boende Näsby 4:264	2015-06-18	
81. Boende Näsby 4:1419	2015-06-18	

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
82. Boende Näsby 4:452	2015-06-18	
83. Boende Näsby 4:1316	2015-06-18	
84. Boende Siken 3	2015-06-18	
85. Boende Kumla 3:1093	2015-06-18	Bilder bifogade
86. Privatperson, (94)	2015-06-18	
87. Boende Kumla 3:1093	2015-06-18	
88. Boende Näsby 4:456	2015-06-18	
89. Boende Näsby 4:361	2015-06-18	
90. Boende Näsby 4:454	2015-06-18	
91. Boende Näsby 4:214	2015-06-18	
92. Boende Näsby 4:1262	2015-06-18	
93. Boende Näsby 94:20	2015-06-18	
94. Boende Näsby 4:1441	2015-06-18, 2015-06-29	
95. Boende Näsby 4:426	2015-06-18	
96. Privatperson, (101)	2015-06-18	
97. Boende Näsby 94:2	2015-06-18	
98. Boende Näsby 4:439	2015-06-18, 2015-06-29	
99. Boende Hanviken 1:161	2015-06-19	
100. Boende Näsby 4:1323	2015-06-22	
101. Boende Näsby 4:267	2015-06-24	
102. Boende Näsby 4:825	2015-06-25	
103. Boende Näsby 4:370	2015-06-25	
104. Boende Näsby 4:406	2015-06-25	
105. Boende Näsby 4:1487	2015-06-29	
106. Boende Näsby 4:399	2015-06-29	
107. Boende Näsby 4:390	2015-06-29	
108. Boende Näsby 4:400	2015-06-30	
109. Privatpersoner, (105, sent inkommit)	2015-09-13	

Ämnesvisa svar

Svar till inkomna yttranden har sammanställts i gemensamma svar kategoriserade enligt nedan.

- *Förfarande*
- *Ansvars- och rollfördelning samt ärendegång*
- *Sakägarkrets och överklagande*
- *Samrådet*
- *Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen*
- *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressent*
- *Miljö- och klimatmål*
- *Ny bebyggelse*
- *Byggteknik*
- *Service*
- *Gestaltning inom planområdet*
- *Drift och skötsel*
- *Trafik*
- *Grönområden i anslutning till planområdet*
- *Buller*
- *Dagvatten och avrinning*
- *Geoteknik och föroreningar*
- *Byggtider och störningar*
- *Förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL)*

Förfarande:

Aktuell detaljplan tas fram med s.k. normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse efter 2 maj 2011, men före 1 januari 2015.

Det normala planförfarande överensstämmer i omfattning med det förfarande som i Plan- och bygglagen, i dess lydelse efter första 1 januari 2015, benämns utökat förfarande.

Enligt denna lydelse av PBL ska kommunen hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det under samrådstiden som ska vara minst tre veckor. Kommunen har i detta fall haft samrådshandlingarna tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida under perioden 26 maj – 18 juni 2015. Utöver detta har även samrådet kungjorts genom annons i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Kommunen bedömer att planförslaget uppfyller kriterierna för ett normalt förfarande eftersom detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse enligt dess definition enligt Plan och bygglagen.

Ansvarsfördelning, rollfördelning och ärendegång:

Kommunen har ett tydligt direktiv från verksamma politiker i Tyresö att ge möjlighet till upprättande av 300 nya bostäder/år. Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Kommunen bedömer vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar samt övriga underlag.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till varje enskild plats förutsättningar och de övergripande kommunala målen rörande bland annat bostadsförsörjningen.

För att kunna initiera en byggprocess krävs det att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggherrar vars uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget. Den aktuella planen är initierad av exploatör i syfte att undersöka möjligheterna och förutsättningarna för en eventuell planläggning och byggnation. Kommunen tar under planprocessen ställning till förslaget och som vid all annan form av planering görs en bedömning av förslagets lämplighet, samhällsnyttan samt en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena. Kommunen gör också alltid en bedömning av byggherrens förmåga att kunna uppföra berört projekt med god kvalitet.

I detaljplanen för bostäder vid Södergården pågick diskussioner, förhandlingar och planarbete mellan kommunen och byggföretaget Strabag under åren 2012-2014. I maj 2012 togs ett beslut i kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott att kommunen ställde sig positiva till en utveckling av bostäder och verksamheter i området. Detta beslut innebär en formell initiering av projektet och ett formellt uppdrag för kommunens stadsbyggnadsförvaltning att bedriva planarbete. Eftersom Strabag valde att inte fortsätta med projektet bedrivs nu kommunens arbete tillsammans med byggföretaget Abacus, som tagit över projektet efter förhandlingar med Strabag. Kommunen har inte påverkat eller varit del av denna överlåtelse av projektet.

Efter att det ursprungliga uppdraget gavs har BoCenter Byggtjänst AB förvärvat 3 fastigheter sydväst om Vendelsövägen. Även dessa har genom beslut i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-05-20 kommit att ingå i planuppdraget. Kommunen har inte påverkat eller var en del av dessa markförvärv.

Då kommunen inte varit part i någon av den marköverlåtelse som redan skett har inte kommunen någon uppfattning om vad som händer med dessa fastigheter om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Sakägarkrets och överklagande:

En fastighetsförteckning har tagits fram över vilka som har bedömts som sakägare. Fastighetsförteckningen innehåller fastigheter inom planområdet, fastigheter direkt utanför planområdet, torrlägningsföretag och rättigheter inom planområdet

De som senast under granskningsskedet skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts får överklaga. Om ett planförslag efter granskningsskedet ändras till nackdel för någon får denne överklaga beslutet, även om synpunkter inte tidigare har framförts. Ett överklagande ska vara kommunen tillhanda inom tre veckor från den dag då ett tillkännagivande om justering av protokollet med antagandebeslut har satts upp på kommunens anslagstavla.

Samrådet:

Att detaljplanens handlingar skickades ut innan sommaren och i anslutning till skolavslutningarna har inte varit någon medveten strategi med avsikt att undanhålla information till sakägare och andra berörda och från kommunens sida beklagar vi om någon uppfattat det som så. Det är kommunens ambition, vid arbetet med projektet vid Södergården som vid andra detaljplaner, att alla som berörs av detaljplanen får

information om vad som planeras, när det planeras och hur det ska genomföras. Sakägare/övriga intressenter som begärt förlängd tid för yttrande har fått ytterligare drygt en vecka för detta.

Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen:

Antalet invånare i Stockholmsregionen ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo och leva. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse och det är kommunernas ansvar att tillgodose detta behov. Bostadsbristen ställer därmed krav på kommunerna att tillhandahålla möjlighet att uppföra fler bostäder. I Tyresö kommun finns både behov och politisk ambition att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i blandade upplåtelseformer.

I kommunens översiktsplan från 2008 anges en inriktning för utvecklingsområden och förtätning bland befintlig bebyggelse för att möta behovet av nya bostäder. Översiktsplanen anger en inriktning för kommunens framtida markanvändning och det är upp till styrande politiker att avgöra om utvecklingen som föreslås av Stadsbyggnadsförvaltningen är lämplig och i enlighet med rådande översiktsplan. I gällande översiktsplan för Tyresö kommun är det aktuella planområdet utpekad som utvecklingsområde och följande finns gällande områdets utveckling: *"...platsen reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel"* och i markanvändningskartan pekas Shells fastighet (Näsby 4:1159), tillsammans med planområdets kommunalt ägda fastighet (Näsby 4:314) ut.

2014 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet uppdraget i uppdrag till Stadsbyggnadsförvaltningen att utreda vilka förändringsbehov som finns på kort och lång sikt i Trollbäcken samt ta fram en strategi för en sammanhållen helhet för utveckling i området. I utredningen beskrivs ett sammanhängande stråk ut från Gudöbroleden (vid korsningen Skogsängsvägen), Trollbäcken centrum, längs Vendelsövägen och ned till Södergården. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplaneförslag för Bostäder vid Södergården är i linje med de ambitioner och uttalade mål enligt nämnda politiska beslut. Kommunens långsiktiga ambition är att fortsätta utveckla korsningen vid Södergården och på sikt Vendelsövägen (sträckningen Södergården till Alléplan) till en levande och mer urban plats som möjliggör för både bostäder och småskaliga verksamheter.

När den gällande detaljplanen upprättades 1952 gjordes bedömningen att platsen för aktuellt planområde var lämpligt för bostäder, verksamheter och allmänt ändamål med bebyggelse i upp till två våningar, utifrån de förutsättningar som då rådde. En detaljplan/stadsplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Syftet med pågående detaljplaneprocess är att gällande detaljplan ska ersättas med en ny detaljplan som tar hänsyn till vad som är lämpligt inom området utifrån dagens förutsättningar.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen:

Vid varje detaljplaneprovning görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen gör vid provning en bedömning om de konsekvenser som förväntas uppkomma i och med genomförandet av planen kan anses rimliga. Bedömningen bedömer den förväntade positiva nyttan i och med det genomförda projektet i proportion till de förväntade upplevda (negativa) konsekvenserna.

Sett till kommunens bostadsförsörjningsansvar och det stora antal bostäder som behöver produceras de kommande åren för att möta den mycket stora efterfrågan

arbetar kommunen aktivt med att utveckla och förtäta befintliga platser i kommunens centrala lägen med god och nära tillgång till service, handel och kommunikationer. Eftersom förutsättningarna för området kring Södergården är mycket goda utifrån dessa aspekter är kommunens bedömning att en förtätning enligt detaljplaneförslaget är bra.

Från kommunens sida har vi förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.

Kommunen har rätt att, i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan, lösa in privatägd mark. Fastighetsägare som påverkas av dessa intrång har då rätt till ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. Förslaget till detaljplan för bostäder vid Södergården innebär inget behov av att lösa in privatägd mark.

Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planerandet 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.

Om kommunfullmäktige antar detaljplanen mot enskilda fastighetsägares vilja och om dessa berörda fastighetsägare tidigare under plansamråden har yttrat sig men inte fått sin vilja tillgodosedd har de rätt att överklaga detaljplanen. En rättslig prövning tar då vid där länsstyrelsen som första instans prövar överklagandet. Länsstyrelsens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen, men i dessa fall krävs att överdomstolen fattar beslut om prövningstillstånd, för att detta överklagande skall prövas. Det är alltså länsstyrelsen och i vissa fall domstolen som slutligen avgör vad som är skäligen och vad som bör tålas.

Miljö- och klimatmål

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan utnyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen.

Ur ett miljöperspektiv ses det som positivt för området att den bensinmack som finns inom området idag ersätts med icke störande verksamheter i form av t.ex. restauranger och bostäder.

Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen

har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken:

En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, form- och kulturlämningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I miljöbalken 6 kap 1 § går det att läsa följande:

1 § En miljökonsekvensbeskrivning skall ingå i en ansökan om tillstånd att anlägga, driva eller ändra verksamheter enligt 9, 11 eller 12 kap. eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av bestämmelser i dessa kapitel. En sådan beskrivning skall finnas även vid tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. samt i en ansökan om tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.

I miljöbalkens 9, 11 och 12 kapitel berörs följande verksamheter:

- Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
- Vattenverksamhet
- Jordbruk och annan verksamhet

Utifrån dessa lagrum anser kommunen att den användning som detaljplanen syftar till, dvs. bostäder och icke störande verksamheter med tillhörande parkeringsgarage, inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Det finns därmed inget behov av att upprätta en miljöbedömning.

Från kommunens sida förstår vi att vissa anser att det är onödigt att riva ”fullt fungerande hus” men det är viktigt att komma ihåg att en miljövinst i form av ett betydligt mer effektivt markutnyttjande uppkommer i och med den nya detaljplanen. I kommunens översiktsplanering ingår att se till var och hur kommunen på bästa sätt kan förtätas, sett till befintlig infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, ledningar och andra tekniska försörjningssystem. Det är således mycket mer resurseffektivt att förtäta inom ett redan utbyggt och anslutet område än att ta oexploaterad mark i anspråk vid utbyggnad.

Ny bebyggelse:

Kommunen har, utifrån de inkomna synpunkterna och i samråd med aktuella byggherrar reducerat bebyggelsens våningsantal i det nya förslaget. Högsta tillåtna höjd för bebyggelsen är nu fyra våningar mot Vendelsövägen/Kärrvägen men behåller tre våningar mot angränsande bebyggelse.

Planförslaget medför en förändring för området genom att relativt lågt exploaterad mark beläggs med en högre exploateringsgrad. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt förekommande och en naturlig del av tätortsutvecklingen. Ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bestånd är enligt kommunen försvarbart då den samhälleliga nyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt.

Planförslaget medger en exploateringsgrad för det östra kvarteret på cirka 1,45 och för det västra kvarteret på cirka 1,50.

Gällande benämningen av delar av den föreslagna bebyggelsen inom kvarteret väster om Vendelsövägen berör flera yttranden benämningen ”stadsvilla” för dessa bostäder. Det finns ingen tydlig definition av vad som exakt karakteriserar en så kallad stadsvilla men sammanfattningsvis kan sägas att en stadsvilla kännetecknas av mindre flerfamiljshus eller större villa som inrymmer fler än en lägenhet. I vanliga fall är byggnaden cirka 2-3 plan hög men kan vara upp till 3,5 plan. Formen bör vara mer kvadratisk än utdragen rektangulär och används vid förtätning i centrala delar där urban eller semiurban bebyggelse finns.

Kommunen har som uttalat mål att erbjuda ett blandat bestånd av upplåtelseformer i alla kommundelar, dvs. äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. I aktuell detaljplans närområde saknas denna typ av bebyggelse med bostadsrätter vilket med anledning av detta ses som ett värdefullt tillskott. Detaljplanen reglerar varken lägenhetssammansättning eller upplåtelseform.

Ny bebyggelse som vänder sig mot befintlig bebyggelse förses med en grön förgårdsmark med inslag av uteplatser. Förgårdsmarken är mot Klockvägen och Kärrvägen något förhöjd med lägre murar. Förgårdsmarken förses med lägre buskvegetation och mindre träd för ett mjukare möte med gaturummet.

Gårdarna möter befintliga fastigheter i nivå med dessa. Där bebyggelsen öppnas upp med innergårdar mot befintlig bebyggelse utformas dessa så att det finns en grön bord mellan innergård och villabebyggelse för att dessa ska skiljas visuellt åt. Bebyggelsen är reglerad till att ligga på ett minimum av 3 meter från fastighetsgräns med undantaget från den huskropp som ligger i det nordvästra hörnet av kvarter väst där detta avstånd är 2,8 meter enligt planförslaget.

Kommunen arbetar inte med så kallad grönytefaktor i detta projekt utan har istället valt ett helhetsgrepp som benämns grön design. Detta innebär att byggherren åläggs ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet. Detta regleras i Kvalitetsprogramet.

En solstudie har tagits fram till granskningsskedet och finns bifogad i ett kvalitetsprogram.

Byggteknik

Kommunen styr inte byggtekniken i detaljplaneprocessen men uppmuntrar till miljövänliga metoder och byggtekniker. Detta görs bland annat i arbetet med kvalitetsprogrammet och genom de bestämmelser som regleras i plankartan. Rent konkret kan det då handla om gröna tak (vegetationstak), bestämmelser för grundläggningsmetoder för att säkerställa eventuella konsekvenser avseende vibrationer, grundvattenförutsättningar och buller.

Service:

Inom och i anslutning till planområdet finns idag ett flertal populära restauranger, som under framförallt lunchtid är välbesökta. Det är kommunens förhoppning och ambition att kunna möjliggöra för och utveckla förutsättningarna för denna typ av verksamheter. Fler bostäder och därmed ett större befolkningsunderlag innebär att

förutsättningarna för att kunna bedriva verksamheter likt dessa borde förbättras vilket kommunen ser som mycket positivt. Huruvida aktuella verksamhetsutövare avser att fortsätta med sin verksamhet är inte något som kommunen kan styra. I de planbestämmelser som reglerar användningen inom planområdet ges möjlighet för Centrumfunktioner för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler.

Det finns idag inte något planuppdrag som omfattar OKQ8-macken längre norrut längs Vendelsövägen.

Det är inte kommunens ambition att tillskapa ett nytt centrum som konkurrerar med handeln vid Trollbäcken centrum. Projektets fokus och mål är att möjliggöra för nya bostäder (med verksamheter i bottenvåningen) i ett läge nära kollektivtrafik. Från kommunens sida ser vi att tillskottet av nya boende kommer att bidra till bättre kundunderlag för befintlig handel vid Trollbäcken centrum.

Kommunen har inte för avsikt att förlägga ett äldreboende i anslutning till Södergården utan kommer att följa förslaget i den skolutredning som presenterades i december 2014. I denna utredning ingick att ta ett större grepp kring situationen avseende skola, förskola och äldreomsorg och i detaljplaneförslaget föreslås att ett äldreboende lokaliseras inom delar av den fastighet där Fornuddsskolan idag är belägen.

När en detaljplan initieras ingår det i kommunens uppdrag för samhällsplaneringen att se till att samhällsrelaterade funktioner i form av t.ex. vård, skola och omsorg finns för att ombesörja det nya såväl som det befintliga beståndet av bostäder när kommunen växer. Eftersom dessa behov till största del styrs av den demografiska situationen skiftar behovet över tid. Det är dock viktigt att särskilja ansvaret för t.ex. skola, som är ett kommunalt ansvar, och behovet av vårdcentraler, som är landstingets ansvarsområde.

Andelen unga och därmed efterfrågan på förskoleplatser i Trollbäcken har under flera år legat på en relativt låg nivå. Kommunens bedömning, utifrån den rådande situationen gällande exempelvis förskoleplatser, är att de parallella projekt som nu pågår, bland annat en ny större förskola i Fornuddsparken kommer att täcka de nya behov som uppstår i och med uppförandet av bostäder vid Södergården.

Gestaltning inom planområdet:

Inför detaljplanens granskningsskede har ett kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggherre. Detta görs för att säkerställa att kvaliteter och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammet styrs till exempel fasadernas kulör, hur cykelparkeringar ska utformas och gårdens gestaltning.

De illustrationer som redovisats i samband med att detaljplanen var på samråd har inte varit avsedda att beskriva den slutgiltiga gestaltningen, varken för bebyggelse eller omkringliggande ytor utan har syftat till att visa projektets omfattning och varit avsedda som volymsskisser.

De torgytor som planeras i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att planläggas som allmän platsmark (torg). Detta har ändrats från samrådet då dessa ytor var markerade som x-områden i planen. Detta innebär att det är fritt för allmänheten att vistas inom dessa ytor men att aktuell verksamhetsutövare (t.ex. restaurangägare) kan

ansöka om tillstånd om att få bedriva verksamhet med uteservering på platsen. Kommunens ambition är att torgytorna ska användas för verksamheter som bidrar till en mer levande gatumiljö och som uppmuntrar till vistelse inom området.

Torgytorna ges en gemensam gestaltning så att de tolkas som en helhet trots att ytorna delas av Vendelsövägen. De utformas enkelt och överskådligt så att man kan röra sig fritt men med mer skyddade sittplatser.

För mer information kring gestaltningen hänvisas till kvalitetsprogrammet.

Drift och skötsel:

Kommunens Tekniska kontor, miljö- och trafikavdelning ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, vilket innebär lokalgator, parkområden och torgytor. Vid synpunkter om snöröjning och skötsel inom kommunala gator hänvisas till dem. För drift och skötsel inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Trafik:

En trafikanalys som ligger till grund för planförslaget har tagits fram. Underlaget till trafikplanen utgörs av bland annat trafikmätningar i och i anslutning till området vid Södergården. I dagsläget belastas Vendelsövägen av cirka 4 200 trafikrörelser per dygn och Kärrvägen med cirka 4 200 fordon/dygn. Den föreslagna, tillkommande bebyggelsen inom Södergården förväntas ge upphov till en ökning om cirka 560 fordon/dygn. Dessa bilar beräknas fördela sig på de tre tillfartsvägarna och ge upphov till cirka 185 fordon/dygn på respektive tillfart vilket inte bedöms påverka nuvarande trafiksituation nämnvärt.

Gällande den upplevda trängsel samt säkerhet kring Kumla skola och vidare ut mot Alléplan samt trafiksituationen längs Kärrvägen arbetar Stadsbyggnadsförvaltningen med att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken där dessa frågor kommer att hanteras vidare för att hitta en långsiktig hållbar planering för hela området. Parallellt med detta arbetar kommunen med att förverkliga den framtagna cykelplanen där ett genomgående gång- och cykelstråk planeras längs Vendelsövägens stäckning norrut mot Alléplan.

Inom detaljplanen för bostäder vid Södergården ser kommunen över och ger förslag till förbättrade gång- och cykelbanor inom och intill planområdet. Kommunen säkerställer även framkomlighet för kollektivtrafik genom planområdet.

Från kommunens sida vet vi av erfarenhet att den största möjligheten att påverka beteenden och levandsmönster (sett till resvanor) finns i samband med att människor byter boende och livsmiljö. Det är en uttalad ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och snabba och gena cykel- och gångvägar som förbinder målpunkter. Ett lågt antal parkeringsplatser främjar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Utifrån detta är det därför viktigt att föreslagna åtgärder för att främja kollektiva färdmedel och gång- och cykeltrafik följs upp. Detta innebär bland annat en god kommunikation med SL/Nobina för att anpassa busslinjer till det ökade antalet resenärer samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Hållplatsen Södergården trafikeras av linjerna 819 (Tyresö centrum – Fornudden); 823 (Tyresö centrum – Gullmarsplan) samt 824 (Tyresö centrum – Handenterminalen). Turtätheten är relativt hög med cirka 3-4 avgångar/timme. Inga diskussioner finns idag mellan kommunen och SL/Nobina kring en ändring av dessa linjer.

Parkeringen för de nya bostäderna löses inom kvartersmark i de underjordiska parkeringsgaragen som föreslås och möjliggörs i detaljplanen. Att parkeringsbehovet för användningen ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på exploatören. En parkeringslösning inom andra områden är således inte aktuell. Parkeringen skall tillgodose boendeparkering inklusive besökande till boende. Besöksparkering samt parkering avsatt för bilpol anordnas delvis på gårdar.

Kommunen kräver att exploatörerna arbetar med bilpolslösningar. Om detta inte uppfylls skall en p-norm om 0,8 för 2 rok och större uppnås. Garagens nås från Klockvägen för det östra kvarteret respektive Slättvägen för det västra kvarteret.

Parkeringsfickor för korttidsparkering för besökande till verksamheter uppförs längs Kärrvägen och längs Slättvägen. Här förläggs även lastzon, samt handikapparkering för besökande till verksamheter.

Grönområden i anslutning till planområdet:

Under samrådet förklarade kommunen om sina funderingar på att utveckla en grönyta söder om området till en parkyta för att tillgodose området med fler publika grönområden. Kommunen har i det vidare arbetet med detaljplanen beslutat att inom projektet avsätta pengar för att se över trafiksituationen i detaljplanens närområde istället för att avsätta dessa för nya grönområden. Planförslaget medger möjlighet till vistelse för de boende på gemensamma gröna innergårdar, där även möjlighet till småbarnslek finns. Kommunen har fått i uppgift från Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta en parkplan över Trollbäcken och kommer genom denna att redogöra för utvecklingen av Trollbäckens befintliga grönområden och framtida behov av att skapa ytterligare grönområden.

Buller:

En bullerutredning som redovisar trafikgenererat buller och eventuella konsekvenser på befintlig och kommande bebyggelse har tagits fram till samrådet. I denna konstateras att bostäder med god ljudnivå kan byggas.

Kommunen avser inte att ålägga byggherrarna att utreda och/eller redovisa emitterat buller som uppkommer som en konsekvens av att fler människor vistas/bor på platsen. Eftersom det utpekade planområdet är en centralt belägen plats i ett tätbebyggt område emitteras ljud som en naturlig konsekvens av det liv och den rörelse som normalt finns i och genereras av de som bor i området.

Dagvatten och avrinning:

Kommunen har tacksamt tagit emot de synpunkter från enskilda fastighetsägare i anslutning till planområdet som inkommit avseende förutsättningarna för dagvatten

och avrinning. En grundvattenutredning samt dagvattenutredning har tagits fram för att klargöra förutsättningar för samt hanteringen av dagvatten inom planområdet.

För att ge upphov till en tillfredsställande dagvattenhantering kräver kommunen att respektive byggherre redovisar hanteringen av dagvatten inom fastigheterna. Dagvattenutredningen finns att tillgå i sin helhet på kommunens hemsida under granskningskedet.

Den nya bebyggelsen förses med gårdar som till stor del är gröna eller har ett ytskikt som släpper igenom dagvatten för att skapa jämnare flöden ut från kvarteren. Vid stora regnmängder leds vatten till lägparter på gården, i kvalitetsprogrammet benämnda torrdammar, vilka kan ta emot en större mängd vatten. Dessa torrdammar breddar i de fall det är nödvändigt till det kommunala ledningssystemet. Då gårdarna ligger i nivå med anslutande fastigheter kommer det dagvatten som landar på angränsande fastigheter vid stora regnvolymer även ledas till dessa torrdammar. Anläggandet av de nya kvarteren förväntas därmed inte ha någon negativ påverkan på angränsande fastigheter avseende dagvatten.

Grundvattennivån inom området ligger nära marknivån och vid anläggandet av garage i källarplan kan grundvattennivån komma att behöva sänkas temporärt. För att undvika permanent avsänkning av vatten samt förebygga risken för läckor i garage kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning. Exploatörer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

Byggherren är ansvarig för att bedöma behov av och ta fram eventuella kontrollprogram för att följa upp om grundvattennivån förändras i samband med byggnationen. Om grundvattensänkningen ska vara permanent eller om den temporära sänkningen bedöms som skadlig krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen. Tillsyn över vattenverksamheten utövas av länsstyrelsen.

Geoteknik och föroreningar:

Kommunen är medveten om att det i anslutning till planområdet (men inte inom det) tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen. För att undvika att negativa konsekvenser avseende vibration uppkommer kommer byggtrafiken ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem. Detta regleras enligt lokala trafikföreskrifter som gäller för området och kommer även att regleras i det exploateringsavtal som kommunen skriver med exploatören. Exploatörerna är ålagda att ta fram en vibrationsutredning för området i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Exploatör åläggs ansvar för att redovisa hur den nya bebyggelsens gårdsyta möter befintliga fastigheter med markhöjder samt redovisa planteringar och iordningställande av gårdsyta. Detta regleras i kvalitetsprogrammet som hör till detaljplanen. Krav ställs däremot inte på framtagande av en terrängmodell.

Inför granskningen har en geoteknisk utredning tagits fram för respektive kvarter med syftet att klarlägga förutsättningarna gällande markens stabilitet och den kommande exploaterings inverkan på marken. Dessa visar på att ingen skredrisk förekommer inom området. Den geotekniska utredning som är gjord visar på en

potentiellt svagt överkonsoliderad lera som i samband med en eventuell utskiftning av lera kan möjliggöra en ytlig grundläggning. Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husobjekt. Vid större punktlaster på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuell. Nerschaktning av konstruktionen till fastare lager kan även vara ett alternativ.

Exploatören ansvarar för att i samråd med kommunen ta fram erforderliga utredningar för att utreda risk för eventuella markföroreningar. Detta regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatör och utförs i samband med bygglovgivning.

Byggherren har tagit fram en utredning avseende markföroreningar inom fastigheten där Shellmacken idag finns belägen. Utredningen bedömer att påträffad förorening i jord är begränsad i både horisontal- och vertikalled. Analyser av grundvatten nedströms uppvisar endast spår av petroleumprodukt vilket tyder på att eventuell spridning från macken är begränsad. Exploatörer ansvarar för en vidare undersökning om marken samt sanering eller deponering av förorenad mark.

Kommunen har varit i kontakt med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) i frågan och kommer att bevaka denna löpande.

Byggtider och störningar:

Enligt plan- och bygglagen måste en byggnation utifrån beviljat bygglov starta inom 2 år från beviljandet och avslutas senast 5 år från samma datum.

Gällande eventuella störningar under en byggnation är detta något som styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen.

Exploatörer är skyldiga att ta fram en riskanalys avseende vibrationer inför byggnation samt bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.

Förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL):

113 §-förordnanden förekommer ofta i "äldre detaljplaner" (så kallade byggnadsplaner) för fritidshusområden som tillkom på tidigare obebyggda jordbruks- eller skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark (dvs. vägar, parkmark och liknande områden) som skulle tillgodose gemensamma behov.

Förordnandet säkerställde att de som har köpt tomterna fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken utan ersättning samtidigt som den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till området. Även om den i planen allmänna platsmarken

senare har överlåtits till en samfällighets- eller vägförening så fortsätter förordnandet att gälla.

Ett 113 §-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark förlagd med detta förordnande som kvartersmark (dvs. för bebyggelse) måste kommunen begära upphävandet av förordnandet hos länsstyrelsen. Läs mer på länsstyrelsens webb:
<http://www.lansstyrelsen.se/norrboten/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/Eysisplanering/detaljplanering/113-bl/Pages/default.aspx>

Då ingen förändring av allmän platsmark till kvartersmark sker inom aktuell detaljplan behöver ingen upphävning av 113 §-förordnandet göras.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Alla yttranden tillsammans med bilagor finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

Svar till yttranden från intresseorganisationer, sakägare och övriga enskilda har sammanställts och redovisas i huvudsak under rubrik Ämnesvisa svar.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från länsstyrelsen

Sammanfallande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen kring 2 kap. PBL.

Förordnandeområde enligt byggnadslagen

Inom gällande plan för platsen, "Kumla trädgårdsstad, Södergården m.m.", fastställd 1952-05-13, finns förordnandeområde enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL.

I byggnadsplanen kan man utläsa att förordnandet gäller för "...obebyggd mark som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats och som å kartan angivits med röd färg". Detta var mark som fastighetsägarna fick upplåta utan ersättning för att göra det möjligt att genomföra byggnadsplanen.

Om en ny detaljplan upprättas där mark med sådant förordnande tas i anspråk för kvartersmark måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses tas i anspråk.

Under förutsättning att den föreslagna detaljplanen inte ändrar markanvändningen, från allmän plats till kvartersmark så finns inget behov av att upphäva förordnandet.

Vad Länsstyrelsen kan uttolka så medför nuvarande detaljplaneförslag att området som omfattas av förordnandet fortsatt kommer utgöra allmän plats, i detta fall som lokalgata och torg, i den nya planen. Om så är fallet medför det att något upphävande inte behöver göras.

Hantering vid ett upphävande

Länsstyrelsen, som är den myndighet som utlagt förordnandet, är också den myndighet som, efter begäran från kommunen, kan om så är lämpligt upphäva hela eller delar av förordnandet.

Med kommunens begäran om upphävande av förordnande måste framgå motiv för upphävandet av förordnandet inom den nu föreslagna detaljplanen och det ska även beskrivas vilka konsekvenser upphävandet medför för rättighetshavarna. Varje rättighetshavare (alla nuvarande fastighetsägare inom den fastställda byggnadsplanen där förordnandet meddelades) ska ha underrättats i brev. Inkomna synpunkter ska sedan sammanställas och översändas till Länsstyrelsen tillsammans med kommunens begäran. Rättighetshavares synpunkter på förslaget om upphävande beaktas sedan i Länsstyrelsens prövning av om förordnandet kan upphävas. På motsvarande sätt som när en detaljplans genomförande är beroende av att Länsstyrelsen upphäver strandskydd, bör planen inte antas förrän upphävandet av 113 § BL-förordnandet har vunnit laga kraft i berörd del.

Information om 113 § förordnandet behöver finnas med i planbeskrivningen och i genomförandebeskrivningen. Förordnandeområdets omfattning och föreslagen förändring behöver presenteras på karta. Upphävandets konsekvenser för rättighetshavare behöver också framgå av handlingarna.

Planhandlingarna behöver justeras i enlighet med ovanstående information och beroende på om ett upphävande behövs eller inte.

Hälsofrågor - buller

De planerade bostadshusen utsätts för höga ljudnivåer från vägtrafik på främst Vendelsövägen och Kärrvägen. Planbeskrivningen refererar till utförd bullerutredning från 2015-05-07, att ljudkvalitetindex för projektet kan bli 1,6 och att det därmed finns goda förutsättningar för hög ljudkvalitet. Förutsättningen för att uppnå denna kvalitet innebär dock att ljudklass B används för bostäderna vilket inte framgår av planbeskrivning eller plankarta.

Enligt Länsstyrelsen är det rimligt att använda ljudklass B för bostäderna, vilket innebär att en bättre ljudkvalitet inomhus erhålls, då ett så pass stort avsteg från det ekvivalenta riktvärdet som 10 dB(A) görs. Särskilt då det även finns risk för höga ljudnivåer inomhus från busstrafik och närliggande busshållplats. Ljudklass B behöver regleras på plankartan så att trafikbullernivåerna inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Redaktionella ändringar behöver göras av avsnitten om buller både planbeskrivningen, sid 15, och på plankartan.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger delvis inom torrlägningsföretaget Näsby-Södergården. Företaget har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Det innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits i förrättningshandlingarna för diken och vattenområden, gäller med samma rätt som en

vattendom. Syftet med förrättningen (vattendomen) är att säkerställa en fullgod avvattning av det berörda området. De fastigheter som ingår i torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, liksom ansvar för sådana skador som kan uppstå på grund av uteblivet underhåll. Ofta kan förutsättningarna ha ändrats sedan torrlägningsföretagen bildats. Företagen gäller dock som en vattendom fram till dess att en ny dom meddelas via mark- och miljödomstolen, eller att företaget upphör. Fastighetsägare som ingår i markavvattningsföretag ska betraktas som sakägare i samband med detaljplaneprocessen ges möjlighet att yttra sig över planförslaget och de eventuella konsekvenser ett genomförande av planen kan få för markavvattningsföretaget.

Fyller torrlägningsföretaget inte längre någon funktion rekommenderar Länsstyrelsen att företaget upphävs. Om samtliga deltagare till mark- och miljödomstolen lämnar in en gemensam överenskommelse om att man önskar att företaget ska upphöra, kan domstolen godkänna upphävandet. För frågor om torrlägningsföretag kan kontakt tas med Länsstyrelsens enhet för lantbruksfrågor.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en bensinstation och även på en intilliggande fastighet har det tidigare funnits en sådan. Halter som överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) har konstaterats för kolväten på det aktuella planområdet och det finns en stor risk att ytterligare föroreningar förekommer inom planområdet. Länsstyrelsen ser det som positivt att provtagning av planområdet kommer att ske innan granskningskedet. Undersökningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Länsstyrelsen konstaterar att enligt planbeskrivning kommer en dagvattenutredning och en geoteknisk undersökning att genomföras som närmare beskriver dessa frågor till granskningskedet.

Behovsbedömning

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

Svar:

Markanvändningen inom befintligt förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL är kvar som allmän platsmark och förordnandet fortsätter gälla. Planbeskrivningen förtydligas.

Plankarta och planbeskrivning kompletteras med att bostadshus som exponeras för nivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad ska utföras enligt ljudklass B.

Planbeskrivningen kompletteras med text om Torrlägningsföretaget Näsby-Södergården.

En geoteknisk undersökning har utförts efter samrådet, samtliga halter av metaller och organiska ämnen underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Ytterligare provtagning görs i samband med rivning av drivmedelstationen. Planbeskrivningen uppdateras om att eventuell förorenad mark ska saneras eller skickad på deponi inför kommande byggnation.

Planbeskrivningen uppdateras om dagvatten.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade maj 2015) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras

1. Grundkartan

Grundkartan är upprättad år 2013 men det är oklart när den är ajourhållen. Innehållet i en grundkarta bör inte vara äldre än ca 3 månader. Vidare måste grundkartan kompletteras med koordinater.

2. Planbeskrivningen

Det är oklart om detaljplanen är upprättad enligt PBL före eller efter 2 maj 2011. Om planen är upprättad enligt PBL efter 2 maj 2011 måste planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning enligt PBL 4:33.

Delar av planen som bör förbättras

1. Plankartan

Vissa användningsgränser i plankartan är oklara och därmed utbredningen av bestämmelsen BCP. Vidare är det oklart vilken egenskapsbestämmelse som gäller inom flera långsmala områden avgränsade av egenskapsgränser i båda kvarteren.

2. Planbestämmelser

Planbestämmelsen "Marken får inte bebyggas" bör strykas och bestämmelsen för prickmarken enbart ges lydelsen "Byggnad får inte uppföras". Detta till följd av definitionen av byggnadsverk i PBL. Om marken inte får bebyggas, kan exempelvis inte parkering och infart ordnas inom prickmarken, då detta är anläggningar och anläggningar är byggnadsverk.

3. Genomförandefrågor

Det finns oklarheter kring hur kommande fastighetsbildning, bildande rättigheter, hantering av befintliga rättigheter mm är avsett att ske.

Lantmäteriet förutsätter att planförslaget kompletteras med en redovisning av detta till granskningsskedet. Även eventuell 3D-fastighetsbildning bör behandlas.

De ekonomiska frågorna måste kompletteras, t ex med ersättnings frågor för markinträng. Det är inte tillräckligt att hänvisa till exploateringsavtalet.

För x-områden får kommun ett ansvar för utbyggnad, underhåll och renhållning enligt lagstiftningen. Genomförandefrågorna bör kompletteras med information om hur x-områdena är tänkta att genomföras och vem som står för kostnaderna byggnation, fastighetsbildning mm.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Svar:

Grundkartan uppdateras och kompletteras med datum för ajourhållningen och koordinater.

Detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900). Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med fastighetsrättsliga konsekvenser för fastighetsägare och övriga rättighetshavare som detaljplanen medför.

Efter samrådet har x-områden utgått.

Plankartans gränser och bestämmelser ses över.

3. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Risk för störningar under byggtiden bör uppmärksammas. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NSF 2004:15) gäller. Byggherren ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. Frågan bör beröras, förslagsvis i planbeskrivningens avsnitt "Genomförande, ekonomi & ansvar".
2. Dagvattenfördröjning genom växtklätt tak (sedumtak) nämns i planbeskrivningen och bör även ingå i plankartans bestämmelser, ex. "X % av byggnadens tak ska utföras som gröna tak".

Svar:

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med text om risker för störningar under byggtiden.

Planbeskrivning och plankarta ses över avseende fördröjning av dagvatten. Växtklädda tak (sedumtak) kan bli aktuellt för mindre byggnader på innergårdar.

4. Synpunkt från Södertörns Brandförsvarsförbund

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer måste beaktas. Avstånd mellan angreppspunkter (entréer) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. I nuvarande förslag tycks detta uppfyllas.

I planbeskrivningen föreslås bland annat att byggnaderna ska uppföras med 3-5 våningar samt att genomgående och enkelsidiga lägenheter mot gård kommer att byggas. Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning från bostäder ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stege, denna ståndpunkt beskrivs i P41615 - Brandskydd i praktiken vilken bifogas yttrandet. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid är en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med så kallade Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313.

Om utrymning ändå kommer att ske med hjälp av räddningstjänstens stege måste uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stege eller maskinstege anordnas. I och med att ett underjordiskt parkeringsgarage planeras måste det även beaktas. I det fall en uppställningsplats för räddningstjänstens fordon placeras ovan parkeringsgaraget att bjälklag tål erforderliga laster. Beroende på val av

utrymningsstrategi från bostäderna bör det planeras så att ytor redan nu kan avpassas för eventuella uppställningsplatser. Mer information om utformning av uppställningsplats rör räddningstjänstens fordon Finns att hitta i vårt PM 609 – Framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

Brandvatten

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. Räddningstjänstens PM 608 - Brandvatten bifogas yttrandet där mer ingående information kring Södertörns Brandförsvarsförbunds inställning kring brandvatten redovisas.

Riskhänsyn

I behovsbedömningen har en bedömning av platsens lämpligt utifrån riskbild utförts. Räddningstjänsten har inget att tillföra kring detta.

Bilagor:

PM 608 - Brandvatten
PM 609 - Framkomlighet för räddningstjänstens fordon
PM 615 - Brandskydd i praktiken

Svar:

*Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".
Efter samrådet har våningsantalet minskat till 3-4 våningar. Utformning av trapphus säkerställs i samband med bygglagivning enligt Boverkets Byggregler (BBR) för Tr2-trapphus.*

Då bebyggelsen föreslås i endast 4 våningar sker brandutrymning via räddningstjänstens fordon från omkringliggande gator och inte från gård.

Brandvatten nås inom 150 meter för hela planområdet. Närmaste brandpost ligger i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

5. Synpunkt från Statens geotekniska institut (SGI)

SGI:s ställningstagande

De geotekniska förhållandena har översiktligt beskrivits utgående från jordartskartan. Jordlagren inom planområdet utgörs av sand, lera och partier med berg i eller nära i dagen. I planbeskrivningen nämns att det inte finns några indikationer på att området har bristande markstabilitet samt att ingen risk för ras eller skred föreligger inom området. Vad dessa bedömningar baseras på framgår inte av handlingarna och bör utvecklas. De geotekniska förhållandena kommer enligt planbeskrivningen att utredas inför granskningskedet.

Eftersom delar av planområdet enligt jordartskartan ligger i anslutning till bergspartier, bör eventuella risker för ytliga berggras/blocknedfall klarläggas i planskedet. Krävs åtgärder eller restriktioner för att marken skall bli lämplig för avsett planändamål, bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Sammanfattningsvis bedömer SGI att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte bör utgöra hinder för planläggning. Vi rekommenderar dock att ovanstående kompletteringar och klarlägganden genomförs i planskedet.

Svar:

En geoteknisk undersökning avseende markens stabilitet har genomförts under sommaren 2015. Planbeskrivningen justeras utifrån undersökningen.

Kommunen bedömning är att det inom planområdet inte finns någon risk för ytliga bergras och/ eller blocknedfall. Höjdskillnaderna inom och utanför planområdet är så pass små att risken för detta kan uteslutas.

6. Synpunkt från Trafikverket

Planområdet ligger i närheten av väg 260 - Gudöbroleden. Väg 260 är en primär länsväg och en viktig del i regionens transportsystem. Det finns idag en del trängselproblematik under högtrafik på vägen. Trafikverket planerar inte några kapacitetshöjande åtgärder och det är inte heller lämpligt att öka kapaciteten för biltrafik på Gudöbroleden. En bedömning av planens trafikallstring och eventuella påverkan på berörda korsningspunkter med väg 260 bör göras.

Det är bra att busshållplatser är lokaliserade i direkt anknäytning till planområdet och att en optimering av kollektivtrafikförbindelserna ska utredas. Det är även mycket bra att trafiksituationen för cyklister och fotgängare ska förbättras. Trafikverket vill betona vikten av att goda förutsättningar för kollektivt resande och gång- och cykeltrafik säkerställs så att bilanvändningen kan minska. Utifrån ambitionen att minska bilanvändandet bör låga parkeringstal eftersträvas.

Svar:

En trafikutredning har gjorts efter samrådsskedet som redogör att med ett allstringstal på 2,5 fordon per dygn och lägenhet beräknas de nya lägenheterna generera ca 560 bilresor per dygn. Biltrafiken kommer att fördela sig i huvudsak på Vendelsövägen mot norr och söder samt på Kärrvägen. För samtliga tillfarter utgör planförslaget en trafikökning på cirka 5 %, dvs ca 185 fordon/dygn. Det är tänkbart att de flesta bilresor kommer att riktas mot norr och Alléplan. Utredningen menar även på att de båda förbindelserna mot väg 260 Gudöbroleden har bra kapacitet även om det tidvis kan uppstå mindre kösituationer.

7. Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter

Det är positivt att Tyresö förtätar i ett kollektivtrafiknära läge.

Busstrafik

Trafikförvaltningen och trafikutövare för busstrafik i Tyresö behöver bli involverade utifall hållplatser flyttas som följd av planförslaget. Detsamma gäller åtgärder som påverkar busstrafikens framkomlighet. Nya hållplatser bör vara fullt tillgängliga samt anslutna till omgivande bebyggelse och vägnät med attraktiva gång- och cykelvägar.

Trafikbuller

Planförslaget bör omnämna av de störningar som kan uppkomma från busshållplatser. Störningarna innefattar ljud från accelererande bussar, utrop från bussars yttre högtalare, samt informationsutrop från hållplatsen. Det bör beskrivas hur det säkerställs att ljuden inte genererar störning för boende. Planförslaget bör också beskriva lågfrekvent buller. Det lågfrekventa bullret är särskilt viktigt att beakta vid utformning av husfasader och trafikförvaltningens erfarenhet är att framförallt

lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. För planerad bebyggelse som vetter mot trafikerade gator ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum med avseende på busstrafik.

Svar:

Busshållplatserna utformas enligt gällande riktlinjer.

För fasader som inte klarar 55 dB(A) ställs krav på ljudklass B. Trafikbullernivåer inombus i boningsrum får inte överstiga 26 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 41 dB(A) maximal ljudnivå. Planbeskrivningen kompletteras med att störningar från trafikbuller även innefattar ljud från accelererande bussar, utrop från bussars yttre högtalare och informationsutrop från busshållplats och att lågfrekvent buller beaktas vid utformning av busfasader.

Ledningshavare

8. Vattenfall Eldistribution

Yttrande 1, 2015-06-03:

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av aktuellt området vilket visas av karta nedan, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall har följande synpunkter på samrådshandlingen:

- Det finns en karta med bl.a. fjärrvärme och VA-ledningar i samrådshandlingen. Denna karta kan kompletteras med elledning alternativt lägga elledningarna som en egen kartbild.
- I samrådshandlingarna står det att Vattenfall har elledningar i Vendelsövägen. Vattenfall har elledningar även i Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

I övrigt har Vattenfall inget att erinra mot planerad åtgärd.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströms föreskrifter.

Yttrande 2, 2015-06-17):

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel.

Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

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

Vattenfall önskar att plankartan kompletteras med ett E-område med storleken 10x10 meter, se bifogad karta för förslag av placering.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

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

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens 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 säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras med kartbild över elledningsnätet och med text om att Vattenfall har elledningar i Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

Ett område för transformatorstation (E-område) läggs in på plankartan.

Övriga synpunkter noteras.

9. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har mark- och luftfortagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, 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:

Synpunkterna noteras.

Intresseorganisationer

10. Synpunkt från Naturskyddsföreningen i Tyresö

Vi är positiva till en måttfull förtätning av området bestående av Shells bensinstation och en kommunal ägd fastighet i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan 2008. (ref 1). Platsen är väl vald att förtäta. Den är redan ianspråktagen och ligger nära kollektivtrafik till framför allt Gullmarsplan.

Med utgångspunkt i att gällande översiktsplan ska råda motsätter vi oss planförslagets exploatering med "stadsmässig karaktär med 5-våningsbebyggelse och dessutom på ett utvidgat område. Vi är negativa till förslagets storskaliga förtätning motsvarande 213 bostäder med plats för över 500 nya kommuninvånare, motsvarande mer än 1% invånartillväxt. Förslagets ambition att skapa en mer "stadsmässig karaktär" är inte relevant med gällande översiktsplan och är ofta ett modeord för högt och tätt, med hög exploateringsgrad.

Vi anser att den demokratiska ordningen satts ur spel. Till skillnad från Samhällsbyggnadsförvaltningen anser vi att planbeskrivningen (ref 2) inte följer den gällande översiktsplanen (ref 1, 3). Vi anser vidare att planbeskrivningen ska informera om att planförslaget frångår gällande översiktsplan. Kommunen frågade i våras kommuninvånarna om hur en ny översiktsplan ska se ut. Då är det viktigt att följa gällande översiktsplan innan en ny är antagen. Det är en demokratiprocess som bör efterlevas och som vi gärna deltar i.

Vi anser att planförslaget påverkar det Nationella Klimatmålet negativt. Det bör också vara samhällsbyggnadsförvaltningens slutsats. (ref 2) Förslagets hårda exploatering innebär en drastisk ökning av biltrafiken i området, som redan är hårt trafikbelastat. Både Gudöbroleden och Vendelsövägen har nått sina kapacitetstak sedan länge. Utsläppen av växthusgaser uppstår utan neutraliserande åtgärder. Hur löser kommunen den problematiska trafiksituationen innan planen verkställs? En Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behövs.

Vi anser att kommunen skall ta fram ett kvalitetsprogram redan i samrådsskedet. För att säkerställa kommunens ambition om gestaltning, "grön design" och lågt energibehov mm, även på privat kvartersmark, bör man införa någon typ av mätbara värden, tex. grönytefaktor och solenergifaktor.

Vi föredrar att området bestående av Shells bensinstation och en kommunal ägd fastighet används till ett äldreboende alternativt mindre skolbyggnad. Gärna integrerade i en låg bostadsbebyggelse. Dessa verksamheter genererar mindre biltrafik och på delvis andra tider än ren bostadsbebyggelse. Då kan också den viktiga Fornuddsparken räddas från exploatering. En minskning till max 2-3 våningar passar bättre in i Trollbäcken.

Allmänna synpunkter på en detaljplan in-/utfartsförbud och bullerutsatta delar bör klart redovisas.

Eventuella bjälklag över underbyggda delar bör utformas med hänsyn till plantering av större träd.

Vi yrkar på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter.

Referenser

ref 1) Översiktsplan för Tyresö kommun, antagen 17 april 2008. sid 56:
"Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel." Området preciseras:"14. Området består av Shells bensinstation och en kommunal ägd fastighet."

ref 2) sid 8, 9 i Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Bostäder vid Södergården.
DNR: 2012 KSM 0101

ref 3) Översiktsplan för Tyresö kommun, antagen 17 april 2008. sid 4: God boendemiljö och livskvalité... att kommunen bevarar och vårdar kommunens gröna karaktär..."

Sid 5: "Miljön längs Gudöbrosleden i Trollbäcken har förbättrats betydligt och trafiken flyter utan köer"

sid 54: "Strategier för framtiden Trollbäcken får endast marginell förtätning fram till 2020 eftersom kommundelen redan är tätbebyggd och saknar större grönområden... Utöver de utpekade markområdena på s 56, kan även mindre förtätning bli aktuell, Då kommer det främst planeras för den typ av bebyggelse som saknas idag som till exempel stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus."

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

11. Synpunkt från Södergårdsängens vänner

Vi inom intresseföreningen Södergårdsängens vänner har med bestörtning mottagit entreprenören Abacus' detaljplaneförslag om att upprätta femvånings brutalfunkiskåkar med platta tak "för att få en stadsliknande miljö" i korsningen Kärrvägen-Vendelsövägen. Förslaget finns redan nu utlagt på Abacus' hemsida som beslutat. Man har t o m låst sig för sjuttio bostadsrättslägenheter och "verksamhetslokaler främst för restaurang/handel" som alltså tar bort bostadsutrymme.

Våra grundläggande ståndpunkter:

- Den naturliga platsen för en förtätning är den sedan länge diskuterade marken norrut från centrum på Vendelsövägen, backen norr om Hemköp och ICA Supermarket. Här finns ett behov av ordnad småstadslig förtätning, stora lågutnyttjade markområden och behov att anpassa affärsutbudet till dagens efterfrågan lokalt i Trollbäcken.
- Om man av outgrundliga skäl vill tillskapa ytterligare ett centrum några hundra meter bort, inom vårt villaområde, gäller att inte bara prata om anpassning till villaområdets karaktär i planen, utan genomföra den:

1) absolut inte fem våningar med införande av en i området fullständigt främmande bebyggelsekultur. Liksom nuvarande flerfamiljshus norrut längs detta vägavsnitt två, absolut maximalt tre våningar. Den omfattande argumentationen om att "upplevelsen blir" fyra våningar om man drar in den femte i huskroppen avslöjar att planerna egentligen insett att fem våningar är för mycket. Vi är fullt i stånd att se att fem våningar ser ut som fem våningar, vi upplever det mycket tydligt,

2) absolut inte platt tak som starkast bidrar till brutalfunkis- eller industrikänslan, utan brutet eller valmat tak som anknyter till den agrara kultur dessa marker tillhört sedan Näsby tre gårdar grundlades på järnåldern - jämför medeltidsgravarna vid Lyckogången. Denna mark låg så nära mangårdarna vid Fågelvägen att den möjligen kan ha varit åker,

3) arkitektoniska omtag: eftersom hela backen upp till kyrkan på längre sikt planeras för liknande bebyggelse gäller det att utgå från kyrkans oerhört intressanta arkitektur med lanternin som symbolisk, himmelsk kontaktpunkt men därigenom låg profil, vilket förstärks av det utpräglat låga församlingshemmet. Det är särskilt här det nya ska anpassas till det befintliga. Detta kan inte döljas genom att man börjar skapa en fullständigt okänslig, dominant bebyggelse i sträckans andra ände för att sedan ha detta arkitektoniska misslyckande som norm för fortsättningen.

4) Det må väl sägas att det inte finns något behov av nya restauranger i Trollbäcken. Visserligen vill man riva två med storlek efter mänskligt mått och hemliknande miljö (thailändska och indiska) men det finns väl ändå något samband mellan den väldiga överetableringen av restauranger och fd Gourmethusets avbrutna renovering — "man fick slut på pengar" må väl också innebära att man insåg lönsamhetsproblem? Det behov vi i första hand kan se är att biblioteket återfår tappad volym och kultur istället för ytterligare kommers, lämpligen en medelstor lokal för teater/konserter för hela Tyresös behov.

5) Trots att förslaget berömmar sig om trafiklösningen, finns inget konkret om hur korttidsparkering vid ev affärer ska kunna helt ersättas av ett underjordiskt garage. Blir inte följden att dessa parkeringar sker på omgivande gator? Hur sker och vem betalar - i slutänden – sanering efter bensinstationen?

Våra invändningar mot den föreslagna planen är så starka att vi yrkar på återremiss, utarbetande av nytt förslag och att detta underställs förnyat, mer utdraget samråd.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

12. Synpunkt från Trollbäckens Egnahemsförening

Föreningen har från medlemmar fått mycket starka reaktioner om det exploateringsdrivna planförslaget och instämmer i stora delar i yttrandet från Intresseföreningen Södergårdens vänner.

Bristande redovisning av motiv för grundläggande politiska beslut om verksamhetsinnehåll och utökning av projektet, för kort samrådstid, dålig koppling till översiktsplan och inga redovisade eller beslutade framtida planer för utvecklingen av Vendelsövägen upplevs som ett bristande intresse för en utvecklande dialog med medborgarna vilket är synnerligen beklagligt.

Föreningen protesterar mot den korta samrådstiden på 3 veckor och att inte information om fyrdubblingen av projektet med mycket högre byggnader framförts till berörda och framförallt till de katastrofalt drabbade närmaste grannarna innan förslaget till detaljplan skickades ut.

Föreningen begär att planförslaget dras tillbaka, att Vendelsövägens framtida utveckling först bestäms och att en gatusektion beslutas innan nytt planförslag med måttlig exploatering läggs fram.

PLANFÖRSLAGET DNR 2012 KSM 0101

Planuppdraget angående bostäder vid Södergården startade 2012 med planer för ca 50 lägenheter plus lokaler i byggnader upp till 4 vån och i handlingarna påpekades särskilt att "Det är mycket viktigt att området får en hög standard och god arkitektonisk kvalitet. Hur höga hus området och den omkringliggande bebyggelsen tillåter ska utredas. Efter detta planerades det för uppemot 80 lägenheter. Den 25 maj utökades planuppdraget vilket resulterade i ett planförslag med 200 lägenheter plus lokaler som drastiskt har ökat påverkan på miljö och omgivning. Ingen utredning och analys av hushöjder har redovisats inför denna expansion, inte heller någon trafikutredning med tillhörande behov av parkeringsplatser, lekytor m.m.

TEF stöder i och för sig utbyggnaden av kvarteren med bostäder och verksamheter i bottenvåningarna. Detta ligger i linje med förslaget till ny översiktsplan där Vendelsövägen utpekades som en småstadsgata/bygata. Vi stöder även att kvarteren karaktäriseras som en nod i stråkets början/avslutning.

Det är emellertid nödvändigt att den första etappen av Vendelsövägens omvandling inordnas i en helhetsbild för hela stråket. Översiktsplanen har ännu inte presenterat några gemensamma kriterier för stråkets gestaltning. Vad händer nordväst om planförslaget och hur tänker kommunen att bebyggelsen utefter Kärrvägen ska utvecklas i fortsättningen? Planförslaget bör även omfatta fastigheten runt hela korsningen Kärrvägen - Vendelsövägen - Slättvägen.

En normal stadsgata på t.ex. Södermalm är ca 18 m bred. Inom en sådan gatusektion ryms, förutom bostäder, verksamheter på bottenvåningarna, trottoarer med uteserveringar på ömse sidor, kantstens parkering och mötande trafik för både bilar och cyklar. Avståndet mellan de föreslagna husen i planförslaget är ca 25m vid Vendelsövägen. En småstadsgata/bygata utefter detta stråk i Trollbäcken kan rimligtvis minskas till 15—16 m för att skapa ett tydligare gaturum. Med denna gatubredd ryms det även ny bebyggelse framför de befintliga flerfamiljshusen nordväst om Södergården med bibehållen genomgående gamsektion. För att skapa en torrkänsla kan det dock vara större avstånd mellan husen vid själva korsningen.

Onkringliggande bebyggelse består idag av 1,5 våningars villor och 2—2,5 våningars flerfamiljshus. En fortsatt utbyggnad framför de befintliga flerfamiljshusen borde begränsas till högst 3 våningar med tanke på det trånga måttet och ljusförhållandena. I ett enhetligt gestaltningsperspektiv borde hushöjden mot Vendelsövägen och Kärrvägen för Södergårdsprojektets del maximeras till 3 våningar och mot granntomtema två våningar. Sådana hushöjder skulle på ett mycket bättre sätt harmoniera mot omgivande bebyggelse och även skapa ett sammanhängande gaturum.

TEF kräver att kommunen tar hänsyn till dessa framförda synpunkter i den kommande planeringen vilket skulle skapa tillförsikt inför den fortsatta utvecklingen längs Vendelsövägen. För att säkerställa ett långsiktigt medborgarintresse måste planinitiativet vara kommunens och inte fastighetsexploatörernas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

Enskilda som bedöms som sakägare

13. Synpunkter från boende Näsby 4:1486

Yttrande 1, 2015-06-01:

Inledning

Detta yttrande avseende samråd detaljplan bostäder Södergården är för fastighet Näsby 4:1486.

Som fastighetsägare har vi de senaste åren varit medvetna om att detaljplanen för området har varit under diskussion i kommunen. Vi blev nyligen informellt informerade om att även fastighet Näsby 4:1481 är uppköpt av byggbolag och att fastigheten nu även ingår i detaljplanen.

De generella och övergripande förändringarna för vår fastighet är mycket negativa och kommer att innebära en värdeminskning på fastigheten på grund av förändringar jämfört nu och efter genomförd detaljplan enligt nuvarande förslag. Vår "baksida" där vi har vår gräsmatta och vår altan i solläge är idag mer eller mindre insynsskyddad. Er detaljplan innebär att vi kommer att ha full insyn från grannars balkong, samt en ljudnivå som vida kommer att överstiga den som vi har idag då både fastighet Näsby 4: 1159, 4:311 samt 4:314 bilda en akustisk mur mot vår uteplats, detta var en av anledningarna till att vi köpte fastigheten.

I enlighet med Plan och Bygglagen 2 kap. Allmänna och enskilda intressen sak enligt 1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Värdeminskning kan vara ett sådant enskilt intresse (se bl.a. regeringens beslut M1999/181Hs/P).

Reflektion i detta ärende är att planförslag och konsekvenser enbart avser hus som ska rivas och ej hus som är i direkt anslutning till byggnation.

Frågor

Frågorna är inte indelade i särskilda områden.

1. Markhöjd

Vår gräsmatta är inte i nivå med 4:1159 gatunivå, kommer det att bli någon nivåskillnad mellan gården och vår gräsmatta och om i så fall, hur kommer denna separering att ske. Idag rinner vatten undan in till Näsby 4:314, 4:311 och 4:1126.

Krav

Vi vill se ritningar som visar markhöjd ö.h. gårdsplan vs den markhöjd ö.h. vår gräsmatta.

2. Buller

I enlighet med den utredning som bifogas detaljplanen så är alla angivna värden utifrån de som ska bo i lägenheterna. På det sätt som huskropparna är kopplade mot varandra kommer emitterat ljud från innegården förstärkas mot vår tomt vilket kommer att öka vår ljudnivå avsevärt jmf idag. Att grannskapet idag är måttligt bullrigt är korrekt men med den konstruktion som nu är föreslagen kommer inte bullernivån av vara måttlig för oss som är i andra änden av "tratten".

Krav

Oberoende analys om hur huskropparnas koppling påverkar emitterat ljud på gårdsplan.

3. Vad händer med träd/ häckar under ombyggnation.
4. På vilket sätt säkerställer ABACUS att störningarna blir acceptabla under byggnation.
5. Hur lång tid från start till färdigt?
6. I enlighet med ritning så anges att hus mot klockvägen kommer att vara 12,5-9,5 meter höga. IV Klockvägen är 12,5 meter högt och är närmast oss. Detta innebär full insyn mot vår altan, där vi idag är insynsskyddade.
7. På vilket sätt avser kommunen att kompensera för värdeminskning.
8. Solstudie: Angiven solstudie är visar bara till och med klockan 18:00 sommarsolståndet. Vi har idag en fantastisk kvällssol klockan 20:00m, hur ser det ut då?

Yttrande 2, 2015-06-09:

Allmänt

Nuvarande förslag antogs den 20 maj 2015 och avviker radikalt från förslaget från 2012-05-15. Det förslag som styrelsens ordförande meddelade mig och min fru muntligt föregående sommar var att ingen nybyggnation skulle ha vare sig stora fönster eller balkonger mot vår sol och uteplats. Nuvarande förslag innebär en stor negativ förändring jmf. med tidigare avseende insyn, buller och annan direkt negativ påverkan.

Förslaget innebär att vi inte kommer att kunna nyttja vår matsal enligt nuvarande då våra fönster är både stora och höga vilket ger en direkt insyn från balkonger och innergården.

Specifika yttranden

Vidare följer av 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL att hänsyn ska tas till såväl allmänna som enskilda intressen och att detaljplaner ska utformas med skälig hänsyn till befintliga förhållanden på platsen. Näsby 4:1486 kommer att få ett antal höga hus i direkt anslutning vilket innebär direkt insyn mycket nära, < 5 meter från tomtgräns och altan. Vi anser att nuvarande detaljplan innebär stora olägenheter.

Buller

Trafikbulleranalysen som anges i Bullerrapporten omfattar enbart buller avseende nybyggnation. Trafikanalysen är otydlig varför bedömning av antal fordon måste verifieras.

Den trafikintensitet som anges kommer att öka om man bygger 200 lägenheter samt kommersiella verksamheter i området. Vad innebär detta?

Då nuvarande placering av fastigheterna framför Näsby 4: 1486 är placerade ut mot Näsby 4:1486 som en "tratt" finns det övervägande risker att bullernivåer på gården kommer att vara högre närmare fastighet Näsby 4:1486 än placeringen innebär en statisk förstärkning av emitterade ljud.

Markhöjd

Gräsmattan avseende fastighet 4:1486 är avsevärt lägre än marknivå där Shell är. Hur ska detta hanteras? En nivåskillnad mellan tomt Näsby 4:1486 och nybyggnation innebär stor olägenhet för Näsby 4:1486 då vattenavrinning sker via gräsmattan Näsby 4:1486 och tomt Näsby 4:314. Om flöde hindras finns stor risk att gräsyta Näsby 4:1486 kommer att bli sankmark vid regn.

Hur höga är fastigheterna i förhållande till marknivå Näsby 4:1486 tomtgräns mot nybyggnation?

Förslag på ändringar i planförslaget

Näsby 4:1486 anser att nuvarande förslag innebär otillbörligt stor olägenhet och vi förslår en helt ny utformning där enskilt intresse tillvaratas i enlighet med 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL.

Yttrande 3, 2015-06-09:

Allmänt

Nuvarande förslag antogs den 20 maj 2015 och avviker radikalt från förslaget från tidigare förslag från den 15 maj 2012. Det förslag som styrelsens ordförande meddelade mig och min fru muntligt föregående sommar var att ingen nybyggnation skulle ha vare sig stora fönster eller balkonger mot vår sol och uteplats. Nuvarande förslag innebär en stor negativ förändring jämfört med tidigare avseende insyn, buller och annan negativ påverkan.

Vi anser att den föreslagna detaljplanen innebär stora olägenheter varför vi motsätter oss föreslaget att anta densamma.

2. Generellt yttrande

Föreslagen detaljplan kommer att påverka boende i Näsby 4:1486 mycket negativt främst genom att (i) insyn mot vår uteplats och vårt matrum kommer att bli fullständig, (ii) nuvarande utsikt kommer att bytas mot tre höga väggar och (iii) bullernivån kommer att öka markant då utformningen av huskropparna med ”öppning” mot vår fastighet skapar en naturlig förstärkning av ljud som emitteras från innegård.

3. Specifika yttranden

Plan- och bygglag (2010:900) (”PBL”) anger i 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § att hänsyn ska tas till såväl allmänna som enskilda intressen och att detaljplaner ska utformas med skälig hänsyn till befintliga förhållanden på platsen. Näsby 4:1486 kommer att få ett antal höga hus i direkt anslutning till tomtgränsen vilket innebär direkt insyn mycket nära. Idag är vår matsal och altan mer eller mindre insynsskyddad vilket skapar en trivsamt och känsla av enskildhet. Näsby 4:1486 anser att skälig hänsyn inte har tagits i förhållande till Näsby 4:1486 i enlighet med 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL.

3.1 Buller

Trafikbulleranalysen som anges i bullerrapporten som Tyresö kommun (”Kommunen”) presenterat (”Bullerrapporten”) omfattar enbart buller avseende den föreslagna nybyggnationen. Trafikanalysen som Kommunen presenterat (”Trafikanalysen”) är otydlig varför bedömning av antal fordon måste verifieras. Vidare måste det redogöras för hur dels Bullerrapporten och dels Trafikanalysen arbetats och vilket underlag som legat till grund för dessa rapporter. Den

trafikintensitet som anges kommer att öka om man bygger 200 lägenheter samt kommersiella verksamheter i området. Vad innebär detta?

Nuvarande akustikanalys omfattar enbart nybyggnation där bullerreducering sker genom byggnadstekniska åtgärder som ej finns hos Näsby 4:1486. Med anledning av ovan begär fastighetsägarna av Näsby 4:1486 ("Fastighetsägarna") att Kommunen redovisar hur nuvarande underlag/antaganden har utarbetats och verifierats.

Näsby 4:1486 begär att kommunens anger hur många boende kommunen bedömer ska bo i de nya fastigheterna (uppdelat per område)?

Antal parkeringar per lägenhet är satt till 0,8 för Norra sidan och 0,5 för Södra sidan.

Antalet parkeringsplatser kommer att bli för få, då boende i detta område till mycket stor sannolikhet har minst en bil per hushåll.

Hur tänker Kommunen säkra att inte intilliggande fastigheter kommer att nyttjas som parkeringsplatser av de som bosätter sig i de föreslagna fastigheterna. Fastighetsägarna begär att kommunen utreder och presenterar denna analys.

Då nuvarande placering av fastigheterna framför Näsby 4:1486 är planerad ut mot Näsby 4:1486 som en "tratt" finns det överhängande risker för att bullernivåer på gården kommer att vara högre närmare Näsby 4:1486 då placeringen innebär en statisk förstärkning av ljud som emitteras.

Fastighetsägarna begär att kommunen utför en utökad akustikutredning då risken är uppenbar att ljudnivåer inom Näsby 4: 1486 kommer att vara högre än innegårdsnivån om 70 dB (A).

3.2 Markhöjd

Gräsmattan avseende fastighet 4:1486 är avsevärt lägre än marknivå där Näsby 4:1159 är. Hur ska detta hanteras? En nivåskillnad mellan tomt Näsby 4:1486 och nybyggnation innebär stor olägenhet för Näsby 4:1486 då vattenavrinning sker via gräsmattan Näsby 4:1486 och tomt Näsby 4:314. Om flöde hindras finns stor risk att gräsyta Näsby 4:1486 kommer att bli sankmark vid regn.

Idag vet vi att det kommer grundvatten från fastighet Näsby 4:1125 som idag rinner vidare till intilliggande fastigheter. Om detta vatten leds bort och eller på annat sätt ändras kan uppenbar negativ påverkan ske på intilliggande fastigheter. Fastighetsägarna begär att kommunen i detalj visar hur marknivåer hanteras gentemot fastighet b.la. Näsby 4:1486.

Fastighetsägarna begär att Kommunen anger hur höga de planerade fastigheterna kommer att vara i förhållande till marknivån för Näsby 4:1486:s tomtgräns?

3.3 Under byggnationen

Då omfattande påarbeten kommer att genomföras under byggnationen kommer detta att skapa stora vibrationer i närområdet. Föreslaget markområde är urberg och postglacial sand, delar av Näsby 4:1486 är byggt på urberg delar och postglacial sand utan pålning, dvs. torpargrund. Näsby 4:1486 får redan idag sättningar i fastigheten då tung trafik kör på Kärrvägen. Ett kraftigt påarbete kan komma att skapa stor åverkan på fastigheten.

Att gräva ett stort bilgarage mycket nära Näsby 4:1486:s fastighetsgräns kommer att påverka växlighet, avrinning mm.

Fastighetsägarna begära att kommunen redovisar på vilket sätt man säkrar att inga skador sker på intilliggande byggnader på grund av markarbete som genomförs.

Hur påverkas växligheten i området under byggnation? Den häck och de träd som är mellan fastigheterna och som skapar insynsskydd kan komma att påverkas negativt då rotsystem mm. går in under och in mellan de olika fastigheterna. Då man under byggnation gräver och ändrar i växtklimatet kommer häckar och träd att påverkas.

Fastighetsägarna begära att Kommunen redovisar på vilket sätt man säkrar att inga insynsskyddande buskar och träd förstörs eller påverkas negativt under byggnationen.

Förslag på ändringar i planförslaget:

Näsby 4:1486 anser att nuvarande förslag innebär otillbörligt stor olägenhet och vi förlär en helt ny utformning där enskilt intresse tillvaratas i enlighet med 2 kap. 1 § och 4 kap. 36 § PBL

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

14. Synpunkt från boende Näsby 4:1125

Yttrande 1, 2015-06-05:

Angående markförhållandena, såg jag att klockvägen 6 ligger på sand (enligt eran karta på hemsidan).

Då undrar jag vilket djup ligger sanden på? Dom första 1,5 m är lera, grundvattnet ligger idag ca 28-30cm idag under markyta ca 2 m från gränsen till Klockvägen 6 på hösten ligger grundvattnet på ca 1 m. Marken är inte fast. Se bilderna.

Kom gärna och se gropen + att jag kan ta ett par spadtag på något annat ställe så får du se med egna ögon hur det bara porlar fram vatten. Alla hus på Klockvägen gungar när en last bil kör förbi.

Jag har bott på Klockvägen 6 och van med och gjort grunden, då grävde vi 1,5 m på hösten det vart en 0,5 m vatten i gropen och där vi grävde var det bara lera.

Värlöksvägen 8 har också 1,5 m lera och vatten (han har byggt huset själv)

Detta måste vara ett idiotiskt ställe att bygga ett underjordiskt P-garage på. Ska all lera fraktas bort? Finns det rasrisk när man gräver djupt i vattensjuk lera? Hur långt ner måste ni påla för att komma till fast mark? Hur lång tid ska detta? Ska byggtrafiken gå förbi Kumla Skola?

Får man kompensation för förlorade hyresintäkter på grund av detta bygge?

Yttrande 2, 2015-06-28:

Vi är kritiska till den föreslagna bebyggelsen vid Södergården. Vi som boende i kvarteret har blivit informerade mycket sent om bygget, och inte alls haft möjlighet att vara del av den process som pågått innan detta förslag nu presenteras. Att

kommunen prövar nya kreativa sätt för planering med de så kallade ”byggdejterna” faller platt när vi i närområdet inte inkluderas. Det hade väl varit ett utmärkt tillfälle att involvera oss grannar i hur man skulle kunna utveckla området på ett smart och demokratiskt sätt. Istället kommer information om samråd med kort varsel, i skolavslutningstider, om femvåningshus som totalt avviker från området. Vi känner oss ledsna och besvikna över hur kommunen behandlat oss medborgare hitills. På samrådsmötet fick inte alla plats, mötet borde göras om under hösten på grund av detta. Det är inte en seriös hantering av ärendet att säga att det inte finns större lokaler när den kommunala Kumla skola har en stor aula och ligger precis vid planområdet. Planen har inte varit utställd på Trollbäckens bibliotek vilket såklart vore det självklara stället att ha modeller och material, med tanke på var i kommunen det byggs.

Först och främst vill vi säga att vi tycker att planerna på att bygga stora flerfamiljshus med 200 lägenheter i denna korsning inte alls är bra. Vi vill att projektet arbetas om från grunden i dialog med oss i området och först efter att den nya översiktsplanen för kommunen fastställts. Trots detta vill vi ändå framföra synpunkter i sak på det planförslag som nu presenterats.

- Byggnaderna är alldeles för stora för området. Skalan stämmer inte med de låga villorna och flerfamiljshusen i Vinrankan som är två våningar. Byggnaderna bör hållas till max tre våningar för att visa respekt till den omgivande bebyggelsen.
- Lamellen längs Klockvägen är för storskalig och dominant, byggnaderna ska sänkas i höjd och huset delas upp i mindre huskroppar. Flerfamiljshus (dock en omarbetad variant än den som finns i planförslaget) eller kanske någon form av stadsradhus liknande de som uppförts i Enskede (kv. Mursmäckan) är ett mycket mer respektfullt sätt att närma sig villabebyggelsen. Det är inte förtätning och nya grannar vi är emot, det är sättet det görs på och skalan på den här platsen. Vi vill se flera olika alternativ prövas i processen än dessa hus som nu föreslås. Gestaltningen över lag ser vi som mycket bristfällig i förslaget, bilderna visar byggnader som inte alls når upp till planbeskrivningens lovord om hög arkitektonisk kvalitet.
- Gaveln på huset på Klockvägen gränsar till vår tomt och trycks upp mot tomtgränsen, vi vill att det tydligt redovisas hur avskärmningen mot vår tomt ska göras. Vi kommer att få mycket insyn på vår fastighet med grannar som tittar ned ovanifrån, vilket definitivt är en olägenhet för oss. Hur säkerställs vårt privatliv?
- All den planerade bebyggelsen ligger söder om vår fastighet, vilket för med sig en betydande avskuggning av vår tomt. Vi vill se solstudier för varje månad på året (nu saknas ju vinterhalvåret helt!), och mer detaljerat redovisade än de som finns nu. Det är av de små, små bilderna mycket svårt att få en uppfattning av hur skuggorna verkligen faller på tomten. En viktig anledning till att vi valt att bo i en villa i Tyresö är möjligheten att nyttja tomten för rekreation, men även för odling, vilka båda inskränks av insyn och skugga. Vi menar att detta utgör en betydande olägenhet för oss.
- Vi vill se en annan takgestaltning. De platta taken avviker mycket från omgivningen, en lösning med sadeltak är att föredra. Om taken är platta vill vi se att de är gröna på något vis, med ört-ängssedum till exempel.

- Markförhållandena stämmer inte på kartorna. Vid vår fastighet anges att det är sand, när det i själva verket är lera. Underlaget är således helt felaktigt. Detta måste utredas och presenteras så som det faktiskt är, så att det går att få en rättvisande uppfattning om ingreppen som behövs och den reella byggtiden. Vi är kritiska till att det är lämpligt att bygga denna typ av hus med underbyggda garage på en plats där vattnet ligger så högt.
- Den förra regeringen ville ju att vi villaägare skulle vara med och lösa bostadsbristen genom att bygga Attefallshus och hyra ut. Det är något vi tänkt göra, men nu hamnar den delen av tomten där detta är möjligt i skugga. Vår fastighet påverkas negativt genom att bygget av dessa hus förhindrar oss att uppföra ett komplementhus med goda ljusförhållanden.
- Vi är oroad över trafiken. Generellt runt korsningen, men framförallt vad som kommer hända runt kvarteret. Redan idag är det svårt att ta sig ut i rondellen vid Alléplan. Detta är små gator vi talar om, Vendelsövägen är inte direkt E4an kapacitetsmässigt, så även en liten ökning av biltrafiken märks tydligt för framkomligheten. En redovisning av dagens, och de förväntade, trafikflödena i Trollbäcken behövs. Angöringen till de nya husen, parkering för de kommersiella lokalerna och gästparkering behöver redovisas! Hur gör man för att Värloksvägen inte ska bli helt belamrad med bilar? Hur påverkas de kvarvarande villorna av buller, vibrationer, parkering och avgaser från all den tillkommande trafiken? (både de boendes men även transporter och sophämtning etc)
- Man anger att det är tanken att många ska cykla. Det är verkligen lovligt, men folk börjar inte cykelpendla för att kommunen har en vision om det. Hur detta är tänkt att gå till behöver redovisas, samt även cykeluppställningen. Cykelpendlare har ofta en dyr cykel som av både ekonomiska och tekniska skäl inte kan stå lutad mot ett träd på innergården. Menar man allvar med att p-talet hålls lågt för att det är tänkt att många cyklar måste säker cykeluppställning i låsta förråd redovisas i förslaget, även det tänkta cykel p-talet.

Detta utgör ett mycket ovarsamt ingrepp i vår närmiljö och går helt emot områdets karaktär av småskalig villabebyggelse. Om man ska förändra Trollbäckens karaktär så här drastiskt måste det utredas som ett samlat grepp i dialog med oss som bor här, inte genom att plötsligt skövla enskilda kvarter och låtsas bygga stad på en plätt långt från staden, i strid mot gällande översiktsplan.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

15. Synpunkt från boende Näsby 4:296

Yttrande 1, 2015-06-07:

Anledningen till att jag och min familj sökte oss till Tyresö från Skarpnäck var den luftiga, gröna villamiljön med öppna ytor som finns här. Detta är det främsta skälet som gör Trollbäcken attraktivt och det främsta skälet att vi valde att bosätta oss just här.

Nu håller miljön på att förändras totalt till något som är allt annan än attraktivt. Ville vi ha höga byggnader och tät bebyggelse hade vi bott kvar i Skarpnäck.

Jag bor på Vendelsövägen 87 och kommer att bli av med kvällssolen. Istället för kvällssol får jag en stor skugga över tomten och huset orsakat av en stor betongvägg som blir min kommande utsikt!!

Detta kommer jag att få istället för den luftiga miljö som jag valde då vi köpte vårt hus.

Jag läser att kommunens ambition med platsen är att skapa tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter och jag ställer mig frågande till att man behöver bygga fem våningar. Många bostäder får plats på två våningar. Att klämma in fem våningar förstör hela området. Tror ni att Trollbäckens invånare vill ha det så här och bo så här?

Ni skriver också att ambitionen är fler verksamheter. Vad för verksamheter menar ni? Fler restauranger och kaféer? Fler verksamheter ger ytterligare tätare biltrafik mitt inne i ett bostadsområde? Är det en målsättning? Var ska bilarna till dessa verksamheter parkera?

I ert informationsblad står att ni vill förbättra trafikmiljön, vad menar ni med det? Var kommer ni att hitta parkeringslösningarna som ni talar om? Att förbättra trafikmiljön har vi som bott här försökt med flera gånger men då inte fått något gehör.

Då man tittar på detaljplanen tycker jag att arkitekterna/byggbolagen har gjort ett undermåligt arbete i sin iver att klämma in så många lägenheter som möjligt för att tjäna så mycket pengar som möjligt, vilket verkar vara byggbolagens enda syfte. Byggnaderna är för höga och passar inte in i nuvarande bebyggelse. Det finns ingen luft mellan huskropparna vilket gör att kvarteret kommer att se ut som en betongfästning, inte ett villaområde som det är idag.

Varför nöjer man sig inte med att bygga tvåvåningshus som finns som grannar i området?

Inte trodde man väl i sin vildaste fantasi att bostäder, som normalt sätt är att föredra före en gammal bensinmack, skulle bli ett sämre alternativ. Det är pinsamt att kommunen inte lyckats styra upp ivriga och vinsthungriga byggbolag bättre, så att de tar fram bättre förslag.

Arkitekterna/byggbolagen bakom detta förslag borde skämmas och politikerna som ska fatta detta beslut borde tänka efter väldigt noga innan man bifaller ett sådant undermåligt förslag. Om dessa byggnader blir verklighet kommer det att stå som minne över politiskt ledning och bli en ständig påminnelse om vilka som har hjälpt till att förverkliga denna våldtäkt på Trollbäcken.

Hur kan kommunen gå med på att våldta Trollbäckens fina miljö på detta sätt? Jämfört med kommande miljö så framstår Shellmacken som ett under av arkitektur. Avslutningsvis så undrar jag varför ni hänvisar till www.tyreso.se/kryddvagen i informationsbladet om detaljplanen om Södergården?

På framsidan står det att detaljplanen rymmer ca 200 bostäder inne i texten står det ca 110. Skrämmande, vad är det som gäller?

Om detaljplanen är granskad och genomtänkt på samma sätt som informationsbladet innan det skickades ut säger jag: **Gör om, Gör rätt!**

Yttrande 2, 2015-06-18:

Efter att ha varit på samrådsmötet som hölls i en fullsatt lokal i kommunhuset den 11 juni med mycket upprörda känslor bland de flesta deltagarna. Det märktes att skräckbygget är något som upprör, engagerar och framförallt påverkar Trollbäckensborna.

De synpunkter som jag vill att ni ta i beaktning då ni fattar beslut är följande:

- **Höjden på byggnaderna** är enligt Christian Nützel planarkitekt planerad till 5 våningar. De hyreshus som ligger i området alldeles intill är två våningar. Övriga hus runt omkring är villor. Den modell som visades upp är dessutom HELT utan luft mellan husen utan ligger som två betongblock. På mötet sas att vi skulle tänka bort det för att de ännu inte var klara. Min fråga är då VARFÖR tar man fram en modell och visar och varför visas samma plan i informationsbladet? Enligt mig och alla förutom 1 person (som för övrigt hade sålt sin villa till byggbolaget för 8,2 miljoner) var vi emot att det ska byggas 5 våningar och vill istället ha 2 våningar och då radhus eller stadsvillor (typen som ligger på Vendelsövägen bortom Trollbäckens Centrum) Vill ni att villaidyllen ska förvandlas till nya betongghetton?
- **Trafiken**, med 200 nya lägenheter kommer många nya bilar i området. Bullerutredning har gjorts för de nya lägenheterna. MEN, ingen bullerutredning har gjorts för oss som redan bor i området. Hur kommer det sig? När ska det göras? Eller, struntar ni i det, Har vi gamla Trollbäckensbor inte rätt att få bullerutredning? Kommer vägarna att klara av ökad trafik? Kommer våra hus att klara av ökad trafik? Då buss 825 tidigare trafikerades på Vendelsövägen fick vi och många grannar sprickor i våra hus? Vem står för den eventuella kostnaden som uppstår? På mötet blev vi av C. Nützel uppmuntrade till att cykla eller söka oss till bilpool. Bra tänk, men, vi måste vara verklighetsförankrade. Det är inte som det ser ut idag. Sedan tycker jag också att man kan sträva efter fler bilpooler, men, som sagt, Rom byggdes inte på en dag. Vi är långt ifrån att klara oss utan bil idag.
- **Parkeringen**, hur ska området klara av parkeringen till de nya verksamheter som enligt planen ska börja verka i området. Det är ett stort problem redan idag. Välkommen att beskåda en fredagkväll då alla ska köpa pizza, thaimat och det är bilar parkerar överallt. På vägen och vid våra utfarter?
- **Kollektivtrafiken**, 200 nya lägenheter, minst 200 personer till, troligtvis runt 400. Eftersom att i stort sett alla arbetar i Stockholm så åker de flesta (hoppas vi) kollektivtrafik till jobbet inne i stan. Bussarna är redan idag överfulla. Jag bor mellan Sofieberg och Trollbäckens Centrum. Går jag på i Sofieberg får jag en av de sista sittplatserna, går jag på i Trollbäcken är det garanterat ståplats. Många gånger åker bussen förbi då den är överfull. Det kommer även att bli ytterligare trafikanter då alla flyttar in i nya området vid Gudö där det byggs på båda sidor. Välkommen att pröva åka buss men vänta till hösten då situationen är helt annorlunda nu då det är sommarlov. Vad är planen att göra åt den situationen?

Ni i projektet och ALLA politiker i Tyresö måste se över alla dessa faktorer och tänka på att det påverkar många människor som bor i området. Min uppmaning och vädjan är att ni tänker efter noga innan ni fattar beslut om bygget vid Shellmacken. (Att sedan ägaren av Shellmacken är med och driver bygget och har vinstintresse i affären förklarar för mig mycket att det byggs på höjden istället för omgivningens bästa, usch!)

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

16. Synpunkt från boende Näsby 4:1576

Byggets utformning, storlek, höjd och placering, samt effekt på trafik och miljö.

Området kring Södergården i Trollbäcken är idag ett lugnt, etablerat och charmigt villakvarter med inslag av lägre flerbostadshus, bensinmack och ett antal restauranger. Lejonparten av de personer som idag bor här, har valt att bo här just för att det är ett lugnt villaområde, väl anpassat för den mängd människor som idag bor här. Förslaget som nu Tyresö kommun tagit fram på initiativ av byggbolagen Byggnads AB Abacus och BoCenter Byggtjänst AB säger att man planerar bygga 200 lägenheter i sju huskroppar med underliggande garage. Husen skall vara 5 våningar i en höjd av 15,5 meter för att marginellt trappas ned mot villabebyggelsen. Förslaget är horribelt och frångår vida, vad som kan anses "passa in i övrig bebyggelse". Därtill har det mängder med brister på hänsynstagande mot omgivning, miljö, trafik, och även för tänkta framtida ditflyttade.

1. Höjden om 5-4-3 våningar är helt oacceptabel och kommer innebära att kringliggande villor får en massiv insyn från mängder utav lägenheter och deras balkonger. Detta ändrar karaktären på hela området som blir något överbefolkat och tar helt död på villaidyllen. Det är från de två byggbolagens håll fråga om att helt och hållet visa brist på respekt för alla de kringliggande fastighetsägarna, för att för egen vinning kunna bygga så många lägenheter som möjligt på en så liten plats som möjligt. En linje tyvärr kommunen hittills står bakom. Detta medför dessutom att marknadsvärdet på kringliggande bebyggelse kommer att sjunka. En ersättningsplan för detta har inte presenterats.
2. Antalet lägenheter är helt oacceptabelt, då området inte klarar av den ökande trafik som detta innebär. Detta sätter människoliv på spel genom att ca 200-300 ytterligare bilar åker i ett underdimensionerat område som dessutom är ett område för skolväg till Kumla skola. Därtill blir miljön i området kraftigt försämrat med ett stort ökande av koldioxidutsläpp.
3. Förutom de stora riskerna som tillkommer är det utrymmesmässigt fråga om kaos med så pass många nya bostäder i detta område och med alla de människor och fordon detta medför. Kommunen måste först hitta en lösning på trafiksituationen innan man kan bygga mer lägenheter i detta område. Med så pass många nya bostäder i området kommer trafiksituationen att öka på Kärrvägen, Vendelsövägen, Slättvägen, Trastvägen, Svalvägen, Klockvägen samt Värloksvägen. Den sistnämnda är alltså av kommunen klassad som en skolväg, med mängder av gående och cyklande barn dagligen. Bullernivån

kommer stiga markant i takt med att så många människor och fordon tillkommer i området.

Till detta bör man också tillägga att Trollbäcken idag har köer varje ordinarie vardag vid morgonrusningen från Alléplan upp till Skrubba om ca 10 minuter. Omvänd kö är det varje eftermiddag med köstart ibland borta vid Strandkyrkogården och ända ner till Jungfruvägen. Den kan variera från 10 – 15 minuter. Kommunen måste lösa dessa trafikproblem först innan något bygge av denna storlek kan bli aktuellt någonstans i Trollbäcken.

Miljöpåverkan

4. Placeringen av byggnationen är oerhört märklig. Man skall ta bort bensinmacken, vilket varit planerat sedan länge. Dock är det anmärkningsvärda att man med denna plan skall riva inte mindre än 6 st fullt fungerande fastigheter utöver bensinmacken. Miljöeffekterna för detta är naturligtvis fundamentala. Ett sådant slöseri på resurser bör skarpt ifrågasättas. Varför skall man gå in i ett etablerat område och riva fullt fungerande bostäder och restauranger för att göra plats åt ett bygge som helt ändrar karaktären för 1000-tals Trollbäcksbor?
5. Bygga bostäder och samlingspunkter för vuxna och barn på en gammal bensinmackstomt bör dessutom också ifrågasättas. Rester bör vara oerhört svårt att helt utplåna i tanke på hur många år marken varit bebyggd med en bensinmack.
6. Garage skall byggas under jord i detta område, vilket dessutom gör att bygget får enorma proportioner och i många år stör omnejden.
7. Man hänvisar till att marken t ex inte har bristande stabilitet, vilket är fel. Marken är i stora delar av området mycket sank och grundvattennivån är mycket grund. Detta är en gammal sjöbotten och ett bygge av denna kaliber kommer kräva omfattande pålning, vilket ytterligare kommer störa vid byggförfarandet.

Övrig påverkan

8. Något man helt glömt bort att ta hänsyn till är att det i och med detta kommer tillkomma ett stort antal barn i området. Barnomsorgen i Trollbäcken är redan idag underdimensionerad. Förskolorna är fulla och skolorna kan inte ens idag erbjuda platser till alla Trollbäckens barn. Innan ett nytt bostadsbygge i Trollbäcken överhuvudtaget kan börja diskuteras måste kommunen först ha löst denna problematik med nya eller utbyggda skolor och förskolor.

Byggbolagen

9. Hur har man kommit fram till att just dessa två parter skall hantera byggnation? Har offentlig upphandling gjorts?

Notering

Anmärkningsvärt är att man nu föreslår 5 -våningshus i ett område där fastighetsägare i alla tider nekats att bygga mer än 1,5 eller 2 våningar. Just därför har kommunen varit med och sett till att det är det trevliga område det idag är.

Summering

Det finns idag mängder med bättre platser än denna att bygga nya bostadsområden i Tyresö och Trollbäcken. Dock efter att barnomsorgsfrågan och trafiksituationen i Trollbäcken är lösta.

Att slå ett fungerande område i spillror och ha så många bristande punkter för att upprätta ett bygge i detta område, bör kraftigt ifrågasättas av kommunen. Att bostäder behövs är ingen nyhet, men man kan inte i desperation fortgå med denna plan som har så många brister och frågetecken. Planen har som nämnts dessutom en kraftigt negativ påverkan för omkringboende och för Trollbäcken i stort. I en framtid när alla frågor lösts och en sansad byggplan tas fram, kan ett bostadsområde med maximalt två våningar vara rimligt, om man nu lyckas sanera mackens tomt så pass att bostäder på ett säkert sätt kan byggas där.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

10. Det finns inget som tyder på att någon intresseavvägning mellan motstridiga intressen gjorts. Inte heller har kommunen presenterat alternativa lösningar som visar att man gjort sitt yttersta för att minska skadan för enskilda.
11. Detaljplanen kan mot bakgrund av ovanstående punkter inte antas i sin nuvarande form.

Tillägg till yttrande 1, 2015-06-25:

Min fastighet Näsby 4:1576 står nedanför det berg som en av de som besökte samrådet nämnde riskerar att tappa sin bäring om man gräver ur marken för parkeringsgaraget, då vattnet sannolikt fortsätter rinna ner till den "grop" som krävs i form av parkeringsgarage.

Detta får ju följderna att mitt hus inte kommer kunna stå kvar. Flera hus på Vårloksvägen riskerar bli drabbade av detta.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

17. Synpunkt från boende Näsby 4:410

Det är ganska ytlig information som ges för en så stor förändring som av området. En översiktsbild och korsningen vid Shell räcker inte. Vad är en stadsvilla? Att lägga lägenheter vid vägen som fungerar som bullerskydd känns vettigt men hur man får ett attraktivt område är i övrigt är den viktiga frågan som jag hittar väldigt lite information om. De stadsradhus som byggts de senaste åren i Enskede/Kärretorp är en bebyggelse som jag tycker skulle passa in även här.

Så här tycker jag inför planerade förändringar:

Lägenheter ut mot vägen på 3-våningar och stadsradhus mot övrig bebyggelse i området att utveckla restaurangverksamheten är inte att lägga en restaurang i en trafik Korsning. Istället tycker jag man kan snedda vägen över Shellområdet, vars mark måste vara ganska förorenad och planera ett torg/grönområde mot nuvarande korsning.

Att ha bostäder som har restauranger med uteservering/orangeri mot ett torg/grönområde som inte är trafikstört är mer attraktivt än att sitta i en väg Korsning. Behåll strukturen med handel och kommunikation runt Alleplan och norrut.

Lägenheter i huvudsak för 1-3 personshushåll och större lägenheter med markkontakt för barnfamiljer runt Södergårdsområdet redan idag är det ganska mycket trafik och skolbarn som cyklar saknar cykelväg vilket bör åtgärdas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

18. Synpunkt från boende Näsby 4:1446

3-5 våningar är helt uteslutet. 2 våningar kanske man kan acceptera. det kommer att bli mycket mera trafik om det blir handel & restauranger, ska alla parkera på Slättvägen, Vendelsövägen. kärnvägen som ska hälsa på dom boende & dom som ska äta, vart är det tänkt att parkeringsplatserna ska finns för besökande, idag har jag redan problem med att dom som ska äta på sjöboden & pizzerian vid lunch tid parkerar mittemot min utfart så problemen kommer inte att minska, även kvällstid parkerar bilar mittemot min utfart, när vintern kommer kommer nästa problem som är ändå större, Slättvägen blir smalare eftersom dom som plogar inte alltid plogar Slättvägens bredd utan drar en repa i mitten, så här har jag haft det dom senaste 15 åren & är ganska trött på situationen på Slättvägen. Jag kan inte se att detta bygge gynnar mig på något sätt alls.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

19. Synpunkt från boende Näsby 4:1309

Vi som har bott på Värmlöksvägen 8 b. i 48 år. Från början vart här ett fridfullt, mycket lugnt småhus område. Självklart, att exploateringen här som på så många andra stället gjorde en del förändringar. Tomter som 1200-1500 kvm. Har blivit styckade och där växte upp nya villor från små till mellan stora. Trots detta, behöll området sin villa karakter. De flesta äldre hus har blivit renoverat, moderniserat som kostade mycket pengar men allt detta gjorde man för trivselns skull. I dagens bostads brist pratar man om mycket, naturligt vis brist på nya bostäder. Ingen normal människa vill hindra någon behövande att ska kunna få tillgång till en trevlig boende form. Men nu kommer någonting, att hända som ligger långtifrån den humana, hjälpsamma sättet man förväntar. Jag tycker att den goda i att hjälpa folket, gömmer sig inte i just den goda. Några företag och några lycksökare människor i hopp om snabba pengar försöker styra hela utvecklingen på andras bekostnad. Folk som behöver trevliga, fina bostäder, är just dom unga, ofta penningsvaga människor som måste belåna bostaden stort sätt på livstid. Vi andra som har bott här väldigt länge i ett trivsamt område tycks inte vara värda någonting. Detta kallar jag inte goda gärningar. Tråkiga är att i hemlighet kan byggbolag köpa upp villor, div. företag i en sammanhängande serie med väl lockande priser, sen riva, bygga nytt. Villa ägarna som säljer, känner långt mera pengar än deras hus är värda. Allting ska gå fort, hemlighetsfullt så de flesta reagerar inte innan det blir för sent för att påverka någonting. Sen säger dom, (som har hänt med mej) att "jag bryr mej inte om att man bygger 4 eller 8 våningars hus" (Tack så mycket!) Jag känner mej väldigt besviken för sån inställning. Pengar bestämmer, så skrattar dom bara. Vi andra som försöker få ihop våra pengar, pensionen att räcka, räknas inte helt enkelt. Så är det Säger man då. Kan man inte begära mera? Fattar man inte att vi kommer att känna oss olyckliga? Vem vill ha de

stora hus byggnader här några meter ifrån oss? Ingen! Fråga vem som helst bland de berörda! Bygghem vill bara ha sin del och sen glömma det hela så fort som möjligt.

Här lockas vi med nya cykelvägar som ingen ville ha. Man försöker nonchalera problemet med alla bilar som tillhör 213 nya bostäder. Med parkerings förbud kan man inte trola bort bilarna. Eller hur? Klockvägen, västra sidan två villor, en redan såld, andra ägaren vill inte heller bo kvar, vad jag vet. Vad kommer att hända där? Man vill inte prata om detta just nu men jag tycker att frågan är mycket viktig. Kan inte hjälpas, men jag känner ingenting för att stödja planerna. Nu hade vi några dagar till att yttra om vad vi drabbade tycker. Väldigt kort tid och väldigt sent informerade.

Hoppas att kommunen kan hjälpa till så att även de gamla invånarna ska kunna bo kvar med samma trivsel som tidigare. Jag vet att jag låter väldigt deprimerad men sanningen är att just nu känner jag mej väldigt olycklig.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

20. Synpunkt från boende Näsby 4:393

Yttrande 1, 2015-06-15:

Utgår och ersätts av yttrande nr. 2 enligt nedan.

Yttrande 2, 2015-06-26:

Detta yttrande ersätter tidigare yttrande av den 12 juni 2015.

Allmänna synpunkter

Det har sedan många år tillbaka varit känt att bensinmacken vid Södergården skall avvecklas och ersättas med bostadshus i likhet med nuvarande hus vid Vinrankan och då endast gälla mackens tomt.

Nu när det är dags att verkställa beslutet dyker det plötsligt upp skisser och förslag på byggföretaget Abacus hemsida omfattande en hel stadsdel med femvåningshus. Detta har aldrig diskuterats tidigare och är inte vad de boende runt Södergården förväntats sig. Ungefär samtidigt dyker det upp representanter från Bocenter som besöker tomtägarna och beskriver vad som skall byggas samtidigt som de erbjuder sig att köpa fastigheten för förmånliga priser Detta blir för många en mänsklig katastrof. Några ser sitt tänkta åldrande bli en mardröm. Andra är bättre förhandlare och lyckas få bra betalt och några säljer i panik.

Några få veckor senare dyker planerna upp på kommunens hemsida och det visar sig vara Abacus förslag (Bocenter). Men nu omfattas även villabebyggelsen på motsatta sidan Vendelsövägen och även där med femvåningshus och så kallade stadsvillor i 4 respektive 3 våningar placerade med gavlarna endast 4 meter från våra tomgränser. Efter ytterligare några veckor erhåller de närmast boende (cirka 10 fastigheter) projektförslag med detaljerad beskrivning av förslaget samt en mycket snäv tidplan över de olika faserna i utförandet.

Det måste ifrågasättas om förslaget som är ett hastverk framtagits enligt gällande förordningar Ingen analys av trafiksituationen eller möjligheten till skolor för de nyinflyttande i området fanns framtagen.

På samrådsmötet 11/6 2015 framgick det att kommunen går helt i otakt med invånarna. Det blev inget samråd utan endast en redogörelse för hur projektet var tänkt. Det rådde även stor enighet om att det kommer att uppstå större trafik och parkeringsproblem än i dagsläget.

Beträffande delområde 2 kan konstateras att de tre så kallade statsvillorna ligger alldeles för nära de ovanförliggande fastigheterna (4 meter!) och med en höjd på mellan 9 till 10 meter Fastigheterna kommer att bli oattraktiva. Se PBL 8:9 (... tillses att en betydande olägenhet för omgivningen inte uppkommer) Vi anser att de tre stadsvillorna skall slopas.

Övriga synpunkter

Bussförbindelserna fungerar i dagsläget men några linjer har dragits in på senare tid. På dagtid finns endast få bussar till Alleplan. I rusningstid händer det att elever inte kommer med utan får vänta på nästa buss. Vid projektering av nybyggnationerna måste räknas med betydligt större trafikbelastning än i dag samt även ett behov av fler yttre parkeringsplatser.

Det händer redan i dag att det nattparkeras på Svalvägen samt att tomtinfarterna användes som vändplaner SE även PBL 8:9 (skäligt utrymme för parkering m.m.).

En komplett analys av trafiksituationen behövs. Hitills har trafiksituationen vi Södergården inte varit några problem. Någon form av styrning av trafiken på vägarna söder om Vendelsövägen kommer att behövas. Svalvägens asfalterade bredd är endast cirka 4meter och mellan tomtgränserna cirka 6meter Det är svårt att mötas på flera ställen och vägen går ej att bredda. Motsvarande för Slättvägen är 5meter respektive 8meter. Att etablera några butiker i den nya bebyggelsen kommer troligen ej att vara framgångsrikt. Det har syntts tydligt under åren vid Alleplan. Trollbäcksborna storhandlar det mesta i de betydligt billigare storvaruhusen i Haninge.

Att anlägga en lekpark vid Trastvägen verkar för smått. Villorna där har ju sina utfarter i det grönområdet. Det finns redan en bra park vid Värloksvägen som kan utvecklas. Tankarna på att anlägga någon sorts torg i korsningen Vendelsövägen /Kärrvägen är väl ämnat för nyinflyttade personer i de nya husen. Nuvarande Trollbäcksbor har sina villor och trädgårdar som favoritplatser.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

21. Synpunkt från boende Näsby 4:408

Jag har bott här de senaste 15 åren och jag har aldrig hört talas om att det fanns planer på att bygga ett så pass stort område med bostäder här. Bostäderna som planeras är helt annorlunda mot nuvarande bebyggelse och jag ser det som svårt att få det att smälta in i området utan att området helt förändras till sin karaktär till det sämre.

Jag vet att bägge bensinstationerna eventuellt skulle bebyggas med andra byggnader och det kanske kan vara rätt men nu handlar det om att ta bort befintliga villor och ersätta med 5-våningshus. Dessutom så kommer informationen om detta i brevlådan den mest hektiska tiden på året för de flesta, och svarstiden är ganska kort och framförallt, den går ut i midsommarveckan. Det känns som det är ett väldigt forcerat

projekt, och med tanke på konsekvenserna för området så tycker jag kommunen måste beakta detta och komma ut med mer information till fler personer i området och även förlänga tiden för att lämna in synpunkter.

Bebyggelsen söder om Vendelsövägen, dvs projektet delområde 2, bör INTE byggas. Detaljplanen bör ändras så att man inte bygger den typen av hus här. Idag är området av en helt annan karaktär, och jag tycker att det ändras i mycket negativ riktning. Att avveckla bensinstationerna i området och utnyttja den mark till låga, 2-3 våningar, flerfamiljshus som smälter in i området kan fungera utmärkt. Det verkar inte som den som planerat bebyggelsen har ens sett hur det ser ut idag här, att skövla ett befintligt uppvuxet villområde för att bygga nytt när det finns annan mark tillgänglig är inte bra.

Trafiken

Med stor sannolikhet blir det ca 1 bil per hushåll, de som köper bostadsrätter är inte samma personer som de som idag bor i hyresrätter i området, där det sannolikt inte alls är lika mycket bilägare. Var ska bilarna parkeras, det räcker inte alls att ha underjordiska garage, dels finns det dom som inte vill ha bilen där eller inte vill betala för det, dels finns det många ärenden man gör med bilen då man bara vill ställa den en kortare stund. Det måste göras bilparkeringar ovan jord i annat fall kommer Svalvägen och andra intilliggande vägar att få stora problem med trafik och parkerade bilar.

Trafiken kommer att öka dels ut till stora vägen förbi Kumla Skola, dels kommer trafiken att öka Kärrvägen bort genom Trollbäcken till Tyresö Centrum. Där är över huvud taget inga stora vägar som kan ta upp den trafiken.

Torg i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen och butiker.

Fortsatt satsningen på Alléplan, det finns inga underlag för att affärer eller torg ska bära sig endast 800 meter från varandra. Alleplan finns redan och där finns också mataffär vilket gör att det kommer besökare dit.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

22. Synpunkt från boende Näsby 4:252

Som boende i Södergården vill vi överklaga Tyresö kommuns förslag till detaljplan för bostäder vid Södergården.

I den detaljplan som presenterades i september 2014 var det tänkt att byggas ett mindre antal 2-3 vånings stadsradhus och inte 3-5 vånings bostadshus som nu, vilket förändrar villabebyggelsen och dess närmiljö i orimlig negativ riktning. Vidare har kommunen i tidigare samråd med invånarna konstaterat att: Tyresö har en bebyggd miljö som stöder livet mellan husen genom mänsklig skala, form och klimat. Småskalighet går igen i allt som företagande, kommunens verksamheter och boendemiljöer. Vi anser att denna detaljplan inte på något sätt lever upp till det.

Vidare anser vi att förslaget strider mot den trafiksituation vi har idag. Det behövs ingen "raketforskare" för att förstå att då man planerar över 200 lägenheter så blir det en ohållbar ökning av bilar och trafik i villabebyggelsen, skolor och dagis.

Vi kan inte heller hitta, eller ha fått ta del av, någon geoteknisk undersökning som påvisar att den gamla sjöbotten, som det är tänkt att byggas på, är lämplig för ändamålet med tanke på den ökade/tyngre trafikbelastning, utgrävning, pålning, omdränering mm.

Att man som boende i området fått veta att byggnadsföretagen, som önskar att kommunen ska ta fram en ny detaljplan för området, börjat köpa ut villaägare gör oss mycket ledsna och upprörda. Det skapar en oro, inte bara för oss utan även för våra grannar. Inte minst för att detta skett på ett sätt som gör att man får en känsla av allt redan är bestämt ändå och att vi inte kan påverka förslaget.

Vi tycker förslaget är förkastligt och ber Tyresö kommun omvärdera och återgå till den detaljplan som fanns tidigare för området.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

23. Synpunkt från boende Näsby 4:299

Synpunkter gällande samråd för detaljplan "Bostäder vid Södergården".

- Den föreslagna höjden på nybyggnationen är för hög för att anses som anpassad till den befintliga, intilliggande bebyggelses struktur och skala.
- Den föreslagna bebyggelsen riskerar att ytterligare höja bullernivån i området. En uppdaterad bullerutredning krävs för hur projektet Bostäder vid Södergården påverkar närområdet och de enskilda fastighetsägarna. Eventuella åtgärder för att bibehålla alternativt förbättra dagens bullernivå utifrån en bullerstudie av närområdet ska ingå i projektet.
- Enligt den framtagna solstudien kommer vår fastighet att skuggas detta påverkar fastigheten negativt vilket vi inte accepterar.
- Enligt det gällande förslaget på byggnationer kommer vår bostads öppna utsikt i västlig riktning att begränsas kraftigt vilket vi inte accepterar.
- Den föreslagna höga byggnationen tenderar att ge en betydligt ökad insyn till vår fastighet och bostad vilket inkräktar på vår levnadsstandard, detta riskerar att ge en negativ inverkan på vårt hälsa och privatliv.
- Infrastrukturen i området är inte anpassad att klara av den stora förtätning som är föreslagen. Fler människor som bor och vistas inom området kommer innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Detta problem är lyft i projektet utan lösning, vi anser att gällande förslag inte bör godkännas utan en lösning på problemet.
- Parkeringsmöjligheter för boende och besökande anser vi är för lågt tilltaget. Risken är stor att det låga antal parkeringar ställt i relation till antalet nya lägenheter och invånare kommer att skapa följdproblematik för oss fastighetsägare i området. Vi ser även en ökad risk till onödig trafik om antalet långtidsparkeringar blir för lågt.

- Vår fastighet är idag utsatt för markvibrationer vid trafik på Kärrvägen. Ytterligare utredning krävs om hur projektet Bostäder vid Södergården påverkar markvibrationer både avseende uppförande av fastigheter, byggnation samt vid färdigställt bygge.
- Det finns en oro hur befintlig grönska längst med vägar i det föreslagna området ändras vid införandet av gång- och cykelstråk.
- Med det liggande förslaget ser vi svårigheter att sammankoppla ett stadsmässigt gaturum i den idag uppvuxna villastaden kring Södergården på ett smakfullt sätt. Vi föreslår att ambitionen istället bör vara att skapa bostäder med hänsyn till den intilliggande bebyggelsens struktur och skala. Detta anser vi skulle kunna genomföras med flerbostadshus liknande de befintliga flerbostadshusen längst med Vendelsövägen (exempelvis Vendelsövägen 77) alternativt bebyggelse liknande nybyggnationen som uppförts vid Vendelsövägen 10.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

24. Synpunkt från boende Näsby 4:299

Synpunkter gällande samråd för detaljplan "Bostäder vid Södergården".

- Den föreslagna höjden på nybyggnationen är för hög för att anses som anpassad till den befintliga, intilliggande bebyggelsens struktur och skala.
- Den föreslagna bebyggelsen riskerar att ytterligare höja bullernivån i området. En uppdaterad bullerutredning krävs för hur projektet Bostäder vid Södergården påverkar närområdet och de enskilda fastighetsägarna. Eventuella åtgärder för att bibehålla alternativt förbättra dagens bullernivå utifrån en bullerstudie av närområdet ska ingå i projektet.
- Enligt den framtagna solstudien kommer vår fastighet att skuggas detta påverkar fastigheten negativt vilket vi inte accepterar.
- Enligt det gällande förslaget på byggnationer kommer vår bostads öppna utsikt i västlig riktning att begränsas kraftigt vilket vi inte accepterar.
- Den föreslagna höga byggnationen tenderar att ge en betydligt ökad insyn till vår fastighet och bostad vilket inkräktar på vår levnadsstandard, detta riskerar att ge en negativ inverkan på vårt hälsa och privatliv.
- Infrastrukturen i området är inte anpassad att klara av den stora förtätning som är föreslagen. Fler människor som bor och vistas inom området kommer innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Detta problem är lyft i projektet utan lösning, vi anser att gällande förslag inte bör godkännas utan en lösning på problemet.

- Parkeringsmöjligheter för boende och besökande anser vi är för lågt tilltaget. Risken är stor att det låga antal parkeringar ställt i relation till antalet nya lägenheter och invånare kommer att skapa följdproblematik för oss fastighetsägare i området. Vi ser även en ökad risk till onödig trafik om antalet långtidsparkeringar blir för lågt.
- Vår fastighet är idag utsatt för markvibrationer vid trafik på Kärrvägen. Ytterligare utredning krävs om hur projektet Bostäder vid Södergården påverkar markvibrationer både avseende uppförande av fastigheter, byggnation samt vid färdigställt bygge.
- Det finns en oro hur befintlig grönska längst med vägar i det föreslagna området ändras vid införandet av gång- och cykelstråk.

Med det liggande förslaget ser vi svårigheter att sammankoppla ett stadsmässigt gaturum i den idag uppvuxna villastaden kring Södergården på ett smakfullt sätt. Vi föreslår att ambitionen istället bör vara att skapa bostäder med hänsyn till den intilliggande bebyggelsens struktur och skala. Detta anser vi skulle kunna genomföras med flerbostadshus liknande de befintliga flerbostadshusen längst med Vendelsövägen (exempelvis Vendelsövägen 77) alternativt bebyggelse liknande nybyggnationen som uppförts vid Vendelsövägen 10.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

25. Synpunkt från boende Näsby 4:296

Volymer

Husvolymerna är absurt stora, både till höjd, men även huskropparnas längd är orimligt långa. Detta är inte anpassat till den existerande bebyggelsen. Detta bryter fullständigt mot den existerande Översiktsplanen. Andemeningen med nuvarande översiktsplan är att bibehålla småskaligheten. Om man förvränger texterna i ÖP och tolkar in helt andra volymer och helt struntar i andemeningen, så kan man genom att blunda för vad som menades med stadsvillor och småskalighet få det till att det endast är bredden på huskroppen som avgör om det kan kallas för stadsvilla. Naturligtvis måste även höjden och utformningen räknas.

Huskroppen längst Kärrvägen bör brytas upp i tre huskroppar med minst 10 meter mellan husen. På båda sidor om Vendelsövägen bör vardera huskropp delas upp på två huskroppar, d.v.s. två huskroppar blir fyra. Detta för att skapa luftighet och släppa fram solljuset. Utrymmet bör planteras med växtlighet för att skapa grönska. Höjden bör sänkas till samma nivå som norra delen av torget i Strand centrum, d.v.s 2-3 våningar omväxlande, med sadeltak för att få ner volymkänslan och även för att få till en småstadskänsla och intrycket av småskalighet. Platta tak med tre våningar ger ett helt annat intryck än två våningar plus sadeltak. Det är höjden upp till takfoten som avgör känslan, inte höjden upp till skorstenen/taknocken.

Biltrafiken

Parkeringsmöjligheter.

Det kommer enligt samrådsmötet inte att byggas några parkeringsplatser i gatuplan, och de som byggs i källaren kommer att vara alldeles för få och förmodligen inte ens

räcka till för de boende. Detta leder till att bilar kommer att parkeras runt omkring i villakvarteren.

Inventering av P-platser i Trollbäckens centrum.

88 vid Hemköp
15 vid Apoteket
70 vid ICA
21 vid busscentralen (infartsparkeringen inte inräknad)
37 vid Colorama
7 vid Borgs bageri
4 vid Katyas
4 vid XL-bygg
4 vid Jellenas Frisör
12 vid Lampaffären
9 vid Eget Hem mäklare
14 vid Köttboden
10 vid Holmgrens möbler
9 vid ABO verken
7 vid Trolldäck

Totalt 311 P-platser

Då har jag inte ens räknat med de reserverade platserna för boendeparkering och för anställda vid företagen. Centrum med mycket verksamhet kräver också mycket parkering. Var ska dessa P-platser byggas runt Södergårdsområdet? På samrådsmötet förklarade Planarkitekten att de P-platser som fanns idag var fula och skulle minskas. Det resonemanget går inte ihop. Mer verksamhet men mindre parkering ??? De parkeringar som ska byggas under jord kommer inte ens räcka till de boende om det blir 200 bostäder. Återigen har man inte tänkt igenom saker och ting. Man bygger helt enkelt för mycket och för stort.

Bygg bara 100 bostäder.

Byggbolagen kommer inte att ta något som helst ansvar för framtida parkeringsproblem, det ingår inte i deras roll. Men det ingår i Kommunens roll.

Buller

Tung trafik till byggområdet. Vendelsövägen är inte byggd för tung trafik. Ska det under flera års tid trafikeras av tung trafik så kan detta orsaka vibrationsskador på husen. Många hus står på lera vilket leder vibrationer. Eftersom Vendelsövägen inte är byggd på ett sätt som dämpar ut vibrationer från tung trafik så kommer tungt lastad tung trafik att orsaka vibrationsskador i många hus. Vi motsätter oss bestämt att lastbilar med last tyngre än 6 ton trafikerar Vendelsövägen till och från bygget. Vi kräver att en utredning görs av Vendelsövägen och vibrationer från tung trafik.

Kollektivtrafiken

SL kommer att dra ner på turtätheten på grund av dålig ekonomi. Att då hoppas att SL ska öka turtätheten i området känns inte framkomligt. Vi kräver att kommuner får garantier från SL att utöka turtätheten innan bygglov beviljas. Drar man ner till max 100 nya bostäder så minskar problemet med kollektivtrafiken. Redan idag är det i rusningstrafik fullt på bussarna. Att då bygga stort gör att kollektivtrafiken inte kommer att fungera och fler kommer att välja pendla med bil. Dessa kommer att

behöva parkeringsplatser kring Södergård. De P-platser som byggs under jord till de nya bostäderna är enligt samrådsmötet beräknat till 0,8 per hushåll. Detta förefaller direkt underdimensionerat.

Ett centrum behöver ett riktigt torg, inte en gatukorsning som kallas för torg.

På samrådsmötet förklarades att korsningen Kärrvägen x Vendelsövägen skulle bli ett lågfartsområde och tillsammans med de fyra hörnen i korsningen bilda ett "torg". Man skulle enkelt kunna ta sig över korsningen eftersom det var ett "torg" / lågfartsområde.

Denna del är vi mycket positiva till. Men vi har svårt att tro att kommer att kunna förverkligas eftersom det redan idag är mycket trafik i rusningstid. Om det blir en "centrumutveckling" av området så krävs ett större kundunderlag för att få de nyetablerade verksamheterna att gå runt. Den lokala befolkningen räcker inte till för att hålla ett centrum under armarna.

Dessa nya verksamheter kommer att behöva locka in nya kunder med ökad trafik som följd. Denna trafik kommer att öka trycket på "lågfartsområdet". Folk kommer inte att vilja promenera över denna korsning/lågfartsområde när det är stort tryck i trafiken. Hur ska detta kunna göras till ett lågfartsområde undrar vi? Att sätta upp en skylt kommer inte att fungera. Det kommer att krävas ljusreglering för att hejda flödet av bilar när någon ska gå över vägen.

För att göra området till ett trevligt centrum så krävs mer än att göra en trafikerad korsning till "torg". Det krävs ett riktigt torg, där man kan stå stilla utan att bilar börjar tuta eller att man riskerar att bli överkörd av en bil. Varför planeras det inte för ett torg om nu området ska genomgå en centrumutveckling? Vårt förslag är att göra torgyta i hörnet Kärrvägen x Vendelsövägen på nuvarande Shell-område samt vid nuvarande Indiska restaurangen. Minimal yta bör vara minst lika stor som torget vid Strand centrum. Mindre yta än så skapar ingen torgkänsla.

Sänkning av grundvattnet

De tänkta parkeringsgaragen under jord kräver utgrävning och ständig pumpning. Man avser sänka grundvattnet o området. Detta leder till att marken torkar och kan orsaka sättningsskador på omkringliggande villor. Många hus står idag på ren lera. Torkar detta ut så krymper det. Många hus i området står på ren lera.

Södergård restaurang

Södergård har sina kunder bland hantverkare och lastbilschaufförer med ofta stora bilar och lastbilar. Dessa kräver stora parkeringsytor, vilket Södergård har idag. Efter omdaning till höga hus och förtätning kommer det inte att finnas stora generösa parkeringsytor längre. Att parkera en lastbil i ett underjordiskt garage är ingen bra idé.

Thairestaurangen lägger ner

Efter samtal med ägarna av Thairestaurangen så framkom att de inte kommer att fortsätta sin rörelse i det nybyggda huset.

Indiska restaurangen upphör

Enligt uppgift kommer den Indiska restaurangen inte att öppna igen i området.

Verksamheter

Av de restauranger som idag finns och kommer att behöva ometablera sig i nybyggda lokaler så kommer ingen att öppna igen. Därmed har man tappat 100% av restaurangerna som omfattas av detta förslag till ny detaljplan.

Detta är oroväckande. Det som skulle bli bättre riskerar att bli sämre.

Den verksamhet som finns idag och som av vissa kallas för "nav" i form av restauranger kommer med stor sannolikhet att försvinna. Kvar blir en massa tomma lokaler för uthyrning till vadå? Men det är ju inte byggbolagens problem, de säljer ju allt, och problemet att hyra ut överläts åt den nya bostadsrättsföreningen.

Mer verksamhet ger mer inflöde av biltrafik

För att få snurr på verksamheterna som ska öppna så måste betydligt fler människor lockas in i området. Hur ska det gå till med den konkurrens som finns i form av Port 73 i Haninge med massor av shopping och restauranger bara en kort bilresa bort. Även Haninge centrum kommer att locka betydligt fler. Hur har man egentligen tänkt? Hur ska detta kunna bli ett centrum? Har någon form av analys gjorts för att se vilka förutsättningar det finns för att utveckla Södergårdsområdet till ett centrum?

Att bygga 200 bostäder och i förlängningen kanske 1000-2000 (förskräckliga tanke) räcker inte för att "skapa" ett kundunderlag, möjligtvis kan några mindre snabbmatställen och någon kiosk gå runt på detta kundunderlag. För att skapa ett centrum måste man locka folk utifrån och med rådande konkurrens så ser det ut som en mycket dålig idé. Det är helt fel plats, med dåliga förutsättningar eftersom de parkeringsytor som finns idag kommer att tas bort och endast ersättas med underjordiskt garage som bara räcker till de boende och knappt det ens.

Kort sagt: Detta att göra någon form av centrum är en mycket dålig idé som dessutom inte är förankrat hos oss som bor i området. Vart tog medborgarinflytandet vägen?

Vad är det man vill uppnå? Knappast ökad verksamhet. Det saknas förutsättningar för det. Det enda man kommer uppnå är några mindre verksamheter, men om det är syftet så blir priset oerhört högt för dessa mindre verksamheter. Det alla redan har räknat ut är att detta inte är det egentliga syftet.

Slutsatsen är att det enda syftet är att klämma in så många bostäder som möjligt i området.

Allt prat om "Centrumutvecklingsplan" att knyta ihop Södergården med Trollbäckens centrum, faller på sin egen orimlighet. Det är fler bostäder man från politikerhåll vill ha.

Fler bostäder är det ingen som motsätter sig. Absolut ingen. MEN, det som nu är föreslaget i detaljplanen är en skam utan dess like. Att i ett villaområde bygga höga och långa betongkolosser som med sin absurda storlek framstår som rena betongfästningar är rent ut sagt skamlöst. Huskroppar som är 70-80 meter långa utan öppningar, 4-5 våningar högt, placerade långt ut mot vägen i en U-form med knappt någon öppning mellan dessa enorma huskroppar. Det liknar rena öststatsarkitekturen. Det finns inga fasadmaterial, balkonger, färger eller "gestaltningar" som kan rädda dessa monster till betongfästningar från att orsaka en total katastrof för området. Att som kommunens företrädare på samrådsmötet försöka slingra sig och prata om "gestaltningar" för att få folk att uppleva dessa betongfästningar som små nätta

stadsvillor var ett löjeväckande skådespel och rent ut sagt pinsamt att se. Ett sådant konststycke klarar inte ens Joe Labero av. Om det var möjligt så hade det redan gjorts på andra ställen.

Frågan infinder sig: Varför väljer man att "offra" denna del av Trollbäcken? Är det för att Kommunen desperat behöver nya bostäder? Det kan det knappast vara eftersom det finns andra områden där det är möjligt att bygga stort och dessa 200 bostäder är försumbart. T.ex. ska det tydligen byggas 1000 nya bostäder vid Tyresö Centrum. Om man lugnar ner sig och väljer att bygga 100 bostäder istället för 200, och därigenom kan bygga lägre och glesare med mer luft och ljus, så möjliggör man det att detta område blir fortsatt attraktivt, istället för att förvandlas till en betongförort. Varför vill man att området ska se ut som ett nytt Bollmoraberg eller Husby? Trollbäcken bör fortsätta se ut som Trollbäcken.

Vem förflyttar sig från ena änden till den andra änden av detta så kallade "stråk" till fots? Vill man av någon underlig anledning göra det så blir det med bil.

Har man undersökt kundunderlaget till alla dessa butiker som man tror ska öppna här?

Är tanken att man ska locka folk utifrån att ta sig hit och köra in i området med bil? och parkera var?

Några idéer:

För att utveckla detta till ett promenadvänligt stråk så är det inte fyrkantiga höga betonghus man vill se. En idé som jag hoppas att de styrande egentligen redan har är att göra detta stråk till något unikt vad gäller småstadskänsla, att bygga vidare på småskaligheten, att göra detta område så till en småstadssidyll, blanda in lite av känslan av 50-60-talet då området byggdes. Blanda tak i olika höjder och utformningar, sadeltak, brutna tak med mera, men inga fyrkantiga lådor. Olika fasader, olika utformningar, blanda 2 och 3 våningar, mycket luft mellan huskropparna helst 10 meter, då kan utrymmet mellan huskropparna utnyttjas till planteringar och serveringar. Inte längre huskroppar än 20 meter Jag tror att en sådan utveckling skulle få alla i området med sig. Naturligtvis kommer byggbolagen att protestera starkt eftersom detta skulle minska deras vinstmarginal. Här måste kommunen stå stark. Detta skulle verkligen utveckla området och göra det till ett ännu attraktivare område. Det är väl i Kommunens intresse att göra Tyresö mer attraktivt, inte tvärtom.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

26. Synpunkt från boende Näsby 4:1126

Trevåningshus med fönster och balkonger mot vår uteplats, vardagsrum, sovrum 9,5 meter högt, beroende var ifrån man räknar, då ej markplan är detaljerat bredd på hus ej är färdigställt. Kan tänka mig 2 våningar gränsar mot vår tomt. Vi har häck som skyddar mot insyn.

Den planerade fastigheten skall ha garage och innergård mot tomten vilket skall grävas, pålas, gjutas. Det tomt området har en betydlig högre nivå än våran tomt, hur skall man lösa detta då det flödar vatten från grannfastigheten 4:1125 och säkert på andra ställen också.

VI KRÄVER EN STOR GEOLOGISK UNDERSÖKNING FÖR ATT FÅ REDA PÅ VART VATTNET TAR VÄGEN?

Kommer det att översvämma tomten döda träd, buskar blommor mm, eller uttorkning av lerlager, vad händer då om 5-15 år.

Ljud och buller 70 dbl från en fastighet som är byggd som en tratt mot oss, hur högt blir dbl värdet hos oss? Detta måste utredas.

Plan och bygglag (2010:900)

PBL anger i 2 kap 1 par och 4 kap 36 par att ta hänsyn ska tas till såväl allmänna som enskilda intressen och att detaljplaner ska utformas med skälig till befintliga förhållanden på platsen.

NÄSBY 4:1126 Kommer att få höga byggnader i direkt anslutning till tomten och fastigheten vilket innebär direkt insyn mycket nära NÄSBY 4:1126 Vi anser att enskilda intressen inte har tagits enl, PBL.

SLUTLIGEN BÖR TYRESÖ KOMMUN SKAFFA SIG ETT SKÖNHETSÅD
Som tittar på området om det passar med höghus bland villorna. Detta kan ej kallas en försiktig förtätning utan ett våldsamt övergrepp.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

27. Synpunkt från boende Näsby 4:397

Generellt är samrådsunderlaget mycket bristfälligt och ej genomarbetat, vilket gör det svårt att lämna synpunkter. Nytt samråd bör hållas när underlaget är mer genomarbetat.

Har nedan sammanställt de synpunkter som ändå går att lämna.

- Enligt gällande översiktsplan föreslås att mindre förtätningar kan bli aktuellt i Trollbäcken. "Stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus" står angivet i översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse är inte mindre flerfamiljshus utan innebär en mycket stor förtätning och förändring av områdets karaktär och stämmer inte överens med översiktsplanen.
- Enligt översiktsplanen är inte området söder om Vendelsövägen utpekad som område lämpligt för mindre förtätning. Föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan.
- Framtagande av ny översiktsplan pågår i kommunen och då föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan bör denna detaljplan invänta att den nya översiktsplanen blir fastställd.
- Den föreslagna bebyggelsen kommer ändra områdets karaktär påtagligt och borde ingå i ett större sammanhang och inte bara upprättas för detta lilla planområde, hur ska hela Vendelsövägen utvecklas? Hur ska trafiken hanteras i ett större sammanhang?

- Föreslagen bebyggelse är alldeles för hög och kommer ändra områdets karaktär påtagligt. Två våningar mot angränsande tomter och tre våningar vid Vendelsövägen skulle ansluta mycket bättre mot befintlig bebyggelse. Huskropparna måste även brytas upp så att bebyggelsen anpassas bättre mot befintlig bebyggelse.
- Av illustrationerna på plankartan framgår ny vegetation mellan mitt hus och blivande byggnaderna vilket är väldigt bra (se volymsskiss i nedre vänstra hörnet), men den nya vegetationen måste planteras inom planen och inte på min fastighet. Ett lämpligt avstånd mellan ny bebyggelse och vår tomtgräns är 8 m så föreslagen vegetation får plats.
- I samband med samråd är det viktigt att allmän platsmark prövas eftersom byggnaders funktion och utseende till stor del kan styras i bygglovet. I samrådsunderlaget framgår endast olika önskemål om tex cykelbanor, angöring, lastplaster etc inga konkreta förslag. Nytt samråd bör hållas när detta material är framtaget.
- På samrådsmötet angavs att de ytor som är angivna som torg är tänkta som parkeringsplatser för blivande verksamheter, varför är dom då angivna som torg i planen? Det är direkt olämpligt att anlägga parkeringsplatser i direkt anslutning till korsningen. Hur är korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen tänkt att utformas? Hur anordnas parkeringsplatser till planerade verksamheter? Intrycket från samrådsmötet var att detta inte alls studerats. Börja med en noggrann trafik analys innan nya planförslag går ut för samråd.
- Hur säkerställs att X området är tillgängligt för allmän gångtrafik?
- Det som i planen är angivet som lokalgata är alldeles för smalt, hur ska körfält, busshållplatser, cykelbanor, angöring, handikappplatser etc få plats?
- Ingen miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen. Bedömningen av hushållning med naturresurser är mycket bristfällig, inom området finns ett flertal nyrenoverades villor som kommer att behövas rivas för den nya bebyggelsen. En noggrann utredning behöver här göras om det är lämpligt att riva dessa hus och vilken påverkan det får på miljön och våra naturresurser.
- Fastighet 4:396 har tidigare haft verksamhet som både dagligvaruhandel och tv-reparationer vilket medför att risken för markföroreningar torde vara hög, hur detta ska hanteras nämns inte i samrådsunderlaget. Hur markföroreningar vid bensinmacken ska hanteras nämns mycket bristfälligt.
- Parkeringstalen är alldeles för låga, ett parkeringstal på 1,0 till 1,5 är mer representativt för föreslagen bebyggelse med begränsad busstrafik och ingen dagligvaruhandel inom gångavstånd. Hur säkerställs att inte boende och besökare till verksamheterna parkerar på lokalgatorna?
- Enligt underlaget har "planområdet god försörjning av kollektivtrafik". Planeras nya busslinjer? eller menas att en buss i vardera riktningen under lågtrafik och lite fler bussar i rusningstrafik är god försörjning av kollektivtrafik?

- I underlaget hänvisas till ett kvalitetsprogram som ska tas fram för bebyggelsens utformning, disponering av ytor etc. Detta ska regleras i detaljplanen och vara tillgängligt att lämna synpunkter på under samrådet och inte utföras utan insyn.
- I underlaget anges att "alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras", hur ska detta göras rent konkret?
- Enligt underlaget anges att "Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförandet av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas." Då föreslagen detaljplan avviker väsentligt mot den översiktsplan som antogs 2008 kan inte detta vara gällande.
- I dag är det mycket stora problem vintertid i korsningen med hantering av snömassor. Hur har det hanterats i föreslagen detaljplan? Är det säkerställt att ytor för snöupplag finns så dom inte läggs i direkt anslutning till korsningen vilket är fallet idag.
- Hur säkerställs att grundvattennivåer inte påverkas vid anläggandet av underjordiska parkeringsgarage? har någon hydrogeologisk utredning genomförts?
- Saknar solstudie för den nya bebyggelsens påverkan på vår fastighet.
- Hur ska skola och barnomsorg lösas för denna exploatering?

Arbeta om förslaget fullständigt och utför erforderliga analyser.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

28. Synpunkt från boende Näsby 4:430

Allmänt

Kommunens vilja att utveckla området kring korsningen vid Södergården är positiv och kan leda till en förbättrad miljö i centrala Trollbäcken. Att ersätta Shellmacken med lägre flerfamiljshus som smälter in i villaområdet gör området mer attraktivt och höjer livskvaliteten för de boende. I kombination med förbättrade gång- och cykelvägar erhålls ett Trollbäcken för framtiden.

Föreslagen detaljplan "Bostäder vid Södergården" försämrar däremot miljön i centrala Trollbäcken. Skälen anges nedan.

Konflikt med översiktsplan för Tyresö kommun

Föreslagen detaljplan "Bostäder vid Södergården" överensstämmer inte med översiktplanen. I gällande översiktplan för Tyresö kommun står det:

Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel.

- *Området består av kommunal mark och en privat villafastighet.*
- *Området består av Kringlans fritidsgård. Den kommunala fritidsverksamheten kan införlivas med ny bebyggelse eller samordnas med närliggande skolverksamhet.*
- *Området består av OKQ8:s bensinpumpstation och Trollbäckens egnahemsföreningsfastighet.*
- *Området består av Shells bensinstation och en kommunalt ägd fastighet.*

Föreslagna flerfamiljshus med fem våningsplan i detaljplan "Bostäder vid Södergården" kan inte betecknas som mindre flerbostadshus. En konsekvens av detta är att detaljplan "Bostäder vid Södergården" behöver arbetas om för att bättre överensstämmer med översiktsplanen.

Ett helhetstänkande är nödvändigt

Ett genomförande av kommunens långsiktiga planer för området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan kommer att innebära ett stort ingrepp på miljön i centrala Trollbäcken. Dagens lugna och lågbyggda villaområde kommer att förändras till ett område med stadskaraktär och tät bebyggelse.

Förändringen av centrala Trollbäcken kommer att bli omfattande. För att kunna ta ställning till detaljplan "Bostäder vid Södergården" måste detaljplanen kompletteras med planen för hela området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan. Nuvarande detaljplan "Bostäder vid Södergården" kommer att ha direkt inverkan på kommande utveckling av området längs Vendelsövägen och området på andra sidan korsningen vid Södergården.

Detaljplan "Bostäder för Södergården" behöver arbetas om. Det nya förslaget behöver kompletteras med en plan för hela området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan.

Antalet sakägare behöver utökas

På sikt kommer hela området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan att påverkas av detaljplan "Bostäder vid Södergården". Detta innebär att antalet sakägare för detaljplan "Bostäder vid Södergården" behöver ses över. En utökning är nödvändig.

Ett enkelt planförfarande kan inte accepteras

Med tanke på omfattningen av detaljplan "Bostäder vid Södergården" och dess inverkan på kommande byggnation på andra sidan korsningen vid Södergården och längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan kan ett enkelt planförfarande inte accepteras. Konsekvensen blir att processen måste göras om med ett normalt planförfarande.

Ett demokratiskt problem

Inför samrådsmötet torsdagen den 11/6 var det enbart sakägare (fastighetsägare närmast planerade flerfamiljshus enligt detaljplanen) som fick information hemskickad rörande detaljplan "Bostäder vid Södergården". Detta begränsade utskick må vara korrekt hanterat rent juridiskt men ur ett demokratiskt perspektiv måste hanteringen av ärendet ifrågasättas. Synpunkter från flera på en så pass stor förändring av centrala Trollbäcken som genomförandet av detaljplan "Bostäder vid Södergården" innebär borde vara värdefulla för ett lyckat projekt.

Lokalen i vilken samrådsmöte hölls den 11/6 var för liten och flera personer var hänvisade till korridoren. Detta är inte acceptabelt.

I Alliansens broschyr ”Alliansen vill tillgodose Trollbäckens behov av förskola, skola och äldreomsorg” som skickades ut till alla hushåll i Trollbäcken står det på baksidan att ”Planering har redan startat för mindre förtätning med lägenheter vid Södergården och längs med Vendelsövägen fram till Kumla skola”. Denna information var vilseledande och gav boende kring Södergården en helt annan bild än vad den aktuella detaljplanen ger.

Sammantaget visar detta på ett demokratiskt problem i Tyresö kommun. Inför ett samrådsmöte rörande en så pass stor förändring som nu planeras bör information skickas ut i god tid till alla hushåll i Trollbäcken.

Undermålig anpassning till intilliggande villaområde

Enligt detaljplanen ska en anpassning göras till områdets karaktär som huvudsakligen består av villor och hyresfastigheter (2,5 våningar) längs Vendelsövägens ena sida. En bra anpassning vore att fortsätta med 2,5 våningars flerfamiljshus där Shellmacken står idag.

Denna höjd på fastigheterna står även i harmoni med Alléplans flerfamiljshus med 3,5 våningsplan. Detaljplan ”Bostäder vid Södergården” behöver arbetas om för en bättre anpassning till intilliggande villaområde.

Kraftigt försämrad trafiksituation och ökad olycksrisk

Detaljplan ”Bostäder vid Södergården” kommer att innebära att biltrafiken kring Södergården kommer att öka. 210 lägenheter i den första etappen kommer att innebära att runt 200 bilar tillkommer på ett litet område. Detta innebär köbildning längs framförallt Vendelsövägen men även att trafiken i intilliggande villaområden kommer att öka. Vid en utbyggnad av området på andra sidan korsningen (Södergården, pizzerian) kommer antalet lägenheter öka till kanske 350. 350 bilar på detta begränsade område blir helt ohållbart. Miljön påverkas mycket negativt av det ökade antalet bilar.

Bil- och busstrafik kring Kumla skola kommer att öka om detaljplanen genomförs. Framförallt på morgonen när barnen är på väg till skolan kommer trafikökningen vara som störst. En konsekvens blir att antalet olyckor med oskyddade barn inblandade kommer att öka. Enligt detaljplanen är antalet garageplaster per lägenhet 0,5 respektive 0,8 under de två fastighetskomplexen. Då man bör räkna med att det i snitt kommer att finnas en bil per lägenhet innebär detta att ett flertal bilar kommer parkeras i intilliggande villaområde. Detta kommer att vara både störande och öka risken för olyckor.

Idag finns det goda möjligheter för parkering vid lunchrestaurangerna vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen. Med föreslagen detaljplan och önskad expansion på andra sidan korsningen (Södergården, pizzerian) kommer antalet parkeringsplatser minska markant. Detta kommer innebära färre lunchrestaurangbesökare och att lunchgäster parkerar i intilliggande villaområde eller på ett sätt som ökar risken för olyckor.

Infart till garaget under det sydvästra fastighetskomplexet kommer att ske från Slättvägen. Risken för att Slättvägen/Finkvägen/Fågelvägen därmed används som

genomfartsvägar är uppenbar. Den ökade trafiken kommer att väsentligt försämra miljön i berört villaområde och öka risken för olyckor.

I första stycket i "Samrådshandling, maj 2015, Dnr 2012 KSM 0101, Behovsbedömning" står det bl.a. "Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet." Detta överensstämmer inte med ovanstående punkter som pekar på att miljön kommer att försämrats och att antal olyckor kommer att öka.

Konsekvensanalysen rörande den förändrade trafiksituationen måste göras om. Den fulla utbyggnaden av hela området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan måste beaktas.

Risk för skador på intilliggande fastigheter

Garage placerade under fastighetskomplexen innebär att marken måste dräneras. Detta sänker grundvattennivån lokalt och torkar ut marken kring närliggande fastigheter. En konsekvens kan bli sättskador och sprickbildning i befintliga byggnader och att kapaciteten på befintliga bergvärmepumpanläggningar försämrats. Delar av markområdet kring Södergården består av blålera. Under byggfasen kommer det omfattande anläggningsarbetet orsaka vibrationer i befintliga fastigheter. Förutom att vibrationerna upplevs som besvärande kan de leda till skador i byggnaderna. Dräneringens inverkan på intilliggande fastigheter behöver utredas ytterligare.

Försämrat värde på intilliggande fastigheter

En detaljplan som resulterar i att intilliggande fastigheters värde sjunker måste betraktas som misslyckad. Ett av kriterierna för att en detaljplan för flerfamiljshus i ett villaområde ska kunna anses vara lyckad bör vara att värdet på befintliga villor, i flerfamiljshusens närhet, snarare ökar i värde än minskar. Genomförande av detaljplanen kommer att innebära att de villor som hamnar närmast fastighetskomplexen kommer att sjunka i värde. Villaägare som drabbas måste kompenseras av kommunen i motsvarande grad.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

29. Synpunkt från boende Näsby 4:430

I princip välkomnar jag utvecklandet av Södergården. Området kring bensinstationen. Den befintliga detaljplanen har dock flera brister och behöver göras om.

1. Husen som planeras är för höga och ligger för nära befintlig villabebyggelse. Det bör vara möjligt att utveckla området utan att enskilda kommuninvånarnas ekonomi raseras.
2. Trafiksituationen är inte utredd tillräckligt. Trafikplaneringen måste hålla jämna steg med byggandet måste vara långsiktig och samarbete med närkommunerna är nödvändigt. Att öka antalet bussar som sedan står stilla på Skanstullsbron är inte hållbar trafikplanering.
3. Detaljplanen går emot översiktsplanen där man pratar om mindre förändringar och måste därför göras om.

4. Under samrådsmötet kom fram potentiella risker i samband med bygget angående markförhållanden vilket behöver utredas ordentligt innan detaljplanen spikas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

Övriga enskilda

30. Synpunkt från boende Näsby 4:459

Idén är väl bra men jag tror att ytan är för liten. Hur skall allt få plats utan att det blir trångt. Med all trafik som går förbi Södergården blir det ju ingen rofylld plats att bo på. Tänk på alla avgaser från bussar, bilar och lastbilar. Jag skulle inte vilja bo i den röran. Trafiksituationen är inte alls bra. Det finns bara en buss till Gullmarsplan. Den går bara dagtid och sällan, och inte på kvällar och på lördagsöndag går den inte alls. Lokaltrafik till Tyresö centrum finns, men för att nå lokaltrafik till Haninge centrum måste man gå till Sofiebergs hållplats. Dvs det finns ingen lokalbuss på Vendelsövägen. Det hade vi innan hållplats Sofieberg byggdes.

Det finns ju dåligt med parkeringar för de som skulle vilja besöka de affärer som ni har tänkt skall finnas där. Det finns heller inom Sofiebergsområdet inte en enda infartsparkering. Närmaste är vid Alléplan och de är fyllda kl. 07.00 på morgonen. Vi som bor på Gunbovägen och Lindevägen har inga gångvägar till Södergården. De två som finns har makadam som beläggning samt uppskjutande dagbrunnar på gångbanorna, dvs Gunbovägen och Södergårdsvägen. Inget för varken skolbarn eller äldre att använda. De snöröjs över huvudtaget inte. Varken Lindevägen eller Gunbovägen är lämpliga som gångvägar eftersom det är mycket biltrafik på dem upp till husen på bergen. De sandas och plogas sämst, eftersom de inte är prioriterade av kommunen (ej bussgator). Skulle behövas ledstänger på båda eftersom de är branta samt trottoar åtminstone på den ena sidan. Mitt emot min tomt på Gunbovägen 3, kommer minst 3 villor med garage och uthus att uppföras högst upp på berget. Vad som saknas är en mataffär. Det hade vi tidigare där det är hunddagis numera invid Gudöbroleden.

Svar:

Synpunkterna noteras. Gunbovägen och Södergårdsvägen ligger utanför planområdet och tas därför inte upp i denna detaljplan. I övrigt finns svar på dina frågor redovisade under rubrik "Ämnesvisa svar".

31. Synpunkt från boende Näsby 4:389

Yttrande 1, 2015-05-31:

Efter en översiktlig genomgång av materialet som finns tycker vi spontant att långa massiva femvåningshus inte överensstämmer med övrig befintlig bebyggelse varken i direkt närområde eller i Trollbäcken i stort. Vi tycker också spontant att några av befintliga fastigheter hamnar väldigt illa till då planerade hus väldigt nära möter i vissa fall enplansvillor. I villaområden av detta slag behövs mera grönområden även för de som bor i lägenheter.

I underlaget som finns kan jag inte se någon bild på hur en planerad nya bebyggelsen överensstämmer med den befintliga bebyggelsen. Det saknas helt bilder eller beskrivningar av samspelet och hur den i underlaget beskrivna anpassningen verkligen fungerar. Nivåförhållandena för mark och byggnader går inte att utläsa på bilderna.

Finns någon realistisk beskrivning av hur planerad växtmiljö för utritade träd och växtlighet ska fungerar? Vi ställer och frågande till att det finns utrymme och miljö för att på bilderna utritade träd ska kunna växa i verkligheten. Så stora träd intill fasaderna verkar inte helt bra och kan komma att påverka ljuset i lägenheterna. Har kommunen verkligen säkerställt att en landskapsarkitekt eller annan kunnig på detta varit med och granskat inplanerade växter i projektet? Vilka växtsorter/ trädsorter är planerade/ inritade på bilderna?

Vi har inte hittills inte lyckats att få någon uppfattning om var och nerfarter till parkeringar sker och jag kan inte se hur många parkeringsplatser som kommer finnas i husen. Hur och var ska detta ske?

Underlaget bör också kompletteras med både en terrängmodell och en solstudie (som visar på ljusförhållanden olika årstider) för både befintlig bebyggelse och för de planerade lägenheterna.

Finns ovan efterfrågat underlag samt svar på frågorna ovan? Vi vill ha detta innan tiden för samråd går ut eftersom det är svårt att lämna synpunkter på ett dåligt underlag. Skicka gärna terrängmodell, solstudie samt svar på frågor så snart som möjligt.

Har ni gjort några sådana som kan skickas till oss annars uppge var vi kan se dessa.

Vi är förövrigt förvånade över att vi inte fått direkt information om detta från kommunen samt att detta projekt kommer så snart efter stora efterfrågerundan i våras. En viss brådska, slarvighet i genomförandet kan klart utläsas då samrådsunderlaget är så bristfälligt och innehåller rubrikfel.

Yttrande 2, 2015-06-28:

Vi framför följande synpunkter:

- 1: Femvåningshus passar inte in i omgivningen och överensstämmer inte med Tyresös detaljplan för Trollbäcken.
- 2: Närmaste fastigheter blir alltför hårt drabbade av de nybyggda husen.
- 3: Trafiklösningar och andra anpassningar i omgivningen finns inte på plats idag.
- 4: Slarvplan som beslutsfattarna inte bör fatta beslut på.

De utritade långa massiva femvåningshusen överensstämmer inte med övrig befintlig bebyggelse varken i direkt närområde eller i Trollbäcken i stort. Den planerade bebyggelsen överensstämmer inte heller med gälande detaljplan för Tyresö (vad avser Trollbäcken). Stora och långa massiva femvåningshus, eller hus i kombination med dessa schabrak, kan knappast betraktas som stadsvillor. I detaljplanen talas om att man saknar större grönområden i Trollbäcken vilket begränsar möjligheten att bygga stora flerfamiljshus. I villaområden av detta slag behövs mera grönområden för de som bor i lägenheter. Den gräsplätt som finns idag söder om området ä

Den typ av massiv flervåningsbebyggelse som planeras överensstämmer inte med omgivande befintlig bebyggelse. I nu aktuellt förslag har man inte bemödat sig att anpassa nybyggnationen till omgivningen och befintliga hus. Några av befintliga

fastigheter drabbas väldigt illa då nybyggena hamnar väldigt nära dessa hus. Flera av husen som angränsar är låga envåningshus. Att ha tomterna intill de planerade byggnaderna är som att sitta med Svarte Petter på hand. Detta vittnar även det faktum att husen runtomkring har varit beredda att sälja så snart de fått kännedom om planerna och utformningen av detta projekt. Om tanken är att området som omfattas av ny bebyggelse ska bli ännu större bör kommunen ta fram plan för detta redan nu. Dagens plan drabbar enskilda fastighetsägare alltför hårt.

Vid samrådsmötet pratades om utveckling av trafiklösningar och grönområden. Trafiklösningarna är idag inte utvecklade och vi har inte sett någon plan för detta. Självklart är det ett mål att minska bilanvändandet och för att klara detta det behövs både bättre cykelvägar, gångvägar och kommunikationer vilket enligt samrådsmötet planerades. Detta borde dock vara på plats innan detaljplanen kan tas. I samband med nedfarterna kommer det bli ökad trafik, som sannolikt kommer att påverka omgivande gator mycket. Notera att flera gator i omgivningen saknar trottoarer. Säkra trafiktrafiklösningar för såväl cyklister som gångtrafikanter måste lösas och ses över innan man kan påbörja.

Hur detta ska se ut har vi ännu inte sett, men såvitt jag förstår är detta kostnader som kommunen får. Intäkterna från försäljning av t ex bostäder kommer i första hand byggherrarna tillgodo. Byggbolagen har självklart anledning att bygga stort och mycket på de tomter de får tillgång till och som kommuninvånare hoppas vi intäkterna kommer kommunen tillgodo och kan användas för oss. I denna plan verkar stor del av förutsättningarna för de boende ske utanför planområdet - på kommunens bekostnad.

Innan man går vidare med planen bör beslutsfattarna åtminstone kräva att få ett underlag som de har en rimlig möjlighet att fatta beslut runt. Nu tillkommen plan har gjorts i stor hast och med ett dåligt underlag. Det faktum att åtminstone en av intilliggande fastigheter sålts till ett byggbolag endast ett par veckor innan planen offentliggjordes är också ett tecken på att det förslag vi nu fått se har framtagits har framtagits i stor hast. Varken byggbolagen eller kommunen har gjort sitt arbete ordentligt.

I underlaget saknas helt bilder och beskrivningar av samspelet och hur den i underlaget påstådda anpassningen verkligen fungerar. Nivåförhållandena och storleksförhållandena för mark och befintliga byggnader går inte att utläsa på bilderna eller av den modell som visats och avfotograferats.

Det finns ingen realistisk beskrivning av hur planerad växtmiljö för utritade träd och växtlighet ska fungera. Bilderna i underlaget framstår som rena "marknadsföringsunderlag". Kan utritade träd växa i verkligheten. Vi ställer och frågar till att det finns utrymme och miljö för att på bilderna utritade träd ska kunna växa i verkligheten. Så stora träd intill fasaderna verkar inte helt bra och kan komma att påverka ljuset i lägenheterna. Har kommunen verkligen säkerställt att en landskapsarkitekt eller annan kunnig på detta varit med och granskat inplanerade växter i projektet? Vilka växtsorter/ trädsorter är planerade/ inritade på bilderna?

Underlaget bör också kompletteras med både en terrängmodell och en solstudie även för området söder om Vendelsövägen för både befintlig bebyggelse och för de planerade lägenheterna.

Vi vill också uttrycka stor förvåning över hur informationen till oss kommuninvånare och berörda skötts (dvs inte skett).

Med vänliga hälsningar och förhoppningar om att man i samband med beslut tar del och beaktar synpunkter innan man tillåter ett sånt här bygge.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

32. Synpunkt från boende Näsby 4:261

Yttrande 1, 2015-06-02:

Jag undrar varför våra grannar på Vårloksvägen 35a har fått brev hem där det står att de är sakägare eller liknande. Vi bor på 35b och anser att våra röster skall höras lika väl som deras. Vi och grannarna är helt överens om att detta inte kan villa laga kraft och kommer överklagas som jag tog med er tidigare.

Gällande er åsikt om att ni inte kommer förstöra området så är ni lite ute och cyklar. Det kommer bland annat inte gå att komma in och ut från trollbäcken på morgon och efter arbetet för att trycket kommer bli för stort. Ni anser att folk ska börja åka mer kommunalt, hur tänker ni då när infartsparkeringen ligger i Hanviken? Bygg en stoooooooo infartsparkering nära oss så kan vi snacka om att inte ta bilen från hemmet.

Hur är ert miljötänk egentligen, riva ett antal fullt fungerande hus samt att riva Shell med sanering av den marken?

Hur blir det med värdeminskningen på våra hus i området som kommer bli allt annat än attraktiva?

Ser man på bilden på huskropparna ser man att nertrappningen till 4 och 3 våningar är precis i slutet på huskroppen, hur tänkte ni här? Hoppas att ni är medvetna om att ingen i området kommer godkänna något annat än 2 våningshus längs klockvägen, tänkt för fan i lite mindre skala än över 200 lägenheter.

Yttrande 2, 2015-06-11:

1. Jag och min fru som bor på Vårloksvägen 35B kräver att bli sakägare då vi bor och blir lika drabbade som våra grannar på 35A, som är sakägare!
2. Vi kommer aldrig gå med på högre bebyggelse än 2 våningar utmed hela Klockvägen. Hur fan tror ni att ni kan ändra planbestämmelser hur som helst när ingen annan fått bygga mer än max två våningar. Förstår ni hur detta påverkar förtroendet för er som kommun?
3. Hur ska ni lösa bilproblemen som redan nu är extrema när det gäller att ta sig ut och in från alléplansrondellen och korsningen vid lampaffären. Vissa av oss är tvungna att ta bilen till jobbet av olika anledningar varför era planer på mer cykelvägar etc är helt ovidkommande.
4. Hur kan ni miljömässigt motivera att ni river flera fullt fungerande villor.
5. Varför har detta inte kommit ut innan ni tog fram stora plånboken och började köpa upp hus på de berörda tomtarna.

6. Varför vill ni göra om ett otroligt fint och mysigt område med bostadsrätter ingen kommer ha råd att köpa. Vad blir det då, flyktingförläggning?
7. Varför vill ni göra om Trollbäcken till Gettobäcken?
8. Varför bygger ni inte på tomterna uppe vid Solkraftsvägen uppe vid Energikällan, finns ju hur mycket mark som helst att tillgå där, men med betydligt bättre kommunikationer ut från Tyresö?
9. Ser att ni lagt ut saneringen av Shell tomten på Abacus, hur kan ni säkerställa att detta blir gjort enligt alla lagar och regler kring en sådan sanering?

Svar:

Synpunkterna noteras. En infartsparkering är inte aktuell inom planområdet. Kommunen har inte köpt upp hus på de berörda husen utan det du refererar till är en försäljning mellan en fastighetsägare och en byggherre. Svar på era övriga frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

33. Synpunkt från privatperson, (15)

Yttrande 1, 2015-06-03:

Jag läste i Mitt i Tyresö tisdag 2 juni ang att Trollbäcken kan få 200 nya bostäder i Södergården. Vi har bott här i villa sedan år 1958 och trivs så bra och vill gärna bo kvar så länge det går. Men nu när vi är äldre så önskar vi en NÄRBUTIK, där man åtminstone kan handla dagligvaror såsom mjölk, bröd samt färskvaror ex vis frukt. Som det är nu har vi bil, men framöver behöver vi naturligtvis gå till Södergården för att ta bussen till Alléplan. Hoppas mitt förslag går att genomföra.

Yttrande 2, 2015-06-10:

För oss tar det ca 20 min att gå till Södergården från vår villa (vi är i 80-årsåldern). Kommer närtrafiken, som ska genomföras i höst och framöver, att gå Måndalsvägen? Där vi bor är det mycket branta backar. Toppen om detta genomförs.

Svar:

Synpunkterna noteras. I dagsläget är det inte aktuellt med kollektivtrafik på Måndalsvägen. Svar på dina övriga frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

34. Synpunkt från privatpersoner, (28)

Då detta är ett villaområde tycker vi att det är helt oacceptabelt att bygga bostäder i 3-5 våningar.

Finner det mycket märkligt att vi som bor i närområdet endast får information om detta i en annons i Mitt i Tyresö. Det är inte många som har uppfattat att det berör oss som bor vid Vendelsövägen/Slättvägen/Svalvägen.

Hoppas att kommunen tänker om och inte förstör ett villaområde med 3-5 våningar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

35. Synpunkt från boende Näsby 4:391

Fick av en tillfällighet kännedom om vad som är på gång i området Svalvägen-Vendelsövägen. Detta är ju helt befängt! Hur kan man komma på att köpa in befintliga villor och riva dom, för att bygga hus med 4-5 våningar i ett villaområde? Tala om miljöförstöring! Jag tycker att hela projektet verkar vara en idé av en studerande på arkitekt högskolan.

Finns det inget annat område i Tyresö som är mer lämpligt? Ni har skrivit i en folder, att det ska skapas en mer stadsmässig karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Vi som bor här på Svalvägen vill inte ha stadsmässig karaktär. Jag har bott här i 51 år. Vi köpte tomt och byggde, för att det var lugnt och fint här. Ville vi haft något stadsmässigt hade vi givetvis bott kvar i innerstan.

Vad gäller trafiken blir man ju "mörkrädd" när man tänker på hur det ska bli. Vendelsövägen är redan i dag mycket trafikerad. Ska det sedan bli 200 lägenheter med, förmodar jag, minst en bil per hushåll, var ska alla dessa ta vägen? Alla ska ju till och från sina arbeten. Dessutom blir det en massa lastbilar och budbilar, om det ska vara affärer och restauranger i husen.

Vad blir det av våra bussar? Kommer dom att försvinna så att vi äldre ska gå till och från Alléplan? Det har redan dragits in tre busslinjer från Södergården sedan vi flyttade hit. Det kommer ju inte att fungera med alla dessa bilar. Avgaserna ska man ju inte tala om! Var är Miljöpartiet i denna fråga? Dom burkar ju vara med i debatterna när det gäller biltrafiken. Ni skriver att området har god försörjning av kollektivtrafik. Hur ni påstå något sådant Har ni åkt med någon av dom två linjer (tre i morgontrafiken) vi har?

Kommer Svalvägen att bli en parkeringsgata för alla, som kommer på besök till de föreslagna husen?

Stackars dom som bor i första raden bakom dom nya höga husen! Tänk en själv, att sitta och titta in i en vägg! Vi som bor här kommer att kontakta en advokat för att få stopp på eländet.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

36. Synpunkt från boende Näsby 4:392

Yttrande 1, 2015-06-07:

Angående nya bostäder vid Södergården, nya förslaget att bygga bostäder Vendelsövägen, Svalvägen och Slättvägen.

Vi som bor i området har inte fått någon direkt information om pågående plan utan kommunen har endast lämnat ut skriftlig information till fastighetsägarna som direkt gränsar till tomterna där de privata fastigheterna blir drabbade och får flera hundra nya grannar.

Vi andra i området, Fågelvägen, Trastvägen, Svalvägen kommer att bli drabbad i negativ bemärkelse på många olika sätt. Alla letar inte information på kommunens hemsida om vad som händer i olika områden.

Ett femvåningshus parallellt med Vendelsövägen smälter inte in i villabebyggelsen utan blir verkligen helt artfrämmande. De tre andra husen, ett parallellt med Slättvägen och ett hus parallellt med Svalvägen och ett mittemellan dessa hus kommer att innebära att lägenhetsinnehavarna och dess besökare kommer att parkera på Slättvägen och på Svalvägen. Vilket leder till att fastighetsägarna i området får svårt att ta sig ut och in till sina fastigheter. Det innebär också en otroligt stor förändring i trafiksituationen i villaområdet samt på Vendelsövägen som leder förbi skola, fritids och förskola.

Det kanske är svårt för Er som sitter och planerar för sådana här stora förändringar att veta hur det ser ut redan nu i trafik, kollektivtrafiken i området. Buss 823 som går via Södergården till Gullmarsplan är redan i dagsläget fullsatta i rusningstrafik, alla människor kommer inte med vissa turer från Södergården. Vad det gäller biltrafiken kommer det att bli en markant ökning på biltrafiken i området vid rusning. Vid cirka kl. 7.20 på morgonen är det kö för att ta sig förbi Kumla skola ut på Gudöbroleden vid Trollbäckens centrum, kön fortsätter upp till Hanviken/Skrubba från korsningen vid Sofieberg.

Hur tror ni att trafiksituationen kommer att se ut i framtiden? Hur kommer kollektivtrafiken fungera när den inte fungerar i dagsläget? Vill inte kommunen att trafiken ska minska vid skolor? Snöröjningen i området gör att vägarna blir smala på vintern, hur kommer det att fungera i framtiden? Här kommer det att bli en markant skillnad, en försämring!

Femvåningshus smälter inte in i området, fina privata fastigheter måste rivas för ge plats åt detta bygge som verkligen inte passar in att byggas några meter från villatomter. Det finns andra ställen i Trollbäcken som går att bygga sådana här hus till exempel där köttboden, elaffären och Holmgrens ligger. Där har man redan byggt två bostadsrätts fastigheter och där skulle femvåningshus kunna byggas och inte behöva angränsa till villatomter. I det området skulle trafiken inte drabba något skolområde och trafiken skulle inte öka i något villaområde och det området ligger närmare flera olika busslinjer.

Det är verkligen absurt att bygga höghus i ett villaområdet vid Södergården! Ingen villa ägare vill ha flera hundra nya grannar! Vi i området behöver få mer information om ett sådant här förslag eftersom det blir en otroligt stor förändring som påverkar hela området. Det är många äldre som bor i området som behöver få informationen i brevlådan och inte hänvisas till information på kommunens hemsida.

Yttrande 2, 2015-06-29:

Har tagit del av vissa mail konversationer mellan byggföretag och bland annat Amalia och Christian. Utifrån dessa ser vi att förtätning av Södergården, den södra sidan om Vendelsövägen har tillkommit så sent som i april. Den södra sidan har inte funnits med i översiktsplanen från början. Från början var förslaget att bygga på området där Shell finns och på två andra tomter. I mail konversation från mars går det att läsa om att byggföretag får i uppgift att; komma överens med respektive fastighetsägare om ev. förvärv/utveckling tillsammans med dessa för att kunna drivare vidare projektet.

Det underlag som fanns till samråds mötet var bristfällig. Vid samrådsmötet gick det att antyda viss osäkerhet hos Amalia och Christian när det kom fram motstånd och frågor angående detaljplanen. Det framkom på samrådsmötet även att de inte visste riktigt hur Allèplan, Trollbäckens centrum ser ut i dagsläget. Hur kan man då driva ett projekt om man inte vet hur kringliggande platser ser ut? Vid samrådsmötet kunde

inte alla som kom till mötet delta på grund av för liten lokal. Förslaget om bebyggelse på den södra sidan av Vendelsövägen även på andra sidan av Vendelsövägen kommer att ändra områdets karaktär drastiskt. I ett grönt lummigt villa område passar inte de föreslagna höga husen in, området är för litet, tomterna där förslaget att de höga hus ska byggas ligger för nära befintlig bebyggelse. De höga husen kommer att gränsa till villor som är cirka 3.5 meter höga. De husen som föreslås kommer att bli cirka 15 meter höga och smälter definitivt inte in i ett villaområde! Allrahelst inte så pass nära de nuvarande villatomterna.

Södra sidan av Vendelsövägen har inte funnits med i detaljplanen från början.

På samrådsmötet presenterade Christian ett förslag om rekreations område som är en väldigt liten yta mitt i villaområdet. Den platsen är alldeles för liten för att göra ett rekreationsområde. Det finns redan en park på en större yta vid Vårlöksvägen. I området som består av villor finns inget behov av en rekreationsyta.

De planer på att bygga femvåningshus, den fjärde våningen indragen, måste ändras och max bli två våningar höga intill de kvarvarande villatomterna och mot Vendelsövägen även där bli. Huskropparna som är föreslagna att ligga parallellt med Vendelsövägen kan inte byggas som en hel huskropp, det är ingen stad som skall byggas, det är inget gammalt sommarstugeområde som planeras att rivas och utvecklas till en stad. Det är ett fungerande villaområde med gröna tomter där nu kommunen samarbetar med byggföretag att exploatera ett nu lugnt och fungerande villaområde. Där befintliga moderna villor ska rivas och för att ge plats åt höga flerfamiljshus.

Hur är det tänkt att genomföra ett sådant här projekt med tillkommande trafik? Vi som bor och lever i detta villaområde har bilar, vi kommer att fortsätta använda våra bilar. De parkeringsplatser som är tänkta till varje lägenhet kommer inte att räcka till, de kommer att få besök som behöver parkera, vart ska de parkera? På gatorna i villa området?

Det är redan trångt för bussarna att ta sig fram i korsningen Klockvägen, Vendelsövägen, trångt även vid korsningen från rondellen, Alleplan till Vendelsövägen. På morgnarna är det kö från Kumla skola på grund av tät trafik vid rondellen vid Allèplan, Trollbäckens centrum. Med trångt menar vi att buss inte kan svänga ut i de korsningarna när de får ett möte med en bil. Vid samrådsmötet diskuterades det om att invånarna ska tänka på miljön och cykla, åka buss och använda sig av bilpooler. Bussarna som går från Södergården i dagsläget i rusningstrafik är överfulla när sl väljer att hoppa över vissa turer. Barn som åker kollektiv trafik till skolan kommer försent eftersom bussarna inte går på utsatta tider. Nu planeras det för flera invånare, hur kommer det att bli då? Cykla till och från arbete, till fritidsaktiviteter med barn, storhandla är inget alla kan göra.

Vid vintertid är korsningarna Vendelsövägen/Svalvägen och Slättvägen/Vendelsövägen svåra att köra ut genom då det allt för ofta görs snöhögar så sikten skymms. Likaså för fotgängare är detta ett problem då de tvingas ut i körbanan. Hur blir detta när det blir flera människor, flera bilar som ska ta sig fram efter vägarna? Vendelsö blir för smal för bussar, bilar att ta sig fram, det tillkommer även cykelbanor och busshållplatser.

Hur kan byggföretaget Abacus gå ut med intresseanmälan till lägenhetsförsäljning när inget är klart eftersom det är inom samrådstid? Hur kan de skriva i sin annons att man

med bil kommer in till city på 20 minuter när det inte kommer att finnas tillräckligt med parkeringsmöjligheter i området. De skriver inget om att de som flyttar in ska starta bilpooler och ta sig en cykeltur in till huvudstaden.

Med all föreslagna bebyggelse kommer att innefatta sprängning i området och med risk att fastigheter som gränsar till tomterna kommer att få skador på sina hus bör planen omarbetas till mindre omfattning. Hur ska vi skydda oss för att våra fastigheter inte blir skadade av alla sprängningar som skulle behövas göras?

Den utökade samrådstiden var alldeles för kort.

Den nya bebyggelsen måste anpassas till det befintliga området och det gör definitivt inte femvåningshus även om den fjärde våningen dras in, det argumentet håller inte. Att utveckla södra sidan har inte funnits med i planen från början det är ett inte ett genomarbetat förslag då det strider mot översiktsplanen.

Informationen till oss som bor i området har varit bristfällig, under all kritik, den har varit obefintlig! Vi anser att detaljplanen har ändrats alldeles för mycket för att den ska vara gällande! Det framgår i mailkonversationen att allt har gått fort, alldeles för fort! I ett mail framgår det att BoCenter varit flitiga! De har mer eller mindre övertalat husägare att sälja sina fastigheter.

Vi anser att planen att exploatera den södra sidan av Vendelsövägen läggs ner helt och att man ser över hushöjderna på de hus som utifrån ursprungliga planen ska byggas på andra sidan av Vendelsövägen i samråd med kringliggande tomter.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

37. Synpunkt från boende Skälsätraängen 10

Angående den nya planen om byggandet av 5 våningshus vid södergården så är jag helt emot det. Enligt kommunens plan så ska Trollbäcken vara ett villaområde utan höghus.

Den nya planen förstör Trollbäckens karaktär och det är fruktansvärt fult att smacka upp höghus mitt i ett villaområde. Dessutom ser ritningen som jag har sett hemskt ut, det passar helt enkelt inte in. Jag förstår inte hur den som har ritat det har tänkt. De som har flyttat hit har gjort det av en anledning, att de vill bo i ett villaområde. Det förstörs om Södergården görs om enligt det nuvarande förslaget. Som sagt är kommunens plan att Trollbäcken ska vara ett villaområde, så jag förstår inte ens varför förslaget får komma fram! Trollbäckens centrum finns redan så varför göra ett till bara 100 meter därifrån? Det verkar lite onödigt.

Mitt förslag är att bygga likadana tvåvåningshus som redan finns längs Vendelsövägen, då förstörs inte Trollbäckens karaktär.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

38. Synpunkt från Skälsätraängen 10

Nu föreslås helt plötsligt lägenhetschabrak om tre till fem våningar på tomterna där nuvarande Shellmacken, Thailändska restaurangen och Indiska restaurangen och ligger. Skulle dessa huskomplex byggas så skulle Trollbäcken obönhörligen förlora sin karaktär som villaområde. Inte ens i Trollbäckens centrum är lägenhetshusen högre än två våningar!

Trollbäcken är ett villaområde, dock har några lägenhetshus tillåtits byggas längs Vendelsövägen. De är dock högst två våningar höga. Det finns också ett par lägenhetsvillor om ett par våningar längre bort på Vendelsövägen (snett mitt emot lampaffären). Dessa tvåvåningshus flyter ganska bra in i villaområdet.

I alla detaljplaner hittills har det sagts att Trollbäcken ska behålla sin karaktär av villaområde. Kommunen måste hålla sitt ord. Villaområden behövs också. Många människor vill bo i villa i villaområden och gör det också.

Vi är två stycken som absolut är emot byggande av tre-till femvåningshus på dessa tomter enligt förslaget, eftersom det skulle förvandla Trollbäcken till ett annat område än ett villaområde.

Däremot skulle byggande av lägenhetshus med samma höjd och stil, dvs. högst två våningar och två trappuppgångar per hus och med mycket luft och gräsmattor med träd/buskar emellan husen, så som husen är byggda nu på Vendelsövägen eventuellt kunna vara OK.

Det bästa skulle förstås vara byggande av typ stadsradhus eller andra slags radhus (högst två våningar höga) på dessa tomter, då förtätas området, men med bibehållen villakaraktär. Trollbäcken SKA ju fortsatt vara ett småhus/villaområde enligt alla planer!!!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

39. Synpunkt från privatperson, (67)

Jag har läst förslaget om förändring av Södergården och är inte särskilt imponerad över förslaget. Visst är det bra att bostäder byggs i Trollbäcken. Ett bra exempel är den förtätning som gjordes i Trollbäckens centrum med bostäder ovanpå livsmedelsaffären. Det förslag på förtätning med bostäder för Södergården är däremot ogenomtänkt och oestetiskt.

För det första så passar inte femvåningshus in i den befintliga miljön som består av trevåningshus och villor. För det andra förstår jag inte poängen med torgliknande utrymme med kontaktytor. Det finns redan ett fungerande centrum med flertalet butiker och restauranger. Att bygga ett nytt "centrum" ter sig oekonomiskt.

För det andra så är denna del av Trollbäcken fortfarande relativt orörd. Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen har sett ut ungefär sådär under flera årtionden. Denna korsning borde egentligen K-märkas. Det bostadskomplex som förslaget visar kommer att förstöra detta område. Arkitekter och medvetna beslutsfattare borde besöka platsen och fundera över hur man på bästa sätt bibehåller denna unika miljö

samtidigt som man bygger bostäder. Varför inte utlysa en tävling om bästa bidrag så får kommuninvånarna välja mellan olika förslag.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

40. Synpunkt från privatperson, (21)

Skulle bara meddela att jag tycker att det låter som ett väldigt bra projekt. Särskilt vad gäller lokaler i bottenplan som det borde finnas genomgående i samtliga planerade byggnader.

Motståndet hade kanske varit lite mindre om byggnaden hade större arkitektoniska kvalitéer. Se exempelvis på trähusen i Sundbyberg. Nyfunkis brukar få folk att ta fram stora överklagandepennan och det är oftast inte så kul att titta på.

Bara mina 2 öre.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

41. Synpunkt från privatperson, (24)

Helt tokigt förslag.

Gör något åt fula Trollbäckens Centrum i ställe.

Flytta alla industrilokalerna som är efter Ica kvantum bort till bakom trollbäckens IP, samla alla där. Där får ni bygga 5 våningshus det passar bättre.

Svar:

Synpunkterna noteras. Trollbäckens Centrum och nämnda industrilokaler ligger utanför planområdet och tas inte upp inom denna detaljplan.

42. Synpunkt från privatperson, (23)

NEJ och åter NEJ!!

Inte såna stora huskomplex vid Södergården.

Förstår mycket väl behovet av bostäder då jag själv inte vet hur jag ska kunna hjälpa min 24 åriga dotter till eget boende.

Trots detta så känns det helt fel med dom stora husen ni har planerat. Gör det till ett fint litet område med mindre hus istället.

Jag har butik utmed Vendelsövägen i Trollbäckens centrum, och skulle önska att man börjar där istället med den plan som jag blivit informerad om. Vi behöver få liv på Alleplan och dess närområde per omgående.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

43. Synpunkt från privatperson, (22)

Jag tycker det är positivt att kommunen avser utveckla Södergården och Trollbacken. Området behöver kompletteras med moderna lägenheter, bland annat som en möjlighet att kunna bo kvar i området när man inte längre vill bo kvar i villan. Det är också positivt att nuvarande kluster av restauranger ges möjlighet att fortleva i moderna lokaler och att ytterligare butiksmöjligheter kommer att finnas.

Jag ser inte något problematiskt i att bygga höga hus i området, det finns redan en del flerbostadshus. Och om Tyresö ska kunna vara fortsatt attraktivt i framtiden, med tanke på länets starka befolkningsökning, är det nödvändigt med genomtänkta förtätningar och platsbildningar. Förhoppningsvis kan förtätningen ge underlag till ännu bättre kollektivtrafik än idag.

Svar:

Synpunkterna noteras.

44. Synpunkt från boende Kumla 3:1182

Låt mig börja med att säga att förtätning med mer folk i vettiga boenden på "attraktiva platser" är bra och behövs. Det man däremot måste ta i beaktning är hur den görs och vad det innebär för byggnader i relation till övrig arkitektur i närheten.

Höga/stora hus innebär att mycket av det naturliga ljuset försvinner från en plats, det blir blåsigare då korridorer, stora som små, uppstår mellan byggnader. Bullret ökar när ljudet börjar studsas mellan fasaderna. Det skapar även skymda mörka utrymmen som bidrar till en mindre trivsam miljö. Känslan i eller intill ett villaområde har sällan dessa kännetecken.

Att t.ex. Alléplan utvecklades för ett antal år sedan genom att bygga på höjden var bra, där passar denna typ av bebyggelse in. Där fanns torg, närservice, parkering och "urban känsla" sedan tidigare. Resultatet är fortfarande luftigt och öppet även om platsen blev mörkare pga "nya höjden" på husen.

Området Södergården är i huvudsak ett villaområde med undantag för några 2-3 vånings flerbostadshus mellan Shell och Kumla Skola. Stora öppna ytor och lekpark placerad mellan och bredvid huskropparna. Dessa är hyresrätter, trots det så är tre st garagelängor + parkeringsplatser längs med hela området fullt uthyrda. Att folk i lägenhet (BR eller HR) inte skulle ha bil bara för det finns bussar i närheten är ett önsketänkande. Se på Solna/Sundbyberg som idag har kanske Sveriges största utbud av kollektivtrafik och granne med sthlm city, där har man problem med att bilismen faktiskt ökat under sista tiden.

Ni borde hålla ner höjden till max vad de övriga flerbostadshusen är och INTE pressa in så mycket bostäder som planerat utan istället efterlikna och utöka i stil med de redan befintliga flerbostadshusen i området! Nuvarande plan kommer inte bli bra annat än för kommunens ekonomi för stunden och för de kommunpolitiker som in absurdum tävlar mot varandra när det gäller bostadsbyggande. Se på hur

omgivningarna ser ut i området och bygg nytt i stil med detta. Att säga att man redan tagit hänsyn till omgivningarna genom att "begränsa höjden till tre våningar nära villorna" är mer av ett retoriskt trick än något som gör att bygget skulle smälta in eller se ut att höra hemma bland övrig bebyggelse. Samtliga hus bör byggas med max tre våningar i detta område.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

45. Synpunkt från privatperson, (30)

Tanken är väl god, men kräver mer av kommunen mot de berörda.

Har själv pratat med husägare som på egen hand p.g.a. rykten kontaktade kommunen och fick besked. Så skall det inte gå till! Övergrepp, att våldföra sig på det sättet.

Håll byggnationen lägre, inte bara se till inkomst av hyra.

Har bott i Trollbäcken i drygt 40 år och tänker inte bli kvar länge till.

Alltså kan man flytta och inte bry sig alls.

Säger ändå ifrån. Gör om, gör rätt!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

46. Synpunkt från boende Näsby 4:1586 m fl

Yttrande 1, 2015-06-10:

De byggplaner som representerar 4-5 våningar hus omöjliggör en öppen plats mitt i villabebyggelsen. Karaktären försämras radikalt! Närservice (Shell försvinner också). Obs! Trafikfarligare!

Stor skola med många barn gående och cyklande transporter påverkar negativt "även säkerheten" för eleverna.

Område Södergården med omnejd: Om man vill förbättra området måste en öppen plats fortsättningsvis styra planen. Detta förslag uppfattas mycket inträngande och "förstörande" av helheten. Låghus "Kringlan" och OK-macken borde utan att störa området först göras till bostäder om så önskas.

Lägg hus med villakarakter och inte höghus och torg, dessutom öppna handelsplatser, måste byggas. Vi förlorar även närservicen via Shell som bidrar till kundunderlaget till restaurangerna! Bättre att ta bort OK-macken och bygga där!

Yttrande 2, 2015-06-16

Mycket viktiga negativa aspekter har åsidosatts. Trafiksäkerhet, Kumla skola, ännu tätare område mitt i villabebyggelsen, FULT och provocerande på många sätt. En mycket viktig aspekt är att närservicen försvinner, på samma sätt som restaurangerna tappar lunchgästerna, företagarna mil.

Det öppna intrycket som utgör en fin mötesplats uteblir helt med kommunens förslag. I vems intresse ligger att ödelägga service och öppen yta? Inte hos grannar besökare eller andra. Många reagerar med häpnad, andra skrattar, men vi som bor här kan hålla oss för skratt. Ska vi börja åka med häst och vagn?

Varför vill man ta bort Schellmacken? Varför vill man även ta bort den lilla OK-macken?

Det skulle vara betydligt smartare att renovera Kumla skola och bygga runt omkring, Fritidsgården behövs för att hålla våra unga men vettig sysselsättning. MEN..., hela den sidan av vägen skulle kunna byggas med låghus istället, vid kyrkan fram till Indiska restaurangen. Sopa bort OK-macken som ändå är obemannad men behåll Schell och snygga till i området! Det får finnas gränser mitt i villabebyggelsen.

Yttrande 3, 2015-06-16:

Låghus (två plan högst två o ett halvt plan,) måste följa lokala stadsbyggnadsplanen för att sammansmälta villabebyggelse, trafikintensiteten är periodvis mycket hög redan nu.

Belastning o tryck i mark, måste utredas, före beslut om nybyggnation. Hänsyn måste tas till att skugga övrig villabebyggelse. Kumla skola med 800, barn Föräldrar, och hundratal medarbetare, som dagligen lämnar hämtar barn plus våra 1 5-åringar som kör moped till/från skolan. Man måste tänka på en bred åldersskara som måste ha trafiksäkerhet o kunna parkera för att arbeta, hämta, lämna, osv. Områdets bebyggelse får inte störa grannar med skugga, buller, och områdets karaktär i sin helhet ska präglas av småskalighet, rör både besökare, boende och service. Bibehållen service (Schellmacken) restaurangerna Södergården och Indiska liksom pizzerian och sjökrogen Ban-Thai med restaurang/tvättservice, Motor-Allservice, är viktig för både företag och privatpersoner.

Busstätheten mycket låg ljus här. Hur förbereda för intensivare trafik, ? många hänsyn måste tas innan man beslutar om byggstart. Tyresöbor har även de, krav på estetiska aspekter.

Klumpiga betongjättar avskräcker i villaområdet. Låghus, anpassade till villabebyggelse och tidigare byggda Tyresö Bostäders befintliga hus. (Mjukare trappor och egna ingångar, mera liknande radhuskaraktär) om det ska vara BR förutsätter det även att bostäderna ska vara attraktiva för presumtiva köpare.

Med förnuftet i behåll och respekt för boende i området, och tidigare byggplaner bestämmelser ser vi fram emot annat förslag.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

47. Synpunkt från privatperson, (63)

Låt invånarna bestämma över vad som ska byggas! Ni politiker bör gå ut till invånarna i Trollbäcken innan ni sätter i gång bygget av CHOCKBYGGET vid Södergården.

Tänk på de som bor i närheten och får en tjugo meter hög betong bit framför skallen!
Det nya bygget är positivt vad det gäller bostadsbristen men att förstöra Södergården
och förstöra området för vi som bor här är inte okej! Jag vill inte att ni bygger
lägenheter vid Södergården!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

48. Synpunkt från boende Näsby 94:21

Området är utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse
Helt ok då det behövs fler bostäder framförallt lägenheter i Trollbäcken. Men därifrån
till att högeexploatera och bygga en tät stad är inte riktigt samma sak.

2. I planbeskrivningen anför man följande: "Skapa ett attraktivt och mer stadsmässigt
gaturum". Man kan konstatera att från att vara utpekade som ett område för tätare
bebyggelse ska området nu vara stad. Var kommer denna ambition ifrån? Det här är
fortfarande ett villasamhälle planerad som trädgårdsstaden Trollbäcken i Tyresö.

3. Därefter blir kommunens intention enligt planbeskrivningen, att denna korsning
ska utvecklas till en dynamisk, tät och levande del av Tyresö. Detta ska ske genom
förtätning av bostäder, verksamheter samt genom en förädling av befintliga
funktioner inom området samt genom en generell förbättring av trafiksituationen. Var
kommer denna intention ifrån?

Idag är området högst levande, både vid lunch- och kvällstid. Helt ok att öka antalet
bostäder runt korsningen men då i måttliga mängder och i en skala som tillför
området någonting och inte förstör det. Skalan på planförslaget är helt förlamande
stort och antalet våningar är skrämmande högt. Det finns ingen annan plats i Tyresö
förutom i Bollmora som har fem våningar i sammanhängande bebyggelse. Varför
skapa ett Hammarby sjöstad mitt i Södergården. Området kommer aldrig att få
stadens fördelar utan får endast stadens nackdelar.

Huskropparna är väldigt långa med slutna kvarter till skillnad från Tyresö bostäders
lägenhetsbebyggelse som gränsar till området. De intilliggande befintliga byggnaderna,
som har två och en halv våning med sadeltak och gröna släpp mellan byggnaderna
och inga stängda gaturum, borde vara vägledande för planeringen av de nya
bostäderna.

I planbeskrivning står även detta:

"Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och
utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse. Ambitionen är att på sikt
tillskapa en mer stadsmässig karaktär kring hela korsningen vid Södergården."

Om Tyresö kommun menar något med god planering och att passa in i området till
befintlig villabebyggelse, måste man bättre studera omgivningen och anpassa den nya
bebyggelsen efter detta och tex max tillåta tre våningar.

Det räcker inte att dra in femte våningen. Ta intryck från Trollbäckens centrums
ombyggnad eller Tyresö strandtorg. Bebyggelsen bör inte vara högre än 3 våningar.
Takens utformning är en mycket viktig detalj. Taket bör utformas så att bebyggelsen
passar in i miljön. Sadeltak, liksom bebyggelsen intill skulle vara fint, se Trollbäckens
centrum och Tyresö strandtorgs utformning.

Byggnadskropparna är även är alldeles för långa mot gatorna. I planarbetet bör man ta fram volymstudier som visar ett större område där man ser de nya byggnadernas skala i förhållande till befintlig bebyggelse. Redan nu kan man ana hur stora de nya byggnaderna är i förhållande till de befintliga lägenhetshusen.

Kommunens har vid tidigare planläggning haft en ambition att bygga i en mänsklig och trevlig skala som passar in i befintlig miljö. Här presenterar kommunen ett förslag som totalt avviker från den traditionen. Jag undrar över vad som har förändrats? Det går inte att endast låta byggherren bestämma över utformningen eller köra efter mantrat på allas lappar just nu "att vi ska bygga tätt" för att få ut så mycket byggyta som möjligt.

5. Näringsidkare

Det finns en stor fara att samtliga näringsidkare runt denna korsning kommer att försvinna i takt med att nya byggnader och dyrare hyror tas ut. Alternativt att korsningen ska konkurrera med Trollbäckens centrum som redan idag har svårt att klara sig. Hur är det egentligen tänkt? Finns det någon handelsutredning framtagen?

6. Exploateringsstal

I planbeskrivningen anges planytan till 13 500 kvm samt att 200 lägenheter kan inrymmas. Det framgår inte vad det innebär i bostadsyta eller bruttoarea BTA (källa Wikipedia). Om varje lägenhet är 75 kvm i snitt innebär det 15 000 kvm bostadsyta. Det innebär en exploateringsgrad på $15000/13500 = 1,11$. Om snittlägenheten är 50 kvm blir det $10000/13500 = 0,75$. Utan att vara någon expert inbillar jag mig att det är väldigt hög exploateringsgrad. Att jämföras med intilliggande villatomter som kanske ligger på 150 kvm BTA på 1000 kvm tomt = 0,15 exploateringsstal.

I planbeskrivningen bör man ange exploateringsgraden rör området och även jämföra denna med Tyresö bostäders exploateringsstal på kvartersmarken intill.

7. Trafik

200 lägenheter alstrar ca 600- 700 fordonsrörelser per dag. Om det bör anses som betydande kan endast avgöras i förhållande till dagens trafikmängd. Detta framgår inte av planförslaget. Positivt om man kan bredda befintliga gångbanor till gång — och cykelbanor utmed Vendelsövägen. I planbeskrivningen framförs det att trafikmiljön är dålig och att man tack vare detta projekt kommer att få en väldigt mycket bättre trafikmiljö. Det framgår inte på vilket sätt detta ska ske. Problemen är ganska kraftigt överdrivna och de kan självklart lösas utan detta projekt.

8. Förordnande enligt paragraf 113? Vad betyder denna skrivning?

9. Dagvatten och hårdgjorda ytor

Så här säger planbeskrivning. "innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där gröngjord yta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder, genom s.k. "grön design".

Andelen grönyta kommer att minska totalt sett vilket jag inte tycker man ska försöka dölja. Det finns trots allt ganska stora gröna ytor på dagens fastigheter förutom på just bensinstationen. Att säga att dagvattensituationen blir bättre kan inte vara korrekt då grönytorna kommer att minska.

10. P-norm för projektet är 0,5-1 inkl. gästparkering

Med denna p-norm kan man konstatera att det kommer att stå många bilar parkerade på lokalgatorna runt området. Genom att sänka exploateringsgraden kan man kanske minimera detta.

Sammanfattning

Detaljplanen är undermåligt framtagen på ett flertal punkter. Min önskan och förhoppning är att detaljplanen ska ändras till följande: Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i 2-3 våningar, verksamhetslokaler i ett av husen mot framtida minitorg. (avsedda främst för restaurang/handel

De nya byggnaderna ska anpassas väl mot omgivningen genom att utformas med sadeltak.

Huskropparna ska inte vara längre än 30-35 meter ut mot gatorna. För att behålla karaktär av trädgårdstad ska det mellan huskropparna vara öppet med plats för grönska. Inga slutna kvarter, förutom vid torget där huset kan stå vinkel.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

49. Synpunkt från privatperson, (61)

Information

Jag tycker att det är dåligt att kommunen inte använt bredare informationskanaler när det gäller ett projekt av den här storleken. T.ex. hade man kunnat informera boende i trollbäcken med ett riktat utskick. Det är en enorm skillnad mellan t.ex. ett bygglovsärende för en enskild villa och detta jätteprojekt med 15 meters hus. Många fler än de som bor precis intill påverkas av denna förändring och därför borde man inte ha begränsa sig till en liten annons i kommunrutan, anslagstavla i kommunhuset etc. Man får känslan av att kommunen velat smyga igenom detta förslag som man måste ha vetat skulle bli impopulärt bara pga. den höga föreslagna höjden på husen.

Jag saknar också information om planerna för kringliggande områden, t.ex. platserna vid Pizzerian, kiosken och längst Vendelsövägen upp mot Kumla skola. På samrådsmötet framkom att man diskuterade med fastighetsägarna. Som kringboende, kommuninnevånare och skattebetalare är jag intresserad av vad kommunen har för planer för mitt närområde och vill veta vilka tankar som finns även om de inte finns i färdiga förslag ännu.

Husen är för höga

Att föreslå 5-våningshus mitt i ett villaområde innebär att de nya byggnaderna helt kommer sticka ut jämfört med övrig bebyggelse, detta oavsett utformning. Husen som kommer mäta upp till 15 meter kommer helt förändra karaktär på området till det sämre. Jag anser att 5 våningar är för högt, möjligen skulle 3 våningar (med inskjutet översta tredje plan) kunna smälta in i ett område som annars har en och tvåplanslösningar. Även de föreslagna 3-våningshusen som angränsar till olika enplansvillor anser jag vara för höga. Dessa borde begränsas till maximalt 2 plan för att bättre smälta in i området.

Otillräcklig parkeringslösning

Jag anser att de parkeringstal som föreslagits på 0,8 respektive 0.5 är alldeles för lågt. Oavsett vilken ambition man har kring att minska bilanvändandet kan man inte komma ifrån att de planerade bostadsrätterna i hög utsträckning troligen kommer förvärras av medelålders höginkomsttagare, en grupp som ofta har både en och två bilar. För ett par år sen gjordes en undersökning kring antalet bilar per hushåll i Tyresö och den visade att 2/3 av hushållen hade tillgång till en bil, ca 15% saknade bil och ca 20% hade två eller fler bilar.

Om de låga parkeringstalen kvarstår och folk trots det skaffar bil (vilket jag tror och även nuvarande statistik kring bilägandet stödjer) kommer detta förvärra de problem med att folk parkerar inne i bostadsområdenas redan smala vägar. Jag anser att förslagen mycket tydligt ska ha lösningar som räknar med att merparten av de 200 tänkta hushållen har tillgång till bil samt att man även beräknar och beskriver hur parkeringslösningen ska se ut för de verksamheter som förväntas finnas i de nya husen. Redan idag finns stora problem med parkeringslösningen och detta utan de nya husen och med bara de 4 restaurangerna i området. Kärrvägen är redan idag smal när det gäller t.ex. busstrafiken och det går i förslaget inte att se hur man ska lösa problematiken med dubbla trottoarer, cykelväg, korttidsparkeringar för butiker m.m. samtidigt som man har dagens begränsade bredd på vägen och närliggande fastigheters tomter.

Bullermätning

Jag anser att bullermätningarna inte bara ska omfatta hur bullret påverkar boende i de tänkta lägenheterna utan även hur bullret kommer påverka kringboende.

Trafiksituationen

Redan idag är det periodvis omfattande trafik på Vendelsövägen. Att då öka antalet hushåll i området med ca 200 hushållen kommer påverka trafiken från Södergården via Kumla skola och senare även längst Gudöbroleden som redan idag är igenkorkad i morgonrusningen och när folk kommer hem från sina jobb på eftermiddag/kväll. Jag saknar i förslaget en beskrivning kring hur trafiksituationen kommer att förvärras och konsekvensanalys över detta. Jag saknar också förslag kring hur trafiksituationen ska lösas i rusningstid längs Gudöbroleden när ytterligare ca 100-200 bilar ska trafikera den sträckan på väg till de jobb som de flesta har i Stockholm med omnejd.

Positiva aspekter

Jag tycker att det är bra att kommunen bidrar till att det byggs fler lägenheter, jag är heller inte emot att man bygger bostäder i det tänkta området (däremot är jag emot förslaget i dess nuvarande form pga. ovan nämnda skäl). Med en annan lösning hade förslaget kunnat varit positivt för området. Positivt är också att boendeformen förväntas bli bostadsrätter och inte hyresrätter.

Jag är emot förslaget i sin nuvarande utformning och hoppas kommunen tar sitt förnuft till fånga och ställer krav på byggföretagen att förändra förslaget, särskilt gällande höjden och parkeringslösningarna.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

50. Synpunkt från privatperson, (59)

Jag är emot den föreslagna detaljplanen. Femvåningshus av föreslagen typ passar inte in i området. Omkringliggande bebyggelse är betydligt lägre. Om man dessutom värnar områdets karaktär bör nyttillkomna byggnader anpassas på så vis att de liknar redan befintliga hyreshus mellan Shellmacken och Kumla Skola och därmed bevarar områdets 50-talskaraktär. Antalet våningar bör uppgå till två, maximalt tre. Den föreslagna bebyggelsen kommer kraftigt förändra områdets karaktär och jag tycker inte att det är till det bättre.

Ytterligare problem är att det inte kommer att anläggas tillräckligt många parkeringsplatser. 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inkl. gästparkering kommer aldrig vara tillräckligt. Med hela 200 lägenheter på en tämligen begränsad plats och därtill verksamhetslokaler med restauranger kan jag befara att omkringliggande vägar kommer att användas till att parkera på med minskad framkomlighet och ökad olycksrisk som följd. Trist för övrigt att den enda bemannade bensinmacken försvinner från Trollbäcken. Det här är ingen förändring som jag välkomnar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

51. Synpunkt från privatperson, (57)

Skriver till er ang era planer att bygga vid Södergården. Vi bor på Trastvägen och känner att vi har en del synpunkter på detta bygge.

Att bygga bostäder är ju jättebra, MEN fem våningar högt känns lite för högt. Vi önskar att ni absolut inte bygger högre än tre våningar, det måste ju passa in med övrig bebyggelse (villorna i området).

Jag hoppas och tror att ni tar hänsyn till allas våra synpunkter och ritar om förslaget.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

52. Synpunkt från boende Näsby 4:1587

Vi är positiva till en utveckling av området genom att bygga nya fräscha bostäder och skapa trevliga torgytor som inkluderar även butiker och restauranger. Behovet att fräscha upp området är uppenbart och därför kan en ny genomtänkt utveckling ge fördelar för Trollbäcken.

Tyvärr, tror vi inte att det presenterade förslaget gynnar området. Tvärtom ser vi fler nackdelar än fördelar för Trollbäcken.

Vi tycker inte att förslaget är anpassat i struktur och skala till de befintliga byggnaderna och infrastruktur, framför allt gator. Idag finns inga bostäder i området som är 4 eller 5 våningar. Ny bebyggelse av höga hus som är 4 eller 5 våningar, kommer inte att passa in med intilliggande hus.

Tät bostadsbebyggelse (200 lägenheter enligt förslaget) kommer att införa en enorm belastning på infrastrukturen vid Vendelsövägen/Kärrvägen och förändra totalt karaktären av området och Trollbäcken.

Det som vi ser som mest problematiskt med tät bostadsbebyggelse är att biltrafiken i området kommer att öka märkbart och ytterligare belasta en redan mycket trafikerad gata som Kärrvägen.

Kärrvägen är en gata som inte alls är lämpligt för intensiv biltrafik som inkluderar även bussar och tunga lastbilar, inte bara för att markförhållandena inte är optimala. I området finns ett dagis (Trollsländan) och en sportanläggning (Trollbäcken IP) samt att det är nästan bara barnfamiljer som bor längs Kärrvägen. Även med dagens trafik är säkerheten inte optimal eftersom på ena sida av gatan finns ingen trottoar. Hur skulle våra barn gå till Kumla skola om de inte ens kan gå ut ur huset där de bor?

Mest utsatt är sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen – enda och längsta sträckan i området utan hastighetsbegränsande åtgärder! Hastighetsgränsen av 40 km respekteras inte och oron för våra barn bland oss som bor på Kärrvägen är stor.

Vi tycker att förslaget om ny bebyggelse vid Södergården måste ses över och ändras till att bebyggelsen är maximalt 3 våningar och antalet lägenheter minskas i enlighet därmed. Trafiksäkerheten på Kärrvägen måste höjas genom att trottoar byggs även på andra sidan samt hastighetsbegränsande åtgärder införs på sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

53. Synpunkt från boende Näsby 4:382

Jag röstar Nej till detta förslag p.g.a husen är för höga 2plan max 3plan, och för att trafiken på Vendelsövägen kommer att öka ännu mera, det är redan trångt varje morgon och eftermiddag vid Kumla skola, högre hus mer människor mer bilar då ökar trafiken på angränsande vägar som Trastvägen, Svalvägen och Fågelvägen.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

54. Synpunkt från boende Näsby 4:1566

Vi motsätter oss nybyggnationen av bostäder vid Södergården. Det vi opponerar oss mot är storleken på fastigheterna. I Trollbäcken centrum, Allé plan, är fastigheterna 2 våningar med inredd vind och affärsplan. Hur går diskussionerna när ni tänker bygga som ett helt nytt centrum inne i villa området? Det kommer ändra hela karaktären på området. Dessa fastigheter kommer alltså att bli fler, högre och större än de som är vid Trollbäckens centrum.

Vi har byggt vårt hus här själva. Vi ansökte om bygglov 2007 och fick då tillstånd att bygga 1,5 plan med inredningsbranschens vind, vi önskade ha förhöjt väggliv men blev nekade det då det skulle strida mot karaktären av området. Med det i åtanke känns det

som att det skett en kovändning av planarkitekterna och byggnadsnämndens förfarande.

Om husen skulle bli lägre och integreras i befintlig miljö skulle vi inte motsätta oss byggnationen. Vi förstår att det måste byggas fler flerbostadshus men motsätter oss stark storleken, omfattningen och framför allt höjden!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

55. Synpunkt från boende Näsby 4:1305

Jag är införstådd med att det behövs fler bostäder i Tyresö.

Vilka bostäder finns det störst behov av?

Jo, hyreslägenheter med rimlig hyra. Inte bostadsrätter. Dels har de flesta bostäder som byggts de senaste åren varit bostadsrätter, dels har ett flertal hyresrätter omvandlats till bostadsrätter.

Vilka hus är lämpliga att bygga vid Södergården?

Det finns ingen anledning att bygga stadsliknande kvarter i detta område. Passar bättre där det redan finns en bebyggelse med högre hus som grund. Verkar vara ett mantra politiska beslutsfattare tar till när inga andra argument finns för olämplig bebyggelse. Kan ni ge något skäl varför man helt ska förändra ett gammalt område med låga hus så radikalt.

Däremot är det lämpligt att fortsätta med den typ av flerfamiljshus som redan finns i området. Två eller trevåningshus med luft emellan, liksom de som redan finns. Möjligen kan man tänka sig ett mindre femvåningshus i område 2 för att tillgodose behovet av tillgänglighet med hiss.

Hur många lägenheter är lämpligt att bygga?

Max 75-100.

Varför?

Med tanke på att nuvarande kollektivtrafiksituation i området redan är katastrofal, med avseende på turtäthet och att bussarna är fulla och endast ståplatser finns in till stan. Kommunens förmåga att påverka SL har inte visats sig vara särskilt stor. Först en förbättrad kollektivtrafik, sedan en större förtätning. 200 lägenheter kommer att innebära ett stort antal ökade bilar i området. De tänkta garagen kommer inte att räcka, risk finns för ökad parkering på småvägarna i närheten. Risk finns också att den relativt lugna trafiksituationen som finns idag i området väsentligt förvärras. Tillgängligheten som idag finns vid restaurangerna kommer då också att bli mindre.

Vem bestämmer?

I senaste översiktsplanen finns beskrivet att detta område kan vara ett intressant utvecklingsområde beträffande bostäder, men endast för lägre hus. Varför lägger kommunen plötsligt fram en helt annan plan. Jo, för att två byggföretag har visat sig vara intresserade och börjat köpa upp fastigheter. Det verkar som om det är byggföretagen som bestämmer byggplanerna i Tyresö, och inte kommunen som planerar vilka lägenheter so ska byggas. Jag vill veta vilka löften kommunen gett dessa byggföretag.

Om kommuninvånarnas behov skulle bestämma byggnationen!

Ett alternativt förslag.

Bygg ett äldreområde vid Södergården. Detta skulle innehålla bostäder för äldre av olika slag med mer eller mindre omsorg, korttidsplatser för äldre, dagvårdsplatser både för dementa i olika stadier och äldre med andra sjukdomar. Viktigt skulle också vara ett aktivitetscentrum dit äldre kunde komma dagligen för friskvård i form av anpassad styrketräning och grupper för rörelseträning samt för att få social och kulturell stimulans. Detta kallar jag förebyggande friskvård och en hjälp för anhöriga att orka med sin tunga omsorgssituation.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

56. Synpunkt från privatperson, (50)

Vill på detta sätt meddela min besvikelse/ överklagan över kommunens agerande gällande kommande byggplaner runt södergården. Kommunen har frångått dom boendes situation och gjort ett enormt ändrat förslag över området, då man för ca 10 år sedan gjorde om Alléplan (Trollbäckens c) så anpassade man nya centrumbyggnaden till omkringliggande bebyggelse i höjd mm, nu har man bestämt en höjd (5vån) som inte alls passar/ stämmer med omkringliggande bebyggelse. Boende omkring får en stor insyn, ändrad situation på sina tomter, stor trafik påverkan.

Man har även bestämt en stor bebyggelse mittemot "Shell" som kom till väldigt fort. Alldeles för högt och trångt för närboende. Som förslaget ser ut så blir det en "korridor" att åka i, med trång väg och tråkig miljö. Trollbäcken är ett villa område och bör så förbli, med enklare lgh i samma stil som nuvarande inte ett komplex. Med upp till 200 lgh kommer området förlora sin karaktär, känsla som vi boende har i dag. Jag trivs som det är! Tänk er för snälla ni förstör inte trollbäcken.

Ner med höjden!!!

Färre bostäder!!!

Anpassa för dom som bor nära!

Behåll karaktären.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

57. Synpunkt från boende Näsby 4:260

Härmed överklagar jag som nära sakägare Tyresö Kommun förslag till detaljplan för bostäder vid södergården.

Förslaget strider mot kommunens egen detaljplan som presenterades så sent som i september 2014, då var det tänkt att det byggs ett mindre antal 2-3 vånings stadsradhus på tomterna och inte som nu 3-5 vånings bostadshus mitt i villaområdet.

Förslaget strider också mot den trafiksituation vi idag har i södergården. I förslagen med 213 nya lägenheter blir det en ohanterbar ökning av bilar i området med ca 200 fordon, kommunens egna beräkningar visar att i vissa hus är modellen 0,5 fordon/per lägenhet och andra hus 0,8 fordon/lägenhet så kommunens egna beräkningar visar alltså, allt mellan 107-187 bilar tillkommer i det idag riktigt utsatt trafikintensivt.

I verkligheten måste man räkna med att varje lägenhet i området har minst en bil var och då har vi minst 213 bilar till i problemområdet.

Ett annat problem är geotekniskt- har Tyresö kommun verkligen gjort en GEO-undersökning av bärigheten i området?

I hela förslaget till detaljplan för nya bostäder, är det gammal sjöbotten som villorna idag är byggda på, området tål inte tyngre trafikbelastning, utgrävning, pålning, omdränering osv, osv. Vi som bor här idag känner skakningar i marken bara bussen och lastbilar som kör just på Vendelsövägen/Kärrvägen.

Förslaget strider mot allt vettigt tänkande- GÖR OM OCH GÖR RÄTT!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

58. Synpunkt från boende Näsby 4:260

Härmed överklagar jag som nära sakägare Tyresö Kommun förslag till detaljplan för bostäder vid södergården.

Förslaget strider mot kommunens egen detaljplan som presenterades så sent som i september 2014, då var det tänkt att det byggs ett mindre antal 2-3 vånings stadsradhus på tomterna och inte som nu 3-5 vånings bostadshus mitt i villaområdet.

Förslaget strider också mot den trafiksituation vi idag har i södergården. 1 förslagen med 213 nya lägenheter blir det en ohanterbar ökning av bilar i området med ca 200 fordon, kommunens egna beräkningar visar att i vissa hus är modellen 0,5 fordon/per lägenhet och andra hus 0,8 fordon/lägenhet så kommunens egna beräkningar visar alltså, allt mellan 107-187 bilar tillkommer i det idag riktigt utsatt trafikintensivt.

I verkligheten måste man räkna med att varje lägenhet i området har minst en bil var och då har vi minst 213 bilar till i problemområdet.

Ett annat problem är geotekniskt- har Tyresö kommun verkligen gjort en GEO-undersökning av bärigheten i området?

I hela förslaget till detaljplan för nya bostäder, är det gammal sjöbotten som villorna idag är byggda på, området tål inte tyngre trafikbelastning, utgrävning, pålning, omdränering osv, osv. Vi som bor här idag känner skakningar i marken bara bussen och lastbilar som kör just på Vendelsövägen/Kärrvägen.

Förslaget strider mot allt vettigt tänkande- GÖR OM OCH GÖR RÄTT!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

59. Synpunkt från boende Näsby 4:372

Det är med bestörtning jag ser ritningar över tillänkta bostäder vid Södergården. Drygt 200 lägenheter genererar ca 600 personer i olika åldrar som kräver service med gator/vägar, skolor, förskolor, vårdcentral osv.

Jag har ingenting emot att det byggs lägenheter på "Shellmackens" tomt, om det är tvåvåningshus som kan utgöra en fortsättning på de befintliga husen med lägenheter på Vendelsövägen, alternativt ett radhusområde.

Den andra sidan av Vendelsövägen måste förbli intakt med sina villor som ju funnits där länge. Det skulle bli förskräckligt om man som ägare till de villor som blir kvar, runt detta mastodontbygge, varje dag måste behöva titta upp på en 15 meter hög fasad, för att inte tala om känslan att någon ovanför alltid kan titta ned på en själv.

Jag kan endast se nackdelar med ert förslag:

- Förstör miljön och trivselen för närmaste grannar villaägarna.
- Det är redan trångt på våra vägar, i synnerhet in till Stockholm.
- Bussarna till och från Gullmarsplan är överfulla redan nu morgon och kväll.
- Förskolor och skolor räcker inte till som det ser ut nu.
- Vårdcentralen har fullt och kan inte ta emot nya patienter.

Jag har bott här sedan 1982 och har trivts väldigt bra, särskilt för att det är ett villaområde med karaktär.

Hade jag velat bo på ett ställe där jag var tvungen att titta på den föreslagna typen av hus, hade jag flyttat till Hammarby Sjöstad, eller något liknande ställe.

Tänk igenom ert förslag många gånger till och försök sätta er in i Trollbäcksbornas situation, så hoppas jag att det den föreslagna detaljplanen skrotas och att ni tittar på andra "bättre" lösningar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

60. Synpunkt från boende Näsby 4:388

Jag kunde tyvärr inte delta i mötet 11/6 på Servicecenter, men har via mina grannar fått information som gavs vid mötet.

Som ägare till fastigheten Näsby 4:388 Slättvägen 6A vill jag starkt protestera mot föreslagen detaljplan.

Svar:

Synpunkten noteras.

61. Synpunkt från boende Näsby 4:1541

Vi motsätter oss detaljplanen för bostäder vid Södergården av följande skäl:

- Huskomplexet passar inte in i det gamla fina villaområdet och skulle förstöra områdets karaktär.
- De planerade husen är alldeles för höga. Max 2-3 våningar är acceptabelt.
- Leder till dramatisk folkökning i området och den redan haft ansträngda kollektivtrafiken belastas ytterligare.
- Alldeles för få parkeringsplatser är beräknade per lägenhet. Detta kommer att innebära okynnesparkering p kringliggande gator som innebär sämre framkomlighet.
- Den ökade fordonstrafiken påverkar trafiksäkerheten vid Kumla skola och även miljön i form av ökad luftföroreningar och förhöjd bullernivå.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

62. Synpunkt från privatperson, (74)

Ur Vi i Tyresö den 21 maj 2014: "Trollbäcken är och ska förbli en lummig och grön villastad. Det är ett löfte som vi gett tidigare och som vi fortsätter stå fast vid", Fredrik Saweståhl.

Fredrik, detta skickas även till dig för jag vill gärna ha en lite utförligare beskrivning på vad du menar att en lummig och grön villastad är ur ditt perspektiv.

Med tanke på de säkerhetsrisker som befintlig verksamhet (bensinmack) innebär håller undertecknad med om att det är positivt med ny bostadsbebyggelse i dessa kvarter. Dock är föreslagen exploateringsgrad alldeles för hög och ingen hänsyn har tagits till den befintliga angränsande bebyggelsen. Den angränsande bebyggelsen består ju av friliggande villor med bara två våningar och till en liten del flerbostadshus i två våningar plus vindsvåning. Området skulle må bra av en viss förtätning och en blandning av andra upplåtelseformer för att skapa ett mer blandat område här, men det skulle kunna uppnås med en betydligt lägre exploateringsgrad. Till exempel med flerbostadshus med tre våningar längs med båda sidor av Vendelsövägen och radhus eller kedjehus med 2 våningar på Kärrvägen och Klockvägen. Hänvisar till hus byggda i början på Vendelsövägen i handelsområdet vid Köttboden (arkitektur och höjd).

Ett annat skäl till varför föreslagen utformning är helt fel är närheten till Trollbäckens centrum. Att skapa ett nytt område med affärsverksamhet av den här mängden gör att man riskerar att skapa en osund konkurrenssituation. Arbeta istället med att fortsätta förstärka Trollbäckens centrum. Både ur arkitektonisk och ur kommersiell synvinkel. Kommersiella näringar mår bra av att ha "goda grannar" och det är inte heller lämpligt att ha högre hus i Södergården än inne vid Trollbäckens centrum. Ser inte någon beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna i planbeskrivningen.

Även ur kollektivtrafiksynpunkt är förtätning av Trollbäckens centrum ett bättre alternativ. Centrumet är redan ett nav från Tyresö C, Haninge, Fornudden, Södergården och övriga Trollbäcken med bättre utrymme att utöka turtäthet och storlek på bussar. Att tro att fler kommer att ta kollektiva färdmedel för

att man bygger om vid Södergården, 700 m från Trollbäckens C och 800 m från Sofieberg är att lura sig själv. Avståndet tar lika lång tid att gå som ett byte gör vid Trollbäckens C. Innan en bussfil finns hela vägen in till Stockholm C kommer ni inte kunna påverka invånarnas vilja att ta bilen, det tar tyvärr lika lång tid att sitta i bilköerna som att ta bussen.

Vad gäller beskrivningen att trafiken inte kommer att påverkas något nämnvärt är skrattretande! Att dessutom öka trafiken längs en väg som har Trollbäckens största grundskola samt två förskolor är oansvarigt! Ni har inte utrymme att förtäta och dessutom förbättra säkerheten för cyklister och gående.

Redan idag är det endast en av tio bilister som håller hastighetsgränserna på 30 km/h respektive 40 km/h, jag vet jag går vägen två gånger per dag.

Om 200 lägenheter tillförs området hur ska behovet av förskoleplatser och skolor i närområdet tillgodoses? Eller ska föräldrar skjutsa sina barn kors och tvärs över kommunen? Hur påverkar det miljön?

Vad gäller parkeringsplatser så är behovsbedömningen bristfällig. Har tidigare bott i Hammarby Sjöstad där Stockholms stad gjorde liknande antaganden om antal p-platser per lägenhet och fick bita i det sura äpplet. Då pratar vi om ett cykelavstånd, ja gångavstånd till stan och inte ens där lyckades de få de boende ner till den nivå ni pratar om här vad gäller p-plats per lägenhet. Nej, bilpool är inte ett alternativ i en förort.

Ser gärna exempel på vart det fungerat! Att ni i behovsbedömningen inte vågar klargöra att den höga exploateringsgraden även har negativa konsekvenser när det gäller ljusförhållanden och stads- och landskapsbild känns mycket konstigt när solstudierna tydligt visar något annat. Överhuvudtaget är planförslagets konsekvenser angående bebyggelse och stadsbild dåligt beskrivna i planbeskrivningen. Det är egentligen bara förslaget som är beskrivet, inte dess konsekvenser.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

63. Synpunkt från boende Näsby 4:453

Yttrande 1, 2015-06-16:

Husen som avses byggas är alldeles för stora och passar inte in i närmiljön. Att benämna 3 vånings hus som stadsvillor måste vara helt felaktigt. Det två husen som byggts längst ner på Vendelsövägen tycker jag är ett bra exempel på stadsvillor och där man tagit hänsyn till närmiljön. De ännu högre husen som avses byggas (4-5 våningar) kommer att totalt dominera och förändra Trollbäcken från vad det är idag. Ett lugnt och trivsamt villaområde. Jag har en känsla av att man endast prioriterat att få in så många lägenheter som möjligt utan någon som helst hänsyn till närmiljön eller boende.

Marken och vägarna runt Södergården består av mycket lera och lämpar sig illa för stora byggen och ökad trafik. Flera av fastigheterna runt t.ex. Kärrvägen och Vendelsövägen lider idag eller är känsliga för markvibrationer. Ett stort bygge och en utökad trafik. Framför allt busstrafik skulle kunna orsaka stora problem för en del fastigheter.

Yttrande 2, 2015-06-17:

Vägarna är inte byggda för den här trafikvolymen och med det stora bygget vid Södergården är jag rädd för fastigheterna kommer att utsättas för stora påfrestningar, dels under byggtiden med tung trafik och sen med ökad trafikvolym och busstrafik.

Jag ser även att kommunens framförhållning brister. Nu pågår en breddning av Vendelsövägen far att ge plats för cykelbana men inga andra åtgärder verkar tas för att förbättra vägen.

Nedan är en bild på fyllnadsmassa i vägen vid Vendelsövägen/Måndalsvägen. Det finns anledning att tro att det ser ut så långs hela vägen. Vägens dåliga kvalitet i kombination med dåliga markförhållanden (lera) gör området väldigt känsligt för vibrationer.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

64. Synpunkt från privatperson, (72)

Hej, jag vill mycket bestämt protestera mot planerna på att bygga femvåningshus runt Södergården/Vendelsövägen i Trollbäcken. De är mycket okänsligt planerade! Jag vill ha en förlängd samrådstid och att ett helt nytt förslag till detaljplan presenteras som tar hänsyn till områdets karaktär med omgivande villor och tvåvåningshus. Gör gärna plats för en gemensam samlingsplats, ett torg vid Södergården med ex. caféer, en plats att mötas på, både för de som flyttar in i de nya lägenheterna och oss som redan bor i området.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

65. Synpunkt från privatperson, (111)

Jag har i Mitt i Tyresö och senare på er hemsida läst om planerna att bygga 5 våningshus vid Södergården.

Jag vill härmed uttrycka mitt ogillande och min oro.

Trollbäcken är till största del villabebyggelse. I vissa områden som runt Alleplan finns bebyggelse med 3 våningshus och vid Vendelsövägen, 2 våningshus med vindsvåning. Tyresös stadsbebyggelse är i huvudsak koncentrerad till Tyresö centrum. Fördelningen av olika typer av bebyggelse är väl avvägd och harmoniskt gällande fördelningen och placering.

Den nu planerade bebyggelsen vid Södergården kontrasterar starkt mot denna harmoni man planerar uppförande av byggnader som har stadskaraktär mitt i ett område som i huvudsak är villaområde eller har bostadshus med måttlig höjd. Förslaget är okänsligt och värdeslöst. För boende i närområdet måste planerna kännas som en katastrof - speciellt för villaägarna som blir direkta grannar till höghusen. Jag ser också med oro på framtiden eftersom detta är ett trendbrott vilket betyder att det

kan komma liknande förändringar som kommer förstöra det fina Trollbäcken vi känner idag - i nästa drag kanske jag blir direkt drabbad.

Förtätningen i området kommer medföra väsentligt ökad biltrafik men köbildningar vid korsningen Vendelsövägen/Gudöbroleden vilken denna ej är dimensionerad för vidare ökad trafik förbi Kumla skola till rondellen vid Alleplan.

En ytterligare konsekvens blir att bensinmacken rörsvinner vilket kommer att medföra försämrad servicenivå rör Trollbäcksborna.

Jag förstår att behovet att bygga bostäder är stort men det ursäktar ej att Tyresö kommun släpper alla hämningar och går fram som en bulldozer och förstör befintlig bebyggelse. Det måste finnas andra alternativa bättre lösningar.

Med förhoppningar att den föreslagna detaljplanen ej kommer att antas - ej i sin nuvarande form, ej heller lätt modifierad- t.ex. genom att ta bort en våning, själva grundtanken är fel.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

66. Synpunkt från boende 4:440

Med anledning av rubricerat vill jag lämna följande synpunkter.

- Att bygga privata bostäder i 5 plan ovan mark saknar förankring i den omkringliggande miljön. Denna typ av bebyggelse är apart i Södergården.
- Ni beskriver inget om den ökade biltrafiken eller parkeringar för boende i de nybyggda husen. 200 st lgh innebär en avsevärd ökning av biltrafiken i området.
- Det verkar inte genomtänkt att skapa "ytor för kommersiell handel" i området. Det kommer bara att skapa dålig konkurrens med befintliga centrumet i Trollbäcken.

Därför vill jag att ovan detaljplan stoppas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

67. Synpunkt från boende Näsby 4:192

Vi i vår familj ser positivt på att det byggs lägenheter i Trollbäcken, MEN vi motsätter oss att man vill bygga hus av en modell som gör att området radikalt förändras. Trollbäcken/Södergården har en identitet som lockar boende just för att det ser ut som det gör en fin blandning av låga hyreshus och villor i en och 2 plan. Att förändra det vore att förändra själen i detta område och i Tyresö som kommun. Man har hållit hårt på en-planshus om vill bygga till 1 eller ett halvt plan just pga områdets identitet. Håll fast vid det, var konsekvent och tillåt inte höga byggnader på 4-5 våningar i detta område. Hur kommer Kumla skola och klasserna där att påverkas av en så pass stor inflyttning???

De som redan bor här med barn kommer deras barn att få byta skola pga. närhetsprincipen i de nya boendena???

Förstår att det självklart finns kommersiella vinklar på detta, men vårt identitet och själ är värd mer.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

68. Synpunkt från boende Näsby 4:1424

Jag och min hustru är Trollbäckenbor sedan 1994. Vi har aldrig ångrat vårt val att låta våra barn växa upp i en lugn och trygg miljö nära naturen på lagom avstånd från storstad och betongförorter. Vi är väl införstådda med ett samhälles behov av utveckling, men menar att varje sådant steg måste ske varsamt och i samförstånd med invånarna. I Trollbäckens fall är det kuperad terräng, en 'sky-line' av grönska men framför allt känslan av småskalighet och organisk tillväxt som präglar området. I andra delar av kommunen råder en större rätlinjig skala och en högre puls i både folkliv och trafikrytm för dem som önskar det.

Studera de befintliga flerfamiljshus som ligger på Vendelsövägens nordöstra sida mellan Kumla skola och Shellmacken hur de lågmålt harmonierar med den omkringliggande villabebyggelsen. Att utifrån detta påstå att den föreslagna byggnationen vid Södergården 'i 3-5 våningar anpassas till den befintliga, intilliggande bebyggelsens struktur och skala' måste varje normal människa se är en ren lögn och inget annat än ett uttryck av Orwellskt nyspråk.

På en yta som idag befolkas av tioalet personer vill ni trycka in 200 lägenheter med kanske totalt över 600 personer. Hur mycket ökar trafiken på Kärrvägen? Hur mycket ökar trafiken förbi Kumla Skola, kyrkans förskola och ungdomsgården Kringlan?

Samrådstiden är besvärande kort. Vi insisterar på att ni tar förslaget tillbaka en runda till med en förlängd svarstid inom samrådet för den detaljplan som lagts fram av kommunen.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

69. Synpunkt från privatperson, (80)

Vi bor i Trollbäcken, nära Södergården. Ett område som är och har varit ett villaområde med inslag av flerfamiljshus och flera restauranger. Att så drastiskt förändra detta område med att bygga sju 4-5 våningshus på liten yta känns förhastat och ogenomtänkt.

Att nuvarande restauranger (som fått områdets restaurangliv att blomstra) skulle ha råd att fortsätta driva sina verksamheter i de nya husen känns inte sannolikt. Detta leder då till att våra restauranger inte får fortsätta och vara ett uppskattat inslag för området "Södergården".

En kommun måste ha olika typer av bebyggelser för att tilltala olika målgrupper i lika skeenden i livet. Att bygga närmare Trollbäckens Centrum känns då som en naturligare lösning, eller att förtäta närmare Vendelsövägen (tex OKQ8) där flerfamiljshus redan finns.

Nu läser man dessutom i lokaltidningen att en villaägare redan fått sin villa inlöst vilket troligen innebär att byggplanerna har gått långt utan att man hunnit väga in synpunkterna från oss boende i området.

Detta påverkar förtroendet för kommunalpolitiker i Tyresö. Dessutom kan man inte låta bli att undra hur bussarna ska klara av den ökade ström av resenärer som bygget lär medföra, när det redan idag är fullt på bussarna i rusningstrafik.

Svar:

Synpunkterna noteras. Någon inlösning av fastigheter har inte gjorts utan det du refererar till är en försäljning mellan en fastighetsägare och en byggherre. Svar på era övriga frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

70. Synpunkt från boende Näsby 4:373

Yttrande 1, 2015-06-17:

Med anledning av förslaget om exponering av området Södergården i Trollbäcken, Tyresö begär vi förlängd samrådstitid. Vi anser att förslaget med byggnader som inte alls passar in med övrig bebyggelse kommer att förstöra ett fint och populärt område. Vi anser att de föreslagna byggnaderna är på tok för höga och att en sådan dramatisk förtätning av området kommer att föra med sig mera rörelse och liv i området, på gott och ont.

Vi har dock valt att bo i detta villaområde då vi uppskattar lugnet, tryggheten och den låga bebyggelsen och uppskattar inte det aggressiva förslaget.

Yttrande 2, 2015-06-29:

Med anledning av den planerade förtätningen av Tyresö/Trollbäcken/Södergården vill vi ge våra synpunkter på den planerade bebyggelsen.

Vi har ingenting emot att det byggs fler bostäder i området, däremot är vi måna om att området behåller sin karaktär och attraktion. Vi tycker att de planerade husen är för höga och att de därför blir för dominerande i stadsbilden. Vi hade hellre sett att arkitekterna hade försökt att rita hus som harmoniserar med de redan byggda flerfamiljshusen på Vendelsövägen. Ett alternativ hade varit att bygga likande flerfamiljshus som byggts på Vendelsövägen vid Drevviken. Vi tycker också att det hade varit nog att bygga flervåningshus på ena sidan vägen, för att minska åverkan på vår miljö. Vi är också bekymrade över den ökade trafiken i området.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

71. Synpunkt från boende Hanviken 3:8

Jag anser att det är fel att bygga högre än vad som bebyggelsen är i övrigt vid Vendelsövägen.

Förslaget är helt enkelt groteskt!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

72. Synpunkt från privatperson, (77)

Yttrande 1, 2015-06-17:

Enligt uppgift måste varje hushåll själva skicka in önskemål om förlängd samrådstid därav detta mail.

Vår önskan är att samrådstiden förlängs helst över sommaren eftersom sen vår och semestertid inte är en lämplig tid om man verkligen vill få in synpunkter från berörda. Vi anser att informationen till närmast berörda har varit under all kritik. Det får en att börja fundera om kommunen vill få igenom detaljplanen utan större diskussioner, ni kanske inte vågar ta dessa. Dessutom har vi boende framfört våra åsikter redan när översiktsplanen först kom ut så ni borde redan veta att vi inte är intresserade av höga hus att se upp till.

Vi köpte vårt hus 1993 eftersom vi ansåg att det var ett trevligt villaområde. Med den detaljplan som nu lagts fram och att det enbart är ett första steg mot förändring av hela vägen upp mot Alleplan ser vi inte som någon positiv förändring till ett "trivsamt" område för oss som bor här.

Enligt den översiktsplan som nu gäller kan man läsa följande:

Ett av Tyresö kommuns tre strategiska utvecklingsområden är "god boendemiljö och livskvalitet" att kommunen bevarar och vårdar kommunens gröna karaktär Tyresös småskaliga karaktär med närhet till naturen skall bevaras.

Vi anser inte att det stämmer med att smälla upp 5-våningshus i ett område bestående av mestadels villor. Vidare kan man läsa följande i översiktsplanen:

Utvecklingsområden

Området utmed Norra Vendelsövägen mellan Alléplan och Hanviksviken, bör på sikt utvecklas och förtätas med främst verksamheter och handel. Södra Vendelsövägen. Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel:

Området består av kommunal mark och en privat villafastighet.

Området består av Kringlans fritidsgård. Den kommunala fritidsverksamheten kan införlivas med ny bebyggelse eller samordnas med närliggande skolverksamhet.

Området består av OKQ8:s bensinpumpsstation och Trollbäckens egnahemsförenings fastighet.

Området består av Shells bensinstation och en kommunalt ägd fastighet

Nu omfattas helt plötsligt detaljplanen av ett större område och 5 våningshus kan väl knappast anses platsa bland "typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus". Kan ni verkligen frångå översiktsplanen så kraftigt i en detaljplan?

Vi misstänker starkt att ingen bland de i kommunen som deltagit i framtagandet av denna detaljplan själva äger någon villa i närheten av 5-våningshusen.

Om det här går igenom kommer vi att driva frågan vidare att i detaljplaner framöver få in 5-våningshus på "rätta gatuadresser".

Redan idag är trafiken omfattande på Vendelsövägen mot Alleplan och med så många nya boenden så kommer den att öka ytterligare med negativ påverkan på miljön för boende och dessutom säkerheten för skolbarn och förskolor.

Yttrande 2, 2015-06-24:

Vi har nu läst i Plan och Bygglagen och vill göra följande tillägg till tidigare inskickade synpunkter.

I plan och bygglagen står följande:

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477

Vi anser att detaljplanen inte följer detta när man planerar 4-5 våningshus i ett befintligt villaområde.

Följande står i plan och bygglagen:

33 § Planbeskrivningen ska innehålla en redo visning av

1. planeringsförutsättningarna.
2. Planens syfte,
3. Hur planen är avsedd att genomföras.
4. De överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

I detaljplanen står följande:

Översiktsplan

Området är utpekad som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsö vägen. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Vi anser att detaljplanen avviker från översiktsplanen och att detta inte redovisas i detaljplanen. Vi anser att vilka intentioner man haft med översiktsplanen inte är relevant att hänvisa till i detaljplanen. Det måste vara vad som verkligen står i översiktsplanen som är det som man ska ta hänsyn till vid bedömning av om detaljplanen avviker från översiktsplanen eller ej.

Vi anser att man ska göra en ny detaljplan som tar hänsyn till vad de boende inom området tycker.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

73. Synpunkt från boende Näsby 4:368

Vi motsätter oss byggande av "höga" våningshus vid Södergården. Det förstör områdets "karaktär". Vi begär förlängd samråd tid.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

74. Synpunkt från privatperson, (81)

Jag anser att era planer på 5 vånings hus vid Södergården är galna!
Vad blir nästa steg, 8 vånings hus i Fårdala. Tänk om och anpassa efter närmiljö.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

75. Synpunkt från boende Näsby 4:262

Vi vill inte att det ska byggas vid Södergården. Vill ägaren av bensinmacken sälja och bygga bostäder på sin tomt så kan han göra det, men övriga området ska inte behöva bli drabbade.

Det kommer bli enorm påfrestning av vägar och trafiken kommer att öka markant. Så många bilar som det kommer att bli kommer att påverka vägarna i området. Det är skolvägar vi pratar om. Vill vi att det ska bli mer bilar och mer trafik för de barn som ska ta sig till och från skolan?

Skolorna och förskolorna i området är överfulla, vart ska alla barn som flyttar in ta vägen? Hur har ni tänkt där? Och sen bygga 5 våningshus i ett villa område? IDIOTI. På sin höjd 2 våningshus. Ni skriver ju själva att det ska passa in 1 den redan befintliga bebyggelsen, och det kommer det inte att göra. För ni måste riva en massa villor för att passa in i bebyggelsen. Ni tvingar familjer att sälja sina hus och flytta. Kompisar tvingas skiljas från varandra. Det finns ju en anledning till att man har valt att flytta och bo i ett lugnt område som detta och nu ska ni förstöra det med stora höga hus som inte passar in.

Känns inte som om ni känner till området och dess karaktär överhuvudtaget. De personer som redan sålt sina fastigheter, vad händer med dem? Kommer de att få köpa tillbaka dem när förslaget inte går igenom, och hur kommer det sig att det redan innan förslaget gått igenom förekommer försäljning???

Sen kräver vi längre samråd. En månad är alldeles för kort tid för detta bygge. Minst till oktober så folk hinner tycka till.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

76. Synpunkt från boende Näsby 4:1453

Undertecknad bor i området och anser att det förslag till byggnader som visats inte på något sätt passar in i den bebyggelse som finns på denna plats. Detta förslag måste omarbetas och ta mycket större hänsyn till befintlig bebyggelse och struktur. Jag tycker att man bör bygga i samma stil som de övriga husen på Vendelsövägen i 2-3 våningar. Tänk till nu och förstör inte ett bra område. Se även till att vi kan ha samma utbud av restauranger vilket är en trivselsfaktor.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

77. Synpunkt från boende Näsby 4:433

Trafiken kommer att ökas markant. Det blir ökade utsläpp, buller och sämre säkerhet och vi tror att de nya parkeringsplatserna inte kommer att täcka det ökade behovet i närområdet.

De tänkta husen blir onaturligt höga och stora i relation till hur närområdet ser ut idag.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

78. Synpunkt från boende Utkiken 7

En förtätning av området såsom den är beskriven i kommunens material är inte en önskvärd utveckling för området. Vi anser att det finns flera starka skäl för detta

1. Att mitt i ett villaområde trycka in den bebyggelse man nu föreslår verkar synnerligen ogenomtänkt. Det kan inte på något sätt gynna de boende i Trollbäcken/Skålsåtra att förtäta på det sättet man planerar. Området har en mycket trevlig och klassisk karaktär som skulle gå helt förlorad om man går vidare med den beskrivning man nu föreslår. Vid Tyresös infart så står det "Välkommen till trivsamma Tyresö". Att förtäta på det beskrivna sättet kan intet på något sätt upplevas som trivsamt.
2. Den höjd på fastigheterna som föreslås är fullständigt oacceptabel. Om man nu väljer att gå vidare, utan att bry sig om innevanarna så är det vår förhoppning att man tar ett ordentligt omtag i tanken kring höjden. Mer än 2 våningar är ingenting som kan gynna området över huvudtaget.
3. Om Tyresö skulle gå vidare med de byggplaner man nu föreslår så sätter man ett prejudikat för framtida inflyttning till kommunen. Vem vill köpa en fastighet i en kommun där det är bevisat att det område du bor i och väljer att låta din barn växa upp i, när som helst kan bli ett område med en helt annan

karaktär. Vår uppfattning är att hela projektet skadar Tyresö som attraktiv kommun att flytta till. För framtiden är det ett synnerligen dåligt val.

4. Man får utgå från att en förtätning av området dessutom kommer att skapa ytterligare trafikbelastning med ökade kostnader som följd.
5. Vår adress tillhör inte de direkt drabbade, vi har ca 1km till Södergården. Icke för ty så måste vi reagera på uppenbara fel. Att gå vidare med dessa planer är ingenting annat än fel och det skapar stor oro för framtiden.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

79. Synpunkt från boende Näsby 4:1283

Vi välkomnar ett nybygge vid Södergården OM det inte blir mer än tre våningar högt. Så vill vi påpeka att Kärrvägen är belastad med för tung trafik. Vårt hus vibrerar och skakar när tung trafik passerar även från bussarna. Hur ska det då bli när alla arbetsfordon ska trafikera här? Alltså absolut inga höga hyreshus och gör något åt Kärrvägen. Den behöver förstärkas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

80. Synpunkt från boende Näsby 4:264

Ryktet om att man ska bygga vid dagens Shell-mack har cirkulerat länge men vid en närmare titt av detaljplanen var det mångdubbelt mycket mer man vill bebygga. Det här handlar inte om ett höghus. Det handlar om att totalt förändra dagens villaidyll vid Södergården genom att riva vackra uppväxta villatomter och ersätta dessa med flera höghus i upp till fem våningar. Att bebygga längs Vendelsövägen nöjer man sig alltså inte med, man vill ta sig djupt in i villakvarteret vid Shellmacken där vill uppföra Trollbäckens högsta hus. Mitt i ett villakvarter. Helt oacceptabelt och fullständigt respektlöst mot de boende.

Hela området vid Södergården andas idag trivsel. De vackra äldre villorna med sina trädgårdar är faktiskt ett helt unikt inslag för här får man just känslan av en äldre men högst levande småort som det var förr. Villor med pittoreska serveringar och en bensinmack med butik och verkstad. Precis det som så många längtar tillbaks till men som blir ett allt mer ovanligt inslag i dagens samhälle. Hur kan man ens komma på tanken att göra förändringar av det här? Vem vill byta ut fina villor mot femvåningshus? Vem vill byta ut uppväxta villaträdgårdar mot stensatta torg? Svaret är enkelt, någon som inte bor här och som vill tjäna pengar. Det finns en levande småstadsidyll här idag. En idyll även besökare uppskattar och ofta påtalar till oss som bor här. En idyll som är på väg att berövas oss totalt. Här pratar vi inte om att en grannes bygge ger lite insyn. Vi pratar tre- och femvåningshus för 200 personer. De få kvarvarande villorna i det mest berörda kvarteret lär få köpa mossrivare då höghusen kommer att skymma solen. Att gå ut på sin tomt kommer inte vara det samma längre med en total insyn och höga husväggar som vy. Själv bor jag i kvarteret bredvid men kommer berörs likväl av dessa höga hus som förändrar omgivningen, utsikten och

därmed trivseln till det negativa. Det är just det här jag och min familj en gång aktivt valt att flytta ifrån.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

81. Synpunkt från boende Näsby 4:1419

Vi bor på Södergårdsvägen som vetter ut mot Vendelsövägen, ca 150 meter från den aktuella byggplatsen. Vi har följande synpunkter på den framtagna detaljplanen:

- Samrådstiden har varit orimligt kort och vi som närboende har ej informerats i god tid om detaljplanen. Vi kräver förlängd samråd tid!
- Vi begär att planförslaget dras tillbaka och att Vendelsövägens framtida utveckling först fastläggs innan nytt planförslag med måttligare exploatering läggs fram.
- Vi och många andra kommer att överklaga detaljplanen till Länsstyrelsen och vi kräver att en MKB genomförs.

Varför?

- De föreslagna husen passar ej in i stadsbilden, dvs villaområdet där det idag endast finns 2-våningshus. Varför har inte Tyresö kommun ett skönhetsråd som Stockholm har?
- Vi är inte emot en förtätning, men kräver att kommunen istället bygger på oexploaterad mark i kommunen.
- Det stod inget om detta i Moderaternas valmanifest. Nu får ni en hel stadsdel färre väljare till nästa val! Ni skriver "varsam utveckling av byggandet". Stämmer med andra ord inte alls i denna planritning.
- Att sanera efter bensinmacken kostar oerhörda pengar som kommer att belasta skattebetalarna.
- Det kommer att vara mycket tung trafik under byggnationen. Vi har över tid haft stora problem med vibrationer i vår fastighet och ni har tidigare varit ute och besiktigat den och vid behov placerat ut farthinder. Vi vill ha garantier på att kommunen kommer att ersätta de skador som garanterat kommer att uppstå och kräver att ni besiktigar vårt hus både före byggstart och när bygget är färdigt och att ni under byggtiden vidtar åtgärder i de fall skador uppstår. Enligt PBL och byggherrens krav om underhåll ska eventuella skador på befintliga fastigheter åtgärdas av byggherren.
- Nu byggs en cykelbana längs Vendelsövägen utan att förstärka vägen för övrigt. Mycket lera verkar ligga under vägen, vilket kommer att leda till ytterligare vibrationer i de angränsande fastigheterna. Vi har redan denna vecka märkt av ökade vibrationer i samband med grävningarna inför cykelbanan.
- Ökad trafik när bygget är klart. Påverkar definitivt miljön för de boende.

- Hur ska vård, skola och omsorg lösas. Idag är Vårdcentralen överfull, skolan och dagis likaså.
- Ökad kollektivtrafik leder till ökad trafik och mycket sämre närmiljö för oss boende.
- Kommer ni att bygga trähus, vilket väsentligt minskar byggtiden och belastningen på närområdet och miljön? Detta är det mest miljövänliga, vilket många kommuner i landet redan insett. <http://www.trabyggnadskansliet.se/>
- Hur har ni hanterat LOU när ni upphandlat Abacus och BoCenter Byggtjänst. I och med att det är en offentlig handling vill vi ta del av underlagen.
- Dessutom är vi oroliga för att huspriserna i området kommer att sjunka eftersom människor som ska köpa hus ej vill bo i närheten av höga hus och "stadsmiljö". Ersätter ni oss för detta också? Vi är naturligtvis också oroliga för att vår idag lugna, trygga och trevliga villamiljö ska bytas mot ökad skadegörelse, minskad säkerhet för barnen och en allmänt stökig stadsmiljö.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

82. Synpunkt från boende Näsby 4:452

Antalet lägenheter är alldeles för många för området och resulterar i på tok för höga flerbostadshus. Bostäder i 3-5 våningar passar INTE på något vis in i befintlig intilliggande bebyggelses struktur och skala. Detta oavsett hur dessa höga hus anpassas byggnadsmässigt, ett högt hus är ett högt hus. Ska det byggas flerbostadshus ska dessa naturligtvis gå i stil med redan befintliga flerbostadshus, max 3 våningar.

Ett så stort antal lägenheter resulterar i ökad trafik då de flesta familjer har en, oftast två bilar. Jag ber kommunen kontrollera fordonsregistret kopplat till adresser i området runt Södergården för underlag. Att folk reser kommunalt i önskad utsträckning är ännu så länge en utopi.

Trafiksituationen på Vendelsövägen, Kärrvägen och Gudöbroleden är redan idag ansträngd, främst i rusningstider. Många bilar passerar dagligen. Då Kumla skola, en av kommunens största grundskolor, ligger här är det extra olämpligt att trafiken utökas. Resultatet av fler bostäder är ökad trafik och det påverkar vår närmiljö negativt både på kort och lång sikt. Ökad trafik är också direkt sämre säkerhetsmässigt för alla fotgängare, främst barn som går längs och över dessa vägar dagligen.

Jag ber verkligen Tyresö kommun lyssna till oss kommunmedborgare och ta sitt förnuft till fånga!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

83. Synpunkt från boende Näsby 4:1316

Jag protesterar kraftigt mot Tyresö Kommuns förslag till ny detaljplan för bostäder vid Södergården. Enligt min mening innehåller förslaget i huvudsak följande allvarliga brister:

- Förslaget går emot gällande översiktsplan.
- Förslaget tar ingen hänsyn till befintlig stadsbild. Bostadshus i 4-5 våningar är ett helt horribelt förslag som absolut inte passar in i området med hänsyn till dess befintliga byggnader.
- Miljön kommer bli kraftigt lidande av den ökade biltrafiken, avgaser, köer, buller etc. Konsekvenserna måste utredas betydligt noggrannare.
- Betydande ökad risk för gående och cyklande i området med den kraftiga ökningen av bilar.
- Alla intilliggande villagator kommer bli föremål för en omfattande parkering av bilar med alla problem det medför. Hur skall det problemet hanteras?

Jag kräver att Tyresö Kommun tar sitt ansvar mot befintliga medborgare i området samt mot miljön. Förslaget måste omarbetas så det harmoniserar med den befintliga stadsbilden och med hänsyn tagen till boendemiljön i området.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

84. Synpunkt från boende Siken 3

Jag skulle vilja yttra mig om detaljplanen för området Södergården. Det kan ej ha undgått er att det pratats mycket om brist på bland annat skola och äldreomsorg i Tyresö. Att inte ta tillfället i akt och se till åtminstone ett av dessa behov vore ett gravt misstag. Ni har sedan tidigare fått in förslag på att bygga ålderdomshem på den så kallade Shell-tomten och jag vill återigen trycka på för det förslaget. Att placera ett sådant boende i byggnaden som är planerad längs Klockvägen skulle uppfylla alla de krav på tillgänglighet och närhet till hemmiljön vilka var argumenten för att bygga i Fornuddsparken. Argument som jag misstänker gäller även idag fast placeringen är på nuvarande Fornuddens skolas mark. Dessutom skulle en miljö i vilken det på ett vardagligt sätt rör sig människor ge stimuli till människor som annars ofta är hänvisade till händelselösa och tråkiga vardagar.

I senaste kommunfullmäktige talade sig en Socialdemokratisk representant varm om att hålla Tyresö öppet för alla. Vad sägs om att göra denna korsning tillgänglig för alla och faktiskt bygga hyresbostäder som fler kan ha råd med istället för bostadsrätter som ingen ung eller annars lågavlönad ens kan drömma om att ha råd med! Visa era invånare att ni faktiskt tar ansvar för vårt relativt lilla samhälles uppbyggnad och framförallt hållbara utveckling.

Lyssna på alla de röster som nu höjs mot era planer och gör om gör rätt, gör FÖR oss inte MOT oss!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

85. Synpunkt från boende Kumla 3:1093

Tyresö kommun vill gärna ligga i framkant som en attraktiv framtidskommun och har nu ett gyllene tillfälle att sätta Tyresö på kartan som en innovativ och lyhörd samhällsbyggare. Se till att hitta lösningar som inte förstör de kvalitéer och värdefulla miljöer som är förutsättningen för medborgarnas hälsa och välbefinnande.

Det är oundvikligt att i det här samrådet nämna Fornuddsparken eftersom ett genomförande av det aktuella Södergårdsprojektet i förlängningen minskar chanserna för oss Trollbäckabor att rädda parken. Många av oss föreslog redan i fjol att kommunen skulle lägga äldreboendet på den del av projektet vi kallar Shell-tomten. Eftersom marken delvis är kommunägd kan man tycka det självklart att kommunen ska utnyttja sin rätt att bestämma vad som ska byggas där. Lika självklart är det att i rådande läge använda marken till kommunal service och omsorg. Om viljan finns går det att bygga skola och äldreboende utan att Fornuddsparken tas i anspråk. (se bifogade förslag) Vi efterlyser den viljan!

Jag föreslår alltså att detaljplanen för Södergården ändras så att även ett äldreboende ingår i bebyggelsen. Jag har hört invändningen att platsen är utsatt för trafikbuller. Om man använder sig av upplägget i den aktuella detaljplanen och lägger äldreboendet i den del som vetter mot Klockvägen borde bullret inte vara något problem. De gamla skulle då också få stimulansen av att träffa yngre människor på den gemensamma gården.

Jag tycker också att den aktuella detaljplanen är väl brutal för området och känner för de villaägare som kommer att ha ett femvåningshus på tomten intill. Min uppfattning är dock att lite högre hus på väl valda platser absolut är att föredra framför en förstörd park.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

86. Synpunkt från privatperson, (94)

Beträffande äldreboende så tycker jag det är mycket lämpligare att placera detta på Shell mackens mark Eftersom det är delvis kommunägd mark. Inte tränga ihop detta med Trollängens äldreboende.

Vi som bor i brf HSB Trollbäcken kommer även känna oss väldigt instängda. Tänk på all trafik som uppstår!!

Det blir även närmre för de som vill äta ute på någon av ev de nya restauranger som kommer ligga i närheten av Södergården när deras anhöriga kommer på besök. Det är bra mycket trevligare!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

87. Synpunkt från boende Kumla 3:1093

Bygget av dessa flervåningshus mitt i en gemytlig villabebyggelse gör en som gammal Trollbäcksbo både förvånad och upprörd över hur dåligt en kommun kan sköta sin samhällsplanering.

Inte bara detta utan att också exploatera i Fornuddsparken är ju helt otroligt.

Det är skrämmande att Kommunstyrelsen inte tar hänsyn till oss redan boende i kommunen, vår trivsel och boendemiljö. Att göra dessa flertal snabba och ogenomtänkta "attraktiva" byggen gör oss invånare mycket oroliga och osäkra. Jag undrar nu om Tyresö verkligen är en framtidskommun att fortsätta att bo i.

TÄNK OM

Tänk på oss som redan är invånare.

Svar:

Synpunkterna noteras. Fornuddsparken ligger utanför planområdet och tas därför inte upp i denna detaljplan. Svar på dina övriga synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

88. Synpunkt från boende Näsby 4:456

Jag tror att med detta nya bygge kommer det bli mycket mer Trafik på den redan trafikerade Vendelsövägen med Kumla skola. Vilket oroar mig som har barn som går i Kumla skola, och bor i anslutning till denna väg och hör ofta "buskörningar" redan nu. Det är också märkligt att kommunen ger tillåtelse till att bygga 5 våningar när villaägare i Trollbäcken endast får bygga 1,5 plan. Jag tycker inte att ett 5 våningshus passar in i denna miljön bland villor.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

89. Synpunkt från boende Näsby 4:361

Vi anser att det är fullständigt respektlöst att planera byggande av 4-5 våningshus som ej smälter in övrig bebyggelse vi Södergården. Befintliga 2 vånings husen längs Vendelsövägen från Kumla skola till Shellmacken är acceptabelt i detta område. Vi har i alla år ansett att Alliansen styrt kommunen med sunt förnuft, men nu har det gått helt över styr.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

90. Synpunkt från boende Näsby 4:454

Vi tycker inte att förslaget att bygga stora femvåningshus i området Södergården, som är ett befintligt villaområde, harmoniserar med den omkringliggande bebyggelsen på ett bra sätt. Husen är för höga och ytan är dessutom för liten för att möjliggöra en bra övergång till de lägre husen bakom den nuvarande Shellmacken. Vi motsätter oss inte att det ska byggas lägenheter i området som i nuläget inte är speciellt attraktivt, men vi vill behålla villastadskänslan och att kommunen ställer högre krav på arkitekter,

bygggherrar vad gäller husens utformning och utseende. Vi önskar också att husen är energismarta med inspiration t.ex. från Malmös testhus i västra hamnen "Hållbarheten".

Vi vill att samrådtiden förlängs till den 30 oktober och att en alternativ plan med lägre attraktivare bebyggelse tas fram.

Vi tycker inte att det ska vara högre hus i området Södergården än vad det är på Alléplan som är i Trollbäckens centrum, dvs inte högre än 3-våningshus. Att bygga fler flerfamiljshus och snygga stadsradhus i Trollbäckens centrum är däremot tänkbart, framför allt längs med Vendelsövägen och förslagsvis där Colorama och pizzeria Silverado är placerade.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

91. Synpunkt från boende Näsby 4:214

Att uppföra flera massiva femvåningshus vid korsningen Södergården är en katastrof för den befintliga småskaliga miljön och för många av oss omkringboende.

Att låta byggexploatörer köpa upp villafastigheter för att riva och ersätta med höga flerfamiljshus bör överhuvudtaget inte tillåtas i området. Det föreslagna byggområdet expanderar nu successivt genom att närliggande villaägare skräms att sälja till byggexploatören inför hotet att bostad och trädgård ska hamna nedanför en femton meter hög husvägg. Villorna rakt nedanför blir inte bara otrivsamma att bo i de blir dessutom nästan osäljbara.

Vår kommun borde skydda oss mot sådana övergrepp, inte vara delaktig som undergiven partner till byggexploatören. I fallet Södergården har den av kommunen föreslagna detaljplanen uppenbarligen blivit ett rent beställningsjobb för att möjliggöra byggföretagens planer.

Det går att skapa rum för nya bostäder utan att befintlig miljö förstörs eller att livskvaliteten för nuvarande boende försämras. Lägre och mindre hus vore fullt ekonomiskt möjligt att uppföra. Nuvarande bebyggelse har som mest 2 våningars höjd. Den gränsen bör inte överskridas.

Området har idag en blandning av mindre flerfamiljshus, villor och småskalig kommers. Allt är väl fungerande och estetiskt tilltalande genom att området vuxit fram organiskt under lång tid. Just frånvaron av övergripande planering har skapat en originell och varierad miljö. En sådan miljö är lätt att förstöra men kan aldrig återskapas.

De föreslagna husen är alltför höga och alltför stora. Husen kommer helt att dominera och bryta sönder denna småskaliga miljö. Harmonin försvinner.

Väster om Vendelsövägen planeras 3-vånings flerfamiljshus (av någon anledning benämnda "stadsvillor"). Även de husen kommer att framstå som artfrämmande kolosser bland villorna. Området väster om Vendelsövägen bör hellre få behålla sin nuvarande karaktär.

Planerna kommer dessutom att skapa trafik- och parkeringsproblem. Kollektivtrafiken är redan idag överbelastad vid högtrafik. Turtätheten är låg övriga tider. P.g.a. långa avstånd och otillräcklig kollektivtrafik har de flesta hushåll i Trollbäcken en eller två bilar. Nyttillkomna hushåll kommer sannolikt att följa samma mönster vilket skapar parkeringsbehov. Detta är otillräckligt löst.

Av uppskattningsvis ett 70-tal närvarande på kommunens samrådsmöte var 1 person nöjd med kommunens planer. Alla övriga var emot och önskade lägre och mindre dominerande bebyggelse. Stämningen var stundtals hätsk. Det visar att den föreslagna detaljplanen går helt på tvärs mot medborgarnas önskemål.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

92. Synpunkt från boende Näsby 4:1262

Att bygga femvåningshus vid Södergården skulle vara ett allvarligt ingrepp i ett villasamhälle som Trollbäcken. Två till tre våningar kan, om det görs snyggt, vara acceptabelt. Höghus kan passa vid Bollmora C, men absolut inte i Trollbäcken.

Jag bor runt 100m från Södergården och kommer att bli direkt berörd av att uppskattningsvis 100 - 200 bilar från de föreslagna lägenheterna kommer att parkeras på våra villagator som har diken. Detta på grund av att det bara föreslås byggas 0.5 - 0.8 garageplatser per lägenhet.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

93. Synpunkt från boende Näsby 94:20

Det finns alltså en metod, trendmässigt kallad "speed dating" som går ut på att kommunen kallar till sig byggherrar som får en timme på sig att presentera nya byggnadsprojekt. Som ofta med sådana trender kan väl initialt visa sig vissa fördelar men småningom slår avtagande gränsnyttan till och då ligger nackdelarna i öppen dag. Kommunens faktiska ansvar för helhetslösningar och långsiktighet i planeringen visar sig plötsligt frånträdd och det faktiska arbetet är överlåtet till nyckfulla byggfirmor som satsar på ett projekt i taget. Någon pekar att kejsaren är naken, alla förstår plötsligt att så är det.

Denna "metod" visar alltså sina svagheter i förslaget om femvånings, ytterst stela och massiva huskroppar med platta tak inne i Södergårdens villaområde. Det är väl på sin plats att påpeka att platta tak visat sig byggnadstekniskt olämpliga av flera skäl, bl a börjar de förr eller senare läcka. Det finns en anledning att våra förfäder byggde med sadeltak eller valmade tak, platta tak hade varit enklare redan då. De utnyttjade sina erfarenheter helt enkelt.

Med detta vill jag först ansluta mig till det kollektiva yttrandet från medlemmar av styrelsen för intresseföreningen Södergårdens vännar, I yttrande från egnahemsföreningen felaktigt kallad 'Södergårdens vännar':

Vi inom intresseföreningen Södergårdsängens vänner har med bestörtning mottagit entreprenören Abacus' detaljplaneförslag om att upprätta femvånings brutalfunkiskäkar med platta tak "för att få en stadsliknande miljö" i korsningen Kärrvägen-Vendelsövägen. Förslaget finns redan nu utlagt på Abacus' hemsida som beslutat. Man har t o m låst sig för sjuttio bostadsrättslägenheter och "verksamhetslokaler främst för restaurang/handel" som alltså tar bort bostadsutrymme.

Våra grundläggande ståndpunkter:

- Den naturliga platsen för en förtätning är den sedan länge diskuterade marken norrut från centrum på Vendelsövägen, backen norr om Hemköp och ICA Supermarket. Här finns ett behov av ordnad småstadslig förtätning, stora lågutnyttjade markområden och behov att anpassa affärsutbudet till dagens efterfrågan lokalt i Trollbäcken.
- Om man av outgrundliga skäl vill tillskapa ytterligare ett centrum några hundra meter bort, inom vårt villaområde, gäller att inte bara prata om anpassning till villaområdets karaktär i planen, utan genomföra den:
- Absolut inte fem våningar med införande av en i området fullständigt främmande bebyggelsekultur. Liksom nuvarande flerfamiljshus norrut längs detta vägvagns två, absolut maximalt tre våningar. Den omfattande argumentationen om att "upplevelsen blir" fyra våningar om man drar in den femte i huskroppen avslöjar att planerna egentligen insett att fem våningar är för mycket. Vi är fullt i stånd att se att fem våningar ser ut som fem våningar, vi upplever det mycket tydligt,
- Absolut inte platt tak som starkast bidrar till brutalfunkis- eller industrikänslan, utan brutet eller valmat tak som anknyter till den agrara kultur dessa marker tillhört sedan Näsby tre gårdar grundlades på järnåldern – jämför vendeltidsgravarna vid Lyckogången. Denna mark låg så nära mangårdarna vid Fågelvägen att den möjligen kan ha varit åker,
- Arkitektoniska omtag: eftersom hela backen upp till kyrkan på längre sikt planeras för liknande bebyggelse gäller det att utgå från kyrkans oerhört intressanta arkitektur med lanternin som symbolisk, himmelsk kontaktpunkt men därigenom låg profil, vilket förstärks av det utpräglat låga församlingshemmet. Det är särskilt här det nya ska anpassas till det befintliga. Detta kan inte döljas genom att man börjar skapa en fullständigt okänslig, dominant bebyggelse i sträckans andra ände för att sedan ha detta arkitektoniska misslyckande som norm för fortsättningen.
- Det må väl sägas att det inte finns något behov av nya restauranger i Trollbäcken. Visserligen vill man riva två med storlek efter mänskligt mått och hemliknande miljö (thailändska och indiska) men det finns väl ändå något samband mellan den väldiga överetableringen av restauranger och f.d. Gourmethuset avbrutna renovering – "man fick slut på pengar" må väl också innebära att man insåg lönsamhetsproblem? Det behov vi i första hand kan se är att biblioteket återfår tappad volym och kultur istället för ytterligare kommers, lämpligen en medelstor lokal för teater/konserter för hela Tyresös behov.

- Trots att förslaget berömmar sig om trafiklösningen, finns inget konkret om hur korttidsparkering vid ev affärer ska kunna helt ersättas av ett underjordiskt garage. Blir inte följden att dessa parkeringar sker på omgivande gator? Hur sker och vem betalar - i slutänden - sanering efter bensinstationen?

VÅRA INVÄNDNINGAR MOT DEN FÖRESLAGNA PLANEN ÄR SÅ STARKA ATT VI YRKAR PÅ ÅTERREMISS, UTARBETANDE AV NYTT FÖRSLAG OCH ATT DETTA UNDERSTÄLLS FÖRNYAT, MER UTDRAGET SAMRÅD.

Enskilda yttranden som förstärker eller tillför synpunkter kan ha inlämnats.

Jag vill nu något mer detaljerat argumentera för lokal för teater/konserter inom området längs Vendelsövägen öster om Gudöbroleden:

Inom kommunens helhetsansvar för ett centrum vid Trollbäcken ligger att avväga behoven av nya verksamheter. Biblioteket var nyligen på väg att helt läggas ned men räddades i starkt förminskad skala efter folkliga protester. Det skulle kunna återfå sina utrymmen. Restauranger däremot vimlar det av. Det är knappast någon tillfällighet att renoveringen av f d Gourmethuset avstannat sedan ett halvår.

Det jag tycker saknas i Trollbäcken och i hela Tyresö är en måttligt stor teater-/konsertlokal som står ut i all denna kommers som något särskilt lockande med just Trollbäcken.

En teater som startar med full ensemble torde vara omöjligt, men det finns i söderförort andra exempel som lever vidare efter decennier, t ex i Haninge Romeo och Juliateatern, Ormteatern med sin teaterlada, i Kärrtorp Turteatern och i Högdalen Fria teatern. Dessa har överlevt genom att hålla obetydlig fast ensemble, hyra in fria skådespelare för varje produktion och samverka med varandra och andra, låna varandras lokaler vilket ger ett mycket varierat pjäsutbud. Så t ex samverkar Turteatern (i Kärrtorp, med 4500 invånare) med bl a Östgötateatern och finska grupper. Fria teatern har också samarbeten och har t o m kunnat öppna en mindre annexscen på Kungsholmen för små intima pjäser.

Riksteatern har ju hela tiden uppsökande verksamhet, Dramaten och Stadsteatern i viss mån.

I Tyresö finns Notholmsspelen med ständigt nya pjäser, viss teaterutbildning och livaktig teaterverksamhet inom PRO.

Jag kommer från Nacka och erinrar mig i ljust minne den nimbus som omgav "folkbildarna i musik", Yngve Härén och Carl Bertil Agnestig. Alla skolbarn skulle spelat något instrument, luciavakorna på tv sändes alltid från Nacka och Sergiu Celibidache dirigerade orkestrar i Nacka aula mycket regelbundet.

En medelstor teaterlokal (100 platser?) kan förstås användas till egnahemsföreningens stormöten och liknande och satsar man på lokal ska det förstås finnas filmprojektor, men närmast för att visa film i anslutning till teaterföreställningar med "temaveckor" av både film och teater och liknande.

Mer kultur, inte mer kommers till varje pris, är min paroll för ett utbyggt kommundelscentrum i Trollbäcken.

Svar:

Synpunkterna noteras. I Tyresö kommun har vi byggherremöten där de byggherrar som visar intresse för att bygga i kommunen tas emot. Information ges kring hur vi arbetar, vilka förutsättningar som finns och vilka krav vi ställer. Svar på dina övriga synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

94. Synpunkt från boende Näsby 4:1441

Yttrande 1, 2015-06-18:

1. BROTT MOT REGLERNA I PBL

Samrådsförfarandet bryter mot paragraferna i Plan- och bygglagen (PBL). Enligt reglerna i PBL 5 kap 7 § ska ett utökat samrådsförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten, alltså exakt det som gäller i planförslaget för Södergården. Det har inte skett i det här fallet utan den politiska nämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen har i strid med lagen valt ett standardförfarande.

Ett utökat samrådsförfarande är viktigt eftersom det innebär en mer omfattande dialog med oss medborgare. Ett utökat förfarande kräver också att kommunen tydligt anger på vilket sätt förslaget till detaljplan avviker från gällande översiktsplan, när man informerar om förslaget i lokal media. Så skedde inte när kommunen informerade om förslaget i Mitt i Tyresö den 26/5.

Ett annat problem är att de kommuninvånare som kom till samrådsmötet inte fick plats i lokalen och därmed inte hade möjlighet använda sin lagliga rätt att framföra synpunkter och få svar på frågor.

- Gör om samrådsprocessen och följ lagen, dvs gör detta i en utökad samrådsprocess med förlängd samrådstid på minst två månader.

2. STORA BRISTER I DIALOGEN MED MEDBORGARNA

Tjänstemännen och politikerna har inte heller följt gängse arbetsformer om öppenhet i planprocessen gentemot de närmast boende och övriga kommuninvånare i Trollbäcken. Bristerna i medborgardialogen gäller framför allt följande tre punkter:

a) Fyrdubblad ökning av antalet bostäder i Shell-området.

I september 2014 presenterade kommunens tjänstemän tankarna i den planerade detaljplanen för de boende närmast det tänkta bygget på Shellsidan. Skissen över det tänkta bygget i Södergården handlade då om cirka 50 lägenheter. När förslaget till detaljplan sedan beslutades den 20 maj 2015 omfattade planen plötsligt 210 lägenheter. Denna fyrdubbling har skett utan att alla berörda sakägare (närmaste grannar) har fått information. Inte heller vi andra i området har fått information om den extrema utökning av byggplanerna som kommunen vill tillåta.

b) Vilseledande information från allianspartierna.

I början av maj skickade samtliga allianspartiers ledare i Tyresö kommun ut en broschyr till invånarna i Trollbäcken med rubriken "Alliansen vill tillgodose Trollbäckens behov av förskola, skola och äldreomsorg". Där beskrev man planerna

för tänkta byggen i Fornuddsparken. På sista sidan i broschyren skriver politikerna också:

”Planering har redan startat för mindre förtätning med lägenheter vid Södergården ...”

”Trollbäcken är och ska förbli en lummig och grön villastad.”

Två veckor senare beslutar miljö- och planbyggnadsutskottet om ett förslag till detaljplan som i ett första steg handlar om att bygga 210 lägenheter. Om detta är vad politiker och tjänstemän menar är en ”mindre förtätning” undrar man ängsligt vad en normalstor eller stor förtätning skulle innebära. Texten i broschyren är direkt vilseledande och det känns ohederligt hanterat.

c) Sakägarkretsen har varit alldeles för snäv.

Boende två tomter bort från de tänkta extrembyggena i Södergården har inte blivit informerade direkt av kommunen. De har varit ovetande om förslaget till detaljplan, trots att de på ett märkbart sätt påverkas av ett tänkt bygge. Bristen på dialog med medborgarna när politiker och tjänstemän har tagit fram förslaget till detaljplan för Södergården gör att man kan tala om närmast kuppstartade försök att få igenom en ny detaljplan. Det är helt oacceptabelt, sett ur ett demokratiskt perspektiv.

- Vi vill att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.

3. PLANEN STRIDER MOT GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Förslaget strider mot gällande översiktsplan och ska därför hanteras i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. När förslaget till detaljplan avviker från översiktsplanen ska detta enligt reglerna i PBL särskilt noteras och motiveras i förslaget till detaljplan. Så har inte skett, vilket innebär att planarbetet även på denna punkt strider mot reglerna i PBL. Här är det särskilt viktigt att notera att Tyresö kommun med sitt detaljplaneförslag vill tillåta exploaterande byggföretag att bygga urbana stadskvarter på områden där det idag finns villor och där det inte finns markerad mark för flerbostadshus.

Eftersom uppdraget att arbeta fram en detaljplan för Södergården har utökats med varje ny villa tomt som byggföretagen har köpt upp i Södergården, kan man konstatera att det med all tydlighet är byggföretagets intresse som avgör exploateringsgrader i Södergården, inte politikernas och medborgarnas tankar om en bra boendemiljö. Finns det över huvud taget någon politisk vision av vad som är ”lagom” exploatering i Södergården?

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas behov. När det gäller Södergården försöker politiker och tjänstemän hoppa över hela processen att utarbeta en ny översiktsplan. Istället vill man kringgå reglerna i PBL och tillåta massiva avvikelser från nuvarande översiktsplan. Det är en kvalificerad gissning att detta sedan kommer att påverka fortsatt byggande i området.

- Vi vill att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och arbetar med Trollbäckens utveckling i den ordning som lagen talar om. Först en ny översiktsplan, därefter förslag till detaljplan.

4. TA HÄNSYN TILL OMRÅDETS KARAKTÄR OCH FÖRSÄMRA INTE BOENDEKVALITETEN FÖR NUVARANDE KOMMUNINVÅNARE

Förslaget till detaljplan innebär att politikerna vill ändra karaktären helt på området i Södergården. Man vill låta en utpräglad urban miljö ta över och dominera kvarteren istället för att utveckla de befintliga genuina villakvarteren på ett sätt som stärker villastadens fördelar med ljus, grönska, varierad bebyggelse och småskalighet. De föreslagna byggplanerna avviker helt från befintlig bebyggelse och medför stora faktiska försämringar i boendekvalitet för de familjer som idag bor i området. Folk har inte flyttat till Trollbäcken för att hamna bakom eller intill femvåningshus med slutna fasader mot Vendelsövägen. De kommer dessutom att drabbas av en mycket hårdare trafikmiljö och högre bullernivåer. Det går att skapa utrymme för nya bostäder utan att befintlig miljö förstörs eller att livskvaliteten för nuvarande boende försämras. Det handlar då om lägre och mindre hus än planförslaget. Nuvarande bebyggelse (villor och hyreshus) har som mest 2,5 våningars höjd. Den gränsen bör inte överskridas vid en förtätning av området.

5. STORA BRISTER I DETALJPLANEFÖRSLAGETS UNDERLAGSMATERIAL OCH KONSEKVENSANALYSER

Förslaget har stora brister i sitt underlagsmaterial, vilket gör det omöjligt att fullt ut analysera konsekvenserna av ett byggande i denna omfattning. Det gäller bland annat följande punkter:

Felaktig behovsanalys

Det pågår många mycket stora byggnadsprojekt i Tyresö kommun och politikerna talar om att kommunen måste öka till 60.000 invånare de närmaste 20 åren. Varför då? Redan idag byggs det enligt färskas uppgifter tillräckligt många bostäder i Stockholmsområdet även om de är alldeles för dyra för ungdomar. Vi ifrågasätter behovsanalysen för Tyresö kommun och därmed det grundläggande argumentet för att tillåta en hård exploatering av Södergården.

Ofullständig bulleranalys

I underlaget till förslaget till detaljplan redovisas en bulleranalys av hur boendemiljön blir i de nya lägenheterna. Med hjälp av treglasfönster blir miljön bra. Det saknas dock en analys av hur bullernivån blir för de personer som redan bor i området.

Undermålig trafikanalys

Trafikanalysen för Södergården är aningslös och fjärran från de erfarenheter som vi boende i området har. Det är aningslöst att tro att 210 nya lägenheter (i framtiden kanske ytterligare ett par hundra) inte skulle påverka trafiksituationen vid Södergården. De nya hushållen kommer att vilja ha bil. Man skjutsar barnen till fotbollsskolan, man tar bilen till Systemet och ICA Maxi, man tar inte bussen eller cykeln. Möjligen åker man buss till jobbet, vilket innebär tätare bussturer i början och slutet av dagen.

Den kraftigt ökade trafiken innebär mer avgaser, högre buller och en trafikfarligare väg för skolbarnen som ska till Kumla skola. Barnen har redan i dag en farlig skolväg. Det medför i sin tur en kraftigt försämrad och storstadsrelaterad boendemiljön.

I planen finns inga exakta analyser av hur trafiksituationen ska lösas. Istället talar man om att skapa en "säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett mer stadsmässigt gaturum". Det här går inte ihop. Var ska cykelvägarna gå? Var ska bilarna och bussarna åka? Var ska det vara promenadstråk? Gatorna är

redan idag smala och kommer inte att rymma detta. Det är stor risk att bilarna då väljer att ta snabbvägar in genom villagatorna.

Dessutom missar planen fullständigt all ny trafik som blir följd av kommersiella lokaler i dessa nya storstadskvarter. Var ska bilarna med tillfälliga besökare till restauranger och eventuella butiker parkera? Det finns inte plats! Följden kommer bli att bilar kommer att parkera inne på villagatorna, som får en kraftigt utökad trafik. De tänkta garagen är inte heller tillräckliga för att hårbärgera de nya invånarnas bilar. Det kommer att bli betydligt fler bilar än 0,5 respektive 0,8 bilar per lägenhet.

Ofullständig sol/skugganalys

Analysen av sol/skugga är bara fram till kl 18 och inte för alla tomter som berörs. Den behöver kompletteras innan man tar ställning. Obefintlig konsekvensanalys av boendemiljön i redan befintliga fastigheter i underlaget till detaljplaneförslaget finns inte tillräckliga analyser av boendemiljön för personer i befintliga villor och hyreslägenheter. Det gäller såväl skugga-/ljusförhållanden, buller, trafikchaos och säkerhet och det faktum att de som bor här faktiskt har valt att bo i ett villaområde.

- Komplettera underlaget med de uppräknade bristerna här innan vi kan ta ställning till om ett förslag till detaljplan av detta slaget är acceptabelt.

6. KONSEKVENSANALYSER FÖR HELA OMRÅDET SAKNAS FÖR KOMMANDE ÅRS UTVECKLING.

I tidningen Mitt i Tyresö den 16/6 uttalar sig kommunalrådet Fredrik Saweståhl om utvecklingen av Södergården och menar att hela Vendelsövägen upp till Alléplan inom 5–10 år kommer ”att förändras”. En enkel gissning är att det detaljplaneförslag som nu har lagts fram inom några år kommer att följas av lika stora bostads- och affärskomplex på andra sidan korsningen Vendelsö-/Kärrvägen och på båda sidor om Vendelsövägen upp till Alléplan. Vi menar att det är direkt vilseledande att göra ett detaljplaneförslag som inte tar hänsyn till en tänkt framtida utveckling. Självklart måste t ex trafiksituationen analyseras på ett betydligt mer avancerat sätt än i detta detaljplaneförslag. Det behövs med andra ord analyser som tar hänsyn till om och hur man tänker sig en fortsatt utbyggnad i området. Om det totalt handlar om kanske flera hundra nya lägenheter till inom 10 år, kommer det förstas innebära en allvarlig försämring för de boende i villorna omkring när det gäller buller, trafik, avgaser och säkerhet för barnen.

Utifrån dessa synpunkter ställer vi sammanfattningsvis följande krav:

1. Dra tillbaka förslaget till detaljplan och komplettera med de analyser som saknas idag
2. Se till att politikerna deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.
3. Gör därefter ett nytt förslag till detaljplan som tar hänsyn till områdets karaktär i enlighet med punkterna ovan och bygger på en utveckling som ger även befintliga boende samma goda boendekvalitet som idag.
4. Besluta om samråd som följer Plan- och bygglagen, dvs utökat samråd. Se till att samrådstiden blir minst två månader och därmed ger utrymme för nödvändiga diskussioner.

Yttrande 2, 2015-06-29:

1. EXTREMT KORT PLANERINGSTID

Det föreslagna bygget av bostäder vid Södergården är troligen det enskilt största bygget i Trollbäcken på åtminstone femtio år. Det är också ett bygge med stora konsekvenser för de boende i området, både för att det förändrar hela karaktären på området, men också för att det på ett mycket brutalt sätt griper in och förändrar boendevillkoren för enskilda husägare som bokstavigt talat hamnar i skuggan av höghusfasader. För dem som hamnar närmast det föreslagna bygget får det också stora ekonomiska konsekvenser. En preliminär mäklarbedömning indikerar en mycket kraftig värdeminskning på fastigheterna.

Förslaget förändrar i ett slag hela karaktären på en del av villasamhället Trollbäcken när fyra- och femvåningshus, en helt annan bebyggelse än den nuvarande låga villabebyggelsen, ställs tätt intill de befintliga villorna. Om förslaget genomförs kommer det att innebära att ett antal helt fungerande villor rivs – vilken brist på miljötänkande och vilket resursslöseri!

2. ETT HASTVEK

Det framlagda detaljplaneförslaget är i alla avseenden ett hastverk. Enligt ledande politiker och tjänstemän är det dessutom bara början på en tänkt omvandling av hela Vendelsövägen. Den utformning bygget får kommer därmed att vara styrande för hur Vendelsövägen kommer att utformas. En plan som innefattar hela utvecklingen av Vendelsövägen borde alltså vara noggrant genomtänkt och framtaget i samråd med dem som bor i området.

I stället presenterades ett detaljplaneförslag som för första gången togs fram för tre månader sedan. Från i slutet av mars i år växte förslaget från 50–80 lägenheter till drygt 210. Politikerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet fick endast ett par veckor på sig att titta på förslaget innan de den 20 maj beslutade om ett utökad planuppdrag och samtidigt bestämde sig för att skicka ut det som i princip är byggföretagens obearbetade förslag som ett detaljplaneförslag! Det är inte seriöst att presentera ett förslag med så genomgripande och långtgående konsekvenser med så kort beredningstid och utan att på ett tidigare stadium blanda in de boende i arbetet.

3. FELAKTIG GRUNDTANKE

Detaljplaneförslaget strider helt mot gällande översiktsplan som talar om ett mycket försiktigt byggande i harmoni med befintlig bebyggelse. Idén att göra Vendelsövägen till en stadsgata med högre bebyggelse med kommersiella lokaler i markplanet som har framförts i diskussionerna kring ny översiktsplan strider helt mot de kringboendes önskemål. Den bygger dessutom på en i många avseenden felaktig grundtanke. Ett stort antal bostäder på Vendelsövägen från rondellen vid Gudöbroleden ned till korsningen vid Kärrvägen kommer inte minst att skapa en i det närmaste ohållbar trafiksituation. Att leda den utökade trafiken förbi en skola och två förskolor är ogenomtänkt och oansvarigt. I dag finns ett centrum vid Alléplan som på sikt borde kunna utvecklas, men att dra förlängningen av centrumet längs Vendelsövägen i två långa tarmar 700 meter åt vardera hållet är ogenomtänkt. Den som besöker Trollbäckens centrum för att handla vill naturligtvis ha butikerna samlade, inte utspridda över en 1,4 km lång smal gata, avskuren i mitten av Gudöbroleden. Det spelar ingen roll hur mycket man önskar att de som kommer för att handla ska gå eller cykla, det är bilen som i första hand kommer att användas för att ta sig längs affärsstråket.

4. BROTT MOT REGLERNA I PBL

Samrådsförfarandet bryter mot paragraferna i Plan- och bygglagen (PBL). Enligt reglerna i PBL 5 kap 7 § ska ett utökat samrådsförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten, alltså exakt det som gäller i planförslaget för Södergården. Det har inte skett i det här fallet utan den politiska nämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen har i strid med lagen valt ett standardförfarande. Ett utökat samrådsförfarande är viktigt eftersom det innebär en mer omfattande dialog med oss medborgare. Ett utökat förfarande kräver också att kommunen tydligt anger på vilket sätt förslaget till detaljplan avviker från gällande översiktsplan, när man informerar om förslaget i lokal media. Så skedde inte när kommunen informerade om förslaget i Mitt i Tyresö den 26/5. Ett annat problem är att de kommuninvånare som kom till samrådsmötet inte fick plats i lokalen och därmed inte hade möjlighet använda sin lagliga rätt att framföra synpunkter och få svar på frågor.

- Gör om samrådsprocessen och följ lagen, dvs gör detta i en utökad samrådsprocess med förlängd samrådstid på minst två månader.

5. STORA BRISTER I DIALOGEN MED MEDBORGARNA

Tjänstemännen och politikerna har inte heller följt gängse arbetsformer om öppenhet i planprocessen gentemot de närmast boende och övriga kommuninvånare i Trollbäcken. Bristerna i medborgardialogen gäller framför allt följande tre punkter:

- Fyrdubblad ökning av antalet bostäder i Shell-området. I september 2014 presenterade kommunens tjänstemän tankarna i den planerade detaljplanen för de boende närmast det tänkta bygget på Shellsidan. Skissen över det tänkta bygget i Södergården handlade då om cirka 50 lägenheter. När förslaget till detaljplan sedan beslutades den 20 maj 2015 omfattade planen plötsligt 210 lägenheter. Denna fyrdubbling har skett utan att alla berörda sakägare (närmaste grannar) har fått information. Inte heller vi andra i området har fått information om den extrema utökning av byggplanerna som kommunen vill tillåta.
- Vilseledande information från allians-partierna. I början av maj skickade samtliga allianspartiers ledare i Tyresö kommun ut en broschyr till invånarna i Trollbäcken med rubriken "Alliansen vill tillgodose Trollbäckens behov av förskola, skola och äldreomsorg". Där beskrev man planerna för tänkta byggen i Fornuddsparken. På sista sidan i broschyren skriver politikerna också:

"Planering har redan startat för mindre förtätning med lägenheter vid Södergården ..."

"Trollbäcken är och ska förbli en lummig och grön villastad."

Två veckor senare beslutar miljö- och planbyggnadsutskottet om ett förslag till detaljplan som i ett första steg handlar om att bygga 210 lägenheter. Om detta är vad politiker och tjänstemän menar är en "mindre förtätning" undrar man ängsligt vad en normalstor eller stor förtätning skulle innebära. Texten i broschyren är direkt vilseledande och det känns ohederligt hanterat.

- Sakägarkretsen har varit alldeles för snäv. Boende två tomter bort från de tänkta extrebyggena i Södergården har inte blivit informerade direkt av

kommunen. De har varit ovetande om förslaget till detaljplan, trots att de på ett märkbart sätt påverkas av ett tänkt bygge.

Bristen på dialog med medborgarna när politiker och tjänstemän har tagit fram förslaget till detaljplan för Södergården gör att man kan tala om närmast kuppstartade försök att få igenom en ny detaljplan. Det är helt oacceptabelt, sett ur ett demokratiskt perspektiv.

Vi vill att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.

6. PLANEN STRIDER MOT GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN

Förslaget är inte förenligt med gällande översiktsplan och ska därför hanteras i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. När förslaget till detaljplan avviker från översiktsplanen ska detta enligt reglerna i PBL särskilt noteras och motiveras i förslaget till detaljplan. Så har inte skett, vilket innebär att planarbetet även på denna punkt strider mot reglerna i PBL.

Här är det särskilt viktigt att notera att Tyresö kommun med sitt detaljplaneförslag vill tillåta exploaterande byggföretag att bygga urbana stads kvarter på områden där det idag finns villor och där det inte finns markerad mark för flerbostadshus. Eftersom uppdraget att arbeta fram en detaljplan för Södergården har utökats med varje ny villa tomt som byggföretagen har köpt upp i Södergården, kan man konstatera att det med all tydlighet är byggföretagets intresse som avgör exploateringsgrader i Södergården, inte politikernas och medborgarnas tankar om en bra boendemiljö. Finns det över huvud taget någon politisk vision av vad som är "lagom" exploatering i Södergården? Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas behov. När det gäller Södergården försöker politiker och tjänstemän hoppa över hela processen att utarbeta en ny översiktsplan. Istället vill man kringgå reglerna i PBL och tillåta massiva avvikelser från nuvarande översiktsplan. Det är en kvalificerad gissning att detta sedan kommer att påverka fortsatt byggande i området.

- Vi vill att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och arbetar med Trollbäckens utveckling i den ordning som lagen talar om. Först en ny översiktsplan, därefter förslag till detaljplan.

7. TA HÄNSYN TILL OMRÅDETS KARAKTÄR OCH FÖRSÄMRA INTE BOENDEKVALITETEN FÖR NUVARANDE KOMMUNINVÅNARE

Förslaget till detaljplan innebär att politikerna vill ändra karaktären helt på området i Södergården. Man vill låta en utpräglat urban miljö ta över och dominera kvarteren istället för att utveckla de befintliga genuina villakvarteren på ett sätt som stärker villastadens fördelar med ljus, grönska, varierad bebyggelse och småskalighet. De föreslagna byggplanerna avviker helt från befintlig bebyggelse och medför stora faktiska försämringar i boendekvalitet för de familjer som idag bor i området. Folk har inte flyttat till Trollbäcken för att hamna bakom eller intill femvåningshus med slutna fasader mot Vendelsövägen. De kommer dessutom att drabbas av en mycket hårdare trafikmiljö och högre bullernivåer.

Det går att skapa utrymme för nya bostäder utan att befintlig miljö förstörs eller att livskvaliteten för nuvarande boende försämras. Det handlar då om lägre och mindre hus än planförslaget. Nuvarande bebyggelse (villor och hyreshus) har som mest 2,5 våningars höjd. Den gränsen bör inte överskridas vid en förtätning av området. Det

var också den typen av bebyggelse i så kallade townhus som kommunen diskuterade med Strabag i ett första skede under 2013.

Vi menar med andra ord att volymen och dispositionen på de planerade husen är alldeles för stora och försämrar boendekvaliteten för dem som redan i idag bor i området. Husen har dessutom placerats på ett sätt som allvarligt inkräktar på grannfastigheternas boendekvalitet. De höga, slutna husfasaderna längs Vendelsövägen kommer med det tänkta detaljplaneförslaget att fullständigt krossa känslan av öppen och grön småskalig villastad. De nu planerade höga 15-metersfasaderna kommer – om de tillåts vara styrande för ett fortsatt byggande av flerbostadshus längs Vendelsövägen – att fungera som skarpa, slutna murar genom hela Trollbäcken.

Bygg bostäder på Shelltomten – det behövs – men bygg det samhälle som vi invånare vill ha, hus som smälter in och följer de låga hyreshusens och villornas karaktär. Det är den miljö vi valde när vi flyttade hit och den miljö vi vill fortsätta att leva i även när samhället utvecklas.

8. STORA BRISTER I DETALJPLANEFÖRSLAGETS UNDERLAGSMATERIAL OCH KONSEKVENSANALYSER

Förslaget har stora brister i sitt underlagsmaterial, vilket gör det omöjligt att fullt ut analysera konsekvenserna av ett byggande i denna omfattning. Det gäller bland annat följande punkter:

Felaktig behovsanalys

Det pågår många mycket stora byggnadsprojekt i Tyresö kommun och politikerna talar om att kommunen måste öka till 60.000 invånare de närmaste 20 åren. Varför då? Redan idag byggs det enligt färskas uppgifter tillräckligt många bostäder i Stockholmsområdet även om de är alldeles för dyra för ungdomar. Vi ifrågasätter behovsanalysen för Tyresö kommun och därmed det grundläggande argumentet för att tillåta en hård exploatering av Södergården.

Ofullständig bulleranalys

I underlaget till förslaget till detaljplan redovisas en bulleranalys av hur boendemiljön blir i de nya lägenheterna. Med hjälp av treglasfönster blir miljön bra. Det saknas dock en analys av hur bullernivån blir för de personer som redan bor i området.

Undermålig trafikanalys

Trafikanalysen för Södergården är aningslös och fjärran från de erfarenheter som vi boende i området har. Det är aningslöst att tro att 210 nya lägenheter (i framtiden kanske ytterligare ett par hundra) inte skulle påverka trafiksituationen vid Södergården. De nya hushållen kommer att vilja ha bil. Man skjutsar barnen till fotbollsskolan, man tar bilen till Systemet och ICA Maxi, man tar inte bussen eller cykeln. Möjligen åker man buss till jobbet, vilket innebär tätare bussturer i början och slutet av dagen. Den kraftigt ökade trafiken innebär mer avgaser, högre buller och en trafikfarligare väg för skolbarnen som ska till Kumla skola. Barnen har redan i dag en farlig skolväg. Det medför i sin tur en kraftigt försämrad och storstadsrelaterad boendemiljön.

I planen finns inga exakta analyser av hur trafiksituationen ska lösas. Istället talar man om att skapa en ”säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett mer stadsmässigt gaturum”. Det här går inte ihop. Var ska cykelvägarna

gå? Var ska bilarna och bussarna åka? Var ska det vara promenadstråk? Gatorna är redan idag smala och kommer inte att rymma detta. Det är stor risk att bilarna då väljer att ta snabbvägar in genom villagatorna.

Dessutom missar planen fullständigt all ny trafik som blir följd av kommersiella lokaler i dessa nya storstads kvarter. Var ska bilarna med tillfälliga besökare till restauranger och eventuella butiker parkera? Det finns inte plats! Följden kommer bli att bilar kommer att parkera inne på villagatorna, som får en kraftigt utökad trafik. De tänkta garagen är inte heller tillräckliga för att härbärgera de nya invånarnas bilar. Det kommer att bli betydligt fler bilar än 0,5 respektive 0,8 bilar per lägenhet.

Ofullständig sol/skugganalys

Analysen av sol/skugga är bara fram till kl 18 och inte för alla tomter som berörs. Den behöver kompletteras innan man tar ställning. Obefintlig konsekvensanalys av boendemiljön i redan befintliga fastigheter I underlaget till detaljplaneförslaget finns inte tillräckliga analyser av boendemiljön för personer i befintliga villor och hyreslägenheter. Det gäller såväl skugga-/ljusförhållanden, buller, trafikchaos och säkerhet och det faktum att de som bor här faktiskt har valt att bo i ett villaområde.

- Komplettera underlaget med de uppräknade bristerna här innan vi kan ta ställning till om ett förslag till detaljplan av detta slaget är acceptabelt.

9. KONSEKVENSANALYSER FÖR HELA OMRÅDET SAKNAS FÖR KOMMANDE ÅRS UTVECKLING.

I tidningen Mitt i Tyresö den 16/6 uttalar sig kommunalrådet Fredrik Saweståhl om utvecklingen av Södergården och menar att hela Vendelsövägen upp till Alléplan inom 5–10 år kommer ”att förändras”. Som vi inledningsvis skriver är det en kvalificerad gissning att det detaljplaneförslag som nu har lagts fram inom några år kommer att följas av lika stora bostads- och affärskomplex på andra sidan korsningen Vendelsö-/Kärrvägen och på båda sidor om Vendelsövägen upp till Alléplan.

Vi menar att det är direkt vilseledande att göra ett detaljplaneförslag som inte tar hänsyn till en tänkt framtida utveckling. Självklart måste t ex trafiksituationen analyseras på ett betydligt mer avancerat sätt än i detta detaljplaneförslag. Det behövs med andra ord analyser som tar hänsyn till om och hur man tänker sig en fortsatt utbyggnad i området. Om det totalt handlar om kanske flera hundra nya lägenheter till inom tio år, kommer det förstas innebära en allvarlig försämring för de boende i villorna omkring när det gäller buller, trafik, avgaser och säkerhet för barnen. Utifrån dessa synpunkter ställer vi sammanfattningsvis följande krav:

1. Dra tillbaka förslaget till detaljplan och komplettera med de analyser som saknas idag
2. Se till att politikerna deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.
3. Gör därefter ett nytt förslag till detaljplan som tar hänsyn till områdets karaktär i enlighet med punkterna ovan, bland annat när det gäller volym och disposition, och bygger på en utveckling som ger även befintliga boende samma goda boendekvalitet som idag.

4. Besluta om samråd som följer Plan- och bygglagen, dvs utökat samråd. Se till att samrådstiden blir minst två månader och därmed ger utrymme för nödvändiga diskussioner.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

95. Synpunkt från boende Näsby 4:426

Vet ej hur man tänker när man vill förstöra en fin villaidyll med att bygga 4-5 våningshus, befintliga 2 våningshus är ju idealiska och smälter in i omgivningen. Är det kanske dags för skifte i alliansen. Skärpning - tänk efter före innan ni förstör.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

96. Synpunkt från privatperson, (101)

Femvåningshus mitt ibland villorna i Södergården kommer att se ut som ett UFO-skepp har landat.

Det är ju högre än i Trollbäckens Centrum!! Hur kan någon tycka att det är en vettig idé?

Det är klart olämpligt och fult. Det finns gott om platser kring Trollbäcken Centrum där det passar med höga hus och där det går att bygga många bostäder. Planera där istället för att förstöra boendemiljön kring Södergården där det inte finns någon såvitt jag vet som är intresserad av "urbana kvalitéer".

En annan fråga är att det verkar saknas korttid P-platser. På t ex fredag är det jättemånga som åker till restaurangerna för att hämta hem mat. Som det är ritat kommer det att bli parkeringskaos på vägarna.

Husen måste vara lägre och det behövs fler P-platser. Anlita en arkitekt när det gäller utformningen av husen.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

97. Synpunkt från boende Näsby 94:2

Vi på Näsby 94:2 emot säger oss att man tänker slå upp några betong "fundament" som kallas hus vid södergården, ska man bygga bör man väl för tusan se till att husen smälter in i miljön, och se till att det finns ytor för bl.a. parkering till dom boende och deras eventuella gäster och var ska kunder till eventuella restauranger och affärer parkera?

Har inget emot att det byggs men det måste smälta in i södergårdens charm och dom bonde runt omkring måste få vara med och se utformningen.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

98. Synpunkt från boende Näsby 4:439

Yttrande 1, 2015-06-18:

Vi motsätter oss det planerade bygget av 5-våningshus vid Södergården. Det kommer inte att passa in i området. Vi vill inte att Trollbäcken / Södergården ska bli en stad.

Vi som flyttat hit har gjort det för att vi vill bo i ett villaområde och INTE i en stadsmiljö.

Ni måste ta hänsyn till befintlig bebyggelse runt omkring och till dem som bor här. Vi tror att man kan göra Södergården till en mötesplats för människor utan att bygga höghus.

Vi förstår att man behöver bygga lägenheter, men vi förväntar oss att man bygger hus som blir en naturlig fortsättning på Vinrankan, INTE HÖGRE!

Vi begär därför att ni förlänger samrådsperioden.

Yttrande 2, 2015-06-29:

Vi motsätter oss det planerade bygget av 5-våningshus vid Södergården. Vi kräver att planförslaget dras tillbaka och att man gör ett nytt förslag med byggnation som passar ihop med befintlig bebyggelse. Alltså INTE HÖGRE än befintliga byggnader.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

99. Synpunkt från boende Hanviken 1:161

Jag har tittat på den planerade nybyggnationen vid Södergården och ställer mig mycket frågande till höjden på de planerade flerbostadshusen. Området är ett villaområde och det framstår som mycket konstigt att fem våningshus skall klämmas in där.

Det kan inte vara så att endast antalet möjliga bostäder ska styra utan hänsyn till befintliga boenden eller områdets karaktär i övrigt. Varför kan man inte nöja sig med hus av samma höjd och karaktär som de befintliga flerbostadshusen? Kvalitet måste vara viktigare än kvantitet!

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

100. Synpunkt från boende Näsby 4:1323

Härmed vill vi lämna följande preliminära synpunkter på förslaget till detaljplan för Södergården. Övriga synpunkter avser vi att komma in med när vi har fått all information och hunnit sätta oss in i alla detaljer. Av det skälet begär vi förlängd samråd tid med minst två månader.

1. Brott mot reglerna i PBL

Enligt reglerna i PBL 5 kap 7 § ska ett utökat samrådsförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten. Det har inte skett i det här fallet utan den politiska nämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen har i strid mot lagen valt ett standardförfarande.

Ett utökat samrådsförfarande är nödvändigt eftersom det innebär en mer omfattande dialog med oss medborgare. Ett utökat förfarande kräver också att kommunen tydligt anger på vilket sätt förslaget till detaljplan avviker från gällande översiktsplan, när man informerar om förslaget. Ett annat problem är att de kommuninvånare som kom till det utlysta samrådsmötet inte fick plats i lokalen och därmed inte hade möjlighet använda sin lagliga rätt att framföra synpunkter och få svar på frågor.

- Gör om samrådsprocessen och följ lagen, dvs gör detta i en utökad samrådsprocess med förlängd samrådstid på minst två månader.

2. Stora brister i dialogen med medborgarna

Tjänstemännen och politikerna har inte heller följt gängse arbetsformer om öppenhet i planprocessen gentemot de närmast boende och övriga kommuninvånare i Trollbäcken. Bristerna i medborgardialogen gäller framför allt följande punkter:

Fyrdubblad ökning av antalet bostäder i Shell-området.

I september 2014 presenterade kommunens tjänstemän den planerade detaljplanen för de boende närmast det tänkta bygget på Shellsidan. Skissen över det tänkta bygget i Södergården handlade då om cirka 50 lägenheter. När förslaget till detaljplan sedan beslutades den 20 maj 2015 omfattade planen 210 lägenheter. Denna fyrdubbling har skett utan att alla berörda sakägare (närmaste grannar) har fått information. Inte heller andra i området har fått information om den extrema utökning av byggplanerna som kommunen vill tillåta.

Sakägarkretsen har varit alldeles för snäv.

Boende två tomter bort från de tänkta extrebyggena i Södergården har inte blivit informerade direkt av kommunen. De har varit ovetande om förslaget till detaljplan, trots att de på ett märkbart sätt påverkas av det planerade bygget. Bristen på dialog med medborgarna när politiker och tjänstemän har tagit fram förslaget till detaljplan för Södergården gör att man kan tala om ett nära nog skurkaktigt beteende för att få igenom en ny detaljplan. Det är helt oacceptabelt i ett demokratiskt samhälle.

3. Planen strider mot gällande Översiktsplan

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas behov. När det gäller Södergården försöker politiker och tjänstemän hoppa över hela processen att utarbeta en ny översiktsplan. Istället vill man kringgå reglerna i PBL och tillåta massiva avvikelser från nuvarande översiktsplan.

Förslaget strider mot gällande översiktsplan och ska därför hanteras i enlighet med reglerna i Plan- och bygglagen. När förslaget till detaljplan avviker från översiktsplanen ska detta enligt reglerna i PBL särskilt noteras och motiveras i förslaget till detaljplan. Så har inte skett, vilket innebär att planarbetet även på denna punkt strider mot reglerna i PBL.

Här är det särskilt viktigt att notera att Tyresö kommun med sitt detaljplaneförslag vill tillåta exploaterande byggföretag att bygga urbana stads kvarter på områden där det idag finns villor och där det inte finns markerad mark för flerbostadshus.

Eftersom uppdraget att arbeta fram en detaljplan för Södergården har utökats med varje ny villa tomt som byggföretagen har köpt upp i Södergården, kan man konstatera att det med all tydlighet är byggföretagets ekonomiska intresse som avgör exploateringsgrader i Södergården, inte politikernas och medborgarnas tankar om en bra boendemiljö. Vi kräver att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och arbetar med Trollbäckens utveckling i den ordning som följer lagen. Först en ny översiktsplan, därefter förslag till detaljplan.

4. Ta hänsyn till områdets karaktär och försämra inte boendekvaliteten för nuvarande kommuninvånare

Förslaget till detaljplan innebär att politikerna vill ändra karaktären helt på området i Södergården. Man vill låta en utpräglad urban miljö ta över och dominera kvarteren istället för att utveckla de befintliga genuina villakvarteren på ett sätt som stärker villastadens fördelar med ljus, grönska, varierad bebyggelse och småskalighet.

De föreslagna byggplanerna avviker helt från befintlig bebyggelse och medför stora faktiska försämringar i boendekvalitet för de familjer som idag bor i området. Folk har inte flyttat till Trollbäcken för att hamna bakom eller intill femvåningshus med slutna fasader mot Vendelsövägen. De kommer dessutom att drabbas av en mycket hårdare trafikmiljö och högre bullernivåer.

Det går att skapa utrymme för nya bostäder utan att befintlig miljö förstörs eller att livskvaliteten för nuvarande boende försämras. Det handlar då om lägre och färre hus än planförslaget. Nuvarande bebyggelse (villor och hyreshus) har som mest 2,5 våningars höjd. En gräns på 3 våningar bör inte överskridas vid en förtätning av området.

5. Stora brister i detaljplaneförslagets underlagsmaterial och konsekvensanalyser

Förslaget har stora brister i sitt underlagsmaterial, vilket gör det omöjligt att fullt ut analysera konsekvenserna av ett byggande i denna omfattning.

Felaktig behovsanalys

Det pågår många mycket stora byggnadsprojekt i Tyresö kommun och politikerna talar om att kommunen måste öka till 60.000 invånare de närmaste 20 åren. Varför då? Redan idag byggs det enligt färskta uppgifter tillräckligt många bostäder i Stockholmsområdet även om de är alldeles för dyra för ungdomar. Vi ifrågasätter behovsanalysen för Tyresö kommun och därmed det grundläggande argumentet för att tillåta en hård exploatering av Södergården.

Ofullständig bulleranalys

I underlaget till förslaget till detaljplan redovisas en bulleranalys av hur boendemiljön blir i de nya lägenheterna. Med hjälp av treglasfönster blir miljön bra i de nya husen men det saknas en analys av hur bullernivån blir för de personer som redan bor i området.

Undermålig trafikanalys

Trafikanalysen för Södergården är aningslös och fjärran från de erfarenheter som vi boende i området har. Det är aningslöst att tro att 210 nya lägenheter (i framtiden

kanske ytterligare ett par hundra) inte skulle påverka trafiksituationen vid Södergården. De nya hushållen kommer att vilja ha bil. Man skjutsar barnen till fotbollsskolan, man tar bilen till köpcentra, man tar inte bussen eller cykeln. Möjligen åker man buss till jobbet, vilket innebär tätare bussturer i början och slutet av dagen.

Den kraftigt ökade trafiken innebär mer avgaser, högre buller och en trafikfarligare väg för skolbarnen som ska till Kumla skola. Barnen har redan i dag en farlig skolväg. Det medför i sin tur en kraftigt försämrad och storstadsrelaterad boendemiljön.

I planen finns inga exakta analyser av hur trafiksituationen ska lösas. Istället talar man i floskler om att skapa en "säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett mer stadsmässigt gaturum". Det här går inte ihop. Var ska cykelvägarna gå? Var ska bilarna och bussarna åka? Var ska det vara promenadstråk? Gatorna är redan idag smala och kommer inte att rymma detta. Det är stor risk att bilarna då väljer att ta snabbvägar in genom villagatorna.

Dessutom missar planen fullständigt all ny trafik som blir följd av kommersiella lokaler i dessa nya storstads kvarter. Var ska bilarna med tillfälliga besökare till restauranger och eventuella butiker parkera? Det finns inte plats! Följden kommer bli att bilar kommer att parkera inne på villagatorna, som får en kraftigt utökad trafik. De tänkta garagen är inte heller tillräckliga för att härbärgera de nya invånarnas bilar. Det kommer att bli betydligt fler bilar än 0,5 respektive 0,8 bilar per lägenhet.

6. Konsekvensanalyser för hela området saknas för Framtida utveckling.

I tidningen Mitt i Tyresö den 16/6 uttalar sig kommunalrådet Fredrik Saweståhl om utvecklingen av Södergården och menar att hela Vendelsövägen upp till Alléplan inom 5–10 år kommer "att förändras".

I underlaget till detaljplaneförslaget finns inte tillräckliga analyser av boendemiljön för personer i befintliga villor och hyreslägenheter. Det gäller såväl skugga-/ljusförhållanden, buller, trafikchaos och säkerhet och det faktum att de som bor här faktiskt har valt att bo i ett villaområde.

Vi menar att det är direkt vilseledande att göra ett detaljplaneförslag som inte tar hänsyn till en tänkt framtida utveckling. Självklart måste t ex trafiksituationen analyseras på ett betydligt mer avancerat sätt än i nuvarande detaljplaneförslag. Det behövs med andra ord analyser som tar hänsyn till om och hur man tänker sig en fortsatt utbyggnad i området. Om det totalt handlar om kanske flera hundra nya lägenheter till inom 10 år, kommer det förstås innebära en allvarlig försämring för de boende i villorna omkring när det gäller buller, trafik, avgaser och säkerhet för barnen.

Utifrån dessa synpunkter ställer vi sammanfattningsvis följande krav:

1. Dra tillbaka förslaget till detaljplan och ta fram en ny översiktsplan samt komplettera med de analyser som saknas idag.
2. Skapa en dialog mellan politikerna och medborgarna om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.
3. Skapa ett nytt förslag till detaljplan som tar hänsyn till områdets karaktär i enlighet med punkterna ovan och bygger på en utveckling som ger även befintliga boende samma goda boendekvalitet som idag.

4. Besluta om samråd som följer Plan- och bygglagen, dvs utökat samråd. Samrådstiden skall vara minst två månader och därmed ge utrymme för nödvändiga diskussioner.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

101. Synpunkt från boende Näsby 4:267

Vilseledande information

När planen först presenterades så rörde det sig om 50-talet lägenheter, nuvarande planförslag är på runt 200 lägenheter, en kraftig utökning. Det avviker därför mycket kraftigt från det utskick som gjordes från de fyra borgerliga partierna före valet den 17/9 där det talas om "småskalig bostadsbebyggelse" och att inga planer på att flytta bensinstationerna finns.

Trafik

Ett argument som framförts för att ta bort bensinstationerna från sina nuvarande platser var att det skulle minska trafiken på Vendelsövägen. Detta förslag kommer att dramatiskt öka trafiken morgon och kväll. För övrigt så torde tillräckligt med p-platser saknas på södergården så att det kommer att generera ytterligare trafik med personer som letar parkeringsplatser i villagatorna i omgivningen. Då många av de gatorna är mycket smala så kan det dessutom leda till problem med framkomligheten. Ett förslag som genererar mindre trafik vore att lägga det vid Fornuddsparken diskuterade äldreboendet på Södergården.

Vibrationer

Buss 825 gick tidigare på gamla Vendelsövägen, sträckan lades om p.g.a. vibrationer i fastigheterna. Förslagen byggnation enligt denna detaljplan kommer att generera betydande mängder trafik som kommer att passera de känsliga sträckorna. Man kan även misstänka att det även kan bli problem med vibrationer som generas under byggnationen.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Med massiva 5-våningshus kommer denna byggnation att kraftigt avvika från den omgivande villabebyggelsen. Begränsa bygghöjden till max 2½ våningar.

Information och samrådstid

Informationen om denna detaljplan har varit ytterst bristfällig, samtidigt var samrådstiden orimligt kort.

Följ plan- och bygglagen (PBL)

Samrådsförfarandet bryter mot paragraferna i PBL. Enligt reglerna i PBL 5 kap 7 § ska ett utökat samrådsförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten, alltså precis det som gäller i planförslaget för Södergården. Det har inte skett i det här fallet utan här har man i strid med lagen valt ett standardförfarande. Ett utökat samrådsförfarande är viktigt eftersom det innebär en mer omfattande dialog med oss medborgare.

Planen följer inte gällande översiktsplan

Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas

behov, jag vill därför se en ny översiktsplan som innefattar hela området kring Vendelsövägen. När den planen är godkänd kan man därefter göra en ny plan för Södergården.

Med hänsyn till dessa synpunkter krävs sammanfattningsvis:

1. Ta tillbaka förslaget till detaljplan
2. Se till att det blir en ny dialog med medborgarna om lämplig utveckling i området
3. Gör nytt detaljplaneförslag med hänsyn till områdets karaktär och övriga synpunkter ovan
4. Följ Plan och Bygglagen, alltså utökad samråd och med längre samrådstid så god tid för diskussioner finns.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

102. Synpunkt från boende Näsby 4:825

För en tid sedan hade TEF en givande föredragning av planerna för en förtätning av området benämnt Södergården. Jag fann föredragningen intressant men också skrämmande.

Jag är Trollbäckenbo sedan 1959. Då var Trollbäcken, eller Kumla som det fortfarande stod på kartorna, kommunens centrum med tyngdpunkten då som nu förlagd till området kring Alléplan. Där låg även kommunalkontoret med vår ende fast anställde tjänsteman, Gunnar Thunevi och landets första kommunalråd Gunnar Gyllnert hade också sitt kontor där.

Vi har sen Trollbäcken växa och i stort sett har vi uppskattat förändringarna med ökad service och bra kommunikationer. En del olycksfall i planarbetet har dock skett. Främst då i att Örbyleden delar samhället i två delar men på det finns det ju lösning, till exempel enligt en planskiss utarbetad av TEF, som innebär en nedgrävning och överdäckning.

En förtätning kan både försvaras och rent av vara önskvärd och tankar om att förlägga denna till området i nära anslutning till Vendelsövägen synes vara en bra utgångspunkt. Som första planförslag får vi då se en detaljplan för området i korsningen Kärrvägen-Vendelsövägen. Men vilket förslag!

Femvåningsbyggnader med nedtrappning bakåt mot befintlig villabebyggelse är ju att våldsätta sig mot allt förnuftigt tänkande. Den stora fördelen med Trollbäcken är ju dess karaktär av villabebyggelse tillkommen under många stilperioder i kombination med också önskvärd flerfamiljsbebyggelse med så här långt en maximerad byggnadshöjd på tre våningar. Att en entreprenör vill utnyttja en byggrätt maximalt har jag förståelse för men skall byggnaderna tillkomma för entreprenörens egenintresse eller för oss Trollbäckenbor? Svaret är ju ganska uppenbart. Vi vill inte bli påprackade en bebyggelse som så dåligt passar in i vårt Trollbäcken. Dessa byggnader blir alltför dominanta och "slår ihjäl" villabebyggelsen inom betydande avstånd.

Vill Trollbäckenborna ha en sådan våldsam expansion? Knappast. Vill vi Tyresöbor över huvud ha den enorma expansion som skisserats i Tyresö 2035? En förtätning synes acceptabel och rent av önskvärd med hänsyn till regionens tryck på fler

bostäder där självfallet Tyresö skall medverka men det måste ske med omdöme, måtta och sans. Framför allt måste det finnas en lokal förankring. Det är vår värld, vår miljö vi talar om och den måste respekteras och tas hänsyn till. Sämsta utgångsläge för en kommunal planering är att sätta sig på kommuninvånarna. Enligt uppgift förekom det, också igår, ett samrådsmöte med närboende i Södergårdsområdet där stämningen var minst sagt uppretad. Är det så kommunledningen vill driva sina frågor?

Tänk om och banta ned förslaget till måttliga proportioner, det är mitt budskap. En annan sak som slår mig är vad skall hända med den övriga delen av Vendelsövägen? Hur skall trafikföringen till dessa planerade 200 lägenheter ske? Redan nu är vägen strypt för att minimera trafiken förbi Kumla skola. Hur skall en ökad trafik tas om hand och varför bryta ut denna detaljplan i stället för att ge hela Vendelsövägens sträckning sammanhållen planering? I en sådan bör givetvis överdäckning av Gudöbroleden övervägas. Den mark som därigenom frigöres kan i icke ringa grad bidra till kostnaderna men framför allt binda ihop samhällets båda hälfter.

Vi älskar vårt fina Trollbäcken men vi förväntar oss att man i sin planering tar hänsyn till önskemålen från oss befintliga Trollbäckenbor. Vi hälsar nya boende välkomna men låt oss då planera för ett fortsatt trivsamt Trollbäcken!

SAMMANFATTNING

- Skrota planerna på 5-våningshus vid Södergården.
- Samordna framtida planering för hela centrumområdet.
- Beakta trafikfrågorna.
- Ta hänsyn till oss boende det är vårt samhälle, vår miljö.
- Förhåll inte planeringen utan låt den ta den tid som behövs.
- Låt inte byintressen styra.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

103. Synpunkt från boende Näsby 4:370

Håller helt med vad boende Näsby 4:1441 skriver. Dra tillbaka förslaget på detaljplan. (Se yttrande nr 94, daterat 2015-06-18.)

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

104. Synpunkt från boende Näsby 4:406

Att bevilja att det byggs så många och höga hus i ett villaområde är mycket märkligt.

Enligt förslag ca 200 lägenheter, vilket blir en stor folkökning ca. 500 personer och det kommer att bli stor trafikökning på Vendelsövägen med skolor och förskolor.

Enligt Mitt i Tyresö är det brist på skolor och förskolor i Trollbäcken redan nu. Hur blir det sen när alla hus är byggda?

Är det inte lämpligare att bygga tvåplanshus som t.ex. Vinrankan? Det passar bättre in i befintlig miljö.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

105. Synpunkt från boende Näsby 4:1487

Markområdespåverkan

Vi är oroliga över hur bygget kommer påverka vår fastighet, då vi bor mycket nära byggområdet:

Vi befarar att grundvattenströmning i vår omedelbara närhet och avrinning från vår tomt kommer påverkas och att det vid tunga transporter, pålningsarbete och ev. sprängning kommer uppstå vibrationer som kan ge skador på husen på vår fastighet.

Vi begär en undersökning som påvisar hur vår fastighet Näsby 4:1487 kommer påverkas av ovanstående.

Trafiksituation

Idag har vi betydande trafikbuller från Kärrvägen vid rusningstid. Dessutom, speciellt sommartid, förutom bussarna en mängd bilar, mopeder och motorcyklar som stör vår sömn nattetid. Vi har anledning att befara att trafiken kommer öka vid tätare bebyggelse, både vad gäller privatbilism, varuleveranser, sophämtning och ökad kollektivtrafik, med ökat buller, utsläpp och minskad säkerhet och rörelsefrihet som resultat. Varken 40 km/h-begränsningen eller farthinder hindrar idag vissa trafikanter från att gasa på på Kärrvägen mellan Vendelsövägen och Världösvägen och skapa säkerhetsrisker och mycket höga ljudnivåer.

Vi anser vidare att gällande plan för parkering inte är rimlig, med mindre än en parkeringsplats i garage per lägenhet, och befarar att gatorna runt vår fastighet kommer användas som parkering för dem som inte får plats i garage, de boendes besökare och restaurang- och butikskunder. Det riskerar att bli trångt och dålig sikt i korsningar med risk för vår och vårt barns säkerhet. Vi begär en undersökning av trafiksituationens förändring och hur den påverkar oss, och vill se en plan för var besökare och kunder ska parkera.

Kollektivtrafik

Idag fungerar busstrafiken relativt bra, om än trångt när många åker samtidigt, men med några hundratal fler boende i området kommer det bli svårt. Vi begär en undersökning av behovet av ökad kollektivtrafik.

Ljudnivå och buller

Bullerrapporten gäller såvitt vi kan tyda den enbart hur ljudsituationen för boende i nybygget kommer se ut. Husen är enligt detaljplanen utformade så att ljud kommer projiceras från huskropparna över innergården i vår riktning. Vi begär undersökning av hur vår fastighet påverkas av buller från de nya husen.

Insyn

Vårt hus ligger något högre än de närmsta husen, så vår övervakning kommer ha direkt insyn från balkongerna i de övre våningarna av nybygget.

I övrigt har vi svårt att se hur nuvarande detaljplan stämmer överens med översiktsplanen för Trollbäcken, då det står att "endast en marginell förtätning" ska förekomma fram till år 2020, samt att området vid nuvarande Shellmacken är reserverat för bygge av "mindre flerbostadshus".

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

106. Synpunkt från boende Näsby 4:399

Skandalös hantering av planförslaget

Trollbäcken har utsatts för ett arkitektoniskt övergrepp. Som en blixtnöjning från klar himmel kom kommunens planbeskrivning som föreslår att området kring Södergården ska bebyggas med sju tre till femvåningshus innebärande att området får över 200 lägenheter. Detta i ett område som domineras av villor och flerfamiljshus i max 2,5 våningar och i en del av kommunen som i övrigt inte har någon högre bebyggelse. Och som skulle sätta sin prägel på Trollbäcken för all framtid.

Som om inte det vore nog har förslaget hastats fram under stor tidspress både under beredningen och den korta tid som getts för samråd, som mycket medvetet lades i en tid då folk var upptagna med skolavslutningar och planering inför semestrarna.

Dessutom har byggföretagen fått sätta upp spelreglerna utan att kommunen har reagerat, vilket gör att man bara kan dra slutsatsen att det är kommunens allianspolitiker som står bakom detta brutala och massiva förslag till exploatering.

Övergreppet kommer dessutom från ett håll som man trodde skulle tillvarata våra medborgerliga intressen inte byggföretagens, och inte bidra till att skapa en stämning där folk ligger vakna på nätterna därför att man är orolig över sin framtid.

För den som inte är hemtam i kommunpolitikens irrgångar är det en gåta varför det undermåliga förslaget till detaljplan för Södergården överhuvudtaget lades fram, en detaljplan som genom sin massiva arkitektur och långtgående konsekvenser för området inte öppnar för en dialog utan tvärtom stänger dörrar. Men reaktionen lät inte vänta på sig. Vid ett välbesökt möte i kommunhuset den 11 juni, skrev 57 deltagare på en närvarolist men det finns anledning tro att betydligt fler var där eftersom folk stod utanför lokalen när listan cirkulerade. Stämningen på mötet var upprörd eftersom man med rätta ansåg att kommunen kört över de boende i området. På mötet genomfördes en omröstning där frågeställningen var hur många som var nöjda med förslaget. En person, som hade sålt sin villa till BoCenter Byggtjänst AB, tyckte att förslaget var bra, övriga var missnöjda.

Det måste vara unikt att ett tjänstemannaförslag tas emot på detta negativa sätt av dem som är berörda och det borde ha gett politikerna i kommunen en rejäl tankeställare. Kanske är det så att de boende i området är nöjda med sina omgivningar och inte vill se denna massiva exploatering, pådriven av Fredrik Saweståhl et consortes och ivrigt påhejade av byggföretagen.

Detaljplanen strider mot gällande översiktplan

I den översiktsplan som antogs av kommunens politiker år 2008 och som fortfarande gäller står det inledningsvis;

”Översiktsplanen (ÖP) är kommunens långsiktiga planeringsdokument för markanvändningen under den närmaste 15-årsperioden. I översiktsplanen beskrivs kommunens långsiktiga strategier, där en avvägning görs mellan olika intressen. ÖP aktualitetsprövas varje mandatperiod.

Översiktsplanen är ett dokument som är vägledande, men inte juridiskt bindande, för kommunens framtida planering såsom att; ÖP ligger till grund för kommunens ställningstagande vid exempelvis etablering av verksamheter, byggande av bostadshus, bygglovansökningar eller vid inrättande av naturreservat.”

På sidan 55 kan man läsa:

”Strategier inför framtiden: Trollbäcken får endast en marginell förtätning fram till 2020 eftersom kommundelen redan är tätbebyggd och saknar större grönområden, undantaget Barnsjöns rekreativområde i östra Trollbäcken. Uppskattningsvis kan omkring 100 bostäder byggas de närmsta 15 åren.

I Trollbäcken bör en översyn göras av gällande detaljplaner för att avgöra vilka som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. Utöver de utpekade markområdena på s 56, kan även mindre förtätningar bli aktuellt i Trollbäcken. Då kommer det främst planeras för den typ av bebyggelse som saknas idag som till exempel stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus. Detta till följd av att efterfrågan på lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter är hög i Trollbäcken. I bullerstörda områden, främst utmed Gudöbroleden, bör ingen förtätning av bostäder ske.” (mina understrykningar)

Man kan undra hur kommunen har tänkt angående de villor som hamnar mellan den bullerstörda Gudöbroleden och den planerade ”stadsgatan” Vendelsövägen? Blir inte dessa villor extremt bullerstörda? Från två håll. I sin iver för att klubba igenom ett illagenomtänkt förslag har kommunen glömt bort/struntat i de redan befintliga villorna. Mätningar finns bara gjorda för de planerade lägenheterna och då angående buller från Vendelsövägen (ett håll) men villorna som blir värst drabbade har man lyckats sortera bort i sina analyser.

Vidare på sida 57:

”Utvecklingsområden

10. Området utmed Norra Vendelsövägen mellan Alléplan och Hanviksviken, bör på sikt utvecklas och förtätas med främst verksamheter och handel.

Södra Vendelsövägen: Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel.

11. Området består av kommunal mark och en privat villafastighet.

12 Området består av Kringlans fritidsgård. Den kommunala fritidsverksamheten kan införlivas med ny bebyggelse eller samordnas med närliggande skolverksamhet.

13. Området består av OKQ8:s bensinpumpsstation och Trollbäckens egnahemsförenings fastighet.

14. Området består av Shells bensinstation och en kommunalt ägd fastighet.”

Observera att samtliga tomter som var aktuella för exploatering var kommunal mark plus en privatägd villa i närheten till Shell. I det dokument som kommunens tjänstemän nu lagt fram om området kring Shellmacken har antalet privatägda tomter som ska exploateras ökat kraftigt beroende på att byggföretagen utnyttjat den oro bland de boende och brist på handlingskraft som kommunen visar för att köpa upp privatägda villor.

Och det mest häpnadsväckande är att kommunens tjänstemän snabbt förklarar att: ”Nu har ett initiativ för en utveckling tagits över av Abacus och under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet. Det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) innebär en mycket positiv utveckling för området och att den ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.” (Min understrykning.)

Frågan man ställer sig är varför kommunens tjänstemän inte har någonting att invända mot byggföretagens agenda när man på detta sätt godkänner utveckling där planområdet plötsligt utvidgas? Vi är verkligen långt ifrån de bedömningar och strategier som står i Översiktsplanen för kommunen 2008 där det talas om ”mindre förtätningar”.

För den som i likhet med Fredrik Saweståhl, och uppenbarligen också Anita Mattsson, tycker att Trollbäcken behöver ryckas upp ur sin villaslummer och att man därför kan släppa fram byggherrarnas planer på en massiv exploatering vill jag hänvisa till sidan 13 i Översiktsplanen.

”Tyresös småskaliga karaktär med närhet till naturen skall bevaras. Strategi: Högre och tätare bostadsbebyggelse ska främst lokaliseras i centrala delar av kommunen. Nya bostadsområden i övriga delar av kommunen ska noga prövas med hänsyn till närområdets karaktär.”

Vidare:

”Tillgång till varierade bostads-områden och olika bebyggelse typer. Strategi; När nya bostadsområden planeras, eller förtätning sker, strävar kommunen efter att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse.”

Denna policy följdes upp i ett dokument som publicerades år 2012 där man punktvis avprickade vad som gjorts. Och där ingenting ändrats angående de ursprungliga planerna för bostadsbebyggelse i Trollbäcken.

Det är mot den bakgrunden totalt obegripligt hur kommunen kan lägga fram ett förslag som på alla punkter strider mot de intentioner man slog fast i översiktsplanen 2008. Nuvarande förslag tar inte hänsyn till närområdets karaktär, som består av villor och tvåvånings bostadshus, eller översiktsplanens intentioner att området reserverats för en ”bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus.”

Förslaget tar heller inte hänsyn till strategin att ”bebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse” eller att nya bostadsområden ”noga ska prövas med hänsyn till närområdets karaktär”.

Planarkitekten och projektledaren Christian Nützel borde i ett tidigt skede satt ner foten och satt stopp för denna arkitektoniska våldtäkt på Trollbäcken, om inte annat för att rädda sin yrkesheder.

I Anita Mattsons (s) särskilda yttrande vid Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets möte den 20 maj 2015 kan man läsa följande:

”Vi socialdemokrater ser positivt på att ta fram en ny detaljplan avseende bostäder vid Södergården. Planområdet är nu utökat med fler fastigheter och innehåller förutom bostäder verksamhetslokaler, gemensamma vistelseytor och underjordiska

parkeringsgarage. Det ursprungliga förslaget skulle innebära ett 50-tal nya lägenheter. Med det utökade planområdet ges förutsättningar för över 200 bostäder. Med en relativt hög exploateringsgrad är det viktigt att arbeta med gestaltningen, och utformningen av de tillkommande husen, så att de inte uppfattas som överdrivet höga. De måste harmonisera med det intilliggande området, speciellt husen närmast befintlig villabebyggelse.”

Man kan undra hur sju stycken enormt massiva betongblock någonsin kan harmonisera med de små villorna med sina gröna och fina trädgårdar? Skulle vilja be Anita Mattson och övriga att visa hur man tänkt utföra denna trolleritrick? Enligt planritningarna ser det inte ut att ha lyckats i alla fall. Det ser ut som det är; sju stycken enorma grå kolosser som har hamnat helt fel. Och villorna runtomkring som hukar i fasa.

Vid ett möte med Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 15 mars 2012 lät det så här från Anita Mattson

§ 37 Bostäder vid Södergården – MSU 2012-03-14

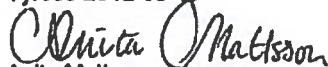
Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott fattade vid mötet beslut om att "se positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för Näsby 4:324, 4:1159 samt 4:311 för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse". Vi delar den positiva synen och anser att nya bostäder passar utmärkt på platsen, närmare bestämt Shell-macken i Trollbäcken, Thai restaurangen (fastigheten ägs av kommunen) och en privat villa.

Reservationen grundar sig i att kommunen har möjlighet att välja vem man vill sälja den kommunägda fastigheten till. Trollbäcken har ett stort underskott av lägenheter, inte minst hyresrätter. Vi anser därför att kommunen i första hand bör pröva möjligheterna att sälja marken till Tyresö Bostäder. Det skulle förmodligen kunna bidra positivt till lägenhetsbeståndet, då bolaget redan har ett område intill det som nu planeras för.

Det finns sedan tidigare önskemål om att Tyresö Bostäder ska bygga s k kollektivhus. Man skulle exempelvis kunna pröva om det är lämpligt att bygga ett sådant vid Södergården eftersom området är lagom stort (ca 50 lägenheter).

Majoriteten lovade på sammanträdet att det ska föras diskussioner med byggherren (Strabag) om att bygga en viss del hyresrätter i området. Det är inte på något sätt förpliktigande, utan riskerar att bli tomma ord. Vi har högre ambitioner än så – därav reservationen.

Tyresö 2012-03-15


Anita Mattsson
Socialdemokraterna

Vi ska i detta sammanhanget inte recensera Anita Mattsons yttranden, men konstaterar bara att det "ursprungliga förslaget" som lades fram av Strabag skulle innebära ett 50-tal nya lägenheter, vilket skulle, om ett sådant förslag lagts fram, kunna vara utgångspunkten för en dialog mellan kommunen och de boende i området.

Felaktig behovsanalys

Det pågår många mycket stora byggnadsprojekt i Tyresö kommun och politikerna talar om att kommunen måste öka till 60.000 invånare de närmaste 20 åren. Vi

ifrågasätter behovsanalysen för Tyresö kommun och därmed det grundläggande argumentet för att tillåta en hård exploatering av Södergården.

Nuvarande förslag tar inte hänsyn till områdets karaktär

Den presenterade detaljplanen skriver att ”områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig lägre bebyggelse.”

Det finns ingenting i detta förslag som lever upp till detta, tvärtom innebär förslaget att politikerna ändrar spelplanen i syfte att skapa ”en mer stadsmässig karaktär i området” ett skamligt försök att tvinga på oss villaägare en byggnation som vi inte vill ha och som är totalt artfrämmande för hela området.

Konsekvensanalys för området saknas

Tyresö kommun är i färd med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. ”2013 startade arbetet med att ta fram en ny översiktsplan som ska blicka fram emot 2035. Samrådet avslutades i april 2015, och ett utvecklat förslag presenteras våren 2016. Då ges en ny chans att påverka” står det på kommunens hemsida. Vi har läst igenom infobladet ”Tyck om Tyresö 2035” från pärm till pärm och inte kunnat hitta något explicit om utvecklingen av Vendelsövägen, däremot mycket fluffigt tänkande om utvecklingen av Tyresö i stort.

Man bör därför lägga alla planer på omgörning av området kring Södergården på is tills den nya översiktsplanen är färdigdiskuterad. Politikerna måste lägga korten på bordet att lägga fram sina synpunkter hur de vill utveckla Vendelsövägen fram till Alléplan och även fortsättningen av Vendelsövägen fram mot Drevviken. Det skulle gynna demokratin här i kommunen. Att under kuppstartade former som nu försöka hasta igenom en detaljplan för Södergården som skulle innebära att man ändrade karaktären på området och förstöra befintlig miljö är helt förkastligt.

Sakägarkretsen har varit alldeles för snäv

Bristen på dialog med medborgarna när politiker och tjänstemän har tagit fram förslaget till detaljplan för Södergården gör att man kan tala om närmast kuppstartade försök att få igenom en ny detaljplan. Det är helt oacceptabelt, sett ur ett demokratiskt perspektiv. Vi vill att politikerna drar tillbaka förslaget till detaljplan och deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram.

Brott mot reglerna i PBL

Samrådsförfarandet bryter mot paragraferna i Plan- och bygglagen (PBL). Enligt reglerna i PBL 5 kap 7 § ska ett utökat samrådsförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten, alltså exakt det som gäller i planförslaget för Södergården. Det har inte skett i det här fallet utan den politiska nämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen har i strid med lagen valt ett standardförfarande. Ett utökat samrådsförfarande är viktigt eftersom det innebär en mer omfattande dialog med oss medborgare. Ett utökat förfarande kräver också att kommunen tydligt anger på vilket sätt förslaget till detaljplan avviker från gällande översiktsplan, när man informerar om förslaget i lokal media. Så skedde inte när kommunen informerade om förslaget i Mitt i Tyresö den 26/5. Ett annat problem är att de kommuninvånare som kom till samrådsmötet inte fick plats i lokalen och därmed inte hade möjlighet använda sin lagliga rätt att framföra synpunkter och få svar på frågor.

Trafikanalysen en glädjekalkyl

I detaljplanen finns inga exakta analyser av hur trafiksituationen ska lösas. Istället talar man om att skapa en "säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt till skapa ett mer stadsmässigt gaturum". Det här går inte ihop. Var ska cykelvägarna gå? Var ska bilarna och bussarna åka? Var ska det vara promenadstråk? Gatorna är redan idag smala och kommer inte att rymma detta. Det är stor risk att bilarna då väljer att ta snabbvägar in genom villagatorna. Dessutom missar planen fullständigt all ny trafik som blir följden av kommersiella lokaler i dessa nya storstadskvarter. Var ska bilarna med tillfälliga besökare till restauranger och eventuella butiker parkera? Det finns inte plats! Följden kommer bli att bilar kommer att parkera inne på villagatorna, som får en kraftigt utökad trafik.

Sammanfattning av kritiken

Vi anser:

att husen är för höga, och har en arkitektur som inte harmoniserar med omgivande bebyggelse. Dessutom strider de mot de intentioner för förtätning som finns i översiktsplanen.

att huskropparna är för många och för massiva med det uppenbara syftet att maximera antalet borärsinnehavare, något som försämrar boendekvaliteten för de omkringboende.

att det är helt oacceptabelt att bygga drygt 200 lägenheter, något som med råge överstiger Tyresö View som har 155 lägenheter i Tyresö Centrum, mitt i ett område med enbart villor och låga hyreshus.

att man säljer ut ett område som kunde användas för att bygga andra typer av boendeformer som skulle komma Trollbäckensborna till godo (t.ex. äldreboende i låghus).

att den södra delen av Vendelsövägen överhuvudtaget inte ska bebyggas eftersom det aldrig har framgått av någon översiktsplan och att det innebär att två privatägda villor ska köpas upp och rivs samt att de sju planerade huskropparna hamnar i ett område som enbart består av villabebyggelse. Dessutom borde kommunen i ett tidigt skede varit tydliga med att dra upp förutsättningarna för området för att på det sättet undvika spekulation.

att trafiksituationen inte har lösts, tvärtom tvingar man på ett område med smala villavägar ytterligare trafik. Dessutom föreslås att det ska bli omfattande kommersiell verksamhet i området. Hur tänker man sig att de presumtiva kunderna ska ta sig till affärerna? Och var ska de parkera?

att över huvud taget planera affärsverksamhet vid Södergården då det redan finns, till synes, mindre lönsamma butiker i form av videouthyrning, tobaksaffär och presentaffär i Trollbäckens centrum, endast 400 meter därifrån. Butiker med neddragna och nedklottrade aluminiumjalousier under kvällar och helger. Finns det verkliga behov och önskan om att få ännu mer av liknande verksamhet vid Södergården?

att det är oacceptabelt att göra om södra Vendelsövägen till en stadsgata med bullrig trafik eftersom villorna mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden blir då extremt bullerstörda. Det är illa nog redan som det är. Det har gjorts bullermätningar för de planerade lägenheterna men ingen har brytt sig om att mäta hur bullret blir i villorna i det aktuella området.

att utgångspunkten att Tyresö kommun ska öka invånarantalet till 60 000 invånare de närmsta 20 åren kan ifrågasättas och därmed det grundläggande argumentet för en hårdhänt exploatering av Södergården

att samrådsförandet bryter mot paragraferna i Plan- och bygglagen (PBL). Därför kräver vi att det nuvarande förslaget dras tillbaka, att politikerna deltar i en medborgardialog om områdets utveckling innan ett nytt förslag läggs fram, att därefter ett nytt förslag till detaljplan tas fram som tar hänsyn till områdets karaktär och inte försämrar boendekvalitet hos de befintliga boende.

Slutsatser

Detta planförslag bör hamna i papperskorgen och ett nytt förslag arbetas fram som återgår till de ursprungliga planerna på ca 50 lägenheter och omfatta tomterna Näsby 4:1159, Näsby 4:314 och Näsby 4:311. Strabags förslag till bebyggelse kunde vara en bra utgångspunkt.

En diskussion bör initieras av kommunens politiker där man gör en seriös analys av vilken typ av bostäder som behövs t ex äldreboende.

Utbyggnaden längs Vendelsövägen bör läggas på is till dess arbetet med den nya översiktsplanen för Tyresö är klar och där man tar ett helhetsgrepp på Vendelsövägens framtida utveckling. Det vore att ge demokratin en chans i stället som nu försöka driva igenom långtgående förslag under kuppertade former och med hänsynstagande i främsta hand till profithungliga byggföretag.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

107. Synpunkt från boende Näsby 4:390

Som helhet tycker vi inte att förslaget är bra och bör dras tillbaks i sin helhet för att möjliggöra ett nytt förslag, framtaget i dialog med invånarna i Trollbäcken.

Den planerade nybyggnation bör bättre anpassas till befintlig bebyggelse för att skapa harmoni. Att, som föreslås, riva befintliga villor och bygga flera femvåningshus och 200 lägenheter i anslutning till nuvarande villabebyggelse känns våldsamt. Vi föreslår en bebyggelse om maximalt tre våningar, som trappas ned till två mot anliggande bebyggelse, för att bättre smälta in i området. Den föreslagna bebyggelsen känns även väldigt kompakt och bör brytas ned för att möjliggöra passage och ljusinsläpp.

Tyvär berör förslaget endast en del av området kring Södergården och det är därför svårt att se det i sitt sammanhang. Byggplanen bör därför inkludera hela området kring Vendelsövägen och korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

Restaurangerna i korsningen lever till stor del på sina lunchgäster vilka huvudsakligen är bilburna. För att främja restaurangverksamheten är det därför viktigt att det planeras för tillräckligt med parkeringsplatser. Detta stärker ytterligare vår uppfattning om vikten av att betrakta området kring Södergården som en helhet.

Kommunens intention är att denna del av Trollbäcken ska utvecklas till en dynamisk och levande del av Tyresö. Med den nuvarande bristen av offentliga rum bör man

därför planera bebyggelsen för att inbjuda till möten mellan människor. Vi föreslår att man ersätter den föreslagna, mer eller mindre stora slutna norrvända innergården, med ett stort torg med plats för uteserveringar, planteringar och möjlighet för tex höstmärnad.

Det föreslagna antalet parkeringsplatser per lägenhet är för lågt. Planen bör inkludera minst en parkeringsplats per lägenhet för att inte riskera parkeringskaos på de kringliggande smala villagatorna.

Med den planerade förtätningen och medföljande ökade trafiken är det viktigt att förbättra skolvägen längs Vendelsövägen till Kumla skola. Man bör därför redan nu planera in breda cykel- och gångvägar för att få säkra skolvägar och för att främja ett hållbart samhälle.

Den genomförda bullerstudien inkluderar inte hur den ökade trafiken kommer att påverka bullret i kringliggande bebyggelse. Bullerstudien bör därför utökas med detta.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

108. Synpunkt från boende Näsby 4:400

Anser att förslaget är ett dråpslag mot Trollbäcken o dess invånare det tar i ett trollslag bort den småskalighet som vi som bor här har värdesatt. Att alla man pratar med som bor i området är kraftig negativa så man kan ju tycka att det borde räknas.

Man kan ju gott säga att det kom som en chock för många först talar man om småskalighet sedan skall det byggas höghus med extremt kon samråds tid. Förstår inte varför kommunen är så positiva skulle det på något sätt gynna oss som bor här att få 200 lägenheter mitt i villa bebyggelsen?

Tycker att hela planen måste göras om i riktigt samråd med dom boende i området som det är nu är det många som känner sig kraftigt lurade. Är det genom tänkt att planera 200 lägenheter mitt i en central korsning?

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på dina frågor redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

109. Synpunkt från privatpersoner, (105, sent inkommit)

Vi som är bosatta invånare i området tycker att planen inte är genomtänkt på något sätt och framförallt innebär en hög belastning och rejäl försämring av trafiken för alla bosatta i området både nu och i framtiden. Bebyggelse av höga hus i mitten av ett villa område passar inte i områdets profil och kommer att förstöra för alla befintliga invånare. Inte bara närmaste grannarna som blir drabbade av byggandet.

För att lista några punkter:

- Områdets plan är inte 5-vånings hus som det är tänkt i förslaget. Det är villa område med 2-vånings plan.

- Jämförelse med Alleplan för att fungera som en hub är helt ogrundade. Det finns inte någon mark för att skapa parkering för bilar som vill handla eller besöka affärer. Villa område blir självklart p-plats för alla besökande.
- Att ha 0,5 p-plats per lägenhet också leder till att villa område blir en p-plats. Man ska inte ha illusionen att södergården är mitt i stan kanske! Bilar kommer att användas speciellt för att kommunikationen till och från arbete utanför kommunen är inte det bästa (Tyresö är inte en arbets-tätt kommun)
- Påverkan på grundvatten nivå på grund av grävningar kan vara förödande för alla villor i närheten med tanke att hela området är byggd på blå lera med vatten nivå på ca 3 meter under ytan.
- Högst 3 våningsplan skulle eventuellt passa om antalet bostäder begränsas och minst 1 p-plats per bostad är planerad i bygg planen.
- Det kräver risk analys och plan för hantering av utökade trafiken.

Svar:

Synpunkterna noteras. Svar på era synpunkter redovisas under rubrik "Ämnesvisa svar".

KVALITETSPROGRAM

Södergården
2016 05 05



Visna kvarters sett från Östra kvarters logg



Torgplats vid Östra kvarteret

INNEHÅLL

01.	Kvalitetsprogrammets syfte	3
02.	Bakgrund och avgränsning	4
03.	Byggnaderna i sin omgivning Situationsplan	5 6
04.	Östra Kvarteret Abacus Illustrationsplan Sektioner Byggnad Solstudier Vyer Angöring och parkering Gård/Ulemiljö, kvartersmark	7 8 9 10 13 14 15 15
05.	Vastra Kvarteret BoCenter Byggjänst Illustrationsplan Sektioner	16 17 18
06.	Kommunens åtagande	24
07.	Åtgärder under byggskedet	25
08.	Process	26



Fasita modell

01. KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med delajplan och markanvisningsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartermärk och allmän platsmärk inom delajplanens område.

02. BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Området kring Vendelsövägen i Trollbäcken är i kommunens översiktsplan utpekat som utvecklingsområde:

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bbyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, förbättra förutsättningarna för trafikmiljö och parkeringslösningar med väl delimerade ytor för alla trafikslag samt till skapa ett attraktivt och mer stadsmassigt gatuum.

Det berörda projektet Södergården ligger i korsningen Vendelsövägen - Kärrvägen och utgörs av två delområden där främst bostäder, men även lokaler för verksamheter kommer att inrymmas. Planen omfattar även gatuum med samt torgytor.

Områdets utveckling med de nya bostäderna ska bidra till en kvalitativ miljö genom god utformning som stärker området som en nod i Trollbäcken.



Området
Skala 1:1500

PLANOMRÅDESRÄNS
ANVÄNDNINGSRÄNS



03. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

Östra Kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SODERGÅRDEN IDAG

Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av småskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbakastragna från gatan och har entréerna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och juss färgsättning med både indragna och utsläppliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierade småhus och villor med olika karaktär och upplåtandear. Området har en grön och lummig karaktär med trevliga villarådgårdar och träd längs de större gatorna.

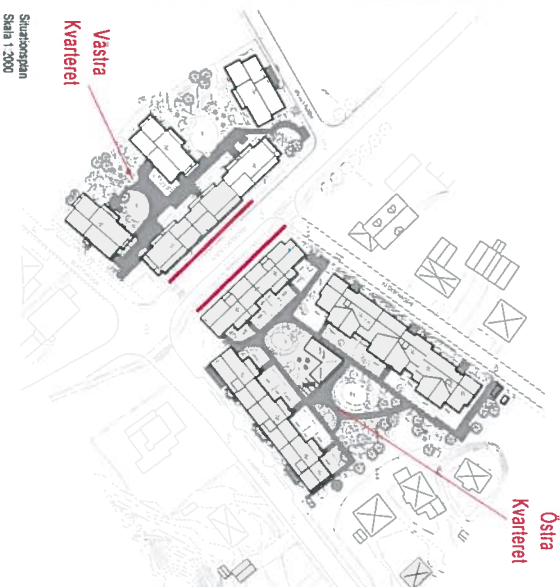
ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Den nya bebyggelsen ansöker i form och färg till den inliggande bebyggelsen. För att ansöka volymerna i skala till det befintliga delas de in i vertikala delar med varierande takhöjd och kudd. Taket är sadeltak. Bebyggelsehöjden trappas ned från fyra till tre våningar närmast villabebyggelsen.

Bottenvåningarna längs Vendelsövägen och vid torget ges en varierande sockel med lokaler. Längs de mindre gatorna står byggnaderna i en, med mur, förhöjd förgårdsmark med planteringar, uteplatser och balkonger.



Referens, Tyresö Strandöng



Skjutningsplan
Skala 1:200



Kuddar i Tyresö Strandöng



Östra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, omgivande byggnader



Västra Kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SITUATIONSPLAN



Två Skolor
Skala 1:1000

04. ÖSTRA KVARTERET

ABACUS

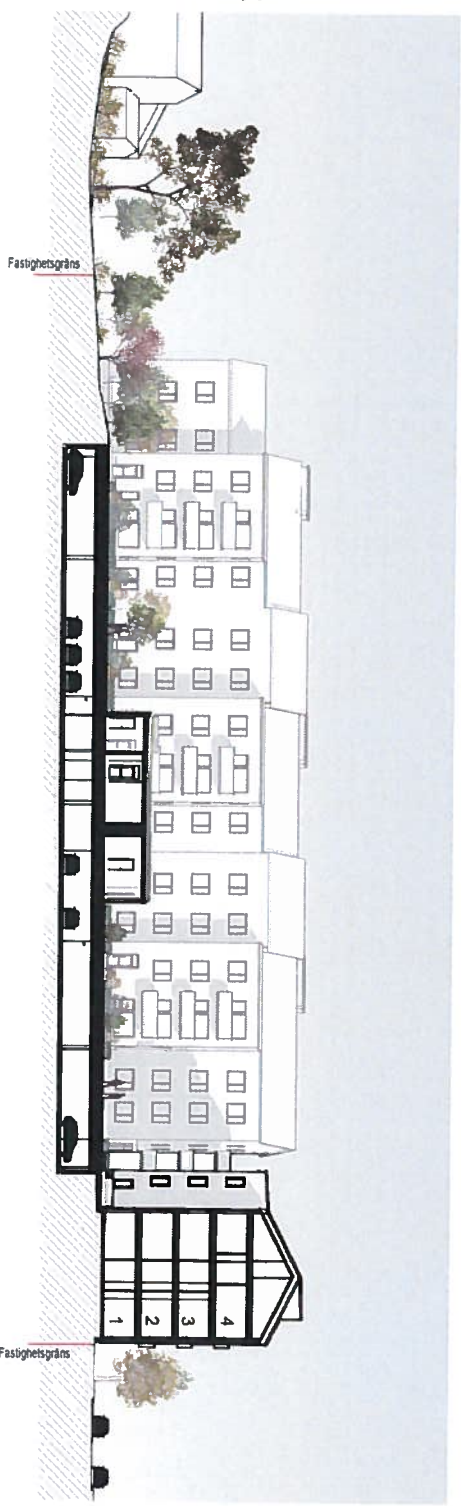


Togplats vid Östra Kvarteret, fasaden delas då in vertikala delar med varierande infästning och färg. Taket är sadeltak.

ILLUSTRATIONSPLAN

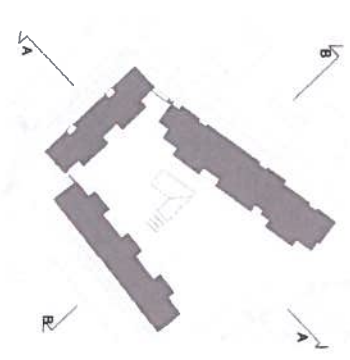


SEKTIONER

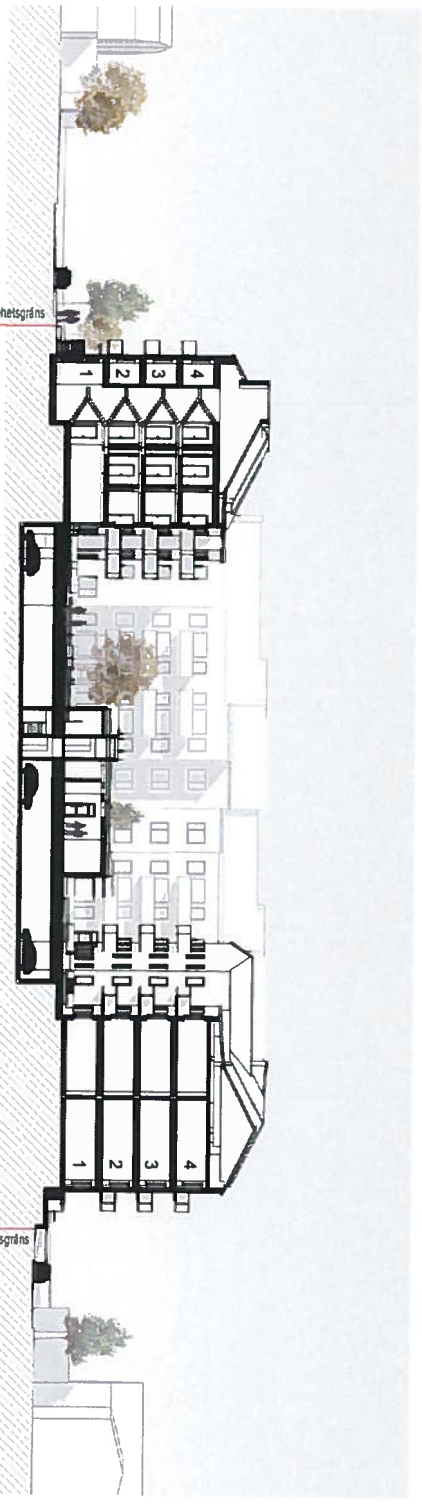


Sektion A-A

- +38,100
- +35,100
- +32,100
- +29,100
- +26,100
- +22,350



Överikt



Sektion B-B
Skala 1:500

- +38,100
- +35,100
- +32,100
- +29,100
- +26,100
- +22,350



Elevation mot Vendelsvägen
Skala 1:400



Elevation mot Kärrvägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Pretablicerade betongelement får ej ha synliga skarvar. Kulörerna är dämpade varma jordfärger med inspiration från kringliggande flerstamhus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongschakterna är fasaden av brunlaserat trä.

Socletvåningen mot Vendelsvägen ansluter direkt mot gata och innehåller lokaler mot den nya torget närmast Kärrvägen. Socletvåningen utförts med en högre detaljering än fasaden ovan och utförs av tegel eller klinker. Socklar mot Kärrvägen och Klockvägen utförs med puts i varierande kulör anpassad till huvudfasaden.

Taken på huvudbyggnaderna är av grå färsad bandtäckplåt.

Entréer till bostadshusen består av glassade aluminiumpartier i koppardt färgton. Invändigt är trapphusen individuellt färgsatta och med en välkommande belysning både inne och ute.

Fönsterstämningen är traditionell med träaluminiumfönster i neutral grå kulör som passar till de olika fasadfärgerna. Mot gatan har vissa fönster en mycket låg bröstning för att ge fasaden en rym och släppa in ljus på golvet i lägenheterna.

Balkonger som ligger indragna i fasaden och utplatser har ett pinnräcke som skiljer dem från övriga balkonger. Utanpåliggande balkonger har ett räcke av transparent aluminiumtät i brunröd färgton.



Indragen balkong med träfasad



Putt, brunlaserad med skalmalk



Putt, mörkt i tegel



Djupfärg i tegelstad sockelring



Dräpade varma jordfärger



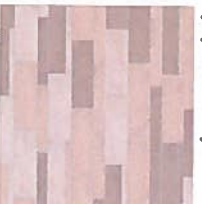
Tegelkulörer



Räcken är brun perforerad järn



Träfasad vid nedgångsbalkong



Klinker i sockel



Tegel i sockel



Elevation mot Klockvägen
Skala 1:400

SOLSTUDIER

Skala 1:2000

VÅR - / HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars / 21 september



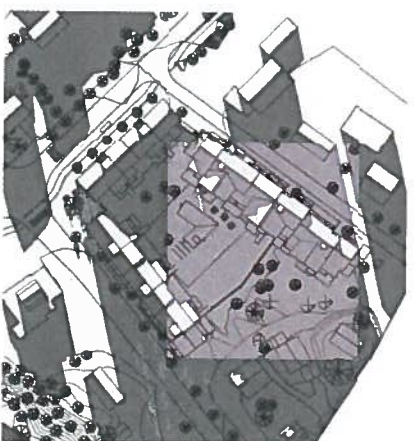
KI 9:00



KI 12:00



KI 15:00



KI 17:00 (Solén går ner KI 18:03)

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



KI 9:00



KI 12:00

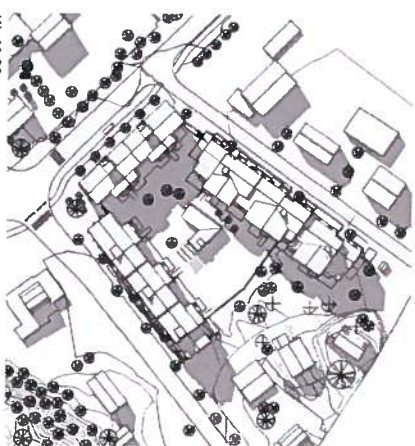


KI 15:00



KI 18:00



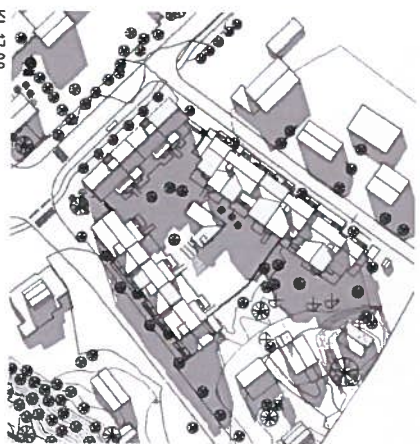


K1 16 00

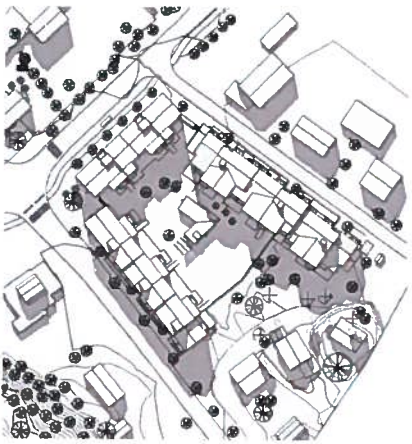
SOMMARSOLOSTÄNDET 21 juni (Sommarhd)



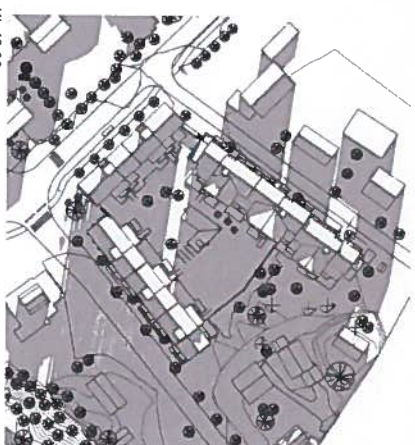
K1 16 00



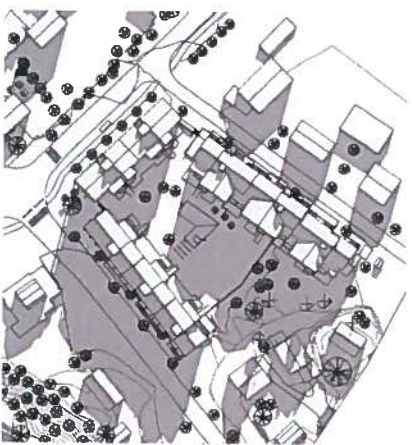
K1 17 00



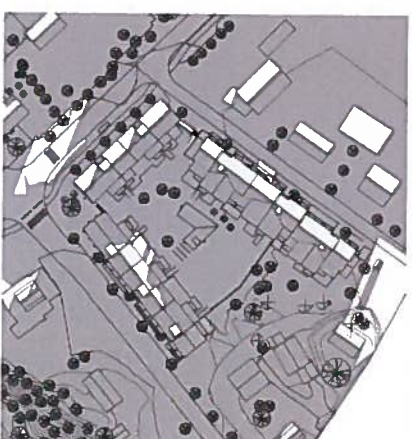
K1 17 00



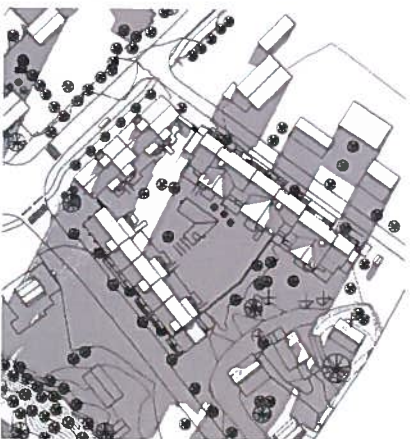
K1 19 00



K1 19 00



K1 20 00 (sol går ner 20 19)



K1 20 00



K1 21 00



Skala: 1 : 2000

VYER



Östra kvartenet bostadsghet. Uppodlade volymor i varierande höjder, gånghus på gården



Översikt
Skala 1:2000



Östra kvartenet - Trerånga med villakänslan, lögläsnark med trappor

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykelarkeringstal per lägenhet räknas till 2 st för 1-2 Rok och 3 st för 3-4 Rok. Detta ger ett cykelarkeringsbehov på 288 st cyklar. På förgårdsmark och gård finns 90 cyklar och gårdshuset rymmer 160 cyklar i vävningsskåp, resterande cyklar inryms i förråd på vinden. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddad på gård.

PERSONBIL

Parkeringstal per lägenhet räknas till 0,4 för 1 Rok, 0,6 för 2-4 Rok och 0,5 för lokal. Detta ger ett parkeringsbehov på 74 p-platser. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för del norra trapphusets behov. Ett garage är placerat under gården och det nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentreerna. Infart till garaget sker från Klokvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. Besöksparkering planeras med två p-platser på kvartermark mot Klokvägen.

FARDTJÄNST/TAXI

Bostadshuset angörs längs gatorna närmare än 25 meter från respektive entré. Angöring och korttidsparkering vid lokaler/verksamheter planeras längs Kärrvägen.

VAROR

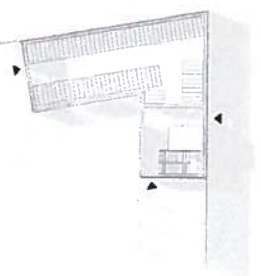
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Kärrvägen nära togyta.

AVFALL

Hushållsopor hämtas i nedgrävda kassiner på tre platser längs Kärrvägen och Klokvägen. Sortering av förpackningar finns integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klokvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSINSAETSER

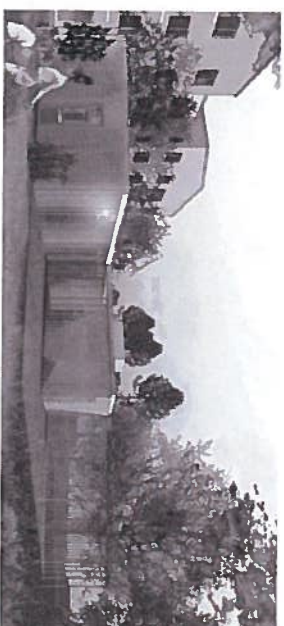
Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymna lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelstegiga lägenheter mot gården utryms med bärbarsteglar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



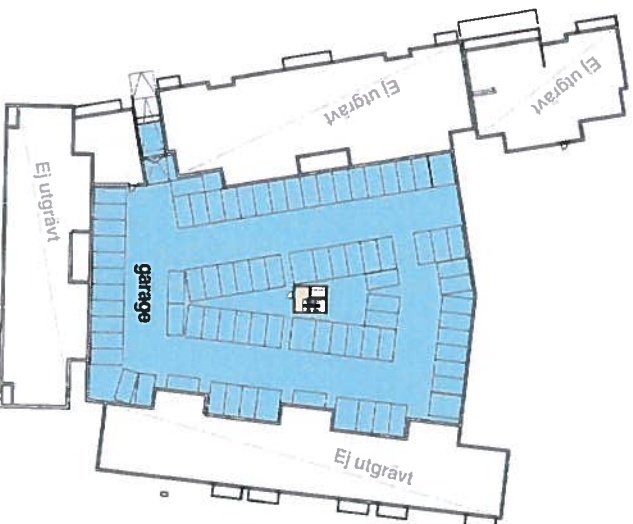
Plan Gärdshuset



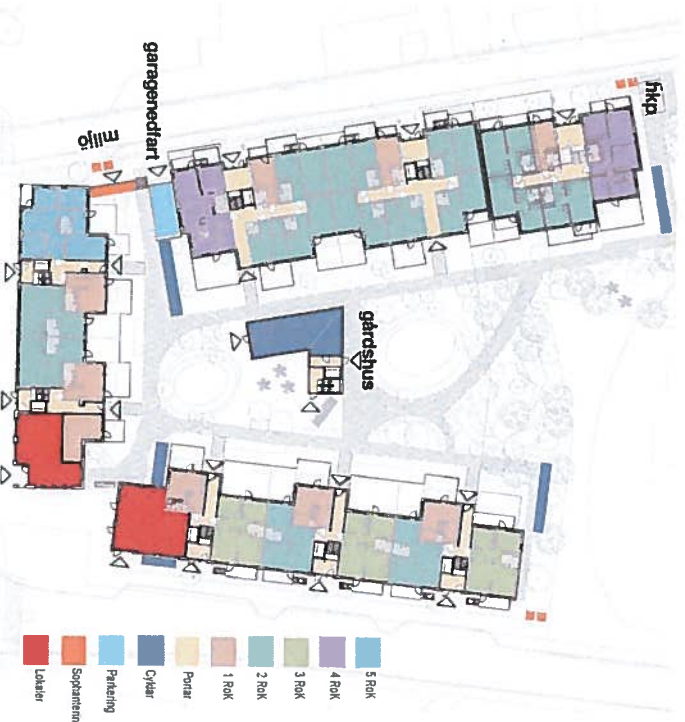
Elevation Gärdshuset
Skala 1:200



Perspektiv v Gärdshuset



Garageplan Plan 09



Entréplan Plan 10
Skala 1:500



Pergola



Odling

GÄRDUTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendslovägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångvägen. Via är väl tilltagen så att fölgångare kan passera utan att påverkas av dörruppslag.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med formstarka fruktäxande buskar. Mot Kloockvägen avgränsas planteringsytorna med stödmurar i tegel. Uteplatser kläs med liggande träribbor som döjler sockeln och blir stöd för klätterväxter. Räckben är genomskivliga. Uteplatser mot Kärvvägen har en halvprivat karaktär med trappor ner mot entréplatserna. Uteplatserna avskärmas mot gata med vegetation.

Entréerna gestaltas med varslit entréträd på kvartersmark av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Markmaterial, stiftmöbler och cykelställ utformas enhetligt vid alla entréplatser.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Den solbelysta gården har odling som central funktion. I mitten finns ett gårdshus som kopplar den södra och norra delen till varandra och samtidigt delar upp gården i två mindre rum.

Längs fasaderna går gårdens huvudstråk med entréer och cykelparkering. Stråket avgränsas mot uteplatser och det inre rummen med formstarka häckar och perennplanteringar. Innanför stråket finns gårdens gröna rum, med flera stiplatser, vistelsestolar och lek. Den sträna inramningen kontrasteras med lila vidare brynzoner som omringar öppna skålformade grässtolar och utgör en biotop för fåglar och insekter. Mot villaområdet finns en kuperad brynzon för infiltration av dagvatten.

Den låga byggnaden är gårdens blickfång och rymmer flera funktioner. Här nås garaget från alla entréer, här finns generösa cykelrum och en pergola. Gårdshuset är i trä med ett grönt biotopik. Längs sydfasaden finns ett socialt uterum med grill och plats för flera sällskap. I anslutning till pergolan finns drivbänkar för egen odling, blommande mindre fruktträd och bärbuskar.



Insektsbovill



Anglösa

Gården erbjuder flera samlingsstolar för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fritidshygge. Småbarnstolk med sandlåda och lekredskap finns i anslutning till stiplatserna.

Närmast angretnsande villor är gården ej underbyggd. Här modelleras marken med en mjuk övergång till angretnsande fastigheter för att skapa en spännande brynzon med möjlighet till hög biologisk mångfald och ett rikt fågel- och insektsliv. Vegetationen har en fruktäxande karaktär och här finns minst 3 större träd av solitär kvalitet för att avgränsa mot grannfastigheten. Här ryms också en mer informell och naturinspirerad lekyla. Denna yta hanterar fastighetens dagvatten och här tillåts stående vatten vid stora regn. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 17 kubikmeter. Längst i norr finns ett par parkeringsplatser för besökande.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsstolar med avskiljande vegetation.

Alla större vistelsestolar, lekstolar och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stensmjöl.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller söljor. Mjuk stämningbelysning vid vistelsestolar och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumskärande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkommande belysning integrerad i gestaltningen.



3D vy



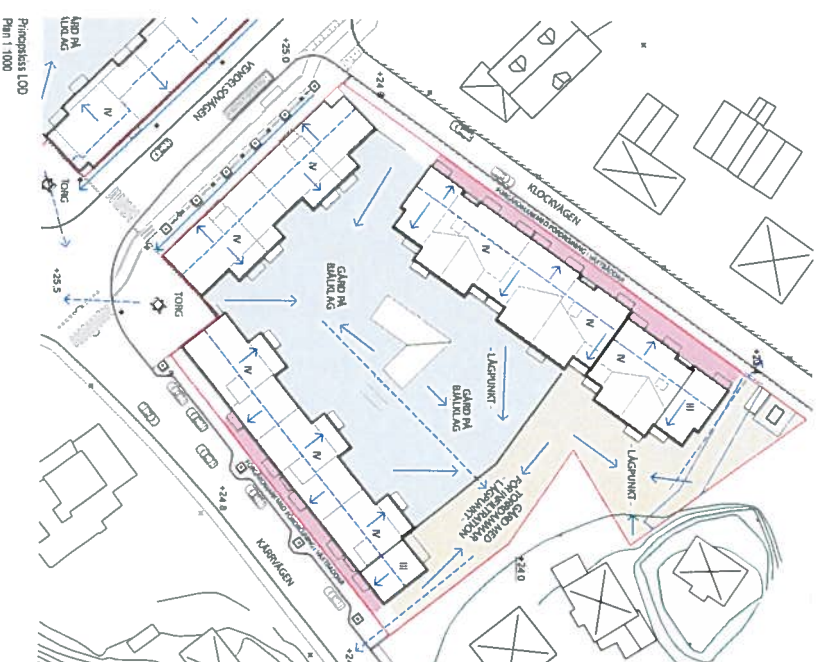
Detalj södergång köksträdgården. Skala 1:200



Förgårdsmark Kv Riden. Hemmarby gård av Abacus



Skådan A-1. Skala 1:100



05. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvartalet, sett från Östra kvartalets loggkonvener är mestadels låga kvartaler som börjar med skapan, sedan förstärks av den varierade måttordningen i längd och bredd och höjd. De mestadels givarna och sociala utmaningarna med kvartalet ger tryck och en stannig och utmaning.

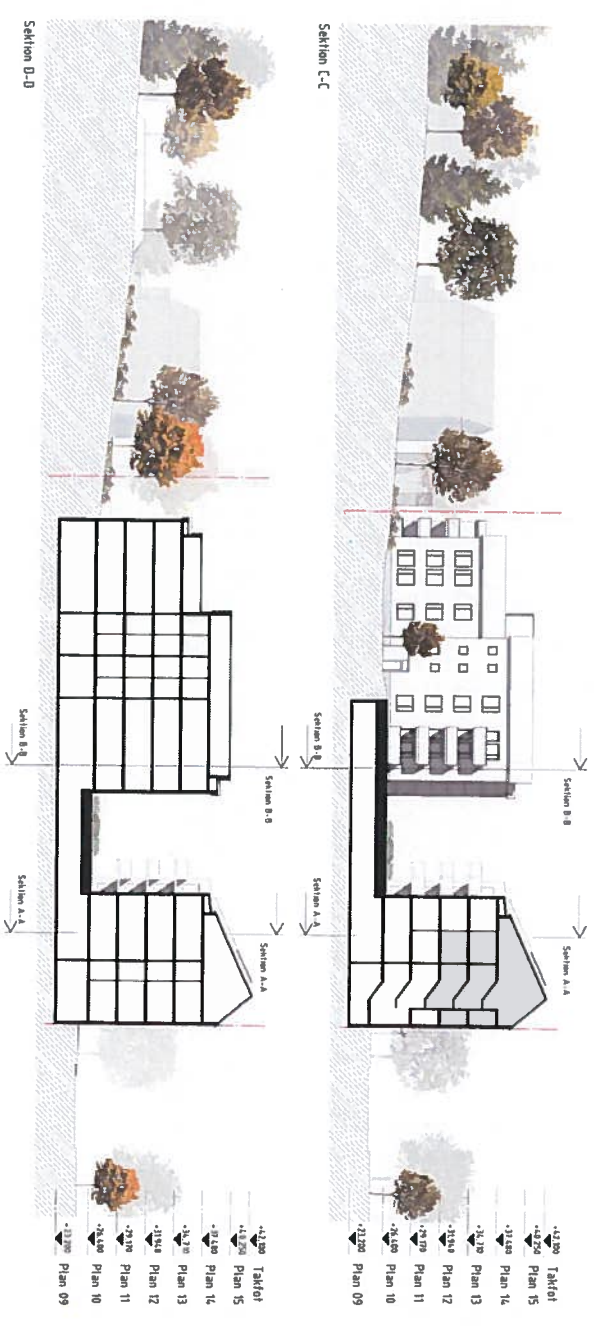
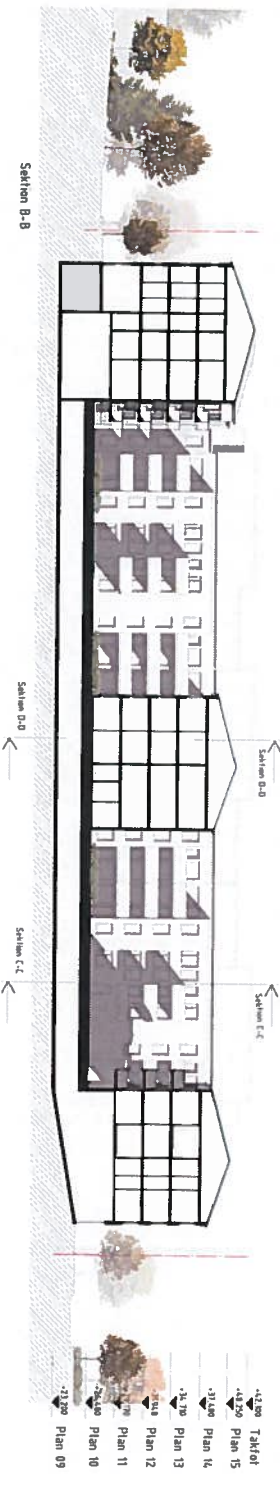
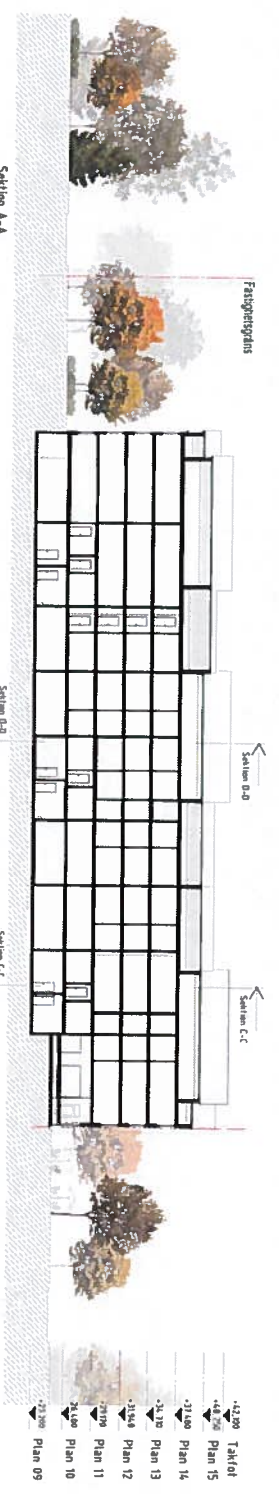
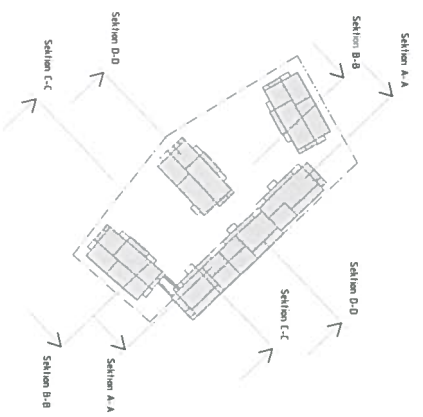
ILLUSTRATIONSPLAN



Skala 1:500



SEKTIONER



Skala 1:500



Fasad mot Vendelsvågen
Skala 1:400



Fasad mot Svalvågen
Skala 1:400

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svalvågen, Vendelsvågen och Ståttvågen. Det består av fyra byggnadskroppar i tre-fyra våningar, den längsta vetter mot Vendelsvågen och har fyra våningar. Mot de mindre gatorna, Svalvågen och Ståttvågen, ligger mindre byggnader som trappor ner till tre våningar mot den angränsande villabebyggelsen. Kvarteret har även en mindre byggnad som gårdssthus som nås via gathuset mot Vendelsvågen.

Huskroppen mot Vendelsvågen har en inskuten del i fonden av Klockvågen, detta förtydligar mötet med kvarteret på motsäende sida.

Längs Vendelsvågens södra del och mot torget i sydöstra hörnet finns lokaler. Östra delen av gården är underbyggd med ett gemensamt garage som nås av samtliga trapphus, nedparten till garaget sker från Ståttvågen.

Kvarteret är genomgående utfört med putsade fasader i ett antal jordfärger för att smälta in i den omgivande bebyggelsen. Preliminerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Undantaget är byggnadernas gavlar mot torget samt i mötet mellan Svalvågen och Vendelsvågen som utförs i melerat tegel i samma färgskala som pulsen. Sockelvåning vid lokaler och kvarterets entréer utförs också i tegel, detta ger en yttligare detaljering i de delar man kommer nära.

Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Fönstersätthningen är strikt och förstärker smäskalkigheten. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong/terrass och/eller fransk fönster för att dra nytta av den sydvästvända gården och den lummiga omgivningen.

Tak utförs med latsad bandteckl i ljusgrå plåt och i taklandskaps högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hisstoppar, Entrépartier, lokalkarrier, fönster och fönsteröppningar utförs i aluminium i en neutralt grå kulör. Balkonger och franska fönster har plinträcken i kulör lika fönster.



Fasad detalj
Skala 1:100



Fasad mot Svalvågen
Skala 1:400



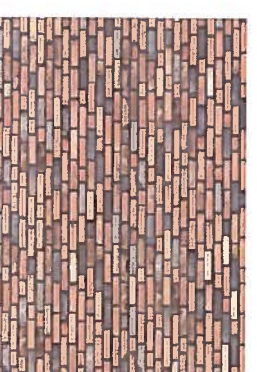
Putssatser



Tegeltecklar



Öppnads värma jordfärger



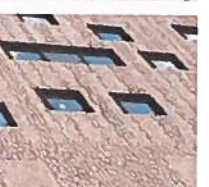
Tegelkultur - tegelstäng



Lervada tegelstruktur



Variation i tegelstruktur



SOLSTUDIER

Skala 1:2000

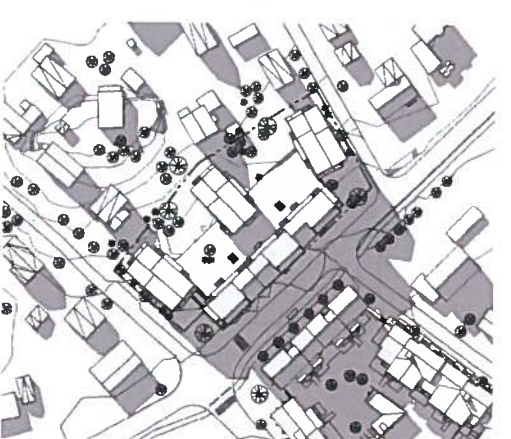
VÅR / HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars / 21 september



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 17.00 (Solen går ner kl 18:03)



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



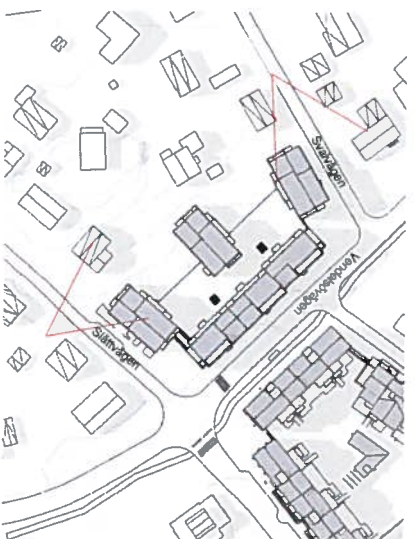
Kl 18.00



VYER



Västra kvarters södra del sett från Svanången



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarters nord del sett från Svanången

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

I källaren ligger ett cykelrum i varje trapphus. Cykelrummen rymmer 120 cyklar. På gården finns det plats för 100 cyklar, delvis under tak. Minst 70 % av cykelplatserna utförs väderskyddade. Cykelst. 2 cykelplats för 1-2 Rok, 3 cykelplats för 3 Rok och större. $(2x74)+(3x21)=211$ cyklar

PERSONBIL

Samliga kvarters P-platser ligger i garage totalt 54 st varav 1 st HKP. P-tal 0,4 för 1 Rok och 0,6 för 2 Rok och större samt 0,5 för lokaler (0,4x25)+(0,6x70)+(0,5x4)=54 P-platser. Besöksparkering löses i garage eller på gård.

AVFALL

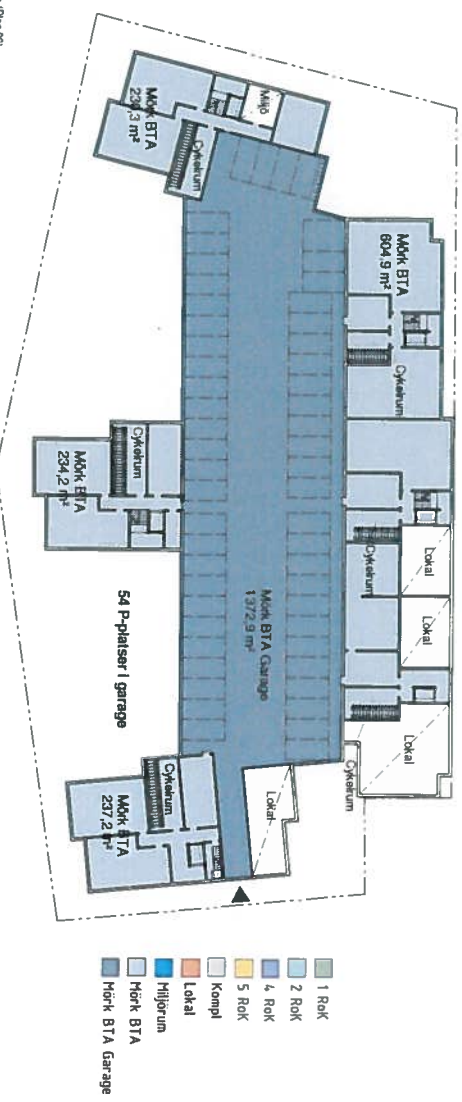
Hushållsopor hämtas i nedgrävda kassiner på två platser, vid Svalvågen och Kärrvågen. Sortering av förpackningar sker i miljörum placerat i byggnaden mot Svalvågen.

MOJLIGHET TILL RÄDDNINGSSINSAFÄR

Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelstegiga lägenheter mot gården utryms med bärbara stegar ca 50 meter från uppställningsplats på Svalvågen respektive Slättvågen. Garaget utryms via trapphus och garageport.



Etageplan (Plan 10)
Skala 1:800



Garageplan (Plan 0)
Skala 1:800



Entréer

GÄRDUTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FORGÅRDSMARK

Mot Vendelsdövägen finns ingen förgångsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan.

Förgångsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en god karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varsin entréträd av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt siltmjöglighet. Vid några gavelväggen finns uteplatser som delvis möter förgångsmarken, dessa ligger något upphöjda och avskiljs med planteringar samt genomskiktliga räcken.

BOSTADSGÅRD- koncept

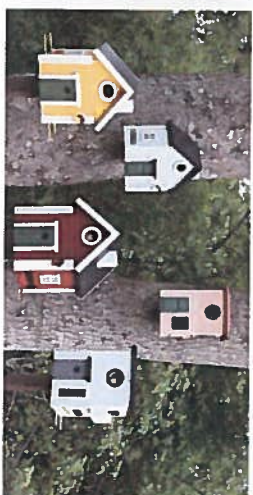
Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsdövägen. Stråket sammanbinder också gården med torgytan och parkeringsytan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelsezoner av en mer urban karaktär, med härdgjorda ytor för ex. bollsport, cykeluppsättningar samt soliga siltplatser. Mot villaområdet går gården successivt mot en trädgårdsslik och grönnare karaktär. Här ligger lek och samlingsplatser inbäddade i grönska och här möjliggörs för synlig infiltration av dagvattnen. Gård utformas med magasinbänningar för fördrojning av dagvattnen av en minst sammanstigna effektiva volym om 27 kubikmeter.

Det kommunikativa stråket inryms under en pergolastruktur och inrymmer både siltplatser under grönska, cykelparkering och tillgänglig passage under tak till gårdsthuset.

Gården erbjuder flera samlingszoner för större eller mindre sällskap i olika sällagen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering samt två fasta grillplatser. De mer trädgårdsslika och lummiga utrummen kanas av fruktträd och härbuskar. I närheten finns odlingssåddor och drivbänkar. Här finns också ett trädgårdskjul för mindre redskap. Gården erbjuder två typer av lek, dels naturlek med sandlåda och lekredskap som sammanbinds av en tillgänglig slinga i kuperad miljö, dels lek av mer urban karaktär med flytbara möbler, ett basketmåll och plats för informell "häng". I anslutning till naturleken placeras fågelhakar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst



Urban lek



Facebook



Pergola



Odling



Insect

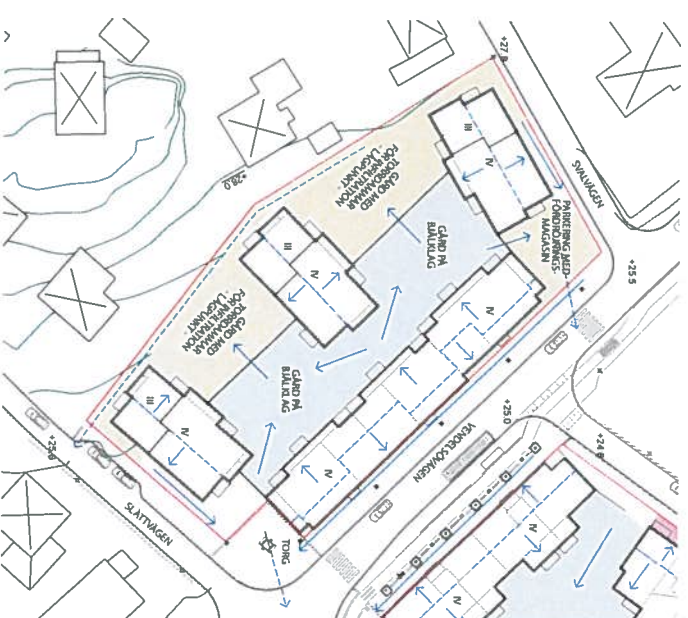
4 träd av solitär kvattel.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringszoner med avskiljande vegetation.

Alla större vistelsezoner, lekzoner och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stempöl.

Gården är delvis underbyggd med garage vilket inte syns i gårdsurformningen, inga synliga kanter upplevs på plats. Där gården ej är underbyggd modelleras marken för att möta angränsande fastighet. Modelleringen skapar spännande och vackra rum och möjliggör för synlig infiltration och fördrojning av dagvattnen. De översvämningsspara yorna planteras med naturig flora av exempelvis luktängskaraktär.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelsezoner och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsklädande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkommande belysning integrerat i gestalningen.



06. KOMMUNENS ÅTAGANDEN

GATURUM

Kommunen ser över möjligheten att i samband med berörd detaljplan för Bostäder vid Södergården rusta upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fölgångare, cyklister samt kollektivtrafik i och i anslutning till detaljplanoområdet.

Ytor för olika trafikslag avgränsas genom olika markbeläggning eller markeringar i mark med fris eller färgsättning för att främja god orientering och säkerhet. Kantstenar utförs i granni

Vendelsövägen utökas inom planområdet med gång- och cykelbana på dess östra sida för att man skall kunna cykla trafikskilt längs med Vendelsövägen. Vendelsövägen förses med ny belysning. Kommunen ser i samband med detaljplanaarbetet för Bostäder vid Södergården över möjligheten till en dubbelriktad cykelbana i förslängningen mot Kumla skola och Alleplan. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen ett norr respektive ett söder om busshalplatsen.

Längs Kloockvägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet planeras gångbanor för att fölgångare skall kunna röra sig i området skilt från biltrafik.

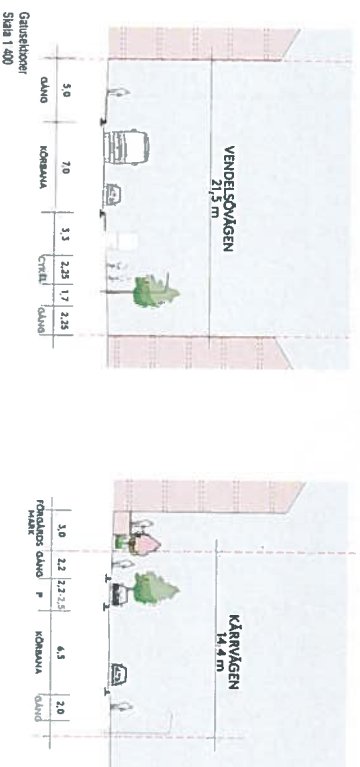
Kommunens åtaganden innefattar en utformning av gaturummen som medger framkomlighet för ledbuss längs Kärrvägen och Vendelsövägen. Befintlig busshalplats behålls i befintligt läge för att kunna förse området med goda kollektivtrafikmöjligheter. Längs Kärrvägen och Stålvägen tillskapar kommunen p-platser för korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till gatutråd längs Kärrvägen och Vendelsövägen.

TORGUTOR

Inom detaljplanen planerades 2 torgutor vars syfte är att möjliggöra för utomhusvistelse i nära anslutning till verksamheter och kollektivtrafik. Torgytorna ges en likartad gestaltning. Torgen ges en öppen och fri utformning för att möjliggöra rörelser i alla riktningar över dem.

Markmaterial utförs med natursten, betongplattor eller betongmarksten och får ha konstnärliga inslag.



Torgen möbleras med soffor/bänkar, papperskorg och cykelställ. Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till ett träd på vardera torgyta. Torgytorna förses med stolpmastbelysning samt eventuell effektbelysning av möbler och träd.

KONST

I det fortsatta planarbetet utreds möjligheten till konstinslag på platsen.

Ett konstverk kan fungera som ett riktmärke för trafikanter eller utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytor. Konsten kan också vara något mer av en skulptur som placeras på platsen. Placering och utförande utreds vidare tillsammans med en arbetsgrupp bestående av planerare, landskapsarkitekt och konstnar.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen tar tillsammans med byggherrar fram anslutningspunkter för va-anslutning för berörda fastigheter. I samband med genomförandet fördrags vid behov dagvattenledning med ökad kapacitet för att klara flöden från berörda områden. En omläggning samt förlängning av ledningar kommer även delvis att ske.



Inspektion torvgulvrenning. Foto: Marie Astund, WSP



Exempel på fris av natursten



Exempel på stadsgräs
Täcken av Francis Cawestam, Tyresö nya stadsgräs



Exempel på markkonst
Hans Jørgen Jensen, Linköping



Exempel på belysning
David Swanson, Helsingborg

07. ÅTGÄRDER INNAN OCH UNDER BYGGSKEDET

ETABLERING

Före byggsjart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggiträfik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etablering ska i möjligaste mån ske på kvarterstäck och i annat fall på lämplig plats i området efter överenskomme med kommunen.

TRANSPORTVÅGAR

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikordningsplan. Trafikanordningsplanen ska säkerställa att bl.a. den gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggiträfik till och från exploateringsområdet ska ske via Verdelstsvägen i enlighet med upprättad trafikordningsplan.

BYGGSKYLTNING

Från det att arbeten startar skall Exploatorerna kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena.

SKYDDÅTGÄRDER, SPRÄNGNING SCHAKTNING

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsstrande arbete. Exploatorerna ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsstrande arbete och eventuell sprängning utförs.

Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

SKYDD AV VEGETATION

Arbeten mot grannfastigheter i närhet av träd och buskar ska utföras på ett sådant sätt att vegetation med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga.



08. PROCESS

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram.

Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsråtslagårdar samt ekonomi görs. Eventuell färdighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

Delägande: Byggherre

2. INFÖR BYGGLOVSANSÖKAN

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

3. BYGGLOVSPROCESSEN STARTAR

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren

4. I SAMBAND MED TEKNISKT SAMRÅD OCH STARTBESKED

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Delägande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. KONTROLLERATT ÖVERENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FNNS PÅ PLATS

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggsättning, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Delägande: Kommunen (exploatering, bygglov)

6. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som gälls. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)

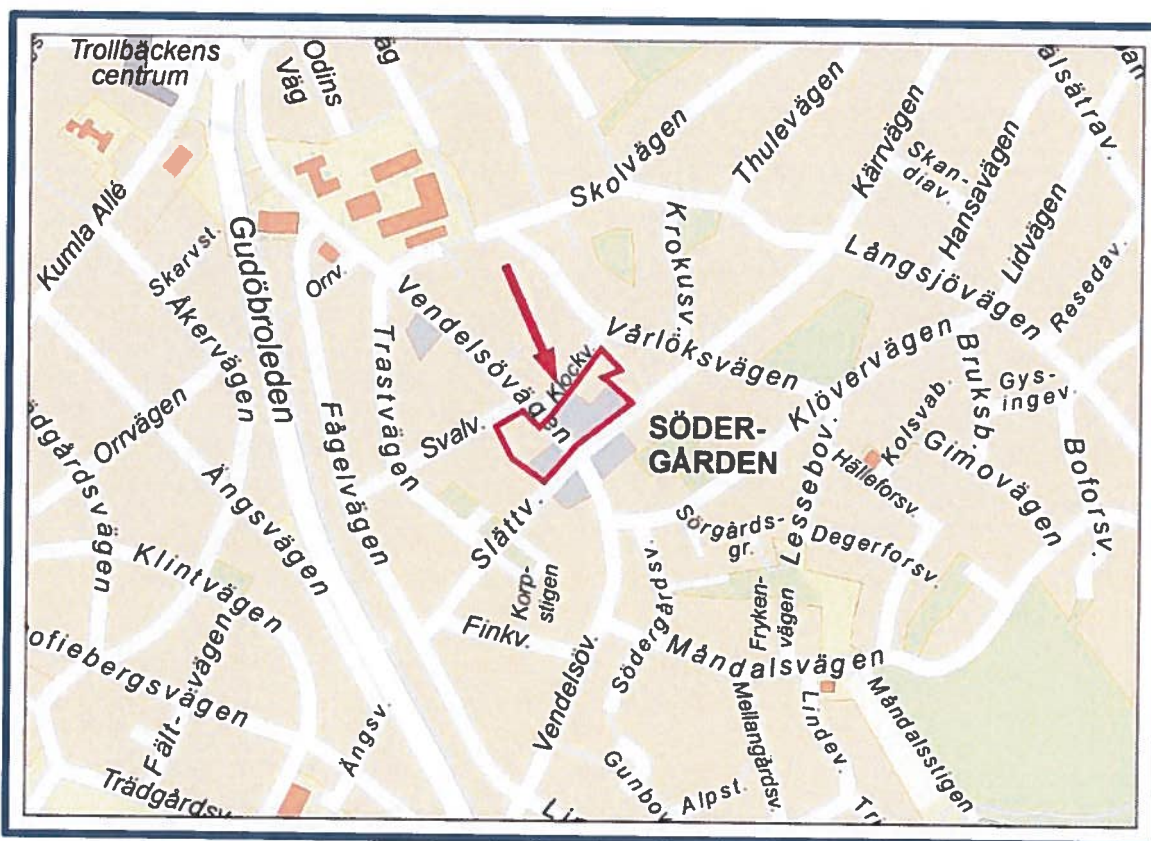
Delägande: Byggherren

Detaljplan för

Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311, Näsby 4:314, Näsby 4:1481,
Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:396 samt del av Näsby 3:1264.

Behovsbedömning



Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärnvägen/Klockvägen/Slättvägen i
kommundelen Trollbäcken.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

Detaljplan för.....	1
Bostäder vid Södergården.....	1
OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering.....	3
Behovsbedömning	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens egenskaper	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Typ av påverkan för det område som kan antas bli påverkat.....	4

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 5-10) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens egenskaper

Planområdet omfattar ca 13500 kvm och är lokaliserat i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

Området vid Södergården och de verksamheter som finns i anslutning till korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen fungerar idag som en levande nod i närområdet. Platsen är välbesökt, framförallt under lunchtid, eftersom ett flertal populära restauranger finns belägna här. Platsen har dock ett flertal utmaningar, främst ur trafik- och gestaltungs-perspektiv.

Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Det centrala läget, i nära anslutning till Trollbäcken centrum och med en busshållplats i direkt anslutning till planområdet innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från planområdet.

Planområdet består av ianspråktagen yta (kvarteretsmark samt gatuområde) med bebyggelse i form av privata bostäder, verksamhetslokaler och en bensinstation med

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

tillhörande hårdgjord asfaltsyta. Inom planområdet finns ingen natur eller vegetation av nämndvärd kvalitet.

Området består idag av redan ianspråktagen, bebyggd kvartersmark enligt nedan:

Inom **Näsby 4:311** finns en friliggande villa i två plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Inom **Näsby 4:314** finns en verksamhetslokal i två våningar med restaurang i markplan och tillhörande kontor i det övre planet.

Inom **Näsby 4:1159** finns en bensinmack med tillhörande butik, verkstad och tvätthall.

Inom **Näsby 4:396** finns en friliggande villa i två plan med restaurangverksamhet i bottenvåningen.

Inom **Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:311, Näsby 4:1481** finns friliggande villor i 1,5-2 plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Fastigheten **Näsby 3:1264** är kommunalt ägd och består av gatumark.

Samtlig, ovan nämnd bebyggelse kommer i och med detaljplanens genomförande att rivras och ge plats för ny bebyggelse.

Planens karaktäristiska egenskaper

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, verksamhetslokaler med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiska parkeringsgarage inom delar av planområdet samt möjliggöra för ett trafiksäkert och attraktivt gaturum.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, skapa en säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta inom planområdet (främst bensinmacken, men även takyta och hårdgjord gårdsyta) till viss del ersätts av grönyta och i form av sedumtak samt grön gårdsyta, vilket är positivt för dagvattenhanteringen. Planarbetet ska utreda hur hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området sker på bästa sätt. Planarbetet ska även utreda om det s.k. "instängda område" (dvs. där dagvatten inte kan avledas genom självfall) som till viss del sträcker sig över planområdet kan reduceras/förbättras.

Detaljplanens trafiklösningar ingår i en sammanhängande infrastrukturåtgärd för att skapa en förbättrad trafiksituation för korsningen genom att förstärka gång- och cykelvägnätet och dess kopplingar till omkringliggande målpunkter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplanen från 2008.

Typ av påverkan för det område som kan antas bli påverkat

Ny bebyggelse innebär ett visuellt intrång vilket ställer krav på utformningen av denna. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas med ett attraktivt arkitektoniskt formspråk som tar hänsyn till den befintliga, intilliggande bebyggelsens karaktär. En I planarbetet

bör riktlinjer för utformningen av området utarbetas för att uppnå god anpassning av framtida bebyggelse i förhållande till omgivningen. Kommunens uppsatta riktlinjer inför detta projekt är att ny bebyggelse som möter befintlig bebyggelse (dvs. gränisar till) inte får vara högre än tre våningar. Bebyggelse som möter gaturummet får vara högst fyra våningar samt en indragen femte våning.

Inom planområdet finns ingen nämndvärd, bevarandevärd vegetation. Området används i dagsläget inte som rekreationsyta. Tillskapandet av bostäder med tillhörande gemensamma vistelseytor samt innergårdar av hög kvalitet innebär att fler människor kan nyttja platsen än idag, vilket ses som positivt.

Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrala läget kan avstegsfall B användas.

Tillgängligheten till och i området betecknas som mycket god. Entréer till verksamheter och bostäder samt handikapparkeringar ska utformas i enlighet med den tillgänglighetshandbok som tagits fram av Tyresö kommun. Det ska även vara möjligt att på ett enkelt sätt angöra innergården såväl som parkeringsgaraget.

MILJÖCHECKLISTA

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
Aspekt:	Nej	Ja, positiv	Ja, negativ	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan. Marken består främst av postglacial sand (orange), urberg (röd) och postglacial lera (ljus gul).</p> <p>Det finns inga indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar kan krävas i det fortsatta planarbetet och/eller inför bygglov.</p> <p>Vibrationer ska utredas i samband med bullerutredning inför samråd samt löpande i detaljplanarbetet och i genomförandeskedet.</p>
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.</p> <p>För att säkerställa att underjordiska garage kan</p>

				<p>uppföras ska erforderliga undersökningar genomföras. Vid byggnation ska hänsyn tas till resultatet av denna utredning.</p>
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.</p> <p>Planförslaget förväntas medföra en förbättring av dagvattenhanteringen inom planområdet och dess närhet eftersom hårdgjord yta ersätts med vegetation i form av bl.a. gröna innergårdar.</p> <p>Om möjligt bör takdagvattnet omhändertas lokalt. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt inom planområdet leds bort via det kommunala dagvattensystemet.</p> <p>Projektet ska utformas med någon typ av s.k. ”grön design”. Det fortsatta planarbetet ska utreda hur detta på görs på bästa sätt och om ytterligare, förstärkande åtgärder avseende dagvattenhanteringen ska genomföras.</p> <p>För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden ska en dagvattenutredning tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder både inom och utanför planområdet.</p>
<i>Markföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det finns indikationer på att markföroreningar förekommer inom området, eftersom det inom fastigheten Näsby 4:1159 finns en aktiv bensinstation. I länsstyrelsens kartunderlag över potentiellt förorenade områden finns fastigheten med bensinstation utpekad som ”ej riskklassad”.</p> <p>Eventuella föroreningars påverkan och omfattning ska utredas vidare i planarbetet. Byggherren ansvarar för att ta fram en utredning som tydliggör detta.</p> <p>Marken planläggs för bostäder och kommer därmed inte att innefatta verksamheter som riskerar att ge upphov till markföroreningar.</p>
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Inga miljö kvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget.</p> <p>Planens genomförande kommer inte innebära någon betydande ökning av trafiken till och inom området och därmed inte heller luftkvaliteten.</p>

<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen innebär ingen påverkan på det lokala klimatet.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet har ett gott lokalklimat och en utemiljö med relativt goda solförhållanden. En solstudie har tagits fram för att visa hur bostadsmiljön påverkas.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Närområdet präglas idag främst av enfamiljsvillor i 1-2 våningar från 1900-talets mitt med uppvuxna villaträdgårdar samt flerbostadshus i 3 våningar. I nära anslutning till planområdet (korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen) finns ett flertal verksamheter, främst i form av restauranger och kioskverksamhet. Dessa är lokaliserade i, för närområdet typiska, enfamiljshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen.</p> <p>Den nya bebyggelsen innebär därmed en ny typologi i närområdet. Planområdet ska dock utformas med stor omsorg om gestaltning av bebyggelsen och offentliga miljöer/utemiljöer. Höjd för ny bebyggelse som möter befintlig bebyggelse ska inte vara högre än tre våningar. Ny bebyggelse som möter gaturummet får inte vara högre än fem våningar.</p> <p>Ambitionen med detaljplanen är att stärka och förtäta gaturummet genom att tydligare definiera användningszoner och funktioner inom det. Arkitektur av hög kvalitet ska rama in och bidra till en god stadsmiljö. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden.</p> <p>Ett kvalitetsprogram som säkerställer att gestaltningen uppfyller kommunens krav ska tas fram under planprocessen.</p>
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det centrala läget innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel.</p> <p>Planområdets fördelaktiga läge, sett till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät, är att se som mycket positivt. Planarbetet ska fortsättningsvis utreda hur det befintliga GC-nätet kan förstärkas i anslutning till planområdet på bästa sätt.</p> <p>Möjligheterna att anlägga gatuparkering (kantstensparkering) bl.a. längs Kärrvägen för att</p>

				<p>möjliggöra för kortare stopp vid de planerade verksamheterna i den nya bebyggelsen ska utredas i planarbetet.</p> <p>Planeringen av vägar och stråk och anslutningen till dessa ska gynna gående och cyklister för att minska bilanvändandet.</p>
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Delar av planområdet är utsatt för buller från angränsande vägar (främst Vendelsövägen och Kärrvägen).</p> <p>En bullerutredning av fastigheten har utförts för att visa att de delar som är aktuella för bostadsbebyggelse klarar gränsvärdena. Denna utredning finns att ta del av som separat bilaga till planhandlingarna.</p> <p>Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrurnära läget kan avstegsfall B användas. Bullerutredningen konstaterar att bostäder av god ljudkvalitet kan uppföras.</p> <p>I närheten av planområdet har vissa fastigheter upplevt problem med vibrationer i samband med väg- och anläggningsarbeten. I samband med byggnation ska frågan gällande vibrationer säkerställas i bygglovskedet.</p>
<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>I dagsläget sker transporter av drivmedel till den bensinstation som finns inom Näsby 4:1159. En avveckling av verksamheten innebär att dessa transporter upphör.</p> <p>I övrigt finns inga kända risker inom eller i direkt anslutning till området.</p> <p>Knappt 200 meter väster om planområdet finns ytterligare en aktiv bensinstation (OKQ8). Länsstyrelsens rekommendationer för ny bebyggelse intill bensinstationer anger riskavståndet till 100 meter vilket innebär att ingen potentiell risk föreligger.</p> <p>Ingen risk för ras eller skred föreligger inom området. Grundläggningsförhållanden ska dock utredas i en geoteknisk undersökning som kommer att genomföras i det fortsatta detaljplanarbetet.</p> <p>Planförslaget anses bidra positivt till risken för trafikolyckor inom planområdet, genom</p>

				<p>omdisponering och upprustning av gång- och cykelvägar, trottoarer mm.</p> <p>Risker och säkerhet kommer att vid behov utredas fortlöpande under planarbetet.</p>
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ej relevant för planområdet.</p> <p>Detaljplanarbetet ska utreda om behov finns att uppföra en ny transformatorstation. Detta kommer att ske i samråd med aktuella remissinstanser (Vattenfall).</p>
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. lågrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Resultatet ska redovisas för Miljö- och byggnadsnämnden.</p> <p>Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat på normalradonmark och utföras radonsäkert på högradonmark.</p>
<i>Handikapptillgängli- ghet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok i enlighet med BBR efterföljs.</p>
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En ny bostadstypologi i området bedöms kunna föra med sig en större demografisk blandning med möjligheter för fler människor att bo och verka inom området vilket anses positivt ur ett socialt perspektiv.</p> <p>Planen möjliggör att området får fler urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker, vistelsezoner och mötesplatser. Utemiljöerna och gaturummet ska utformas för ökad allmän trivsel och trygghetskänsla.</p> <p>Lokaliseringen av bostäderna med närhet till centrum, skola och övrig omsorg anses även positivt ur ett jämställdhets- och barnperspektiv eftersom det blir lättare för fler människor utan bil att ta sig dit.</p>
<i>Rekreation/park/ idrott</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Närmaste idrottsanläggningar är Trollbäckshallen (ca. 300 meter) samt Trollbäckens IP (ca. 750 meter) där ett stort utbud av varierade idrottsmöjligheter finns.</p>

				<p>Planområdet ligger ca. 850 meter från Fornuddsparken med goda möjligheter till rekreation finns.</p> <p>Avståndet till Tyresta nationalpark är ca. 2 km.</p> <p>Detaljplanen ska utreda behovet av och möjligheten till att tillskapa nya ytor för rekreation/lek/park i anslutning till planområdet.</p>
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord. Bostadsgårdar och allmänna platser ska gestaltas så att den biologiska mångfalden stärks.</p> <p>Det kvalitetsprogram som kommer att tas fram i samband med granskningsskedet kommer att behandla föreslagen vegetation inom planområdet.</p>
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.</p>
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Detaljplanen förväntas inte medföra någon betydande ökning transporter till området, annat än vid anläggning.</p> <p>Ett ökat handelsutbud, god kollektivtrafikförsörjning samt förbättring av kopplingarna för gång- och cykelvägnätet är exempel på åtgärder som tillsammans ska bidra till att minska transportbehovet i området</p>
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Typ av avfallshantering kommer att utredas till granskningsskedet.</p> <p>Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, 350 meter väster om planområdet.</p>
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Fjärrvärmeledningar finns i vägen. Ny bebyggelse ska/kan anslutas till dessa.</p> <p>Kommunen förespråkar användandet av förnyelsebara energikällor.</p>

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

- Ja
 Nej

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

- Christian Nützel, planarkitekt
- Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör
- Thomas Lagerwall, VA-ingenjör
- Göran Bardun, kommunekolog

Punkterna ovan i checklistan är granskade av Miljö- samt bygglovsavdelningen.

Kund ABACUS BoCenter	Datum 2015-05-07	Uppdragsnummer 15085	Bilagor A01-A02
	Rapport A (Förhandskopia) Södergården, Tyresö Trafikbullerutredning för detaljplan		

Rapport 15085 A (Förhandskopia)
Södergården, Tyresö
Trafikbullerutredning för detaljplan

Uppdrag

Genomgång, för detaljplan, av förutsättningarna, med avseende på trafikbuller, för bostäder på Södergården i Tyresö.

Sammanfattning

Med föreslagen byggnadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden innehålls och Ljudkvalitetsindex för projekten kan bli 1,6.

ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

Uppdragsansvarig

Granskad

Leif Åkerlöf

Anne Hallin

070-3019319

070-3019320

leif.akerlof@ahakustik.se

anne.hallin@ahakustik.se

Innehåll

1.	SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	2
2.	BEDÖMNINGSGRUNDER	3
3.	BULLERDÄMPANDE ÅTGÄRDER	3
4.	BERÄKNADE TRAFIKBULLERNIVÅER	3
5.	LJUDKVALITET	4
6.	KOMMENTARER	6
7.	FÖRSLAG TILL DETALJPLANEKRAV	7
8.	RIKTVÄRDEN FÖR LJUD FRÅN YTTRE BULLERKÄLLOR	8
9.	TRAFIKUPPGIFTER	11

1. Sammanfattande bedömning

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Vendelsövägen och Kärrvägen men även från trafiken på de mindre gatorna samt ljud från lekande barn.

Vid mest utsatta fasader blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, Riksdagens riktvärde, och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, Avstegsfall B.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projekten kan bli 1,6. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

2. Bedömningsgrunder

I denna rapport kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla kraven på

- högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader, Riksdagens riktvärde.
- högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen, avstegsfall B.
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B.
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex.

3. Bullerdämpande åtgärder

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

Kommentar

I forskningsprojektet Trafikbuller och Planering som redovisades i rapport IV hösten 2012 konstateras att låga trafikbullernivåer inomhus är den enskilt viktigaste faktorn för att minska trafikbullerstörningen i bostäder i bullerutsatta lägen. Enkätundersökningen visar att 21 % av de boende i moderna bostäder är mycket störda av trafikbuller om trafikbullret inomhus uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass C, 30 dB(A) ekvivalentnivå/45 dB(A) maximalnivå. För bostäder där kraven enligt Ljudklass B uppfylls är andelen mycket störda endast 7 %.

- Lägenheterna utformas så att minst hälften av boningsrummen får fönster mot gården.

4. Beräknade trafikbullernivåer

Beräkningarna av trafikbuller har utförts enligt de samnordiska beräkningsmodellerna.

Ekvivalent ljudnivå

De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad har beräknats. På ritning 15085 A01 redovisas de dimensionerande ekvivalenta ljudnivåerna vid skisserade byggnader i steg om 5 dB(A). Vid fasaderna mot Vendelsövägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A). För övriga delar är ekvivalentnivån högst 55 dB(A) vid alla fasader.

En viss variation fås i trafikbullernivån på fasaderna men variationen ligger inom på ritningen angivna intervall.

Beräkningsnoggrannheten för ekvivalent ljudnivå är ± 2 dB(A) varför finare indelning än i 5 dB-steg inte är trovärdigt/relevant.

Maximal ljudnivå

Den maximala ljudnivån vid fasad har beräknats. På ritning 15085 A02 redovisas de dimensionerande maximalnivåerna vid skisserade byggnader i steg om 5 dB(A). Vid fasaderna mot Vendelsövägen, busshållplatsen, fås upp mot 80 dB(A) maximal ljudnivå. På gårdsytor i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A).

5. Ljudkvalitet

Lägenheternas ljudkvalitet med avseende på trafikbuller beräknas utgående från Ljudkvalitetsindex enligt den metod som beskrivs i ”Trafikbuller och Planering IV”.

Utgående från beräknade bullernivåer, föreslagna lägenhetsplanlösningar etc. samt uppgifter om grannskapet har Ljudkvalitetsindex för projektet beräknats. Vid dessa bullerberäkningar och bedömningar tas alltid hänsyn till den verkliga bullersituationen vilket innebär att bullerregnet ingår. Följande överväganden och bedömningar i övrigt ligger till grund för beräkningarna av Ljudkvalitetsindex.

Bedömningen görs för de två projekten, nordost respektive sydväst om Vendelsövägen.

Buller på trafiksidan

Ekvivalentnivån på den mest utsatta delen av byggnaderna i båda projekten är 61-65 dB(A). Alla lägenheter i projektet får -2 poäng.

Buller på bullerdämpad sida

Ljudnivåerna på den bullerdämpade sidan är för båda projekten högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Alla lägenheter i projektet får +0 poäng.

Buller vid entré

Trapphusen i det nordöstra projektet har entréer både mot gården med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vilket ger + 0 poäng. I det sydvästra projektet har några trapphus entréer mot Vendelsövägen med över 60 dB(A) ekvivalentnivå vilket ger -2 poäng.

Buller på gård, uteplats och balkong

Alla lägenheter i båda projekten har tillgång till både gemensam uteplats och gård samt med lämplig lägenhetsplanlösning även enskild balkong med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. Detta ger +4 poäng.

Buller inomhus

Byggnadens trafikbullerisolering i båda projekten dimensioneras för trafikbullernivåerna inomhus motsvarande ljudklass B. Detta ger +7 poäng för alla lägenheter.

Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor

Byggnaden utsätts för buller från enbart vägtrafik. En bullerkälla ger +0 poäng för alla lägenheter.

Planlösning

I det nordöstra projektet kan cirka 1/3 av lägenheterna och i det sydvästra projektet 2/3 av lägenheterna få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla boningsrum vilket ger +4 poäng för dessa lägenheter.

Övriga lägenheter får, med lämplig lägenhetsplanlösning, högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Detta ger +0 poäng. Medelvärdet för alla lägenheter blir +2 poäng.

Bullerskydd på balkonger

Målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen i alla lägenheter innehålls utan avskärmningar på balkongerna. Detta ger + 2 poäng.

Grannskapet

Grannskapet är måttligt bullrigt. Ekvivalentnivåerna är 50 - 55 dB(A) vilket är ca 5-10 dB(A) lägre än på projektets trafiksida. Detta ger + 1 poäng för alla lägenheter.

Ljudkvalitetsindex

Medelvärdet för alla lägenheter i det nordöstra projektet kan bli +13 poäng och lägsta värdet + 12. I det sydvästra projektet kan medelvärdet bli +14 och det lägsta värdet +10. Ljudkvalitetsindex kan bli 1,6. (Medelvärdet + lägsta värdet/15) för båda projekten. Förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet finns.

6. Kommentarer

Nivå vid fasad

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är i ganska stor omfattning högst 55 dB(A). Här kan enkelsidiga lägenheter förläggas. Genom att förlägga fönster till minst hälften av boningsrummen i övriga lägenheter vid fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, mot gården kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas.

Nivå på uteplats

Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser mellan byggnaderna samt vid balkonger mot gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Nivå inomhus

Med lämpligt val av yttervägg, fönster, fönsterdörrar, entrédörrar och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. I detta skede anges översiktligt ljudkrav för fönster för Ljudklass B enligt ritning A02 nedan. Noggrannare indelning kan göras i den fortsatta projekteringen.

Luftljudsisoleringen för fönster uttrycks i form av vägt laboratoriemätt reduktionstal R_w , dB, enligt SS-ISO 717/1.

För eventuella uteluftdon respektive ytterväggens övriga delar krävs 8 dB högre D_{new} respektive R_w .

Maximal ljudnivå vid fasad, dB(A)	Ljudkrav fönster, R_w dB, vid följande fönsterarea/rumsarea			
	15 %	20 %	25 %	35 %
>80	49	50	51	52
76-80	45	46	47	48
≤ 75	41	42	43	44

För fasta fönster kan kraven enligt ovan minskas med 3 dB.

Utåtgående fönster och balkongdörrar med ljudkrav över ca $R_w = 43$ dB finns inte på marknaden. Dessa fönster och balkongdörrar måste därför vara inåtgående.

Flerluftsfönster med ljudkrav över ca $R_w = 35$ dB kräver normalt fast mittpost.

Nya riktvärden

Nya riktvärden för trafikbuller träder i kraft 1 juni 2015 och kan tillämpas för planer som påbörjats efter 1/1 2015. Dessa riktvärden skulle i detta projekt ge lättnader för smålägenheter med högst 35 m² yta. Smålägenheter kan förläggas mot sida med högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För större lägenheter gäller avstegsfall B enligt tidigare.

När det gäller buller på uteplats fås skärpta riktvärden i båda fallen, högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalentnivå. I detta projekt krävs att minst en uteplats med lokala bullerskydd samt tak anordnas mellan byggnaderna.

Vibrationer

Den geologiska kartan visar att marken i området och under Vendelsövägen består av postglacial sand. Utgående från denna uppgift om marken samt med grundläggning till fast botten bedöms risken för vibrationer i byggnaderna på grund av trafiken som liten om byggnaderna uppförs med tung stomme. Väljs lätt stomsystem krävs noggrannare beräkningar.

7. Förslag till detaljplanekrav

Följande detaljplanekrav föreslås, utgående från denna bullerutredning, gälla för alla byggnader som omfattas av detaljplanen.

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

8. Riktvärden för ljud från yttre bullerkällor

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik och andra yttre bullerkällor.

Riksdagsbeslut

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 diskuterade riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena är inte, i formell mening, fastställda men har blivit stark praxis. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i följande sammanfattning.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 ²⁾

¹⁾ Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

²⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Trafikbuller och planering

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson utarbetat en programskrift avseende trafikbuller "Trafikbuller och planering". I denna skrift anges förslag till kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är i sammanfattning:

Kvalitetsmål

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till bullerdämpad sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler, BBR, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 25267. Detta innebär följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, L_{pA}	Maximalnivå natt L_{pAFmax}
Bostadsrum	30 dB(A)	45 dB(A) ¹⁾
Kök	35 dB(A)	-

³⁾ Värdet, L_{pAFmax} får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

Ljudklassning av bostäder

I svensk standard SS 25267 anges värden för ljudklassning av bostäder. Ljudklass C uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus och Ljudklass A ytterligare 4 dB lägre nivåer.

Ljudklass B kan sägas ge 50 % högre ljudstandard än vad BBR kräver och Ljudklass A dubbelt så hög ljudstandard.

Ljudkvalitetsindex

I utredningen "Trafikbuller och planering II" introduceras ett system som innebär vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning av trafikbuller. År 2006 presenterades i "Trafikbuller och planering III" metoden för denne vägning i form av Ljudkvalitetspoäng.

Metoden med Ljudkvalitetspoäng som frekvent användes tom år 2012, har succesivt vidareutvecklats. Den vidareutvecklade metoden som används från år 2013 har namnet Ljudkvalitetsindex.

Vid bedömning av bostädernas ljudkvalitet samt lämpligheten till bostadsbebyggelse tas hänsyn till följande faktorer.

- Buller på trafiksidan
- Buller på bullerdämpad sida
- Buller vid entré
- Buller på gård, uteplats och balkong
- Buller inomhus
- Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor
- Planlösning
- Bullerskydd på balkonger
- Grannskapet

Varje faktor har olika vikt och innehåller tre - sju alternativ. Genom ett poängsystem kan de olika faktorerna bedömas och den sammanlagda poängen för varje lägenhet beräknas. Medelvärde av poängen för alla lägenheter adderas till det lägsta värdet för någon lägenhet. Summan delas med 15 varvid Ljudkvalitetsindex erhålls.

För att projekt ska vara godkänt och god ljudkvalitet kan förväntas krävs ett Ljudkvalitetsindex är lägst 1,0. Vid Ljudkvalitetsindex 2,0 eller högre kan mycket god ljudkvalitet förväntas.

Nya riktvärden från 2015-06-01

Följande riktvärden för trafikbuller gäller för detaljplaneärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Lägenhetstyp/Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Smålägenheter med högst 35 m² yta		
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60	
På uteplats	50	70 ²⁾
Övriga lägenheter		
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad till minst hälften av boningsrummen	55	
På uteplats	50	70 ²⁾

¹⁾ Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

²⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

9. Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter erhållna från kommunen ligger till grund för beräkningarna.

<i>Väg/delsträcka</i>	<i>Fordon/ÅMD</i>	<i>Andel tung trafik</i>	<i>Hastighet km/h</i>
Vendelsövägen	10 000	8 %	40
Kärrvägen	5 000	8 %	40
Klockvägen	1 000	5 %	30
Slättvägen	1 000	5 %	30
Svalvägen	< 800	5 %	30

15085 A01

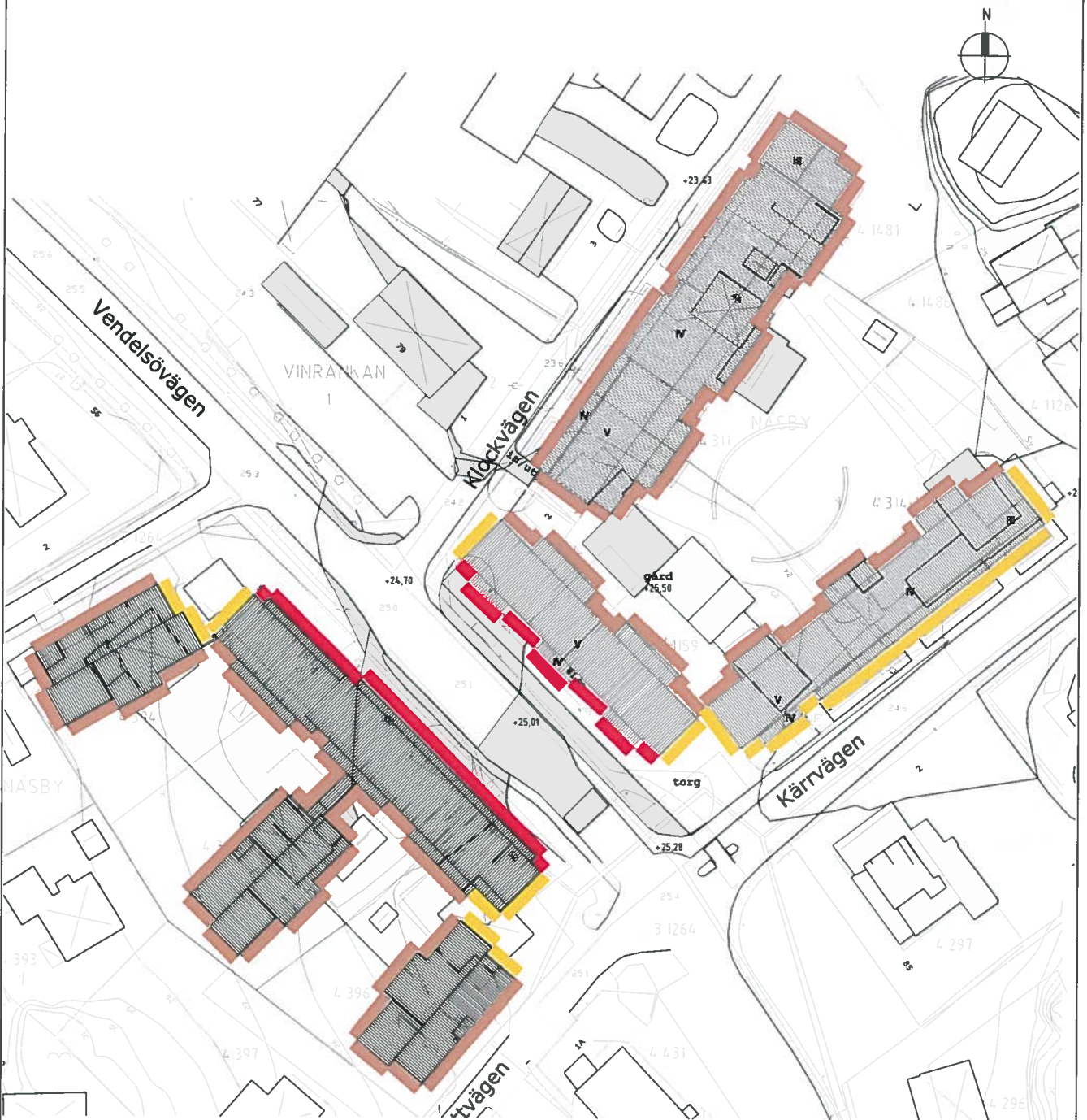
2015-05-07

LÅ/RS

Skala 1:1000




Södergården, Tyresö
Trafikbullerutredning

Situationsplan
Ekvivalentnivåer



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)



15085 A02

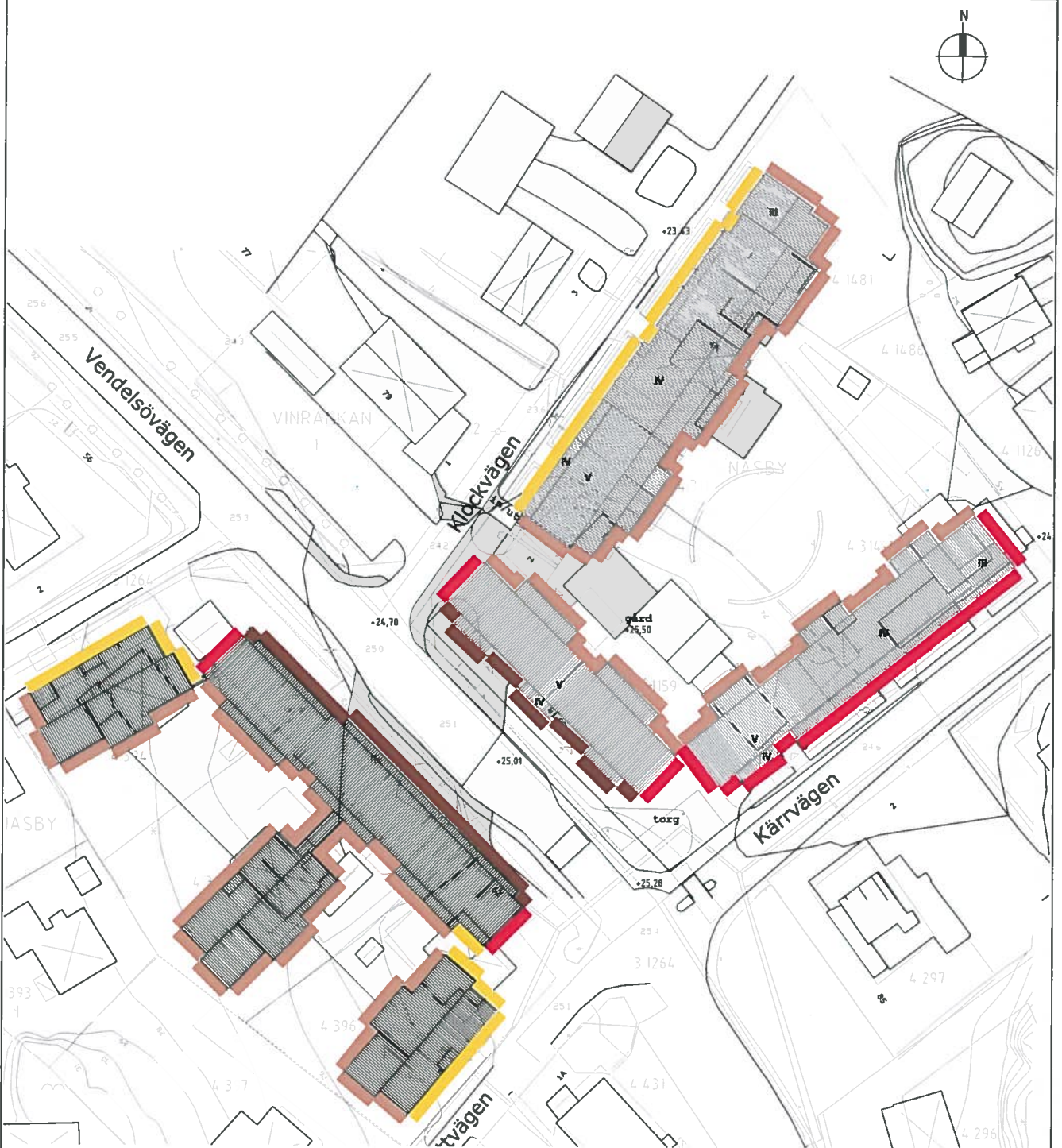
2015-05-07

LÅ/RS

Skala 1:1000





Södergården, Tyresö
Trafikbullerutredning

Situationsplan
Maximalnivåer



Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

	81 – 85 dB(A)
	76 – 80 dB(A)
	71 – 75 dB(A)
	≤ 70 dB(A)





Datum 2016-05-31
Tid 18:30–20:40
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

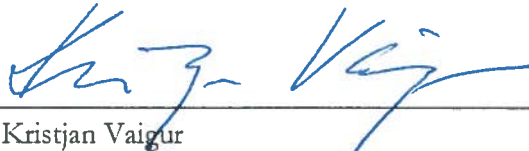
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2016-06-07

Paragrafer 92 - 110

Sekreterare 
Hillevi Elvhage

Ordförande 
Fredrik Saweståhl

Justerande 
Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2016-05-31
Datum då anslaget sätts upp 2016-06-08
Datum då anslaget tas ned 2016-06-30
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
Hillevi Elvhage

PS M

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Anita Mattsson (S)
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Jannice Rockstroh (S)
Carl-Johan Karlson (S)
Marie Åkesdotter (MP)
Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Mats Larsson (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Lennart Jönsson (S)
Karin Ljung (S)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP), från och med kl. 18:40 § 92
Marcus Obligado (V)
Anders Wickberg (SD), till och med § 108 kl. 20.25

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus,
kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Catarina Stavenberg, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Eva Nilsson, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 100 kl. 19.45
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
 Robert Skölin, politisk sekreterare, M, till och med § 97 kl. 19.45
 Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
 Julia Fedioutchek, politisk sekreterare, MP
 Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Jenny Linné, chef mark och exploatering, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 101
 Helene Hjerdin, chef planavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 101
 Jens Möller, förbundschef, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, § 92

Frånvarande

Annika Henningsson (M)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------