

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Bostäder vid Granängsvägen

Del av fastigheten Bollmora 1:94

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	Fel! Bokmärket är inte definierat.
OM GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	5
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Allmänt om granskningen och planprocessen	6
Arkitektur och gestaltning	6
Parker och grönområden	7
Gator och trafik	7
Teknisk försörjning	7
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet	8
Genomförande	8
Synpunkt	8
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	9
Statliga och regionala myndigheter och förbund	9
Kommunala nämnder och förvaltningar	12
Företag och intresseorganisationer	12
Enskilda ledningshavare	12
Övriga enskilda	12

OM DETALJPLANEN

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar byggrätt för cirka 80 bostadslägenheter i flerbostadshus. Små studiolägenheter/lokaler för centrum-ändamål får inrymmas i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen är ett led i att skapa fler bostäder i lägen nära kollektivtrafik. Bebyggelse som bidrar till att skapa ett bebott och tryggt gaturum vid denna del av Granängsvägen. Förgårdsmark mot gatan aktiveras med huvudentréer till bostäderna och uteplatser till studiolägenheter/lokaler. Studiolägenheter är bostäder på maximalt 35 m² med upphöjda uteplatser mot gatan som omgärdas av grönska och Glasräcken som skyddar från insyn och intrång. Gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar kompenserar den naturmark som tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

OM GRANSKNING

Sammanfattning

Elva yttranden har kommit in under granskningstiden varav tre är från närboende. Sju yttranden har kommit in från statliga och regionala myndigheter och förbund. Länsstyrelsen, LFV (Air navigation services of Sweden) och Försvarmakten har ingen erinran. Ett yttrande har kommit in från enskilda ledningshavare (Vattenfall Eldistribution AB).

Under **samrådet** hade ett antal remissinstanser synpunkter på hur planhandlingarna kan förtydligas. Lantmäteriet påpekade att detaljplanens rättsliga och ekonomiska konsekvenser bör förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel. Skanova och Vattenfall vill säkerställa att deras ledningar ska kunna finnas kvar inom området. Vattenfall önskar en elnätstation inom planområdet för att öka kapaciteten i elnätet. I tre yttranden från närboende i Bollmora Berg framfördes kritik mot punkthusens höjd (7-våningar) och placeringen av de nya bostadshusen i Bollmora Bergets parkslänt. Minskad parkmark, skymd utsikt och risk för skuggning av befintliga bostadshus på berget påtalades som negativa konsekvenser av planen. En redovisning av samtliga detaljplaneprojekt runt Bollmora Berget samlade i en helhetsbild efterfrågades.

Under **granskningen** framförde närboende kritik mot kommunens planering för förtätning av området omkring Tyresö centrum. Störningar från byggtrafik under lång tid påtalas och ett större mått av hänsyn till de som bor i området idag efterlyses. Närboende kritiserar också de planerade husens höjd och placering. Husen befaras skymma och förfula utsikten. Närboende kritiserar dessutom att naturmark tas i anspråk och att tillgången till grönområden för lek och rekreation i närområdet kommer att bli alltför liten när hela området förtätas.

Lantmäteriet önskar kompletteringar och förtydliganden i planbeskrivning och av grundkartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7-21 mars 2017.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 7 mars 2017.

En myndighet inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket har beviljats av kommunen. Tiden för dessa har förlängts till den 31 mars 2017.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande efter det att planhandlingarna kompletterats och rättats enligt synpunkter från Lantmäteriet, Statens geotekniska institut (SIG) och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Ändringar i planhandlingarna efter granskningen:

Planbeskrivningen kompletteras på följande punkter:

- Redovisning av planbestämmelserna kompletteras med användningen GATA enligt påpekande från Lantmäteriet.
- Text om fastighetsbildning förtydligas och kompletteras i planbeskrivningens avsnitt "Genomförande, Ekonomi & Ansvar" enligt synpunkter från Lantmäteriet.
- Text angående miljö kvalitetsnormer vatten och recipient för dagvatten har rättats och kompletterats enligt anvisningarna i yttrandet från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
- Text om störningar under byggtiden har lagts in i planbeskrivningens avsnitt "Genomförande, Ekonomi & Ansvar" under rubriken "Organisatoriska frågor enligt synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund."

Plankartan kompletteras på följande punkter:

- Grundkartan kompletteras och förtydligas enligt Lantmäteriets önskemål.
- Plankartan kompletteras med text om geotekniska säkerhetsåtgärder inom en informationsruta.

Ändringar i planen efter granskning

Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar av detaljplanen.

I övrigt har några smärre ändringar/anpassningar av plankartan gjorts:

U-område för fjärrvärmeledning har justerats efter aktuella planer för ledningens placering. E-område anses inte längre nödvändigt och har tagits bort.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen från närboende som kommunen inte har för avsikt att tillmötesgå till alla delar. Dessa är:

- Kritik av förtätning av området i sin helhet.
- Husens höjd och placering inom denna detaljplan skymmer och förfular utsikten för närboende.
- Grönområdet minskar.
- Störande byggtrafik under lång tid.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2017-03-21	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	2017-03-20	Synpunkter
3. LFV, Air navigation services of Sweden	2017-03-08	Ingen erinran
4. Försvarsmakten	2017-03-08	Ingen erinran
5. SIG, Statens geotekniska institut	2017-03-21	Synpunkter
6. Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting	2017-03-15	Synpunkter
7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2017-03-29	Synpunkter
Kommunala nämnder och förvaltningar		
-		
Företag och intresseorganisationer		
-		
Enskilda ledningshavare		
8. Vattenfall Eldistribution AB	2017-03-17	Ingen erinran
Övriga enskilda		
9. Bostadsrättsinnehavare, Granitvägen 2-4	2017-03-09	Synpunkter
10. Bostadsrättsinnehavare, Granitvägen 2-4	2017-03-21	Synpunkter
11. Boende Granängsvägen 3	2017-03-21	Synpunkter

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Allmänt om granskningen och planprocessen

Synpunkt

Närboende har framfört kritik mot kommunens planering för förtätning av området omkring Tyresö centrum. Detta medför, anser de, alltför mycket boende på liten yta och med begränsad tillgång till grönområden för lek och rekreation. Störningar från byggtrafik under lång tid påtalas och ett större mått av hänsyn till de som bor i området idag efterlyses.

Svar

Förtätning: I kommunens förslag till ny översiktsplan gäller för Bollmora som helhet; att "kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik". I detta ingår också; att skapa ett större och fortsatt varierat utbud av attraktiva bostäder, att stärka Tyresö centrum som kommunens mittpunkt och att stärka de gröna värdena i centrala delar. Denna detaljplan är ett led i denna utveckling.

Trafik och störningar: I god tid innan byggstart ska en Trafikanordningsplan för byggtrafik m.m. redovisas av byggherren och godkännas av kommunens trafikenhet. Framkomlighet för samtliga trafikslag ska säkerställas och tillgänglighet till allmänna anläggningar och trafiksäkerhet ska upprätthållas.

Byggherrens arbete ska bedrivas så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Dessa villkor ingår i kommunens marköverlåtelseavtal.

Arkitektur och gestaltning

Synpunkt

Närboende kritiserar de planerade husens höjd och placering. Husen befaras skymma och förfula utsikten.

Svar

Utsikt: Den stora nivåskillnaden mellan Granängsvägen och Granitvägen gör att det översta bostadsplanet i de planerade husen ligger på ungefär samma höjd som det översta bostadsplanet i Granitvägens bostadshus. Husens närmaste fasader kommer att ligga 35-40 meter från befintligt bostadshus på Granitvägen och öppningarna mellan husen blir cirka 20 meter. Det betyder att bostäderna på Granitvägen i fortsättningen kommer att ha utblickar mot såväl natur, omgivande landskap och himmel.

Utformning av bebyggelse: Ett kvalitetsprogram ingår i planhandlingarna. Detta ger underlag för att hus och gårdar utformas med god kvalitet avseende utseende och funktion.

Parker och grönområden

Synpunkt

Närboende kritiserar att naturmark tas i anspråk och att tillgången till grönområden för lek och rekreation i närområdet kommer att bli alltför liten när hela området förtätas.

Svar:

Grönområden - En bred remsa naturmark blir kvar mellan bostadshuset på Granitvägen och det nya bostads kvarteret. Denna naturmark ska skyddas och skador och annan påverkan till följd av byggnadsarbeten ska, i möjligaste mån, återställas till ett skick liknande befintlig naturmark. Det nya bostads kvarteret får gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar. Detta innebär att området mellan Granitvägen och Granängsvägen även efter det att planerade hus är byggda kommer att innehålla många träd och mycket grönska.

Gator och trafik

Synpunkt

Trafikförvaltningen i Stockholms Läns Landsting betonar vikten av att angöringsfickor för angöring och avfallshämtning utformas så att kollektivtrafikens framkomlighet längs Granängsvägen inte försämras.

Svar:

Upprustningen av Granängsvägen ska ske i samråd mellan kommunen och Trafikförvaltningen.

Teknisk försörjning

Synpunkt

Vattenfall påtalar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet men har inga erinringar mot detaljplanen.

Svar:

Exploatören ordnar och bekostar de eventuella omläggningar av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar, som kan behövas för genomförandet av detaljplanen. Ledningshavare ska informeras i god tid och parterna ska samverka kring nya lägen. Detta regleras i marköverlåtelseavtalet.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Synpunkt

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund önskar rättelser i text angående miljö kvalitetsnormer för vatten och komplettering av text angående recipient för dagvatten. Förbundet vill också att kommunen säkerställer både flödeskapacitet och reningsförmåga för Fnyskdiket och Kolardammarna. Förbundet önskar också att frågan om risk för störningar under byggtiden uppmärksammas i planbeskrivningens avsnitt Genomförande, ekonomi och ansvar. De påpekar dessutom att Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller gäller.

SIG, Statens geotekniska institut ställer sig frågande till om föreslagna åtgärder i geotekniska utredningar är tillräckligt säkerställda i planen, utan att vara införda på plankartan.

Svar

Text angående miljö kvalitetsnormer vatten och recipient för dagvatten har rättats och kompletterats enligt anvisningarna i yttrandet från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Kommunen har gjort modellberäkningar på avrinningsområdet som rinner mot Kolardammen genom Tyresö centrum. Beräkningarna visar att det är ett ansträngt läge för ledningarna. Detta är alltså ett känt förhållande som kommunen arbetar på att lösa med hjälp av flera olika åtgärder. Kommunens studier visar dock inte att det varit så många nya påkopplingar på ledningarna som leder ner till Fnyskdiket och vidare mot Kolardammarna. Flödesproportionell provtagning av Kolardammarna gjordes i början av 2000-talet. Kommunens ambition är att göra en ny provtagningsrunda i en nära framtid.

Text angående störningar under byggtiden har förts in i planbeskrivningens avsnitt Genomförande, ekonomi och ansvar under rubriken "Organisatoriska frågor."

Nedanstående text, förs in i informationsrutan på plankartan.

Följande säkerhetsåtgärder behöver utföras i samband med ett genomförande av detaljplanen.

- *Grundläggning av den befintliga stödmuren vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet ska skyddas av exploatören.*
- *Slutningen väster om planområdet ska rensas från lösa block och löst sittande berg.*
- *Stabilitetsåtgärder ska vidtas i områden med nya slänter och andra markförändringar för att förebygga risk för blockutfall. Besiktning ska ske före och efter.*

Marköverlåtelseavtalet har en paragraf med ovanstående innehåll.

Genomförande

Synpunkt

Lantmäteriet önskar kompletteringar och förtydliganden i genomförandebeskrivning och av grundkartan.

Svar:

Planhandlingarna kompletteras och förtydligas enligt Lantmäteriets önskemål.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Plan- och genomförandebeskrivning

- Svårt att se var plan 187 gäller inom aktuellt planområde.
- Redovisning av planbestämmelserna på sid 22 saknar användningen GATA.
- Planen ger möjlighet till såväl en fastighet som flera. Information om vad gemensamma anläggningar och servitut för olika funktioner och vad det innebär för berörda fastigheter bör finnas i genomförandebeskrivningen.
- Under rubriken fastighetsrättsliga frågor bör det förtydligas vilket område som avses avstyckas från Bollmora 1:94. Även meningen att en mindre del av fastigheten 1:94 övergår till ”gatumark inom fastigheten 2.1 ” är svårtolkad.
- Uppgift om vilken part som ansvarar för ansökan om fastighetsbildning/omprövning av ledningsrätt kan inte återfinnas.
- Det är otydligt vilken part som ansvarar för och bekostar utbyggnad/iordningställande av allmän plats inom planområdet. Det är också otydligt vad syftet är med remsan allmän plats GATA.
- Information om hur E-område ska hanteras saknas.
- På sid. 26 under rubriken Fastighetsbildning står att all fastighetsbildning bekostas av exploitören. Där dock inte möjligt att ålägga annan än sakägare att betala förrättningskostnader. för marköverföring av allmän platsmark från Bollmora 1:94 till 2:1 (vilka ägs av Tyresö kommun).

Grundkarta

- Ledningsrätten 0138-97/6.1 redovisas inte i grundkartan.
- I grundkartans teckenförklaring redovisas en del linjer (bla. Traktgräns m.m.) som lilafärgade. Detta överensstämmer inte med grundkartan där linjerna är svarta. Redovisade fastighetsgränser är överlag otydliga.
- Fastighetsbeteckning för Bollmora berg 1 syns dåligt/saknas.
- Lantmäteriet ställer sig frågande till linje redovisad nedan, som i grundkartan ser ut som en traktgräns/kvartersgräns, men som inte kan återfinnas i registerkartan.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras på följande punkter:

- *Planområdet har minskat i den södra delen och plan 187 berörs inte längre av denna detaljplan.*
- *Redovisning av planbestämmelserna kompletteras med användningen GATA.*
- *Avsikten är att bilda en fastighet för den kvartersmark som planläggs för bostäder. I denna fastighet inryms bostäder för en bostadsrättsförening med tillhörande parkeringsgarage och friytor för angöring, parkering och utevistelse.*

- Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor/fastighetsreglering/fastighetsbildning kompletteras texten enligt följande:*
 - En cirka 4500 m² stor del av ett naturområde mellan Bollmora Berg 1 och Granängsvägen styckas av från den sydöstra delen av fastigheten Bollmora 1:94. Det avstyckade området övergår till största delen till en nybildad bostadsfastighet.
 - En smal remsa mot Granängsvägen planläggs som gatumark. Denna mark förs till fastigheten Bollmora 2:1 i vilken Granängsvägen ingår.
- Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor/ Ansökan ändras texten enligt följande:*
Kommunen ansvarar för ansökan om avstyckning och fastighetsbildning. Exploatören ansvarar för ansökan om omprövning av ledningsrätt.
- Under rubriken *Ekonomiska frågor/ Utbyggnad av allmän platsmark kompletteras texten enligt följande:* *Kommunen avser att bygga om Granängsvägen i samband med genomförande av detaljplanen. Syftet med det område som i detaljplanen planläggs som GATA är att inrymma allmän gångväg samt fickor för angöring och parkering inom gatumarken. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad/ iordningsställande av allmän platsmark för GATA inom planområdet.*
- Under rubriken *Ekonomiska frågor/fastighetsbildning kompletteras texten enligt följande:* *Lantmäterimyndigheten debiterar förrättningskostnader efter taxa på respektive fastighetsägare för de fastigheter som bildas inom planområdet. Alla förrättningskostnader överförs sedan, enligt marköverlåtelseavtalet, på exploatören.*

Grundkartan kompletteras och förtydligas enligt följande:

- Grundkartan kompletteras med Ledningsrätten 0138-97/6.1
- Linjefärg på fastighetsgränser m.m. ändras så att de stämmer överens med teckenförklaringen.
- Fastighetsbeteckning för Bollmora berg 1 har förtydligats.
- Den linje i grundkartan söder om planområde som Lantmäteriet ställer sig frågande till är en plan/ användningsgräns.

3. Synpunkt från LFV, Air navigation services of Sweden

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

4. Synpunkt från Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

5. Synpunkt från SGI, Statens geotekniska institut

En bergteknisk utredning har upprättats av Tyréns. SGI ställer sig frågande till om föreslagna åtgärder är tillräckligt säkerställda i planen, utan att vara införda på plankartan. De noterar även att slänten ovanför fastigheten ligger utanför planområdet och föreliggande åtgärder därmed ej kan regleras i planen. Sammanfattningsvis har SIG, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Svar:

Nedanstående text. förs in i informationsrutan på plankartan.

Följande säkerhetsåtgärder ska genomföras i samband med ett genomförande av detaljplanen.

- *Grundläggning av den befintliga stödmuren vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet ska skejddas av exploatören.*

- *Slutningen väster om planområdet ska rensas från lösa block och löst sittande berg.*
- *Stabilitetåtgärder ska vidtas, i områden med nya slänter och andra markförändringar, för att förebygga risk för blockutfall. Besiktning ska ske före och efter.*

Marköverlåtelseavtalet har en paragraf med motsvarande innehåll.

6. Synpunkt från Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

I samrådsredogörelsen tydliggör kommunen att ombyggnaden av Granängsvägen inte hanteras i rubricerad plan. Vid upprustning av Granängsvägen kommer samråd att ske tillsammans med trafikförvaltningen.

En remsa kvartersmark har planlagts som gatumark för allmän gångbana och fickor för angöring och avfallshämtning. Trafikförvaltningen vill betona vikten av att fickorna utformas så att angöring och avfallshämtning kan ske utan negativ påverkan på kollektivtrafikens framkomlighet längs Granängsvägen.

Svar: *Upprustningen av Granängsvägen ska ske i samråd mellan kommunen och Trafikförvaltningen.*

7. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

1. I planbeskrivningens kapitel "Plandata", rubrik "miljökvalitetsnormer vatten" på sid 9 beskrivs förhållanden: "Planområdets avrinningsområde är Tyresåns sjösystem som omfattas av miljökvalitetsnormerna. Den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status." Förbundet anser att texten om MKN vatten bör rättas till. Tyresåns sjösystem består av flera vatten med och utan MKN. Recipienten Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som vattenförekomst. Den har därför ingen miljökvalitetsnorm. Det har däremot vattendraget Tyresån, som strömmar genom Albysjön. Tyresöån har en gällande miljökvalitetsnorm "god ekologisk status" som ska uppnås senast 2017.
2. I planbeskrivningen kapitel "planförslag", rubrik "dagvatten" på sidan 19 påstås det att: Recipienten för dagvatten är Albysjön och Kalvfjärden. Enligt Tyresös dagvatten-riktlinjer klassas recipienten som känslig." Förbundet vill hänvisa att båda vattnen är "mycket känsliga" för närsalter, organiska ämnen och tungmetaller samt förändringar i vattenomsättning enligt kommunens dagvatten-riktlinjer.
3. Fnyskdiket och Kolardammarna har fått många påkopplingar från nya bebyggelseområden i Tyresö kommun. Förbundet vill att kommunen säkerställer både flödeskapacitet och reningsförmåga för dessa vatten resp. anläggningar. Några provtagningar på utgående vatten från Kolardammen har enligt vår kännedom inte gjorts på 14 år.
4. Risk för störningar under byggtiden bör uppmärksammas. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller 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 planens avsnitt Genomförande, Ekonomi & Ansvar.

Svar:

Text angående miljökvalitetsnormer vatten och recipient för dagvatten har rättats och kompletterats enligt anvisningarna i yttrandet från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Kommunen har gjort modellberäkningar på avrinningsområdet som rinner mot Kolardammen genom Tyresö centrum. Beräkningarna visar att det är ett ansträngt läge för ledningarna. Detta är alltså ett känt förhållande som kommunen arbetar på att lösa med hjälp av flera olika åtgärder. Kommunens studier visar dock inte att det varit så många nya påkopplingar på ledningarna som leder ner till Fnyskdiket och vidare mot Kolardammarna. Flödesproportionell provtagning av Kolardammarna gjordes i början av 2000-talet. Kommunens ambition är att göra en ny provtagningsrunda i en nära framtid.

Text om störningar under byggtiden har lagts in i planbeskrivningens avsnitt "Genomförande, Ekonomi och Ansvar" under rubriken "Organisatoriska frågor."

Kommunala nämnder och förvaltningar

Inga kommunala nämnder och förvaltningar har inkommit med yttranden.

Företag och intresseorganisationer

Inga företag och intresseorganisationer har inkommit med yttranden.

Enskilda ledningshavare

8. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall påtalar att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet men har inga erinringar mot detaljplanen.

Svar:

Exploatören ordnar och bekostar eventuell omläggning av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar, som kan behövas för genomförandet av detaljplanen. Ledningshavare ska informeras i god tid och parterna ska samverka kring nya lägen. Detta regleras i marköverlåtelseavtalet.

Övriga enskilda

9. Synpunkt från Bostadsrättsinnehavare, Granitvägen 2-4

Bostadsrättsinnehavaren anser att ett genomförande av detaljplanen kommer att påverka honom och hans familj under mycket lång tid. Han menar att det finns väldigt lite grönområden i närområdet för barnens lek och att det idag byggs väldigt mycket bostäder i anslutning till planområdet (Hasselbacken). Det kommer att bli mycket mer boende på väldigt liten yta och detta medför följande problem:

- Stora delar av befintliga parkeringsplatser försvinner.
- Mycket byggtrafik under väldigt många år i och omkring bostadsområdet vilket äventyrar säkerheten på barnens skolväg. Av miljö- och hälsoskäl är det otänkbart att ha så mycket byggtrafik under så lång tid i direkt anslutning till boendet.

- Bostadshusen mot Granängsvägen riskerar att ersätta utsikten mot träd och natur med utsikt mot fula husfasader. Detta påverkar värdet av bostaden och skapar deprimerande känslor.
- Antalet busshållplatser har blivit färre i närheten p.g.a. byggandet av Hasselbacken.

Bostadsrättsinnehavaren motsätter sig byggandet överhuvudtaget i områdena som detaljplanen påvisar.

Svar:

Förtätning: I kommunens förslag till ny översiktsplan gäller för Bollmora som helhet; att "kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik". I detta ingår också; att skapa ett större och fortsatt varierat utbud av attraktiva bostäder, att stärka Tyresö centrum som kommunens mittpunkt och att stärka de gröna värdena i centrala delar. Denna detaljplan är ett led i denna utveckling.

Grönområden - En bred remsa naturmark blir kvar mellan bostadshuset på Granitvägen och det nya bostadskvarteret. Denna naturmark ska skyddas och skador och annan påverkan till följd av byggnadsarbeten ska, i möjligaste mån, återställas till naturmark liknande befintlig naturmark. Det nya bostadskvarteret får gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar. Detta innebär att området mellan Granitvägen och Granängsvägen även efter att planerade hus är byggda kommer att innehålla många träd och mycket grönska.

Parkering: inom det område som tas i anspråk för denna detaljplan finns idag inga parkeringsytor. Parkering för de nya bostädernas behov anordnas under bostadsgårdar och i planområdets norra del.

Trafik och störningar: I god tid innan byggstart ska en Trafikanordningsplan för byggtrafik m.m. redovisas av byggherren och godkännas av kommunens trafikenhet. Framkomlighet för samtliga trafikslag ska säkerställas och tillgänglighet till allmänna anläggningar och trafiksäkerhet ska upprätthållas. Byggsamsambeten ska bedrivas så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbeten ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Detta regleras i kommunens marköverlåtelseavtal med byggherren.

Utsikt: Den stora nivåskillnaden mellan Granängsvägen och Granitvägen gör att det översta bostadsplanet i de planerade husen ligger på ungefär samma höjd som det översta bostadsplanet i Granitvägens bostadshus. Husens närmaste fasader kommer att ligga 35-40 meter från befintligt bostadshus på Granitvägen och öppningarna mellan husen blir cirka 20 meter. Det betyder att bostäderna på Granitvägen i fortsättningen kommer att ha utblickar mot såväl natur, omgivande landskap och himmel.

Utformning av bebyggelse: Ett kvalitetsprogram ingår i planhandlingarna. Detta ger underlag för att hus och gårdar utformas med god kvalitet med avseende på utseende och funktion.

10. Synpunkt från Bostadsrättsinnehavare, Granitvägen 2-4

Med referens till sitt yttrande 2016-05-26 (samråd), kvarstår bostadsrättsinnehavarens kritiska inställning till:

- Höjden på husen
- För tätt liggande hus
- Bebyggelsens täta placering framför befintligt bostadshus (Granitvägen 2-4).
- Förlusten av för mycket naturmark och därmed områdets karaktär.

Svar: *Se svar under punkt 9.*

11. Synpunkt från Boende, Granängsvägen 3

Den boende är kritisk till kommunens planer att förtäta det redan tätast bebyggda området i Tyresö. Den boende menar också att det saknas tecken på omtanke om de människor som bor i området som gränsar mot Granängsvägen. Instämmer inte med om att den ”nya bebyggelsen bidrar till att skapa ett bebott och tryggt gaturum” och får själv en starkare känsla av trygghet från närheten till naturen.

Den boende vädjar slutligen om hänsyn till de människor som bor i området kring Granitvägen-Granängsvägen-Mellanbergsvägen och upplevelsen av vägen till och från Tyresö centrum och Wättingestråket.

Svar: *Se svar under punkt 9.*