

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Vallmon 8-11

Trollbäcken, inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att kunna uppföra ny bostadsbebyggelse med högst 10 lägenheter förutom befintlig villa. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara parkmark nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del.

Plan- och bygglagen

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

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Flera remissinstanser tycker förslaget är bra men anser att följande saker ska bearbetas.

- Lantmäteriet anser att illustrationslinjer i plankartan måste tas bort samt att planbeskrivningen bör revideras angående fastighetsreglering och ledningsrätt.
- Trafikförvaltningen anser att åtgärder bör göras för att minska bilberoendet.
- SGI anser att vissa osäkerheter kvarstår gällande stabilitet, ras och skred och behöver utvecklas i den geotekniska utredningen och planbeskrivningen.
- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund anser att ytterligare åtgärder behövs för att rena kvicksilver och bens(a)pyren och säkra att förbättringar sker för samtliga föroreningar. De hade även synpunkter angående hantering av eventuellt sulfidhaltigt berg samt vilka åtgärder som bör kontrolleras i genomförandeskedet.
- Vattenfall Värme AB framhåller att asfaltering av infart ovan deras 20 kV kabel innebär att kabeln måste rörläggas eller på annat sätt skyddas, vilket ska bekostas av exploitören. De lämnar även information om hur beställning och kommunikation mellan exploitör och dem ska ske, samt hur kostnadsfördelning ser ut.
- Boende i området anser att bebyggelsen är för tät för att passa in i befintligt villaområde. Några anser även att påverkan på trafik och buller är allt för negativ och att miljöchecklistan för undersökning av miljöpåverkan är bristfällig.

Länsstyrelsen hade inget att erinra mot förslaget.

Kort sammanfattning av hur stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter granskningen och vad som görs i fortsatt arbete:

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för planprocessen. Geoteknik och dagvatten har utretts vidare och planhandlingar reviderats gällande detta. Alla revideringar sammanfattas på s. 3 i utlåtandet.

Så här har granskningen gått till

Förslaget var ute på granskning under perioden 8 maj 2018 – 29 maj 2018. Granskningshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens servicecenter hela perioden. Granskningen annonserades i lokaltidningen Mitt i Tyresö 8 maj 2018.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket har beviljats av kommunen. Tiden förlängdes till den 1 juni 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

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

Ändringar i planen efter granskning

- e1 ändras till högsta antal huvudbyggnader.
- e2 ändras till att 750 kvm är största sammanlagda byggnadsarea.
- e3 ändras till att reglera nockhöjd.
- Tidigare bestämmelserna n1, n2 och n3 har omformulerats för att tydliggöra syftet och efterlevnaden av bestämmelserna. Delar gällande marklov har lyfts bort och regleras istället med administrativa bestämmelser. Administrativa gränser och bestämmelser har lagts till för bestämmelsen a1 och a2. a1 avser marklov för fällning av specifikt utpekade träd. a2 avser marklov för träd med en stamdiameter över 15 cm vid 1 meters höjd och syftar till att bevara karaktären på en befintlig skogsdunge.
- En totalhöjd har lagts till vid den parkeringsplats som får vara underbyggd med förråd.
- Illustrationslinjer har plockats bort från plankartan. För att visa var strandskyddet upphävs har istället en separat illustrationsruta lagts till på plankartan.
- Ytterligare dagvattenåtgärder ska genomföras, vilket beskrivs i planbeskrivningen och avtalas i exploateringsavtal.
- Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande MKN, recipient och vattenförekomst, ledningar, sulfid samt ras och skred.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

- Synpunkter från två grannar att minska samrådsförslagets exploateringsgrad tillgodoses inte.
- Naturskyddsföreningens önskemål om att införa allmänplatsmark tvärs igenom område för att skapa en ny passage tillgodoses inte.
- Naturskyddsföreningens synpunkt att den västra bergsbranten bör överföras till allmän platsmark tillgodoses inte.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2018-05-31	Ingen synpunkt

2. Lantmäteriet	2018-05-29	Synpunkter
3. Trafikförvaltningen	2018-05-28	Synpunkter
4. Statens geotekniska institut (SGI)	2018-05-29	Synpunkter
5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)	2018-06-01	Synpunkter
6. Södertörns brandförsvarsförbund	2018-05-14	Ingen synpunkt
7. Trafikverket	2018-05-16	Ingen synpunkt
Enskilda ledningshavare		
8. Vattenfall Värme AB	2018-05-21	Synpunkter
Enskilda som bedöms som sakägare		
9. Boende, nummer 51	2018-05-26	Synpunkter
10. Boende, nummer 52	2018-05-28	Synpunkter
Övriga enskilda		
11. Boende, nummer 44	2018-05-09	Synpunkter
12. Boende, nummer 45	2018-05-09	Synpunkter

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.

Svar: Noteras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Det finns illustrationer på plankartan, och dessa förklaras även under planbestämmelser. Eftersom illustrationer inte har någon rättslig verkan måste kommunen på ett tydligt sätt skilja illustrationerna från planens bestämmelser så att planen inte missförstås (enligt PBL 4:33 2 st ska illustrationer finnas i planbeskrivningen). Detta förbättrar även plankartans tydlighet då det i nuläget finns 13 olika linjemanér i den.

Delar av planen som bör förbättras

Plan- och genomförandebeskrivning

Olika fastigheter anges i avsnitten om fastighetsreglering av allmän platsmark som finns på s. 15 och s. 30 i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör vara konsekvent i omnämnandet av fastigheter så att konsekvenserna av att detaljplanen genomförs framgår på ett tydligt sätt (i enlighet med PBL 4:33 3 st).

På s. 21 i planbeskrivningen anges att flera företag har ledningsrätter inom planområdet. Enligt fastighetsregistret finns ingen ledningsrätt som belastar planområdet. För att konsekvenserna av detaljplanen ska framgå av planbeskrivningen bör en korrekt nulägesbeskrivning göras av rättighetssituationen inom området (PBL 4:33 3 st).

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Svar: Plankartan har förtydligats till antagandet genom att illustrationslinjer tagits bort.

Planbeskrivningen med genomförandebeskrivning har uppdaterats gällande fastigheter och ordet ledningsrätt har ändrats till ledningar, då planområdet inte belastas av någon ledningsrätt.

3. Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen efterfrågade i samrådet en tydligare beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte väljer bilen som huvudfärdmedel vid pendling. Med anledning av granskningsförslaget ser vi att det finns en risk till ökad bilanvändande. I granskningskedet vill därför igen påpeka

vikten av att gång- och cykelvägar som ansluter till hållplatser är trygga, gena och tillgängliga, samt att de är på plats i samband med ny bebyggelse.

Om cykelparkering inte kan ta omhand i detta planarbete ser trafikförvaltningen gärna att en ansats görs i form av något annat projekt.

***Svar:** Detaljplanen innefattar utrymme för cykelparkering för varje bostad. Gång- och cykelväg längs Långsjövägen ska byggas ut och del av planområdet planläggs för att kunna genomföra detta. När det gäller standard på gång- och cykelnätet samt hållplatser behandlas det på strategisk nivå samt av drift- och genomförandesidan.*

4. Synpunkt från Statens Geologiska Institut (SGI)

SGI:s överväganden

SGI anser att det bör framgå i bergtekniskt PM om planområdet och dess närmaste omgivning i sitt nuvarande skick är säkert med avseende på block- och bergstabilitet. Om så inte är fallet bör detta åtgärdas innan planen antas.

I plankartans bestämmelser står det i dagsläget att startbesked för bygglov inte får ges förrän åtgärder för att motverka risk för bergras har genomförts. Om åtgärder genomförs innan planen antas, enligt första stycket, anser SGI att den nuvarande texten i planbestämmelsen inte behövs. En text som säkerställer lämpliga insatser för att säkra bergstabilitet i samband med bergschakt kan istället formuleras utifrån de rekommendationerna som ges i bergtekniskt PM.

SGI noterade i förra remissvaret att det i den södra delen av området nedanför berget förekommer en slänt med lutning ca 1:4. Jordlagren i detta område består enligt jordartskartan av lera. SGI konstaterade att det inte går att utesluta att det inte föreligger ett stabilitetsproblem. Vi kan inte finna att frågan beaktats i erhållet underlag.

I plankartans bestämmelser står även en text kring Naturmark, men någon sådan finns inte angiven på plankartan. Däremot finns ”PARK – öppen mark”, och det kanske är detta som avses med Naturmark? Detta bör förtydligas.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

***Svar:** Inom bestämmelsen n2 ändras begreppet naturmark till mark då det avser reglering inom kvartersmark.*

Åtgärder för att motverka bergras sker inte innan planens antagande varför planbestämmelse om detta kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas med utlåtande om slänt mot parkmark.

5. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

På sidan 8 av planbeskrivningen ges en felaktig beskrivning av miljökvalitetsnormer (MKN) för vattendraget Tyresån. Ån har en gällande MKN "god ekologisk status" som ska uppnås senast 2027, MKN "god kemisk status" är gällande. Vattenkvaliteten får inte försämrats ytterligare utan måste förbättras.

Dagvattenutredningen är otydligt med begreppen "recipient" och "miljökvalitetsnormer". Å ena sidan sägs det att Långsjön (sjön har inga MKN) är recipienten, å andra sidan skrivs det om "möjligheten för recipienten att uppnå sina miljökvalitetsnormer". Förbundet anser att Tyresån bör likställas med Långsjön som recipient för planområdets dagvatten. Planerade dagvattenreningsåtgärder ska uppfylla icke-försämringskravet för Tyresån.

Detaljplanens genomförande ska inte leda till ett högre utsläpp av kvicksilver och bens(a)pyren enligt gällande icke-försämringskrav för Tyresån. Förbundet anser att ytterligare rening är nödvändigt, i enlighet med vad dagvattenutredningen föreslår.

Dagvattenutredningens valda riktvärdesnivå "2M" efter Stockholms riktvärdesgruppens förslag (2009) är enligt förbundets bedömning otillräckligt för att säkerställa en icke-försämring eller till och med en förbättring av Tyresåns vattenkvalitet. Planområdets närhet till Långsjön/Tyresån (ca 30-60 m) skulle motivera en nivå som ligger närmare "direktutsläpp till recipient (nivå IM)" i stället för den valda "utsläpp från delområde (nivå 2M)". Dagvattenutredningens beräkning av belastning från planområdet efter exploatering bör justeras efter en högre riktvärdesnivå.

Det översiktliga geotekniska och bergtekniska PM:et förklarar på sidan 6: "De mörkare banden i sedimentådergnejsen är på ett flertal ställen rostiga vilket vanligtvis innebär en högre järnhalt." Det krävs enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de bergsområdena som enligt planbeskrivning kommer beröras av bergschakt. Analysresultat ska lämnas in till förbundet för samråd.

Bedömning

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredning leder exploateringen till större utsläpp av tungmetallerna bly, zink, kadmium, koppar, krom, kvicksilver och nickel, näringsämnen fosfor och kväve, olja, suspenderat material (SS) och bens(a)pyren (BaP) utan åtgärder. Med åtgärderna (makadammagasin och avskärmande dike) minskas alla belastningsnivåer under dagens förutom kvicksilver och bens(a)pyren.

Det ska säkerställas att planen inte bidra till en statusförsämring. Vattenförekomsten Tyresån ska nå god ekologisk status senast 2027, god kemisk status är gällande.

Sulfidhaltiga bergmassor

Enligt "Översiktligt geoteknik och bergstekniskt PM" kommer bergschakt (borrning och sprängning) att utföras på "bergslänt 1" i planområdets nordöstra del.

I PM:et nämns inga möjliga samband mellan bergets högre järnhalt och bergets sulfidhalt. Förbundets bedömning är att sulfidhaltigt berg som sprängs och krossas kan innebära en högre risk för negativ påverkan av mark och vatten där särskilda åtgärder kan bevara vidtas för att skydda miljön. Den process som orsakar utlakning

av metaller accelererar när nya bergytor friläggs och exponeras vid t ex sprängningsarbete. Vid tillgång på syre och vatten kan sulfider oxideras varvid svavelsyra bildas med sänkning av pH som följd. Den sura miljön ger möjlighet till snabb nedbrytning av sulfidmineral vilket medför förhöjda halter av sulfat och metaller i ytvattnet. De lösta metallerna och lågt pH hotar miljön i recipienterna, i det här fallet Tyresåns nedre sjösystem.

Därför krävs enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de bergsområdena som enligt planbeskrivning kommer beröras av bergschakt. Analysresultat ska lämnas in till förbundet för samråd.

Miljöpåverkan under byggskedet

Förbundet bedömer att exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att ev. osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas. Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst två månader innan byggstart.

Redaktionell synpunkt

Tabell 4 på dagvattenutredningens sida 17 återger föroreningsmängder och inte föroreningshalter som påstås i tabelltexten.

Svar: Kommunen delar förbundets bedömning att detaljplanen måste möta Tyresåns krav på att inte försämra vattenkvaliteten. Dagvattenutredningen, planbeskrivningen och kvalitetsprogrammet (bilaga till exploateringsavtalet) revideras gällande krav på renings- och fördröjningsåtgärder.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende redaktionella synpunkter om miljökvalitetsnormer. Redaktionella synpunkter på dagvattenutredningen noteras.

Exploatören har informerats om att berganalys ska göras inför grundläggning. Detta för att veta om berget innehåller böga sulfidhalter och hur detta ska hanteras. Exploatören ansvarar för att gällande miljölagstiftning följs under byggskedet. Informationen noteras om att förslag till skriftligt miljökontrollprogram ska tas fram av byggaktör och skickas till SMOHF senast två månader innan byggstart.

6. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Vi har inga synpunkter på detaljplanen för Vallmon 8-11 varför vi väljer att enbart svara med detta e-postbrev för att minimera handläggningstid.

Svar: Noteras.

7. Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Svar: Noteras.

Enskilda ledningshavare

8. Synpunkt från Vattenfall Värme AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Bebyggelsen kommer att anslutas från befintlig nätstation strax nordväst om planområdet, lågspänningsnätet byggs ut när beställning når Vattenfall. Ska infart anläggas eller mark asfalteras ovanpå Vattenfalls 20 kV kablar, ska dessa rörförläggas eller på annat vis skyddas. En åtgärd som bekostas av beställaren. Kontakta därför Vattenfall i god tid före byggstart för nyanslutning/byggström/skyddsåtgärder.

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

Övrigt (upplysningar)

Offert på eventuella el -serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> 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 utryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförande.

Vattenfalls markförlagda kablar lär inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Svar: Synpunkterna noteras. Exploatören informeras om sitt ansvar vid genomförandet av detaljplanen. En 20 kV kabel finns utanför planområdet, ifall markbeläggning behöver ändras kontaktas Vattenfall för samordning i frågan.

Enskilda som bedöms som sakägare

9. Synpunkt från boende, nummer 51

Synpunkter angående granskning av ny detaljplan för Vallmon 8-11

Man vill bygga parhus & kedjehus på befintliga villatomter för att det skall kunna bidra till en varierande bostadsstruktur för kommundelen, dvs det är vad kommun

vill, men det stämmer inte för kommun är vi alla som verkar och bor här inkl tjänstemän och politiker som fått förtroendet att sköta de löpande beslut som måste tas & mig veterligen så är det ingen som vill ha den sortens förtätning. Kommunledningen sätter mål (önskemål) för hur mycket nybyggnation man vill bygga och det är väl bra men mark finns på olika ställen så det finns ingen anledning av att förtäta områden dit folk har flyttat för den fina naturen och lite avskildhet som en villa tomt trots allt ger.

Man menar att det inte har någon inverkan gällande buller eller miljö och luft

Man vill bygga kedjehus och parhus på en väldigt liten yta på en befintlig villatomt mitt i ett lugnt och harmoniskt villaområde och man menar att det inte kommer att påverka miljö eller ha några negativa effekter. Tomten ligger i en dalgång sluttande mot sjön vilket skapar en förhöjd ljudnivå (sk eko) för alla runt omkring, nivån kommer att höjas rejält när det kommer ca 10-20 fler bilar och 20-40 fler personer troligtvis barnfamiljer. Den trafikökningen tycker vi inte är marginell.

Bebyggelsen skall anpassas till omgivande bebyggelse vilket så inte är fallet En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms nog behöva upprättas.

Man tittar på att bevara vissa träd och murar men man har ingen känsla för att bevara/behålla kommuninvånare.

Det är vad man vill bygga på en villatomt, så det måste innebära att om det här går igenom så kan den som har en villatomt på drygt 2000 kvm riva befintligt hus och sälja till ett byggföretag som då kan lägga in om bygglov för radhus eller liknande utan risk för avslag eftersom det finns ett prejudikat om vad som är möjligt och är enligt kommunens vilja att förtäta.

Att bygga som det var tänkt från början med tre villor har vi inget emot eftersom det stämmer in och är anpassat för området. Efter samtal med grannar i området så skriver vi under på alla invändningar från exempelvis ägarna till Vallmon 12 (Vallmovägen 18).

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidsbussområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråke planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radhus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radhus- och kedjehusområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelsetyper ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

En ökning med tio bostäder bedöms som en marginell ökning med avseende på trafikbullernivåerna i området.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte per automatik att nya förslag med liknande bebyggelse kommer att medges. Lämplighet för liknande bebyggelse kommer först prövas vid varje enskilt ärende för upprättande eller ändring av ny detaljplan.

10. Synpunkt från boende, nummer 52

Vår konklusion från Samråd kvarstår: Vi anser att förslaget till ny detaljplan för Långsjövägen 51-53 blir ett allt för stort ingrepp och ej är förenligt med grundplanen för området. Befintlig detaljplan gäller. Det nya förslaget är inte rätt plan för detta område.

När vi som medborgare planerat för - och valt att förvärva en tomt med fristående villa i ett villaområde, var en viktig utgångspunkt och bas för vårt beslut - en respekterad och fungerande detaljplan för området. Självklart har vi alltid sett att området kommer att förändras och utvecklas. Det finns flera obebodda tomter precis bredvid vår tomtgräns sedan flera år. Dock är detta nya förslag till detaljplan inte i närheten av vad vi kunnat förutspå. Det här är inte rätt plan för detta område. Tre villatomter (Långsjövägen 51-53) är fullt möjligt att anlägga enligt nuvarande detaljplan. Det skulle smälta in i miljön på ett bra sätt, samt ge en mer normal nivå av miljöpåverkan, buller och trafikföroreningar i närområdet. Vi har samtalat med grannar i området och vi skriver under på alla invändningar från exempelvis ägarna till Vallmon 2 (Långsjövägen 55).

När planprocessen nu ser ut som den gör och "allmänheten" fått möjlighet att yttra sig – kanske kommunen fått in något positivt gensvar? - Nej, tror inte det. Är det något i förslaget som kan anses positivt för oss som valt att bosätta oss i ett villaområde? Planförslaget är nu även förändrat i granskningssteget och vi har nya förutsättningar att ta ställning till. Det är för ont om tid. Det här är inte rätt plan för detta område.

Man vill från kommunens sida "tillföra området en variation av bostadstyper".

Hur långt behöver det då vara mellan olika varianter och boendetyper? Är det helt godtyckligt? För potentiellt ny ägare till dessa bostadstyper som här föreslås - sannolikt övervägande del barnfamiljer finns redan goda alternativ i närområdet idag. Det är inte mer än 500 meter till kedjehus och radhus på Liljegränd och max 650 meter från Vallmovägen till Vidablicksvägen - också här finns parhus/kedjehus med lika god närhet till samma natur- och strövområden som framhålls som positivt för Långsjövägen. 1 km till mindre hus på Bansjöslingan och ca 3 km till Peppargränd med lägenheter. Lite söderut är det nära från Långsjövägen till Lyckogången, Önskegången och Gudöterassen – som även de har samma access till skog och natur invid Gudö å och Långsjön. Allt sammantaget faller argumentet om att varierande

boendetyper måste till på just denna plats. På andra sidan Långsjön har ett helt nytt bostadsområde på Gudö Gårdsväg (invid Modevillan) tagit form. Till detta finns även husgrupperingar på Bondvägen (Gudö Förskola). Förvisso tillhör just dessa fastigheter Vendelsö och därmed planering från Haninge Kommun – men det är samma naturområden och samma sjö som kommer att påverkas.

Bullernivåer och trafikföroreningar ger miljöpåverkan för djur- och växtliv och ser inga kommunala gränsdragningar utan har påverkan över alla gränser. Buller och ljud har en tendens att byggas på och transporteras än mer över öppna ytor, inte minst runt sjöar och över vatten. Många barnfamiljer behöver bil – bor du så pass långt ifrån daglig kommunikation till och från exempelvis infartsparkering som Långsjövägen 51-53 är, kommer sannolikt två bilar behövas per familj för transporter till och från arbete och aktiviteter. Kommunen måste se till helheten och fokusera på att förtäta på detta sätt närmare exempelvis kommunikationer till och från skola och arbetsplatser (Gullmarsplan, Stockholm). Bra exempel har just vunnit laga kraft – projektet vid Södergården här i Trollbäcken. Framtiden för försäljning av dyra nyproducerade bostäder är inte heller lika given idag som 2012-2015, då planer för Vallmon 8-11 ev började smidas.

Sammantaget är förslaget till ny detaljplan en för stor omgivningspåverkan och det bör till en mer grundlig miljökonsekvensanalys än den Miljöchecklista (från april 2015, Dnr 2014KSMO796) som vi fått ta del av. Exempelvis checkrutorna ”Buller och vibrationer” och ”Sociala effekter” kan inte anses marginella – 10 fastigheter på en så begränsad yta kommer ge betydligt större påverkan än 3 villor på samma yta. Detta torde vara en av grunderna till varför vi har den befintliga detaljplanen att ta hänsyn till idag. Det här är inte rätt plan för detta område.

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadsbus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radbus- och kedjebusbekbyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjebussen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radbus- och kedjebusområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelsetyper ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har anpassats och innefattar mindre enheter av kedjebus och parbus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

En ökning med tio bostäder bedöms som en marginell ökning med avseende på trafikbullernivåerna i området.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte per automatik att nya förslag med liknande bebyggelse kommer att medges. Lämplighet för liknande bebyggelse kommer först prövas vid varje enskilt ärende för upprättande eller ändring av ny detaljplan.

Miljöchecklistan är ett hjälpmedel för att undersöka om en miljökonsekvensanalys behöver tas fram. Alla aspekter som ska undersökas utifrån Plan- och bygglagen och Miljöbalken har utretts och aktuella frågeställningar redovisas i planbeskrivningen. Bedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar uppfattningen att detaljplanen inte är av sådan karaktär att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Miljöchecklistan är ett dokument som ständigt utvecklas för att frågorna ska kunna redovisas på bästa sätt och vara tydligt för allmänheten. Av den anledningen har checklistan förändras sedan detaljplanen för Vallmon 8-11 startade.

Övriga enskilda

11. Synpunkt från boende, nummer 44

Detta är en katastrof! Ska ni helt bygga ihjäl Tyresö???? HUR kan man klämma in så många hus på denna tomt, detta är ett VILLAOMRÅDE!!!! Ge er nu!! ?

Svar: *Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radbus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radbus- och kedjehusområden i kommunen.*

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelsetyper ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har dock anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

12. Synpunkt från boende, nummer 45

Min åsikt är att kommunen bygger alldeles för mycket i Trollbäcken. Låt Trollbäcken vara ett trevligt villaområde även i framtiden med närhet till fin natur.

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i att möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidsbussområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråke planeras flerbostadsbus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radbus- och kedjebusbbyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjebussen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radbus- och kedjebussområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelse typer ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har dock anpassats och innefattar mindre enheter av kedjebuss och parhus.