

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för område för bostadsbebyggelse vid
Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto)
i Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 april 2012 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse på del av Pluto 8 samt del av Bollmora 1:94. Planområdet är beläget sydväst om korsningen Njupkärrsvägen och Töresjövägen i Bollmora.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att nyttja marken för bostadsbebyggelse. Enligt granskningsförslaget medgavs ca 75 mindre lägenheter i upp till fyra våningar inom planområdet. I anslutning till bostäderna medges tillhörande bostadsgård och parkering.

Förslaget var på samråd under hösten 2012 och utställt för granskning under tiden 2 april - 23 april 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter i kommunhuset, på kommunens bibliotek och hemsidan. Information har skickats ut till förskolan Speldosan och alla boende som yttrat sig under samrådsskedet. Kungörelsen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Totalt har 16 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet samt bilagor finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ändringar som gjorts i förslaget efter granskningsskedet

Endast små justeringar har gjorts i planhandlingarna efter granskningsskedet:

- Följande utredningar och program kompletterar planhandlingarna till granskningsskedet:
 - o Inga
- Följande revideringar har genomförts på plankartan:
 - o Liten justering av byggrätt mot gården för att möjliggöra trapphus för brandutrymning.
- Följande revideringar har genomförts i planbeskrivningen:
 - o Revidering och komplettering i miljöchecklistan.
 - o Redaktionella ändringar och förtydliganden.

Förteckning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen	2013-04-24	Ingen erinran
2. Trafikförvaltningen	2013-04-12	Ingen erinran
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2013-04-16	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund	2013-04-15	Synpunkt
5. Vattenfall eldistribution AB	2013-04-23	Ingen erinran
6. Lindalens egnahemsförening Brf. Pluto	2013-04-23	Synpunkt
Berörda fastighetsägare och närboende		
7. Brigitte och Bo Cederquist, Tellusvägen 22	2013-04-23	Synpunkt
8. Margareta Rosdahl, Bollmoravägen 102	2013-04-23	Synpunkt
9. Siv-Marie och Robert (familjen) Hagström samt Therese och Andreas, Klotvägen 2	2013-04-23	Synpunkt
10. Christian Schoeps, Klotvägen 6	2013-04-18	Synpunkt
11. Gull-May Bång Eriksson, Herkulesvägen 32, Ingrid Lindh, Herkulesvägen 34 samt Ann-Charlotte Johansson Herkulesvägen 32	2013-04-23	Synpunkt
12. Helene Sareus, Bollmoravägen 100	2013-04-17	Synpunkt
13. Martin Andersson, Bollmoravägen 98	2013-04-23	Synpunkt

Övriga		
14. Eva Adolfsson, Tellusvägen 4	2013-04-23	Synpunkt
15. Liselott Dahlin, Tellusvägen 11	2013-04-22	Synpunkt
16. Börje Johansson, Gränsvägen 39	2013-04-09	Synpunkt

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som fördes fram under samrådet i allt väsentligt har tillgodosetts på ett bra sätt och har med detta inga kvarstående synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI lämnade ett yttrande 2012-10-16, över samrådshandling daterad september 2012. Sammanfattningsvis fann SGI då att planområdets geotekniska förutsättningar hade klarlagts på ett för planskedet tillfredställande sätt. SGI hade, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget. SGI noterar nu att planförslaget inte ändrats, varför SGI:s tidigare yttrande gäller. SGI vill dock på nytt påminna om risken för skred och erosion i utförandeskedet då jordarna är skiktade och flytbenägna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Beaktande av risk för skred och erosion i utförandeskedet noteras.

4. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund

1. Förbundet tycker att det är bra att planmaterialet kompletterats med dagvattenutredning, uppdaterad trafikbullerutredning m.m. samt att störningsrisker berörs.

2. Förbundet anser att det är viktigt att planbeskrivningen redovisar ljudklass B för fönster och uteluftdon. Förbundet menar dock att planbestämmelsen fortfarande hänvisar till 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB (A) maximal nivå, motsvarande standard ljudklass C. Förbundet anser att planbestämmelsen därför borde synkroniseras med planbeskrivningen. Förbundet ser gärna att det framgår av bestämmelsen att fasad med fönster och uteluftdon ska dämpa trafikbullernivån inomhus så att den inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Bestämmelsen på plankartan kommer att kvarstå. Detta eftersom kommunen i detaljplan inte kan ställa högre krav än vad lagkrav motiverar. Gällande buller är detta motsvarande ljudklass C. I bullerutredningen förespråkas dock ambitionen ljudklass B. Planbeskrivningen förtydligas så att detta framgår.

5. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har ej något ytterligare att tillägga i ärendet och har därför ej något att erinra i detta skede.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Noteras.

6. Lindalens Egnahemsförening och Bostadsrättsföreningen Pluto

Undertecknade föreningar med sakägare vidhåller tidigare inlägg vad det gäller byggnation av bostäder i området. De vill påpeka att det inte föreligger motstånd till att bostäder byggs men platsen är olämpligt vald. Som stöd för detta bifogas insamlade namnlistor från de boende i Lindalen med Pluto området som visar en nära nog 95% uppslutning mot projektet. Därför föreslår undertecknade föreningar att denna produktion läggs ned och att diskussion tas upp om lämpligare plats för denna form av bostäder.

Lindalens Egnahemsförening och Bostadsrättsföreningen Pluto framför följande synpunkter:

1. Föreningarna anser att ett femvåningshus (fyra lägenhetsplan och ett markplan för kommersiell verksamhet) markant skulle avvika från befintlig bebyggelse i närområdet som idag högst består av tvåvåningshus. Föreningarna föreslår att bygghöjden maximeras till totalt 2 våningsplan. Tillgänglig yta är för liten för det planerade höghuset. De parkeringsplatser som planeras kommer inte att tillgodose behovet och parkering kommer att ske på kyrkogårdsförvaltningens område samt på Töresjövägen.
2. Föreningarna bedömer att trafikflödet på Töresjövägen kommer att öka på grund av ökat boende med utfart på Töresjövägen, boende i norra Älta och industrier i Grustagsområdet som ämnar besöka den kommande Willy butiken. Därför hemställer föreningarna att lämpliga åtgärder vidtas om vårt antagande skulle visa sig stämma.
3. Idag är det vid högtrafik svårt att från Töresjövägen svänga ut på Njupkärrsvägen, speciellt norrut. Med en bilpark tillhörande 75-80 bostäder kommer problemet att öka signifikant.
4. Föreningarna saknar information om strukturen för populationen i fastigheten. Små hyreslägenheter för företrädesvis ungdomar? Föreningarna vill framhålla att närmsta "grannar" är ett barndaghem och kyrkogård.
5. Inga lekplatser finns planerade. Hur skall det problemet lösas? Plutoområdet är privat och kan inte användas.
6. Hur löses bullerproblemet? Har grund- vatten- och markförhållanden undersökts tillräckligt? Markområdet var tidigare ett vattensjukt område och bestod av ett kärr.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

1. Planförslaget medger endast att fyra våningsplan för bostäder uppförs. Möjligheten att även inordna kontor eller handel i markplan togs bort vid revideringarna av planförslaget mellan samrådsskedet och granskningsskedet.

Se kommunens ämnesvisa svar angående höjd och karaktär föreslagen bebyggelse samt parkering, sidorna 6 - 8.

2, 3. Se kommunens ämnesvisa svar angående trafik, sidorna 6 - 8.

4. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform eller populationers struktur. Den markanvändning som regleras är "B – Bostäder". Dock är syftet att mindre bostäder ska byggas, ettor och tvåor, som sedan upplåts som hyresrätter. Bostäder, oavsett storlek eller upplåtelseform, anses vara lämplig markanvändning intill både förskola och begravningsplats.

5. Plankartan reglerar att plats för lek och samvaro ska finnas på bostadsgården. Planförslaget har utformats under förutsättning att gårdsmiljön ska vara tillfredsställande för de boende och att dessa inte ska anses vara i behov av att nyttja kringliggande privata grönytor. Se kvalitetsprogrammet för detaljerad utformning av bostadsgården.

6. Se kommunens ämnesvisa svar angående buller och luftkvalitet samt mark och grundläggningsförhållande, sidorna 6 - 8.

Ämnesvis bemötande av inkomna synpunkter

Då flera inkomna synpunkter rör samma sakfrågor redovisas här nedan kommunens svar för respektive sakfråga. Övriga synpunkter bemöts direkt efter redovisningen av respektive yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar angående:

- **Planområdets markanvändning**

Under detaljplaneprocessen görs bedömning om hur marken lämpligast kan utnyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen. Även om föreslagen planering medför den negativa konsekvensen att bollplanen och de uppvuxna träden försvinner övervägs detta av nyttan av att nya bostäder kan tillskapas. Planområdets läge är, som redovisas i planbeskrivningen, fördelaktigt och ur ett långsiktigt hållbart samhällsperspektiv lämpligt för bostäder. Detta med hänsyn till att teknisk försörjning, infrastruktur och service finns tillgängligt. Att genomföra planförslaget på annan plats bedöms inte som lämpligt då varje enskilt förslag arbetas fram utifrån varje plats unika egenskaper och förutsättningar. Kommunen har varje år en viss summa för drift och underhåll för denna typ av områden. Under de senaste åren har kommunen valt att inte prioritera skötseln av bollplanen då denna inte ansetts vara kontinuerligt använd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning kvarstår. Synpunkterna noteras men föranleder ingen förändring av planförslaget.

- **Höjd och karaktär föreslagen bebyggelse**

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller bedömningen att föreslagen exploateringsgrad, byggnadshöjd och volym, är lämplig inom planområdet. Bedömningen har gjorts med hänsyn till förutsättningarna både inom och i anslutning till planområdet, till exempel omgivande bebyggelse och områdets yta.

Synpunkter angående att revidera högsta tillåtna byggnadshöjd till två våningar noteras men föranleder ingen förändring av planförslaget.

Huruvida bebyggelsens höjd i planförslaget passar in i omgivningen bedöms i ett större sammanhang än endast genom direkt angränsande bebyggelse. Planförslagets lämplighet bedöms även utifrån framtida planer i omgivningen. Då bebyggelsen i Bollmora varierar genom funktioner, höjder och gestaltning bedöms planförslaget inte avvika från bebyggelsekaraktären i centrala Tyresö. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planområdets förutsättningar, storlek och centrala läge är lämpligt för bostadsbebyggelse i den omfattning som planförslaget medger ur både gestaltnings- och funktionshänseende. Planförslaget medger att maximalt fyra våningar får uppföras med en högsta totalhöjd om + 56,0 resp. +57,0 meter över nollplanet (RH00). Utöver högsta våningsantal medges suterrängvåning för garage, förråd och dylikt in mot gården. Att utnyttja platsens nivåskillnad för suterrängvåning anses som lämpligt eftersom det ger möjlighet att skapa parkering för bilar och cyklar och förråd utan större påverkan på byggnadshöjden för omgivningen.

- **Parkering**

Parkeringsbehovet för användningen inom den egna kvartersmarken ska kunna lösas inom fastigheten. Det relativt låga antalet parkeringsplatser som detaljplanen medger motiveras av det centrala läget, den goda tillgängligheten till kollektivtrafik samt de lägenhetslösningar som avses uppföras. Ett lågt antal parkeringsplatser främjar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. I de antal parkeringsplatser som detaljplanen medger ingår även besöksparkering till de planerade bostäderna. Vid Klotvägen kommer parkeringsförbud införas och vägen kommer att skyltas för att underlätta för cyklister och gående att hitta en väg ner mot tunneln under Njupkärrsvägen.

- **Trafik**

Planförslaget bedöms medföra marginell ökning av trafikmängden. Tillkommande trafik kommer sannolikt främst att beröra Töresjövägen österut och Njupkärrsvägen. Ökningen bedöms inte medföra kapacitetsproblem för varken gällande trafikmängd eller trafiksäkerhet. Olyckor och hur allvarliga följder de får beror till största delen på hur hög hastigheten är. På Töresjövägen är det 30 km/h vilken är den lägsta hastighetsbegränsningen. I samband med planeringen kommer Njupkärrsvägen att få en annan karaktär med cykelbana och ska då inte inbjuda till lika hög fart som idag. Framkomligheten för biltrafiken bedöms inte bli sämre med föreslagen planering.

Att det kan vara svårt att svänga ut på Njupkärrsvägen beror i så fall på att det är mycket trafik på Njupkärrsvägen. Med anledning av detta bedöms inte situationen förändras föranlett av planförslaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att Töresjövägens breda körbana kan inbjuda till högre hastighet än den reglerade. Arbete pågår därför med att se över vägbredd och utformning. I samband med genomförandet av planen kommer

kommunen att förbättra trafikmiljön i området. Bland annat kommer en gång- och cykelbana (gc-bana) att anläggas på Njupkärrsvägen mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg. Detta kommer att medföra att Njupkärrsvägen smalnas av och bidrar till att vägen får en tydligare karaktär av lokalgata. Töresjövägen kommer dessutom att kompletteras med gångbana och övergångsställe som ansluter till planerad gc-bana på Töresjövägen.

- **Buller och luftkvalitet**

Bullerproblematiken har utretts i den trafikbullerutredning som kompletterar planhandlingarna. Där anges vilka åtgärder som krävs för att säkerställa en god boendemiljö. Störningsskydd regleras i enlighet med trafikbullerutredningens rekommendationer på plankartan.

Då störningsskyddet reglerar att alla lägenheter ska vara genomgående kommer vädringsmöjlighet mot gården finnas i alla lägenheter. Vid vädring mot gården undviks bullerstörningar och påverkan från eventuella luftföroreningar. Se även planbeskrivningen under rubriken "Trafikbuller".

- **Mark- och grundläggningsförhållande**

En dagvattenutredning har genomförts och kompletterar planhandlingarna. Dagvattenutredningen redovisar att och hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Dagvattenutredningen redovisar även grundvattenförhållandet översiktligt och tar hänsyn till de befintliga björkarna i området. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan påverkan på omringgivande grönytor med undantag för träd i gränsen mot förskolan. Mark- och grundläggningsförhållandena har utretts och totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för föreslagen bebyggelse. Se vidare planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden".

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare och närboende

För bemötande av synpunkter hänvisas generellt till det ämnesvisa bemötandet av inkomna synpunkter på samrådsförslaget som återfinns på sidorna 6 – 8. Övriga synpunkter bemöts efter redovisningen av inkomna synpunkter från respektive yttrande.

7. Brigitte och Bo Cederquist, Tellusvägen 22

Vidhåller yttrande från 2012-10-15 (se nedan) med tillägget att de stöder förslaget att i stället bygga ut förskolan Speldosan.

Byggnaderna – att smälla upp ett 4-5 våningskomplex som helt avviker från områdets övriga bebyggelse i form av högst 2 våningsplan är upprörande. Föreslår att höjden maximeras till 2 våningsplan över gatunivån!

Läget – att bygga hyresrätter så tätt inpå en tätt trafikerad gata är oförsvarligt! Boende måste kunna vädra vilket torde vara olidligt pga. bullernivå och avgaser.

Behov av miljöbedömning – Miljöbedömning enligt miljöbalken behöver absolut upprättas. Bullernivån bör vidare utredas och undersöka om avstegsfall från riksdagens rekommenderade riktvärden verkligen kan gälla.

Befintlig mark, natur och bebyggelse – Träden som försvinner, främst björkarna suger en hel del vatten från det sankta området. Bollplanen, som för övrigt aldrig underhållits av kommunen, försvinner. Det sker succesivt ett generationsskifte i området vilket kan komma att leda till en ökning av populationen barn och ungdomar som presumtiva nyttjare av bollplanen.

Förskolan Speldosan – Som närmsta granne kommer Speldosan att drabbas av trafiken till och från bygget. Man har nu gångvägen, björkarna och bollplanen som ett "filter" mot Njupkärrsvägen. Huskomplexet med in och ut, samt parkeringsplatser kan knappast vara förenligt med en acceptabel lekmiljö för barnen. Förskolan kommer att drabbas hårt av buller och andra olägenheter under byggnationstiden.

Trafiken – På Töresjövägen kommer trafiken tveklöst att öka. Dessutom kommer sannolikt de planerade parkeringsplatserna ej att räcka till för de nya hyresgästerna och deras besökare.

Byggvesta – Då företaget antas vara affärsmässigt drivet kan man undra vad boendekostnaderna för lägenheterna kan förväntas bli? Vad händer om företaget går omkull? Går Tyresö kommun då in som garant?

Slutsats – Anser att denna lilla gröna plätt måste bli orörd, men om ett bygge beslutas, skall höjden ovillkorligen maximeras till 2 våningsplan över gatunivån.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Byggnaderna - Se kommunens ämnesvisa svar angående höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

Läget - Se kommunens ämnesvisa svar angående buller och luftkvalitet, sidorna 6 - 8.

Behov av miljöbedömning - En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen. Slutsatsen är att föreslagen planering inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behövs därmed inte upprättas. Se vidare behovsbedömningen som återfinns i bilaga 1 till planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande behovsbedömningen samt att avstegsfall för trafikbuller kan tillämpas.

Befintlig mark, natur och bebyggelse - Se kommunens ämnesvisa svar angående mark och grundläggningsförhållande samt planområdets markanvändning, sidorna 6 - 8.

Förskolan Speldosan – Genom föreslagen planering kommer förskolan Speldosan att få ett ännu bättre filter mot Njupkärrsvägen och minskade bullerstörningar. Byggnadernas placering gör att förskolans gård påverkas så lite som möjligt av den nya bebyggelsen. Bland annat kommer gården inte att påverkas av någon tillkommande skuggning. Den trafik som planförslaget förväntas alstra bedöms inte medföra några betydande störningar för förskolans verksamhet. Sammantaget görs bedömningen att förskolans gård även fortsättningsvis kommer att utgöra en bra närmiljö för barnen.

Störningar under byggskedet regleras av Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Allmänna råd finns även för övrigt gällande byggarbetsplatser, som exempelvis avspärrning och hantering av maskiner. Byggherren ansvarar för att informera berörda. Tanken är att förskolan och byggherren ska samarbeta för att minimera störningarna. Kontakt har förmedlats mellan förskolan och exploatören.

Då störningar under byggskedet är tillfälliga och under en begränsad period anses de övervägas av nyttan av att nya bostäder kan tillskapas.

Trafiken - Se kommunens ämnesvisa svar angående trafik och parkering, sidorna 6 - 8.

Byggvesta - Tyresö kommun har inte någon möjlighet att påverka hyrorna för de planerade lägenheterna. Dock är hyresrätt som nyttjandeform och dess avgifter reglerade. Vid val av byggherre har kommunen särskilt eftersträvat erfarenhet inom byggandet och förvaltning av hyresrätter. Detta för att främja en långsiktig hållbar lösning. Tyresö kommun är dock inte garant.

Slutsats – Synpunkten noteras. Se kommunens ämnesvisa svar angående höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

8. Margareta Rosdahl, Bollmoravägen 102

Komplettering till tidigare lämnat yttrande över detaljplan för bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen-Töresjövägen (Pluto) med anledning av det presenterade planförslaget.

Jag, nr 18 i samrådsredogörelsen, är nu ännu mer övertygad om att markområdets yta är helt otillräckligt för den planerade bebyggelsen. Vid besöket i servicecenter den 16 april blev jag bestört över att se en hög kasernliknande byggnad tätt inpå två Pluto-hus. Det tillkom ett stort frågetecken för brandsäkerheten, även för de kringboende. Jag vidhåller mina tidigare synpunkter och farhågor förutom då solskuggan. Solstudien visar på en försumbar skugga för förskolan Speldosan, men vilket mörker höghusen ger i närmsta omgivningen. Låt oss behålla denna lilla gröna oas inkl. en välskött fotbollsplan i vårt närområde! Bygg dessa höghus på andra sidan om Njupkärrsvägen, men ge f-en i eken där!

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Vid framarbetande av planförslaget har brandsäkerheten beaktats och tryggats, både för den tillkommande bebyggelsen och omgivningen. Brandsäkerheten kommer vidare att beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Södertörns brandförsvarsförbund är remissinstans och har delgetts planhandlingarna. Södertörns brandförsvarsförbund yttrade sig under samrådsskedet men har valt att avstå under granskningsskedet.

Av solstudien framgår att den omgivning som belastas av ökad skuggning främst utgör Töresjövägen och Njupkärrsvägen. Ökad skuggning av gatumark anses inte som någon betydande negativ konsekvens.

Se kommunens ämnesvisa svar angående planområdets markanvändning, sidorna 6 - 8.

9. Familjen Hagström, Klotvägen 2

Vi som sakägare på Klotvägen 2 vidhåller såsom tidigare yttrande. Vi är överens med Lindalens & Brf Plutos yttrande över detta område lämnat 2013-04-22. – bygg förslaget någon annanstans. Det finns flera mer lämpligare platser för dessa höghus än föreslagna plats Njupkärrs/Töresjöv.

Förslag på ny plats:

- Grönområdet med bergsknalle närmare motorvägen efter Töresjövägen (angående klassning av väg).
- Nybygge har redan skett direkt innanför bullerplank – några meter från motorvägen) granne med platsen för där Shell låg, hitom motorväg och innan gångvägen som gränsar till Kyrkogården.
- På motsatta sidan om Njupkärrsvägen för ovan (granne med TCM).
- På brandstationens plats eftersom den tydligen skall avvecklas.
- På gräs området mellan Töresjöv och Centralköket, Centralköket skall väl också avvecklas.
- På gamla parkeringsområdet för C3L.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående planområdets markanvändning, sidorna 6 - 8.

10. Christian Schoeps, Klotvägen 6

Föreslagna byggnader är groteskt stora i förhållande till tomt och omgivning, numera i sex plan (18m) över ursprunglig marknivå vid fotbollsplanen (källare/förråd, 4 våningsplan och vind/förråd). Så bygger man idag i innerstadsmiljö alt. i ett helt nyexploaterat område typ Skogshöjd 500 m bort. Lindalen är idag ett i stort sett färdigbyggt och inbott område med en- och tvåplans villor och radhus.

Det är politiskt fel att låta ett riskkapitalföretag helt utan tidigare anknytning till Tyresö uppföra och administrera kommunens ungdomslägenheter. Tyresö Bostäder är rätt företag för detta uppdrag. Tyresö skulle mycket väl kunna bygga ca 30 ungdomsbostäder på platsen utan protester från invånarna i Lindalen. Det skulle kosta mer på kort sikt, men det är inte normalt att kommuner tjänar pengar på att bygga ungdomslägenheter. Nu slätar man över årtionden av försummelser genom att "sälja problemet" till ByggVesta på Lindalens bekostnad.

Alternativt kan kommunen utöka det befintliga daghemmet och rusta upp den i årtionden försummade bollplanen. Nya generationer med behov av daghem och bollplan/ lekplats flyttar idag in i Lindalen och näraliggande områden som gamla Ericsson-området och Skogshöjd.

För övrigt ref. till tidigare Yttrande 2012-10-15.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Vid val av byggherre har kommunen särskilt eftersträvat erfarenhet inom byggandet och förvaltning av hyresrätter. Innan planarbetet påbörjades lät kommunen ett flertal byggherrar ta fram förslag på hur de tyckte att området kunde bebyggas. Kommunen ansåg att ByggVesta hade det mest tilltalande förslaget.

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående planområdets markanvändning samt höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

11. Gull-May Bång Eriksson, Herkulesvägen 32 samt Ingrid Lindh, Herkulesvägen 34

Hänvisar till tidigare yttrande daterat 16 oktober 2012.

Vid tidigare yttrande har kommunen endast tagit hänsyn till synpunkter på BRF Plutos grönområde, lekplatser, gång och cykelvägar etc.

Området Pluto är sen tidigare känt kärrområde. I Pluto tas inga friska träd ned då problem med översvämningar varit ett stort problem. En björk dricker mellan 600-1000 liter vatten per dygn. Det bör överhuvudtaget inte bebyggas på denna mark då den är Lindalens enda allmänna område.

I övrigt framförs synpunkter på följande: samhällsbyggnadsförvaltningen svar, till de flesta som haft synpunkter på detaljplanen, är dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Det är sedan kommunens politiker som fattar beslut om hur planarbetet skall fortskrida.

I stycket: Områdets karaktär och föreslagen bebyggelse. Står att förhållandet till bebyggelsen i BRF Pluto, söder om planområdet, har studerats och redovisas i sektioner i kvalitetsprogrammet. Vilket kvalitetsprogram och var finns det i samrådsredogörelsen?

Vi anser INTE att detta tillvägagångssätt är att få insyn iförslaget och möjlighet att påverka det. Vi vill inte ha höghus på 17 meter i Pluto! Endast 2-våningshus accepteras av oss i Pluto och Lindalen. Kommunens svar på detta är att höja höghuset med en meter till 18 meter. Detta är inte att ge oss möjlighet att påverka förslaget. Utan visar att kommunens syfte med samrådet är att det skall se snyggt ut på pappret samt att kommunen fullständigt struntar i vad kommuninnevånarna tycker. Kommunen borde ta hänsyn till kommuninnevånarnas synpunkter och vara stolta att innevånarna intresserar sig för sin omgivning. Vi är alla stolta och rädda om vår natur i Tyresö.

När gjordes en markanalys i området som detta gäller och var finns svaren?

Vi kräver att:

- Kommunen ordagrant i detalj redogör för oss vad som redovisats i kvalitetsprogrammet ang. förhållandet till bebyggelsen i BRF Pluto.
- Kommunen river upp och skrinlägger det nuvarande förslaget till detaljplan för bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen-Töresjövägen (Pluto).
- Kommunen ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett nytt förslag gällande endast 2-våningshus på ovan nämnda plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och markanvisningsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande inom detaljplanens område. Kvalitetsprogrammet finns tillgängligt tillsammans med planhandlingarna på kommunens hemsida. I kvalitetsprogrammet redovisas genom sektioner och visualiseringar föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse på sidorna 6,7,14 och 16. Redovisningen av förhållandet till Brf Pluto beskrivs i sak inte i

samrådsredogörelsen. I samrådsredogörelsen, liksom detta granskningsutlåtande, hänvisas istället till den handling som redogör för respektive sakfråga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att ge insyn och värdesätter alla inkomna synpunkter oavsett om de leder till en förändring av förslaget eller inte. Det tillvägagångssätt och planförfarande som Samhällsbyggnadsförvaltningen tillämpar regleras i plan- och bygglagen. Under detaljplaneprocessen vägs allmänna och enskilda intressen. Att tillgodose alla intressen och synpunkter är omöjligt då åsikter och olika intressen vanligen går isär. Vid konflikter mellan olika intressen och synpunkter är det samhällsbyggnadsförvaltningens uppdrag att göra avvägningar och bedömningar. Detta innebär ett ansvar att ta ställning till det allmännas bästa istället för de sammanslagna enskildas intressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att planförslaget medför konsekvenser och förändringar i området. I detta fall är bedömningen att det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder är prioriterat.

Motivet till att den högsta totalhöjden höjdes en meter till granskningsförslaget var för att möjliggöra förråd till bostäderna på vindsvåningen. Då detta endast reviderades längs Njupkärrsvägen bedöms det inte medföra någon ytterligare påverkan för omgivande bebyggelse.

Se även samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, samt*
- *mark och grundläggningsförhållande, sidorna 6 - 8.*

12. Helene Sareus, Bollmoravägen 100

Vidhåller min protest över detta bygge, även höjden på huset bör ses över anser jag!

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående planområdets markanvändning samt höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

13. Martin Andersson, Bollmoravägen 98

Har en önskan om att marken även i fortsättningen ska användas för rekreation för boende i området. Har hört att huset ska byggas av riskkapitalister och tycker att det vore fel om blivande boende skulle tvingas betala en onödigt dyr hyra som senare hamnar i skatteparadis. Tycker även att huset är alldeles för stort för tomten och det är tråkigt att fotbollsplanen försvinner. Fotbollsplanen i området borde rustas upp och underhållas så den går att använda. Kommunen har låtit fotbollsplanen förfalla och den är tidvis svår att använda.

Planen påverkar grönstrukturen i området negativt då en vacker gångväg avskild från stora vägen med tillhörande björkallé som många människor dagligen använder ska

tas bort och ersättas av parkeringsplats. Björkallén och träden som bidrar till områdets karaktär borde bevaras. Om här måste byggas vore ett mindre hus som integreras på tomten bättre. Förskolan har redan bilväg och parkering på två sidor av tomten aktuellt förslag innebär att barnen får bilväg på 3 av 4 sidor.

Träden i området behövs eftersom; de tar hand om regnvatten på tomten, för de boende som dagligen passerar området till och från jobbet, fungerar som avskärmning för barnen i förskolan samt har en rogivande och avstressande effekt för boende.

Tror inte att allt som anges ska få plats på innergården. Tycker även att grönområden med bänkar för de boende, lekplats för barnen och plats för komplementbyggnader för sopsortering, kompost, förvaring, m.m. saknas.

Anser att parkeringsplatserna inte kommer att räcka till 75-80 lägenheter vilket kommer att leda till sämre framkomlighet med risk för olyckor då många kommer att tvingas parkera längs bilvägarna runtomkring.

Har även följande synpunkter på Miljöchecklistan upprättad aug 2012:

- Förskolan Speldosan har huvudbyggnad i ett plan.(ej två).
- Befintlig bebyggelse i området Pluto utgörs av byggnader i ett till två plan. (i checklistan finns bara byggnaderna i 2 plan med).
- Bebyggelsen i industriområdet öster om planområdet är ett till två plan. (i checklistan anges aldrig byggnadshöjden i industriområdet).
- Kyrkogården bör omnämnas då den bidrar till landskapsbilden.

Anser att den planerade exploateringen kommer att påverka stadsbilden negativt eftersom:

1. Det arkitektoniska utseendet med från vägen sett synliga loftgångar inte harmoniserar med övrig bebyggelse.
2. Den planerade byggnadshöjden är 3 till 5 våningar högre än omkringliggande bebyggelse och för dominerande för landskapet.
3. De tre husen är hopbyggda och förbipasserande efter Njupkärrsvägen kommer att uppfatta huset som ett enda jättestort hus vars proportioner är enorma i förhållande till övrig bebyggelse. (Det hade sett bättre ut med ett endaste hus parallellt med Njupkärrsvägen).

Ifrågasätter om det är bra lösning på buller och vibrationer att i stället för en balkong ha en loftgång mot stora vägen med utsikt över industriområdet. Varma sommar dagar kan boende vistas på innergården som visserligen har reducerat buller men som är en kombinerad parkeringsplats full av bilar.

I miljöchecklistan hänvisas till återvinningsstationen i Tyresö centrum ca 800 meter öster om planområdet. Det borde istället planeras för en miljöstation på bottenvåningen av husen. Om återvinningsbart material måste släpas hela vägen till Tyresö Centrum är det en farhåga är att sådant material istället hamnar i hushållssoporna.

Några anledningar till att huset inte borde byggas i sitt nuvarande utseende:

- Enligt gällande översiktsplan är marken tänkt att användas för allmänt ändamål, allmän plats, gata resp. park.
- Husen känns hoptryckta på en alldeles för liten tomt. Husen står alldeles för nära varandra. De boende och deras barn kommer att tvingas leka på en parkeringsplats då innergården till största delen består av bilväg och parkeringsplatser.
- Många boende i området har inte hunnit förstå hur dominerande huset kommer att bli i landskapet. Då de inte har sett någon bild på hur stort huset faktiskt kommer att bli. Huset kommer att uppfattas extra stort för alla förbipasserande efter som det uppfattas som ett endaste jättestort hus och inte som tre separata.
- I ett tidigare skede har det pratats om ett litet hus men nu tycks husets storlek ha skenat iväg alldeles enormt.
- Dålig information till de boende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Tyresö kommun har inte någon möjlighet att påverka hyrorna för de planerade lägenheterna. Dock är hyresrätt som nyttjandeform och dess avgifter reglerade. Vid val av byggherre har kommunen särskilt eftersträvat erfarenhet inom byggandet och förvaltning av hyresrätter. Innan planarbetet påbörjades lät kommunen ett flertal byggherrar ta fram förslag på hur de tyckte att området kunde bebyggas. Kommunen ansåg att ByggVesta hade det mest tilltalande förslaget.

Planförslaget innebär att bostadsgård anläggs mot förskolans gård. I kvalitetsprogrammet redovisas mer ingående gestaltning av gården med avskärmande vegetation samt parkering mot förskolan. Sammantaget görs bedömningen att förskolans gård även fortsättningsvis kommer att utgöra en bra närmiljö för barnen.

På plankartan ställs krav på att plats för lek och samvaro, parkering samt anläggning för hantering av dagvatten ska finnas på bostadsgården. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att samtliga funktioner som anges ovan kan inrymmas på bostadsgården. Hur detta kan lösas redovisas närmare i kvalitetsprogrammet. Avfallshanteringens exakta placering regleras inte i detaljplanen men planeras att inrymmas i markplan mot Töresjövägen. Förråd till bostäderna kan anordnas på vindsvåningen.

Miljöchecklistan har reviderats och kompletteras i enlighet med de inkomna synpunkterna.

Loftgångar och balkonger påverkar inte bullerstörningarna i aktuellt förslag. Bulleravskärmade balkonger och gemensam uteplats finns mot/på bostadsgården. Bedömningen görs att en attraktiv och bra bostadsgård kan anläggas.

Planförslaget medför inte någon förändring av möjligheterna till återvinning i Lindalen. Detaljplanen medför därmed inte heller någon ökad risk för att återvinningsprodukter slängs i hushållsavfallet. Placering av ÅVS är en mer övergripande fråga som inte kan lösas inom ramen för aktuell detaljplan. Kommunen har en diskussion om placering av ÅVS tillsammans med förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) som sköter stationerna. Dock har ingen ny plats för ÅVS ansetts lämplig i Lindalen.

Översiktsplanen anger för planområdet "Befintlig bebyggelse" utan närmare precisering av markanvändningen. Generellt anges dock att mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt.

I granskningshandlingarna, planbeskrivningen och kvalitetsprogrammet, redovisades visualiseringar och sektioner av bebyggelsen som medges i detaljplanen redovisats. Se vidare planbeskrivningen under rubriken "utformning och gestaltning" samt kvalitetsprogrammet.

Ett första förslag för bebyggelse inom planområdet innehöll cirka 30 lägenheter. Under planarbetets gång har antalet lägenheter ändrats, i jämförelse med samrådsförslaget var antalet lägenheter under granskningsskedet något färre.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att ge insyn och information om pågående planering. Det tillvägagångssätt och planförfarande som Samhällsbyggnadsförvaltningen tillämpar regleras i plan- och bygglagen. Utöver vad som är lagkrav har ett öppet hus arrangerats under granskningsskedet. För mer information om planprocessen se sista sidan i planbeskrivningen eller kommunens webbsida.

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *höjd och karaktär föreslagen bebyggelse,*
- *mark och grundläggningsförhållande,*
- *parkering, samt*
- *trafik, sidorna 6 - 8.*

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från övriga

För bemötande av synpunkter hänvisas generellt till det ämnesvisa bemötandet av inkomna synpunkter på samrådsförslaget som återfinns på sidorna 6 - 8. Övriga synpunkter bemöts efter redovisningen av inkomna synpunkter från respektive yttrande.

14. Eva Adolfsson, Tellusvägen 4

Jag vill protestera mot förslaget att bygga ett 4-5-vånings-bostadsområde på idrottplanen vid Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Kommunens argument att detta bygge kommer att höja det arkitektoniska värdet i Bollmora anser jag vara totalt fel. Jag skulle vilja ha ett svar på varför det arkitektoniska värdet ökar. I min värld så är det tre höga murar som stänger till infarten till Lindalen och kyrkogården. Det stänger

in dagisets ljus och luftrum. Det kan inte finnas en enda examinerad arkitekt i hela världen som håller med er om detta påstående.

Den lilla grusplanen med sina fina björkar har ett mycket högre värde. Kommunen borde ha flera andra områden att bygga på men väljer detta ekonomiskt minst värdefulla område. Ytterligare ett argument från er var att denna grus-/idrottsplan inte används. Den används visst men på grund av att kommunen inte skött den har bland annat gjort att mina barn inte har velat gå dit. Kommunen har också använt grusplanen till byggarbetsplats och därefter som förvaring för nedhuggna träd vid utbyggnaden av dagiset. Hade däremot kommunen satsat på barnen i området och skött om grusplanen så barnen hade vågat/kunnat gå dit.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Skrivelsen angående "att höja det arkitektoniska värdet" ströks vid revideringarna mellan samrådsskedet och granskningsskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen strävar dock efter att den tillkommande bebyggelsen ska bli ett tillskott till området. Kvalitet på utformning av bebyggelsen och gestaltning av de yttre miljöerna säkerställs genom kvalitetsprogrammet. Vid framtagande av föreslagen planering och bebyggelse medverkar många olika kompetenser, däribland arkitekt, landskapsarkitekt, planeringsarkitekt, exploateringsingenjör, m.fl.

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående planområdets markanvändning samt höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

15. Liselott Dahlin, Tellusvägen 11

Hoppas att hänsyn tas till alla inkomna synpunkter denna gång. De nya husen kommer verkligen att förändra bostadsmiljön i Lindalen. Mångfalden i arkitekturen ni vill ha är inte något positivt! Att det blir en försämrad miljö för dagisbarnen måste väl även ni inse? Boende i Pluto kommer att få sina gemensamma utemiljöer utnyttjade då det inte kommer finnas mycket utemiljö kvar i närområdet efter att MINST 75 nya personer flyttar in på den lilla ytan.

Höjden på husen är skrämmande och två våningar skulle vara tillräckligt! Solstudien visar inte hur bakomliggande Lindalen blir påverkat. All morgonsol kommer att gömmas bakom fasaden som ni vill skapa! I dagsläget får jag in morgonsol under den mörka vintertiden i vårt hus på Tellusvägen och de skuggas inte av de befintliga björkarna. Om detta monsterhus byggs är det en kompakt fasad som kommer att skymma de bakomliggande kedjehusen! Så låt oss slippa bo bakom "murar" som detta planerade bostadskomplex kommer att skapa.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkterna noteras. Planförslaget medför en förändring för området genom att obebyggd mark bebyggs. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser dock att mångfald i både arkitektur och boendeformer är positivt och viktigt för samhället.

Under planprocessen har förskolan beaktats och hänsyn tagits vid utformning av förslaget. Byggnadernas placering gör att förskolans gård påverkas så lite som möjligt av den nya bebyggelsen. Sammantaget görs bedömningen att

förskolans gård även fortsättningsvis kommer att utgöra en bra närmiljö för barnen. Planområdets utformning och avgränsning mot förskolan redovisas i kvalitetsprogrammet.

I den framtagna solstudien framgår att de den planerade bebyggelsen inte påverkar BRF Pluto eller förskolan vad det gäller solljusinstrålning. Då småhusbebyggelsen i Lindalen ligger ytterligare längre bort från planområdet kommer inte heller denna bebyggelse eller bostadstomter att påverkas vad gäller ljusförhållandena, dvs. solljusinstrålning och skuggning. I solstudien framgår att de befintliga björkarna skuggar mer än vad planerad bebyggelse kommer att göra.

Se även samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående höjd och karaktär föreslagen bebyggelse, sidorna 6 - 8.

16. Börje Johansson, Gränsvägen 39

Varför vill ni ha in synpunkter på bebyggelsen i Pluto? Det är ju redan klappat och klart så ni bryr er inte ett dugg om vad vi närboende tycker och tänker. Det är bara att ändra stadsplanen och bygga hur som helst. Detta är bara ett spel för gallerierna!!!!!!!!!! Eller hur?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen värdesätter alla inkomna synpunkter oavsett om de leder till en förändring av förslaget eller inte. Det tillvägagångssätt och planförfarande som Samhällsbyggnadsförvaltningen tillämpar regleras i plan- och bygglagen. Under detaljplaneprocessen vägs allmänna och enskilda intressen. Att tillgodose alla intressen och synpunkter är omöjligt då åsikter och olika intressen vanligen går isär. Vid konflikter mellan olika intressen och synpunkter är det samhällsbyggnadsförvaltningens uppdrag att göra avvägningar och bedömningar. Detta innebär ett ansvar att ta ställning till det allmännas bästa istället för de sammanslagna enskildas intressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att planförslaget medför konsekvenser och förändringar i området. I detta fall är bedömningen att det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder är prioriterat.

Detaljplanen träder i kraft först efter det att den vunnit laga kraft. För mer information om planprocessen se sista sidan i planbeskrivningen eller kommunens websida.