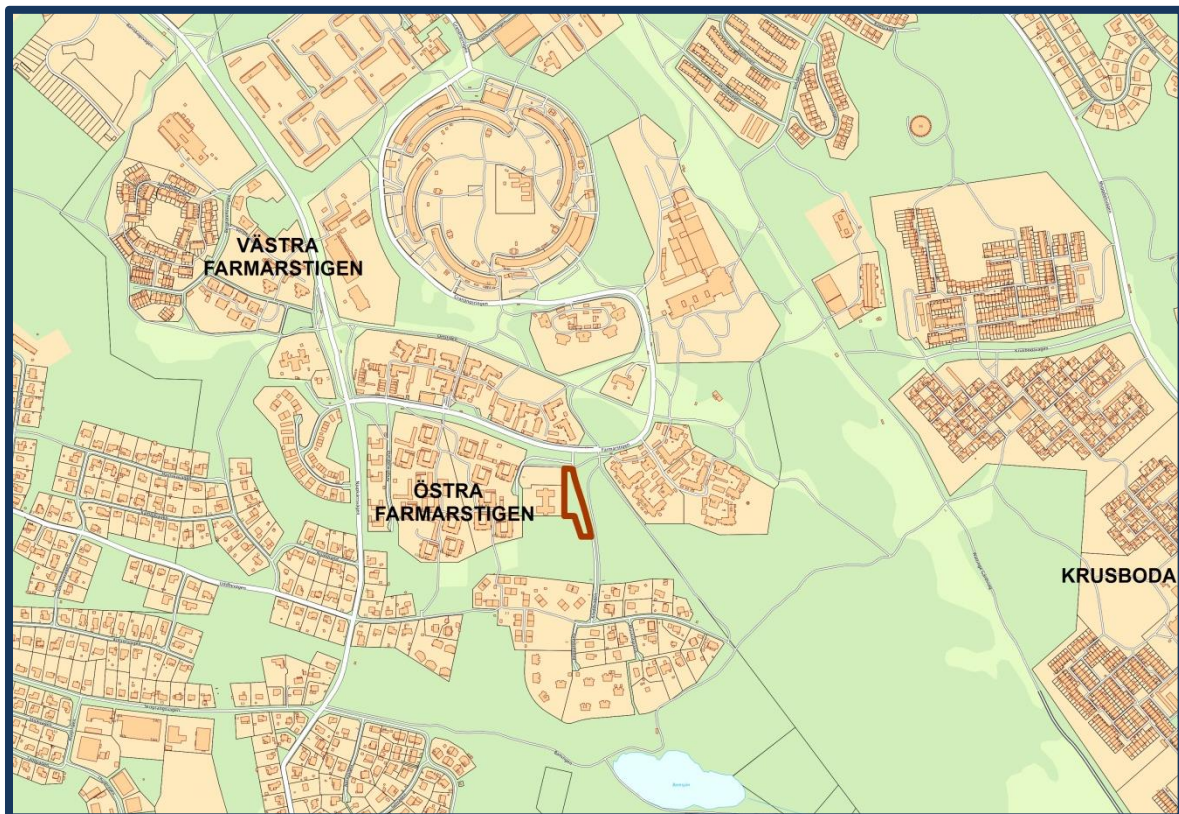


Detaljplan för

## KRYDDVÄGEN, ETAPP 1

Del av fastigheterna Näsby 4:1469  
Tyresö kommun, Stockholms län

# Samrådsredogörelse



Planområdet är beläget vid Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

### Tyresö kommun

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

## Innehåll

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>Samrådsredogörelse</b> .....                        | <b>1</b> |
| <b>OM DETALJPLANEN</b> .....                           | <b>3</b> |
| Syfte med planen .....                                 | 3        |
| Plan- och bygglagen.....                               | 3        |
| <b>OM SAMRÅDET</b> .....                               | <b>3</b> |
| Sammanfattning .....                                   | 3        |
| Så här har samrådet gått till .....                    | 3        |
| Beskrivning av samrådsmöten .....                      | 3        |
| Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande ..... | 4        |
| Ändringar i planen efter samrådet .....                | 4        |
| Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....   | 4        |
| Lista över yttranden .....                             | 4        |
| <b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....               | <b>5</b> |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund.....    | 5        |
| Intresseorganisationer .....                           | 11       |
| Enskilda som bedöms som sakägare .....                 | 16       |
| Övriga enskilda .....                                  | 20       |

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom planområdet.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Sammanlagt har 18 yttranden inkommit under samrådstiden. Under den s.k. öppna samrådsaktiviteten lämnades även 36 enkäter in. Dessa enkäter har sammanställts och finns på kommunens hemsida. Alla yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Flera remissinstanser anser att förutsättningarna bör beskrivas närmare vad gäller geoteknik, buller och dagvatten. Flera närboende samt Naturskyddsföreningen önskade att mer naturmark skulle bevaras, dock var det bara Naturskyddsföreningen som pekade ut aktuell etapp som särskilt värdefull. Hyresgästföreningen önskade att lägenheterna blir små och upplåts som hyresrätter bland annat.

**Kort sammanfattning av hur samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter samrådet och vad som görs i fortsatt arbete:** Nya utredningar gällande geoteknik och buller har tagits fram till granskningsskedet, och dagvattensituationen ska utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Stora grönytor har sparats söder om utvecklingsområdets tre etapper, vilka ingick i området från början, då dessa ansetts mer värdefulla än den mark som är aktuell för bebyggelse idag.

### Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida. En s.k. öppen samrådsaktivitet har hållits på plats i området.

### Beskrivning av samrådsmöten

Under samrådet hölls en öppen samrådsaktivitet på plats i området. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet. Sammanlagt kom ca. 70 personer under samrådsaktiviteten.

Samrådsaktiviteten innebar att besökare fick ställa frågor och få information om detaljplanen och den kommande markanvisningstävlingen. En enklare enkät delades ut som besökarna fick fylla i. Enkätens frågor syftade till att få fram information om hur området används, dvs. hur man rör sig i området idag, vilket fick beskrivas med att rita i en medföljande karta över området; i vilken utsträckning man anser att det saknas lek i området samt i hur stor omfattning de befintliga odlingslotterna i anslutning till Basilikagränd används. Sammanlagt samlades 36 enkäter in.

Från förvaltningen deltog ansvarig planarkitekt och exploateringsingenjör.

Synpunkter som inkom under samrådsmötet handlade bl.a. om att spara befintlig natur; bygga fler hyresrätter; lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse; lösa befintlig trafikproblematik och inte ge upphov till ny dito; bevara och förstärka gång- och cykelvägen i områdets östra del; utveckla möjligheterna till närodling; skapa bra lekplatser och bygga större lägenheter för att möjliggöra för flytt inom området. Sammanställning av inkomna enkäter finns separat på kommunens hemsida.

## Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Kommunen har beaktat följande i det fortsatta arbetet med detaljplanen för etapp 1:

Frågan avseende risk för blocknedfall/bergras: En översiktlig utredning har tagits fram för planområdet som visar att stabilitetsfrågan ska beaktas inför byggnation.

Buller: En kompletterande bullerutredning har tagits fram. I utredningen konstateras att bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas om dessa uppförs med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning. Vissa av bostäderna kommer att behöva uppföras med avstegsfall.

Dagvatten: Planen ska inte leda till försämrade förhållanden för dagvattenrecipienten. En dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet och ska vara klar innan antagande. Detaljplanen ska följa rekommendationerna i denna.

## Ändringar i planen efter samrådet

- Planområdet har delats in i etapper och planhandlingarna har ändrats till att bara gälla etapp 1
- Planhandlingarna har skärpts, med bland annat nya krav på bulleråtgärder och nya utformningsbestämmelser.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att tillmötesgå i det fortsatta planarbetet, dessa rör främst etapp 2 och 3, men gällande etapp 1 är dessa:

- Etapp 1 tas inte bort ur planområdet för Kryddvägen

## Lista över yttranden

| Inkomna yttranden                                     | Datum      | Synpunkt      |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b> |            |               |
| 1. Länsstyrelsen                                      | 2014-10-03 | Synpunkt      |
| 2. Södertörns brandförsvarsförbund                    | 2014-09-19 | Ingen erinran |
| 3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF    | 2014-09-30 | Synpunkt      |

|                                                |            |               |
|------------------------------------------------|------------|---------------|
| 4. Statens Geotekniska Institut, SGI           | 2014-09-26 | Synpunkt      |
| 5. Trafikverket                                | 2014-10-02 | Ingen erinran |
| 6. Lantmäteriet                                | 2014-09-22 | Synpunkt      |
| 7. Trafikförvaltningen                         | 2014-09-25 | Synpunkt      |
|                                                |            |               |
| <b>Intresseorganisationer</b>                  |            |               |
| 8. Naturskyddsföreningen                       | 2014-09-30 | Synpunkt      |
| 9. Hyresgästföreningen                         | 2014-09-29 | Synpunkt      |
| 10. Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI | 2014-09-30 | Synpunkt      |
| 11. TeliaSonera Skanova Access AB              | 2014-09-30 | Synpunkt      |
| 12. Lokala Hyresgästföreningen Koriandern      | 2014-09-30 | Synpunkt      |
|                                                |            |               |
| <b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>        |            |               |
| 13. boende Örtagården 7                        | 2014-09-29 | Synpunkt      |
| 14. boende Basilikan 1                         | 2014-09-30 | Synpunkt      |
| 15. boende Angelikan 1                         | 2014-09-18 | Synpunkt      |
| 16. boende Basilikan 1                         | 2014-09-24 | Synpunkt      |
|                                                |            |               |
| <b>Övriga enskilda</b>                         |            |               |
| 17. boende Odlingslotten 19                    | 2014-09-22 | Synpunkt      |
| 18. boende Odlingslotten 8                     | 2014-09-30 | Synpunkt      |
|                                                |            |               |

## INKOMNA SYNUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera sitt planförslag så att ett statligt ingripande enligt 11 kap 10§

PBL kan undvikas.

## **Hälsa och säkerhet**

### Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen har i sin roll som samordnare av statens intressen, tagit emot synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI. Länsstyrelsen anser liksom SGI att de geotekniska förhållandena behöver klarläggas närmare i det fortsatta planarbetet.

Även risk för bergras/blocknedfall bör bedömas.

Hur geotekniska och bergtekniska frågor omhändertas bör i så stor utsträckning som möjligt hanteras inom detaljplaneprocessen och inte först vid bygglovskedet.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att statusen — både ekologisk och kemisk status — hos berörda vattenförekomster, samt hur planens genomförande bedöms påverka miljökvaliteten i vattnet, behöver framgå av planhandlingarna.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma en god vattenkvalitet och har därmed en stark koppling till MKN för vatten. Kommunen avser ta fram en dagvattenutredning till granskningsskedet, vilket är positivt. Av planhandlingarna bör det framgå vilka dagvattenåtgärder, lämpliga ytor för infiltration, omhändertagande av dagvatten etc., som kommer att behövas och hur de går att genomföra.

### Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Nedan följer Länsstyrelsens råd och synpunkter på planens lämplighet utifrån de allmänna intressena som följer av 2 kap. PBL.

### § 113-förordnande BL

Planområdet berörs av ett § 113-förordnande som gäller till dess att det ändras eller upphävs. Lagen har nyligen ändrats men övergångsbestämmelser innebär att de gamla reglerna gäller t o m 2018. För att kunna planlägga sådan allmän platsmark som kvartersmark för bebyggelse måste kommunen begära att Länsstyrelsen upphäver förordnandet. Innan ett beslut kan fattas behöver Länsstyrelsen få ta del av eventuella synpunkter på upphävandet och den samrådsredogörelse som ställts samman med anledning av detta.

## **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

**Svar:** Kommunen har beaktat Länsstyrelsens synpunkter enligt nedan.

*Gällande geoteknik har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts inför granskning, enligt vilken det inte bedöms förekomma några generella stabilitetsproblem inom området. Några stabilitetsproblem bedöms inte heller bli aktuella för planerade konstruktioner. Inför byggnation bör riskutredning och kompletterande undersökningar av jorddjup utföras och rensning av ytblock ska ske ovanför planerade slänter.*

*Gällande dagvatten så planeras området för LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, för att inte påverka recipienternas ekologiska och kemiska status negativt (som idag är måttlig till ej god). Åtgärder som ingår är bland annat vegetationsklädda tak och genomsläppliga material (armerat gräs) på parkeringsplatser bland annat. Även andra fördröjningsåtgärder kan bli nödvändiga. En separat dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet för att utreda konsekvenserna av*

*förslaget och föreslå åtgärder för att förbättra situationen. Utredningen ska vara klar innan detaljplanens antagande och planen ska följa rekommendationerna i denna.*

*Vad gäller § 113: så kommer kommunen att samråda ett upphävande av förordnandet i samband med granskningskedet. Ansökan skickas sedan till länsstyrelsen för beslut. Ambitionen är att § 113 ska vara upphävt innan detaljplanen antas.*

## **2. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **Yttrandet grundar sig på följande handlingar:**

1. Planbeskrivning, daterad 2014-08
2. Plankarta, daterad 2014-08-21

### **Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning**

1. Södertörns brandförsvarsförbund har ingen erinran eller synpunkt i detta skede men lämnar gärna nytt yttrande i senare skede då planens detaljnivå ökat.

### **Synpunkter med anledning av risker:**

2. Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några riskkällor i anslutning till planområdet som föranleder ett behov av vidare riskhantering i arbetet med detaljplanen.

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

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planskedet.*

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

### **Beslut**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Det fortsatta planarbetet bör kompletteras med en bullerutredning för de fastigheter som planeras i anslutning till Farmarstigen och Kryddvägen.
2. Förbundet ser positivt på att gröna tak uppmuntras i planen. Vi anser dock att det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram i fortsatt planarbete, då naturmark till stor del övergår till hårdgjord yta.
3. Det är viktigt att i fortsatta planarbetet att läge för återvinningsstation är utredd, så att dess framtida läge säkras och markeras i plankartan. Placeringen bör ske inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder med avseende på lukt och buller.

### **Bakgrund**

Tyresö kommun har remitterat nämnda förslag till detaljplan för samråd.

## Bedömning

### Buller

För att säkerställa att området inte riskerar att utsättas för höga bullernivåer från befintlig och framtida trafik på Farmarstigen och Kryddvägen anser förbundet att en bullerutredning bör tas fram i det fortsatta planarbetet.

### Dagvatten

Området ligger i Albysjöns tillrinningsområde vilket är en del av Tyresåns avrinningsområde. Tyresån har en fastställd MKN, som säger att vattenkvaliteten inte får försämrats utan den ska tvärtom förbättras till år 2021. Det fortsatta planarbetet bör kompletteras med en dagvattenutredning som visar lokala åtgärder som för att ingen försämring sker trots nytillskott av bostäder, vägar och andra hårdgjorda ytor. Förbundet anser det positivt att anläggande av gröna tak finns med i planbeskrivningen som en möjlig åtgärd för att ta hand om delar av dagvattnet.

### Avfall

Innan planen fastställs bör läge för återvinningsstationen vara utredd, så att dess framtida läge säkras och markeras i plankartan. Behov av att ha kvar återvinningsstationen inom närområdet är stort. Genom att få med läge för återvinningsstationen i planskedet kan problem med svårigheter att förlänga tillfälliga bygglov undvikas. Placering bör ske inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder med avseende på lukt och buller. Boverkets *Bättre plats för arbete* rekommenderar ett skyddsavstånd på 50 m.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa enligt nedan.

*En ny bullerutredning har tagits fram inför granskningen av etapp 1. I denna framgår att bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas om bostäderna uppförs med sk tysta balkonger (med täta rücken och absorberande tak) alternativt anpassad lägenhetsplanlösning. Aktuella riktvärden, i några fall enligt avstegsfall, kan uppnås och ljudkvalitet för projektet kan bli 2,0.*

*Avseende dagvatten hänvisas till svar till Länsstyrelsen ovan.*

*Gällande flytt av återvinningsstationen inom området har ett nytt område, ca. 80 meter nordväst om nuvarande läge valts i samråd med FTI. Ny lokalisering är förlagd vid infarten till Basilikagränd norr om planområdet, på kommunal mark med god tillgänglighet, god hänsyn till lukt och bulleraspekter och på gångavstånd från nytillkommande bebyggelse, dock utanför planområdet.*

## 4. Synpunkt från Statens Geotekniska Institut, SGI

De geotekniska förhållandena har översiktligt redovisats men det framgår inte om någon berg- eller geotekniska utredning har utförts. Enligt planbeskrivningen består planområdet av ”morän och urberg” och har ”generellt goda geotekniska grundförutsättningar”. Där görs också bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras eller skred inom planområdet. I avsnittet om landskapsbild omnämns också brant topografi med några bergsknallar.

Plankartan indikerar att det finns flera partier med branta sluttningar och höjdskillnader på upp till 10 – 15 m i planområdet. Jordartskartan indikerar vidare att det finns lera i ett anslutande område nära planens norra del. Med tanke på skalan kan det inte, från enbart kartmaterialet, uteslutas att det finns lera eller annan lös jord inom det aktuella planområdet. Det går inte heller att utesluta förutsättningar/risk för

ytliga ras eller blocknedfall i berg eller branta partier. SIG vill i sammanhanget påminna om att jordartskartor i allmänhet är översiktliga och som regel framställda i skala 1:50 000.

SGI anser att de geotekniska förhållandena ska klarläggas i detaljplaneskedet. Med hänsyn till att underlaget indikerar att förutsättningarna är relativt gynnsamma, föreslår vi att området inledningsvis besiktigas och karteras av geoteknisk sakkunnig och att det vid behov utförs undersökningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid branta partier.

Följande frågor ingår inte i SGIs granskning av planen, men vi föreslår ändå att dessa bedöms eller utreds: Den geotekniska utredningen bör innehålla en översiktlig bedömning av grundläggningsförutsättningar samt underlag för bedömning av infiltrationsmöjligheter, vilket diskuteras i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att förhållandena närmare klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs åtgärder eller restriktioner, med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, bör dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen på lämpligt sätt.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Se svar till yttrande från Länsstyrelsen ovan.*

## 5. Synpunkt från Trafikverket

### Allmänt

Det är positivt att utredningar ska ske för att optimera kollektivtrafikförbindelserna till och från planområdet och att trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt ska anordnas.

### Luftfart

Byggnader eller föremål över 20 meter kan påverka luftfarten. Om sådana byggnader eller föremål planeras ska en flyghinderanalys genomföras. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om det tilltänkta objektet utgör skada på LFVs egen utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Se nedanstående länk: <http://www.lfv.se/sv/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du-/>

Försvarmakten kan även behöva ges tillfälle att yttra sig. Mer information finns på Försvarmaktens webbplats: <http://www.forsvarsmakten.se/sv/om-myndighete/samhallsplanering/>

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.*

## 6. Synpunkt från Lantmäteriet

### Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Kryddvägen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser, fastighetsreglera dels mellan kommunägda fastigheter och dels mellan kommunägd fastighet och fastighet ägd av Tyresö Bostäder AB (Basliken 1). Det står ingenting om detta i planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor.

Enligt planförslaget ska gång- och cykelvägen inte ingå i området för bostäder. Den är dock markerad med gul färg som anger område för bostäder. Det står inget om hur gång- och cykelvägen tryggas.

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

Plankarta med bestämmelser:

Prickmark saknas i planbestämmelserna och plankartan.

Ledningsrätten 0138-97/6.1, som går genom delområde 1 (parkområdet) är inte redovisad i plankartan.

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen bör kompletteras med hur utfartsfrågan ska lösas för delområde 3.

En konsekvensbeskrivning av hur de deltagande fastigheterna förändras saknas.

Andra planhandlingar

Bilderna på plankartan som visar förslag på lämpliga byggnader bör visas i planbeskrivningen och inte på plankartan.

Övriga frågor

I planen redovisas att det ska bildas ett nytt kvarter. När fastighetsbildning ska ske kommer det att behövas kvartersnamn. Det är därför bra om det redovisas förslag på ett sådant i planen.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller plankartan så har prickmark lagts till i granskningsförslaget. Dock berörs inte aktuell mark av ledningsrätten, då denna går norr om planområdet.

Vad gäller bilden i plankartan så är den med för att redovisa hur teknikrum är tänkta att lösas på vindsvåningen (så att de inte bryter genom taket).

Gällande konsekvensbeskrivning för ingående fastigheter så har planbeskrivningen förtydligats gällande de fastighetsrättsliga och genomförandefrågor inför granskningen.

Gällande kvartersnamn så är namnförslag under beredning och ett färdigt förslag kommer att finnas innan detaljplanens antagande. Detta dock något som brukar föreslås först i ett senare skede av arbetet.

## **7. Synpunkt från Trafikförvaltningen, SLL**

Trafikförvaltningen är positiva till att Tyresö kommun planerar att bygga i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan och den regionala utvecklingsplatsen för Stockholmsregionen, RUF 2010, där Bollmora anges som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Det är positivt att säkra trafiklösningar, som prioriterar gång- och cykel, ska anordnas, samt att det skapas cykelparkeringar. Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva och tillgängliga för alla. Om busshållplatser i närområdet behöver tillgänglighetsanpassas anser trafikförvaltningen att detta bör göras parallellt med utbyggnad av området.

Apropå planerna att utreda möjligheterna att flytta busshållplatser föreslår Trafikförvaltningen att kontakt tas med oss för att diskutera möjligheter och begränsningar.

Inför nästa skede i detaljplaneprocessen bör störningsbestämmelser införas i plankartor och planbeskrivningar där bebyggelsen planeras i nära anslutning till busstrafik och/eller hållplats. Trafikförvaltningen föreslår att bostäder utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Vid fasaddimensionering i närhet till busshållplats bör även risk för störning från bussens yttre högtalarutrop beaktas.

Trafikförvaltningen ser fram emot ett fortsatt samarbete med Tyresö kommun.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planeringsskedet. Gällande frågan om bullerstörningar hänvisas till svar på SMOHF:s yttrande (nr.3).

## Intresseorganisationer

### 8. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Detaljplaneområdet, som idag är planlagt som NATURMARK och markerat som strövområde i kommunens Grönplan 2009, är en viktig spridningskorridor för växter och djur samtidigt som det är närnaturområde för boende, äldreboendet Krusmyntan och förskolan Kardemumman (se *Barnens Närnatur* feb. 2011). I detta område, som ligger i Farmarstigens kilområde (7) och Barnsjöområdets värdekärna (8) enligt kommunens nya Grönstrukturplan 14-04-14, måste de ”gröna stråken” bevaras och vårdas. De tätortsnära ”gröna kapilläerna” är livsviktiga spridningskorridorer för växter och djur samtidigt som de har högt rekreativa värden för kommunens invånare. Därför måste en sammanhållen grönstruktur skyddas (se Grönstrukturplanen).

Det öst/västliga grönstråket mellan Njupkärrsvägen och Barnsjöområdets värdekärna måste behållas intakt. Därför måste förslagets etapp 3 ändras lika Översiktsplanen 2008. Lika viktig som grön korridor i nord/sydlig riktning är området i etapp 1, som inte finns med i Översiktsplanen 2008. Detta område måste helt utgå ur planen.

För att säkerställa de höga kvalitetsmål som eftersträvas i projektet är det önskvärt att kommunen som beställare upprättas kvalitetsprogrammet innan markanvisningstävling anordnas. Eftersom kommunen är ensam markägare borde krav på kvartersvisa ”grönytefaktorer” ställas på exploatören i samband med markanvisningstävlingen. För att säkra en framtida funktionell grönska, d.v.s. ekosystemtjänster, i projektet bör en grönytefaktor på minst 0,6 eftersträvas på kvartersnivå. Jämför med projektet Norra Djurgårdsstaden.

Beträffande dagvattenhanteringen är det mycket viktigt att begränsa de täta hårdgjorda ytor. Genomsläppliga markbeläggningar bör förordas. Dagvattnet bör avledas i öppna diken till de planerade fördröjningsdammarna vid Prästängen, sydost om Barnsjön.

Vi yrkar på att exploateringsområdet begränsas till att omfatta endast de delar som beslutats i Översiktsplanen 2008, d.v.s etapp 1 utgår, etapp 2 minskas till att endast omfatta den norra delen, samt att etapp 3 ändras lika Översiktsplanen 2008. Om

förslagets utökade omfattning (i förhållande till Översiktsplanen 2008) bibehålls anser vi att en ny miljökonsekvensbeskrivning, MKB, måste tas fram.

**Svar:** Kommunen noterar Naturskyddsföreningens synpunkter och kommer att beakta dessa enligt nedan.

*Beträffande önskemålet att ta bort etapp 1 ur fortsatt planarbete har den synpunkten inte följts då marken bedömts lämplig för bebyggelse, dels med hänsyn till att planområdet inte innehåller några sociala eller rekreativa värden och dels för att områden som bedömts ha större ekologiska värden sparats söder om planområdet.*

*Det öst-västra grönsåket mellan Njupkärrsvägen och Barnsjöområdet värdekärna påverkas inte av detaljplanen, då detta löper söder om bostadsområdet vid Peppargränd. Inom planområdet finns i dagsläget grönområden som kommer att omvandlas till bebyggd mark. Förslaget till kommande bebyggelse utgår från den naturvärdesbeskrivning/ landskapsanalys (exploateringsstudie) som ligger som underlag för detaljplanearbetet. I denna inventering/ analys, som utgått från utvecklingsområdet föreslaget i översiktsplanen från 2008, pekas ett antal områden ut som områden med höga naturvärden och som kommunen i detaljplanearbetet inte valt att gå vidare med. Dessa områden ingår inte i detaljplanen utan kommer fortsättningsvis att vara planlagda som "Natur".*

*Ett kvalitetsprogram har tagits fram inför granskningskedet, i detta ställs höga krav på såväl utformning av bebyggelse som gemensamma vistelseställen med hänsyn till omhändertagande av dagvatten (som exempelvis genomsläppliga markbeläggningar), lågt bilanvändande, bevarande av befintliga träd, ekosystemtjänster m.m. Dock jobbar inte kommunen med s.k. grönytefaktor utan reglerar bebyggelsen på andra sätt. För att se de krav som ställs i kvalitetsprogrammet, se separat dokument.*

*Parallellt med detaljplanen tas även en dagvattenutredning fram. Utredningen ska vara klar innan antagandet av planen och planen ska följa krav och rekommendationer i denna.*

*Översiktsplanen ger en grov inriktning för kommunens intentioner och kommande planarbeten. Vid detaljplaneringen görs en mer noggrann analys av landskapsbild, kopplingar till intilliggande områden m.m. och i samband med detta görs en behovsbedömning. Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen inte förväntas ge upphov till betydande miljöpåverkan. En ny miljökonsekvensbedömning behöver inte genomföras.*

## **9. Synpunkt från Hyresgästföreningen (Tyresö)**

Hyresgästföreningen Tyresö har tagit del av utsända handlingar med förslag till detaljplan för byggande av bostäder på Kryddvägen. Vi har granskat förslaget och får avge följande synpunkter:

Eftersom det finns alldeles för få hyresrätter i Tyresö, anser vi att det borde byggas hyresrätter på Kryddvägen. Av alla bostäder i Tyresö är bara 22,32% hyresrätter. Det måste bli en jämnare fördelning mellan de olika boendeformerna. Kommunen behöver hyresrätter för att klara av den utveckling och tillväxt som krävs av alla kommuner i stockholmsregionen.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna för de föreslagna byggrätterna inom planområdet. Detta görs vid markförsäljningen och de politiska beslut som föreligger, något som Hyresgästföreningen är välkomna att ta del av.

Ett av kommunens mål vid ny planering är att det inom varje kommundel ska finnas blandade upplåtelseformer (med undantag för Östra Tyresö) och ambitionen är att hitta den bäst lämpade upplåtelseformen sett till befintliga bestånd.

I aktuell etapp är den deltagande byggherrens ambition att upplåta bostäderna med hyresrätt.

## 10. Synpunkt från Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, FTI

FTI poängterar vikten av att hitta en ny plats för den återvinningsstation för källsortering av förpackningar och tidningar som finns inom det aktuella området – helst inom detaljplanen så att permanent bygglov kan ges (den befintliga återvinningsstationen har permanent bygglov).

Avsätts inte yta i detaljplanen är det normalt mycket svårt att hitta en bra plats och den som finns idag fungerar bra för de närboende.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Se svar till yttrande från Länsstyrelsen (nr 1) ovan.

## 11. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Access AB

### Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

### Yttrande

Skanova har markförlagda ledningar inom detaljplanområdet. Enligt detaljplanen kommer våra befintliga ledningar påverkas av den tilltänkta exploateringen. Se bifogad kartbild.

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

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

**Svar:** Enligt bifogad karta i yttrandet är Kryddvägen etapp 1 inte berört. Kommunen noterar dock i planbeskrivningen att den part som initierar åtgärden även ska bekosta den.

## 12. Synpunkt från Lokala Hyresgästföreningen Koriandern, LH

### Koriandern

Efter att ha tagit del av och på medlemsmöte den 24 september diskuterat förslaget till rubricerad detaljplan lämnar Lokala Hyresgästföreningen Koriandern följande yttrande:

Föreningen är medveten om den situation som råder på Tyresö bostadsmarknad. Med omkring 20 000 personer i bostadskön och en växande befolkning är behovet av fler bostäder trängande. Inte minst de yngre tyresöborna behöver fler billigare alternativ att välja bland och hyresrätten är en ofta efterfrågad upplåtelseform.

### Synpunkter

#### Området

Den del i planen som ligger nordost om gångvägen föreslås utgå, markerad A i bifogad karta. En bebyggelse i den delen kommer ofrånkomligen att generera biltrafik över gångvägen och blir då ett störande inslag för oss boende på Koriandergränd och en konflikt för gående på gång- och cykelvägen.

#### Husen

Bebyggelsen som föreslås i delområde 2, mot Koriandergränd, anges till 2-3 våningar. Vi vill att planen begränsar höjden till 2 våningar för att mer harmoniera med befintliga radhus på Koriandergränd och minska insynen.

#### Befintliga träd

Vi vill att en trädridå sparas mellan gång- och cykelvägen och den tillkommande bebyggelsen.

#### Bilväg

Det finns inte angivet i planen men vi vill att all anslutningstrafik till etapp 2 sker via Kryddvägen. För att minimera trafikbuller mot Koriandergränd vill vi också att vägen dras inom området i princip enligt B i bifogad karta. På så vis bildar den nya bebyggelsen ett bullerskydd och konflikt med gång- och cykelvägen undviks.

#### Uteplatser

För att behålla den känsla av ostördhet på uteplatserna som finns på Koriandergränd vill vi att de nya husens uteplatser anläggs i husens sydvästliga läge.

#### Gångvägen

Det är bra att det anges att gångvägen ska bevaras. Våra synpunkter är att den behöver rustas upp och dräneras. Däremot anser vi att den fortsatt ska vara grusad, alltså inte asfalteras.

#### Bebyggelsen

Det finns ett underskott av hyresrätter i Tyresö. Därför anser vi att det ska bli en övervägande del hyresrätter i området. Främst små lägenheter.

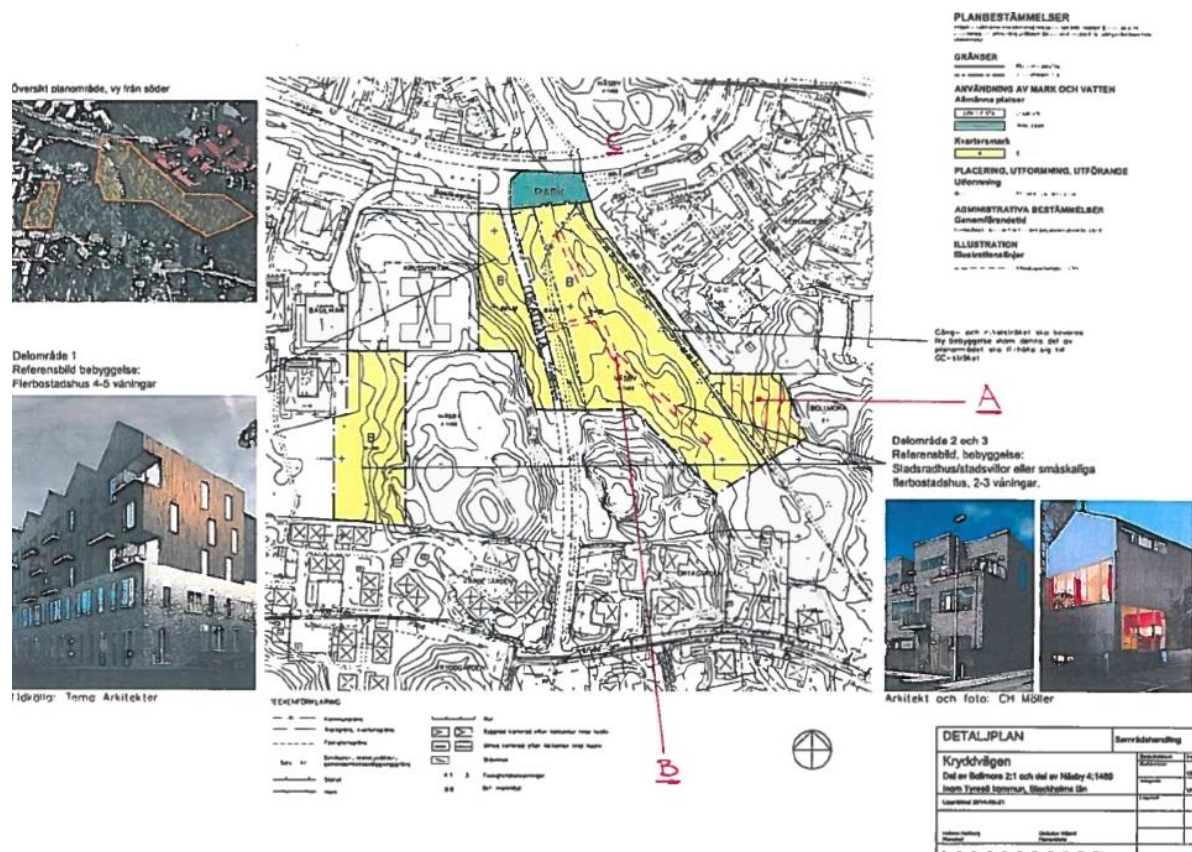
#### Övrigt

Återvinningsstationen som måste flyttas föreslår vi placeras på andra sidan Farmarstigen på plats markerad med C i bifogad karta.

Busshållplatsen föreslår vi görs om för ökad trafiksäkerhet både för gångtrafikanter och övrig trafik.

Vattentrycket på Koriandergränd är väldigt lågt. I samband med nya bostäder är risken att det blir än lägre. Vi vill därför att åtgärder vidtas för att öka ledningstrycket.

Vi förutsätter också att både materialval och byggmetoder sker med ett för miljön hållbart sätt.



**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. För svar till frågor rörande andra etapper än etapp 1 se samrådsredogörelse för hela Kryddvägenområdet, samt kommande planhandlingar till etapp 2 & 3.

Angående planområdets avgränsning: Denna utgår från det beslut som togs i Miljö- och Sambällsbyggnadsutskottet (MSU) i april 2014. Som grund till denna ligger den naturvärdesinventering/ landskapsanalys som genomfördes i samband med att planarbetet initierades.

Angående återvinningsstationen: se svar ovan (yttrande från Länsstyrelsen samt FTI).

Från kommunens sida är vi medvetna om att trafikområdet vid och i anslutning till busshållplatsen kräver en översyn då det idag inte fungerar tillfredsställande ur trafiksäkerhetssynpunkt. Åtgärder för att åstadkomma högre trafiksäkerhet och tillgänglighet har påbörjats och kommer att fortllöpa under det fortsatta planarbetet.

Synpunkter gällande vattentrycket har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och vid utbyggnaden av vatten och avlopp i området. Ny bebyggelse planeras att anslutas till nya ledningar som ska dras i Kryddvägen.

Gällande materialval och bygghetoder så har kommunens högt ställda krav på hållbart byggande och s.k. grön design. För mer information om detta se det kvalitetsprogram som hör till planen.

Gällande att de nya lägenheterna bör upplåtas med hyresrätt, se svar till Hyresgästföreningens yttrande. Byggherrens ambition är att variera lägenhetsstorlekarna i projektet, varför en andel kan väntas bli små, detta regleras dock inte i detaljplanen.

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 13. Synpunkt från boende på Örtagården 7

I dokumentet "Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Bostäder vid Kryddvägen" i bildtexten på sid 4 under kapitlet "Bakgrund" står det att flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för det utvecklingsområde som är utpekade i Översiktsplanen 2008. Vi hävdar att det markerade området är mer än dubbel så stort som det i översiktsplanen utpekade området. Påståendet om att man efter förstudien gått vidare med ett mer begränsat planområde är därmed direkt vilseledande. Istället är det så att delområde 1 har tillkommit, delområde 2 har utökats mot sydost och delområde 3 har väsentligen ändrats i förhållande till gällande översiktsplan.

Vi anser att GC-stråket öster om delområde 2 måste bevaras i sin helhet och mestadels oförändrat. Under inga omständigheter får det byggas på ett sådant sätt att någon vägbana korsar detta GC-stråk. Då förstörs hela stråkets och områdets karaktär. Därför får det inte vara någon ny bebyggelse öster om detta stråk, d.v.s. den delen av delområde 2 måste utgå ur planområdet. Väster om GC-stråket kan det vara möjligt med ny bebyggelse, även i den sydligaste delen som utgör en utökning av området jämfört med översiktsplanen från 2008. Kravet är då att det inte blir någon ny bilgata som löper intill och parallellt med det befintliga GC-stråket. Biltrafiken i den kvarvarande delen av delområde 2, bör ordnas så att infarterna utgår från Kryddvägen och löper inom området, med väsentligt avstånd till, eller huskroppar mellan, vägarna och GC-stråket. Infartsvägar från Kryddvägen kunde möjligen avslutas i vändzoner intill GC-stråket, dock inte längst i söder, eller hellre i en lokal slinga som inte går ned hela vägen till GC-stråket. Se bifogade idéskisser.

Förslaget med stadsvillor inom delområde 2 är bra, men bebyggelsen närmast GC-stråket bör vara låg, max två våningar. Längre västerut kan man bygga lite högre.

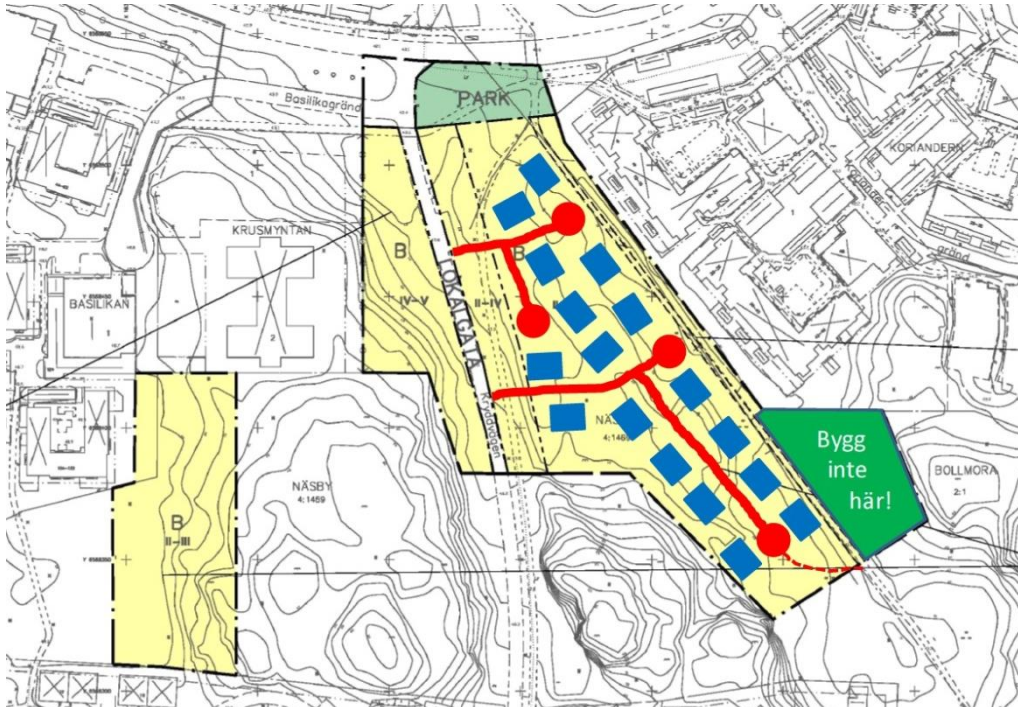
Det är acceptabelt om GC-stråket måste asfalteras inom delområde 2, men söder om delområde 2 fram till Barnsjöspåret måste grusvägen bevaras. Bäst är nog ändå att ha kvar grusvägen på hela sträckan. Vi antar att hela GC-stråket kommer att få belysning. Det vore då önskvärt att belysningen på åtminstone den grusade sträckan söder om delområde 2 släcks och tänds synkroniserat med motionsspåret runt Barnsjön. Detta för att inte ljusförorena vår tomt och våra sovrum mot öster i onödan nattetid. Norr om planområdet fortsätter ju detta GC-stråk på andra sidan övergångsstället vid Koriandergränds busshållplats. Även denna korta grussträcka skulle kunna belysas fram till den asfalterade GC-vägen som går i öst-västlig riktning norr om förskolan Kardemumman.

Istället för att uppföra lekplatser inom delområde 2, föreslår vi att man istället utvecklar, eller snarare återuppför, lekplatsen norr om bebyggelsen vid Koriandergränd på de öppna ytorna öster om grusplanen vid scoutstugan.

Det är oerhört viktigt att inga avverkningar sker i skogen utanför planområdet. Vi förutsätter att kommunen bevakar detta noga, liksom att man bevakar att eventuella restriktioner för markarbeten och trädfallning inom planområdet verkligen följs av entreprenörerna. De flesta i vårt villaområde minns den katastrofala skogsskövlingen vid Barnsjön i samband med byggnationen vid Peppargränd år 2006. Detta får inte upprepas!

Vad gäller delområde 1 och delområde 3 har vi inga synpunkter.

### Idéskiss A och B från sakägare



**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. För svar till frågor rörande andra etapper än etapp 1 se samrådsredogörelse för hela Kryddvägenområdet, samt kommande planhandlingar till etapp 2 & 3.

#### 14. Synpunkt från boende på Basilikan 1

Vi skriver till er på samhällsbyggnadsförvaltningen angående bostadsprojektet som planeras mellan Koriandergränd och Basilikagränd.

Vi tycker det är beklagligt att kommunens policy är att bygga på nästan varje liten skogsplätt. Vi människor behöver ha dessa små dungar för att må bra. De är mycket värdefulla. Från barn som leker där och bygger kojor till hundägare som rastar hunden och till oss andra för att plocka blåbär och svamp. För oss som har skogen intill husknuten värdesätter att kunna sitta på uteplatsen på baksidan och lyssna på fågelsång och titta när ekorren och fåglarna kommer till vår lilla damm och dricker vatten. Detta är något som inte går att värdesätta i pengar men däremot för människans välbefinnande. Nu hotas denna idyll i och med detta bostadsprojekt som i princip innebär att vi på Basilikagränd 114 till 120 får nya hus och kanske parkeringsplatser bara ett par meter ifrån våra uteplatser.

Om inte dessa argument är tillräckliga så föreslår vi följande:

Att man låter en remsa av buskar och träd inom ca 20 meter från staketet från våra uteplatser få vara kvar. Där finns ett par mindre ekar, sälj och vide som är viktig för bina på våren innan andra blommor blommar. Det finns också ett par anlagda rabatter där. Eftersom där finns ett dike och en sänka som är blötfyllda på vår och höst så trivs flera arter grodor, paddor och även kopparödlor. Vi föreslår också att man bevarar den äldre ek som finns inom det uppritade området. Det går kanske att bygga runt den. Med tanke på djur- och växtliv så vill vi att det görs en ordentlig inventering av det så att det med säkerhet kan uteslutas att det finns några fridlysta arter i området.

Sen hoppas vi verkligen att det område som varit ett kolonilottsområde (mellan Basilikagränd och Kryddgårdsgårdsgränd) får vara kvar som just ett område att odla på. Det har varit vilande ett antal år men vi är några som startade upp med odlingar där förra året. Det området tycker vi absolut kan utvecklas ännu mer. Om ni öppnar upp vattenposten, bygger en kompost, sågar ner några träd och gräver upp allt ogräs så är vi övertygade om att fler är intresserade av att odla. Det är ju också en av Tyresö kommuns policy att främja ett gröna vågen-tänkande.

För mig och min sambo är detta otroligt viktigt då vi lagt ner flera hundra timmar och nästan 20 000 kronor på att gräva bort allt ogräs, sätta upp hönsnätsstaket runt hela lotten, pallkragar, lägga stenplattor i gångar, forsla dit grus, jord och gödsel, plantera bärbuskar, så och plantera rotfrukter, grönsaker, bär och kryddor. Så därför ber vi på våra bara knän att ni utesluter odlingsområdet från att bygga bostäder på.

Ni får gärna maila tillbaka så att vi vet att ni fått detta mail och om det kommer till detaljerade ritningar så bistår vi gärna med upplysningar om vilka områden som vi menar bör uteslutas från byggande.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. För svar till frågor rörande andra etapper än etapp 1 se samrådsredogörelse för hela Kryddvägenområdet, samt kommande planhandlingar till etapp 2 & 3.

*Gällande att naturmark tas i anspråk så måste tyvärr bevarandet av dessa vägas mot behovet av nya bostäder, vilket är mycket stort i hela Stockholmsområdet. Kommunen har enligt lag ansvar för att tillgodose detta och Kryddvägen pekades ut som utvecklingsområde redan i översiktsplanen från 2008. Kommunens intention och strategi är att bitta och utveckla områden genom förtätning. Att förtäta områden och på så sätt kunna utnyttja befintlig infrastruktur i form av gator, ledningar och*

*sambällsnyttiga funktioner innebär högre resurseffektivitet och bidrar till en mer hållbar utveckling, sett ur ett samhällsbyggnadsperspektiv, men gör också att de grönområden som bevaras kan vårdas och utvecklas för ökade rekreativa värden exempelvis.*

## 15. Synpunkt från boende på Angelikan 1

Vart är ”Trivsamma Tyresö” på väg? Skall det bli en stad av alltihop? Det finns snart inte en närskog kvar i det förut så underbara Tyresö. För att nå naturen måste man snart ta bilen och det är inte klokt.

Om ni tänker förstöra den underbara lilla grus- och gräsväg som går mellan Basilikan och Koriandern vet jag inte vad jag gör. Det är ett fantastiskt parti av Tyresö som alla vi som är ute och rör oss njuter av just för dess stillhet och bevarade natur. Det är som att komma ut på landet direkt och det är en oas i området. Jag går där praktiskt taget varje dag och fler med mig.

Det är säkert ingen konst att smacka upp hus tätt, tätt, tätt och få plats med många människor på en minimal yta, men hur tänker man trafikmässigt? Det är redan nu en strid ström av bilar från Farmarstigen mot Njupkärrsvägen och hur kommer det sedan att bli? Skall vi sitta i köer för att komma ut ur området? Nu är ju inte Skogsstaden och Skogshöjden klara ännu, men jag ser redan framför mig hur det kommer att vara. Fyll sedan på med alla nya bilar från Kryddvägen. Förfärligt rent ut sagt.

Hur skall kommunen klara av snöröjningen i ytterligare nya områden när den inte klaras av idag? Tänker främst på de 3 tuffa vintrarna som vi har haft bakom oss på 2010-talet. Det har varit KAOS för det finns ingenstans att lägga snön. I alla små fina rondeller som byggs, vilka rejäla plogbilar skall komma fram där? Nä, det är lätt att bygga hus på de små gröna plättar som finns kvar, men resten bör väl också fungera tillfredsställande?

Hur skall Centrum svälja ännu fler invånare när det redan idag är fullt på parkeringarna i Centrum en vanlig helg?

Det är nog dags att ta bort ordet ”Trivsamma” från Tyresös slogan för anledningen till att jag och många med mig vill bo här är snart tyvärr borta.

**Svar:** *Se svar ovan till yttrande nr. 8 och nr. 14.*

## 16. Synpunkt från boende på Basilikan 1

Jag bor precis vid lokalgatan som går mot parkering och äldreboende i dag. Hastigheten på bilarna är ofta ganska hög utanför min baksida. Jag har barn och det bor massor barn i området. Jag önskar starkt att man i byggplanerna tar med att man på något sätt måste få ner hastigheten, tex med gupp, blomlådor eller dylikt. Hastigheten är ett problem i dag och vi boende har påtalat detta tidigare men jag önskar trycka på vikten av att man gör något åt detta, helst innan det händer något.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta detta i det fortsatta planarbetet.*

## Övriga enskilda

### 17. Synpunkt från boende på Odlingslotten 19

Jag protesterar helt mot planerna på bygget vid kryddvägen 1, 2 och 3.  
Det blir alldeles för tätbebyggt.

*Svar: Kommunen noterar detta.*

### 18. Synpunkt från boende på Odlingslotten 8

Vi tycker att det saknas lek i området. Vi tycker att det borde finnas pulkabacke och gungor. Fixa till vid Barnsjön, t.ex. ta bort sly framför bryggan vid den lilla dungen, fyll ut och anlägg gräsmatta framför bryggan. Många barnfamiljer och äldre badar här, men det är inte så vistelsevänligt.

Vi använder inte odlingslotterna vid Basilikagränd, då vi har egen tomt, men tror inte att det vore dåligt att utveckla dessa för de som bor i lägenhet.

Vi rör oss ofta längs gång- och cykelvägen mellan Koriandergränd och Kryddvägen. Vi vill ha kvar en säker gångväg, utan korsande biltrafik. Vi och många andra använder denna gångväg.

*Svar: Kommunen noterar synpunkterna. För svar till frågor rörande andra etapper än etapp 1 se samrådsredogörelse för hela Kryddvägenområdet, samt kommande planhandlingar till etapp 2 & 3.*