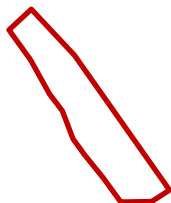


Detaljplan för

Bostäder vid Granängsvägen

Del av fastigheten Bollmora 1:94
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Karta med planområde

Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN.....	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	4
Ändringar i planen efter samrådet	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	5
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
1. Allmänt om samrådet och planprocessen	6
2. Stadskaraktär, täthet och grönområden	6
3. Gator och trafik.....	7
4. Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet	8
5. Teknisk försörjning	8
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	10
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	10
Enskilda ledningshavare	13
Intresseorganisationer	14
Enskilda.....	15

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Denna detaljplan, inom del av fastigheten Bollmora 1:94, skapar byggrätt för 70-80 bostadslägenheter i flerbostadshus. Små studiolägenheter eller lokaler för centrum-ändamål får inrymmas i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa ett bebott och tryggt gaturum vid denna del av Granängsvägen. Förgårdsmark mot gatan aktiveras med huvudentréer till bostäder och uteplatser till studiolägenheter/lokaler. Studiolägenheter är bostäder på maximalt 35 m² med upphöjda uteplatser mot gatan som omgärdas av grönska och räcken som skyddar från insyn och trafikbuller.

Gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar kompenserar den naturmark som tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Sammanlagt har 15 yttranden inkommit, varav tre är från närboende. Länsstyrelsen, Försvarsmakten och Luftfartsverket har inga erinringar mot förslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Trafikförvaltningen/Landstinget har inget att invända mot att förslaget avviker från kommunens översiktsplan med hänvisning till att förslaget överensstämmer med RUFs 2010 beskrivning av den regionala stadsbygdens mål: sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper.

Ett antal remissinstanser har haft synpunkter på hur planhandlingarna kan förtydligas t.ex. har Lantmäteriet påpekat att detaljplanens rättsliga och ekonomiska konsekvenser bör framgå tydligare i planbeskrivningens genomförandedel. Skanova och Vattenfall vill säkerställa att deras ledningar ska kunna finnas kvar inom området. Vattenfall önskar en elnätstation inom planområdet för att öka kapaciteten i elnätet.

Tre yttranden har inkommit från närboende i Bollmora Berg. De är kritiska till punkthusens höjd (7-våningar) och placeringen av de nya bostadshusen i Bollmora Bergets parkslänt. Dessa kommer att minska parkmarken och, enligt vad de tror, skymma utsikten och skugga befintliga bostadshus på berget. En närboende efterlyser en redovisning av samtliga detaljplaneprojekt runt Bollmora Berget samlade i en helhetsbild samt efterfrågar 3D-bilder på hur utsikten från närliggande hus på Bollmora berget påverkas när de nya husen sticker upp 2-3 våningar över bergets nivå.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samråd i maj 2016 bedömt att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 3-27 maj 2016.

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Ett samrådsmöte har hållits kvällstid den 17 maj 2016 med berörda i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen har omarbetat planförslaget efter samrådet och utrett följande frågor:

- Bebyggelsens placering för att minska ingreppen i naturmarken.
- Förgårdsmarkens utformning och sockelvåningens utseende och innehåll för att samverka med kommunens planer för Granängsvägen.
- Trädbeståndet i och i anslutning till planområdet och skyddsåtgärder för dessa.
- Bergkvalitet i och i anslutning till planområdet.

Fördjupade utredningar och inkomna synpunkter har resulterat i ett antal förändringar.

- Bebyggelsen har förskjutits cirka tio meter söderut.
- En remsa kvartersmark mot Granängsvägen har planlagts som gatumark för att rymma allmän gångbana och fickor för angöring och avfallshämtning.
- Trädinventering har gett underlag för en text i planbeskrivningens genomförandedel om anpassning till och skydd/återställande av naturmark.
- Utredning av bergkvalitet har medfört komplettering av texten i planbeskrivningens genomförandedel om att den branta sluttningen väster om planområdet ska rensas från både lösa block och löst sittande berg som kan utgöra risk för blockutfall.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bearbetningen av planförslaget har tillgodosett och besvarat de synpunkter som inkommit under samrådet.

Byggnadsförslagets anpassning till omgivningen har också förbättrats.

Ändringar i planen efter samrådet

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna inför granskningsskedet:

- Planområdet har utökats med cirka 700 m² (från 3700 till 4400 m²) mot väster för att inrymma ytor för hantering av yt- och dagvatten samt förbättrad tillgänglighet och markanpassning till bostadsgårdarna. Området i anslutning till naturmarken får inte förses med byggnad och har fått en planbestämmelse (n₁) som kräver att marken ska utformas så att anslutningen mellan naturmark och terrassbjälklag/bostadshus blir så naturlig som möjligt.
- Bebyggelsen har skjutits cirka tio meter söderut och utvändig markparkering i den södra delen har flyttats till den norra delen där området för markparkering blivit något större. På detta vis har schakt och ingrepp i naturmarken begränsats i både den norra och södra delen av planområdet. Det har också medfört att en del av hållmarken mot kommunens gång- och cykelväg i söder kan bevaras.
- Förgårdsmarkens bredd har anpassats till kommunens planer för ombyggnad av Granängsvägen.
- Ett område för elnätstation har skapats i den norra delen av planområdet.
- Planbestämmelser och beteckningar har anpassats till Boverkets nya riktlinjer.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har inkommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har tillgodosett:

- Synpunkter från närboende har inte till alla delar tillgodosetts.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt/ Erinran
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2016-05-26	Nej
2. Lantmäteriet	2016-05-16	Ja
3. Trafikverket	2016-05-24	Ja
4. Trafikförvaltningen	2016-05-30	Ja
5. Södertörns brandförsvarsförbund	2016-05-19	Ja
6. Försvarsmakten	2016-05-06	Nej
7. LVF, Luftfartsverket	2016-05-11	Nej
8. SGI, Statens geotekniska institut	2016-05-27	Ja
Enskilda ledningsoperatörer		
9. Vattenfall Eldistribution	2016-05-27	Ja
10. Skanova	2016-05-26	Ja
11. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen	2016-05-26	Ja
Intresseorganisationer		
12 Naturskyddsföreningen	2016-05-27	Ja
Enskilda		
13. Boende på Granitvägen 4B	2016-05-26	Ja
14. Boende på Granitvägen 4B	2016-05-27	Ja
15. Boende på Granitvägen 2-4	2016-05-27	Ja

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

1. Allmänt om samrådet och planprocessen

Synpunkt

Naturskyddsföreningen menar att det är olyckligt att kvalitetsprogram, gröna strategier, gestaltungsprogram och krav på energihushållning m.m. upprättas först efter samrådsskedet. Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog. Föreningen anser också att det är förvånande att marken direktanvisas till en exploatör utan konkurrens.

Svar: *Naturskyddsföreningens synpunkter på kommunens planprocess, utbyggnad av kollektivtrafik, markanvisningar m.m. är övergripande frågor som inte hanteras i en enskild planprocess.*

2. Stadskaraktär, täthet och grönområden

Synpunkt

Närboende tycker att de nya husen i 7-våningar är för höga och att husen placeras för nära befintliga byggnader på Bollmora Berg. De tycker också att för mycket berg sprängs bort och ogillar att parkmark försvinner. En närboende befarar att kulturhistoriska stadsbyggnadsvärden försvinner när sluttningen runt Bollmora Berg bebyggs i enlighet med ett flertal olika detaljplaneprojekt. En boende önskar att Bollmora Bergets speciella karaktär ska tas tillvara bättre i stadsbilden.

Närboende framför kritik mot bebyggelsefronten som skymmer utsikten och efterfrågar en skiss som visar utblickar och vyer sett från de intilliggande lägenheterna på Granitvägen 2-4, och sett från de olika våningsplanen. En annan skiss efterfrågas som visar en helhetsbild (stadsbild) av områdets befintliga bostäder i förhållanden till den planerade bebyggelsen vid Granängsvägen, Hasselbacken och Granaten m.fl.

Naturskyddsföreningen är positiv till att bebygga grönytan om effekten av exploateringen lindras genom ekologisk kompensation (grönkompensering). Sockelvåningen bör utföras med terrassbjälklag som tillåter att bostadsgårdarna planteras med träd och buskar. Föreningen förespråkar gröna tak även för 7-våningshusen. Naturskyddsföreningen anser att alla hårdgjorda markytor på kvartersmarken bör utformas med genomsläppliga ytbeläggningar.

Svar:

Idag begränsar den höga och täta skogen utsikten från fönster i huset på Granitvägen 2-4. Det kommer den att göra även efter det att de nya bostäderna är byggda, men i den mån skogen glesas ut kan nya långa utblickar skapas mellan de planerade bostadshusen.

Den stora nivåskillnaden mellan Granängsvägen och Granitvägen gör att det översta bostadsplanet i de planerade husen ligger på ungefär samma höjd som det översta bostadsplanet i Granitvägens bostadshus. Husens närmaste fasader kommer att ligga 35-40 meter från befintligt bostadshus på Granitvägen och öppningarna mellan husen blir cirka 20 meter.

Det betyder att bostäderna på Granitvägen i fortsättningen kommer att ha utblickar mot såväl natur, omgivande landskap och himmel.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanställning av pågående planering och nybyggnad i närområdet. Någon skiss som visar en helhetsbild (stadsbild) av områdets befintliga bostäder i förhållanden till den planerade bebyggelsen vid Granängsvägen, Hasselbacken och Granaten m.fl. har inte tagits fram inom ramen för denna planprocess.

En 20-25 meter bred remsa naturmark blir kvar mellan bostadshuset på Granitvägen och det nya bostadskvarteret. De skador som uppstår på denna naturmark under byggtiden kommer att åtgärdas. Ytterligare 5-10 meter grönmark kommer att finnas mellan naturmarken och de planerade bostadsgårdarna. Detta innebär att området mellan Granitvägen och Granängsvägen, även efter att planerade hus är byggda, kommer att innehålla många träd och mycket grönska.

Planhandlingen har kompletterats med bilder som visar utsikten från några bostadsfönster i huset på Granitvägen 2-4 efter det de planerade bostadshusen är byggda.

Ett genomförande av detaljplanen kan, i bästa fall, ge Bollmora Berg en närmare kontakt med samhället som helhet.

Naturskyddsföreningen i Tyresö redovisar en rad förslag till hur grönytor kan arbetas in i bebyggelsen. Bebyggelseförslaget som ligger till grund för detaljplanen innehåller gårdshäcklag som ska vara möjliga att planteras. Detta reglerats också med en planbestämmelse i plankartan. Föreningens övriga förslag till grönkompensering är möjliga att utföra men har inte reglerats i detaljplanen.

3. Gator och trafik

Synpunkt

Trafikförvaltningen/Landstinget anser att utformningen av Granängsvägen måste följa riktlinjerna i RiBuss. Trafikförvaltningen önskar delaktighet i arbetet. Hållplatser kan med fördel tillgänglighetsanpassas. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Svar: *Ombyggnaden av Granängsvägen är ett separat projekt som inte hanteras i denna plan. Upprustningen av Granängsvägen sker senare och utformning kommer att ske i samråd med Trafikförvaltningen.*

4. Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Synpunkt

Naturskyddsföreningen har efterfrågat en grön strategi och åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden samt efterfrågar byggnaders energieffektivitet. Synpunkter framförs även på redovisning av cykelparkeringar och eluttag till elbilar etc. Initiativ till bilpool, lådcykelpool, cykelverkstad och återbruksrum bör ingå i projektet.

Naturskyddsföreningen har framfört synpunkter på solinfall för de enkelsidiga smålägenheterna med uteplats i nordost och närboende har påpekat risken för skuggpåverkan på närliggande bebyggelse på Bollmora Berg. Kompletterande solstudier efterfrågas som visar solens läge under även den mörka delen av året.

En närboende befarar ökat buller från intensivare bil- och kollektivtrafik, och menar att området mellan befintliga och nya hus ändras till ett icke bilfritt.

Svar

Gemensamma tvättfunktioner, bil-, lådcykelpool, cykelverkstad och återbruksrum är möjliga att åstadkomma inom planområdet men detta regleras inte i detaljplanen.

De enkelsidiga smålägenheterna med uteplats i nordost får direkt solljus under förmiddagen. Andra tider på dygnet har bostäderna öppna utblickar mot solbelysta bostadsgårdar öster om Granängsvägen.

En mindre del av planområdets norra del kommer att användas för parkering och angöring. Intensivare bil- och kollektivtrafik bedöms få en försumbar påverkan på bullernivån i närområdet.

5. Teknisk försörjning

Synpunkt

Lantmäteriet har framfört synpunkter på att detaljplanens rättsliga och ekonomiska konsekvenser bör framgå tydligare i planbeskrivningens genomförandedel. Lantmäteriet haft synpunkter på plankartans redovisning av ledningsområden och planavgränsning.

Södertörns brandförsvarsförbund har framfört sedvanliga synpunkter på utformningen med hänsyn till insatsmöjligheter, brandförsörjning och processen efter detaljplaneskedet, (hänvisar till olika PM).

SGI delar teknikkonsultens och kommunens bedömning om att en stabilitetsutredning ska utföras i arbetet med detaljplan för kartläggning av utformning och stabilitet.

Vattenfall eldistribution har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall behöver bemöta expansionen med en ny elnätstation inom planområdet.

Skanova har markförlagd teleledning inom detaljplaneområdet.

FTI ser positivt på att källsortering av förpackningar och tidningar finns, men detta framgår inte av plankartan.

Svar:

Planens rättsliga och ekonomiska konsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen. Planhandlingen har även i övrigt rättats och kompletterats med avseende på Lantmäteriets synpunkter.

Exploatören kommer att följa de säkerhetsåtgärder som Södertörns brandförsvarsförbund rekommenderar.

Elnätstation planläggs i planområdets norra del, efter samråd med Vattenfall Eldistribution. Inmätning av ledningar i anslutning till planområdet görs inför markarbeten.

Inmätning av Skanovas ledningar i anslutning till planområdet görs inför markarbeten.

Planförslaget innehåller inte någon miljöstation. Två rum för avfall med möjlighet för viss källsortering planeras i bottenväningen mot gatan.

Geoteknisk undersökning som utförts av Structor (januari 2016) har kompletterats av Tyréns AB (november 2016) med sprickkartering och bergkvalitetsbedömning av bergområdet längs Granängsvägen.

Tyréns kompletterande undersökning visar att

- *Det kommer det att vara nödvändigt att rensa den branta sluttningen väster om planområdet från både lösa block och löst sittande berg som kan utgöra risk för blockutfall.*
- *Grundläggning av befintlig stödmur vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet bör beaktas så att den inte påverkas av kommande bergarbeten.*
- *Markförändringar och slänter i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att kräva efterföljande stabilitetsåtgärder och förstärkningar för att förebygga risk för blockutfall. Slänter behöver projekteras med hänsyn till boendemiljö. Även behov av och åtkomst för framtida besiktning och underhåll bör beaktas.*

Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter under rubriken PLANFÖRSLAG /Geotekniska förhållanden och under GENOMFÖRANDE, EKONOMI OCH ANSVAR/Tekniska frågor/Geotekniska frågor.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga erinringar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

2. Lantmäteriet

Ett u-område ska avgränsas med en administrativ linje på plankartan.

Detaljplanens rättsliga och ekonomiska konsekvenser måste framgå bättre i planbeskrivningen.

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark men på flera ställen i samrådshandlingens planbeskrivning omnämns allmän platsmark. Om detta avser mark som påverkas av ombyggnad av Granängsvägen bör detta förtydligas. Kommun bör säkerställa att det inte ligger kvar en remsa naturmark mellan planområdet och gatumarken.

Befintliga ledningar bör säkras med en egenskapsbestämmelse. Nya ledningsrätter bildas med u- eller l-områden. Det bör framgå tydligare att ledningsrätt kan komma att omprövas och att detta kan resultera i ersättning. Är syftet att skapa flera fastigheter för annars finns ingen möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. Ansökan om fastighetsbildning bör tas bort om inga fastighetsregleringar kommer att genomföras.

Det saknas vissa fastighetsbeteckningar och fastighetsgränser på grundkartan.

Svar:

Planens rättsliga och ekonomiska konsekvenser har förtydligats i planbeskrivningen. Planhandlingen har även i övrigt rättats och kompletterats med avseende på Lantmäteriets synpunkter.

Inga befintliga ledningar, utöver fjärrvärmeledningen, finns inom planområdet. Ny ledningsrätt för fjärrvärmeledning bildas med u-område. Flytt av fjärrvärmeledning ordnas av exploatören i samråd med ledningsägaren och bekostas av kommunen.

Planen ger möjlighet till såväl en fastighet som flera.

3. Trafikverket

Sammanfattning av Trafikverkets yttrande. Trafikverket framför att Luftfartsverket är sakägare till CSN-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. LFV står till tjänst med att utföra en flyghinderanalys samt luftrumsutredningar. Vid byggnader och objekt över 20 meter behöver en flyghinderanalys genomföras.

Svar: LFV har i sitt samrådsyttrande meddelat att de inte har någon erinran mot förslaget.

4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Detta yttrande lämnas efter internt samråd med Tillväxt- och Regionplane-förvaltningen vid Stockholms län. Bollmora redovisas i RUFS 2010, Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Landstinget anser att kommunens utbyggnadsområden och bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom den regionala stadsbygden som anges i RUFS 2010. Med den regionala stadsbygden avses stråk och områden som är tillgängliga inom 1200 meter från stationer i spårsystemet. Här bör stadsutvecklingen stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Landstinget har således inget att erinra sig mot att förslaget avviker från kommunens översiktsplan.

I planbeskrivningen anges att Granängsvägen kommer att behöva byggas om i samband med planens genomförande. Utformningen av Granängsvägen måste följa riktlinjerna i RiBuss och trafikförvaltningen önskar delaktighet i arbetet. Hållplatser kan med fördel tillgänglighetsanpassas. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Detta såväl till intilliggande hållplatser som till terminalen i Tyresö C.

Svar: *Ombyggnaden av Granängsvägen är ett separat projekt som inte hanteras i denna plan. Upprustningen av Granängsvägen sker senare och utformning kommer att ske i samråd med Trafikförvaltningen.*

5. Södertörns brandförsvarsförbund

Insatsmöjligheter

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer/ingångar måste beaktas. Avståndet mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Södertörns brandförsvår förordar att utrymning från bostäder bör kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stege, enligt PM 615 Brandskydd i praktiken. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphusen så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med så kallade Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313. För planförslagets byggnader ser det ut som att Tr-2 trapphus är en förutsättning för att personer ska kunna utrymmas enligt Boverkets byggregler, p.g.a. av lägenheternas invändiga utformning. Om utrymning ändå kommer att ske med stegutrustning måste uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finnas (PM 609).

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning ska finnas i tillräcklig omfattning. Riktlinjer beskrivs i VAV P83, där det anges att avstånd mellan brandposter i konventionella system maximalt bör vara 150 meter.

Efter detaljplaneskedet

Södertörns brandförbund önskar bli kallade till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att, som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd, vid behov, delta i kommande byggprocess. Det gäller för den planerade bebyggelse som klassas som Br0- eller Br1-byggnad enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Alla PM finns att hämta på <http://sbff.se/om-oss/dokumentbibliotek/>.

Svar: *Exploatören kommer att följa rekommenderade säkerhetsåtgärder.*

6. Försvarsmakten

Ingen erinran.

7. Luftfartsverket, LfV

Ingen erinran.

8. SGI, Statens geotekniska institut

För grundläggning kommer jord- och bergschakt att erfordras.

SGI delar konsultens (Structor) rekommendation att bergsakkunnig konsulteras för att kartera sprickriktningar och bedöma bergets kvalitet. Vid sprängningsarbeten ska kvarstående bergsslänter rensas och säkras för att hindra blocknedfall. Detta måste säkerställas inom detaljplanen.

Utanför planområdet i väster visar planhandlingarna att det finns relativt brant sluttande fastmarkspartier. Inom fastmarkspartierna behöver risk för ytliga bergras/blocknedfall, som kan påverka området, kartläggas.

Jorden innehåller silt och är därför mycket flytbenägen vid vattenmättat tillstånd. SGI delar kommunens bedömning om att en stabilitetsutredning ska utföras i arbetet med detaljplanen. Utformningen och stabiliteten ska kartläggas.

Under förutsättningar att ovannämnda förhållanden kartläggs i detaljplanearbetet har SGI inga invändningar mot förslaget. Om åtgärder eller restriktioner krävs med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, ska dessa tydligt redovisas och säkerställas i detaljplanen.

Svar: *Geoteknisk undersökning som utförts av Structor (januari 2016) har kompletterats av Tyréns AB (november 2016) med sprickkartering och bergkvalitetsbedömning av bergområdet längs Granängsvägen.*

Tyréns kompletterande undersökning visar att

- *Det kommer att vara nödvändigt att rensa den branta sluttningen väster om planområdet från både lösa block och löst sittande berg som kan utgöra risk för blockutfall.*
- *Grundläggning av befintlig stödmur vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet bör beaktas så att den inte påverkas av kommande bergarbeten.*
- *Markförändringar och slänter i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att kräva efterföljande stabilitetsåtgärder och förstärkningar för att förebygga risk för blockutfall. Slänter behöver projekteras med hänsyn till boendemiljö. Även behov av och åtkomst för framtida besiktning och underhåll bör beaktas.*

Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter under rubriken:

PLANFÖRSLAG/Geotekniska förhållanden och under GENOMFÖRANDE,
EKONOMI OCH ANSVAR/Tekniska frågor/Geotekniska frågor.

Enskilda ledningshavare

9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall behöver förstärka elnätet i området för att möta den expansion planen medger. På bifogad karta föreslår vattenfall en ny nätstation. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elledningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall, tfn: 020-821000 eller hemsidan. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Det beställs på www.ledningskollen.se, om ärendet brådskar kontakta vattenfalls kundtjänst (kostnaden för uttryckningen debiteras beställaren).

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Markförlagda kablar får inte byggas över och säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ska uppfyllas. Kontaktperson för plan- och byggfrågor är Björn Sommarström.

Svar: Elnätstation planläggs i planområdets norra del, efter samråd med Vattenfall Eldistribution. Inmätning av ledningar i anslutning till planområdet görs inför markarbeten.

10. Skanova

Skanova har markförlagd teleledning inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta flyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningskarta skickas digitalt (dwg-format) för att infogas på plankartan (kontakta eldningskollen). Även kabelanvisning beställs via ledningskollen. För elledningssamordning kontakta Johanna Wärm Ljungblom, Skanovas Nätförvaltning (08-604 04 90 (vxl)).

Svar: Inmätning av ledningar i anslutning till planområdet görs inför markarbeten.

11. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen

FTI har synpunkter på att det i samrådshandlingen nämns att det i planområdets norra del ska uppföras en miljöstation. Om kommunen menar återvinningstation för källsortering av förpackningar och tidningar är FTI nöjda. Det framgår dock inte av plankartan att det finns yta avsatt för miljöstation.

Svar: Planförslaget innehåller inte någon miljöstation. Två rum för anfall med möjlighet för viss källsortering planeras i bottenvåningen mot gatan.

Intresseorganisationer

12. Naturskyddsföreningen i Tyresö

Trots att planförslaget inte är förenligt med översiktsplan 2008 som anger naturmark anser Naturskyddsföreningen att det ur flera synpunkter är lämpligt att exploatera det 3 700 m² stora området med bostäder. Det är under förutsättning av att effekten av exploateringen lindras genom ekologisk kompensation (grönkompensering) i så stor utsträckning som möjligt t.ex. med åtgärder enligt nedan:

- Gården och bottenvåning bör utföras med bjälklagskonstruktion som tillåter plantering med träd och buskar. Jämför gård NTC Kv.5.
- Högdelarnas yttertak bör utföras som semi-extensiva gröna tak.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ växtväggar t.ex. vid takterrasserna på plan 2 och 7.
- Alla hårdgjorda markytor på kvartersmarken bör utformas med genomsläppliga ytbeläggningar t.ex. betongmarksten, armerat gräs, stenmjöl eller likvärdigt.
- Räckan på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med s.k. ”gröna balkongväggar” t.ex. genom spaljéer.

Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade. Därför är det olyckligt att kvalitetsprogram, gröna strategier, gestaltungsprogram och krav på energihushållning m.m. upprättas först efter samrådsskedet. Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös omfattande bostadsbyggnadsprogram måste följas av en väsentlig utbyggd kollektivtrafik, se klimatbilaga.

Det är förvånande att marken direktanvisas till en exploatör utan konkurrens. Normalt höjs kvalitetsnivån i alla avseenden (även gröna) vid konkurrensförfarande.

Kvarteret bör utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Behovet är stort i flerfamiljshus med många smålägenheter. Initiativ till bilpool, lådcykelpool, cykelverkstad och återbruksrum bör ingå i projektet. De enkelsidiga smålägenheterna med uteplats i nordost får för lite sol.

Svar: Naturskyddsföreningen i Tyresö framför en rad förslag till hur grönytor kan arbetas in i bebyggelsen. Bebyggelseförslaget som ligger till grund för detaljplanen innehåller gårdsbjälklag som ska vara möjliga att planteras. Detta reglerats också med en planbestämmelse i plankartan. Föreningens övriga förslag till grönkompensering är möjliga att utföra men har inte reglerats i detaljplanen.

Föreningens synpunkter på kommunens planprocess, utbyggnad av kollektivtrafik, markanvisningar m.m. är övergripande frågor som inte hanteras i en enskild planprocess.

Gemensamma tvättfunktioner, bil- och lådcykelpool, cykelverkstad och återbruksrum är möjliga att åstadkomma inom planområdet, men inte heller detta regleras i detaljplanen.

De enkelsidiga smålägenheterna med uteplats i nordost får direkt solljus under förmiddagen. Andra tider på dygnet har bostäderna öppna utblickar mot solbelysta bostadsgårdar öster om Granängsvägen.

Enskilda

13. Asta Kebliene och Saulius Keblys, Granitv. 4

Vi bor på Granitvägen och vill ge följande synpunkter:

1. Vi tycker att husen som ska byggas blir för höga.
2. Husen står för nära vårt hus.
3. Det försvinner mycket trä och grönt.

Svar: Se svar under punkt 14.

14. Elisabeth Bargholtz, Granitv. 4B

Som boende på Granitvägen 2-4, är jag emot förslaget (som det ser ut idag). Mitt hus ligger närmast intill det föreslagna planområdet och blir därför värst berört och påverkat av planen. Jag har tillsvidare följande synpunkter:

Det har fokuserats mycket på det enskilda planområdet och dess bebyggelse och tyvärr skissas det enbart från vissa vinklar och håll. Det vore bra med en skiss som ger en helhetsbild (stadsbild) av områdets befintliga bostäder tillsammans med och hur förhållanden är till det föreslagna planområdet vid Granängsvägen, Hasselbacken och Granaten m. fl. Det vore också bra med en skiss som visar utblickar och vyer från de intilliggande lägenheterna på Granitvägen 2-4, och från de olika våningsplanen.

De kolossala punkthusen med dess T-form blir som två-i-ett och framstår som sex hus. De är alldeles för höga, skymmer utsikt och ljus och försämrar bomiljön. De passar inte in i ett naturområde. Sänk byggnadshöjden. Bygg horisontellt. Bygg i harmoni med natursluttningen och vegetationen och framhäv släntens höjdskillnader. Ta vara på områdets speciella karaktär. Avståndet mellan befintliga hus och punkthusen är alldeles för kort.

Försämrade ljud- och ljusförhållanden. Solstudien visar bara ljusförhållanden i mars och juni månad; ljusaste tiden av året. Hur skulle det se ut andra delar av året? Ökat buller från intensivare biltrafik och kollektivtrafik, och området mellan befintliga och nya husen ändras till ett icke bilfritt.

Hur mycket av berget och vegetationen kommer att finnas kvar efter sprängningarna och rensningen?

Det finns risk för att Bollmora Berg, ett kulturhistoriskt värdefullt område, avskärmas och håller på att förstöras.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanställning av pågående planering och nybyggnad i närområdet. Någon skiss som visar en helhetsbild (stadsbild) av områdets befintliga bostäder i förhållanden till den planerade bebyggelsen vid Granängsvägen, Hasselbacken och Granaten m. fl. har inte tagits fram inom ramen för denna planprocess. Planbeskrivningen har också kompletterats med bilder som visar utblickar och vyer från de intilliggande lägenheterna på Granitvägen 2-4.

Idag begränsar den höga och täta skogen utsikten från fönster i huset på Granitvägen 2-4. Det kommer den att göra även efter det att de nya bostäderna är byggda, men i den mån skogen glesas ut kan nya långa utblickar skapas mellan de planerade bostadshusen.

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

En 20-25 meter bred remsa naturmark blir kvar mellan bostadshuset på Granitvägen och det nya bostadskvarteret. Den naturmark i anslutning till planområdet som bevaras ska skyddas i erforderlig omfattning och skador och annan påverkan till följd av byggnadsarbeten ska, i möjligaste mån, återställas till naturmark liknande befintlig naturmark. Ytterligare 5-10 meter grönmark kommer att finnas mellan naturmarken och de planerade bostadsgårdarna. Den naturmark som tas i anspråk för byggnader och hårdgjorda ytor för markparkeringar, tillfarter och förgårdsmark kompenseras med gröna inslag i förgårdsmark och planerade bostadsgårdar. Allt detta innebär att området mellan Granitvägen och Granängsvägen även efter att planerade hus är byggda kommer att innehålla många träd och mycket grönska.

En mindre del av planområdets norra del kommer att användas för parkering och angöring. Denna trafik och eventuell ökning av kollektivtrafik bedöms få en försumbar påverkan på bullernivån i närområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kan, i bästa fall, ge Bollmora Berg en närmare kontakt samhället som helhet.

15. Synpunkt från Monica Rasmusson. Granitv. 2-4

Det har kommit till vår kännedom att Tyresö kommun planerar att bygga ett 7-våningshus på denna plats. Det är helt obegripligt hur man har tänkt från kommunens sida. Planen är att bygga ett hus som helt skymmer utsikten för 40 lägenheter som är belägna på Granitvägen 2 och 4. Vi kommer att se rakt in i ett höghus som står endast 30 meter ifrån vårt hus. Det kommer dessutom att ta bort allt ljus som i dagsläget kommer in i lägenheten. Undertecknad har stor förståelse för att det måste byggas nya bostäder, men varför måste man bygga så höga hus, så att de skymmer utsikten för de som bor på Granitvägen 2-4. Jag har bott i samma lägenhet i 39 år och njuter varje dag av utsikt och ljus. Jag har väldigt svårt att förstå att kommunen har gått med på denna detaljplan. Det vore bra om det gick att få svar på varför huset måste vara 7 våningar och fullständigt förstöra utsikten för 40 lägenheter på Granitvägen 2-4.

Svar: *Se svar under punkt 13.*