

Datum

2018-03-08

KSM2015-918

Mottagare:

Gisela Jaeger & Heinz Sjögren m.fl

Svar angående Apelvägen

Ni har i ett brev daterat den 26 februari 2018 väddat till gehör för den oro som ni känner inför genomförande av projektet *Apelvägen* i Tyresö strand. Ni menar att ett stort antal kommuninvånare känner sig överkörda, negligerade, ledsna och besvikna och att det finns en övertygelse om att det är byggherrarna som helt och hållet dikterar villkoren för byggnation i kommunen. Förvaltningen och politiker vill med detta svar visa att era synpunkter är viktiga och därmed försöka tydliggöra de avvägningar som gjorts i processen och varför förslaget för bebyggelsen ser ut som det gör idag.

Stadsbyggnadsprocessen

Kommunens bild är att det är en olycklig missuppfattning att byggaktörerna dikterar villkoren. Det är svårt att som medborgare se hela den process som ligger bakom ett planförfarande och som föranligger en marköverlåtelse. Att inte alla delar går att ta del av beror dock självfallet inte på att vissa delar på något sätt är hemliga eller undanhålls men det skulle vara praktiskt omöjligt och inte heller lämpligt med medborgardeltagande/samråd på alla projektmöten. Den del av processen som ni som medborgare bjuds in till och kan ge synpunkter om är under detaljplaneprocessens bestämda och lagstadgade skeden, det vill säga under samrådsskedet och granskningsskedet. Utöver det förs ärendet upp till politiska beslut vid planbesked, planuppdrag, samråd, granskning och antagande. I samband läggs då handlingar även ut offentligt på webportalen "Insyn" för alla att ta del av.

Utöver det som är lagstadgat för kommunen att samråda om (de formella detaljplanehandlingarna som oftast enbart reglerar markanvändning (t.ex. bostäder eller vägområde) och byggrätt (hur högt man får bygga och vart husen får stå)) så skickar kommunen även ut gestaltungsförslag och kvalitetsprogram som mer i detalj redovisar vad som är tänkt att uppföras/utvecklas på platsen. Den redovisningen är inget lagkrav att samråda om och heller inget som medborgare enligt plan- och bygglagen har rätt att få sina synpunkter prövade om.

När Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar i projekt för utveckling går det inför/under/efter detaljplaneprocessen vanligtvis till så här:

- Förvaltningen går ut med en markanvisning (antingen tävling eller direktanvisning)/en byggaktör hör av sig med förfrågan om mark. Detta är dock en separat process jämfört med planprocessen och drivs utifrån kommunens egenskap som markägare. Att markanvisningsprocessen pågår parallellt med detaljplaneprocessen gör att projektens förutsägbarhet ökar för politiker, tjänstemän, byggaktören och kommuninvånarna. Det gör också att vi ökar genomförandebaroeten i detaljplanerna.
- Förvaltningen sätter upp ramar och krav för projektet. T.ex. vad ska man förhålla sig till på platsen (ex. omgivande bebyggelse, terräng, risker, buller, vattenflöden), vad är viktigt att ta hänsyn till (ex. kultur- och naturmiljövärden), vilka behov finns i området (lägenheter, hyresrätter, bostadsrätter, skola, förskola, äldreboende, särskilt boende etc.), vilka politiska direktiv, beslut och mål finns (mål från kommunplan, särskilda uppdrag, översiktsplan, beslutade program m.m.) och vad är det lämpligt att nyttja området till (vad ger mest nytta i området?).
- Ramarna och kraven för projektet diskuteras på möten med byggaktören, både på tidiga skissmöten innan något förslag arbetas fram och under hela projektet på projektmöten.
- Byggaktören tar fram förslag och lämnar till förvaltningen.
- Förslaget bollas fram och tillbaka mellan byggaktör och förvaltningen och förvaltningen kommer med kommentarer som byggaktören reviderar förslaget efter. Detta bollande kan gå snabbt eller så tar det lång tid beroende på antalet beroenden, komplexitet etc.
- Om förslaget efter revideringar riskerar att gå utanför ramar eller att vara politiskt känsligt görs avstämningar med politiken. Hur avstämningen går till är beroende på vad som behöver stämmas av och förankras.
- När ett förslag finns framarbetet och förankrat tas förslaget upp för beslut om planbesked och först efter ett positivt beslut kan den formella planprocessen påbörjas.
- Under hela planprocessen, både under och mellan de formella samråds- och granskningsskedena pågår diskussion/förhandling med byggaktören och förslaget utvecklas och preciseras gradvis. De stora omtagen tas vid behov efter det formella lagstadgade samrådet och granskningen.
- Efter antagen och laga kraft-vunnen detaljplan fortsätter uppföljning och kontroll av förslaget inför bygglov, och under hela byggnationen fram till slutbesiktning.

- En formell marköverlåtelse för försäljning av kommunal mark görs i samband med att detaljplanen antas. Till ett marköverlåtelseavtal knyts kvalitén för projektet upp genom kvalitetsprogrammet så biläggs avtalet. För att säkerställa att exploatören följer upp avtalet så är avtalet villkorat med att vite ska erläggas om dessa krav och överenskommelser inte hålls.

Samrådsyttranden

I ert mail anger ni att det i Samrådet våren 2017 inkom cirka 140 yttranden. Av dessa menar ni att majoriteten av privatpersoner och olika bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar hade starka invändningar mot den, enligt er, alltför höga exploateringsgraden. Därtill skriver ni att åtskilliga synpunkter gavs på trafiksituationen på Tyresövägen. Merparten av de kritiska yttrandena välkomnade en byggnation och en varsam exploatering i stil snarlik den som finns kring Strandtorget.

Utifrån en analys/kartläggning som kommunen utfört, de behov som finns i området och översiktsplanen gjordes bedömningen att förslaget var rimligt för platsen. Inom ett tätbebyggt område bedöms inte skalan som opassande och inte heller äldreboendet som omotiverat stort. Inom området placerades äldreboendet med hänsyn till att kunna spara värdefull natur inom området. Avståndet till den angränsande bostadsbebyggelsen studerades men bedömdes ta skälig hänsyn till det privata intresset i avvägning till de allmänna behoven (behovet av platser på äldreboende inom kommunen och kommundelen) samt värdena på platsen (naturvärden och topografin för att minimera sprängning). Avvägningen gällande exploateringsgraden var utifrån vad platsen bedöms klara i förhållande till behovet av nya bostäder samt hur mycket mark som ska tas i anspråk för ny bebyggelse.

Bebyggelsen i samrådsförslaget var 2 – 5 våningar, varav den översta våningen inarbetad i takvolymen. Detta framgår i de beslutade samrådshandlingarna. Denna exploateringsgrad/volymer var den skala som politiken beslutade att samråda om. Andra, tidigare förslag från byggherren men högre bebyggelse, har inte varit beslutade av politiken och inte heller något som varken tjänstemän eller politiker sett varit lämpliga för platsen. Att dessa arbetsmaterial, tidiga diskussions- och förslagsskisser, florerat i olika sammanhang beror på utbegärda offentliga handlingar. Att kommunen aktivt inte valt att gå ut med dessa var för att de inte var färdigbearbetade och inte heller förslag som kommunen stod bakom eller ville föreslå för platsen.

Bebyggelseförslaget i samrådet var enbart volymer och gestaltningsdiskussionen hade knappt påbörjats och inte förankrats. För att inte föregå processen och för att förhoppningsvis få in synpunkter på markanvändning och volymer innan detaljdiskussioner brukar förvaltningen välja att arbeta på det sättet i skeden med förslagen. Under denna tidsperiod påbörjades alltså diskussionen och vilka gestaltningsprinciper som skulle tillämpas för förslaget.

Att exploateringsgraden var högre än för småhusbebyggelse beror på vilka behov som finns i området och vad som förvaltningen bedömt som lämpligt i förhållande till platsens förutsättningar och läge.

I ert brev åsyftar ni att den "Samrådsredogörelse" som presenterades av Stadsbyggnadsförvaltningen misslett de som läst denna. Där, menar ni, föll många konstruktiva och/eller kritiska synpunkter bort helt, andra förvrängdes eller missuppfattades, av förvaltningens tjänstemän och konsulter. Ni skriver därtill att redogörelsen innehöll flera direkta fel (t.ex. "inga ytterligare minskade våningstal", trots att samrådet ju var första presentation).

Det är olyckligt att ni känt er besvikna och frustrerande när ni läst samrådsredogörelsen. För att få en hanterbar samrådsredogörelse när det inkommit många yttranden görs sammanfattade sammanställningar. Som alltid finns det självfallet en risk att intentioner och tonlägen i yttranden försvinner vid en sammanfattning. Sammanfattningen görs utav bästa förmåga för att vara så neutralt återgiven som möjligt och ge en så rättvis bild som möjligt av inkomna synpunkter. Alla yttranden i sin helhet finns alltid att ta del av om man kontaktar kommunen. Om det smugit sig in något fel är det självfallet beklagligt men kan så klart hända även efter många granskningar av dokumenten. Att förvaltningen använder sig av konsulter för upprättande av handlingar och som stöd i projektet ska naturligtvis inte påverka kvalitén på handlingarna. Där är vår bedömning att så inte heller är fallet här.

Granskningsskedet

Ni skriver vidare att er frustration blev större när ni under granskningsfasen uppfattade byggnaderna som ännu högre och större än i samrådet. Förslaget i granskningshandlingarna innehåller varken större eller högra byggnader än i samrådsskedet. Det är fortfarande samma byggnadsvolym och våningsantal som redovisades i samrådshandlingarna. De ändringar som kan ses i siffrorna som anges i planbestämmelserna på plankartan är för att förslaget studerats vidare (så som här ovan beskrivits att vi arbetar med att gradvis precisera förslaget) och justerats gällande placering, markhöjder, tillgänglighet m.m. Detta för att till exempel ta hänsyn till nivåskillnader och kunna minimera sprängning men även för att äldreboendet förskjutits längre västerut för att visa större hänsyn till de angränsande privata fastigheterna enligt önskemål som fram kommit under samrådstiden.

På plankartan regleras höjder relativt mot havsnivån och inte för själva byggnadens höjd. Det kan göra det svårare att som lekman förstå hur stora husen får vara men gör det tydligare i bygglovsprövningen om vilken höjd byggnaden ska förhålla sig till. Det innebär att om huset flyttas till en högre marknivå vid justering i placeringen så att huset står högre upp så behöver nivån på plankartan justeras till en högre siffra även om huset är precis desamma som innan. De faktiska ändringar som är i höjd på plankartan är:

- Ett punkthus längs Prästgårdsvägen är justerat från +46,0 till +47,0 möh (meter över havet) i Tyresö kommuns höjdsystem.
- Äldreboendet är justerat från +46,7 till +47,0 möh.

- Västra delen söder om Apelvägen är justerat från +43,0 till +45,0 möh.

Alla dessa justeringar ses som redaktionella. En planbestämmelse om takvinkel införts i granskningsförslaget vilket innebär en faktisk minskning av byggnadsvolymer jämfört med samrådsförslaget.

Gällande exploateringsgraden är ändringarna mellan 0 och 34 kvm för respektive egenskapsområde norr om Apelvägen – dvs. maximalt 34 kvm bruttoarea för en hel byggnadsvolym. Detta bedöms som en redaktionell ändring och behöver sättas i perspektiv till vilka volymer som diskuteras. Söder om Apelvägen är justeringen av exploateringsgraden 635 kvm BTA. Detta beroende på justeringar mellan den inglasade gården och bostadsytorna. Med anledning av detta bedöms även denna ändring som redaktionell.

Gällande handlingar och revideringar efter beslutet i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet så är det inga konstigheter i sig. Det är inte ovanligt att korrigeringar/revideringar genomförs, antingen av redaktionell karaktär, kompletterande förtydliganden eller på direktiv från politiken efter beslutsmötet.

Ni påpekar i ert brev att det i granskningsfasen har inkommit ännu fler yttranden jämfört med det tidigare samrådet. Förvaltningen arbetar för tillfället på sammanställning av dessa yttranden och för att säkerställa att dessa redovisas på bästa sätt. Beslut huruvida om alla inkomna synpunkter ska redovisas i sin helhet eller om de ska sammanfattas har ännu ej tagits.

Kvalitetsprogrammet för Tyresö Strand Trädgårdsstaden

Ni skriver även om ”Kvalitetsprogram Tyresö Strand Trädgårdsstaden” som antogs i maj 2000. Detta program anser ni väl beskriver hur bebyggelsen bör utformas och hur den bör anpassas till den kulturhistoriska miljön kring Tyresö slott.

Det finns flera anledningar till att förvaltningen idag inte anser att Kvalitetsprogrammet ska följas fullt ut. Lagstiftningen har ändrats sedan Kvalitetsprogrammet antogs. Detta har exempelvis som följd att de tekniska egenskapskrav som redovisas i programmet är direkt olagliga att ställa som krav gentemot byggaktörer idag. Därtill är vår uppfattning att referenser och kopplingar inom arkitektur kan tas upp på många olika sätt och variera i hur tydliga kopplingarna ska vara eller om de ska vara mer subtila. Apelvägen har haft som direktiv att följa trädgårdsstadens program samt att snegla på de historiska miljöerna och anpassas till miljön kring Strandtorget – men inte att utforma med specifikt slottet i åtanke. Det anser kommunen att man kan göra utan att kopiera en gammal byggnadsstil och bygga pastischer. Vi ser tvärt om att det som uppförs bör vara en ny årsring och ha formspråk av sin tid även om det självfallet ska smälta in bra mot omgivningen. Miljön kring slottet är så klart viktig men Apelvägen ligger väl avgränsat från slottsmiljön och därför är vår bedömning att den nivå av anpassning och referenser till slottmiljön som finns med i projektet är på en bra nivå. Efter granskningen har bearbetning av förslagets gestaltning fortsatt och revideringar och avstämningar med politiken pågår för att ytterligare anpassa förslagets

utformning. Detta är dock på den detaljnivån att det inte påverkar detaljplanen rent formellt. Den slutliga utformningen är alltså inte ännu beslutad.

Den historiska referens som projektet valt att ta delvis fäste i är det tidigare tegelbruket, som samtidigt samspelar med det befintliga och uppskattade Strandtorget. Att påminna om slottet eller slottsmiljön har inte varit något mål i sig för projektet även om man materialmässigt kan känna igen sig i slottet i och med puts, vindsvåningar och plåttak.

Kommunens bedömning är inte att projektets utformning på något sätt skulle inverka negativt på slottet eller slottsområdets kulturmiljövärde. Om så hade varit fallet hade även länsstyrelsen bevakat detta då det är deras uppgift som myndighet att bevaka våra riksintressen.

En annan mycket viktig del i utformningen av projektet har varit att anpassa strukturen så mycket som möjligt efter befintlig natur. Lamellerna behövs för bullerskydd mot Tyresövägen, men övriga hus är placerade med hänsyn till nivåskillnaderna och fristående för att kunna minimera sprängning och behålla mer natur.

Vi förstår diskussionen med bilden som florerat på facebook med detaljerna i exempelvis takfot och hörnmarkeringar. Det kan absolut finnas bra och fina möjligheter i att plocka upp den typen av referenser men i det här fallet har vi inte valt just den referensen utan tagit upp arkitekturen i andra former och valt ett mer modernt formspråk. Att en del hellre sett att arkitekturen tagit fäste i andra stilideal (som exempelvis den nyklassicistiska referens som ses i din bild), eller kulturvärden, som man uppfattar är mer vackra är efter personlig - smak. Alla olika stilar har i sig olika kvaliteter och det stil. och tidideal som den aktuella bilden refererar till har i sig inte mer koppling till Tyresö slotts 1600-talsstil. Den är inte heller tidlös utan ett mycket tydligt exempel från sin epok.

Förslaget som beslutas behöver därtill vara genomförandebart både tekniskt, tillgänglighetsmässigt och ekonomiskt. Exempelvis behövs t.ex. hisstoppar kunna sticka upp i taklandskapen för att alla ska kunna komma hem till sina lägenheter. Sedan kvalitetsprogrammet för Tyresö Strand togs fram har det snart gått ca 20 år. Sedan dess har regelverket blivit hårdare, se exempel ovan om juridisk motsättning i att ställa tekniska egenskapskrav, och i flera fall ställs högre krav från statligt håll. Detta gäller exempelvis hantering av buller, dagvatten och tillgänglighet. Förvaltningen behöver hantera alla dessa frågor och samtidigt visa förståelse för vad exploatören har att rätta sig åt för att vi inte ska planera för byggen som aldrig kommer att genomföras. Detta innebär inte att vi inte ska ställa höga krav. Klarar dock inte de nybyggda bostäderna att efterfölja kraven som ställs vid bygglov eller de förväntningar som de nya hyresgästerna eller bostadsrättsinnehavarna efterfrågar och samtidigt klarar projektekonomin så kommer inte projektet att vara genomförbarhet. Där gäller det för kommunen att ställa rätt krav och veta vilka delar som är viktigast från kommunal synpunkt.

Trafiken

I slutet av ert brev så påpekar ni vikten av åtgärder för en långsiktigt förbättrad framkomlighet på Tyresövägen.

Arbetet med att förbättra framkomligheten på Tyresövägen fortgår. De senaste trafikmätningarna genomfördes 2014 för Tyresövägen i höjd med Strandtorget. För Tyresövägen i höjd med Bäverbäcken genomfördes den senaste trafikmätningen 2017. I trafikanalyser mellan de faktiska mätningarna räknas siffrorna upp för att korrelera mot trafikändringarna sedan sista mätningen. Åtgärder på Tyresövägen öster om Petterboda finns med i Tyresöprojektet även om faktiska vägarbeten i dagsläget ännu är i planeringsskedet. Dock ser förvaltningen att de åtgärder som pågår just nu vid Petterboda kommer att ha en positiv inverkan på trafikflödena på hela Tyresövägen.

Kommunen gör återkommande mätningar av köerna, där den senaste genomfördes hösten 2016, på Tyresövägen för att se hur långa kötiderna är och vart köerna bildas. I dessa utredningar är det mycket tydligt att rondellen vid Petterboda är en flaskhals som stoppar upp flödet. Det är därför kommunen prioriterar just den åtgärden innan vi fortsätter med ytterligare åtgärder öster om Petterboda. Nästa åtgärd på tur efter Petterboda är rondellen vid Bäverbäcken och därefter det tredje körfältet i etapp ett av utbyggnaden av Tyresövägen. Den sträcka som etapp ett omfattar är fram till och med korsningen med Ridskolevägen. Parallellt arbetar vi just nu även med gång- och cykelbana längs med vägen för att även förbättra framkomligheten för dessa trafikanter.

Vi hoppas att ovan givna svar gett er den tydlighet om processen och förslaget som ni har hoppats på. Vår bild är att förslaget har tagit hänsyn till många av de goda och konstruktiva idéer som inkommit. Att förhålla sig till dessa i sin helhet och samtidigt ta hänsyn till övriga intressen från exempelvis statligt håll är dock inte möjligt. Vi ser dock fram emot att kunna anta detaljplanen och hoppas att ni då kan se de förbättringar som gjorts i förslaget under processens gång.

Med vänlig hälsning

Sara Kopparberg
Förvaltningschef

Fredrik Saweståhl
Ordförande Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet