

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Monica Juneheim
Planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-09-04

1 (8)

monica.juneheim@tyreso.se

Diarienummer
KSM2015-918-214

Kommunstyrelsen

Beslut om antagande av detaljplan för bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Detaljplan för Apelvägen antas.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen

2. Detaljplan för Apelvägen tas upp för beslut i kommunfullmäktige 2020-11-19.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering.

Planförslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november - 28 november 2017. Sammanlagt har 212 yttranden inkommit under granskningstiden.

Planförslagets utformning har inte påverkats i sak av genomförda förändringar efter granskningen. De justeringar som har gjorts innebär en minskad negativ påverkan på omgivningen; byggrätten för vårdboendet har en placering längre bort från befintliga bostäder, ena bostadskroppen i det södra området har en indragen översta våning mot Apelvägen, byggrätten i korsningen Apelvägen/Prästgårdsvägen ligger längre in från gatan samt ena bostadskroppen i det norra området i lamellhuset mot parkstråket har en våning lägre. Byggrätt för transformatorstation har tillkommit.

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunen bedömningen att det med de kompletteringar och bearbetningar som gjorts är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige behandlar ärendet den 19 november för att ge sakägare tillräckligt med tid för att komma in med synpunkter inför beslutet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan och tidigare beslut

Wallenstam AB inkom till kommunen i april 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 för att göra det möjligt att uppföra särskilt boende och nya bostäder vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Miljö-och samhällsbyggnadsutskottet gav i september 2015 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, vårdcentral och särskilt boende inom fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787.

Bo Aktivt i Sverige AB inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 för att göra det möjligt att uppföra nya bostäder vid Apelvägen i Tyresöstrand, enligt deras koncept särskilt anpassat för människor i högre ålder.

I december 2015 gav miljö-och samhällsbyggnadsutskottet i utökad uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning som tidigare planuppdrag.

Planområdet är idag inte detaljplanlagt.

Planarbetet pågick mellan 2015 till 2018 då detaljplanen antogs av kommunfullmäktige, 2018-09-06 § 71. Detaljplanen överklagades och mark- och miljööverdomstolen beslutade 28 maj 2020 att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Domstolen bedömde att kommunen gjort ett formaliafel genom hantering och information gällande granskningsutlåtandet till sakägare.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelsezoner samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Apelvägen delar av planområdet i en nordlig och en sydlig del. I den norra delen medger antagande förslaget ca 170 lägenheter, verksamhetslokaler och ett nytt vård- och omsorgsboende i tre våningar med 55 platser. Bebyggelsen föreslås uppföras i lameller om 3-4 bostadsvåningar med ytterligare en våning i suterräng för verksamhetslokaler, punkthus i 4-5 våningar och ett vårdboende i

3 våningar.

Inom det södra planområdet möjliggör detaljplanen för ca 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i 2-3 våningar med en högre byggnadsdel med en fjärde indragen våning längs Apelvägen.

Angöring till bostäderna föreslås ske via Prästgårdsvägen och Apelvägen, in i underjordiska parkeringsgarage. Delar av Apelvägen och Prästgårdsvägen omfattas av planområdet och sektioner för dessa vägar har studerats för att säkerställa att önskvärda funktioner och ytor säkerställs för allmän infrastruktur. Ett område med park föreslås i planområdets nordöstra del för att skapa en lämplig övergång mellan befintlig bebyggelse och föreslagna byggnader.

I samband med detaljplanearbetet har två kvalitetsprogram tagits fram för norra- respektive södra planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammen biläggs marköverlåtelseavtalen.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Samråd

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 11 april 2017 - 5 maj 2017. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 11 april 2017. Ett samrådsmöte hölls 27/4 kl. 17-20 på Tyresö bygdegård då fastighetsägare och andra intresserade fick tillfälle att informeras och inkomma med synpunkter på samrådsförslaget. Kommunen bedömer ett antal på ca 100 personer som passerade under kvällens öppna hus. Sammanlagt har 142 yttranden (fem dubletter) inkommit under samrådstiden.

Granskning

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november - 8

november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 7 november 2017. En myndighet och en förening inkom med förfrågningar om förlängd samrådstid, vilket beviljades av kommunen. Sammanlagt har 212 yttranden (inklusive bilagor i fyra fall) inkommit under granskningstiden.

Yttrandena framför, utöver ett stort antal yttrandespecifika synpunkter, sammanfattningsvis kritiska synpunkter kring främst:

- Granskning
- Planprocessen
- Planförslagets reglering
- Föreslagen bebyggelse och gestaltning
- Konsekvenser på infrastruktur
- Befintlig och framtida trafik- och parkeringssituation
- Störningar under byggskedet
- Buller
- Avtals- och ansvarsfrågor
- Gällande samt föreslagna kvalitetsprogram

Ändringar i planen efter granskning

Planbeskrivningen har kompletterats på följande punkter:

- Bilder och information har lagts till för att göra planförslaget tydligare
- Tidplanen har uppdaterats
- Information om buller och geoteknik har förtydligats (även utredningsmaterialet som utför planförslagets bilagor har uppdaterats)
- Tabell över planbestämmelser har förtydligats, kompletterats med syften för bestämmelserna och reviderats för att synka med uppdaterad plankarta
- Mer information, i enlighet med Lantmäteriets yttrande om avtal och rättigheter mm, har införts
- Information om fjärrvärme har lagts till
- Förtydligande av översiktsplanens intentioner för området har gjorts
- Beskrivningen av flera konsekvenser av planen har fördjupats
- Bildtexter har rättats och förtydligats

- Illustrationer och sektioner har uppdaterats och principsektioner för gator införts
- Lokaliseringskarta har uppdaterats
- Information om slam- och oljeavskiljare har införts
- Information om störande buller under byggnation har införts
- Information om befintlig bebyggelse, sol- och skuggförhållanden och gatunät har justerats
- Information om parkeringsplatser uppdaterats och text om parkering längs Prästgårdsvägen tagits bort
- Beskrivningen av tillgänglighet till kollektivtrafik har förtydligats
- Referenser till planförslagets bilagor har setts över och utredningars datum uppdaterats
- Texter om kapacitet och åtgärdsbehov på gator har uppdaterats
- Kommentarer om påverkan på naturreservat och riksintresset för Tyresö slott har fördjupats
- Information om cykelstråk har införts
- Information om planbestämmelser har setts över i löpande text för att göra planförslaget tydligare
- Information om lösningar för dagvatten har förtydligats
- Information om utredning och pågående arbete med Tyresövägen har införts
- Information om transformatorstation, ambitionsnivå och ansvar kring denna har införts

Plankartan har kompletterats på följande punkter:

- Plankartan har granskats och justerats i enlighet med Tyresö kommuns mallar
- Grundkartan har uppdaterats
- Administrativa justeringar av plankartan så som handlingar och datum har uppdaterats och justerats
- Avgränsningen av byggrätter har överlag förenklats och justerats för att bli tydligare och underlätta myndighetsutövning
- Byggrätterna för punkthus har minskats från 350 till 300 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har ökats från 900 till 920 kvm BYA
- Bestämmelsen "GATA" har ändrats till "GATA1" och specificerats

- Bestämmelsen "g" har lagts till i ytor som påverkas av parkeringsgaraget
- Bestämmelsen "e4" har tagits bort
- Bestämmelse om buller har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande
- Byggrätten för vårdboendet har förskjutits västerut
- Byggrätter för byggnader i sydost har förskjutits söderut
- Byggrätt för byggnader i sydväst har förskjutits söderut
- En yta för transformatorstation har skapats i väster
- U-område för allmänna ledningar har införts söder om Apelvägen
- Planområdet har justerats i väster för att anpassas till gräns för gällande plan 267
- Användningsgränserna har justerats (kvartersmark ändrats till allmän platsmark gata) för att säkerställa att studerade principsektioner för Apelvägen kan genomföras
- Användningsgränser i nordväst har justerats för att säkerställa att angöring till området inryms inom kvartersmark
- Korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras) har införts på vårdboendets gård
- Bestämmelsen "eV" har reviderats (för att säkerställa erforderlig innergård)
- Bestämmelsen "f2" har förtydligats (för att klargöra förutsättningar för innergårdens tak)
- Bestämmelserna "n1" och "n3" har formulerats om för att bli tydligare
- Ett område med korsmark har lagts till på torget i norr för att möjliggöra komplementbyggnader
- Bestämmelsen "e4" har lagts till för att reglera komplementbyggnadernas storlek
- Bestämmelsen "b1" har justerats för att undvika dubbelreglering

Förvaltningens ställningstagande

Planförslagets utformning har inte påverkats i sak av genomförda förändringar. De justeringar som har gjorts innebär en minskad negativ påverkan på omgivningen; byggrätten för vårdboendet har en placering längre bort från befintliga bostäder, byggrätten i korsningen Apelvägen/Prästgårdsvägen ligger längre in från gatan samt ena bostadskroppen i det norra området i lamellhuset

8 (8)

mot parkstråket har en våning lägre. Byggrätt för transformatorstation har tillkommit.

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunstyrelseförvaltningen bedömningen att det med de kompletteringar och bearbetningar som gjorts är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Apelvägen.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige behandlar ärendet den 19 november för att ge sakägare tillräckligt med tid för att komma in med synpunkter inför beslutet.



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand, Tyresö kommun

Tyresö kommun

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

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
OM DETALJPLANEN.....	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bbyggglagen	5
Förfarande.....	5
Planprocess och skede.....	5
Tidplan	5
SAMMANFATTNING.....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag.....	6
Bakgrund.....	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Riksintressen	7
Översiktsplan.....	8
Kvalitetsprogram.....	8
Anpassning till dagens förhållande.....	8
Markägoförhållanden	9
Gällande planer	10
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte).....	11
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	11
Slutsats behovsbedömning.....	12
PLANFÖRSLAG.....	13
Natur och landskapsbild.....	13
Rekreativa värden	16
Geotekniska förhållanden	16
Bebyggelse.....	18
Solförhållanden och skuggstudie	27
Gator och trafik.....	28
Parkering.....	31
Kollektivtrafik	32
Service	33
Teknisk försörjning.....	33
Vatten och avlopp.....	33
Värme	33
El.....	33
Fiber/Digital kommunikation m.m.	34

ANTAGANDEHANDLING

Avfall	34
Dagvatten.....	34
Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd	38
Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet	39
Radon	39
Förorenad mark.....	39
Risker och säkerhet	39
Buller.....	39
Trygghet.....	41
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	45
Genomförande.....	45
Tidplan för genomförande	45
Genomförandetid.....	45
Avtal	45
Organisatoriska frågor	45
Huvudmannaskap.....	45
Fastighetsrättsliga frågor.....	46
Fastigheter inom planområdet.....	46
Fastighetsbildning.....	47
Befintliga rättigheter	48
Ansökan	48
Tekniska frågor.....	48
Utbyggnad av allmän platsmark.....	48
Vatten och avlopp (VA)	48
Uppvärmning	49
El, tele- och fiber.....	49
Ekonomiska frågor	49
Planavgift	49
Exploaterarnas kostnad	49
Bygglov	49
Kostnader fastighetsbildning	49
Utbyggnad av allmän platsmark.....	50
Vatten och avlopp (VA).....	50
Fjärrvärme.....	50
El.....	50
Tele- och fiber	50
Kvartersmark.....	50
Administrativa frågor	50
Medverkande tjänstemän	50

ANTAGANDEHANDLING

OM DETALJPLANEN**Detaljplanens handlingar**

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprinciper: Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen, juli 2018

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning för Apelvägen, 2016-11-01, Geosigma AB (Reviderad 2017-09-01)
- PM Dagvattenutredning Bo Aktivt, 2016-05-13, 02 landskap
- Föroreningsanalys, 2017-07-04, ÅF-Infrastructure AB
- PM Geoteknik Apelvägen, 2016-08-30, ÅF-Infrastructure AB (Reviderad 2018-03-23)
- PM brandskydd, 2016-05-13, FAST Engineering
- Utlåtande geoteknik/bergteknik, 2016-04-29, Tyréns AB (Reviderad 2017-07-07)
- Trafikbullenutredning, 2016-05-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. (Reviderad 2018-03-27)
- Brandtekniskt utlåtande, 2017-08-31, Brandkonsulten
- Kvalitetsprogram för Apelvägen, Bo Aktivt, 2018-07-11
- Kvalitetsprogram Apelvägen, Wallenstam, 2018-07-11

ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer. I granskningsskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.

**Tidplan**

Beslut om samråd (MSU)	22 mars 2017
Samråd	11 april 2017 – 15 maj 2017
Beslut om granskning (MSU)	18 oktober 2017
Granskning	7 november – 28 november
Beslut om antagande (MSU)	kv 3, 2018
Laga kraft	kv. 4, 2018

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING**Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på

ANTAGANDEHANDLING

platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Huvuddrag

Inom detaljplanearbetet utreds möjligheterna att uppföra bostäder i tre-fem våningar samt verksamhetslokaler i bottenvåningen längs Tyresövägen samt ett vårdboende längs Apelvägen. Parkering möjliggörs i huvudsak i underjordiskt parkeringsgarage. I den södra delen av planområdet utreds möjligheterna att uppföra bostadsbebyggelse i två-fyra våningar runt en gemensam inglasad innergård. Parkering möjliggörs i underjordiskt parkeringsgarage. I planbeskrivningen visar illustrationsbilder hur byggnaderna kan gestaltas i enlighet med planförslaget.

I samband med detaljplanearbetet har två kvalitetsprogram tagits fram för norra- respektive södra planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammen biläggs marköverlåtelseavtal.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kvartal 3, 2018.

Bakgrund

Wallenstam AB inkom i april 2015 med en förfrågan om att upprätta en detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 24 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder, verksamhetslokaler och särskilt boende inom, eller inom del av ovanstående fastigheter vid Apelvägen.

Bo Aktivt i Sverige AB inkom i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541.

17 december 2015 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett utökat uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning med ovanstående tidigare planuppdrag.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer (MKN). Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

ANTAGANDEHANDLING

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet avgränsas av Prästgårdsvägen i väster och Tyresövägen i norr. Norr om planområdet på andra sidan Tyresövägen ligger Strandtorget som är kommundelscentrum i kommundelen Tyresö Strand. I söder avgränsas planområdet av förskolan Stjärnan och i öster avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse på Apelvägen, Pärongränd, Plommongränd och Äppelgränd.

Apelvägen delar planområdet i en nordlig och sydlig del. Fortsättningsvis omnämns områdena som Norra planområdet och Södra planområdet.



Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Areal

Det totala planområdet omfattar totalt cirka 2,5 ha.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Närmast belägna riksintresse utgörs av Tyresö slott (AB 31, Tyresö sn), dess kulturvården byggnader och trädgård bedöms inte påverkas av planförslaget utifrån avstånd och topografi.

ANTAGANDEHANDLING

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen som antogs 2017 pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utveckla med tät bebyggelse. Här framkommer även att Strandtorget annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna adderas både norr och söder om vägen.

Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen för Tyresö kommun från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen avser att genom detta planförslag möjliggöra föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen samt möta en stor och ökande efterfrågan på bostäder och vårdboende för äldre i kommunen. Kommunens bedömning är att en vårdcentral saknas i den aktuella delen av Tyresö kommun och att plats bör beredas inom planen.

Kvalitetsprogram

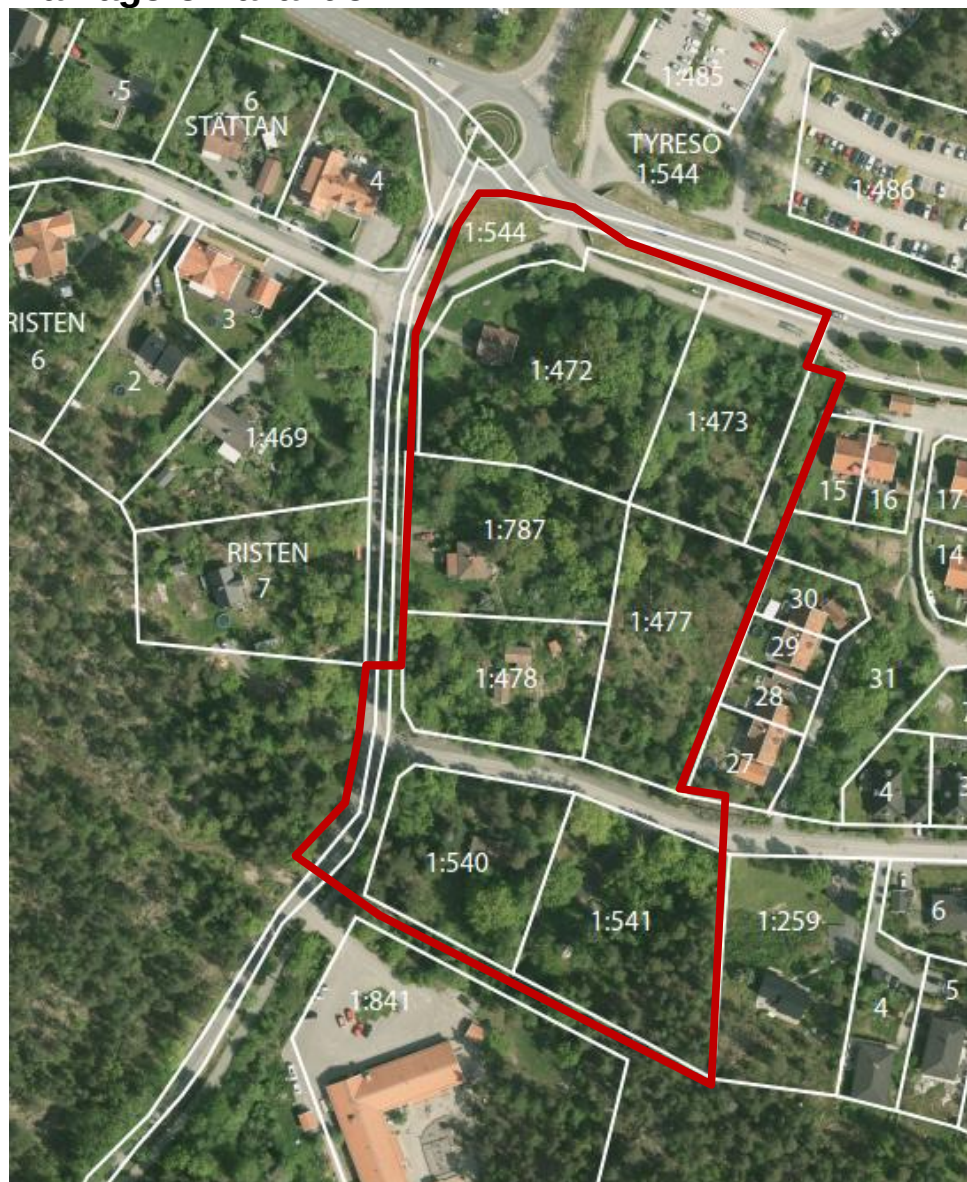
Planområdet inryms i "Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden", som uppdaterades senast år 2000. Syftet med kvalitetsprogrammet var att skapa ett område av hög kvalitet med god arkitektur, sunda material och med inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott. Det innehöll också krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.

Anpassning till dagens förhållande

Det gamla kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden kommer att i vissa delar kunna tillämpas i förslag till detaljplan, men stadsbyggnadsprinciperna uppdateras i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning med tät bebyggelse. Planområdet kan närmast jämföras med utformningen av Strandtorget med dess skala och med lokaler i bottenvåningen. Två nya kvalitetsprogram för detaljplaneförslaget har tagits fram, vilka knyts till respektive marköverlåtelseavtal.

ANTAGANDEHANDLING

Markägoförhållanden



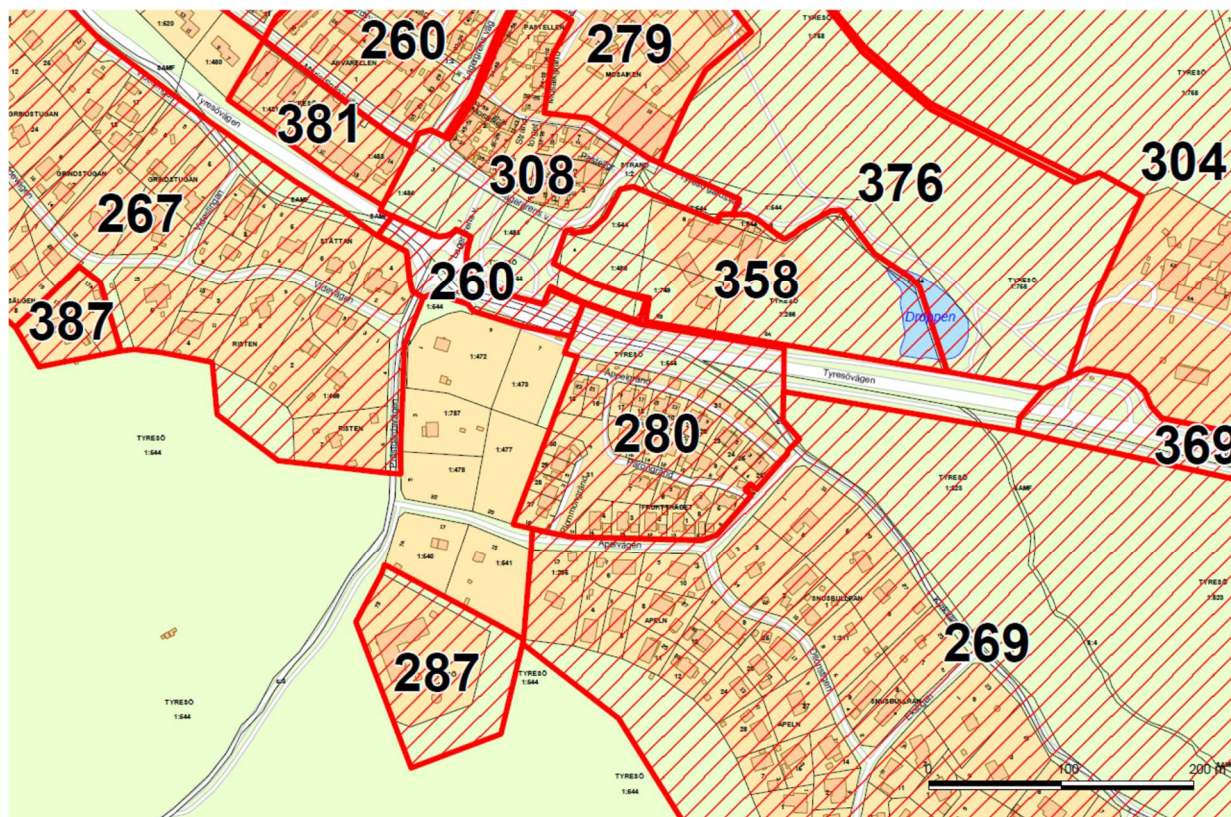
Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje

- Tyresö kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet utom Tyresö s:3 som är en samfällt ägd fastighet av Tyresö kommun, naturvårdsverket och en mindre del privata fastighetsägare.

ANTAGANDEHANDLING

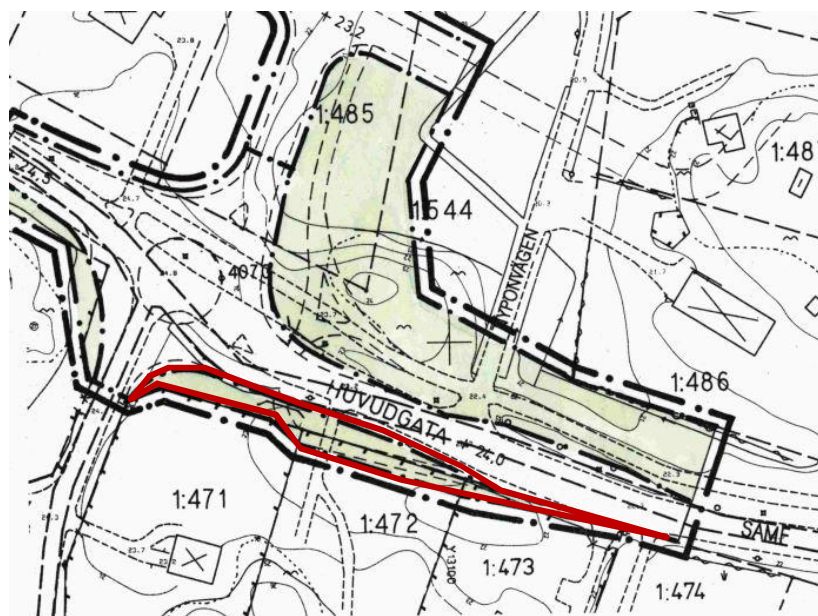
Gällande planer

Planområdet är idag i huvudsak inte planlagt.



Gällande detaljplaner i närområdet

Planområdet angränsar till detaljplanerna 267 i väster, 260 i norr, 280 och 269 i öster samt 287 i söder. Planförslaget har överlag anpassats till gränserna för gällande planer. I norr berörs dock en mindre del av gällande detaljplan 260 för ett mindre område längs Tyresövägen (allmän platsmark NATUR ändras till GATA för att möjliggöra framtida ombyggnationer vid Tyresövägen).



Utdrag ur plan 260 i norr samt den del som påverkas av planförslaget markerat med rött

ANTAGANDEHANDLING

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

En behovsbedömning har upprättats 2015-09-12. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att förslaget anpassas och utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och omgivning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)**Luft**

Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande förväntas ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Kalvfjärden. På grund av att Kalvfjärden är en fjordliknande vik med låg vattenutbyteskapacitet är den mycket känslig för ytterligare påverkan av närsalter, organiska föroreningar, tungmetaller och försämrade vattencirkulation. Kalvfjärden har känslighetsklass 2 enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vatten från Kalvfjärden rinner vidare till Östersjön.

Kalvfjärdens statusklassificering fastställdes 2009:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2021.

Vad gäller övergödning är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015, men om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2015

Undantag ges för kvicksilver och kvicksilverföreningar där halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus 2009.

2016-01-15 uppdaterades ett arbetsmaterial över nya miljökvalitetsnormer för Kalvfjärden enligt följande:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

För att uppnå god status krävs att Östersjöländernas åtgärdsprogram för Baltic Sea Action Plan (BSAP) och havsmiljödirektivet genomförs. Detta är mycket omfattande och tidskrävande och en ny tidsfrist har därför satts till 2027.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2027

ANTAGANDEHANDLING

Undantag ges för bromerande difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige. Kalvfjärden uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att halterna kvicksilver och bromerande difenyleter överstiger riktvärdet.

Slutsats behovsbedömning

Lokaliseringen av detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och riskerna bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

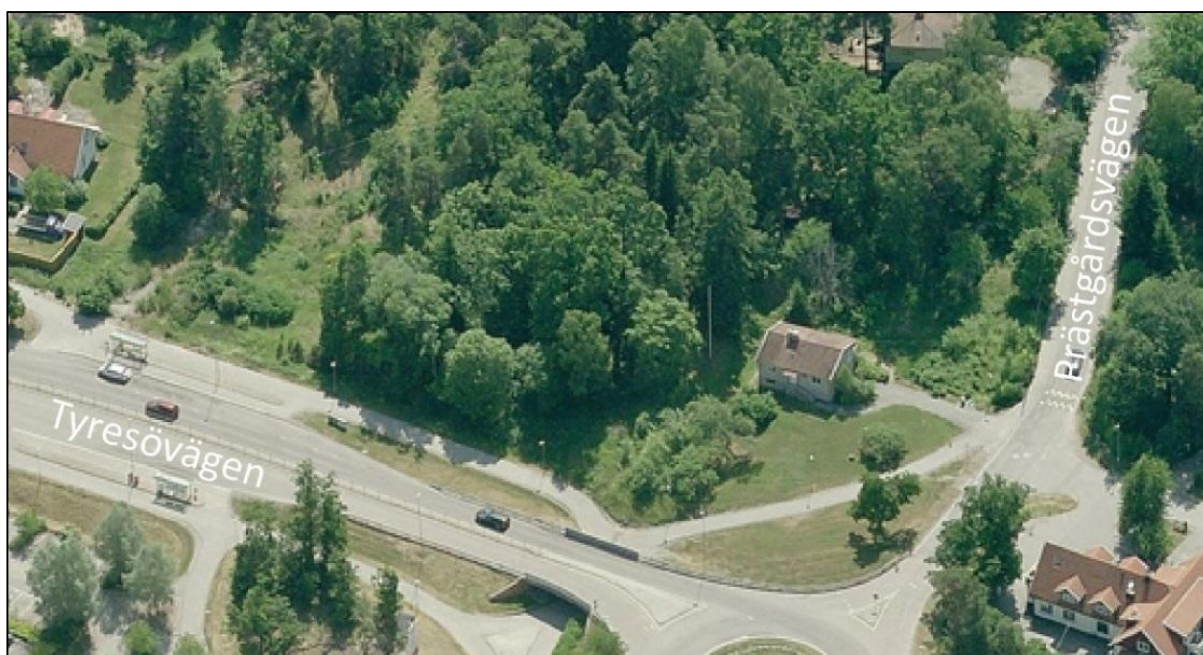
ANTAGANDEHANDLING

PLANFÖRSLAG**Natur och landskapsbild****Nulägesbeskrivning**

Planområdet angränsar i väst och sydost till det större och sammanhängande Alby naturreservat.

Norra planområdet

Det norra planområdet är kuperat, skogbeväxt och sluttar mot norr. I den norra delen finns flackare platåer med en blandning av busklik vegetation och större träd, bland annat ett antal bevarandevärda ekar. I den södra delen finns berg i dagen. Området i sin helhet kan sägas uppfattas som grönt och lummigt.



Befintlig vegetation inom del av det norra planområdet

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet är topografin i huvudsak plan. I den sydöstra delen finns en slänt/höjdrygg. Generellt är det här nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar någon decimeter under växtligheten. Här finns också ett antal bevarandevärda ekar.

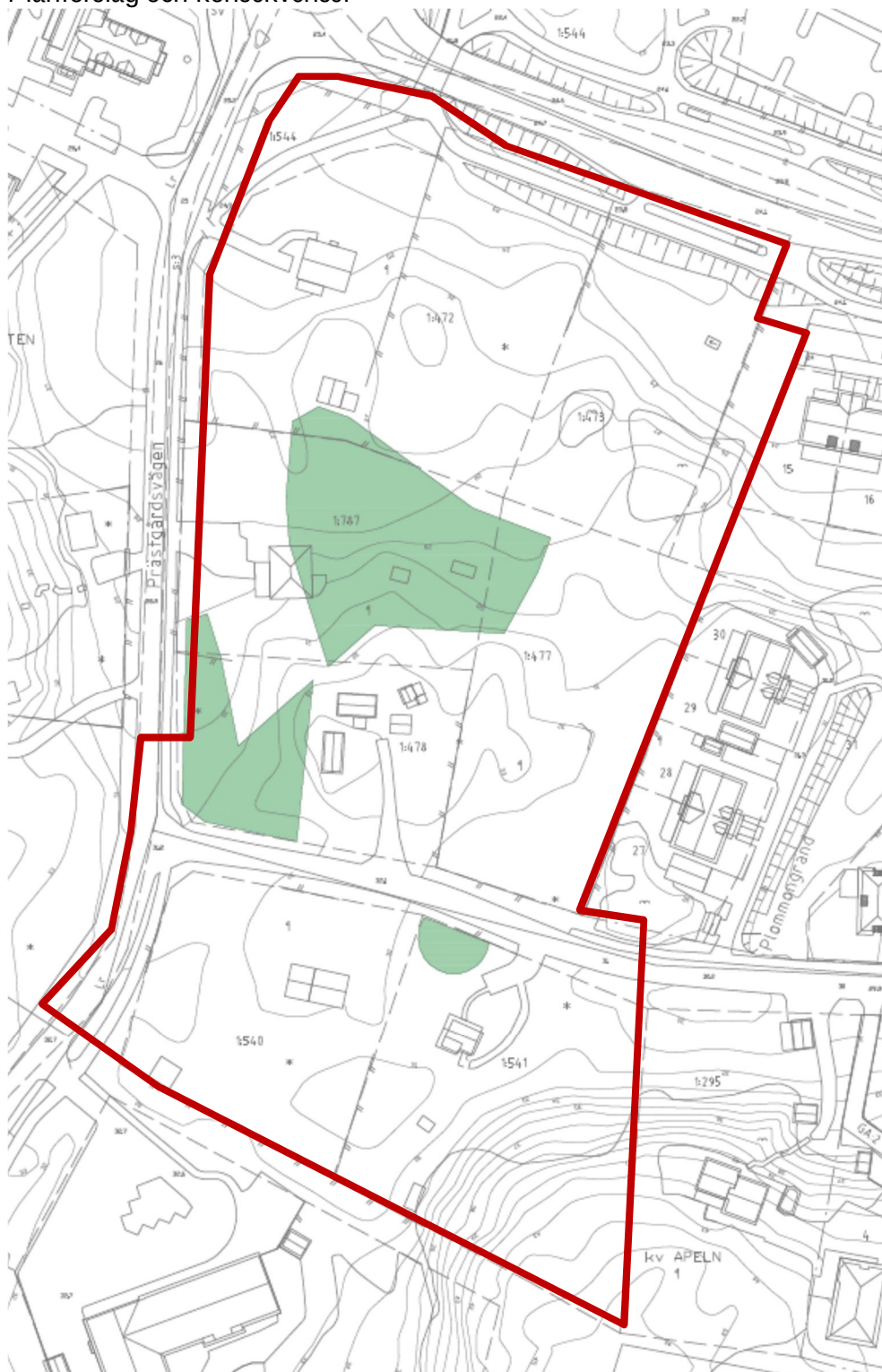
ANTAGANDEHANDLING



Befintlig vegetation inom del av det södra planområdet (källa Boaktivt)

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser



Grönmarkerade områden innehåller en eller flera ekar som med vissa undantag bör kunna vara möjliga att bevara, planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Uppförandet av föreslagen bebyggelse med tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär påverkan på platsens natur och landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar. Bestämmelse om bevarande av

ANTAGANDEHANDLING

topografi och karaktär samt större skyddsvärda ekar införs i vissa områden för skydda de största värdena.

Den hårdgjorda yta som skapas till följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom hantering av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenutredningar som redogör för hur dagvattnet ska tas omhand har tagits fram för både norra och södra planområdet (se berört avsnitt om dagvatten).

Norra området

I väster längs Prästgårdsvägen och i den centrala delen av det norra området ska byggnadernas placering och utformning i största möjliga mån anpassas efter markens naturliga beskaffenhet (planbestämmelsen p). Planbestämmelser (n_1 och n_2) skapas för två ytor i centrala respektive sydvästra delen av det norra området där sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt och att områdets topografi och naturmarkskaraktär ska. Bestämmelser införs om marklov för fällning av särskilt skyddsvärda ekar samt att ekar inom vissa bestämelseområden ska bevaras.

Detaljplanen möjliggör ett parkstråk (PARK) inom planområdets nordöstra del och kommer delvis fungera som avskärmning mellan vårdboendet och befintliga fastigheter längs Plommongränd. Här finns också möjlighet att skapa ett allmänt tillgängligt gångstråk.

Södra planområdet

Den trädbevuxna höjdryggen i sydöstra delen av planområdet skyddas i planförslaget genom bestämmelse (n_2) som reglerar att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.



Marksektion "Fasad söder". Förhållandet mellan bebyggelsen och höjdryggen i den södra delen av planområdet, vy från söder. Illustration: Kanozi Arkitekter

Rekreativa värden

Området innehåller inga utpekade rekreativa värden för allmänheten och ytorna i planområdet har tidigare till stor del bestått av större tomter med hus vilka Tyresö kommun har hyrt ut till privatpersoner. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar inte de rekreativa värdena eller Alby naturreservat utifrån topografi och avstånd.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Ett tekniskt PM för geoteknik togs fram till samråd (ÅF, 2016-08-30) vilket inför antagande kompletterades med slutsatser och rekommendationer för genomförandet av föreslagen exploatering (ÅF, 2018-03-23). Utredningarna kan läsas i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

ANTAGANDEHANDLING

Geologin kännetecknas av berg i dagen eller ytnära berg i områdets centrala delar. Marken inom norra planområdet består i huvudsak av ytnära berg och på en del ställen fyllningsmassor följt av torrskorpelera och siltig lera. Fyllningen är mellan 0 och 2,0 m djup och bedöms bestå av olika sammansättningar av mestadels mull, sand och torrskorpelera.

Jordbergssonderingar visar på bergnivåer mellan 0 och ca 4,5 meter djup under markytan i sonderingspunkterna. Större delen av området består av skogsmark med blandskog. Endast det nordvästra hörnet är öppet och består av anlagda gräsytor. Inom området finns rester av gamla husgrunder, stentrappor och stenmurar.

Södra planområdet

Ett geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (Tyréns, 2016-04-29) vilket kompletterades inför granskning (Tyréns, 2017-07-07). Utredningen med tillhörande bilagor finns att läsa i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs området av berg i dagen med eventuellt tunt lager av ovanliggande morän. I sydvästra delen återfinns fyllnadsmassor av okänd mäktighet. Topografin är plan frånsett en slänt/höjdrygg i den sydöstra delen av nuvarande fastighet Tyresö 1:541. Slänten utgörs av jord av ringa mäktighet, samt växtlighet på berg.

Generellt är det nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar, bara någon decimeter under växtligheten. I en sänka i den södra delen av undersökningsområdet, bedöms jorden utgöras av lera och jordmäktigheten vara större än för omkringliggande mark. Området är dock begränsat i omfattning då det omgärdas av synliga berghållar i samtliga väderstreck.

Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Enligt utförd utredning (ÅF, 2018-03-23) genomfört bedöms grundläggning kunna ske utan särskilda förstärkningsåtgärder med hel kantförstyvad platta eller sulor på packad fyllning på friktionsjord eller berg. I det fallet att jorrdjupen under lägsta golvnivå är större än ca 3 meter föreslås istället grundläggning med t ex pålar eller plintar (aktuellt för ett par föreslagna byggnader). Schakter bedöms kunna ske med fria slänter där utrymme finns, sprängning är aktuellt för en del av föreslagna byggnader och garage. I norr sker schakt i berg och i södra delen av det norra området utförs schakt i lera. Vid schaktbotten som överstiger 2 m kommer temporära stödkonstruktioner behövas under byggnationen.

Södra planområdet

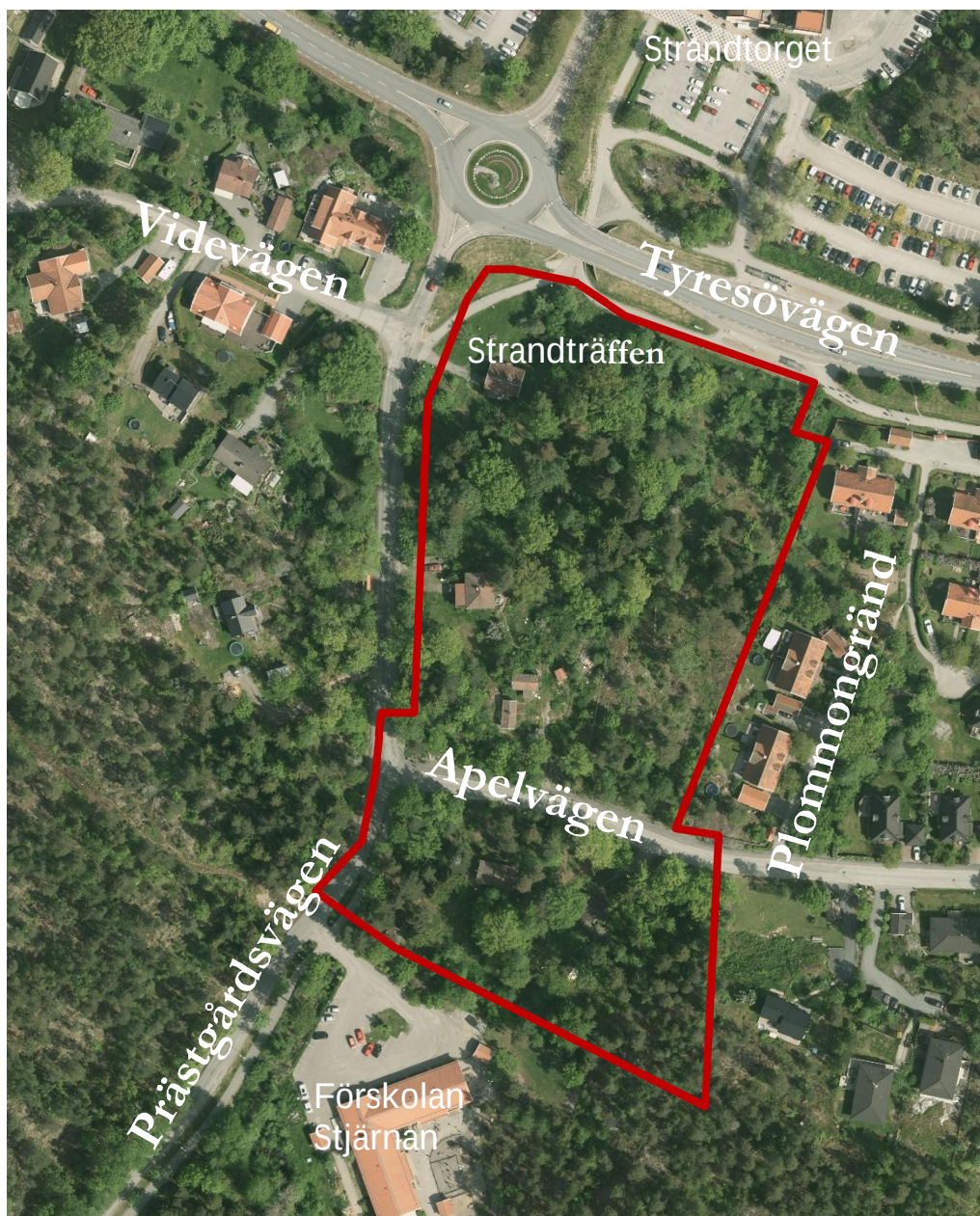
Enligt utförd utredning (Tyréns, 2017-07-07) föreligger det inga geotekniska hinder för genomförandet av föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde. För att kunna bygga de planerade flerbostadshusen, med källarplan, kommer det krävas bergschaktningsarbete. Jordbergssonderingar har utförts inom området och dessa bekräftar att jordmäktigheten ovan berg är ringa. Utifrån dessa undersökningar kan konstateras att området saknar förutsättningar för stabilitetsrelaterad problematik.

ANTAGANDEHANDLING

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är tre av fastigheterna inom planområdet bebyggda med fritidshus. En av de befintliga byggnaderna nyttjas för fritidsgården Strandträffen. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog. Två av fastigheterna är bebyggda med fritidshus på i övrigt oexploaterad mark.



Lokaliseringskarta (flygbild). Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Längs gatorna Plommongränd, Pärongränd och Äppelgränd finns parhus och villor i 1,5 våningar. De är uppförda främst i vit och ljusgul puts samt gul träpanel. Komplementbyggnader och carports har till stora delar i röd träpanel. Byggnadernas takmaterial består främst av röda och svarta tegelpannor. Vanligast förekommande takform är sadeltak med brant takvinkel samt pyramidtak mednock.

ANTAGANDEHANDLING

Längs Prästgårdsvägen och Apelvägen finns småhus i en-två våningar samt längs Apelvägen även så kallade skogsvaktarvillor i 1,5 våningar.

På norra sidan om Tyresövägen ligger Strandtorget där bostads- och verksamhetsbebyggelse i två–fyra våningar är belägen kring ett centralt torg. Fasadkulörerna är beige och röda nyanser av puts. Från torget har man överblick över infartsparkeringarna, Tyresövägen och norra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar främst byggrätt, den andel av ett bestämelseområde på kvartersmark som får bebyggas. Genom en uppsättning olika planbestämmelser (se tabell i avsnittet "planbestämmelser") regleras storleken på byggrätterna, dvs. i vilken omfattning kvartersmarken i planområdet får bebyggas. Främst regleras byggnadsvolymer (ytor, höjder och takvinklar) och i viss mån detaljer i utformningen av byggnaderna. Med användnings- och egenskapsgränser regleras placering av byggnader och endast mindre avvikelser tillåts i bygglovskedet utöver angivna och avgränsade byggrätter. Frågor om arkitektur och detaljerad gestaltning hanteras slutgiltigt i bygglovskedet. Det innebär att färdig byggnation kan avvika från illustrationer i denna beskrivning, vilka endast visar "möjliga", lämpliga och nu tänkta alternativ för utformning.

I separata kvalitetsprogram för det norra respektive södra planområdet ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön främst avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, innergårdar och grön design. Kvalitetsprogrammen utgör en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet och blir i den bemärkelsen bindande i vissa gestaltungsfrågor. Ett sammanfattande dokument med de viktigaste gestaltungsprinciperna tas också fram i detta arbete.

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas. Fritidsgården Strandträffen kommer att behöva flyttas till nya lokaler utanför planområdet.

Norra planområdet

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus, vårdboende och verksamhetslokaler. Tillkommande bebyggelse föreslås dels placeras längs Tyresövägen i vinkel runt en gemensam innergård (ovan ett underjordiskt parkeringsgarage) och dels på ett friare sätt inom området anpassat till den befintliga topografin. Det norra planområdet möjliggörs för cirka 170 lägenheter, 60 bostäder i ett vårdboende och en lokalyta om ca 500 kvm för verksamhetslokaler.

Längs Tyresövägen och i vinkel mot denna möjliggörs för flerbostadshus/lamellhus i motsvarande tre-fem våningar. Dessa bildar en sammanhållen fasad mot Tyresövägen och möjliggör en kringbyggd ostörd grön innergård mot vilken uteplatser och balkonger vänder sig. I byggnaden mot Tyresövägen möjliggörs för verksamhetslokaler i entréplan med entré mot Tyresövägen och genomgående entréer både från innergården och från Tyresövägen. Detta kommer bidra till ett naturligt genomflöde av folk och en mer stadsmässig sockelvåning som knyter an till torget och dess funktioner.

ANTAGANDEHANDLING



Illustration som visar byggnadernas placering och gårdsmiljöernas utformning. Angivelsen för våningsantalet utgår i denna illustration från det högsta antalet våningar för respektive byggnadskropp. Våningsantalet varierar beroende på var i den kuperade terrängen som byggnaderna är placerade och på olika sidor av byggnaden. I detaljplanen regleras därför höjden på annat sätt än i antalet våningar. Källa: Sandell/Sandberg

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av lamellhusen längs med Tyresövägen, vy från väst över innergården i norr. Källa: SandellSandberg



Möjlig utformning av byggnaderna längs Tyresövägen, vy från Strandtorget i norr. Källa: SandellSandberg

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av byggnaderna längs Tyresövägen, vy från nordväst. Källa: Sandell/Sandberg

Byggnation av fem punkthus i motsvarande fyra-fem våningar möjliggörs i väst. Detaljplanen medger en friare placering av punkthusen längs Prästgårdsvägen och kring innergården. En organisk gårdsbildning bildas i och med placeringen av husen. Det skapas också möjlighet att anlägga en social yta för exempelvis en naturlek mellan husen.

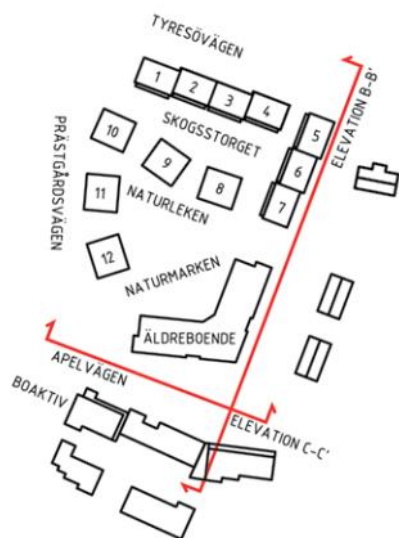
Längs Apelvägen möjliggör detaljplanen ett vårdboende i tre våningar. Byggnaden uppförs i vinkel för att uppnå en effektiv disposition invändigt. Med den vinkelformade byggnadskroppen skapas också en innergård i nordväst-läge för de boende med plats att vistas i både sol och skugga. Huvudentrén lokaliseras längs Apelvägen. Där möjliggörs också besöksparkering, entré samt angöring för varutransporter.

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av vårdboendet längs Apelvågen, vy från väst. Källa: SandellSandberg

Byggnaderna föreslås huvudsakligen uppföras i spritputs med inslag av tegel och trä i varma, dova kulörer. Sockelvåning utförs i tegel med ostruken fog. Entréer har träomfattningar. Träd och växtlighet tillsammans med låga murar i tegel eller brädgjuten betong tydliggör entréer och uteplatser.



Kartbild som visar sektioner för planerad bebyggelse. Källa: urbio

ANTAGANDEHANDLING



Marksektion "B-B" med vårdboendet, flerbostadshus och Tyresövågen (se kartbild på föregående sida).
Källa: urbio



Marksektion "C-C" med punkthus, vårdboende och befintlig bebyggelse (se kartbild på föregående sida).
Källa: urbio

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i två-tre våningar med en högre byggnadsdel om fyra våningar inom fastighetens östra del längs Apelvågen. Huvudentré och angöring sker längs Apelvågen.



Situationsplan för södra planområdet. Källa: Kanozi Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av byggnaden längs Apelvägen med fasader i grånat trä, vy från nordväst. Källa: Kanozi Arkitekter.

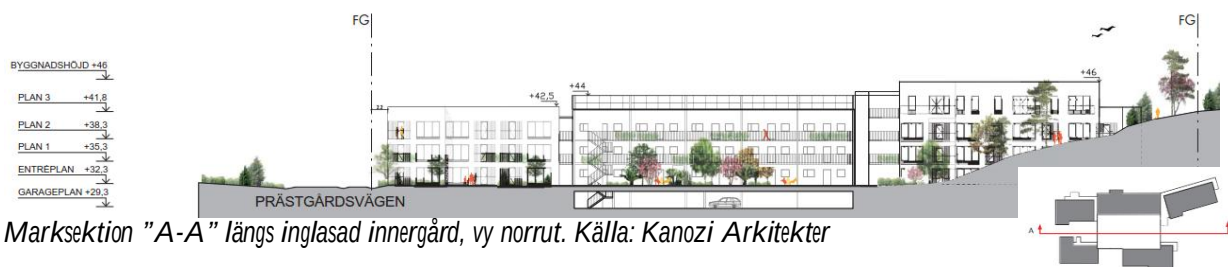
Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under byggnaderna som angörs via en ramp från Apelvägen. Förutom bostäder ges möjlighet för verksamheter i markplan som inte är störande för omgivningen som exempelvis naprapat, massage och fotvård. Byggnaderna föreslås uppföras i grånat trä med partier i skivmaterial. På balkong och loftgångsväggarna används ett ljusare trä- och skivmaterial.



Möjlig utformning av bostadskvarteret med vinterträdgården som sammanbygger huskropparna, vy från söder. Källa: Kanozi Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING

Sektion A-A



ANTAGANDEHANDLING

Solförhållanden och skuggstudie

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Den höga vegetationen som finns inom området påverkar endast i viss mån sol- och skuggförhållanden i närområdet.

Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Sol- och skuggförhållanden den 21 mars:



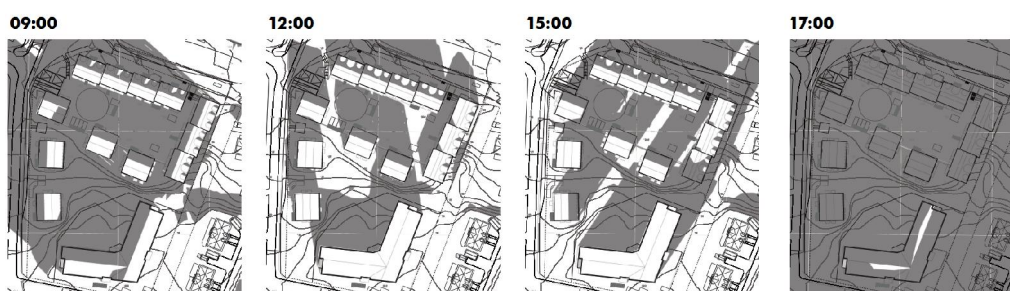
Sol- och skuggförhållanden den 21 juni:



Sol- och skuggförhållanden den 21 september:



Sol- och skuggförhållanden den 21 december:



Källa: Sandell/Sandberg

ANTAGANDEHANDLING

Södra planområdet

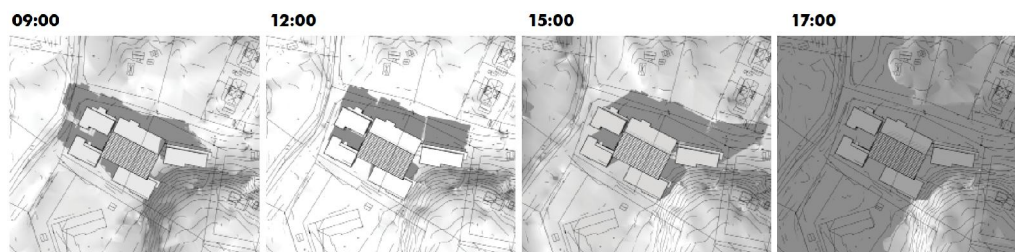
Sol- och skuggförhållanden den 21 mars:



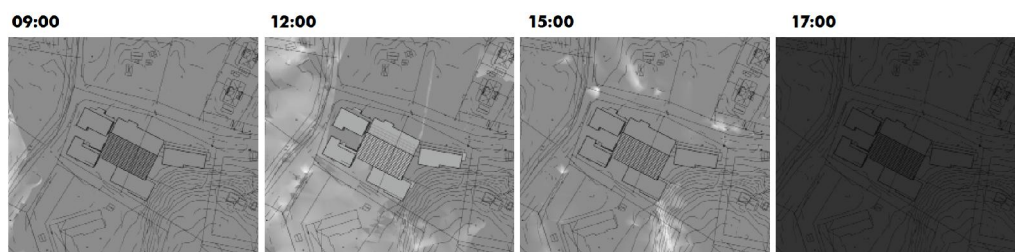
Sol- och skuggförhållanden den 21 juni:



Sol- och skuggförhållanden den 21 september:



Sol- och skuggförhållanden den 21 december:



Källa: Kanozi Arkitekter

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs främst från Prästgårdsvägen i väster. Tyresövägen i norr är den primära trafikleden i närområdet och leder till Tyresös centrala delar. Längs en viss sträcka av Tyresövägen går en separat gång- och cykelväg vilken leds under Tyresövägen via en gång- och cykeltunnel (i höjd med Strandtorget). Denna går vidare till korsningen med Videvägen, samt även vidare mot östra Tyresö. Längs Prästgårdsvägens östra sida saknas separerad gång- och cykelväg dock är denna sträcka utpekad som cykelstråk i befintlig cykelplan. Prästgårdsvägen leder bl.a. till Gimmersta och Alby friluftsgård i sydväst. Apelvägen används främst för tillfart till fastigheterna på Apelvägen, Plommongränd, Äppelgränd och Pärongränd samt större bostadsområden i öster. Under 2013 byggdes en trottoar på Apelvägens norra sida.

ANTAGANDEHANDLING

Gällande Tyresövägen pågår parallellt med planarbete ett projekt för att göra vägen framkomlig för samtliga trafikanter; gående, cyklister, kollektivtrafikresenärer och bilister. En utredning togs fram 2012 där fyrstegsprincipen utgör en grund (en modell framarbetad av trafikverket som bygger på att fysiska åtgärder och investeringar). Kommunens ambition är att restiderna ska vara rimliga och inte öka procentuellt mer än vad befolkningen ökar. Under högtrafik kan kortare stunder av kö accepteras så länge det inte påverkar kollektivtrafikens restider negativt. Kommunens ambition är också att andelen kollektiv- och cykeltrafik ska öka samtidigt som trafiksäkerheten inte ska försämrats. Exempel på åtgärder som planeras är ett tredje körfält, sammankopplande cykelväg, gc-vägar under körbanan och upprustade busshållplatser.

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 10 500	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 1500	3 %	40

Aktuella trafikmängder på berörda vägar. Källa: Tyresö kommun 2011-2016

Planförslag och konsekvenser

Det allmänna gatunätet inklusive gång- och cykelvägar regleras i plan som allmän platsmark gata. Platser och stråk ska utformas med fokus på tydlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Den föreslagna bebyggelsen som presenteras i två kvalitetsprogram (vilka biläggs marköverlåtelseavtal) beräknas totalt sett generera ca 1300 fordon/dygn. Av dessa beräknas knappt hälften (ca 500 fordon) att angöra från Apelvägen och resterande fordonsflöden från Prästgårdsvägen. Studier i planarbetet visar att belastningen på befintlig rondell på Tyresövägen (samt korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen) inte riskerar att öka så mycket att kapacitetstaket nås.

Norra planområdet

Angöring till flerbostadshus, punkthus och centrumverksamhet möjliggörs från Prästgårdsvägen. Detaljplanen möjliggör angöring via ett "innertorg" där även cykelparkeringar skapas. Ett parkeringsgarage under mark, även med utbud av cykelparkeringar, utgör områdets huvudsakliga angöring för boende. Garaget förses med körbart såväl som planteringsbart bjälklag vilket ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon (reglerat i planbestämmelse). Planförslaget medger också viss angöring till bostadsbebyggelse direkt från Prästgårdsvägen, dock på ett lämpligt avstånd från cirkulationsplatsen i nordväst.

För ökad trafiksäkerhet föreslås en separering av trafikslag genom en ny gång- och cykelbana längs Prästgårdsvägens östra sida. Denna kan genomföras inom de ytorna som regleras som allmän platsmark "gata" i planförslaget.

Längs Tyresövägen bevaras gång- och cykelvägen och befintlig tunnel utgör planområdets koppling till Strandtorget i norr. Gång- och cykelvägen ansluter längs Prästgårdsvägen. Verksamhetslokalerna i norra delen av området föreslås få genomgående entréer och de kommer därmed även nås via gång- och cykelväg från Strandtorget. Från Apelvägen möjliggörs för huvudentré och angöring till vårdboendet.

ANTAGANDEHANDLING

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs från Apelvägen via Prästgårdsvägen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage i öster som rymmer bil- och cykelparkering för de boende. I den västra delen skapas en enklare angöringsyta med besöksparkering.

Korsningen Prästgårdsvägen - Apelvägen

Korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen behöver byggas om för att hantera framtida trafikflöden. Studier av korsningen visar att de åtgärder som är aktuella (en separat gång- och cykelväg på Prästgårdsvägens östra sida och gångbanor på båda sidor om Apelvägen) ryms på de ytor som planläggs som allmän platsmark gata. Apelvägens gatubredd medför att tyngre fordon som ska svänga ut på Prästgårdsvägen behöver ta ut svängen över del av motsatt körbana. Detta bedöms acceptabelt utifrån trafikflöden. Större fordons så kallade "sveparea" innebär att en fri sikt krävs kring i korsningen.

Gatusektioner

Vissa kapacitetshöjande trafiksäkerhetsåtgärder behövs för att hantera trafiken på Prästgårdsvägen och Apelvägen. En kapacitetsanalys har inte bedömts nödvändig utan planförslaget har justerats för att säkerställa funktioner och ytor utifrån studerade principsektioner. Till större delen kommer det att färdas gång- och cykeltrafikanter samt personbilar på dessa vägar, vid vissa tillfällen även tung trafik i form av avfallshanteringsfordon och servicefordon (exempelvis matvaruleveranser). Utifrån föreslaget vårdboende och trafikbehov kopplade till detta ställs särskilda krav på tillgänglighet varpå gångbanor föreslås på båda sidor om Apelvägen. En separat gc-väg föreslås längs Prästgårdsvägen. Planförslaget möjliggör nödvändiga dimensioner inom allmän platsmark gata för att hantera dessa fordonsslag och flöden.



Principsektion Prästgårdsvägen, vy från söder (13,8 m): Körbana (6,5 m), yta för lämning och uppställning av sopbil (3,0 m), GC-väg (2,3 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©



Principsektion Apelvägen, vy från väster (11,5 m): Gångbana (3,0 m), körbana (6,5 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©

ANTAGANDEHANDLING

Parkering**Nulägesbeskrivning**

I anslutning till Strandtorget norr om Tyresövägen finns två större infartsparkeringar.

Planförslag och konsekvenser

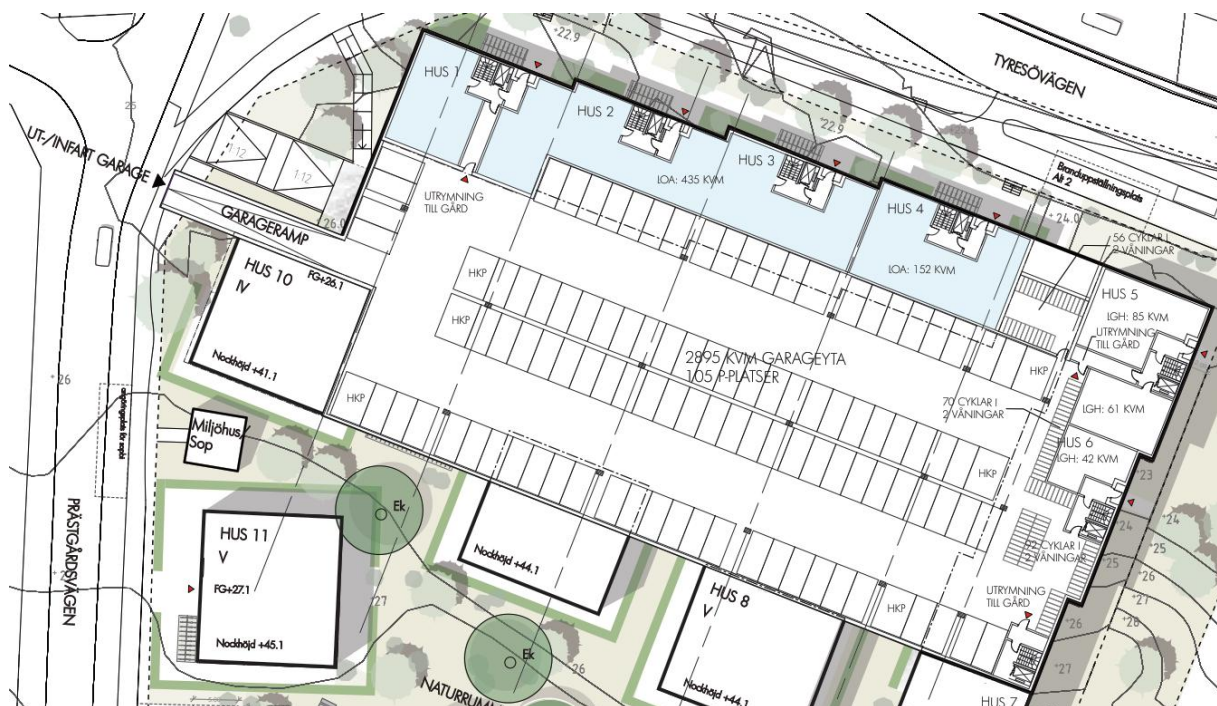
Planförslaget medför inga förändringar av infartsparkeringarna belägna på norra sidan av Tyresövägen och ingen kantstensparkering föreslås längs Prästgårdsvägen eller Apelvägen i planområdet. Angöring för sophantering skapas dock utmed Prästgårdsvägen.

Norra planområdet

Den norra delen av planområdet angörs från Prästgårdsvägen nås via ramp till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (101 platser varav ett flertal handikapp och fyra för besökare till verksamhetslokalerna) för de boende.

Detaljplanen möjliggör lösningar för det krävda parkeringstalet på 0,55 bilplatser per lägenhet. I markplan planeras för fem bilparkeringsplatser för besökare (inklusive en handikappparkeringsplats) samt fyra bilparkeringsplatser för boende (inklusive tre handikappparkeringsplatser).

Det låga parkeringstalet motiveras av planområdets närhet till service, den goda tillgängligheten till kollektivtrafik (Tyresövägen) samt att en andel av lägenheterna planeras vara hyres- och enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering. De boende når parkeringsgaragen från trapphusen med hiss och trappa.



Skiss som visar möjlig utformning av parkeringsgarage i norra planområdet. Källa SandellSandberg

Invid vårdboendets entrézon möjliggörs för sex bilparkeringsplatser (varav en handikappparkeringsplats) samt cykelparkering ovan mark. Sex bilparkeringsplatser för personal på vårdboendet finns i det underjordiska parkeringsgaraget.

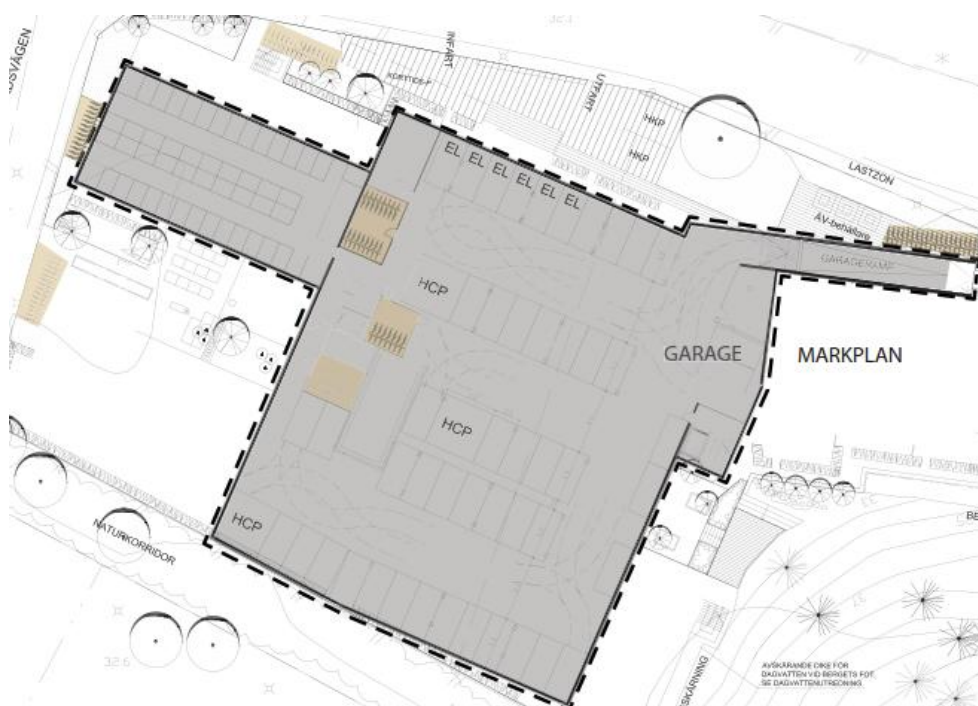
ANTAGANDEHANDLING

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan på innergården. Planförslaget medger totalt ca 430 cykelplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 2,5 cykelplatser per bostadslägenhet för norra planområdet.

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs med ramp från Apelvägen via Prästgårdsvägen till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (53 platser, varav 3 handikapp) för de boende. Parkeringsgaraget planeras för ett parkeringstal om 1,0 bilplats per lägenhet. I markplan planeras för tre besöksplatser, en handikapparkeringsplats i anslutning till huvudentrén.

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan. Planförslaget medger totalt ca 95 cykelparkeringsplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 1,8 cykelplatser per bostadslägenhet för södra planområdet.



Skiss som visar möjlig utformning av parkeringsgarage i södra planområdet. Källa: Kanozi arkitekter

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har en god tillgänglighet till kollektivtrafik (Tyresövägen). I dagsläget trafikerar ett flertal busslinjer Tyresövägen och närmaste busshållplats ligger längs Tyresövägen i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det är av stor vikt att invånare i tillkommande bebyggelse fortsatt har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget förväntas skapa ett ökat underlag för kollektivtrafiken genom de tillkommande bostäderna.

Detaljplanen säkerställer förbindelsen till busshållplatsen vid Tyresövägens södra sida genom att reglera en öppning i bebyggelsen längs Tyresövägen. Åtkomst till

ANTAGANDEHANDLING

busshållplatsen på Tyresövägens norra sida föreslås fortsatt vara förlagd via planskild gång- och cykeltunnel under Tyresövägen nordväst om planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller kända fornlämningar inom planområdet.

Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Vid Strandtorget, norr om planområdet är livsmedelsaffär, mindre butiker, restauranger och bibliotek belägna. Inom 500 meter från planområdet ligger Strandskolan, idrottshallen Strandhallen, Tyresö skola och idrottshallen Slottshallen. Söder om planområdet finns den befintliga förskolan Stjärnan. Ett av de befintliga bostadshusen inom planområdet hyrs av fritidsgården Strandträffen.

Planförslag och konsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i området vilket förväntas öka underlaget för befintliga verksamheter på Strandtorget. Inom planområdet längs med Tyresövägen möjliggörs för centrumverksamhet samt verksamhetslokaler (för exempelvis vårdcentral vilket saknas i närområdet idag).

Offentlig service

Inom planområdet möjliggörs för ett vårdboende för äldre med cirka 50–60 vårdplatser.

Fritidsgården Strandträffen kommer behöva flytta till andra lokaler utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga större ledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet.

Värme

Möjligheten finns för att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet då närmaste anslutningspunkt finns 200 m norr om området (i Maria Sofias väg). Möjligheter finns att lägga ledningar i allmän platsmark. Befintliga fjärrvärmeledningar finns närmast norr om planområdet.

El

Befintliga större el- och teleledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt. En yta skapas i väster för en ny transformatorstation som säkerställer elförsörjningen i planområdet. Det är önskvärt att

ANTAGANDEHANDLING

transformatorstationen utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringsskede.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova. Vid behov av flyttning och/eller ersättning av ledningar och annan teknisk infrastruktur kontakta ledningshavare i ett tidigt skede.

Avfall

Närmaste återvinningsstation är belägen i anslutning till Strandtorget i norr.

Enligt Boverket byggregler (BBR) ska sopkärl finnas inom 50 m från entrén till ett flerbostadshus. Avfallshantering planeras att ske på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom de olika fastigheterna. Illustrerade lösningar har studerat att uppställningsplatser för avfallshanteringsfordon kan skapas på lämpliga platser i området vilka möjliggör olika teknikalternativ. Läs mer om avfall i avsnittet som behandlar genomförandefrågor.

Dagvatten

Dagvattnet inom avrinningsområdet leds via trummor och diken till dagvattendammen Droppen och sen därifrån till Follbrinksströmmen och vidare till recipienten Kalvfjärden. Recipienten klassificeras som känslighetsgrupp 1 enligt Tyresö kommun, läs mer i avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvattendammen Droppen både renar och fördröjer vattnet från bebyggelsen i området.

Nulägesbeskrivning*Norra planområdet*

Området utgörs i dagsläget främst av naturmark inom tomtmark med mindre bebyggelse. Dagvattnet för avrinningsområdet mynnar ut i Follbrinksströmmen till recipient Kalvfjärden sydost om planområdet. Dagvatten inom planområdet samlas i dagsläget upp i diken och leds i ledning under Tyresövägen till dagvattendammen "Droppen" ca 500 m nedströms i nordost. Vattnet transporteras sedan i diken och ledningar vidare till recipienten utan ytterligare rening.

Södra planområdet

Områdets avvattnings sker idag från sluttningen i sydöst i huvudsak åt nordväst mot ett dike på södra sidan av Apelvägen. Från diket finns trumma med utlopp i en bäck vid Plommongränd. En mindre del av området avvattnas mot korsningen Prästgårdsvägen och Apelvägen. I områdets mittersta del åt söder finns ett lägre instängt område som bräddar åt nordöst mot diket vid Apelvägen. Förutsättningarna för infiltration och perkolation i området är begränsade, då stora delar av befintliga marktytor utgörs av berg med ett tunnare jordtäck.

Befintliga ledningar

Befintliga spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar korsar södra planområdet i nordsydlig riktning strax öster om gränsen mellan Tyresö 1:541 och 1:540. Ledningarna kommer att behöva läggas i annat läge vid exploatering av området. En trumma med utlopp finns i sydvästra hörnet på fastigheten. Trumman avleder

ANTAGANDEHANDLING

dagvattnet från diket och sankmark norr om infart till förskolan Stjärnan som ligger direkt söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska det vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten och en oförändrad belastning på dagvattennätet och recipienten. Dagvattenutredningar har tagits fram för föreslagen bebyggelse, i marköverlåtelseavtal regleras att dessa ska följas. Slam- och oljeavskiljare ska anordnas i parkeringsgarage vilket också regleras i avtal.

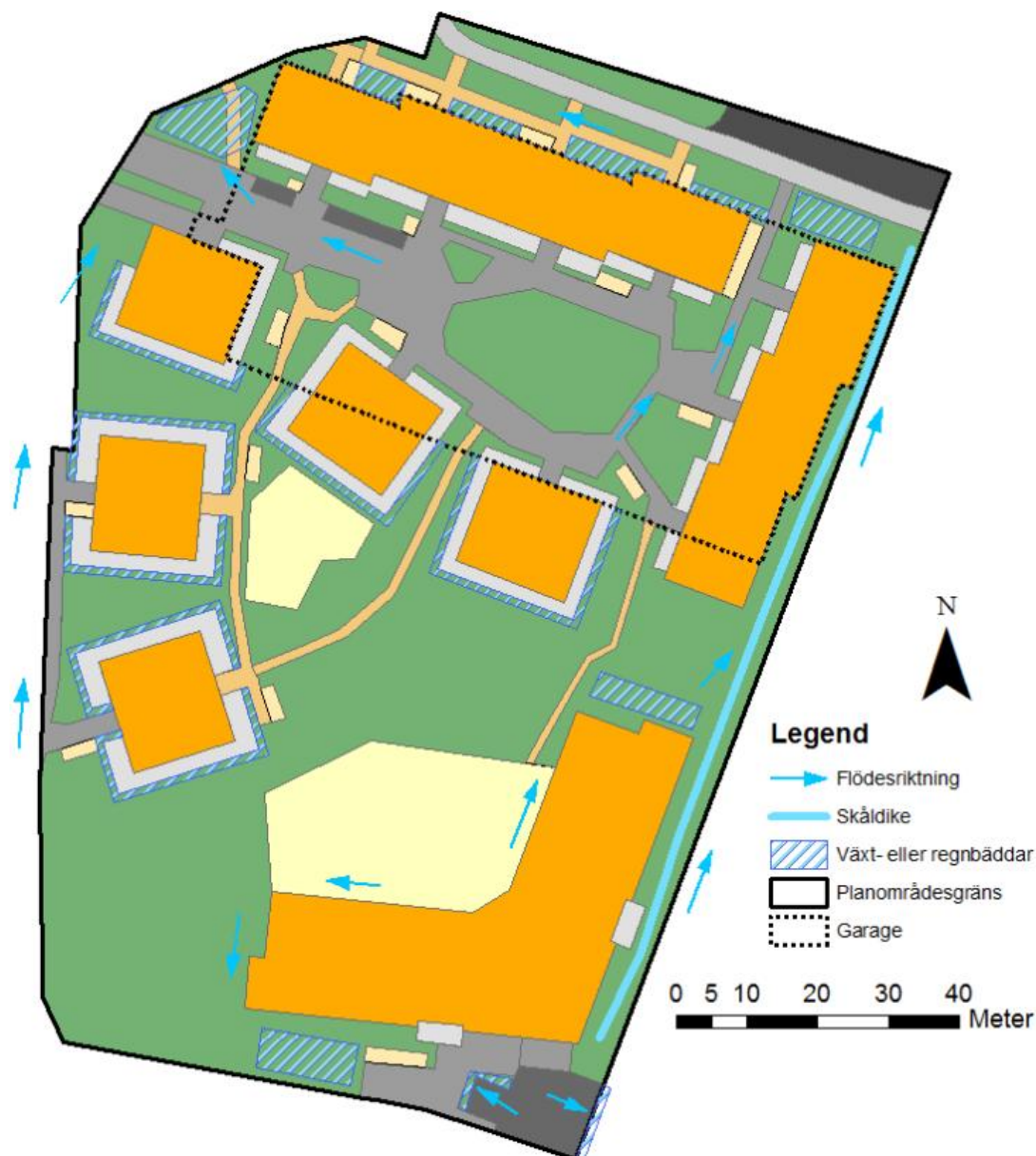
Den föreslagna byggnationen i planområdet innebär att det sker en kraftig förändring av andelen hårdgjorda ytor då området idag till stora delar är obebyggt. Detta påverkar dagvattenbildningen och åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet krävs i planområdet.

Kommunens bedömning är att varken recipientens status eller belastningen på befintligt dagvattensystem påverkas negativt på ett betydande sätt, under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Vid extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bildas stora mängder dagvatten inom planområdet. De höga regnintensiteterna gör att grönytor snabbt blir mättade och ytavrinning uppstår inom hela planområdet. Ytor och funktioner finns inom området där dessa vattenmängder kan hanteras på ett tillfredsställande sätt i efterföljande detaljprojektering.

Norra planområdet

Dagvattenutredning kompletterades efter samrådet (Geosigma AB, 2017-09-01). För att klara ett 20-årsregn behövs en volym om 111 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder; växt- eller regnbäddar på flera platser i området samt ett skåldike längs områdets östra gräns.

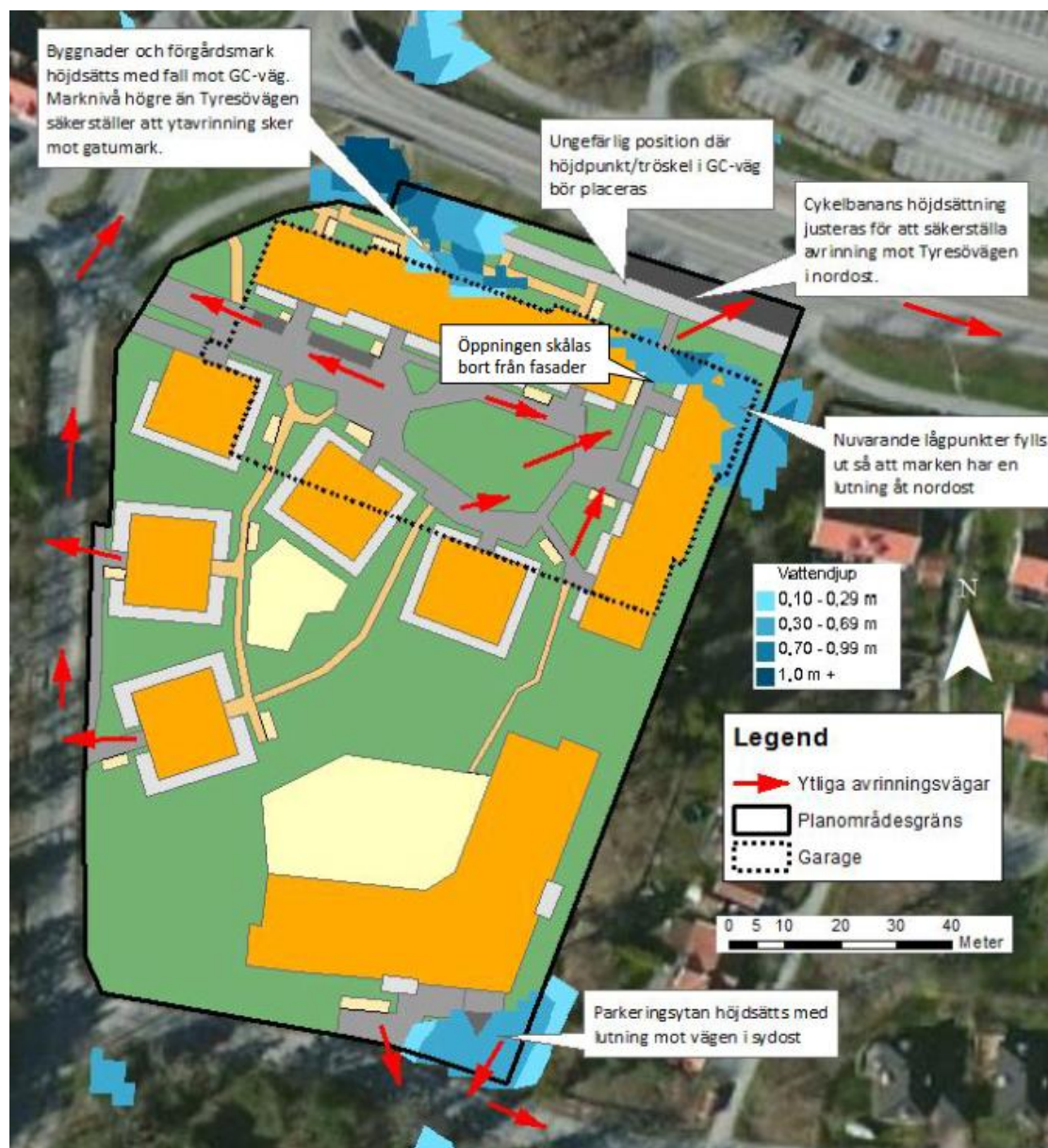
ANTAGANDEHANDLING



Principskiss som visar tänkbara anläggningar för dagvattenhantering. Källa Geosigma AB

Gällande skyfall så faller det vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet sammanlagt cirka 430 m³ regn inom området, som till övervägande del kommer avrinna som dagvatten eftersom grönytorna inte kommer att hinna infiltrera vattnet. Det är därför av största vikt att torgytan höjsåts så att dagvatten kan avrinna ytligt åt väster eller genom öppningen mellan byggnaderna i nordost. Så stor andel av ytorna som möjligt bör luta mot detta släpp i nordost och vidare till Tyresövägen, där det sedan rinner mot de glest bebyggda områdena med stora skogs- och grönområden i öster (för att slutligen nå recipienten Kalvfjärden). Det är därför viktigt att säkerställa att en höjdpunkt skapas i väster vilket möjliggör en ökad avrinning åt nordost så att mängden dagvatten som viker av mot områdets lågpunkt i väster (gång- och cykeltunneln under Tyresövägen) minimeras. Planbestämmelse skapas om höjdsättning av vissa ytor i norr respektive söder (bestämmelsen n₃ anger att fall ska skapas till anslutande gatuområden) vilket säkerställer att föreslagen bebyggelse inte skadas av översvämning.

ANTAGANDEHANDLING

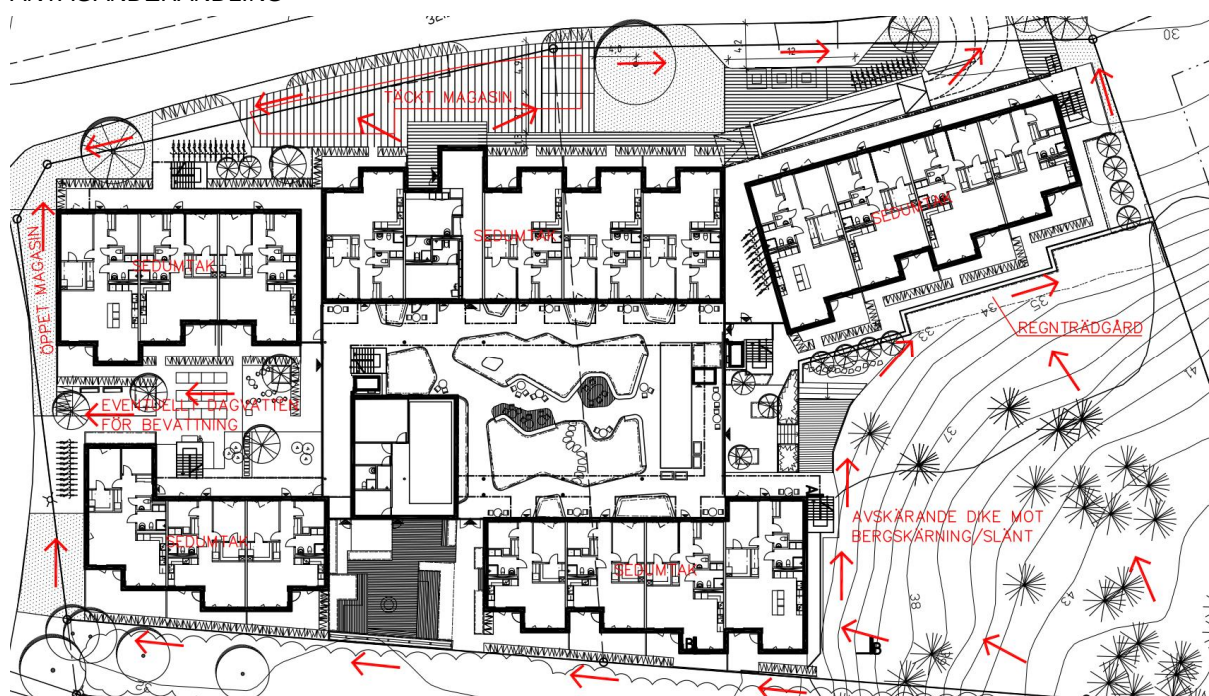


Bilden visar en översiktskarta med identifierade lågpunkter tillika zoner med särskild översvämningsrisk utifrån detta (källa länsstyrelsen) samt några av de aspekter som behöver tas i beaktande vid höjdsättning av området för att översvämningskador ska undvikas i dessa områden. Källa: Geosigma AB

Södra planområdet

En dagvattenutredning togs fram inför samrådet (02landskap 2016-05-13) vilken senare uppdaterades med en föroreningsanalys (ÅF 2017-07-04). För att klara ett 10-årsregn behövs en volym om 82 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder som öppet magasin, täckt magasin, regnträdgård och ett avskärmande dike mot höjden i sydöstra delen av fastigheten. Exakt fördelning mellan olika infiltrations-, perkolations- och fördröjningsåtgärder avgörs vid detaljprojekteringen.

ANTAGANDEHANDLING



Principskiss som visar tänkbara anläggningar för dagvattenhantering. Källa O2Landskap

Gällande skyfall ger ett 100-årsregn med varaktigheten 20 min cirka 137 m³ vatten. Genom föreslagna lutningar säkerställs att vatten vid skyfall avleds på ett sätt som inte riskerar att skada föreslagen eller befintlig bebyggelse.

Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd

Ingen av vägarna kring området är av Trafikverket rekommenderade vägar för transporter av farligt gods och området bedöms ligga inom 10 minuters insatstid. I enlighet med överenskommelse mellan Tyresö kommun och Brandförsvaret gäller så kallad "alternativ brandförsörjning" vilket innebär att brandposter får ligga på en radie om 500 m från varandra.

Norra planområdet

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2017-08-31). Planförslaget är reglerat så att bostadshus är åtkomliga för räddningstjänsten genom att räddningsfordon kan ställas upp inom 50 m från byggnadernas angrepps- och tillträdesvägar. Angreppsvägar i vårdboendet placeras så att avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon understiger 50 m.

Punkthuset

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. I fyrvåningshuset sker alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Då bärbara stegutrustning inte når övre planet i femvåningshusen och då stegfordon inte når runt hela byggnaderna behöver dessa trapphus utformas som Tr2-trapphus.

Flerbostadshuset

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. Samtliga lägenheter nås av räddningstjänsten från torgsidan. Marken mot torget utförs så att räddningstjänsten når samtliga lägenheter med den bärbara stegutrustningen. Verksamhetslokaler utryms utan hjälp av räddningstjänsten.

ANTAGANDEHANDLING

Vårdboende

Utrymning sker via huvudtrapphuset och via de två utvändiga trapphusen. Utrymning bygger inte på räddningstjänstens medverkan.

Södra planområdet

Ett PM brandskydd har tagits fram (FAST Engineering, 2016-05-13). Aktuell byggnation bedöms enligt utredningen uppfylla gällande brandregler.

Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg- eller normal risk för markradon.

Förorenad mark

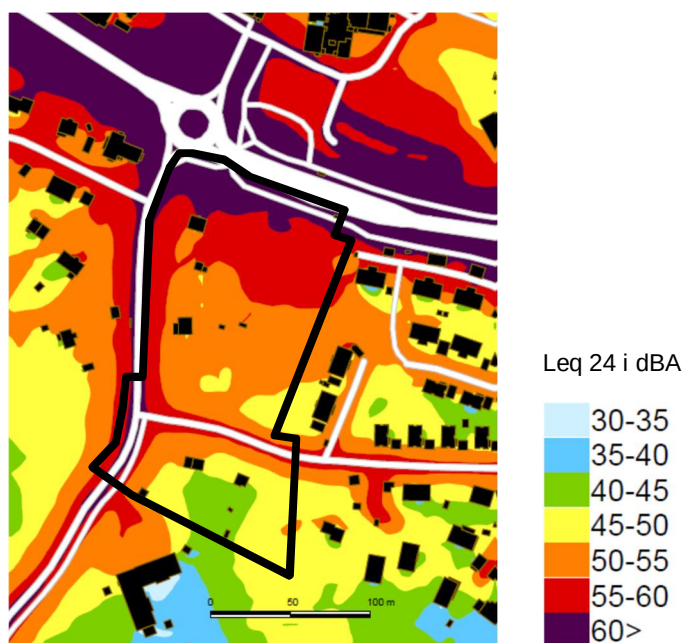
Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risker och säkerhet

Länsstyrelsens kartering av översvämningsrisk vid skyfall; lågpunktskarteringen för större ytor (över 16 m²) visar att områdets lågpunkt är längs Tyresövägen och Apelvägen. Utmed Tyresövägen finns även ett instängt område för dagvatten. Genomförd dagvattenutredning utreder höga vattenflöden, se föregående kapitel gällande dagvatten.

Buller

Tyresövägen är den primära trafikbullerkällan men även Prästgårdsvägen påverkar planområdet något. En trafikbullerutredning har tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018-03-23) för den norra delen av planområdet. Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Tyresövägen och Prästgårdsvägen (samt även ljud från närliggande förskola mm). Vid fasaderna mot Tyresövägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå (Leq) över 24 timmar år 2016, planområdet ungefärligt markerat

ANTAGANDEHANDLING

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagen lägenhetsutformning samt bullerdämpande åtgärder (som exempelvis ljudabsorbent i balkongtak och täta räcken) kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Bedömning och utredning för föreslagna byggnader och lägenheter har utgått från den vid planens framtagande gällande förordningar (SFS 2015:216 och ändringen SFS 2017:359) vilka tillsammans föreskriver att buller från vägar inte bör överskridas enligt nedan.

Lägenhetstyp/Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Smälägenheter med högst 35 m² yta		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	65	
På uteplats	50	70 ¹⁾
Övriga lägenheter		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60	
Om 60 dB(A) inte är möjligt vid alla fasader gäller vid minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet		
	55	70 ²⁾
På uteplats	50	70 ¹⁾
¹⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.		
²⁾ Värdet får överskridas 5 gånger per natt.		

Sammanställning av gällande bullerförordning. Källa bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2018-03-27

Med byggnader placerade som skyddade luddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Även med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Slutligen bör maximala ljudnivåer beaktas vid dimensionering av byggnadernas fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Särskild planbestämmelse har skapats om att byggnader för bostäder ska uppföras så att en så kallad "tyst sida" skapas enligt angivet ovan. Bullerutredning visar även detaljerade lösningar för lägenheter längs Tyresövägen, frågorna säkerställs slutligen i bygglovskedet.

ANTAGANDEHANDLING



Bullerkarta redovisar ekvivalent ljudnivå. Källa: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Trafikuppgifter på vägar som har betydelse för ljudnivån i planområdet har prognostiserats för år 2030:

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 13 200	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 2 000	3 %	40

Källa: Tyresö kommun (uppräknat från utredningsarbete av Trivector 2012)

Gällande störande buller under byggskedet styrs detta av regler i Miljöbalken (MB). Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från bygglämplar (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en bygglämplar genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen. Lösningar för dessa frågor tas fram i samband med projektering och byggnation som en del av bygghandlingarna.

Trygghet

Detaljplaneförslaget ger förutsättningar för en ökad trygghetskänsla i området då föreslagen användning innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet även kvällstid. Fler människor på gatorna och i husen, som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet. Placeringen av den nya bebyggelsen ligger i närheten av andra offentliga verksamheter i Tyresö strand vilket stärker möjligheterna för en ny mötesplats, för olika grupper i samhället, att skapas. Detta bidrar till att fler människor möts och känslan av gemenskap och trygghet i

ANTAGANDEHANDLING
området förstärks.

Vidare möjliggör detaljplanen för säkra anslutningar till gång- och cykelstråk samt ytor som ger möjlighet till interaktion och olika sorters aktiviteter. Detta för att stärka tryggheten i och i närheten av planområdet.

God sikt och belysning är även viktiga aspekter att beakta ur ett trygghetsperspektiv för oskyddade trafikanter och bör studeras vidare i projekteringsskedet.

Planbestämmelser

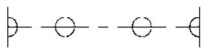
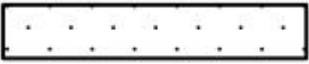
Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring / Syfte:
GATA ₁	Allmän lokalgata avsedd för både motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår även planteringar, gräsytor, ytor för snöupplag, diken, hållplatsskydd med mera.
PARK	Allmänt grönområde som kräver skötsel och till viss del är anlagt. I användningen ingår även komplement för parkens användning som exempelvis enklare gång- och cykelvägar, planteringar mm.
B	Bostäder och bostadsmiljöer.
BC ₁ D ₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktioner såsom verksamhetslokaler för handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. Vård så som särskilt boende av olika former. Garage får uppföras under mark.
BC ₂	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion tillåts i markplan, såsom samlingslokaler och mindre vårdrelaterade verksamheter (exempelvis naprapat, massage och fotvård) som behöver vara lätta att nå för de boende. Garage får uppföras under mark.
D ₂	Vårdboende.
E ₁	Teknisk anläggning, transformatorstation
e ₁ 000	Största byggnadsarea i m ² , används för sju byggrätter där flerbostadshus, vårdboende och punkthus får uppföras.
e ₂ 000	Största byggnadsarea i m ² per huvudbyggnad, används för en byggrätt där punkthus får uppföras. Högst tre huvudbyggnader (punkthus i ett område) får uppföras.
e ₃	Detaljplanen möjliggör ett kvarter med byggnation, totalt 1750 kvm BYA. En gårdsyta kringbyggd av huvudbyggnader. I det fall gården utformas som en inglasad innergård ska denna vara minst 40% av total byggnadsarea) och får vara högst 800 kvm BYA (räknas inte in i angiven total byggnadsarea). I annat fall utformas gården som öppen gårdsyta utan takkonstruktion. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en central gemensam innergård vilken planeras innehålla möjligheter till aktivitet och

ANTAGANDEHANDLING

	rekreation för de boende. Den behöver därför vara av angiven yta sett till antal boende som kommer att nyttja den.
e ₄	Endast komplementbyggnader får uppföras, samt av begränsad yta (exempelvis miljöhus). Bestämmelsen syftar till att på en begränsad del av innergård/torg möjliggöra mindre komplementbyggnader som stöder markanvändningen utan att påverka karaktären av öppet rum
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).
p	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt, för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall: · I nära anslutning till planerad byggnad · För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet · Vid nedgrävning av ledningar.
f ₁	Entréer till byggnaden ska vara genomgående. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god tillgänglighet och skapa kontakt mellan Tyresövägen och den nya innergården.
f ₂	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper för takvatten. Bestämmelsen är undantagen inglasade innergårdar. Bestämmelsen syftar till att minska belastningen på övriga funktioner för dagvattenhantering i området.
f ₃	Den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen norr om byggrätten i sydost. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en rimlig sektion där en olämplig kontrast motverkas mellan befintlig och ny bebyggelse.
	Minsta tillåtna takvinkel, taklutningen är angiven i grader. Värdet är anpassat efter topografi och husbredd och varierar därför för de tre byggrätter bestämmelsen används för. Bestämmelsen syftar till att minimera negativ skuggbildning för befintlig bebyggelse i öster (längs Plommongränd).
b ₁	Marken får endast byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Bjälklaget får vara planterbart. Bjälklaget ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon. Ytan har avgränsats till huvudsakligen avsedd yta där underjordiskt garage uppförs. Bestämmelsen syftar till att på ett långsiktigt hållbart sätt säkerställa att garagets överbyggnad utförs på lämpligt sätt både sett till de funktioner som planeras samt hur området och dess byggnation kan förändras och behöva renoveras under tid
n ₁	Särskilt bevarandevärda ekar (utpekade i naturinventering) som är av viss storlek ska bevaras och får inte fällas. Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar utifrån dess värde för områdets karaktär och identitet

ANTAGANDEHANDLING

n ₂	Karaktären av topografi och naturmark ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att dominerande lutningsriktning och en grön karaktär (inslag av träd och buskage) även fortsättningsvis ska finnas inom utpekade områden
n ₃	Marken i två utpekade områden ska utformas så att lutningar skapas i riktning mot anslutande gatuområde. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten vid nederbörd (i synnerhet vid skyfall) inte skapar översvämning som påverkar byggnader negativt
Placering – avser hela planområdet	Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att byggnader placeras på ett olämpligt sätt gentemot andra byggnader och fastigheter inom planområdet
Buller – avser hela planområdet	Byggnader för bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en så kallad tyst sida, där ljudet vid fasaden inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå (PBL 5 kap 7 § punkt 4). Bestämmelsen syftar till att skapa en ur bullersynpunkt god bostadsmiljö i hela planområdet
	Körbar förbindelse får inte anordnas
	På marken får endast komplementbyggnad placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnader inte uppförs på ytor där dessa är olämpliga utifrån topografi och karaktär
	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnation inte uppförs på ytor där det är olämpligt utifrån topografi och karaktär
Huvudmannaskap – avser hela planområdet	Kommunen är huvudman för allmänna platser i planområdet
Genomförandetid – avser hela planområdet	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Marklov – avser hela planområdet	Marklov krävs för fällning av bevarandevärda ekar med stamfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att betydelsefulla träd fälls, avsikten är att skapa ett hållbart förhållningssätt till planförslaget oavsett aktuella tankar på byggnation.
u	Underjordiska allmännyttiga ledningar ska vara tillgängliga, syftar till att säkerställa framtida drift och skötsel
g	Gemensamhetsanläggningar får skapas, ytor reserveras i norr för att möjliggöra lösningar för parkeringsgarage

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR**Genomförande**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft	Kvartal 4, 2018
Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar	Kvartal 1, 2019
Byggstart för kvartersmark, tidigast	Kvartal 2, 2019

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Bo Aktivt i Sverige AB samt Wallenstam AB för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Till antagandet av planen kommer genomförandeval att tecknas mellan kommunen och Bo Aktivt i Sverige AB respektive med tre dotterbolag till Wallenstam AB. Förutom marköverlåtelse reglerar avtalen frågor kring genomförande, ekonomi och ansvar. Till genomförandevalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark. I avtalet regleras också att framtagna dagvattenutredningar ("Dagvattenutredning för Apelvägen", Tyresö kommun 2016-11-01 samt Geosigma AB reviderad 2017-09-01) ska följas.

Organisatoriska frågor**Huvudmannaskap**

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (inom planområdet). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

ANTAGANDEHANDLING

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive exploatör. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E₁-område.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter inom planområdet

Fastighet:	Fastighetsägare:
Tyresö 1:472	Tyresö kommun
Tyresö 1:473	Tyresö kommun
Tyresö 1:477	Tyresö kommun
Tyresö 1:478	Tyresö kommun
Tyresö 1:540	Tyresö kommun
Tyresö 1:541	Tyresö kommun
Tyresö 1:787	Tyresö kommun
Tyresö 1:544	Tyresö kommun
Marksamfällighet:	Deläggande fastigheter:
Tyresö s:3	Alby 1:1 Bollmora 2:1 Brevik 1:1 Dyvik 1:1 Gimmersta 1:1 Raksta 1:1 Strand 1:1 Trinntorp 1:1 Tyresö 1:544 Tyresö 1:815 Ällmora 1:144 Åva 4:1

An aerial photograph of a residential neighborhood with white lines delineating property boundaries. A large, irregularly shaped parcel is highlighted with a thick red outline. This red-outlined parcel is composed of several smaller lots, including those numbered 1:544, 1:472, 1:473, 1:787, 1:477, 1:478, 1:540, 1:541, and 1:841. Surrounding this central area are other lots, some of which are labeled with names like 'STÄTTAN', 'TYRESÖ', 'RISTEN', and 'RISTEN', along with various lot numbers (e.g., 1:485, 1:544, 1:486, 1:469, 1:259). The landscape is a mix of green trees and some buildings with orange roofs. A road with a roundabout is visible at the top of the image.

47

ANTAGANDEHANDLING

Vårdboende (D₂)

För att möjliggöra uppförandet av vårdboendet (D₂) kommer kommunen genom genomförandeavtal och köpeavtal sälja delar av fastigheterna Tyresö 1:478, 1:787 och 1:477 till ett dotterbolag till Wallenstam AB.

Transformatorstation (E₁)

En separat fastighet för transformatorstation (E₁-område) ska avstyckas från Tyresö 1:478. Den nya fastigheten avses upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB

Allmän platsmark

Till allmän plats ska delar av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:540 och 1:787 föras till kommunala fastigheten Tyresö 1:544. Kommunen avser lösa in mark för allmän plats, vilken inte är i kommunal ägo. Fastigheten Tyresö s:3 ägas delvis av privata markägare och dessa andelar kan lösas av kommunen om fastighetsägarna så önskar.

Befintliga rättigheter

Kommunen äger samtliga fastigheter inom detaljplanen. Ett antal av de bebyggda fastigheterna är uthyrda. Fastigheten Tyresö 1:472 är uthyrd till en kommunal fritidsgårdsverksamhet där en inventering pågår för att hitta en ersättningslokal. Hyresgästerna till fastigheterna Tyresö 1:787 och Tyresö 1:540 är uppsagda och avflyttade. Fastigheten Tyresö 1:541 är uthyrd och hyresgästen är uppsagd till 2017-12-31 men då hyresgästen har besittningsskydd pågår en process avseende evakuering. Kostnader kan uppkomma för kommunen vid tomställning av befintliga byggnader som ska rivas.

För planens genomförande krävs att ett antal äldre servitut och andra rättigheter som belastar befintliga fastigheter upphävs i kommande lantmäteriförrättning i den utsträckning de inte behöver ligga kvar. Närmare utredning angående hantering av dessa servitut mm har skett under planprocessen.

Befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar ligger inom allmän platsmark och inom utlagt u-område, denna kan ligga kvar oförändrad. Ett nytt u-område har skapats för ny transformatorstation.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäteriet Stockholm, Lantmäteriet fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor**Utbyggnad av allmän platsmark**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och park.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

ANTAGANDEHANDLING

Befintliga allmänna ledningar inom fastigheten Tyresö 1:541 ska flyttas till ny ledningsdragnings i Prästgårdsvägen.

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet utreds.

El, tele- och fiber

El-, tele och fiberledningar ska förläggas i mark. Befintliga luftledningar för tele kommer också att markförläggas. Fibernät finns i närområdet. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E₁-område. Det är önskvärt att transformatorn utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringsskede.

Avfall

Bebyggelsen ska utföras så att källsortering av avfall blir möjlig. Utrymme ska dessutom finnas för separat insamling av förpackningar och tidningar. Verksamheter ska ha separata avfallsutrymmen. För norra planområdet utreds alternativa lösningar för avfallshantering och för södra delområdet planeras sopkasuner med angöring för avfallshanteringsfordon från Apelvägen.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Bo Aktivt och Wallenstam ska enligt planavtal med Tyresö kommun bekosta framtagande av underlag och handlingar för detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Exploatörernas kostnad

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el etc enligt kommunens taxa. Kostnader för flytt av ledningar ingår i köpeskillingen.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Kostnader fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för bildandet av fastigheter enligt detaljplanen. Förrätningskostnaderna betalas av Bo Aktivt och Wallenstam. Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut o dyl.

ANTAGANDEHANDLING

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut och dylikt.

Utbyggnad av allmän platsmark

Ersättning till kommunen för utbyggnad av kommunala anläggningar i samband med genomförandet av detaljplanen ska betalas av exploatörerna som gatukostnadsersättning enligt genomförandeavtalen.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA – taxa, se kommunen hemsida. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Kontakt kring avgiften tas med kommunens VA-enhet.

Kommunen ska bekosta flytt av befintliga VA-ledningar inom fastigheten Järfälla 1:541.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Värme AB, telefon 020-82 00 00.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele- och fiber

För uppgift om anslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Kvartersmark

Inom mark utlagd som kvartersmark ansvarar respektive exploatör för all byggnation samt för framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän på Tyresö kommun har inom berörda kompetensområden deltagit i planarbetet.

Sandra Westin
Erik Mejer
Barbara Vincent
Christer Hallberg

Plankonsult Sweco
Plankonsult Sweco
Projektledare exploatering Structor
Konsult MEX Structor

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera
i Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	7
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	12
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	22
Statliga och regionala myndigheter och förbund	22
Företag och intresseorganisationer	24
Ledningshavare	29
Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet	29
Övriga enskilda	46

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

OM DETALJPLANEN**Syfte med planen**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

OM GRANSKNING**Sammanfattning**

Sammanlagt har 212 yttranden kommit in under granskningstiden (samt bilagor till yttrande i fyra fall). Flera av yttrandena kommer från samma person. I detta dokument redovisas alla yttranden tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens svar. Eftersom flera inkomna synpunkter berör samma sakfrågor har vissa synpunkter och svar sammanställts ämnesvis under rubriken "Ämnesvis synpunkter och svar". Samtliga yttranden har sammanfattats för att göra dokumentet mer hanterbart. Alla yttranden från synpunktslämnare som bedömts som "övriga enskilda" har noggrant gått igenom och dessa har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattats i korta drag. I denna kategori synpunktslämnare återfinns en stor andel yttrandespecifika synpunkter vilka besvaras.

Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga och kan begäras ut hos stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Eftersom även andra handlingar är registrerade i ärendet så finns vissa nummer inte med i detta utlåtande.

Yttrandena rör, utöver ett stort antal yttrandespecifika synpunkter, sammanfattningsvis kritiska synpunkter kring främst:

- Granskning
- Planprocessen
- Planförslagets reglering
- Föreslagen bebyggelse och gestaltning
- Konsekvenser på infrastruktur
- Befintlig och framtida trafik- och parkeringssituation
- Störningar under byggskedet
- Buller
- Avtals- och ansvarsfrågor
- Gällande samt föreslagna program

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna ska besvaras och kvarstående behov ska bemötas och hanteras i efterföljande exploaterings- och genomförandeprocess.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november – 28 november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresö den 7 november 2017. En myndighet och en förening inkom önskemål om förlängd samrådshandling, vilket beviljades av kommunen.

Planförslaget har bearbetats efter granskningen utifrån inkomna synpunkter. Syftet har varit att minska förslaget påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunen bedömningen att det är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande. Kommunen kan även säkerställa att det är ekonomiskt rimligt att genomföra detaljplanen.

Vidare anser stadsbyggnadsförvaltningen att föreslagen bebyggelse i detta geografiska läge (nära till kollektivtrafik, natur och serviceutbud) är lämpligt då behovet av bostäder och vårdboende är stort i kommunen och utgör ett allmänt intresse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande efter det att planhandlingarna kompletterats och rättats utifrån enligt synpunkter från främst statliga och regionala myndigheter och förbund samt boende i området.

Ändringar i planen efter granskning

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför granskningsskedet:

Planbeskrivningen kompletteras på följande punkter:

- Bilder och information har lagts till för att göra planförslaget tydligare
- Tidplanen har uppdaterats
- Information om buller och geoteknik har förtydligats (även utredningsmaterialet som utför planförslaget bilagor har uppdaterats)
- Tabell över planbestämmelser har förtydligats, kompletterats med syften för bestämmelserna och reviderats för att stämma överens med uppdaterad plankarta
- Mer information har införts, i enlighet med Lantmäteriets yttrande om avtal och rättigheter mm
- Information om fjärrvärme har lagts till
- Förtydligande av översiktsplanens intentioner för området har gjorts
- Beskrivningen av flera konsekvenser av planen har fördjupats
- Bildtexter har rättats och förtydligats
- Illustrationer och sektioner har uppdaterats och principsektioner för gator införts
- Lokaliseringskarta har uppdaterats
- Information om slam- och oljeavskiljare har införts
- Information om störande buller under byggnation har införts
- Information om befintlig bebyggelse, sol- och skuggförhållanden och gatunät har justerats
- Information om parkeringsplatser uppdaterats och text om parkering längs Prästgårdsvägen tagits bort
- Beskrivningen av tillgänglighet till kollektivtrafik har förtydligats
- Referenser till planförslaget bilagor har setts över och utredningars datum uppdaterats
- Texter om kapacitet och åtgärdsbehov på gator har uppdaterats
- Kommentarer om påverkan på naturreservat och riksintresset för Tyresö slott har fördjupats
- Information om cykelstråk har införts

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Information om planbestämmelser har setts över i löpande test för att göra planförslaget tydligare
- Information om lösningar för dagvatten har förtydligats
- Information om utredning och pågående arbete med Tyresövägen har införts
- Information om transformatorstation, ambitionsnivå och ansvar kring denna har införts
- Beskrivning av planbestämmelserna har uppdaterats

Plankartan kompletteras på följande punkter:

- Plankartan har granskats och justerats i enlighet med Tyresö kommuns mallar
- Grundkartan har uppdaterats
- Administrativa justeringar av plankartan så som handlingar och datum har uppdaterats och justerats
- Avgränsningen av byggrätter har överlag förenklats och justerats för att bli tydligare och underlätta myndighetsutövning
- Byggrätterna för punkthus har minskats från 350 till 300 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har ökats från 900 till 920 kvm BYA
- Bestämmelsen "GATA" har ändrats till "GATA1" och specificerats
- Bestämmelsen "g" har lagts till i ytor som påverkas av parkeringsgaraget
- Bestämmelsen "e4" har tagits bort
- Bestämmelse om buller har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande
- Byggrätten för vårdboendet har förskjutits västerut
- Byggrätter för byggnader i sydost har förskjutits söderut
- Byggrätt för byggnader i sydväst har förskjutits söderut
- En yta för transformatorstation har skapats i väster
- U-område för allmänna ledningar har införts söder om Apelvägen
- Planområdet har justerats i väster för att anpassas till gräns för gällande plan 267
- Användningsgränserna har justerats (kvartersmark ändrats till allmän platsmark gata) för att säkerställa att studerade principsektioner för Apelvägen kan genomföras
- Användningsgränser i nordväst har justerats för att säkerställa att angöring till området inryms inom kvartersmark
- Korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras) har införts på vårdboendets gård
- Bestämmelsen "e3" har reviderats (för att säkerställa erforderlig innergård)
- Bestämmelsen "f2" har förtydligats (för att klargöra förutsättningar för innergårdens tak)
- Bestämmelserna "n1" och "n3" har formulerats om för att bli tydligare
- Ett område med korsmark har lagts till på torget i norr för att möjliggöra komplementbyggnader
- Bestämmelsen "e4" har lagts till för att reglera komplementbyggnadernas storlek
- Bestämmelsen "b1" har justerats för att undvika dubbelreglering
- Bestämmelsen "f3" har lagts till för byggrätt i sydost, i syfte att reglera indragen övre våning mot Apelvägen

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit ett stort antal synpunkter och klagomål på planen. Av dessa finns ett antal relevanta planrelaterade frågor som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är främst synpunkter på:

- En ny planprocess
- En reducering av byggrätterna, dess omfattning eller höjd. Detta har dock gjorts i viss mån.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Alternativa mer allmänna markanvändningar i planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet, kompletterad: trafik- och parkeringsfrågor rörande Tyresövägen och närliggande kvarter vilka inte ryms inom planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet: möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser i takt med att fler invånare flyttar till Tyresö.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
Yttrande 190, Luftfartsverket	2017-11-10	Ingen erinran
Yttrande 231, Försvarsmakten	2017-11-21	Ingen erinran
Yttrande 316, Trafikverket	2017-11-27	Ingen erinran
Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet	2017-11-28 2017-12-05	Synpunkt
Yttrande 368, Södertörns brandförsvarsförbund	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI	2017-12-01	Synpunkt
Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm	2017-12-06	Synpunkt

Företag och intresseorganisationer

Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö	2017-12-01	Synpunkt

Ledningshavare

Yttrande 310, Vattenfall	2017-11-27	Synpunkt
--------------------------	------------	----------

Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet

Yttrande 202, Tyresö 1:469	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 276, Fruktrådet 15	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 300, Fruktrådet 28	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 304, Fruktrådet 30	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 329, Fruktrådet 15	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 333, Fruktrådet 27	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 344, Fruktrådets samfällighetsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 370, Fruktrådet 16	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 376, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 377, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 378, Fruktrådet 29	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 380, Fruktrådet 27	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 383, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 385, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 387, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 389, Fruktrådet 29	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Yttrande 179	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 180	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 181	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 182	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 183	2017-11-08	Synpunkt
Yttrande 184	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 185	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 186	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 187	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 188	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 189	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 192	2017-11-13	Synpunkt
Yttrande 193	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 194	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 195	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 196	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 197	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 198	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 199	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 200	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 201	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 203	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 204	2017-11-18	Synpunkt
Yttrande 205	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 206	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 207	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 208	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 209	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 210	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 211	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 212	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 213	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 214	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 215	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 216	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 217	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 218	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 219	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 220	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 221	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 222	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 223	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 224	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 225	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 226	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 227	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 228	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 229	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 230	2017-11-21	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 232	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 233	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 234	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 235	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 236	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 247	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 248	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 249	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 250	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 251	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 252	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 253	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 254	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 255	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 256	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 257	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 258	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 259	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 260	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 267	2017-11-23	Blankt yttrande
Yttrande 268	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 269	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 270	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 271	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 272	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 273	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 274	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 275	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 277	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 278	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 279	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 280	2017-11-25	Blankt yttrande
Yttrande 281	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 282	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 283	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 284	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 285	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 286	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 287	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 288	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 289	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 290	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 291	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 292	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 293	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 294	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 295	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 296	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 297	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 298	2017-11-26	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 299	2017-11-26	Blankt yttrande
Yttrande 301	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 302	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 303	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 305	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 306	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 307	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 308	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 309	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 311	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 312	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 313	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 314	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 315	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 316	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 317	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 318	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 320	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 321	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 322	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 323	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 324	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 325	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 326	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 327	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 328	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 330	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 331	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 332	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 334	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 335	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 336	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 337	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 339	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 340	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 341	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 342	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 343	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 345	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 346	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 347	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 348	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 349	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 350	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 351	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 352	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 353	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 354	2017-11-28	Blankt yttrande
Yttrande 355	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 356	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 357	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 358	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 359	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 360	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 362	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 363	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 364	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 365	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 366	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 367	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 369	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 372	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 373	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 375	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 379	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 381	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 382	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 384	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 386	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 388	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 390	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 391	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 392	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 393	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 394	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 395	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 396	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 397	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 398	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 400	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 403	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 404	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 405	2017-11-30	Synpunkt
Yttrande 407	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 411	2017-11-27	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Det har inkommit flera synpunkter under granskningstiden som berör samma sakfrågor. Därför har svar sammanställts ämnesvis. De synpunkter som är ”yttrandespecifika” besvaras under respektive yttrande.

- *Allmänt om granskningen och planprocessen*
- *Planförslaget, bebyggelse och gestaltning*
- *Infrastruktur, trafik och parkering*
- *Störningar under byggskedet*
- *Buller*
- *Avtal, program och ansvar*

I de ämnesvisa svaren skriver vi ibland ”*som tidigare framförts*”. Med detta menar vi de svar som kommunen gett i planprojektets samrådsredogörelse. Ett stort antal yttranden lyfter förslag på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa förslag har studerats och värderats gentemot planförslaget.

Allmänt om granskningen och planprocessen**Svar****Planuppdraget**

Det har kommit in många synpunkter på att förslaget till detaljplan avviker från planuppdraget. Det är naturligt att ett planförslag prövar andra sätt att använda marken, volymer och alternativ för utformning än vad som står i planuppdraget. Ett beslut om planuppdrag ska ge en indikation om vilket slags projekt det gäller och säkerställa att det finns resurser för att arbeta med plan och genomförande. Arbetet bedrivs sedan enligt den planprocess som beskrivs i plan- och bygglagen. Det är en kreativ process där olika lösningar studeras och utreds och där olika intressen vägs mot lagar och normer.

Granskning

Planförslaget var tillgängligt för granskning i tre veckor, 17 november till och med 28 november 2017. Eftersom det tidigare kommit in många yttranden bedömde vi att det behövdes tre veckor för granskning, istället för de två veckor som anges i plan- och bygglagen. En förening och en myndighet fick dessutom förlängd granskning, då de önskade mer tid att lämna svar.

Vi månar om att alla ska kunna ge sina synpunkter, så att planförslaget kan förbättras. Alla förslag beaktas och viktas mot varandra och planförslaget. Kommunens ansvar är att göra avvägningar mellan olika intressen, både allmänna och enskilda. Under granskningsskedet har vi gjort justeringar och rättat till fel. Vi bedömer att dessa justeringar och förtydliganden förbättrat planförslaget och att det inte behövs nytt samråd eller granskning.

Planprocessen

Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen, enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Vi bedömer utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar och övrigt underlag vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan. Inga delar av kommunens arbete med en

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan är hemligt eller undanhålls, men av praktiska skäl kan man som medborgare inte vara delaktig i eller närvara i alla delar av processen, så som t.ex. projektmöten. Arbetet resulterar i ett planförslag som alla kan ta del av och lämna sina åsikter om under samråds- och granskningsskedet. Detta planförslag är sedan underlag till beslut.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till den enskilda platsen, dess förutsättningar och de övergripande kommunala målen för bland annat bostadsförsörjningen. För att kunna initiera en byggprocess krävs att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggaktörer. Deras uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget. Den aktuella planen är initierad av byggaktör i syfte att undersöka möjligheterna och förutsättningarna för en eventuell planläggning och byggnation. Kommunen tar under planprocessen ställning till förslaget och som vid all annan form av planering görs en bedömning av förslagets lämplighet, dess beräknade samhällsnytta samt en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena. Kommunen gör också alltid en bedömning av byggaktörens förmåga att kunna uppföra berört projekt med god kvalitet.

Inkomna synpunkter

De synpunkter som kom in under samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse. De synpunkter som kommit in under granskningen sammanställs i detta utlåtande. Tyresö kommun använder tekniken att sammanfatta inkomna synpunkter, för att göra dokumentet mer hanterbart. Många har haft synpunkter på denna teknik och menar att yttranden förvanskats och frågor utelämnats. Kommunen eftersträvar givetvis att sammanfattningen är neutralt och korrekt återgiven och ger en så rättvis bild som möjligt av inkomna synpunkter. Som alltid finns det en risk att intentioner och tonlägen i yttranden försvinner vid en sammanfattning. Oavsett hur yttranden har sammanfattats har kärnan i vad som lyfts i yttrandena noterats och viktats mot planförslaget. För den som vill finns alla yttranden i sin helhet att ta del av om man kontaktar kommunen.

När kommunen besvarar inkomna yttranden gör vi en bedömning av vad som är relevanta planfrågor och vad som är lämpligt att besvara och förklara. Bedömningen är att samrådsredogörelsen, dess svar och förklaringar ger en tillräckligt bra bild av relevanta synpunkter i planfrågor. Frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med detaljplan har en mer begränsad del i arbetet med planhandlingarna.

Ändringar av planhandlingarna

Synpunkter har inkommit om att planhandlingarna (inklusive samrådsredogörelsen) har förändrats under granskningen. Det är naturligt att planhandlingar justeras löpande i processen. Ibland utförs även vissa ändringar efter beslut om ett visst planskede, exempelvis granskning. Det är inte ovanligt att korrigeringar/revideringar görs, antingen av redaktionell karaktär, kompletterande förtydliganden eller på direktiv från politiken efter beslutsrådet. I regel ändras både förslag på byggnation och planregleringen flera gånger under en process för att få ett så lämpligt, tydligt och användbart planförslag som möjligt.

Om ett stort antal ändringar har gjorts efter ett planskede kan det ibland vara aktuellt att upprepa planskedet, exempelvis genomföra ett nytt samråd eller ny granskning. Kommunens bedömning är att omfattningen av ändringarna inte detta fall inte varit så stora att det är aktuellt. Sett till den byggnation vi prövar lämpligheten för i detta projekt, samt den planreglering som krävs, är kommunens bedömning att de justeringar vi gjort av handlingarna i processen är tillfredställande.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Formuleringen "*Gränser har förenklats för att skapa tydlighet, läsbarhet och flexibilitet samt har anpassats till föreslagna bebyggelse såväl som gällande planer*" (angiven i samrådsredogörelsen) skulle med fördel ha kompletterats med att även bestämmelser och angivna mått förenklats och avrundats på ett rimligt sätt. Detta bedöms som redaktionella justeringar utifrån att de inte påverkar planens syfte eller miljöpåverkan. Udda värden i planbestämmelser och överdriven detaljnivå i tekniska gränsdragningar på kvartersmark bedöms försvåra byggnationen såväl som myndighetsutövningen. Risken är att planen reglerar bygggrätten med en detaljnivå som inte är motiverad och reglerar mer än vad som krävs sett till syftet (i strid med vad som föreskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 1, 32 §§). Det kan innebära att en lämplig byggnad kanske inte kan uppföras som konsekvens av en för hårt reglerande planering. Framtida tekniska lösningar och alternativa metoder som inte kan förutses är exempel på anledningar till en flexibilitet i planeringen.

Volymerna på byggnationen i byggaktörernas förslag har i princip inte ändrats sedan samrådet. Den föreslagna byggnationen har varken blivit större eller högre. Samma volym och våningsantal gäller. Däremot har volymernas placering, markhöjd, tillgänglighet m.m. justerats när vi arbetat med att precisera planförslaget. Detta har gjorts för att ta hänsyn till exempelvis nivåskillnader och för att kunna minimera behovet av sprängning. I enlighet med önskemål som kommit in under samrådet har vi också skjutit äldreboendet längre västerut, för att visa hänsyn till angränsande privata fastigheter.

På plankartan regleras höjder relativt mot havsnivån och inte själva byggnadens höjd. Det kan göra det svårt att bedöma byggnadshöjden och förstå hur stora husen får vara. Det innebär att om huset flyttas till en högre marknivå vid justering i placeringen, så behöver nivån på plankartan justeras till en högre siffra även om husets faktiska höjd är precis densamma som innan. De faktiska ändringar i plankartan som gäller bestämmelser för höjd 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.
- Nordöstra delen söder om Tyresövägen har justerats gällande en del av byggnationen, från +42,0 till +38,0
- Ny bestämmelse har skapats för bygggrätt i sydost där den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen

Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" förekom i samrådsredogörelsen. Den refererar till den arkitektoniska gestaltungsprocessen som bedrivits löpande i planarbetet och bland annat omfattar diskussioner om volymer och höjder. I tidiga skeden förekom vissa höjder som är högre än de höjder som nu föreslås. Formuleringen avsåg att tydliggöra detta. Kommunen vill dock understryka att lösningar har setts över och fler höjder justerats för att förbättra förslaget. Kommunens bedömning är att nu föreslagna volymer och höjder är lämpliga.

Försäljning av lägenheter

Inga kommunala beslut har ännu fattats kring försäljning av de kommunala fastigheter som projektet gäller. Kommunen har så kallat planmonopol och bestämmer därmed vad som får byggas, genom detaljplaneprocessen. Kommunen kan däremot inte påverka om en byggaktör väljer att gå ut med objekt på marknaden innan det finns en färdig detaljplan. Dock måste byggaktören vara beredd på

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

förändringar, förbereda sina intressenter för detta samt vara tydlig med att några beslut ännu inte är fattade. Detta innebär att det inte finns några garantier för byggnation innan detaljplanen vunnit laga kraft och alla steg i myndighetsutövningen är färdiga. Att kommunala tjänstemän på chefsnivå eller politiker uttrycker sig positivt i media och framför åsikter kring det positiva i att det byggs i kommunen påverkar inte lämplighetsprövningen. Kommunen bedömning är tvärtom att försäljningsförfarandet inte har något med planprocessen att göra och att planhandlingarnas kvalitet inte har påverkats.

Sol- och skuggstudier

Kommunens bedömning är att det underlag som tagits fram är tillräckligt för att bedöma sol- och skuggeffekter. Detta trots att inte alla slags tidpunkter och årstider har redovisats. De utvalda tidpunkterna och skuggeffekterna utgör tillräckligt underlag för att bedöma andra tidpunkter och årstider. Studierna har utförts på ett komplett utbyggt förslag. Fler tidpunkter och årstider finns dock studerade och redovisade i det arbetsmaterial som legat till grund för planförslaget. Underlaget har efter granskningen justerats i enlighet med det uppdaterade planförslaget och fler datum samt tidpunkter redovisas i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt miljöbalken 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för de ändamål för vilka de är mest lämpade, med hänsyn till beskaffenhet och läge, samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan nyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen. Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken: *"En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter"*.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med Länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Frågor kring upplevda värden, gestaltning och insyn hanteras i planprövningen. Kommunens bedömning är att mer komplicerade miljöfrågor (som exempelvis buller, dagvatten och geoteknik) kan hanteras och förklaras i planbeskrivningen, särskilt då flera av dessa frågor har studerats i separata utredningar.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget, bebyggelse och gestaltning**Svar****Föreslagen bebyggelse**

Planförslaget innebär en förändring för området genom att mark bebyggs. Förändringar av bebyggelse i tätorter är en naturlig del av tätortsutvecklingen. Kommunens bedömning är att ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bebyggelse, är lämplig. Huvudsakliga motiv till planförslaget och den föreslagna exploateringsgraden är att samhällsnyttan av fler bostäder är mycket stor och området är strategiskt beläget. Ur hållbarhetssynpunkt är det angeläget att mark inom tätorter och tätbebyggda områden utnyttjas effektivt. Befintlig infrastruktur, serviceutbud och möjligheter till kollektivt resande ska nyttjas så långt det är möjligt. Utveckling av området kan ses som en slags förlängd utveckling av Strandtorget som kommundelscentrum.

Kommunens bedömning är också att marken i området är en lämplig för den föreslagna bebyggelsen utifrån kommunens målsättning och behov av bostäder, utpekande av platsen i strategisk planering samt det strategiska läget intill Strandtorgets service och Tyresövägens kollektivtrafik. Genom föreslagna ytor och bestämmelser är bedömningen att bebyggelsen kan utformas på ett lämpligt sätt och särskilt värdefull grönska kan bevaras. Planförslaget har justerats för att ytterligare minimera störningar, kontraster och skapa lämpliga övergångar mellan byggnadsvolymer.

Föreslagen höjdsättning

Kommunens bedömning är att höjdsättningen av byggnaderna är rimlig och lämplig med hänsyn till avstånd till befintlig bebyggelse, topografi och de krav på utformning, arkitektur och gestaltning som ställs. Information och sektion i planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats för att bättre visa detta. Höjden på föreslagen bebyggelse i den norra delen av planområdet är 3-5 våningar (dock anges nockhöjd istället för våningsantal i planförslaget, i enlighet med Boverkets rekommendationer). Det är i princip är samma som bebyggelsen kring Strandtorget. Den föreslagna bebyggelsen är dock överlag belägen på en högre höjd än Strandtorget. Därför har höjderna på byggnaderna anpassats efter landskapet så att byggnadernas höjd ska följa terrängen ner mot torget i norr på ett sätt som minskar risken för att byggnadernas höjder ska skapa olämpliga kontraster i landskapsbilden.

Bebyggelse i fem våningar bedöms inte ha en negativ betydande påverkan på närliggande naturreservat sett till bevarad grönska, avstånd, siktstråk i området och topografin.

Inom planområdets södra del föreslås att ny bebyggelse i 2-4 våningar. Kommunens bedömning är att det kuperade grönområdet söderut tillåter en något högre byggnation, men att det mot väster är mer lämpligt med något lägre huskroppar sett till befintlig bebyggelse och grönska, avstånd och topografi. Efter granskningen har justeringar gjorts av föreslagen byggnation, läs mer under rubrik "Ändringar av planhandlingarna" i denna handling.

Föreslaget vårdboende

Flera yttranden har rört vårdboendets placering. Justeringar har gjorts efter samrådet för att förbättra samspelet med befintlig bebyggelse i öster. Byggrätten för vårdboendet har flyttats västerut, sidorna på översta våningen har justerats så att

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

teknikutrymmen skjuts västerut, nacken skjuts västerut och den bredare ”midjan” runt byggnadens hörn har tagits bort. Olika placeringar av vårdboendet har studerats i arbetet (ett arbetsmaterial som visar processen presenterades vid platsbesök för de närboende). Bedömningen är att föreslagen placering är det bästa alternativet utifrån en helhetsbedömning av bebyggelsekaraktär, topografi, värdefulla träd, angöring, gång- och cykelstråk i väster samt trafikflöden inom planområdet.

Bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar att denna ska vara minst ett visst antal grader (30 grader för byggrätterna i nordost och 15 grader för byggrätterna i sydost). Detta för att ett för högt värde för takvinkel skapar negativa sol- och skuggeffekter för bebyggelsen i öster. Planbeskrivningen har justerats för att göra detta tydligare.

Kommunen kommer att se över möjligheten att uppföra lämpliga avgränsande element så som exempelvis plank eller vegetation, i området mellan vårdboendet och bebyggelsen längs Plommongränd i öster. Detta studeras i den efterföljande projekterings- och gestaltungsprocessen inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger intentioner för kommunens framtida markanvändning. En ny översiktsplan antogs 2017, men under större delen av planprocessen har kommunens tidigare översiktsplan varit vägledande. Området har dock länge pekats ut som lämplig för bebyggelse. När den nya översiktsplanen antogs 2017 gjordes förutsättningarna för området ännu tydligare. I den gällande översiktsplanen pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utvecklas med tät bebyggelse.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med både tidigare och nu gällande översiktsplan i den mån att platsen i båda pekats ut som lämplig för bebyggelse. Detaljplaneringen utgör sedan alltid en egen lämplighetsprövning, översiktsplanen är vägledande.

Gestaltning

Parallellt med planarbetet bedrivs en diskussion kring gestaltning, materialval och arkitektur. Det är av stor vikt att området får en hög kvalitet. Kommunen bedömer att föreslagna bebyggelsevolymerna är lämpliga och att gestaltningen av byggnaderna inom planområdet har bearbetats under planprocessen till en nivå som bedöms lämplig för platsen.

Det politiska direktivet för Apelvägen har varit att utgå från delar av trädgårdsstadens program samt att snegla på de historiska miljöerna och anpassa till miljön kring Strandtorget – men inte att utforma med specifikt slottet i åtanke. Det anser vi 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 ett formspråk av sin tid, även om det självfallet ska smälta in bra mot omgivningen.

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 slottet i och med puts, vindsvåningar och plåttak. En annan mycket viktig del i utformningen av projektet har varit att anpassa strukturen så mycket som möjligt efter befintlig natur.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lamellerna behövs som bullerskydd mot Tyresövägen. Samtidigt bildar de en helhet med centrumet. Övriga hus är placerade med hänsyn till nivåskillnaderna och fristående för att kunna minimera sprängning och behålla mer natur.

I detta fall har kommunen beslutat att gå vidare med det detaljplaneförslag som finns. De illustrationer som redovisades när detaljplanen var på samråd och granskning har inte varit avsedda att beskriva den slutgiltiga gestaltningen, varken för bebyggelse eller omkringliggande ytor, utan har syftat till att visa projektets omfattning och kvalitetsnivå i gestaltningen. En sammanfattning av de viktigaste gestaltungsprinciperna har gjorts i bilaga tillhörande planen. Kvalitetsprogram med mer utförliga beskrivningar har tagits fram som bilagor till de avtal som tecknas mellan kommun och byggaktör.

Hållbarhet och kvalitet i byggnation

Hållbarhet är ett prioriterat område som övergripande genomsyrar kommunens arbete – på flera olika plan och på många sätt – i budget, mål och visioner. Dock lyfts i flera yttranden detaljerade frågor om hållbarhet som inte är planfrågor. Det är frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med en detaljplan. Flera av dessa frågor är inte heller lämpliga att reglera/kräva i avtal av olika slag då det kan finnas flera alternativa lösningar som under tid kan utvecklas. Kommunen styr inte byggtekniken i detaljplaneprocessen men rekommenderar alltid miljövänliga metoder och byggtekniker. Detta görs bland annat i arbetet med rådgivning vid bygglov samt utveckling av kvalitetsprogram som bilaga till de marköverlåtelseavtal som kopplas till planprojektet.

Infrastruktur, trafik och parkering**Svar****Gator och Trafik**

Nybyggnation genom förtätning är kostnadseffektivt utifrån ett samhällsperspektiv när det som här planeras med närhet till befintlig infrastruktur med väg- och ledningsnät, kollektivtrafik, handel, förskolor och skolor. En stor del av områdets lämplighet för bostäder bygger på en god tillgång till kollektivtrafik och närheten till Strandtorgets serviceutbud, vilket underlättar för fotgängare och cyklister.

Kommunen är medveten om trafiksituationen, problem med köer under vissa tider och de kumulativa effekterna av projekt längs med Tyresövägen. Det är starka argument för det stora projekt som pågår med förbättringar längs Tyresövägen. Kommunen har tagit fram ett åtgärds paket för Tyresövägen som ska förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på vägen fram till år 2020. Kommunen gör återkommande mätningar av köerna (senaste genomfördes hösten 2016) på Tyresövägen för att se hur långa kötiderna är och vart köerna bildas. Dessa mätningar och kommunens analyser har visat att det finns utmaningar vid cirkulationsplatsen vid Petterboda. Därför är åtgärder vid denna plats prioriterade och framtida åtgärder österut, inklusive ett tredje körfält, är planerade i framtiden för att ytterligare förbättra framkomligheten på Tyresövägen. Parallellt med detta utreder kommunen möjligheten att sammankoppla cykelväg, gc-vägar under körbanan och upprusta busshållplatser. Detta innebär en ökad framkomlighet för alla trafikformer. Avsikten är att flera åtgärder ska påbörjas och förhoppningsvis färdigställas innan byggnation färdigställs.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I alla nya planer som tas fram längs Tyresövägen reserveras ett område närmast vägen för en framtida breddning. Så även i detta planförslag, även om det inte direkt hanterar trafikfrågorna på Tyresövägen. I planarbetet har trafikfrågan fördjupats efter samrådet; situationen kring Prästgårdsvägen och Apelvägen har studerats och belastningen av befintlig cirkulationsplats i nordväst har beräknats. Trafikflöden räknats upp och områdets påverkan på trafikflöden tagits fram och kompletterar i vissa delar planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att dessa studier av flöden visar att kapaciteten på Tyresövägen inte kommer att överbelastas som konsekvens av genomförande av planen.

Synpunkter på kollektivtrafik – kapacitet, turtäthet och kvalitet – hänvisar vi till de aktörer som ansvarar för denna, på länsnivå såväl som privata aktörer. Kommunen kan endast säkerställa att nödvändig infrastruktur för dessa färdssätt utvecklas samt att den är tillgänglig. Vi arbetar löpande för en förbättrad kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Tyresö kommun har en uttalad ambition och strategi att arbeta med behovsstyrda parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) för en miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Närheten till kollektivtrafik och serviceutbud kan minska behovet av bil och därmed behovet av parkeringsplatser för bil. En andel av lägenheterna inom det norra planområdet planeras vara enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering.

Parkeringen för den nya bebyggelsen är tänkt att anordnas inom kvartersmark i underjordiska parkeringsgarage. Att parkeringsbehovet ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på byggaktören. Där räknas även besöksparkeringar, tillgänglighetsanpassade parkeringar och cykelparkeringar in. Kommunen bedömer därför risken för olämplig kantstensparkering i övriga delar av området som liten.

Kommunen ställer krav på att byggaktörerna ska arbeta fram effektiva parkeringslösningar. Frågor kring parkering utarbetas i detalj i avtalsprocessen och studeras sedan i bygglovprövningen, de fastställs inte i planregleringen.

Kommunen är medveten om att infartsparkeringarna under vissa tider är högt belastade. Under våren 2018 har infartsparkeringar reglerats om för att försvåra för boendeparkering på dessa platser. Regleringen innebär att parkeringsförbud införs under natten. Befintliga infartsparkeringar kommer att optimeras för att skapa några fler platser i Tyresö strand och vid Tyresö Skola. Vidare arbetar kommunen aktivt med att utveckla och utöka infartsparkeringar överlag utmed Tyresövägen.

Störningar under byggskedet**Svar**

Eventuella störningar under byggnation styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I dessa framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats bör bedöma störningspåverkan på omgivningen, genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning. Vid behov av sprängningsarbete ska detta utföras av en certifierad sprängare. I samband med sprängning sätts vibrationsmätare in för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas. Byggaktörerna är skyldiga att ta fram en riskanalys för vibrationer inför byggnation

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

samt bedriva byggarbeten på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Lösningar för parkering under byggtiden tas fram i och med ovan nämnda processer, som en del av bygghandlingarna. Bedömningen är att det finns ytor och alternativa möjligheter att ordna detta under den tid som byggnationen beräknas pågå. Kommunens bedömning är att även frågor kring buller, avrinning och behov av tillfälliga åtgärder för hantering av dagvatten under byggnationen kan hanteras på detta sätt.

Buller**Svar**

Buller definieras i regel som ett ljud som upplevs störande. Vid planens framtagande gäller förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som föreskriver vissa normer och regler för buller. Dessa nivåer har varit utgångspunkten i planarbetet. Den bestämmelse om buller som föreslogs i granskningshandlingen har reviderats till antagandet i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Dessutom har kompletterande studier utförts för att säkerställa att nivåerna kan klaras i planområdets samtliga delar. Planområdet kan bebyggas på olika sätt och det finns olika tekniska lösningar för att minska bullerpåverkan. Därför är bedömningen att föreslagna planbestämmelser, tillsammans med prövningen i bygglovskedet, är tillräckliga för att säkerställa en god ljudmiljö i planområdet.

Beskrivningen av konsekvenser i planbeskrivningen fokuserar på ljudmiljöer inom planområdet. Bedömningen är att planförslaget endast ger upphov till viss ökning av buller för närliggande bebyggelse i form av trafikbuller. Dock är denna trafikökning så pass begränsad att bullervärden inte bedöms överskridas som konsekvens av ett genomförande av planen. För befintlig bebyggelse utom planområdet gäller att bullerfrågan prövas vid bygglov i det skede när en förändring är aktuell att pröva (exempelvis om- och tillbyggnad). I annat fall får den som upplever störning inkomma till väghållaren om mätning och ev. diskussion om bullerdämpande åtgärder.

Gällande störningar från nya utomhusmiljöer i form av balkonger och uteplatser är kommunens bedömning att dessa inte kommer störa boende i öster då utemiljöerna placeras på västra sidan av husen.

Avtal, program och ansvar**Svar**

Parallellt med planarbetet har arbetet med marköverlåtelseavtal drivits. Avtalen färdigställs inför antagande. Planprojektet utreder lämpligheten i föreslagen markanvändning, dess skala och omfattning. Men själva byggnationen är tänkt att utföras på ett visst sätt och den detaljerade arkitektoniska gestaltungs- och projekteringsprocessen omfattas inte av samma lagrum och krav som planarbetet. Eftersom kommunen är markägare så är avtalet inte att betrakta som ett exploaterings- eller markanvisningsavtal. Därför finns det heller inga krav på att redovisa det i planhandlingarna och det är heller inte föremål för att lämna

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

synpunkter inom ramarna för planarbetet. Det har funnits en ambition om att ett utbud av hyresrätter ska skapas i området, men i syfte att möjliggöra en flexibilitet över tid styrs detta inte i planen eller avtalet.

Inför detaljplanens granskningsskede togs två kvalitetsprogram fram av byggherrarna (för norra respektive södra delen av planområdet). Kvalitetsprogrammen styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggaktör. Detta görs för att säkerställa att kvalitéer och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammen styrs till exempel fasadernas utformning (kulör, material), hur parkeringar kan utformas och gårdens gestaltning. Dessa utgör sedan bilagor till marköverlåtelseavtalet.

Delar av det övergripande kvalitetsprogrammet för trädgårdsstaden kommer att tillämpas. Programmet är dock endast rådgivande och kommunen måste också förhålla sig till den nya översiktsplanens intentioner om förtätning kring kommundelscentrumet i norr samt det strategiska läget intill Tyresövägen som kollektivtrafikstråk. Kommunens bedömning är att projektet utgör ett komplement till den mer klassiska trädgårdsstaden via en typisk centrumutveckling av Strandtorget i norr. Det är inte en bebyggelse som med begränsad skala ska smälta in i trädgårdsstadens organiska strukturer med villamattor. Den bör istället betraktas som ett modernt uttryck som ska prägla nutidens bebyggelsestil och utgöra ett mer stadsmässigt komplement till befintlig bebyggelse.

De nya kvalitetsprogrammen ska trygga kvaliteten på ett juridiskt hållbart sätt och kommunen har idag bl.a. högt ställda krav på hållbart byggande och grön utformning när det gäller var av material och byggmetoder. Byggherrarna åläggs även ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet.

Kommunen har rätt att, i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan, lösa in privatägd mark. Fastighetsägare som påverkas av dessa intrång har då rätt till ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär att det finns behov av att lösa in privatägd mark.

Gällande frågor kring värdeminskning är kommunens bedömning att fastighetsvärden i området överlag rent ekonomiskt kommer att öka då fler ekonomiskt värdeskapande funktioner skapas i området samt att det blir en sydlig förlängning av utpekade kommundelscentrum. Enskilda fastigheters värden är i regel inte dimensionerande och styrande för stadsplanering på ett övergripande plan. Däremot kan upplevda boendekvaliteter påverkas negativt i viss utsträckning i alla slags byggprojekt; som exempelvis upplevelse av ökad insyn, mindre grönska och mer trafik.

Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska betalas ut. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas kan detaljplanen inte antas. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Kommunens bedömning är att denna detaljplan inte orsakar några planskador. Värdeeffekterna ska då istället prövas för avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunens bedömning är att bostadsbehovet som allmänt intresse väger tyngre än vissa försämringar av enskilda upplevelsevärden. De bedöms inte påverkas så mycket att fastigheternas ekonomiska värde väsentligt påverkas negativt.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Alla inkomna yttranden (tillsammans med bilagor) finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandena har sammanfattats och beskrivs i korta drag i punktform för att göra dokumentet med hanterbart. Dock lyfts alla framförda sakfrågor. Synpunkterna i inkomna yttranden har sammanställts och redovisas i avsnitten ”Statliga och regionala myndigheter och förbund”, ”Företag och intresseorganisationer”, ”Ledningshavare”, ”Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet” samt ”Övriga enskilda”. För svar på synpunkter som är vanligt förekommande hänvisas till samlade formuleringar under rubriken ”Ämnesvisa synpunkter och svar”. För att öka läsbarheten har varje yttrande givits ett nummer vilket motsvarar det nummer som yttrandet kronologiskt har fått i kommunens verksamhetssystem.

Statliga och regionala myndigheter och förbund**Yttrande 190, Luftfartsverket**

Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 231, Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 316, Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Lantmäteriet har inkommit med två yttranden. Det första avser samrådshandlingarna (mars 2017), tolkas som ett tillägg till tidigare lämnat yttrande och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan, råd om kartans ålder
- Huvudmannaskap på plankartan
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Garage saknas som planbestämmelse
- Bestämmelse om byggnad ovan mark saknas
- En redovisning av text kring fastighetsbildning
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om gällande planer
- Tydligare information om ledningsflytt
- Tydligare information om ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder
- Beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om exploateringsavtal

Det andra yttrandet avser granskningshandlingarna (oktober 2017) och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan (samfälligheter saknas) och råd om dess ålder
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Planbestämmelser i tabell är inte synkade
- Information om marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser kring hyresavtal och rivning
- Ställningstagande kring rättigheter och eventuella ersättningsfrågor
- Mer information om gällande planer

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Antalet parkeringsplatser är inte reglerat på plankartan

Svar: En del synpunkter som lyfts är redan åtgärdade i förslaget till granskning. Kvarstående föreslagna information och förtydliganden införs i planhandlingarna i enlighet med yttrandena och grundkartan har uppdaterats av kommunen. Planområdet justeras så att gällande plan 267 inte längre berörs. Gällande utredning av rättigheter har sådan framställts efter granskningen. Gällande reglering av antalet parkeringsplatser är bedömningen att detta inte är lämpligt då flexibilitet i frågan prioriteras högre. Kommunen bedömer därmed att frågorna i båda yttrandena är tillgodosedda.

Yttrande 368, Södertörns brandförsvarsförbund

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns brandskyddsförbund menar att ”utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning inte är dimensionerande utan att detta anordnas med hjälp av byggnadstekniska lösningar (en mer robust lösning)” samt att sprinkler kan krävas för vissa verksamheter som planförslaget tillåter (vilket kan ge konsekvenser för kapacitet i vattennätet).

Svar: Noterat, detaljerade lösningar studeras i bygglövskedet. Gällande kapacitet är bedömningen att kapaciteten i vattennätet är tillräcklig för lösningar med sprinkler.

Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF, menar att:

- Ytterligare rening krävs för dagvattnet för planområdet
- Information bör införas i planbeskrivningen kring slam- och oljeavskiljare i parkeringsgarage
- Frågan om byggbuller bör beskrivas

Svar: I arbete med dagvattenutredningar har mängder dagvatten studerats samt olika tekniker för fördröjning och rening. I utredningarna anges platsens förutsättningar, topografin, infrastrukturen samt exempel på vilka slags åtgärder som kan krävas för att ombänderta dessa vattenmassor. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minimera påverkan på recipienten på ett rimligt sätt utifrån förutsättningarna. De framtagna riktlinjerna och kommunens dagvattenhanteringsplan har följts i detta projekt och fastighetsägare ansvarar för lösningar inom kvartersmark. Det pågår dock en dialog för utveckling och kommunen har haft möte med SMOHF. Det kan sägas vara aktuellt att i framtiden se över dessa riktlinjer, men kommunens bedömning är att det inte är aktuellt att göra detta inför detta projekt. Om det på sikt är aktuellt att öka reningsgrad eller vattenvolym är bedömningen att det finns olika tekniska lösningar som kan inrymmas inom planreglerade ytor i planområdet. Därför finns ingen anledning till att justera planförslaget utifrån högre krav på dagvattenhantering. Informerande text om slam- och oljeavskiljare respektive byggbuller införs i planbeskrivningen. Se även stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar och i viss mån övriga besvarade synpunkter.

Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Statens geotekniska institut, SGI menar att stabilitetsförhållanden i den norra delen av planområdet inte har utretts för att risken för ras och skred ska minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Under granskningen visade det sig att alla nödvändiga delar av utredningsmaterialet inte varit tillgängligt för SGI i bedömningen. Efter att ha mottagit samtliga delar av utredningarna har SGI meddelat kommunen att materialet är tillfredställande och att man inte längre har några synpunkter.

Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Länsstyrelsen menar att det inte finns skäl att upphäva beslutet att anta planen under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- Redovisning behövs av hur nivåer av maxbuller kan klaras för byggnad vars gavel vetter mot Tyresövägen
- Tabell över hur bullerskydd ska utformas behöver justeras
- Planbestämmelse om buller behöver justeras
- Instämmer i synpunkter från SGI och lantmäteriet

Svar: Utredningsmaterial för buller har reviderats och planhandlingarna justeras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter gällande bullerfrågorna. Gällande synpunkter från SGI och lantmäteriet, se besvarande av dessa synpunkter.

Företag och intresseorganisationer**Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening**

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Tyresö Hembygdsförening upplyser om närheten till Alby naturreservat och anser att övergången från stadsbebyggelsen vid strandtorget och naturreservatet blir mjuk. Information om rapporten ”Attraktiva Alby”, naturreservat och nationalpark framförs samt att föreningen utgår från att kommunen tar hänsyn till rapportens utvecklingsplan.

Svar: Kommunen anser att entréerna till naturreservatet är viktiga att utveckla, något som sker inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Bedömningen är att planen kan genomföras utan att möjligheterna att utveckla entréerna till naturreservatet påverkas negativt. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen vilken lyfter dessa värden.

Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Naturskyddsföreningen Tyresö menar att:

- Vissa åtgärder bör vidtas (vissa förslag lämnas, exempelvis vegetationstak och faunadepåer) för att stärka biologisk mångfald och spridningsvägar för djur och växter
- Området bör bebyggas med klimat-neutrala hus och att hårdgjorda ytor utförs med genomsläppliga ytbeläggningar i möjligaste mån
- En utbyggnad av kollektivtrafiken bör föregå bostadsbyggnation
- Flera åtgärder bör vidtas i byggnadsteknik och funktioner i flerbostadshus (exempelvis tvättstugor, bilpooler, växtväggar och odlingslådor)
- Exploateringen bör förbättra dagvattenhanteringen för att påverka recipienten positivt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Namnet på "Skogstorget" är missvisande
- Flera klimatfrågor aktualiseras och en övergripande strategi och MKB för bostadsbebyggelse i Tyresö föreslås föregå vidare bostadsprojekt.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Dagvattenhantering

Se besvarade synpunkter i yttrande 374. Det bedöms inte möjligt att med åtgärder i detta enskilda planområde påverka recipienten positivt i den meningen att dess övergripande status kan påverkas. Dock kan påverkan på recipienten minimeras med föreslagna åtgärder.

Namnsättning

Gällande populärnamn på planerade privata platsbildningar på kvartersmark har kommunen inga synpunkter.

Övergripande klimat- och trafikfrågor

Dessa frågor hanteras i den översiktliga strategiska planeringen och de bedömningar av miljökonsekvenser som där tagits fram.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Pannåns samfällighetsförening menar att:

- Det är positivt med utbyggnation i Tyresö strand men att ett helhetsperspektiv saknas
- Infrastrukturen är fel dimensionerad sett till trafikflöden
- Sammanlagd bullerpåverkan med flera projekt blir större
- Täthet kan riskera att ytor med natur och rekreation försvinner vilket minskar tillgänglighet, värde och trivsel
- All nybyggnation/nyinflyttning bör stoppas tills infrastruktur utvecklats och trafikproblem lösts
- Satsning på gång- och cykelväg är bra men inte realistiskt att alla ska gå och cykla, ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås
- Hänsyn inte tagits till den stora mängden inkomna yttranden från privatpersoner – i synnerhet kring infrastruktur samt att de är redovisade på ett missvisande sätt
- Det kan ifrågasättas att plankonsult tillåts utgöra kommunens planarkitekt och att inga kommunala tjänstemän står med under medverkande
- Vissa underlag (markteknisk undersökningsrapport och trafikuppgifter) inte finns med bland granskningshandlingarna
- Planeringen stämmer inte med beskrivning på kommunens hemsida
- Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden är mycket bra men förslaget ligger inte i linje med detta eller befintlig bebyggelse
- Bebyggelsen kommer upplevas som högre belägen, inte småskalig och i strid med området i övrigt
- Fem våningars punkthus är olämpligt, en sammanhängande byggnadskropp mot norr (och glaskomplex i söder) förstör stilen i området. Man motsäger sig starkt ett 4-vånings glas- och stålkomplex som inte smälter in
- Bedömningar om planförslagets påverkan kan ifrågasättas och hävdas vittna om avsaknad av helhetssyn
- En påverkan på trafik saknas trots att problem finns och trafiken inte tros minska

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- PBL och rapport från länsstyrelsen kan citeras och att kommunen hävdas agera på ett sätt som myndigheterna utpekar som "inte förenligt med ett hållbart samhällsbyggande"
- Bostäder inte bör användas som bullerskydd och andra funktioner istället är lämpliga i två plan (handel, service och idrott) samt att förtäta genom fler trädgårdsstadsområden med låga hus (ej flerbostadshus)

Sammanfattningsvis föreslår föreningen till kommunen att:

- Inte bygga innan Tyresövägens trafikproblemen lösts och kollektivtrafiken säkrats
- Ingen byggnation bör tillåtas i anslutning till matarvägar likt Tyresövägen (utöver sådant som inte störs av buller)
- Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden i modern tappning bör följas (i max tre våningar)
- Fortsätta Strandtorgets lågmälda stil
- Vårdboendet bör flyttas (till södra alternativt norra delen av planområdet)

Föreningen lyfter Tyresö strand och trädgårdsstaden som ett mycket trevligt område och Strandtorget som lyckat.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Helhetsperspektiv

Bedömningen är att ett helhetsperspektiv för planeringen utvecklas i kommunens översiktsplan på ett tillfredställande sätt som underlag för planprojekt i Tyresö.

Sammanfattade synpunkter

Gällande sammanfattande av inkomna synpunkter är det en teknik som kommunen använder i planeringen i syfte att göra materialet enklare och mer relevant, det är inte avsikten att ändra innehållet i synpunkterna utan att sammanfatta och sortera dem för ett tydligare svar. De handlingar som nämns som bilagor är offentliga handlingar och finns i sin helhet att tillgå på kommunen om intresse finns.

Trädgårdsstaden

Bedömningen är att projektet utgör ett komplement till trädgårdsstaden i en centrumutveckling av Strandtorget i norr.

Byggnader som bullerskärm

Vissa byggnader är mer bullerutsatta än andra men de utgör inte primärt funktionen som bullerskydd utan lämpliga bostadsmiljöer med vissa sekundära avgränsande effekter för andra områden.

Placering vårdboende

Bedömningen är att placeringen av vårdboendet utgör en lämplig placering i området utifrån tillgänglighet, angöring, miljö och natur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Hyresgästföreningen Tyresö menar att:

- Det måste byggas många bostäder inom de närmaste åren
- Det ska byggas en större andel hyresrätter, eftersom Tyresö har en stor övervikt av privata bostäder. För att få en bättre balans mellan boendeformerna anser man att det bör byggas mer än 50% hyresrätter.
- Infrastrukturen måste förstärkas i takt med byggandet samt att hänsyn måste tas till de boende under byggtiden, så att störningarna minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Kommunen instämmer i att bostäder är angeläget. Gällande frågor kring infrastruktur, störningar under byggtiden, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de hyfta frågorna finns.

Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Villaägarna Haninge-Tyresö menar att:

- Förslaget innebär en för hög exploateringsgrad sett till områdets karaktär, befintlig bebyggelse och den känsliga kulturhistoriska miljön
- Föreslagna bygghöjder borde tas ner och att byggnader i högre grad anpassas till bebyggelse i närområdet
- De nya kvalitetsprogrammen omkullkastar syftena i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som hittills reglerat utbyggnaden i området på ett varsamt och stilfullt sätt
- Kommunens satsning på gång- och cykelvägar (GCV) är bra men att majoriteten av de som bor i Tyresö strand och östra Tyresö sällan väljer cykel för arbetsresor då de arbetar utanför kommunen.
- Det behövs ytterligare trafikseparerad utbyggnad av GCV till och från skolor och förskolor
- Kommunens strategi att begränsa bilinnehav genom låga parkeringstal är bristfällig (utifrån byggnaders livslängd och behovet av bil) och att själva behovet av bil inte kommer minska (välståndsutveckling och övergången till eldrift)
- Utbudet kring Strandtorget är begränsat och oftast kräver resor till Tyresö C.
- Kommunen missar de kumulativa effekterna av trafik från alla projekt längs Tyresövägen och att detta leder till trafikstockningar och andra miljökonsekvenser
- Ett tredje körfält till Tyresövägen samt en fortsatt utbyggnad av infartsparkeringar (sett till ökning av olämpliga parkeringar i området) borde prioriteras
- De tänkta marköverlåtelseavtalens innehåll och konsekvenser ska framgå i handlingar vilket saknas planbeskrivningen samt att detaljplanens konsekvenser därför inte kan anses vara ordentligt beskrivna (enligt PBL). Man föreslår att dessa avtals innehåll i stora drag redogörs för, eller tas med som bilagor i planhandlingarna
- Enbart konsulter verkar ha arbetat med planläggningen som tjänstemän i planarbetet och att bristen på lokal anknytning till Tyresö och dålig lokalkännedom är uppenbar. Vissa beskrivningar om området idag sägs vara felaktiga
- Plankartan väsentligt ändrats sedan samrådet, med högre bygghöjder på flera byggnader samt större tillåten byggnadsarea, utan att detta påpekas i skrift i handlingarna. Man lyfter att punkten ”e4” på plankartan saknar förklaring och rekommenderar en bättre samordning och kvalitetssäkring
- Handlingar som presenteras för allmänheten i samråd och granskning bör göras så lättförståeliga som möjligt och ge en så korrekt bild som möjligt
- Flera enskilda som idag bor i anslutning till planområdet får sina intressen kraftigt åsidosatta och löper stor risk att drabbas av planskada på sina fastigheter i form av kraftig skuggbildning, inskränkt utsikt samt insyn
- Byggnadsarbetare kommer att parkera sina bilar i området under mycket lång tid och att detaljplanehandlingarna ska reglera hur dessa bilar skall parkeras

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Bullerstörningarna inte uppfyller Boverkets riktlinjer som nu gäller och inte heller kommunens tidigare uttalade målsättning att minska bullerstörningarna för nya bostäder
- Kommunens beskrivning av att det finns komplett service vid Strandtorget inte stämmer
- Detaljplanen har en betydande inverkan på trafikproblemet längs Tyresövägen
- Uttalandet om "ytterligare minskade våningstal" är otydligt då man inte sett några reducerade bygghöjder eller våningstal under planprocessen
- En definition av bilpool saknas och frågar sig om det finns lagstöd för speciella parkeringsplatser för "bilpoolsbilar"?
- Det finns minst två olika versioner av granskningshandlingarna och att de har ändrats löpande under granskningsperioden. Detta finner man förvånande och försvårande samt menar att det skapar risk för förvirring, oklarheter, olika uppfattningar och tolkningar o.s.v. Man menar att senare granskning, revision, ansvarsutkrävande eller t.o.m. rättslig prövning kan försvåras
- Beteckningen e4 i Plankartan inte finns definierad
- Kommunen inte har beaktat den stora mängd samrådsyttranden med kritik av den alltför höga exploateringsgraden, höga och stora hus samt att gestaltningen saknar närmare anknytning till närmiljön och området. Man betonar att kommunen tvärtom exempelvis har ökat maximala nockhöjder och tillåten byggnadsarea för flertalet byggnader har ökat avsevärt sedan samrådet.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Hållbara transporter

Gällande satsningar på hållbara transporter och i synnerhet gång- och cykeltrafik är kommunens bedömning att det är av stor vikt att satsningar på dessa prioriteras. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner. Kommunen instämmer i behovet av säkra skolvägar och det är ett arbete som drivs fortlöpande inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Ändringar efter samråd

Gällande ändringar av plankartan efter samråd har ambitionen varit att förenkla och förtydliga planförslaget för att öka läsbarhet och underlätta bedömningar och tolkningar vid myndighetsutövning. Gällande bestämmelsen e4 har denna tagits bort.

Service

Gällande service har det i planhandlingarna uttryckts att det vid Strandtorget finns inslag av service och att detta är en faktor som motiverar exempelvis ett lägre parkeringstal. Kommunen bedömer att utbudet av service vid Strandtorget är av god kvalitet som komplement till större utbud av service i andra delar av Tyresö.

Bilpool

Gällande termen "bilpool", som angavs som del av svar kring parkeringsfrågan i samrådsredogörelsen samt i detta utlåtande, avser kommunen de vanligt förekommande lösningarna där en begränsad mängd bilar i en konstellation kopplat till fastigheten kan hyras av de boende. Termen nämns inte i de övriga planhandlingarna och behöver inte definieras juridiskt i planhandlingarna då frågan enligt kommunens bedömning varken ska eller bör regleras där. Frågor kring parkering diskuteras i detalj i avtalsprocessen och bearbetas sedan i detaljprojektering och bygglovprövning, dessa fastställs inte i planregleringen. Parkeringsbehov för kvartersmarkens markanvändning ska dock alltid lösas på denna kvartersmark.

Justeringar av handlingar

Gällande granskningshandlingarna så är det naturligt att dessa ändras löpande vartefter olika justeringar diskuteras. En plankarta är inte en juridiskt bindande handling förrän den vunnit laga

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

kraft, tills dess utgör det en handling som kan påverkas och justeras tills politiskt beslut fattas. I vissa fall är det aktuellt att genomföra administrativa justeringar under planprocessen, för att exempelvis rätta till fel eller göra förtydliganden för ökad läsbarhet. Bedömningen är att revideringar under granskningen är en naturlig del i planarbetet.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Ledningshavare

Yttrande 310, Vattenfall

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Vattenfall AB menar att de ska kontaktas av byggherrar i god tid, att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet då närmsta anslutningspunkt finns 200 m norr om området.

Svar: Noterat, information införs i handlingarna

Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet

Yttrande 202, Tyresö 1:469

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Tyresövägen inte är trivsamt längre, trafiksituationerna med de långa köerna är inte hälsosamma för miljön eller människor
- Kommunen byggs sönder
- Olämpligt möte med höga hus intill befintliga
- Det finns besvikelse över utvecklingen
- Krav saknas på att ny bebyggelse ska anpassas
- Man bör bygga mindre och lägre

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 276, Fruktrådet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Man inte har något emot att det byggs i området men att femvåningshus mitt emot Strandtorget är opassande både i stil och vad kommunen klarar av (max tre våningar i passande stil)
- Höghus intill befintlig småskalig bebyggelse passar inte
- Tyresö Strand redan är överbelastat sett till köer, fulla bussar som kan ta dubbelt så lång tid, fulla infartsparkeringar och långa köer till skolor

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 300, Frukträdet 28***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Det kan ifrågasättas hur noga skuggstudien och solförhållanden är kalkylerad och om det arbetet gjorts utifrån befintlig vegetation
- Det kan ifrågasättas om procentuella uträkningar gjorts med mängd byggnation sett till områdets storlek
- Denne inte motsäger sig bebyggelse på angiven plats
- En viss garanti måste ges angående arkitektur samt solförhållanden mot att inte i byggprocessen bestämmer sig för att öka byggnationen
- Sprängning kan vara nödvändigt, att det kan leda till sättskador på omgivande bebyggelse och att det kan ifrågasättas vem som ersätter eventuella skador
- Trafiksituationen inklusive kollektivtrafik på och längs Tyresövägen måste åtgärdas innan någon mer utbyggnad planeras
- Under byggskedet kommer området påverkas negativt och ifrågasätter hur kommunen garanterar att stor påtaglig skada undviks
- Det kan ifrågasättas om arbete kommer utföras på kvällar samt helger och om byggplatsen kommer att avskärmas

Svar:** Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*Sol- och skuggstudier*Arbetet med sol- och skuggpåverkan har gjorts utifrån föreslagen byggnation. Den befintliga vegetationen studeras i regel inte på samma sätt som byggnation då denna inte regleras i plan och därför inte utgör en likvärdig fysisk påverkan över tid.*Procentuell byggnation*Exploateringsgraden har bedömts löpande under projektet. Planförslagets byggrätter omfattar totalt 7920 kvm BYA vilket motsvarar knappt 40 % av kvartersmarken i planområdet. Bedömningen är att denna andel sett till volymer, avstånd och läge är en lämplig exploatering i området - främst mot bakgrund av projektets roll som utökning av stadsdelscentrum i norr.**Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.Yttrande 304, Frukträdet 30*****Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Politikerna inte fäst någon större vikt vid inkomna synpunkter trots löften om att kunna påverka
- Dagens trafiksituation innebär mycket trafik, långa köer, fulla infartsparkeringar och ståplats på bussar.
- Utbyggnaden av Tyresövägen måste vara klar innan bygget på Apelvägen startar
- En vårdcentral behövs men lyfter oro för att parkering ska bli ett problem och att frågan måste lösas innan byggnation
- Den förra översiktsplanen pekar ut "främst" vårdcentral mm, att bostäder i området innebär högre hus i ett område med småskalig bebyggelse, att äldreboendet blir som en vägg mot befintliga hus vilket skapar skuggor, insyn och värdeminskning. Exploateringsgrad och våningsantal föreslås sänkas med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

hänsyn till slottet och kringliggande bebyggelse. Kommunstyrelsens ordförande sägs ha lovat detta.

- Äldreboendet föreslås flyttas ut mot Prästgårdsvägen (eller söder om Apelvägen) för att minska störningarna
- Det pågående bygget vid Strandallén/Videvägen är ett dåligt referensexempel som man bör undvika
- Nybyggnation bör anpassas och följa Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden vilket annars körs över med specifika Kvalitetsprogram för respektive byggnadsprojekt. Föreslagen bebyggelse saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott och intilliggande villabebyggelse vilket skapar olämpliga kontraster
- Högre hus och känsla av miljonprogram minskar värden för livskvalitet. Kommunen måste sansa sig, lyssna på medborgarna som värnar om befintliga värden i bebyggelsen och föra en dialog
- En värdeminskning sker för grannhusen. Kompensation och eventuell påverkan från sprängarbete för underjordiska garage lyfts
- Det är odemokratiskt att sälja lägenheter innan planen är beslutad, kommunen bör göra om och göra rätt

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 329, Frukträdet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet ska tas om och att en ny samrådsredogörelse presenteras
- Vederbörande ska bli sakägare
- Sökande för bygget ska stå för framtida eventuella rättegångskostnader
- Nuvarande förslag gör att dennes fastighet hamnar i skugga
- Vattenavrinning från kommande byggen påverkar dennes fastighet då underliggande berg gör begränsar möjlighet till dränering
- Buller från arbetsplatsen kan orsaka störningar
- Buller från exempelvis Tyresövägen kan störa mer beroende på placering av nya byggnader
- Ljud från nya öppna utomhusytor kommer orsaka störningar
- Sprängning kan orsaka rörelser i husgrund
- Trafikläget längs med Tyresövägen morgon/kväll är oroande, att vägnätet bör byggas ut och kommunikation med bussar bör förbättras
- Skapande av parkeringsmöjligheter för allmänheten i närområdet är oroande och att det redan finns väldigt lite möjlighet att parkera sin bil som besökare
- Kommande bygge måste harmonisera i storlek och utseende med övriga fastigheter i närområdet. Nuvarande plan riskerar att förfula hela området.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 333, Frukträdet 27***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Kommun inte bör bygga så stort och högt i anslutning till låg befintlig bebyggelse
- Denne förkastar nuvarande förslag och framför återigen vissa frågor och synpunkter vilka kommunen delvis eller helt avstått från att besvara
- Planer och volymer är svåra att förstå och fotomontage hade varit lämpligt, i synnerhet de högre delarna av förslaget
- Höjning av vårdboendet minskar effekten av att det flyttats västerut och att vissa byggrätter ökas, i vissa fall med 20 %
- Handlingarna innehåller många och grava faktafel, är slarvigt utformade och inte ger någon möjlighet att bilda sig en god uppfattning om projektet. De är även "förskönande" då vissa frågor utelämnats
- Samrådshandlingarna levererades för sent inpå samrådstidens upphörande
- Sol och skuggstudie saknas för stora delar av året samt helt för Strandtorget
- Man i handlingarna inte nämnt Plommongränd
- Man enligt Geoteknik PM inte ska schakta bergmassor mer än 0,5 meter och undrar hur det underjordiska garaget ska byggas
- Tilltänkt bebyggelse beskrivs som 3-7 våningar i ett av Wallenstams dokument vilket inte framgår av planhandlingarna
- Ny översiktsplan beslutades efter att tiden för synpunkter gått ut vilket innebär att den äldre översiktsplanen fortfarande gällde.
- Förklaring för bestämmelsen e4 saknas
- Avtal om plan och exploatering inte redovisas i handlingarna vilket omöjliggör insyn och åsikt
- Konsekvenserna för detaljplanen inte är ordentligt beskrivna vilket omöjliggör synpunkter
- Fel e-postadress uppgivits i handlingarna
- Hänsyn inte har tagits till dennes fastighet vid planläggningen av stor och omfattande bebyggelse vilket skapar störande insyn. Projektet anses passa mycket illa in i den småskaliga bebyggelsen. Detta strider mot PBL och anknytning saknas till befintlig bebyggelse och kulturhistorisk miljö. Beskrivningen att området ska vara småskaligt är felaktig
- Informationen om att området sedan länge planerats inte stämmer med det som kommunen uppgivit i kontakt 2016; att inga konkreta planer ska ha funnits
- Trafikflödet och parkeringsbehovet kommer att öka vid dennes tomtgräns, även tung trafik. En bullerkonsekvensbeskrivning efterfrågas
- Vårdboendet kommer att överskugga dennes fastighet som kommer att förlora många soltimmar och få kraftigt försämrade sol- och skuggförhållanden. Felaktigheter i beskrivning av tomt poängteras och fler datum efterfrågas. Frågor kring skuggning av Strandtorget lyfts, samt antalet ljusstimmar per år
- Vårdboendet är för mastigt och högt. Skuggning och insyn skapas av den murliknande byggnaden vilken saknar en övergång till kringliggande bebyggelse
- Dennes livskvalitet försämrars då vistelse på tomten omöjliggörs
- Kommunen bör lösa in dennes fastighet utifrån försämrade livskvalitet och ekonomisk skada om inte förbättringar sker
- Kommunen inte tar till vara den fantastiska naturen med närhet till slott, gård och naturreservat. Betonghöghus lyfts som ett dåligt sätt att visa upp Tyresö,

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

att ursprunglig kvalitetsplan borde följas, beslut om att planen upphör ifrågasätts samt att kommunen bör kommunicera sådana beslut till boende eller investerare

- Det kan ifrågasättas var ska alla bilar parkera och hur stor trafikmängden blir i området. Då många barn rör sig i området trots hastighetsgränser är risken för en olycka stor. Större fordon sägs vara tvungna att köra på trottoarerna vid möte och ordentliga farthinder föreslås
- En ”korridorskänsla” kommer skapas längs Apelvägen med två så stora byggnader nära varandra vilka inte alls sägs smälta in med befintlig bebyggelse
- Det är bra att många små lägenheter byggs men att kommunikationerna är för dåliga för att locka studenter och ifrågasätter om hyrorna kommer bli rimliga. Det lyfts att människor inte flyttar till Tyresö för att bo i eller granne med snabbproducerade höghus i betong
- Trafiksituationen på Tyresövägen måste lösas, restiden med buss är för lång, Tyresövägen utgör den längsta kötiden och länstrafiken diskuterar sänkning av turtätheten
- Kommunen bör besluta om detaljplanen innan lägenheterna som ska byggas säljs. Annars sägs ett enormt tryck skapas på beslutsfattarna som inte kan säga nej. Fundering lyfts om ett beslutet redan fattats bakom de boendes rygg? Det ifrågasätts hur kommunen kan gratulera byggherrarna till lyckade försäljningar och ge löften om byggstart
- Kommunen betedde sig arrogant på samrådsmöte 27/4 på Tyresö bygdegård. Det upplevdes inte som en dialog, blandningen av konsulter och kommunanställda var förvirrande och de flesta frågor förblev obesvarade. Synpunkterna sades inte vara av intresse för kommunen och inhyrda konsulter uppträdde helt oacceptabelt och närmast hånfullt. Krav på kvalifikationer efterfrågas i inhyrande konsulter för skattepengar
- Det är bra att kommunen haft möten med sakägare på plats men att alla sakägare skulle ha bjudits in
- Hela projektet är så dåligt att det borde göras om från början. Kommunens inhyrande av konsulter som bytts ut har gjort att kontinuitet och ansvarstagande saknas. Många felaktigheter sägs finnas i processen och handlingarna. Kritik riktas mot att samrådsredogörelsen sammanställdes av samma konsulter som kritiserats, att man förskönat och bortsett från många synpunkter från medborgarna vilket gör att de inkomna synpunkterna inte speglas. Detta sägs vara förkastligt demokratiskt sett, eventuellt inte lagligt att presentera en så felaktig redogörelse
- Vårdboendet bör flyttas västerut för att minska sol- och skuggeffekter, en mer naturlig övergång från Plommongränd
- Man bör bygga mindre hus och luftigare, maximalt två plan mot Plommongränd, eventuellt mer mot Prästgårdsvägen. Det nya området föreslås smälta in med kvarteret Frukträdet
- Kommunen ska följa det man skrivit kring att ”ny bebyggelse av tätare karaktär anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse”
- Vårdboendet inte passar in i landskapet, är för högt och föreslås smaltas av för att inte fylla hela tomten
- Området bör disponeras om och park anläggas så att husen på Plommongränd kan behålla sitt ljusinsläpp. Att schakta bort berg för att minska nockhöjden på bebyggelsen anges som möjlig lösning
- Kommunen inte bör tillåta det att bli fullt med parkerade bilar i området, att man bör tänka på barnens miljö när de skall till skolor samt att breda gångbanor bör byggas och parkering förbjudas på Apel- respektive Prästgårdsvägen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- En minskning i volym ger ett mindre antal lägenheter vilket innebär att Tyresövägen inte belastas lika mycket som i nuvarande förslag

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Fotomontage

Underlaget som presenteras i planhandlingarna och kvalitetsprogrammen bedöms visa planförslaget på ett tillfredställande sätt

Översiktsplanen

En ny översiktsplan antagits parallellt med planprocessen vilket innebär att det strategiska stödet för projektet har förtydligats. Bedömningen är att projektet även var förenligt med föregående översiktsplan

Information

Vid kontakt med kommunen kring projekt som befinner sig i oklara, översiktligt diskuterade eller tidiga skeden kan det i vissa fall vara svårt att ge några besked. I detta fall är det olyckligt att kommunen inte tidigare lyckats förmedla typen av projekt till allmänheten och de boende

Inlösen

Misstänke mot planerade projekt och misstankar kring minskning av upplevda värden och livskvaliteter utgör inte underlag för inlösen av privat egendom.

Korridorskänsla

Bedömningen är att det inte kommer att skapas någon olämplig rumslighet eftersom avståndet mellan huskropparna norr och söder om Apelvägen är tillräckligt stort i förhållande till höjderna. Dessutom kommer vissa större värdefulla träd bevaras vilket ytterligare minskar denna risk.

Samrådsmötet

Det är beklagligt när kommunen och inhyrda konsulter gör ett sämre intryck och det kan här finnas saker för kommunen att lära och förbättra. Bedömningen är dock att mötet tjänade en viktig funktion som informerande, arena för diskussion och komplement till besvarande av inkomna synpunkter under samråd och granskning

Möte med sakägare

I samband med inbjudan till samrådsmöte informerades om möjligheten till särskilda möten om intresse fanns. Ett par sådana möten har hållits specifikt med de sakägare som bett om sådana möten.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns. Vissa efterfrågade justeringar av planhandlingarna har genomförts och några av synpunkterna bedöms ha bemötts i samrådsskedet.

Yttrande 344, Frukträdets samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Frukträdets samfällighetsförening menar att den föreslagna bebyggelsen bör justeras:

- En minskning i volym (i norr och söder) utifrån kontrast, ljusinsläpp, integritet. Förslagsvis fyra våningar i norr och sedan lägre söderut
- Ett anläggande längre västerut
- En godtagbar övergång, med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse
- Anpassning till kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden
- Förslag att anlägga äldreboende i söder och bygga mindre mot gränserna i norr

Frågan ställs kring varför kommunen frångått översiktsplanen där det anges ”främst äldreboende”. Föreningen ställer sig undrande till hur parkeringssituationen för besökare kommer att fungera. En mer hållbar trafiklösning förordas beträffande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresövägen. Affärsmetoden att saluföra bostäder innan detaljplanen trätt i laga kraft ifrågasätts samt legaliteten i processen.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Översiktsplanen

Gällande översiktsplanens intentioner har mer information införts i planhandlingarna. Översiktsplanen Tyresö 2035 antogs av kommunfullmäktige 2017-05-18 och pekar ut området som "tät bebyggelse" och "förändrad markanvändning". Dessutom anges bl.a. att "innehåll vid Strandtorget utvecklas och ger plats för mer boende, service, vårdcentral". Bedömningen är att översiktsplanen genom detta ger stöd åt planförslaget som därmed bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner.

Legaliteten i processen

Gällande legaliteten i processen har inte marknadsföringen påverkat myndighetsutövningen i planärendet; det är en separat extern process och bedömningen av markens lämplighet för föreslagna markanvändningar är ett internt kommunalt ansvar.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 370, Fruktträdet 16

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Trafiksituationen är känslig och måste tas på allvar. Problem finns och byggnation måste föregås av trafiklösningar.
- Full insyn skapas på dennes baksida
- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen "ytterligare minskade våningstal"
- Det är besynnerligt att höjder och arealer ökas utan att det nämns i redogörelsen
- Det är bra att området bebyggs men att exploateringsgraden är för hög. 4-våningshus närmast Tyresövägen i stil med de högre husen vid Strandtorget föreslås acceptabelt. Föreslagen bebyggelse längre söderut föreslås sänkas likt kommunen sägs ha beskrivit muntligen. 5-våningshus lyfts som oacceptabelt, likaså 4-våningshus i det Södra planområdet. Vårdboendet föreslås flyttas söderut eller västerut
- Kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden ha körts över och föreslagna material med modernistisk arkitektur saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott eller intilliggande bebyggelse. Det tidigare kvalitetsprogrammet föreslås behållas
- Trafiksituationen behöver utvecklas då köproblematik finns i området. Åtgärder för bättre framkomlighet på Tyresövägen lyfts som positivt och ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås genomföras innan byggprojektet
- Gång- och cykelväg längs Prästgårdsvägen behöver göras planfri från korsande biltrafik utifrån barns närvaro och olycksrisk
- Föreslagna parkeringsplatser och p-tal riskerar att medföra att många bilar kommer att parkeras på sidogator
- Kommunen bör ställa krav på utbyggd kollektivtrafik
- De boende inte känt att de kan påverka eller komma till tals, att byggherrarna helt dikterar villkoren och handlingar helt och hållet är ett verk av inhyrda externa konsulter

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar:** Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*GC-väg*Längs Prästgårdsvägen finns en gång- och cykelväg vilken kommer att utvecklas så att infarter kan kombineras på ett bra sätt.**Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.Yttrande 376, Fruktträdet 30*****Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen ”ytterligare minskade våningstal”
- Det är försåtligt och bedrägligt att höjder och areor ökas utan att det nämns i handlingarna
- Många av dennes synpunkter i samrådet inte bemöttes eller besvarades och bifogar yttrande på nytt

Svar:** Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns. Yttrande som besvarats i samrådet har bifogats och bedömningen är att detta har bemötts i samrådsredogörelsen samt med svar i detta utlåtande.Yttrande 377, Fruktträdet 30*****Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Ärlighet och transparens saknats i arbetet, yttranden förvrängts, kritik tystats ner och omfattande förändringar genomförts i tysthet
- Samarbetsmöjligheter med kommunen, tänkta byggherrar politiker har sökts utan framgång. De boende sägs ha nonchalerats
- Total okunskap och oförståelse visats för Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden och att härskartekniker förekommit
- En majoritet boende i området har invändningar mot för hög exploateringsgrad, för många lägenheter, för höga hus, för dålig anpassning till den befintliga bebyggelsen samt oro att gestaltning och utformning inte överensstämmer med Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden
- Samrådsredogörelsen har korrigerats under granskningsperiodens gång och innehåller flera fel, förenklingar och bör göras om
- Formuleringen ”Ytterligare minskade våningstal” är flagrant och provocerande
- Det kan ifrågasättas vem som har gjort samrådsredogörelsen, ansvarar för den och om tjänsteman inom kommunen vågar stå med på planhandlingarna
- En namngiven person står som ansvarig planarkitekt på handlingarna men att denne är konsult från Sweco och är hemmahörande i annan del av landet
- Det i planbeskrivningen listas ”Medverkande tjänstemän” vilka samtliga är externa konsulter. Det ifrågasätts om detta är formellt riktigt, vem som samordnar de externa konsulternas insatser, vem som från kommunens sida kvalitetssäkrar såväl de externa konsulternas insatser som planhandlingarna, och vem inom kommunen man som boende i kommunen kan vända sig med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- frågor eller klagomål. Det sägs vara angeläget att det finns ett tydligt anvisat och utpekad ansvar och att konsulter inte verkar ha besökt området
- Det är besynnerligt, bedrägligt och mycket märkligt att höjder höjts och areor ökats. Exempel lyfts på flera fall i planen där maximalanockhöjder och byggnadsareor ökats. Vårdboendet sägs vara mycket störande och kontroversiellt, samt medföra kraftig skuggbildning, insyn och förstörd utsikt
 - Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
 - Många ändringar saknas under samrådsredogörelsens rubrik ”Ändringar i planen efter samrådet”. Det ifrågasätts huruvida ökningarna har förbisetts eftersom de utgör kärnan i mångas kritik samt om beslutsfattare åtminstone presenterats informationen
 - En namngiven politiker deklarerat att han betraktar ett samrådsförslag som en ”maxversion” men att denna ökat på bredd och höjd
 - Det finns åtskilliga fel och avvikelser mellan plankarta och planbeskrivning vilket signalerar att flera olika externa konsulter är inblandade i processen, avlöser varandra utan ordentlig överlämning och att det saknas någon på kommunen som tar ett samlat ansvar och kvalitetssäkrar dokumenten
 - Kvalitetsprogram för Tyresö strand – Trädgårdsstaden har förbisetts utan förklaring till varför det inte kan fortsätta gälla. Byggherrarna sägs få större svängrum att själva utforma byggnader, gestaltning, materialval samt fjärma sig alltmer från den inspiration som förskrivs
 - Takhöjder skapas som är mer än 10 meter högre än taken på de högsta byggnaderna vid det närliggande Strandtorget
 - Det finns frågetecken kring företaget Boaktivt, att de fått uppmuntrande och positiva tillrop från kommunens tjänstemän och att det i kommunikation med kommunen framkommit information som dock inte besvarar alla frågetecken
 - Boaktivt informerat om byggstart 2018, erläggande av köpeskilling och slutligt bindande avtal
 - Det kan ifrågasättas hur kommunen kvalitetssäkrar allt från ritning och plan till slutligt färdigställande när Boaktivt inte byggt något ännu och efterfrågar avtal eller avsiktsförklaringar
 - Den långsiktigt hållbara livsmiljön naggas i kanten när byggnadsprojekt trycks in längs Tyresövägen och att pågående byggnation åsidosatt PBL
 - Kommunen kör över befintliga grannar/fastighetsägare med föreslagen bebyggelse. Befintliga hus sägs på ett hänsynslöst sätt få komma att få stirra in i en närliggande husfasad 7 meter högre än det egna huset, en ”mur” som gör att all kvällssol försvinner, beskuggar tomter redan tidigt på eftermiddagen, insynen blir överväldigande och utsikten helt förstörd
 - En 4:e våning inte nämns i det utökade planbeskedet för det södra området
 - Kommunen frångått vad man framfört om att bebyggelsen ska knyta an till det befintliga samt att gränser tänjs, ord och uttalanden förvrängs, åsikter förvanskas, förminskas eller försvinner.
 - Invånarna har körts över, att bygghöjderna och exploateringsgraden ska sänkas och mer hänsyn visas till befintliga byggnader och boende
 - Det finns en uppgivenhet hos många medborgare kring demokrati, medborgarengagemang och rättssäkerhet. Boende upplever att det inte lönar sig att inkomma med yttranden, att politiker och tjänstemän ändå gör som de vill, att allt redan är uppgjort med byggherrarna, att försäljningen redan är igång. Det varnas för konsekvenserna av att kväsa medborgarengagemanget

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Politiska uttalanden

Enskilda politiker kan vid olika tillfällen ge uttryck för synpunkter och resonemang om planeringen men det innebär inte att löften och avsikter genomförs. Planprocessen bedrivs med utredning, förankring och beslut i politiska instanser. I detta ärende har vissa uttalanden gjorts vilka kan sägas ge varierande bilder av planerad byggnation. Därför hänvisas till planförslag och kommunala handlingar i första hand för en rättvis bild av planprojektet.

Överlämning

I planprojektet har främst ett flertal anställda på konsultföretaget Sweco deltagit. Det är kommunens bedömning att detta inte har påverkat kvaliteten på själva planhandlingarna negativt.

Företaget Bo Aktiv AB

Kommunens bedömning är att företaget är legitimt och ser ingen anledning till att misstro företagets förmåga eller avsikter. Företaget behandlas på samma sätt som alla sökande. Projektet regleras i noggrant utformade marköverlåtelseavtal vilka reglerar projektets resultat.

Planbesked

Planbeskedet utgör inget dokument som reglerar eller begränsar ett planförslag, det utgör främst en indikation på vad som avses prövas i detaljplan. Det är själva detaljplanebehandlingen som utgör lämplighetsprövningen

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 378, Fruktträdet 29

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Denne varit positiv till att planområdet ska bebyggas
- Avståndet är fortfarande litet mellan bostäder och vårdboendet, att gestaltning och volymer står i skarp kontrast till den befintliga bebyggelsen
- Det föreslagna kvalitetsprogrammet visar på en tydlig och hög baksida mot småhustomterna, vilket bidrar till stor insyn och integritetskränkning, betydande brist på ljusinsläpp under större delen av året och även betydande bortfall av utblickar
- Det finns en brist på hänsyn till den enskildes intressen och livskvalité samt att det inte har skett en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, i synnerhet boende på Plommongränd. Vårdboendet föreslås flyttas längre västerut.
- De eventuella bevarandevärda ekar som finns i området kommer dö i och med all övrig inverkan på planområdet. En stor bevarandevärd björk mitt i planområdet nämns.
- Ett vårdboende klassas som en offentlig verksamhet som inte ska placeras dikt an småhusbebyggelse. Marklov för fällning av vissa bevarandevärda ekar samt schaktningsarbeten nämns.
- Det som händer i Tyresö är skrämmande och att bygget vid Grindstolpen är enormt avskräckande.
- Förslagets utformning med tydliga baksidor och barriärer mot öster motverkar en sammanhållen och tillgänglig stadsmiljö. Den nya bebyggelsen sägs sakna kopplingar och hänsyn till den närliggande äldre bebyggelsen. Den nya bebyggelsen sägs er hålla den övervägande delen av områdets positiva kvalitéer såsom sol och utblickar på den äldre bebyggelsens bekostnad. Därtill sägs in- och utlastning samt sophantering avseende äldreboendet från Apelvägen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.
- P-normen är för låg och antalet p-platser är för få vilket kan medföra trafik och kantstensparkering på Apelvägen samt kring den äldre bebyggelsen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detta sägs i sin tur bidra till en otrygg boendemiljö och minskad livskvalité. Trafikunderlagen i granskningsärendet sägs vara föråldrade.

- Kommun bygger fler bostäder än prognostiserat vilket kan leda till en överproduktion av bostäder i framtiden
- Kommunen bör ta sin kvalitetssäkrande roll och bygga i samklang med Strandtorget i såväl exploateringsgrad som gestaltning, bättre balansera intressen, flytta vårdboendet västerut, lägga mer småskaliga och uppbrutna byggnadsvolymer på behörigt avstånd till befintlig bebyggelse i öster, utreda parkeringsfrågan vidare, undvika barriärer och onödiga inskränkningar i befintliga boendemiljöer, se över infrastrukturen innan det byggs mer och inte bygga för mycket
- Dennes yrkan om planskade kvarstår
- Husen beskrivna i kvalitetsprogrammen inte samspelar med strandtorget
- Bilar utmed befintliga vägar kommer vara en säkerhetsrisk och leda till en sämre miljö för befintlig bebyggelse
- Område som kommunen anvisat Boaktivt är för litet
- Att man inte kan känna samklang mellan planområdet och Strandtorget
- Planförslaget inte är tillräckligt anpassat till den kulturhistoriska miljön, strandtorget eller omkringliggande bebyggelse
- Planförslaget är en stor inskränkning på den intill liggande bebyggelsen och kulturhistoriska miljön vilket kan påverka människors hälsa negativt. Det sägs ha visats i tidigare ljus- och miljöstudier. Den nu planerade centrumbebyggelsen sägs vara något som de boende valde bort när de bosatte oss i Tyresö strand. Den ökade tillströmningen av trafik sägs påverka barns säkerhet vilka tidigare har kunnat röra sig relativt riskfritt i området
- Om man skapar ett allmänt tillgängligt gångstråk i öster så blir det ingen avskärmning för fastigheterna längs Plommongränd, samt att det bidrar till minskad integritet för fastigheterna
- Bild med sektion över södra planområdet är felvänd och därigenom vilseledande
- Bebyggelsen i området är 1,5 och inte 2 våningar
- Det kan ifrågasättas hur kommunen i samrådsredogörelsen kan skriva att de inte kommer tillmötesgå eller tillgodose synpunkter om minskade våningstal vilket både anses vara av allmänt och enskilt intresse
- Bild med vårdboendet är felvänd och därigenom vilseledande
- Sektioner inte visar någon relation till bebyggelsen på Plommongränd och att vårdboendet skapar integritetskränkning
- Färgtonerna för vårdboendet i kvalitetsprogrammet är för mörka
- Dennes fastighet inte skuggas av vegetation likt uppgivet i planhandlingarna. Skuggstudiernas tillförlitlighet ifrågasätts samt att mörker ökar och ljusinsläpp minskar, något som menas ha en påvisad hälsoeffekt och stor påverkan på livskvalité
- Apelvägen används av fler områden än angivet i planhandlingarna
- Trafiksiffror från år 2015-2016 inte kan kallas aktuella och att befintlig infrastruktur i området kvalitetssäkras så att mötande trafik kan ske på säkert sätt alla årstider samt att fri sikt bör skapas
- Information om infartsparkeringar inte är relevant för parkeringsfrågan i detta projekt, att de två parkeringarna i regel är fullbelagda samt att kommunen behöver ta ansvar för parkeringsfrågan
- Antalet besöksparkeringar i söder är för lågt vilket kommer drabba den kringliggande bebyggelsen
- Parkeringen vid befintlig livsmedelsaffär i norr är underdimensionerad som kan ge upphov till säkerhetsrisker

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Återvinningsstation i norr är underdimensionerad och behöver åtgärdas eller flyttas för att inte utgöra en riskzon för ohälsa i form av råttor och andra skadedjur. Skötseln utpekas som bristfällig
- Trafikprognoser som anges för området inte kan stämma, bör justeras och kompletteras med ägande av bil, förekomst av firmabilar och skjutsningar av barn i båda riktningar
- Planförslaget riskerar ge ökade störningar och minskad trygghet då den naturliga mötesplatsen för ungdomar tas bort samt att det kommer bidra till att fler kommer röra sig planlöst i området vilket ofta leder till stök och otrygghet för andra. En mötesplats för denna målgrupp föreslås
- Det är svårt att avgöra om taklutningen är reglerad åt rätt håll i planbeskrivningen
- Det kan ifrågasättas varför kommunen säljer mark för att underlätta uppförandet av vårdboendet
- Inga angivna tjänstemän är anställda på Tyresö kommun, att många jobbar på distans vilket kan leda till att de inte är fullt insatta i hur omkringliggande bebyggelse ser ut.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Ekar

Bedömningen är att större bevarandevärda ekar kommer att kunna klara sig i de områden där de skyddats med bestämmelser

Marklov

Bedömningen är att föreslagna bestämmelser är lämpliga för området

Bostadsprognos

Bedömningen är att planeringsarbete för bostadsproduktion bedrivs på ett lämpligt sett till kommunens mål och pågående byggnadsprojekt. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner.

Felaktigheter i underlag

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med synpunkterna på felaktiga angivelser för väderstreck i bilder samt antal våningar

Planskada

Kommunens bedömning är att fastigheten kan fortsätta att nyttjas likt befintligt. De förändringar som planförslaget möjliggör bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet eller planskada sett till föreslagen markanvändning, bebyggelsens utformning och justerat avstånd. Det ekonomiska värdet av området skulle sannolikt öka som konsekvens av ny bebyggelse genom främst fler invånare i området, upprustning av infrastruktur, förbättrad service samt förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.

Barn och trafik

Bedömningen är att planen reglerar allmän platsmark där lösningar kan skapas för trygga skolvägar mm. Detta görs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur

Gångstråk

Ett tio meter brett grönområde har skapats som en lämplig övergång mellan befintlig bebyggelse och nya byggnader. Ett anläggande av ett gångstråk av enklare slag inom dessa tio meter bedöms inte påverka förhållandet mellan byggnader eller skapa problem med insyn i området. Stråket kommer i första hand fungera som kontakten för bebyggelse i söder och kollektivtrafiken vid Tyresövägen, för kontakt till Strandtorget i norr som målpunkt bedöms Prästgårdsvägen utgöra en lämpligare färdväg vilket innebär att gångstråket är att betrakta som ett sekundärt kompletterande färdvägsalternativ

Sol och skuggor

Bedömningen är att framtaget material visar sol- och skuggförutsättningar på ett tillräckligt tillfredställande sätt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÅVS

Kommunen är medveten om att befintliga återvinningsstationer är väl använda och ambitionen är att öka kapaciteten i dessa anläggningar samt att även i framtiden utreda förutsättningarna för nya. Det är FTI som ansvarar för drift och skötsel av dessa. Gällande avfallet inom planområdet så hanteras detta avfall i föreslagna lösningar

Trafikprognos

Kommunens bedömning är att vedertagna standardmetoder för att hantera trafikflöden och beräkna prognoser utifrån dessa med trafikverkets alstringsverktyg är tillämpbara och har utförts enligt praxis

Mötesplats ungdomar

Frågan utreds parallellt med planarbetet och kommunens bedömning är att det finns alternativa anledningar

Taklutning

Bestämmelsen om taklutning regleras olika för två olika bestämelseområden varpå den angavs i sammanfattningen som ett intervall. Dock har detta justerats för tydlighetens skull.

Process

Kommunen bedömer att processen för planeringen av vårdboendet har bedrivits på ett lämpligt sätt

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 380, Fruktträdet 27

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Det är tacksamt att placeringen av vårdboendet justerats
- Planprocessen är bristfällig, att planhandlingarna har varit felaktiga och gravt missvisande, slarviga och svårtydda. Det anses demokratiskt illa att planhandlingarna varken går att tyda eller fullt ut förstå
- Det finns rena felaktigheter i planhandlingarna
- Sol- och skuggstudie endast är gjord för vissa årstider och klockslag
- Det är förvirrande att vårdboendets nockhöjd skiljer sig från sektion i planbeskrivningen och plankartan
- En namngiven konsult anges på ett vis som felaktigt indikerar denne som anställd på Stadsbyggnadsförvaltningen
- Kommunen inte kan hänvisa till en översiktsplan som vid tiden för genomförandet av samrådet inte hade vunnit ”laga kraft” samt att vårdboendet utgör en mindre del av området än vad som indikeras i den äldre översiktsplanen
- Det kan ifrågasättas vilken fastighet som avses i text om markägoförhållanden
- Formuleringen kring att anpassa ny bebyggelsen till det befintliga bör strykas då kommunen inte verkar ha för avsikt att göra detta
- Femvåningshusen 20 m från naturreservatet kommer att påverka det negativt
- Den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Pärön- och Äppelgränd är en och en halv våning
- Fotomontage för de högre delarna på det södra respektive det norra området saknas, att fotomontaget för vårdboendet beskrivs från fel väderstreck samt montage över hur den tilltänkta bebyggelsen kommer att se ut i förhållande till den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Äppel- samt Päröngränd. Detta anses inte vara förenligt med PBL
- Denne vill återigen veta hur, var och när trafikmätningar utförts då kommunen inte kan eller verkar vilja svara på detta. Det lyfts att Apelvägen tjänar fler gator än vad som beskrivs i planbeskrivningen
- En förklaring saknas på bestämmelsen e4

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Det beskrivs att maximalt 0,5 - 1,2 meter berg ska schaktas bort och att det kan ifrågasättas hur två underjordiska garage ska byggas. Det lyfts att våningshöjder skiljer sig mellan planbeskrivningen och PM för geoteknik
- Planbeskrivningen anger varierande information om plan- respektive markanvisningsavtal samt att tillräcklig insyn och information krävs
- Detaljplanens konsekvenser inte är korrekt och utförligt beskrivna och därmed inte uppfyller PBL 4 kap 31§ samt 4 kap. 33§
- Det i planuppdraget framgår att det ska uppföras en byggnad i två till tre våningar och det ifrågasätts när en fjärde våning tillkom. Det lyfts att arean i den huskroppen fördubblas vilket borde redovisas i handlingarna
- Samrådsredogörelsen inte speglar de synpunkter och frågeställningar som allmänheten delgett kommunen, att kommunen avstått från att besvara frågeställningar och skönmålat synpunkter samt att samma inhyrda konsulter som gjort handlingarna inte borde sammanställa synpunkterna
- Formuleringen om ”ytterligare minska på våningsantalet” är svår att tolka
- Handlingarna håller en så låg kvalitet, felaktigheter och sakfel och skönmålningar av medborgarnas synpunkter så att hela processen bör göras om
- En miljö- och konsekvensbeskrivning ska utföras utifrån utsläpp, trafik, trängsel, översvämningrisk, trafiksäkerhet, bristen på lokala P-platser, stora ingrepp i lokala miljö- och kulturvärden, påverkan lokala klimat samt ljusförhållanden, buller (konsekvens på fastighetsnivå efterfrågas), sol- och skuggförhållanden samt behovet av skola- och förskoleplatser
- Kommunen offrar och förstör utan hänsyn till boende på ett sätt som inte stämmer med PBL
- Avståndet till vårdboendet är för litet och byggnaden för stor vilket sägs orsaka insyn, begränsning i ljusinsläpp och en barriär mot befintlig bebyggelse bebyggelsen som utgör stor kontrast
- Kommunen inte tillvaratagit intressena hos de boende i enlighet med PBL och bygger en barriär som förstör livskvaliteten
- Kommunen inte tagit tillvara på dom lokala förutsättningar
- Denne som sakägare fått för lite tid för att svara sett till planens avvikelser från den äldre översiktsplanen samt att kommunen förlängt svarstiden efter dess utgång utan kommunikation till de boende
- Det kan ifrågasättas att en namngiven tjänsteman offentligt gratulerat byggaktör till försäljningar och att det i enlighet med kommunallagen finns anledning till misstanke om opartisk bedömning av ärendet. Det lyfts att ärendet känns avgjort utifrån att area och bygghöjd ökats och att köpare lovats byggstart
- Kommunen trots vetskap om projektet inte förmedlat information så sent som 2016
- Kommunen har negligerat synpunkter som inkom vid samrådet och istället ökat area och bygghöjd utan att nämna det i planbeskrivningen vilket sägs vara missvisande
- Föreslagna material saknar samhörighet och samklang med kringliggande bebyggelse
- Ursprunglig kvalitetsplan borde följas
- Husen står för tätt, både inbördes och mot kringliggande bebyggelse
- Avståndet från vårdboendet till Plommongränd är alldeles för litet
- Kollektivtrafiken redan är överansträngd och lösning efterfrågas
- Parkeringsfrågan inte är löst, i synnerhet saknas platser för besökare
- Dennes tomt kommer bli mer eller mindre oanvändbar

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Nockhöjd

Gällande sektionerna anges mer exakta värden än planen reglerar (exempelvis anges +45,5 m för byggnadsdel i sydväst vilken i planen regleras med +46 m). Detta beror på att man i planregleringen avrundar på ett sätt som ska möjliggöra mindre justeringar av en byggnad i projekteringskedet där förutsättningarna är mer kända och visst utrymme för justeringar måste få finnas i byggprojektet. Sektionerna är inte juridiskt bindande men har setts över så att de är uppdaterade och synkade med planförslaget

Fastighetsinformation

Informationen bedöms tydlig utifrån sitt syfte

Trafikmätningar

För detaljerade frågor kring trafikmätningarna, som exempelvis placeringar och flöden i olika riktningar, hänvisas till ett besök hos kommunen där detta underlag finns

Schakt

Gällande behov av schakt har utredningsunderlaget bearbetats efter granskningen, i enlighet med önskemål från SGI. Ambitionen är att schakt i berg respektive lera för grundläggning av underjordiskt garage utförs delvis med temporära stödkonstruktioner. För mer information hänvisas till upprättat tekniskt PM för geoteknik.

Avtal

För denna plan tecknas planavtal och marköverlåtelseavtal

Konsekvenser

Kommunen bedömer att konsekvenserna är beskrivna på ett tillfredställande sätt sett till omfattning, syfte och avsikten beskriven i PBL

Markägofråga

Information om samfälligheten Tyresö s:3 framgår av handlingarna

Planbeskrivning

Planbeskrivningen informerar på ett par platser i beskrivningen om att ett planavtal har upprättats och att "marköverlåtelseavtal" ska tecknas med byggherrarna.

Intressen och förutsättningar

Kommunen har låtit alla boende i området komma till tals och har genom möten på plats försökt lyssna extra noga till synpunkterna. Justeringar har gjorts och utformning diskuteras aktivt för att hitta ett lämpligt byggnadsförslag. I planarbetet har olika alternativ studerats och bestämmelser diskuterats för att hitta ett planförslag som passar in på platsen så bra som möjligt utifrån avstånd, angränsning och topografi

Tid för svar

Ambitionen har varit att ge boende information och tillräckligt med tid för att inkomma med synpunkter. Vissa brev som skickades ut i den ursprungliga samrådtiden, 11 april – 8 maj, kom tillbaka till kommunen i retur. Kommunen skickade ut förslaget på nytt och förlängde samrådtiden till den 15 maj för att kompensera detta.

Information om byggplaner

Det är svårt för kommunen att redogöra för vem som i vilket skede har fått information om pågående planering. I regel brukar kommunen inte gå ut med information om projekt förrän det finns beslut om uppdrag och tillräckligt med underlag att visa upp på ett bra sätt, även om ambitionen är att på ett så tidigt skede som möjligt informera boende om planeringsfrågor

Tomtens användbarhet

Sol- och skuggförhållanden och sektioner har upprättats för att studera planförslagets konsekvenser. Kommunens bedömning är att genomförda justeringar av vårdboendet förbättrar situationen på fastigheten. Gällande insyn så är kommunens bedömning att tomten fortsatt är användbar som bostadsändamål utifrån genomförda justeringar, vårdboendets planerade uteplatser och föreslaget område för allmän platsmark "PARK".

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 383, Fruktrådet 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att en MKB bör göras och hänvisar till den kumulativa effekten av alla byggprojekt längs Tyresövägen.

***Svar:** Kommunens bedömning är att en MKB inte behöver upprättas, kumulativa effekter faller under strategisk planering vilken i huvudsak regleras i översiktsplanen.*

Yttrande 385, Fruktrådet 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Tillgång till uppmätta trafikvolymerna på Tyresövägen är önskvärt och att det kan ifrågasättas varför dessa inte redovisas
- Köer på Tyresövägen ständigt växer
- Detaljer kring trafiken kan ifrågasättas, att källhänvisning saknas på studier av trafik och att kapacitetsanalys och en trafiksäkerhetsanalys genomförs
- Redan idag uppstår smärre trafikincidenter vid Apelvägen och att korsningen mot Prästgårdsvägen bör göras planfri
- Vägar i området behöver breddas för kapacitet, snöröjning och sikt
- Det finns risk för gatuparkering utifrån låga p-tal och få besöksparkeringar
- Kommunen tar för lätt på trafikvolymerna, trafikfrågor, miljöpåverkan, olycksrisker, hälsoaspekter, buller och därmed försämrade boendemiljö

***Svar:** Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Trafikfrågor

Kommunens bedömning är att det underlag som krävs för att visa planförslagets lämplighet har redovisats. Samtliga trafikmängder som finns går att ta del av hos kommunen för den som är intresserad. Vissa justeringar har gjorts av underlaget för att göra planförslaget tydligare. Kommunens ambition är att gatumiljöerna i området ska förbättras, något som utförs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 387, Fruktrådet 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Överlämning verkar bristfällig mellan ett flertal inblandade
- Beskrivningar av omgivning, historik, ljus- och skuggförhållanden och illustrationer stämmer inte med verkligheten
- Samråd och granskning bör tas om
- Areor och höjder har ökat
- Många yttranden har förvanskats eller förminskats
- Omfattande ändringar på plankartan inte kommenterats i ”Ändringar i planen efter samrådet”
- Kommentaren ”ytterligare sänkning av våningstal” behöver justeras
- Trafikfrågor på Tyresövägen inte beaktats
- Samrådsredogörelsen är kortfattad och bristfällig
- Det är olämpligt att inhyrda konsulter verkar stå för ansvaret för planen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Hänvisningar borde göras till den tidigare gällande översiktsplanen vilken gällt under hela planprocessen
- Det gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden ska fortsätta gälla
- Skisser finns som anger felaktiga väderstreck och illustrationer som är starkt idylliserade
- Påståenden om befintliga sol- och skuggförhållanden inte stämmer
- Redovisade sol- och skuggstudier misstros
- Ett omtag av planen krävs och att vårdboendet måste flyttas
- Boaktivts säljprocess är oetisk, att de saknar egna referensprojekt samt att deras förslag inte passar med gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden
- Antalet p-platser i planbeskrivning inte stämmer med kvalitetsprogram för Wallenstam samt att p-normen är för låg och sägs orsaka gatuparkering, felparkering och förhindrande av framkomlighet
- Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
- Definition av ”minsta takvinkel” är önskvärt
- Ett flertal synpunkter finns på Wallenstams kvalitetsprogram kring benämningar, antalet p-platser, hänvisningar och tolkningar kring karaktär
- Boende blir av med områdets positiva värden som ex sol och utblickar och att man kommer utsättas för störningar från byggnation, sprängning och trafik
- Ett flertal synpunkter finns på Boaktivts kvalitetsprogram kring anknytning, material, Kvalitetsprogrammet för Tyresö strand – Trädgårdsstaden, vintertädgård, bedömning av byggaktören, kvalitetsprogrammet som offentlig handling, planuppdrag samt en felaktig referens till en korsning på annan plats.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Parkeringsplatser

Information om parkeringar har justerats för att tänkt förslag tydligare ska gå att utläsa.

Kvalitetsprogrammen

Ett arbete har pågått under granskningen med att justera, uppdatera, utveckla och förtydliga kvalitetsprogrammen inför dess färdigställande. Kommunens bedömning är att programmen med genomförda justeringar utgör ett bra beslutsunderlag och lämpliga bilagor till marköverlåtelseavtal.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 389, Frukträdet 29

Yttrandet är identiskt med yttrande 378 och besvaras där.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Notering: 184 synpunkter (i spannet yttrande 179 tom yttrande 411) har inkommit från synpunktslämnare som bedömts som "övriga enskilda". Dessa yttranden har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattas här i korta drag:

- Processen är bristfällig och odemokratisk då kommunen inte lyssnat på inkomna synpunkter. Lägenheter borde inte ha sålts innan planen vunnit laga kraft. Det ger ett intryck av att beslut redan är fattat och att inget kan påverkas. Det är olämpligt att kommunalt anställda uttalar sig positivt om projektet när de ska vara objektiva. Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" är vilseledande och olämplig.
- Föreslagen bebyggelse är alldeles för omfattande och dess utformning och arkitektur passar inte in utifrån befintlig bebyggelse, natur- och rekreativmiljöer samt kulturmiljöerna kring Tyresö slott. Ingen hänsyn har tagits till befintliga värden i Tyresö. Karaktären av trädgårdsstad i området påverkas mycket negativt, insyn skapas, utblickar försvinner, sol- och skuggförhållanden försämras för boende (även för Strandtorget) och fastigheter minskar i värde. Tidigare program för trädgårdsstaden har frångåtts på ett olämpligt sätt och bör användas istället för nya kvalitetsprogram. Bebyggelsen bör anpassas till Strandtorgets skala.
- Planregleringens höjder stämmer inte med antal våningar som anges. En beskrivning av bestämmelsen e4 saknas. Ändringar har skett av byggrätternas som ökats utan upplysning. Planförslaget är inte tillräckligt förenligt med äldre översiktsplan som gällde under processen.
- Det är stora trafik- och bullerproblem i området redan idag, i synnerhet i rusningstrafik. Planförslaget kommer att försämra situationen ytterligare vilket kan få allvarliga konsekvenser, exempelvis för utryckningstider. Trafikproblemen på Tyresövägen måste åtgärdas innan byggprojekt påbörjas. P-normen är för låg. Infartsparkeringarna är överbelastade. Kollektivtrafiken i området är bristfällig och turtätheten minskats.
- Utbudet av förskola och skola måste utvecklas innan fler projekt byggs ut.
- Kommunen låter byggherrar och deras västantressen styra för mycket, politikerna måste våga ställa krav på utformningen. Kommunen borde lösa in fastigheter som minskar i värde. Marknaden är instabil och det är olämpligt att bygga. Arbetet med inhyrda plankonsulter har inte fungerat och ett arrogant uppträdande på samrådsmöte är oacceptabelt.
- Under byggtiden kommer problem med störningar uppstå från exempelvis buller och trafik.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de hyfta frågorna finns. Ett stort antal yttranden lyfter förslag utifrån de inkomna synpunkterna, på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa tankar har studerats och värderats gentemot planförslaget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrandespecifika frågor

Notering: Ett antal frågor från de ”övriga enskilda” är yttrandespecifika, förekommer endast i enstaka fall och besvaras inte i de ämnesvisa sammanfattningarna. Dessa frågor listas istället nedan och besvaras av kommunen:

Yttrandespecifika svar*Synpunkt på bestämmelsen p*

Denna bestämmelse syftar till att minimera ingreppen i marken i syfte att motverka åtgärder som påverkar platsens topografi på ett olämpligt sätt. Bedömningen är att den tjänar ett viktigt syfte i att bevara områdets naturkaraktär i de områden som inte bebyggs

Utbud av skolor

Som kommunen tidigare framhållit ingår det i kommunens uppdrag för samhällsplaneringen att se till att samhällsenliga funktioner i form av t.ex. vård, skola och omsorg finns för att ombesörja det nya såväl som det befintliga beståndet av bostäder när kommunen växer. En samordningsgrupp mellan olika förvaltningar finns i kommunen och bedömningen har gjorts att detta projekt inte skapar behov av ett utökat utbud av samhällsservice inom aktuellt planområde.

Samspelet med Strandtorget

Planområdet utgör ett komplement till Strandtorget och trafiksäkra planskilda kopplingar för gång- och cykeltrafik finns redan i området. Ambitionen är inte att de två områdena ska utgöra ett enat rumsligt centrum då Tyresövägen utgör en för kraftig barriär genom platsen. Däremot kan de olika beståndsdelarna komplettera varandra och tillsammans utgöra ett enhetligt serviceutbud som kommunalsentrum.

Bestämmelse om ekar

Kommunens bedömning är att beståndet av ekar skyddas på ett lämpligt sätt med bestämmelsen samt att möjlighet skapas för träden att bevaras under långt tid. Som underlag för planregleringen togs en trädinventering fram vilken föreskriver olika träd inom planområdet samt dess värde.

Prästgårdsvägen

Genomförda studier av vägen och dess trafikflöde indikerar att trafiksituationen är begränsad även på sikt. Kommunens bedömning är att tillkommande infarter inte kommer att skapa överbelastningar av cirkulationsplatsen.

Hur första våningen räknas i bygglövskedet

Första våningen (gatuplanet, markplan) räknas som en våning, helt i enlighet med gällande lagstiftning.

Park i området istället

Kommunens bedömning är att planförslaget utgör ett lämpligt sätt att bebygga området utan att möjligheterna för rekreation i kringliggande landskap omöjliggörs eller störs på ett betydande sätt.

Volymområden och sociala problem

Kommunens ambition är att skapa attraktiva bostadsområden. Kommunens bedömning är att de sociala problem som påtalas inte beror på husens skala utan har andra orsaker och bäst avhjälps genom andra slags åtgärder än fysisk planering.

Stökig situation vid Torget

Upplevelser av störningar vid Strandtorget är beklagligt. Kommunens bedömning är att detta inte beror på att Tyresö strand utvecklas, att problem med störningar avhjälps bäst med andra slags åtgärder än fysisk planering samt att nya bostadsområden kan skapa en variation av målpunkter som istället kan avlasta Strandtorget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Valet av byggherrar

De byggherrar som står bakom förslag på byggnation inkom 2015, som framgår av planbeskrivningen, med förfrågan om att upprätta detaljplaner i området. Det har inte funnits några andra aktörer som visat intresse för området på liknande sätt varpå markanvisningsförfarande eller liknande inte varit aktuellt. Gällande aktörernas förmåga undersöks denna på ett tidigt skede och kommunens bedömning är att de har en god förmåga att genomföra planförslaget i enlighet med upprättade kvalitetsprogram. Dialog har förts mellan byggherrarna och kommunen, olika platser för de separata projekten har diskuterats men kommunens bedömning är att de båda byggherrarnas projekt är lämpliga att pröva på platsen.

Ytor för fritid och lek

Vissa ytor finns i planförslaget vilka kan tjäna som viss närrekreation annars är avsikten att närliggande större naturmiljöer utgör tillgängliga värden för rekreation, lek och fritid.

Uttakande av byggnation av vårdboende

I planprocessen har pinnar placerats ut i planområdet, helt i enlighet med vad kommunen utlovat vid möten i samrådsskedet. Detta syftade till att visa placeringen av föreslaget vårdboende. Tyvärr blev utplaceringen försenad på grund av en miss i kommunikationen, placeringen har sedan utstakningen dessutom ytterligare förskjutits.

Strandträffens framtid

Det finns flera alternativa lokaler för ungdomsverksamhet, dessa har studerats parallellt med planarbetet och en färdig lösning kommer att finnas och iordningställas i god tid innan befintliga lokaler avvecklas.

Felaktig adress för digital epost

Kommunen har inte några uppgifter om problem med den adress som uppgivits i informationsmaterial (plan@tyreso.se) och hoppas att de synpunkter som eventuellt inte kunde skickas digitalt via denna adress har skickats in till kommunen på annat sätt.

Plan för byggnation intill slott och naturreservat

Något särskilt dokument som reglerar byggnation utifrån Tyresö slott och/eller Alby naturreservat finns inte framtaget. Översiktsplanen kan sägas reglera mark- och vattenanvändning på en övergripande strategisk nivå. Kommunen bedömer att planering i enlighet med gällande lagstiftningar är tillräckligt för att säkerställa att värdena bevaras på ett tillfredställande sätt. Miljön kring slottet är givetvis viktig men planförslaget vid Apelvägen ligger väl avgränsat från slottsmiljöerna och därför är kommunens bedömning att den nivå av anpassning och referenser till slottsmiljön som finns med i projektet är på en bra nivå. Projektets utformning kommer inte på något sätt 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.

Begreppet verksamhetslokaler

Med verksamhetslokaler (inom markanvändningen centrumändamål) avses olika slags funktioner som kan komplettera Strandtorget i norr och tjäna kringliggande bostadsområde med ett tillgängligt serviceutbud (exempelvis fritidsgård, bibliotek eller vårdcentral). I regel avses funktioner som behöver vara tillgängliga för ett större antal människor varpå strategiskt läge och tillgänglighet är av stor vikt vid placering och utformning.

Ytor för snöupplag

Frågan om snöröjning har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god hantering av snömassor.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillgänglighet för utryckningsfordon

Frågan om tillgänglighet för större räddningsfordon har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god tillgänglighet.

Kör- och planteringsbart bjälklag

Parkeringsgaraget under mark ska, som planhandlingarna uppfyller om, föras med ett så kallat "kör- och planteringsbart bjälklag". Det är en konstruktion där bjälklaget utformas så att det är möjligt att köra ovanpå det (i denna plan med större räddningsfordon vilket dimensionerar lasterna som beräknas för konstruktionen) såväl som plantera växtlighet på det.

Arkitektävling

I detta projekt har kommunen inte bedömt det nödvändigt med ett tävlingsförfarande.

Utökning av planområdet i sydost

Efter samrådet utökades planområdet mot sydost till den nuvarande avgränsningen. Detta för att anpassa planområdets avgränsning till gällande planer, fastighetsgränser samt de ytor av allmän platsmark som bedöms relevanta att ta med i planförslaget sett till de åtgärder i infrastrukturen som förväntas nödvändiga att studera som konsekvens av planförslaget (utifrån kapacitet, trafiksäkerhet, framkomlighet, tillgänglighet osv). Kommunens bedömning var att utökningen inte påverkade planförslagets byggrätter eller befintlig bebyggelse och därför föll under de justeringar som gjorts för att förtydliga planförslaget.

Bristfällig belysning mellan Gimmersta och Strand

Kommunen noterar synpunkter på bristande underhåll av gatubelysning på nämnd sträcka och synpunkten vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Gång- och cykelväg söderut från Strandtorget

Längs gator och vägar från Strandtorget söderut saknas en sammanhängande gång- och cykelväg ända till Gimmersta. Sträckan finns med i kommunens cykelplan och kommunens ambition är att 2018 påbörja ett arbete med att ta fram en ny sådan plan. Synpunkterna noteras och

Gällande nyligen genomförda åtgärder så utför kommunens olika förvaltningar löpande olika slags förbättringar av infrastruktur och allmänna platser, ambitionen är att dessa ska synkas så långt det är möjligt. Större förbättrings- och utvecklingsarbeten längs denna sträcka är aktuellt först när en ny cykelplan tagits fram och investeringsmedel avsatts för åtgärder.

Vårdcentral i planområdet

Planförslaget möjliggör lokaler för verksamheter utan att specificera vilka slags verksamheter det kan vara (vårdcentral är bara ett exempel på typen av funktion som kan vara passande i lokalerna). Gällande vårdcentral och liknande är kommunen medveten om önskemål och behov av dessa slags funktioner. Dock ligger sådana funktioner under landstingets ansvar och kommunens fysiska samhällsplanering kan endast möjliggöra lokaler för dessa ändamål.

Byggnation på andra platser än planområdet

Planförslaget utgör en prövning av lämpligheten inom det angivna planområdet. En prövning av dessa byggrätter i andra områden är högst teoretiska och kommunens bedömning är att det inte är lämpligt att spekulera i utfallet av sådana fiktiva processer och projekt.

Trafikplan för Tyresövägen

Någon separat trafikplan för vägen har inte tagits fram, en större utredning gjordes 2012 baserad på den s.k. fyrstegsprincipen (en modell som trafikverket arbetar med där nybyggnation ska föregås av andra slags åtgärder som exempelvis effektivare resande). Utifrån denna har olika arbeten och

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

analyser genomförts de senaste åren. Det åtgärdspaket som tagits fram för vägen följs nu upp av ett arbete med att arbeta fram mål och visioner som underlag för framtida åtgärder.

Utredningar i planbeskrivningen

Information om utförda utredningar i brandrelaterade frågor har justerats.

Underhåll av dagvattenmagasin och dammar

Gällande underhåll av anläggningar och lösningar för dagvattenhantering (på kommunal mark) tas det för större områden och anläggningar i regel fram särskilda skötselplaner. För mindre anläggningar hanteras dessa inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Kommunens bedömning är att utförda studier och föreslagna lösningar är tillfredställande. Fastighetsägare ansvarar för skötsel och utveckling av lösningar på kvartersmark. Möjligheter finns att över tid utveckla dagvattenlösningar inom planområdet sett till storleken på de planreglerade ytorna.

Miljö kvalitetsnormerna för luft

Bedömningen kring MKN för luft grundar sig på den nuvarande situationen, omfattningen av planförslaget samt vilka slags trafikflöden och emissioner som genereras som konsekvens. Utifrån dessa parametrar har kommunen gjort bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte leder till att normerna överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning i denna fråga.

Reflektande buller

Med reflekterande buller menas troligen att störande ljud från Tyresövägen i norr skulle reflekteras till befintliga bostäder via föreslagna bebyggelse. Frågor om buller har utretts i särskild trafikbullerutredning och kommunens bedömning utifrån denna utredning är att tillskottet av sådant reflekterande buller påverkar situationen minimalt utifrån trafikflöden, bullervärden, topografi och avstånd.

Risker för översvämning och störning i dagvattenssystemet, i synnerhet i nordost

Kommunens bedömning är att lösningar för dagvattenhantering inte riskerar att skapa översvämning inom eller utom planområdet utifrån planreglering, placering, avstånd och kapacitet i föreslagna lösningar. I arbete med projektering säkerställs att lutningar och lösningar skapas för att undvika detta.

Sociala effekter av mental påfrestning vid trafikbelastning

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka trafiksituationen på Tyresövägen på ett betydande sätt.

Påverkan på naturreservats flora och fauna

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka naturreservatets flora och fauna på ett betydande sätt utifrån avstånd, omfattning och avgränsande befintliga fysiska barriärer.

Påverkan på rekreativa värden

Funktionen som närrekreation inom planområdet påverkas givetvis negativt av planförslaget där naturmark exploateras och till stora delar privatiseras. Kommunens bedömning är dock att det finns betydligt större bevarandevärda rekreativa värden i kringliggande naturlandskap och naturreservat.

Beskrivning av befintlig byggelse

Information i planbeskrivningen har justerats med hjälp av inkomna synpunkter.

Illustrationer för att förstå planförslaget

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Kommunens bedömning är att de justerade planhandlingarna tillsammans med byggherrarnas upprättade kvalitetsprogram ger en tillräcklig bild för att förstå innebörden av planförslaget. Sektioner har förtydligats och underlag uppdaterats för sol- och skuggstudier.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget

Föreslagna justeringar av förslag och antalet parkeringsplatser har granskats, p-talet och antalet p-platser per 1000 kvm BTA bedömts. Kommunen bedömer att det p-tal som föreskrivs av kommunen kan följas i planförslaget och att det därmed finns tillräckligt antal platser för framtida boende. Lösningar för besökare till dessa möjliggörs utan att trafik på kringliggande gator påverkas negativt. Dessutom finns möjligheter på kvartersmark för att över tid öka detta antal p-platser - om behov mot förmodan skulle uppstå.

Fördrojningsmagasin för dagvatten

Kommunens bedömning är att fördrojningsmagasin är bra lösningar för belastning och rening och att förutsättningarna i planområdet är goda för att skapa fungerande lösningar. Mängden föroreningar som uppkommer som konsekvens av exploatering är så pass liten att någon betydande påverkan inte riskeras. Fastighetsägare ansvarar för drift och utveckling av lösningar på kvartersmark.

Utryckningstid

Vid utryckning har större räddningsfordon andra möjligheter för framkomlighet än den vanliga trafiken. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar trafiken i den utsträckningen att problem skapas för utryckningsprocesser.

Buller från hållplatser

Busshållplatser kan i synnerhet ge upphov till lågfrekvent buller vilket kan vara mycket störande. Kommunens bedömning är dock att bullerfrågorna utretts på ett tillfredsställande sett och det finns i nuläget ingen anledning att justera planregleringen eller studera bullerdämpande åtgärder i området. Utredningsmaterialet har justerats med korrekta avstånd.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand, Tyresö kommun

Tyresö kommun

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

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	5
Förfarande	5
Planprocess och skede	5
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	6
Bakgrund	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	8
Kvalitetsprogram	8
Anpassning till dagens förhållande	8
Markägoförhållanden	9
Gällande planer	10
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	11
Miljökvalitetsnormer (MKN)	11
Slutsats behovsbedömning	12
PLANFÖRSLAG.....	13
Natur och landskapsbild	13
Rekreativa värden	16
Geotekniska förhållanden	16
Bebyggelse	18
Solförhållanden och skuggstudie	27
Gator och trafik	28
Parkering	31
Kollektivtrafik	32
Service	33
Teknisk försörjning.	33
Vatten och avlopp	33
Värme	33
El.....	33
Fiber/Digital kommunikation m.m.	34
Avfall	34
Dagvatten	34
Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd	38

ANTAGANDEHANDLING

Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet	39
Radon	39
Förorenad mark	39
Risker och säkerhet	39
Buller	39
Trygghet	41

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR 45

Genomförande	45
Tidplan för genomförande	45
Genomförandetid	45
Avtal	45
Organisatoriska frågor	45
Huvudmannaskap	45
Fastighetsrättsliga frågor.	46
Fastigheter inom planområdet.....	46
Fastighetsbildning	47
Befintliga rättigheter	48
Ansökan	48
Tekniska frågor	48
Utbyggnad av allmän platsmark	48
Vatten och avlopp (VA)	48
Uppvärmning	49
El, tele- och fiber.....	49
Ekonomiska frågor	49
Planavgift	49
Exploaterarnas kostnad	49
Bygglov	49
Kostnader fastighetsbildning	49
Utbyggnad av allmän platsmark	50
Vatten och avlopp (VA)	50
Fjärrvärme	50
El.....	50
Tele- och fiber	50
Kvartersmark	50
Administrativa frågor	50
Medverkande tjänstemän	50

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning för Apelvägen, 2016-11-01, Geosigma AB (Reviderad 2017-09-01)
- PM Dagvattenutredning Bo Aktivt, 2016-05-13, 02 landskap
- Föroreningsanalys, 2017-07-04, ÅF-Infrastructure AB
- PM Geoteknik Apelvägen, 2016-08-30, ÅF-Infrastructure AB (Reviderad 2018-03-23)
- PM brandskydd, 2016-05-13, FAST Engineering
- Utlåtande geoteknik/bergteknik, 2016-04-29, Tyréns AB (Reviderad 2017-07-07)
- Trafikbillerutredning, 2016-05-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. (Reviderad 2018-03-27)
- PM01 Trafikbiller, 2020-09-11, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Brandtekniskt utlåtande, 2017-08-31, Brandkonsulten
- Kvalitetsprogram för Apelvägen, Bo Aktivt, 2018-07-11
- Kvalitetsprogram Apelvägen, Wallenstam, 2018-07-11

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer. I granskningsskedet redovisas byggnaderna mer

ANTAGANDEHANDLING

detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.

**Tidplan**

Beslut om samråd (MSU)	22 mars 2017
Samråd	11 april 2017 – 15 maj 2017
Beslut om granskning (MSU)	18 oktober 2017
Granskning	7 november – 28 november
Beslut om antagande	kv 3-4, 2020
Laga kraft	kv. 4, 2020

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING**Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelsezoner samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Huvuddrag

Inom detaljplanearbetet utreds möjligheterna att uppföra bostäder i tre-fyra våningar samt verksamhetslokaler i bottenvåningen längs Tyresövägen samt ett vårdboende längs Apelvägen. Parkering möjliggörs i huvudsak i underjordiskt parkeringsgarage. I den södra delen av planområdet utreds möjligheterna att uppföra bostadsbebyggelse i två-fyra våningar runt en gemensam inglasad innergård. Parkering möjliggörs i underjordiskt parkeringsgarage. I planbeskrivningen visar illustrationsbilder hur byggnaderna kan gestaltas i enlighet med planförslaget.

I samband med detaljplanearbetet har två kvalitetsprogram tagits fram för norrarespektive södra planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammen biläggs marköverlåtelseavtal.

ANTAGANDEHANDLING

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kvartal 3-4, 2020.

Bakgrund

Wallenstam AB inkom i april 2015 med en förfrågan om att upprätta en detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 24 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder, verksamhetslokaler och särskilt boende inom, eller inom del av ovanstående fastigheter vid Apelvägen.

Bo Aktivt i Sverige AB inkom i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541.

17 december 2015 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett utökat uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning med ovanstående tidigare planuppdrag.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer (MKN). Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet avgränsas av Prästgårdsvägen i väster och Tyresövägen i norr. Norr om planområdet på andra sidan Tyresövägen ligger Strandtorget som är kommundelscentrum i kommundelen Tyresö Strand. I söder avgränsas planområdet av förskolan Stjärnan och i öster avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse på Apelvägen, Pärögränd, Plommögränd och Äppelgränd.

Apelvägen delar planområdet i en nordlig och sydlig del. Fortsättningsvis omnämns områdena som Norra planområdet och Södra planområdet.

ANTAGANDEHANDLING



Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Areal

Det totala planområdet omfattar totalt cirka 2,5 ha.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Närmast belägna riksintresse utgörs av Tyresö slott (AB 31, Tyresö sn), dess kulturvärden byggnader och trädgård bedöms inte påverkas av planförslaget utifrån avstånd och topografi.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen som antogs 2017 pekats området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utveckla med tät bebyggelse. Här framkommer även att Strandtorget annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna adderas både norr och söder om vägen.

Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen för Tyresö kommun från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen avser att genom detta planförslag möjliggöra föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen samt möta en stor och ökande efterfrågan på bostäder och vårdboende för äldre i kommunen. Kommunens bedömning är att en vårdcentral saknas i den aktuella delen av Tyresö kommun och att plats bör beredas inom planen.

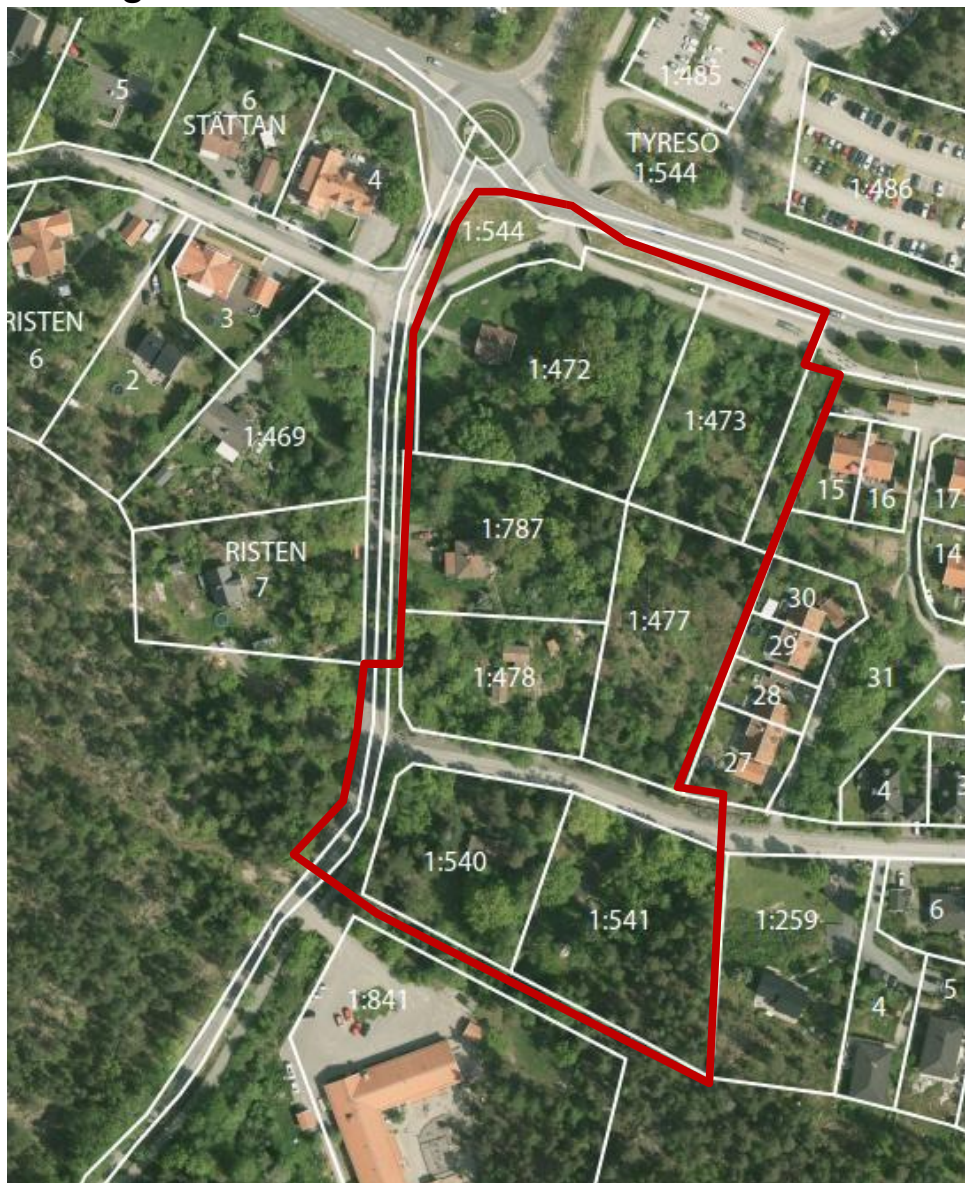
ANTAGANDEHANDLING

Kvalitetsprogram

Planområdet inryms i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som uppdaterades senast år 2000. Syftet med kvalitetsprogrammet var att skapa ett område av hög kvalitet med god arkitektur, sunda material och med inspiration från kulturbeskyddet vid Tyresö slott. Det innehöll också krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.

Anpassning till dagens förhållande

Det gamla kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden kommer att i vissa delar kunna tillämpas i förslag till detaljplan, men stadsbyggnadsprinciperna uppdateras i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning med tät bebyggelse. Planområdet kan närmast jämföras med utformningen av Strandtorget med dess skala och med lokaler i bottenvåningen. Två nya kvalitetsprogram för detaljplaneförslaget har tagits fram, vilka knyts till respektive marköverlåtelseavtal.

Markägoförhållanden

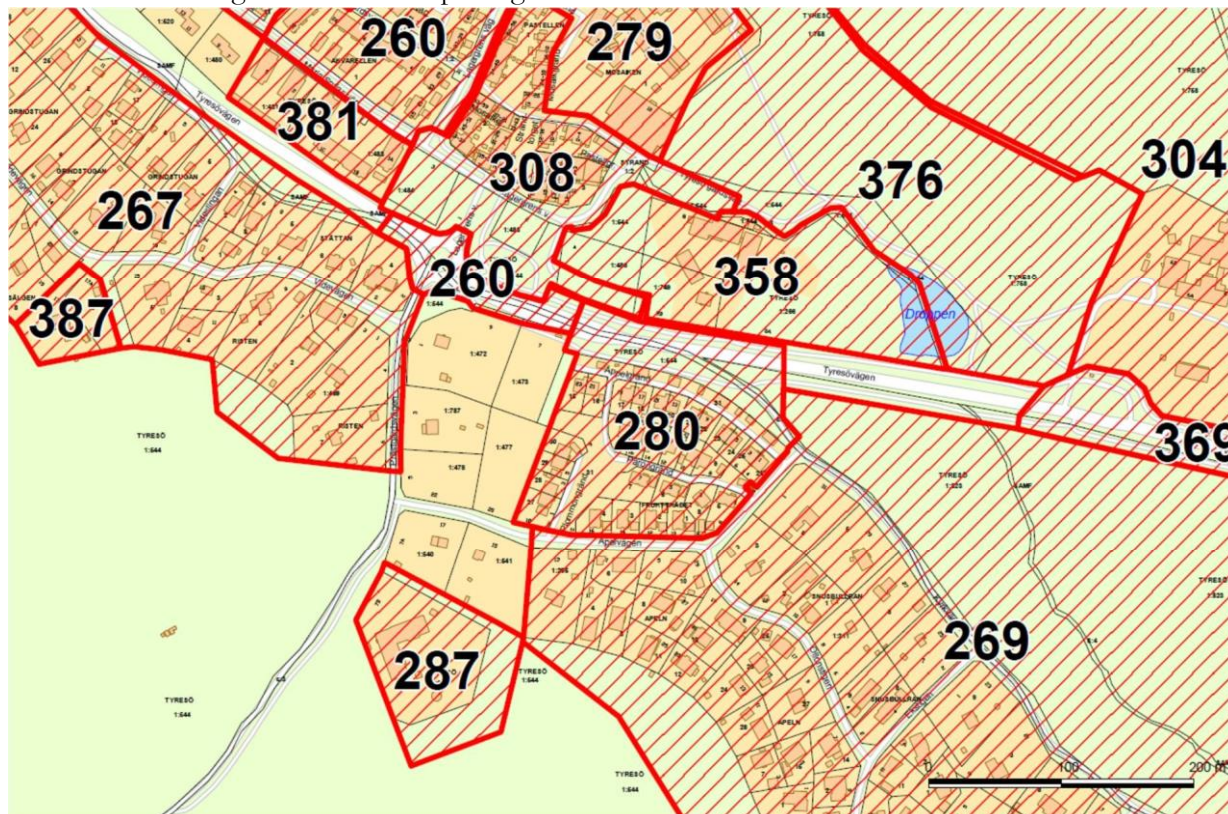
ANTAGANDEHANDLING

Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje

- Tyresö kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet utom Tyresö s:3 som är en samfällt ägd fastighet av Tyresö kommun, naturvårdsverket och en mindre del privata fastighetsägare.

Gällande planer

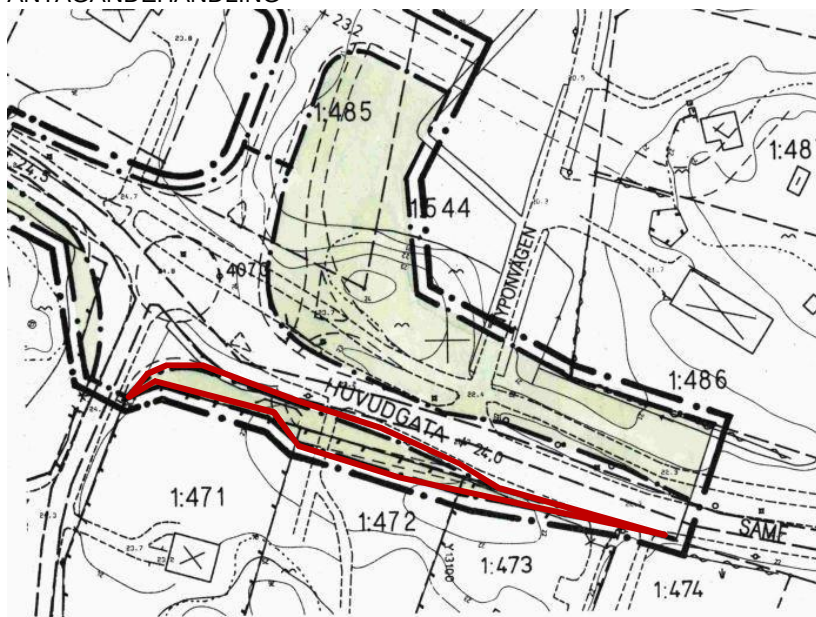
Planområdet är idag i huvudsak inte planlagt.



Gällande detaljplaner i närområdet

Planområdet angränsar till detaljplanerna 267 i väster, 260 i norr, 280 och 269 i öster samt 287 i söder. Planförslaget har överlag anpassats till gränserna för gällande planer. I norr berörs dock en mindre del av gällande detaljplan 260 för ett mindre område längs Tyresövägen (allmän platsmark NATUR ändras till GATA för att möjliggöra framtida ombyggnationer vid Tyresövägen).

ANTAGANDEHANDLING



Utdrag ur plan 260 i norr samt den del som påverkas av planförslaget markerat med rött

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

En behovsbedömning har upprättats 2015-09-12. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att förslaget anpassas och utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och omgivning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande förväntas ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Kalvfjärden. På grund av att Kalvfjärden är en fjordliknande vik med låg vattenutbyteskapacitet är den mycket känslig för ytterligare påverkan av närsalter, organiska föroreningar, tungmetaller och försämrad vattencirkulation. Kalvfjärden har känslighetsklass 2 enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vatten från Kalvfjärden rinner vidare till Östersjön.

Kalvfjärdens statusklassificering fastställdes 2009:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2021.

Vad gäller övergödning är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015, men om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Kemisk ytvattenstatus

ANTAGANDEHANDLING

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2015

Undantag ges för kvicksilver och kvicksilverföreningar där halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus 2009.

2016-01-15 uppdaterades ett arbetsmaterial över nya miljökvalitetsnormer för Kalvfjärden enligt följande:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

För att uppnå god status krävs att Östersjöländernas åtgärdsprogram för Baltic Sea Action Plan (BSAP) och havsmiljödirektivet genomförs. Detta är mycket omfattande och tidskrävande och en ny tidsfrist har därför satts till 2027.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2027

Undantag ges för bromerande difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige. Kalvfjärden uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att halterna kvicksilver och bromerande difenyleter överstiger riktvärdet.

Slutsats behovsbedömning

Lokaliseringen av detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och riskerna bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

ANTAGANDEHANDLING

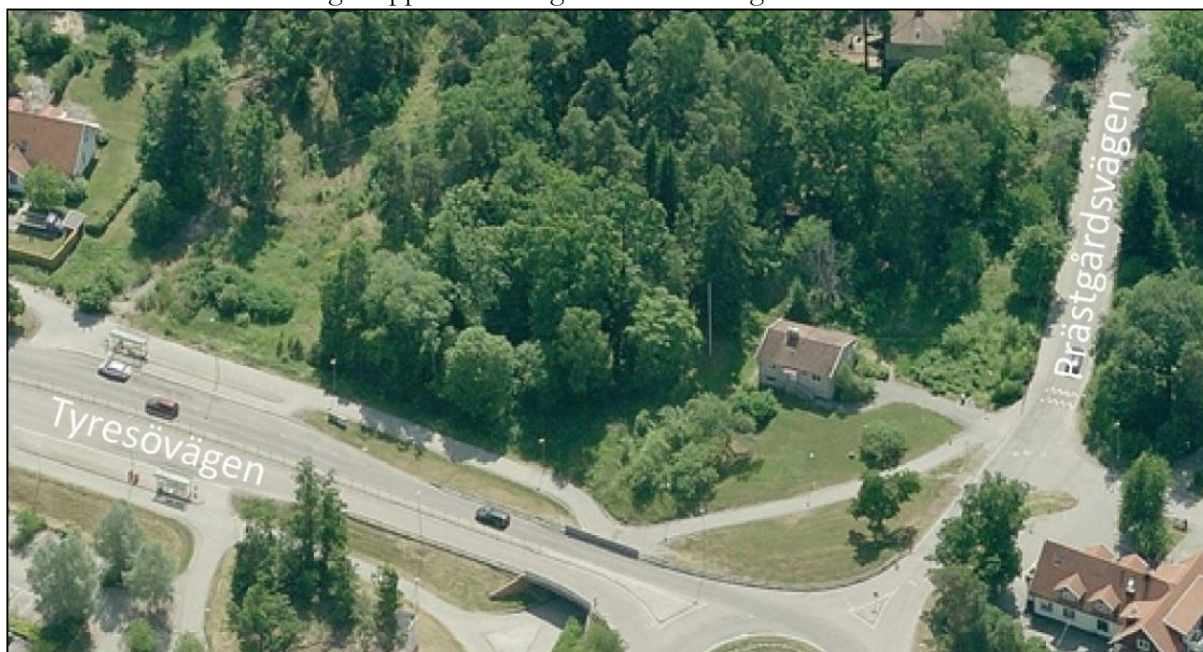
PLANFÖRSLAG**Natur och landskapsbild****Nulägesbeskrivning**

Planområdet angränsar i väst och sydost till det större och sammanhängande Alby naturreservat.

Norra planområdet

Det norra planområdet är kuperat, skogbeväxt och sluttar mot norr. I den norra delen finns flackare platåer med en blandning av busklik vegetation och större träd, bland annat ett antal bevarandevärda ekar. I den södra delen finns berg i dagen.

Området i sin helhet kan sägas uppfattas som grönt och lummigt.



Befintlig vegetation inom del av det norra planområdet

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet är topografin i huvudsak plan. I den sydöstra delen finns en slänt/höjdrygg. Generellt är det här nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar någon decimeter under växtligheten. Här finns också ett antal bevarandevärda ekar.

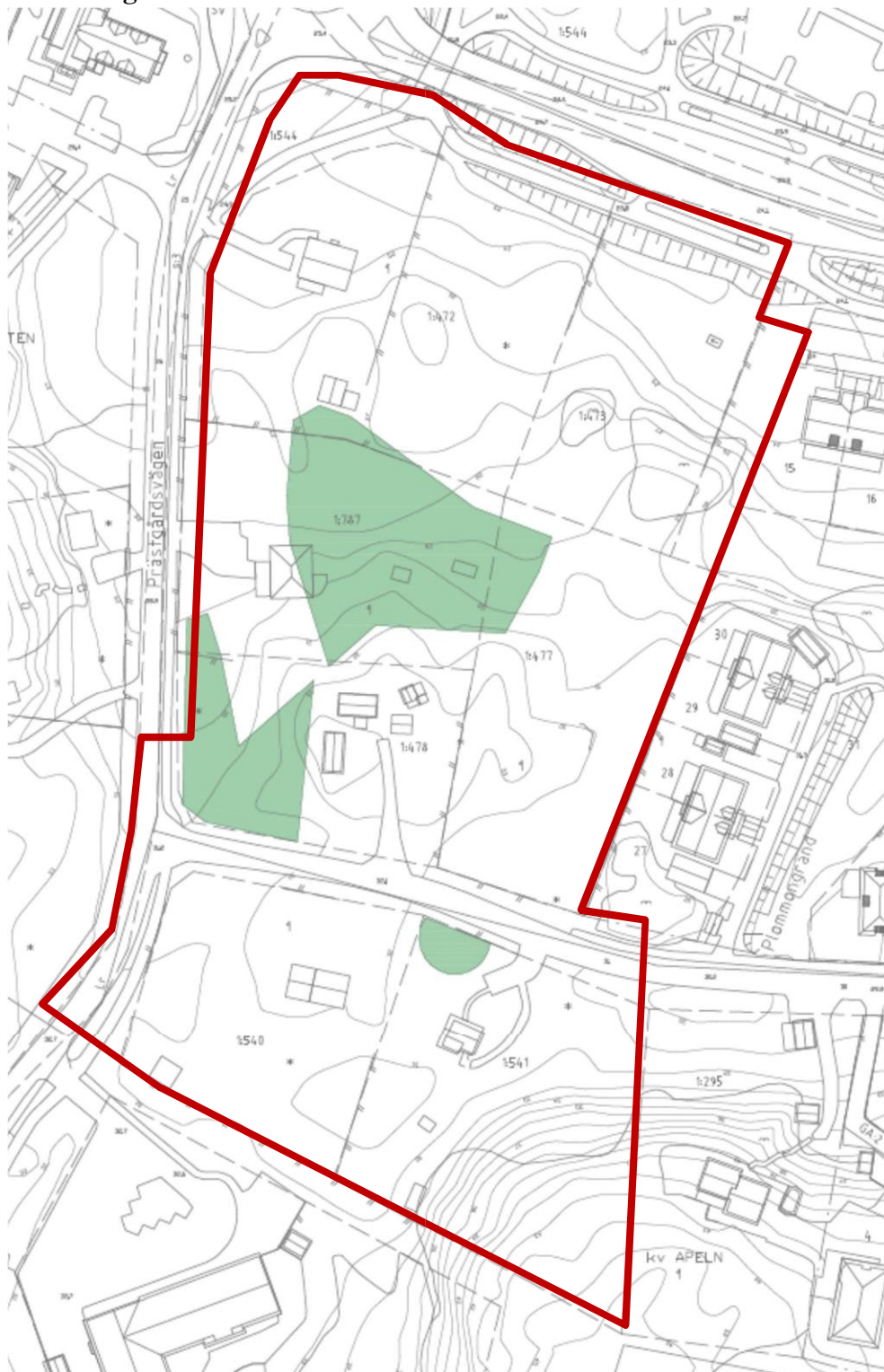
ANTAGANDEHANDLING



Befintlig vegetation inom del av det södra planområdet (källa Boaktivt)

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser



Grönmarkerade områden innehåller en eller flera ekar som med vissa undantag bör kunna vara möjliga att bevara, planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Uppförandet av föreslagen bebyggelse med tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär påverkan på platsens natur och landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar. Bestämmelse om bevarande av topografi och karaktär samt större skyddsvärda ekar införs i vissa områden för skydda de största värdena.

ANTAGANDEHANDLING

Den hårdgjorda yta som skapas till följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom hantering av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenutredningar som redogör för hur dagvattnet ska tas omhand har tagits fram för både norra och södra planområdet (se berört avsnitt om dagvatten).

Norra området

I väster längs Prästgårdsvägen och i den centrala delen av det norra området ska byggnadernas placering och utformning i största möjliga mån anpassas efter markens naturliga beskaffenhet (planbestämmelsen **p**). Planbestämmelser (**n₁** och **n₂**) skapas för två ytor i centrala respektive sydvästra delen av det norra området där sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt och att områdets topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras. Bestämmelser införs om marklov för fällning av särskilt skyddsvärda ekar samt att ekar inom vissa bestämelseområden ska bevaras.

Detaljplanen möjliggör ett parkstråk (**PARK**) inom planområdets nordöstra del och kommer delvis fungera som avskärmning mellan vårdboendet och befintliga fastigheter längs Plommongränd. Här finns också möjlighet att skapa ett allmänt tillgängligt gångstråk.

Södra planområdet

Den trädbevuxna höjdryggen i sydöstra delen av planområdet skyddas i planförslaget genom bestämmelse (**n₂**) som reglerar att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.



Marksektion "Fasad söder". Förhållandet mellan bebyggelsen och höjdryggen i den södra delen av planområdet, vy från söder. Illustration: Kanozi Arkitekter

Rekreativa värden

Området innehåller inga utpekade rekreativa värden för allmänheten och ytorna i planområdet har tidigare till stor del bestått av större tomter med hus vilka Tyresö kommun har hyrt ut till privatpersoner. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar inte de rekreativa värdena eller Alby naturreservat utifrån topografi och avstånd.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Ett tekniskt PM för geoteknik togs fram till samråd (ÅF, 2016-08-30) vilket inför antagande kompletterades med slutsatser och rekommendationer för genomförandet av föreslagen exploatering (ÅF, 2018-03-23). Utredningarna kan läsas i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Geologin kännetecknas av berg i dagen eller ytnära berg i områdets centrala delar. Marken inom norra planområdet består i huvudsak av ytnära berg och på en del ställen fyllningsmassor följt av torrskorpelera och siltig lera. Fyllningen är mellan 0 och 2,0 m djup och bedöms bestå av olika sammansättningar av mestadels mull, sand och torrskorpelera.

ANTAGANDEHANDLING

Jordbergssonderingar visar på bergnivåer mellan 0 och ca 4,5 meter djup under markytan i sonderingspunkterna. Större delen av området består av skogsmark med blandskog. Endast det nordvästra hörnet är öppet och består av anlagda gräsytor. Inom området finns rester av gamla husgrunder, stentrappor och stenmurar.

Södra planområdet

Ett geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (Tyréns, 2016-04-29) vilket kompletterades inför granskning (Tyréns, 2017-07-07). Utredningen med tillhörande bilagor finns att läsa i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs området av berg i dagen med eventuellt tunt lager av ovanliggande morän. I sydvästra delen återfinns fyllnadsmassor av okänd mäktighet. Topografin är plan frånsett en slänt/höjdrygg i den sydöstra delen av nuvarande fastighet Tyresö 1:541. Slänten utgörs av jord av ringa mäktighet, samt växtlighet på berg.

Generellt är det nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar, bara någon decimeter under växtligheten. I en sänka i den södra delen av undersökningsområdet, bedöms jorden utgöras av lera och jordmäktigheten vara större än för omkringliggande mark. Området är dock begränsat i omfattning då det omgärdas av synliga berghällar i samtliga väderstreck.

Planförslag och konsekvenser*Norra planområdet*

Enligt utförd utredning (ÅF, 2018-03-23) genomfört bedöms grundläggning kunna ske utan särskilda förstärkningsåtgärder med hel kantförstyvad platta eller sulor på packad fyllning på friktionsjord eller berg. I det fallet att jorddjupen under lägsta golvnivå är större än ca 3 meter föreslås istället grundläggning med t ex pålar eller plintar (aktuellt för ett par föreslagna byggnader). Schakter bedöms kunna ske med fria slänter där utrymme finns, sprängning är aktuellt för en del av föreslagna byggnader och garage. I norr sker schakt i berg och i södra delen av det norra området utförs schakt i lera. Vid schaktbotten som överstiger 2 m kommer temporära stödkonstruktioner behövas under byggnationen.

Södra planområdet

Enligt utförd utredning (Tyréns, 2017-07-07) föreligger det inga geotekniska hinder för genomförandet av föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde. För att kunna bygga de planerade flerbostadshusen, med källarplan, kommer det krävas bergschaktningsarbete. Jordbergssonderingar har utförts inom området och dessa bekräftar att jordmäktigheten ovan berg är ringa. Utifrån dessa undersökningar kan konstateras att området saknar förutsättningar för stabilitetsrelaterad problematik.

Bebyggelse**Nulägesbeskrivning**

I dagsläget är tre av fastigheterna inom planområdet bebyggda med fritidshus. En av de befintliga byggnaderna nyttjas för fritidsgården Strandträffen. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog. Två av fastigheterna är bebyggda med fritidshus på i övrigt oexploaterad mark.

ANTAGANDEHANDLING



Lokaliseringskarta (flygbild). Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Längs gatorna Plommengränd, Pärögränd och Äppelgränd finns parhus och villor i 1,5 våningar. De är uppförda främst i vit och ljusgul puts samt gul träpanel. Komplementbyggnader och carports har till stora delar i röd träpanel. Byggnadernas takmaterial består främst av röda och svarta tegelpannor. Vanligast förekommande takform är sadeltak med brant takvinkel samt pyramidtak mednock.

Längs Prästgårdsvägen och Apelvägen finns småhus i en-två våningar samt längs Apelvägen även så kallade skogsvaktarvillor i 1,5 våningar.

På norra sidan om Tyresövägen ligger Strandtorget där bostads- och verksamhetsbebyggelse i två-fyra våningar är belägen kring ett centralt torg. Fasadkulörerna är beige och röda nyanser av puts. Från torget har man överblick över infartsparkeringarna, Tyresövägen och norra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar främst bygg rätt, den andel av ett bestämmeelseområde på kvartersmark som får bebyggas. Genom en uppsättning olika planbestämmelser (se

ANTAGANDEHANDLING

tabell i avsnittet ”planbestämmelser”) regleras storleken på byggrätterna, dvs. i vilken omfattning kvartersmarken i planområdet får bebyggas. Främst regleras byggnadsvolymer (ytor, höjder och takvinklar) och i viss mån detaljer i utformningen av byggnaderna. Med användnings- och egenskapsgränser regleras placering av byggnader och endast mindre avvikelser tillåts i bygglovskedet utöver angivna och avgränsade byggrätter. Frågor om arkitektur och detaljerad gestaltning hanteras slutgiltigt i bygglovskedet. Det innebär att färdig byggnation kan avvika från illustrationer i denna beskrivning, vilka endast visar ”möjliga”, lämpliga och nu tänkta alternativ för utformning.

I separata kvalitetsprogram för det norra respektive södra planområdet ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön främst avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, innergårdar och grön design. Kvalitetsprogrammen utgör en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet och blir i den bemärkelsen bindande i vissa gestaltungsfrågor. Ett sammanfattande dokument med de viktigaste gestaltungsprinciperna tas också fram i detta arbete.

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas. Fritidsgården Strandträffen kommer att behöva flyttas till nya lokaler utanför planområdet.

Norra planområdet

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus, vårdboende och verksamhetslokaler. Tillkommande bebyggelse föreslås dels placeras längs Tyresövägen i vinkel runt en gemensam innergård (ovan ett underjordiskt parkeringsgarage) och dels på ett friare sätt inom området anpassat till den befintliga topografin. Det norra planområdet möjliggörs för cirka 170 lägenheter, 60 bostäder i ett vårdboende och en lokalyta om ca 500 kvm för verksamhetslokaler.

Längs Tyresövägen och i vinkel mot denna möjliggörs för flerbostadshus/lamellhus i motsvarande tre-fyra våningar. Dessa bildar en sammanhållen fasad mot Tyresövägen och möjliggör en kringbyggd ostörd grön innergård mot vilken uteplatser och balkonger vänder sig. I byggnaden mot Tyresövägen möjliggörs för verksamhetslokaler i entréplan med entré mot Tyresövägen och genomgående entréer både från innergården och från Tyresövägen. Detta kommer bidra till ett naturligt genomflöde av folk och en mer stadsmässig sockelvåning som knyter an till torget och dess funktioner.

ANTAGANDEHANDLING

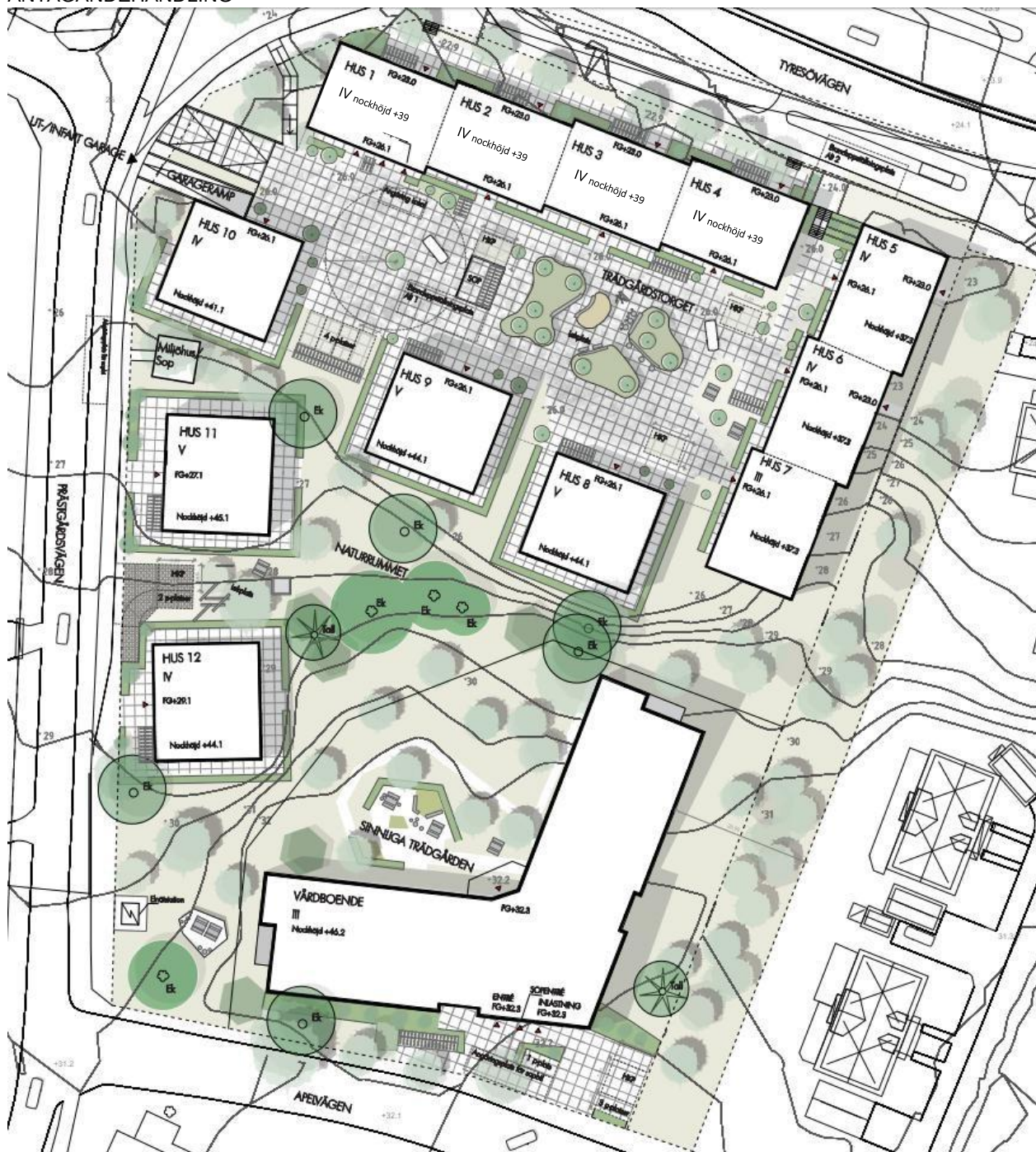


Illustration som visar byggnadernas placering och gårdsmiljöernas utformning. Angivelsen för våningsantalet utgår i denna illustration från det högsta antalet våningar för respektive byggnadskropp. Våningsantalet varierar beroende på var i den kuiperade terrängen som byggnaderna är placerade och på olika sidor av byggnaden. I detaljplanen regleras därför höjden på annat sätt än i antalet våningar. Källa: SandellSandberg

Byggnation av fem punkthus i motsvarande fyra-fem våningar möjliggörs i väst. Detaljplanen medger en friare placering av punkthusen längs Prästgårdsvägen och kring innergården. En organisk gårdsbildning bildas i och med placeringen av husen. Det skapas också möjlighet att anlägga en social yta för exempelvis en naturlek mellan husen.

Längs Apelvägen möjliggör detaljplanen ett vårdboende i tre våningar. Byggnaden uppförs i vinkel för att uppnå en effektiv disposition invändigt. Med den vinkelformade byggnadskroppen skapas också en innergård i nordväst-läge för de

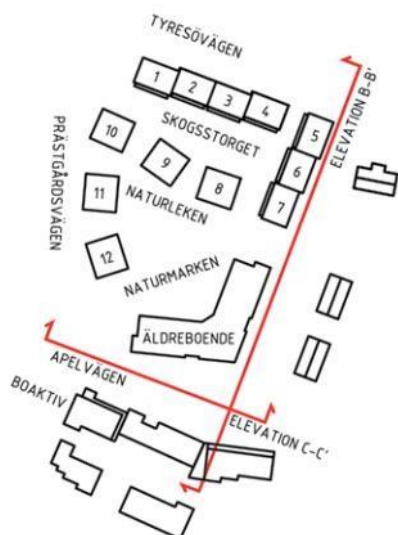
ANTAGANDEHANDLING

boende med plats att vistas i både sol och skugga. Huvudentrén lokaliseras längs Apelvågen. Där möjliggörs också besöksparkering, entré samt angöring för varutransporter.



Möjlig utformning av vårdboendet längs Apelvågen, vy från väst. Källa: SandellSandberg

Byggnaderna föreslås huvudsakligen uppföras i spritputs med inslag av tegel och trä i varma, dova kulörer. Sockelvåning utförs i tegel med ostruken fog. Entréer har träomfattningar. Träd och växtlighet tillsammans med låga murar i tegel eller brädgjuten betong tydliggör entréer och uteplatser.



Kartbild som visar sektioner för planerad bebyggelse. Källa: urbio



ANTAGANDEHANDLING

Marksektion "B-B" med vårdboendet, flerbostadshus och Tyresövägen (se kartbild på föregående sida).

Källa: urbio



Marksektion "C-C" med punkthus, vårdboende och befintlig bebyggelse (se kartbild på föregående sida).

Källa: urbio

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i två-tre våningar med en högre byggnadsdel om fyra våningar inom fastighetens östra del längs Apelvägen. Huvudentré och angöring sker längs Apelvägen.



Situationsplan för södra planområdet. Källa: Kanozi Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av byggnaden längs Apelvägen med fasader i grånat trä, vy från nordväst. Källa: Kanozi Arkitekter.

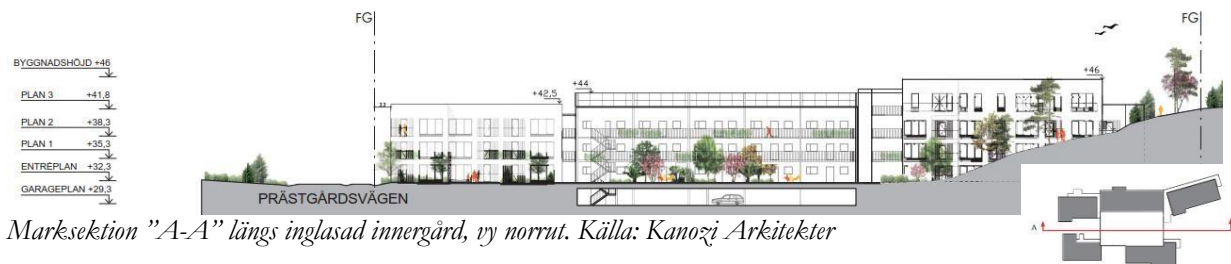
Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under byggnaderna som angörs via en ramp från Apelvägen. Förutom bostäder ges möjlighet för verksamheter i markplan som inte är störande för omgivningen som exempelvis naprapat, massage och fotvård. Byggnaderna föreslås uppföras i grånat trä med partier i skivmaterial. På balkong och loftgångsväggas används ett ljusare trä- och skivmaterial.



Möjlig utformning av bostadskvarteret med vinterträdgården som sammanbygger huskropparna, vy från söder. Källa: Kanozi Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING

Sektion A-A



ANTAGANDEHANDLING

Solförhållanden och skuggstudie**Nulägesbeskrivning**

I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Den höga vegetationen som finns inom området påverkar endast i viss mån sol- och skuggförhållanden i närområdet.

Planförslag och konsekvenser*Norra planområdet*

Sol- och skuggförhållanden den 21 mars:



Sol- och skuggförhållanden den 21 juni:



Sol- och skuggförhållanden den 21 september:



Sol- och skuggförhållanden den 21 december:



Källa: SandellSandberg

ANTAGANDEHANDLING

Södra planområdet

Sol- och skuggförhållanden den 21 mars:



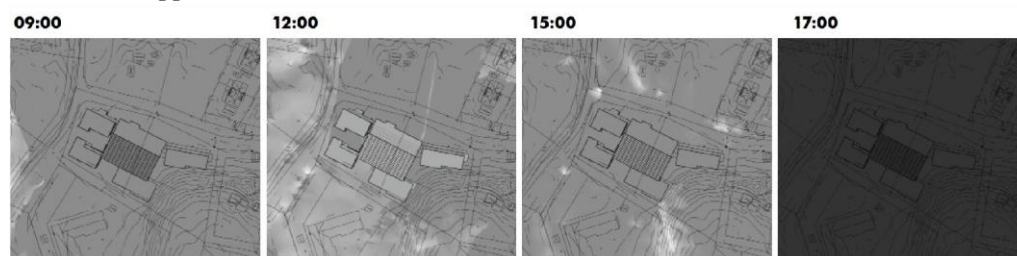
Sol- och skuggförhållanden den 21 juni:



Sol- och skuggförhållanden den 21 september:



Sol- och skuggförhållanden den 21 december:

*Källa: Kanozi Arkitekter*

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs främst från Prästgårdsvägen i väster. Tyresövägen i norr är den primära trafikleden i närområdet och leder till Tyresös centrala delar. Längs en viss sträcka av Tyresövägen går en separat gång- och cykelväg vilken leds under Tyresövägen via en gång- och cykeltunnel (i höjd med Strandtorget). Denna går vidare till korsningen med Videvägen, samt även vidare mot östra Tyresö. Längs Prästgårdsvägens östra sida saknas separerad gång- och cykelväg dock är denna sträcka utpekad som cykelstråk i befintlig cykelplan. Prästgårdsvägen leder bl.a. till Gimmersta och Alby friluftsgård i sydväst. Apelvägen används främst för tillfart till fastigheterna på Apelvägen, Plommongränd, Äppelgränd och Pärongränd samt större bostadsområden i öster. Under 2013 byggdes en trottoar på Apelvägens norra sida.

Gällande Tyresövägen pågår parallellt med planarbete ett projekt för att göra vägen framkomlig för samtliga trafikanter; gående, cyklister, kollektivtrafikresenärer och bilister. En utredning togs fram 2012 där fyrstegsprincipen utgör en grund (en modell

ANTAGANDEHANDLING

framarbetad av trafikverket som bygger på att fysiska åtgärder och investeringar). Kommunens ambition är att restiderna ska vara rimliga och inte öka procentuellt mer än vad befolkningen ökar. Under högtrafik kan kortare stunder av kö accepteras så länge det inte påverkar kollektivtrafikens restider negativt. Kommunens ambition är också att andelen kollektiv- och cykeltrafik ska öka samtidigt som trafiksäkerheten inte ska försämrats. Exempel på åtgärder som planeras är ett tredje körfält, sammankopplande cykelväg, gc-vägar under körbanan och upprustade busshållplatser.

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 10 500	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 1500	3 %	40

Aktuella trafikmängder på berörda vägar. Källa: Tyresö kommun 2011-2016

Planförslag och konsekvenser

Det allmänna gatenätet inklusive gång- och cykelvägar regleras i plan som allmän platsmark gata. Platser och stråk ska utformas med fokus på tydlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Den föreslagna bebyggelsen som presenteras i två kvalitetsprogram (vilka biläggs marköverlåtelseavtal) beräknas totalt sett generera ca 1300 fordon/dygn. Av dessa beräknas knappt hälften (ca 500 fordon) att angöra från Apelvägen och resterande fordonsflöden från Prästgårdsvägen. Studier i planarbetet visar att belastningen på befintlig rondell på Tyresövägen (samt korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen) inte riskerar att öka så mycket att kapacitetstaket nås.

Norra planområdet

Angöring till flerbostadshus, punkthus och centrumverksamhet möjliggörs från Prästgårdsvägen. Detaljplanen möjliggör angöring via ett "innertorg" där även cykelparkeringar skapas. Ett parkeringsgarage under mark, även med utbud av cykelparkeringar, utgör områdets huvudsakliga angöring för boende. Garaget förses med körbart såväl som planteringsbart bjälklag vilket ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon (reglerat i planbestämmelse). Planförslaget medger också viss angöring till bostadsbebyggelse direkt från Prästgårdsvägen, dock på ett lämpligt avstånd från cirkulationsplatsen i nordväst.

För ökad trafiksäkerhet föreslås en separering av trafikslag genom en ny gång- och cykelbana längs Prästgårdsvägens östra sida. Denna kan genomföras inom de ytor som regleras som allmän platsmark "gata" i planförslaget.

Längs Tyresövägen bevaras gång- och cykelvägen och befintlig tunnel utgör planområdets koppling till Strandtorget i norr. Gång- och cykelvägen ansluter längs Prästgårdsvägen. Verksamhetslokalerna i norra delen av området föreslås få genomgående entréer och de kommer därmed även nås via gång- och cykelväg från Strandtorget. Från Apelvägen möjliggörs för huvudentré och angöring till vårdboendet.

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs från Apelvägen via Prästgårdsvägen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage i öster som rymmer bil- och cykelparkering för de boende. I den västra delen skapas en enklare angöringsyta med besöksparkering.

ANTAGANDEHANDLING*Korsningen Prästgårdsvägen - Apelvägen*

Korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen behöver byggas om för att hantera framtida trafikflöden. Studier av korsningen visar att de åtgärder som är aktuella (en separat gång- och cykelväg på Prästgårdsvägens östra sida och gångbanor på båda sidor om Apelvägen) ryms på de ytor som planläggs som allmän platsmark gata. Apelvägens gatubredd medför att tyngre fordon som ska svänga ut på Prästgårdsvägen behöver ta ut svängen över del av motsatt körbana. Detta bedöms acceptabelt utifrån trafikflöden. Större fordons så kallade "sveparea" innebär att en fri sikt krävs kring i korsningen.

Gatusektioner

Vissa kapacitetshöjande trafiksäkerhetsåtgärder behövs för att hantera trafiken på Prästgårdsvägen och Apelvägen. En kapacitetsanalys har inte bedömts nödvändig utan planförslaget har justerats för att säkerställa funktioner och ytor utifrån studerade principsektioner. Till större delen kommer det att färdas gång- och cykeltrafikanter samt personbilar på dessa vägar, vid vissa tillfällen även tung trafik i form av avfallshandlingsfordon och servicefordon (exempelvis matvaruleveranser). Utifrån föreslaget vårdboende och trafikbehov kopplade till detta ställs särskilda krav på tillgänglighet varpå gångbanor föreslås på båda sidor om Apelvägen. En separat gc-väg föreslås längs Prästgårdsvägen. Planförslaget möjliggör nödvändiga dimensioner inom allmän platsmark gata för att hantera dessa fordonsslag och flöden.



Principsektion Prästgårdsvägen, vy från söder (13,8 m): Körbana (6,5 m), yta för lämnning och uppställning av sopbil (3,0 m), GC-väg (2,3 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©



Principsektion Apelvägen, vy från väster (11,5 m): Gångbana (3,0 m), körbana (6,5 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©

Parkering

Nulägesbeskrivning I anslutning till Strandtorget norr om Tyresövägen finns två större infartsparkeringar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av infartsparkeringarna belägna på norra sidan av Tyresövägen och ingen kantstensparkering föreslås längs Prästgårdsvägen eller

ANTAGANDEHANDLING

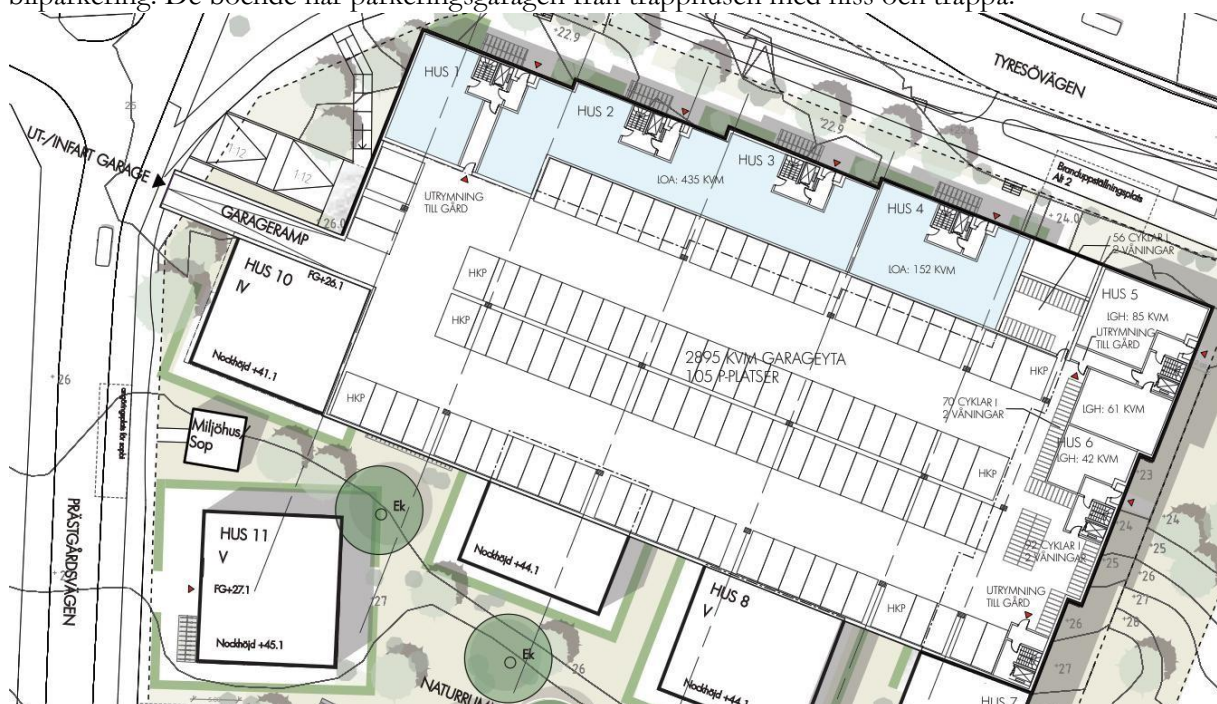
Apelvägen i planområdet. Angöring för sophantering skapas dock utmed Prästgårdsvägen.

Norra planområdet

Den norra delen av planområdet angörs från Prästgårdsvägen nås via ramp till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (101 platser varav ett flertal handikapp och fyra för besökare till verksamhetslokalerna) för de boende.

Detaljplanen möjliggör lösningar för det krävda parkeringstalet på 0,55 bilplatser per lägenhet. I markplan planeras för fem bilparkeringsplatser för besökare (inklusive en handikapparkeringsplats) samt fyra bilparkeringsplatser för boende (inklusive tre handikapparkeringsplatser).

Det låga parkeringstalet motiveras av planområdets närhet till service, den goda tillgängligheten till kollektivtrafik (Tyresövägen) samt att en andel av lägenheterna planeras vara hyres- och enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering. De boende når parkeringsgaragen från trapphusen med hiss och trappa.



Skiss som visar möjlig utformning av parkeringsgarage i norra planområdet. Källa SandellSandberg

Invid vårdboendets entrézon möjliggörs för sex bilparkeringsplatser (varav en handikapparkeringsplats) samt cykelparkering ovan mark. Sex bilparkeringsplatser för personal på vårdboendet finns i det underjordiska parkeringsgaraget.

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan på innergården. Planförslaget medger totalt ca 430 cykelplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 2,5 cykelplatser per bostadslägenhet för norra planområdet.

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs med ramp från Apelvägen via Prästgårdsvägen till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (53 platser, varav 3 handikapp) för de boende. Parkeringsgaraget planeras för ett parkeringstal om 1,0 bilplats per lägenhet. I markplan planeras för tre besöksplatser, en handikapparkeringsplats i anslutning till huvudentrén.

ANTAGANDEHANDLING

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan. Planförslaget medger totalt ca 95 cykelparkeringsplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 1,8 cykelplatser per bostadslägenhet för södra planområdet.



Skiss som visar möjlig utformning av parkeringsgarage i södra planområdet. Källa: Kanozi arkitekter

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har en god tillgänglighet till kollektivtrafik (Tyresövägen). I dagsläget trafikerar ett flertal busslinjer Tyresövägen och närmaste busshållplats ligger längs Tyresövägen i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det är av stor vikt att invånare i tillkommande bebyggelse fortsatt har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget förväntas skapa ett ökat underlag för kollektivtrafiken genom de tillkommande bostäderna.

Detaljplanen säkerställer förbindelsen till busshållplatsen vid Tyresövägens södra sida genom att reglera en öppning i bebyggelsen längs Tyresövägen. Åtkomst till busshållplatsen på Tyresövägens norra sida föreslås fortsatt vara förlagd via planskild gång- och cykeltunnel under Tyresövägen nordväst om planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller kända fornlämningar inom planområdet.

Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

ANTAGANDEHANDLING

Service**Nulägesbeskrivning**

Vid Strandtorget, norr om planområdet är livsmedelsaffär, mindre butiker, restauranger och bibliotek belägna. Inom 500 meter från planområdet ligger Strandskolan, idrottshallen Strandhallen, Tyresö skola och idrottshallen Slottshallen. Söder om planområdet finns den befintliga förskolan Stjärnan. Ett av de befintliga bostadshusen inom planområdet hyrs av fritidsgården Strandträffen.

Planförslag och konsekvenser*Kommersiell service*

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i området vilket förväntas öka underlaget för befintliga verksamheter på Strandtorget. Inom planområdet längs med Tyresövägen möjliggörs för centrumverksamhet samt verksamhetslokaler (för exempelvis vårdcentral vilket saknas i närområdet idag.

Offentlig service

Inom planområdet möjliggörs för ett vårdboende för äldre med cirka 50–60 vårdplatser.

Fritidsgården Strandträffen kommer behöva flytta till andra lokaler utanför planområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Befintliga större ledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet.

Värme

Möjligheten finns för att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet då närmaste anslutningspunkt finns 200 m norr om området (i Maria Sofias väg).

Möjligheter finns att lägga ledningar i allmän platsmark. Befintliga fjärrvärmeledningar finns närmast norr om planområdet.

EI

Befintliga större el- och teleledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt. En yta skapas i väster för en ny transformatorstation som säkerställer elförsörjningen i planområdet. Det är önskvärt att transformatorstationen utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringsskede.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova. Vid behov av flyttning och/eller ersättning av ledningar och annan teknisk infrastruktur kontakta ledningshavare i ett tidigt skede.

Avfall

Närmaste återvinningsstation är belägen i anslutning till Strandtorget i norr.

ANTAGANDEHANDLING

Enligt Boverket byggregler (BBR) ska sopkärl finnas inom 50 m från entrén till ett flerbostadshus. Avfallshantering planeras att ske på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom de olika fastigheterna. Illustrerade lösningar har studerat att uppställningsplatser för avfallshanteringsfordon kan skapas på lämpliga platser i området vilka möjliggör olika teknikalternativ. Läs mer om avfall i avsnittet som behandlar genomförandefrågor.

Dagvatten

Dagvattnet inom avrinningsområdet leds via trummor och diken till dagvattendammen Droppen och sen därifrån till Follbrinksströmmen och vidare till recipienten Kalvfjärden. Recipienten klassificeras som känslighetsgrupp 1 enligt Tyresö kommun, läs mer i avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvattendammen Droppen både renar och fördröjer vattnet från bebyggelsen i området.

Nulägesbeskrivning*Norra planområdet*

Området utgörs i dagsläget främst av naturmark inom tomtmark med mindre bebyggelse. Dagvattnet för avrinningsområdet mynnar ut i Follbrinksströmmen till recipient Kalvfjärden sydost om planområdet. Dagvatten inom planområdet samlas i dagsläget upp i diken och leds i ledning under Tyresövägen till dagvattendammen "Droppen" ca 500 m nedströms i nordost. Vattnet transporteras sedan i diken och ledningar vidare till recipienten utan ytterligare rening.

Södra planområdet

Områdets avvattning sker idag från sluttningen i sydöst i huvudsak åt nordväst mot ett dike på södra sidan av Apelvägen. Från diket finns trumma med utlopp i en bäck vid Plommongränd. En mindre del av området avvattnas mot korsningen Prästgårdsvägen och Apelvägen. I områdets mittersta del åt söder finns ett lägre instängt område som bräddar åt nordöst mot diket vid Apelvägen. Förutsättningarna för infiltration och perkolation i området är begränsade, då stora delar av befintliga markytor utgörs av berg med ett tunnare jordtäck.

Befintliga ledningar

Befintliga spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar korsar södra planområdet i nordsydlig riktning strax öster om gränsen mellan Tyresö 1:541 och 1:540. Ledningarna kommer att behöva läggas i annat läge vid exploatering av området. En trumma med utlopp finns i sydvästra hörnet på fastigheten. Trumman avleder dagvattnet från diket och sankmark norr om infart till förskolan Stjärnan som ligger direkt söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska det vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten och en oförändrad belastning på dagvattennätet och recipienten. Dagvattenutredningar har tagits fram för föreslagen bebyggelse, i marköverlåtelseavtal regleras att dessa ska följas. Slam- och oljeavskiljare ska anordnas i parkeringsgarage vilket också regleras i avtal.

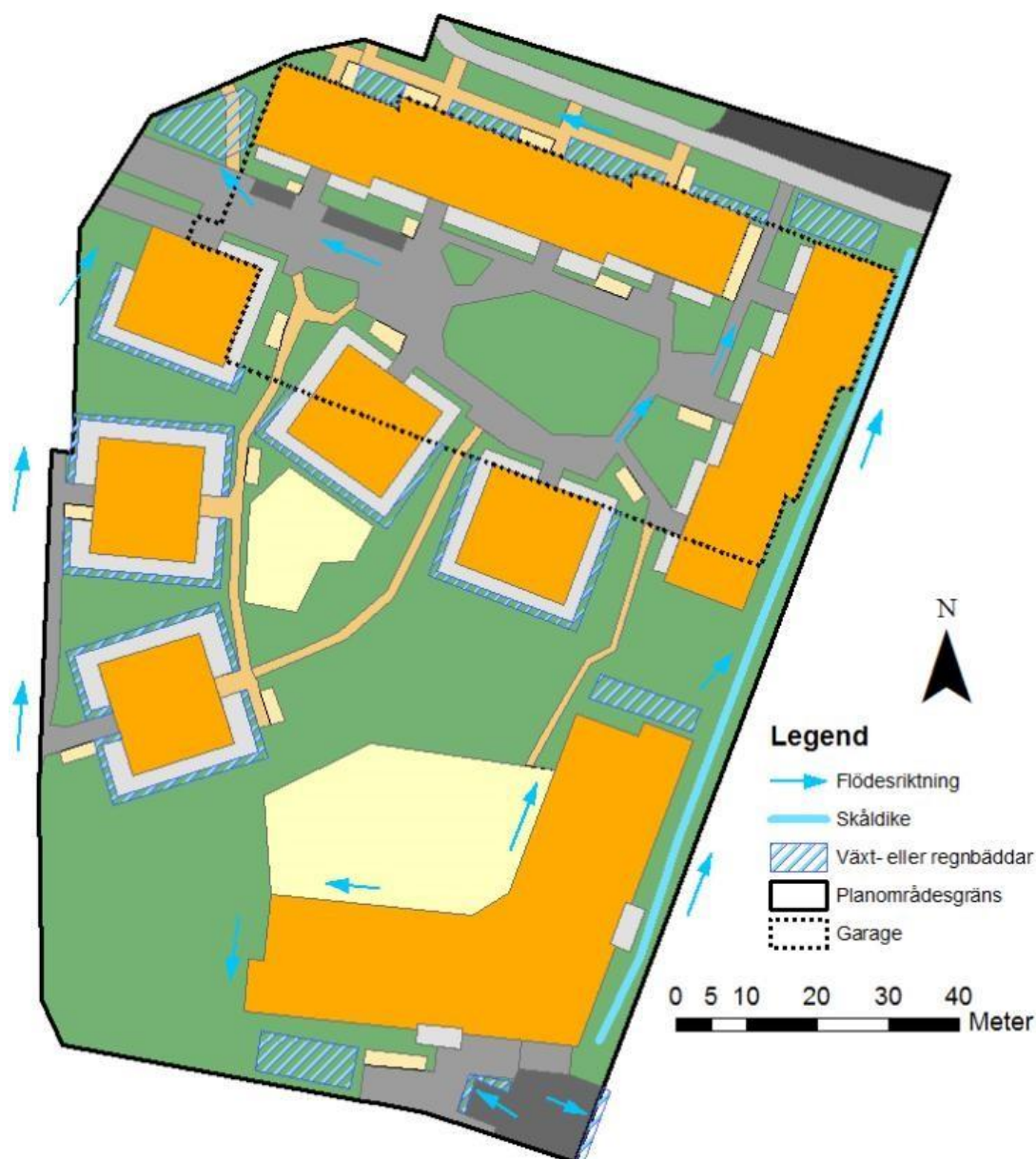
Den föreslagna byggnationen i planområdet innebär att det sker en kraftig förändring av andelen hårdgjorda ytor då området idag till stora delar är obebyggt. Detta påverkar dagvattenbildningen och åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet krävs i planområdet.

ANTAGANDEHANDLING

Kommunens bedömning är att varken recipientens status eller belastningen på befintligt dagvattensystem påverkas negativt på ett betydande sätt, under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Vid extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bildas stora mängder dagvatten inom planområdet. De höga regnintensiteterna gör att grönytor snabbt blir mättade och ytvärning uppstår inom hela planområdet. Ytor och funktioner finns inom området där dessa vattenmängder kan hanteras på ett tillfredsställande sätt i efterföljande detaljprojektering.

Norra planområdet

Dagvattenutredning kompletterades efter samrådet (Geosigma AB, 2017-09-01). För att klara ett 20-årsregn behövs en volym om 111 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder; växt- eller regnbäddar på flera platser i området samt ett skåldike längs områdets östra gräns.

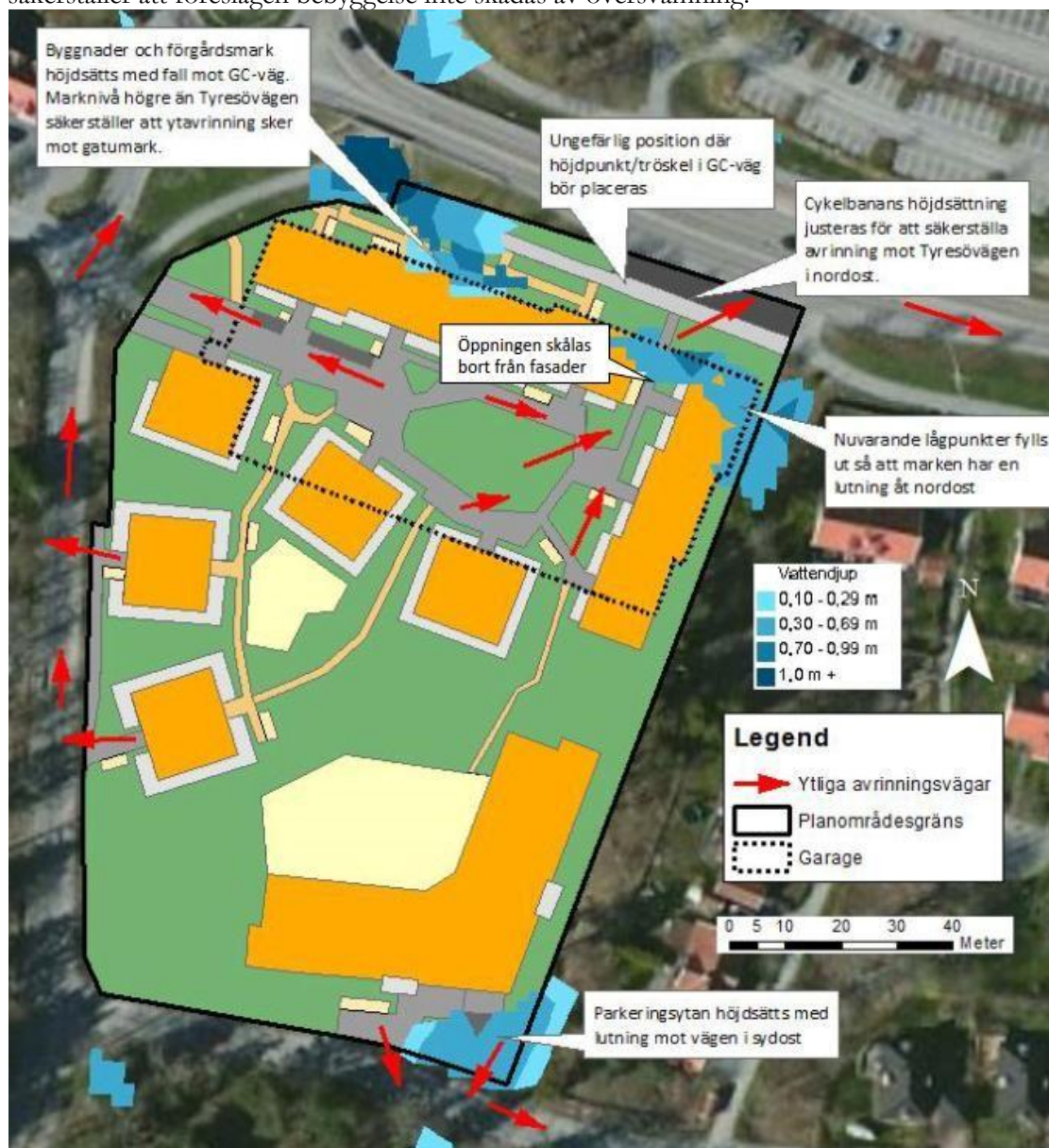


Principskiss som visar tänkbara anläggningar för dagvattenhantering. Källa Geosigma AB

Gällande skyfall så faller det vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet sammanlagt cirka 430 m³ regn inom området, som till övervägande del kommer avrinna som dagvatten eftersom grönytorerna inte kommer att hinna infiltrera vattnet. Det är därför av största vikt att torgytan höjdsätts så att dagvatten kan avrinna ytligt åt väster eller genom öppningen mellan byggnaderna i nordost. Så stor andel av ytorna som möjligt bör luta

ANTAGANDEHANDLING

mot detta släpp i nordost och vidare till Tyresövägen, där det sedan rinner mot de glest bebyggda områdena med stora skogs- och grönområden i öster (för att slutligen nå recipienten Kalvfjärden). Det är därför viktigt att säkerställa att en höjdpunkt skapas i väster vilket möjliggör en ökad avrinning åt nordost så att mängden dagvatten som viker av mot områdets lågpunkt i väster (gång- och cykeltunneln under Tyresövägen) minimeras. Planbestämmelse skapas om höjdsättning av vissa ytor i norr respektive söder (bestämmelsen n₃ anger att fall ska skapas till anslutande gatuområden) vilket säkerställer att föreslagen bebyggelse inte skadas av översvämning.

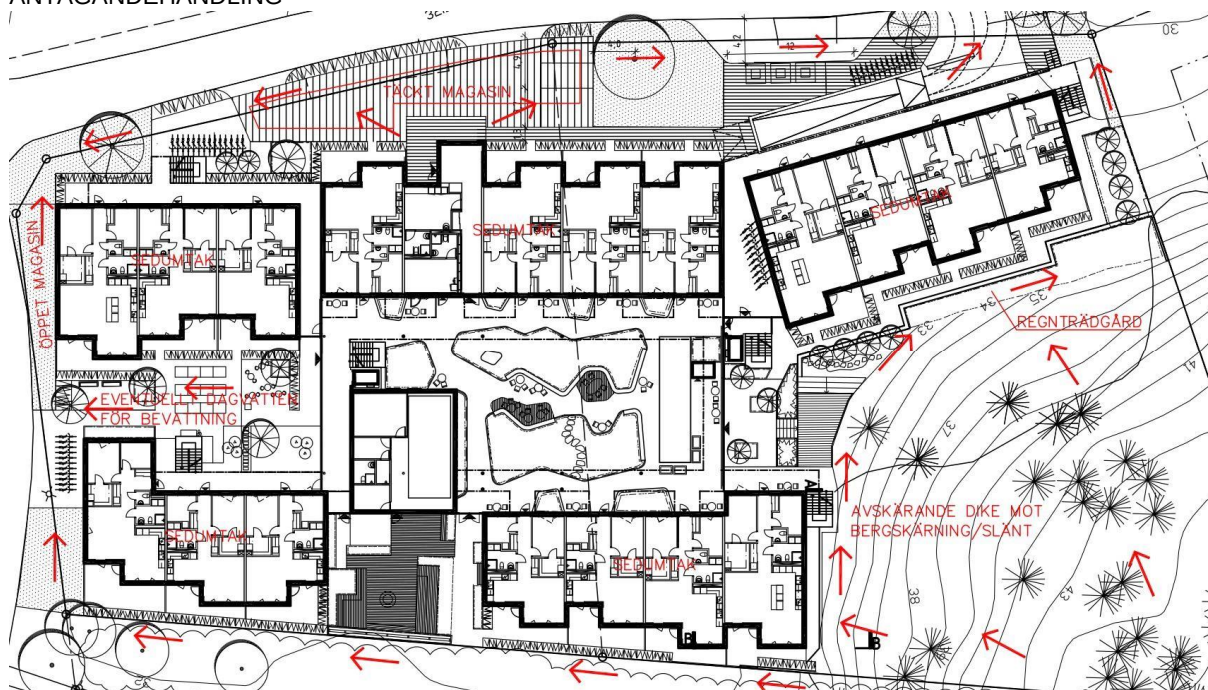


Bilden visar en översiktskarta med identifierade lågpunkter tillika zoner med särskild översvämningsskador ska undvikas i dessa områden. Källa: Geosigma AB

Södra planområdet

En dagvattenutredning togs fram inför samrådet (02landskap 2016-05-13) vilken senare uppdaterades med en föroreningsanalys (ÅF 2017-07-04). För att klara ett 10årsregn behövs en volym om 82 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder som öppet magasin, täckt magasin, regnträdgård och ett avskärmande dike mot höjden i sydöstra delen av fastigheten. Exakt fördelning mellan olika infiltrations-, perkolations- och fördröjningsåtgärder avgörs vid detaljprojekteringen.

ANTAGANDEHANDLING



Principskiss som visar tänkbara anläggningar för dagvattenhantering. Källa 02Landskap

Gällande skyfall ger ett 100-årsregn med varaktigheten 20 min cirka 137 m³ vatten. Genom föreslagna lutningar säkerställs att vatten vid skyfall avleds på ett sätt som inte riskerar att skada föreslagen eller befintlig bebyggelse.

Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd

Ingen av vägarna kring området är av Trafikverket rekommenderade vägar för transporter av farligt gods och området bedöms ligga inom 10 minuters insatstid. I enlighet med överenskommelse mellan Tyresö kommun och Brandförsvaret gäller så kallad "alternativ brandförsörjning" vilket innebär att brandposter får ligga på en radie om 500 m från varandra.

Norra planområdet

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2017-08-31). Planförslaget är reglerat så att bostadshus är åtkomliga för räddningstjänsten genom att räddningsfordon kan ställas upp inom 50 m från byggnadernas angrepps- och tillträdesvägar. Angreppsvägar i vårdboendet placeras så att avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon understiger 50 m.

Punkthusen

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. I fyrvåningshuset sker alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Då bärbar stegutrustning inte når övre planet i femvåningshusen och då stegfordon inte når runt hela byggnaderna behöver dessa trapphus utformas som Tr2-trapphus.

Flerbostadshusen

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. Samtliga lägenheter nås av räddningstjänsten från torgsidan. Marken mot torget utförs så att räddningstjänsten når samtliga lägenheter med den bärbara stegutrustningen. Verksamhetslokaler utryms utan hjälp av räddningstjänsten.

Vårdboende

Utrymning sker via huvudtrapphuset och via de två utvändiga trapphusen. Utrymning bygger inte på räddningstjänstens medverkan.

ANTAGANDEHANDLING*Södra planområdet*

Ett PM brandskydd har tagits fram (FAST Engineering, 2016-05-13). Aktuell byggnation bedöms enligt utredningen uppfylla gällande brandregler.

Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg- eller normal risk för markradon.

Förorenad mark

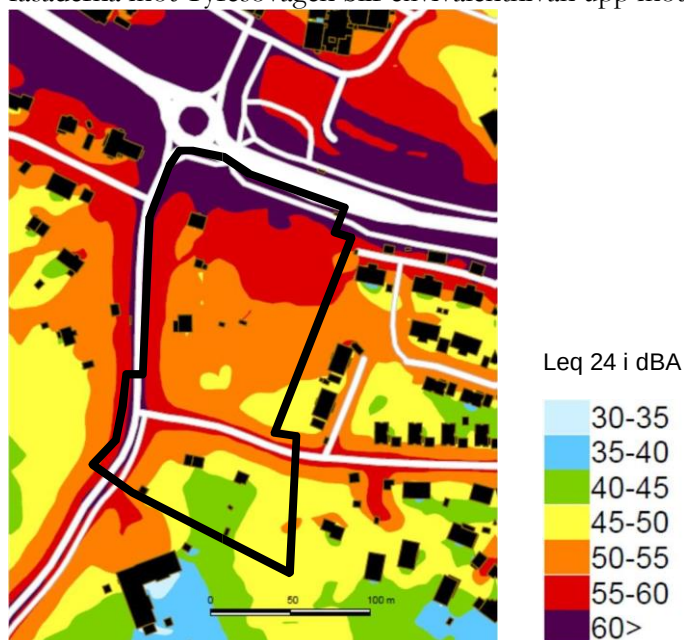
Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risker och säkerhet

Länsstyrelsens kartering av översvämningsrisk vid skyfall; lågpunktskarteringen för större ytor (över 16 m²) visar att områdets lågpunkt är längs Tyresövägen och Apelvägen. Utmed Tyresövägen finns även ett instängt område för dagvatten. Genomförd dagvattenutredning utreder höga vattenflöden, se föregående kapitel gällande dagvatten.

Buller

Tyresövägen är den primära trafikbullerkällan men även Prästgårdsvägen påverkar planområdet något. En trafikbullerutredning har tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018-03-23) för den norra delen av planområdet. Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Tyresövägen och Prästgårdsvägen (samt även ljud från närliggande förskola mm). Vid fasaderna mot Tyresövägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå (Leq) över 24 timmar år 2016, planområdet ungefärligt markerat

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagna lägenhetsutformning samt bullerdämpande åtgärder (som exempelvis ljudabsorbent i balkongtak och täta räcken) kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Bedömning och utredning för föreslagna byggnader och lägenheter har utgått från den vid planens framtagande gällande förordningar (SFS 2015:216 och ändringen SFS 2017:359) vilka tillsammans föreskriver att buller från vägar inte bör överskridas enligt nedan.

ANTAGANDEHANDLING

Lägenhetstyp/Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Smälägenheter med högst 35 m² yta		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	65	
På uteplats	50	70 ¹⁾
Övriga lägenheter		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60	
Om 60 dB(A) inte är möjligt vid alla fasader gäller vid minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet		
På uteplats	55	70 ²⁾
	50	70 ¹⁾

¹⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

²⁾ Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

Sammanställning av gällande bullerförfordning. Källa bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2018-03-27

Med byggnader placerade som skyddade ljuddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Även med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Slutligen bör maximala ljudnivåer beaktas vid dimensionering av byggnadernas fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Särskild planbestämmelse har skapats om att byggnader för bostäder ska uppföras så att en så kallad "tyst sida" skapas enligt angivet ovan. Bullerutredning visar även detaljerade lösningar för lägenheter längs Tyresövägen, frågorna säkerställs slutligen i bygglövskedet.



Bullerkarta redovisar ekvivalent ljudnivå. Källa: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Trafikuppgifter på vägar som har betydelse för ljudnivån i planområdet har prognostiserats för år 2030:

ANTAGANDEHANDLING

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 13 200	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 2 000	3 %	40

Källa: Tyresö kommun (uppräknat från utredningsarbete av Trivector 2012)

Gällande störande buller under byggskedet styrs detta av regler i Miljöbalken (MB). Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen. Lösningar för dessa frågor tas fram i samband med projektering och byggnation som en del av bygghandlingarna.

Trygghet

Detaljplaneförslaget ger förutsättningar för en ökad trygghetskänsla i området då föreslagen användning innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet även kvällstid. Fler människor på gatorna och i husen, som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet. Placeringen av den nya bebyggelsen ligger i närheten av andra offentliga verksamheter i Tyresö strand vilket stärker möjligheterna för en ny mötesplats, för olika grupper i samhället, att skapas. Detta bidrar till att fler människor möts och känslan av gemenskap och trygghet i området förstärks.

Vidare möjliggör detaljplanen för säkra anslutningar till gång- och cykelstråk samt ytor som ger möjlighet till interaktion och olika sorters aktiviteter. Detta för att stärka tryggheten i och i närheten av planområdet.

God sikt och belysning är även viktiga aspekter att beakta ur ett trygghetsperspektiv för oskyddade trafikanter och bör studeras vidare i projekteringsskedet.

Planbestämmelser

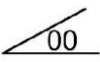
Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

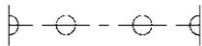
Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA₁	Allmän lokalgata avsedd för både motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår även planteringar, gräsytor, ytor för snöupplag, diken, hållplatsskydd med mera.
PARK	Allmänt grönområde som kräver skötsel och till viss del är anlagt. I användningen ingår även komplement för parkens användning som exempelvis enklare gång- och cykelvägar, planteringar mm.
B	Bostäder och bostadsmiljöer.

ANTAGANDEHANDLING

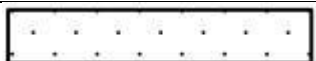
BC1D1	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktioner såsom verksamhetslokaler för handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. Vård så som särskilt boende av olika former. Garage får uppföras under mark.
BC2	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion tillåts i markplan, såsom samlingslokaler och mindre vårdrelaterade verksamheter (exempelvis naprapat, massage och fotvård) som behöver vara lätta att nå för de boende. Garage får uppföras under mark.
D2	Vårdboende.
E1	Teknisk anläggning, transformatorstation
e1000	Största byggnadsarea i m2, används för sju byggrätter där flerbostadshus, vårdboende och punkthus får uppföras.
e2000	Största byggnadsarea i m2 per huvudbyggnad, används för en byggrätt där punkthus får uppföras. Högst tre huvudbyggnader (punkthus i ett område) får uppföras.
e3	Detaljplanen möjliggör ett kvarter med byggnation, totalt 1750 kvm BYA. En gårdsyta kringbyggd av huvudbyggnader. I det fall gården utformas som en inglasad innergård ska denna vara minst 40% av total byggnadsarea) och får vara högst 800 kvm BYA (räknas inte in i angiven total byggnadsarea). I annat fall utformas gården som öppen gårdsyta utan takkonstruktion. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en central gemensam innergård vilken planeras innehålla möjligheter till aktivitet och
	rekreation för de boende. Den behöver därför vara av angiven yta sett till antal boende som kommer att nyttja den.
e4	Endast komplementbyggnader får uppföras, samt av begränsad yta (exempelvis miljöhus). Bestämmelsen syftar till att på en begränsad del av innergård/torg möjliggöra mindre komplementbyggnader som stöder markanvändningen utan att påverka karaktären av öppet rum
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).
p	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt, för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall: • I nära anslutning till planerad byggnad • För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet • Vid nedgrävning av ledningar.
fi	Entréer till byggnaden ska vara genomgående. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god tillgänglighet och skapa kontakt mellan Tyresövägen och den nya innergården.

ANTAGANDEHANDLING

f2	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper för takvatten. Bestämmelsen är undantagen inglasade innergårdar. Bestämmelsen syftar till att minska belastningen på övriga funktioner för dagvattenhantering i området.
f3	Den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen norr om byggrätten i sydost. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en rimlig sektion där en olämplig kontrast motverkas mellan befintlig och ny bebyggelse.
	Minsta tillåtna takvinkel, taklutningen är angiven i grader. Värdet är anpassat efter topografi och husbredd och varierar därför för de tre byggrätter bestämmelsen används för. Bestämmelsen syftar till att minimera negativ skuggbildning för befintlig bebyggelse i öster (längs Plommongränd).
b1	Marken får endast byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Bjälklaget får vara planterbart. Bjälklaget ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon. Ytan har avgränsats till huvudsakligen avsedd yta där underjordiskt garage uppförs. Bestämmelsen syftar till att på ett långsiktigt hållbart sätt säkerställa att garagets överbyggnad utförs på lämpligt sätt både sett till de funktioner som planeras samt hur området och dess byggnation kan förändras och behöva renoveras under tid
n1	Särskilt bevarandevärda ekar (utpekade i naturinventering) som är av viss storlek ska bevaras och får inte fällas. Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar utifrån dess värde för områdets karaktär och identitet

n2	Karaktären av topografi och naturmark ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att dominerande lutningsriktning och en grön karaktär (inslag av träd och buskage) även fortsättningsvis ska finnas inom utpekade områden
n3	Marken i två utpekade områden ska utformas så att lutningar skapas i riktning mot anslutande gatuområde. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten vid nederbörd (i synnerhet vid skyfall) inte skapar översvämning som påverkar byggnader negativt
Placering – avser hela planområdet	Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att byggnader placeras på ett olämpligt sätt gentemot andra byggnader och fastigheter inom planområdet
Buller – avser hela planområdet	Byggnader för bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en så kallad tyst sida, där ljudet vid fasaden inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå (PBL 5 kap 7 § punkt 4). Bestämmelsen syftar till att skapa en ur bullersynpunkt god bostadsmiljö i hela planområdet
	Körbar förbindelse får inte anordnas

ANTAGANDEHANDLING

	På marken får endast komplementbyggnad placeras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnader inte uppförs på ytor där dessa är olämpliga utifrån topografi och karaktär
	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnation inte uppförs på ytor där det är olämpligt utifrån topografi och karaktär
Huvudmannaskap – avser hela planområdet	Kommunen är huvudman för allmänna platser i planområdet
Genomförandetid – avser hela planområdet	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Marklov – avser hela planområdet	Marklov krävs för fällning av bevarandevärda ekar med stamfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att betydelsefulla träd fälls, avsikten är att skapa ett hållbart förhållningssätt till planförslaget oavsett aktuella tankar på byggnation.
u	Underjordiska allmännyttiga ledningar ska vara tillgängliga, syftar till att säkerställa framtida drift och skötsel
g	Gemensamhetsanläggningar får skapas, ytor reserveras i norr för att möjliggöra lösningar för parkeringsgarage

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft	Kvartal 4, 2020
Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar	Kvartal 2, 2021
Byggstart för kvartersmark, tidigast	Kvartal 2, 2021

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

ANTAGANDEHANDLING

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Bo Aktivt i Sverige AB samt Wallenstam AB för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Till antagandet av planen kommer genomförandavtal att tecknas mellan kommunen och Bo Aktivt i Sverige AB respektive med tre dotterbolag till Wallenstam AB. Förutom marköverlåtelse reglerar avtalen frågor kring genomförande, ekonomi och ansvar. Till genomförandavtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark. I avtalet regleras också att framtagna dagvattenutredningar ("Dagvattenutredning för Apelvägen", Tyresö kommun 2016-11-01 samt Geosigma AB reviderad 2017-09-01) ska följas.

Organisatoriska frågor**Huvudmannaskap**

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (inom planområdet). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

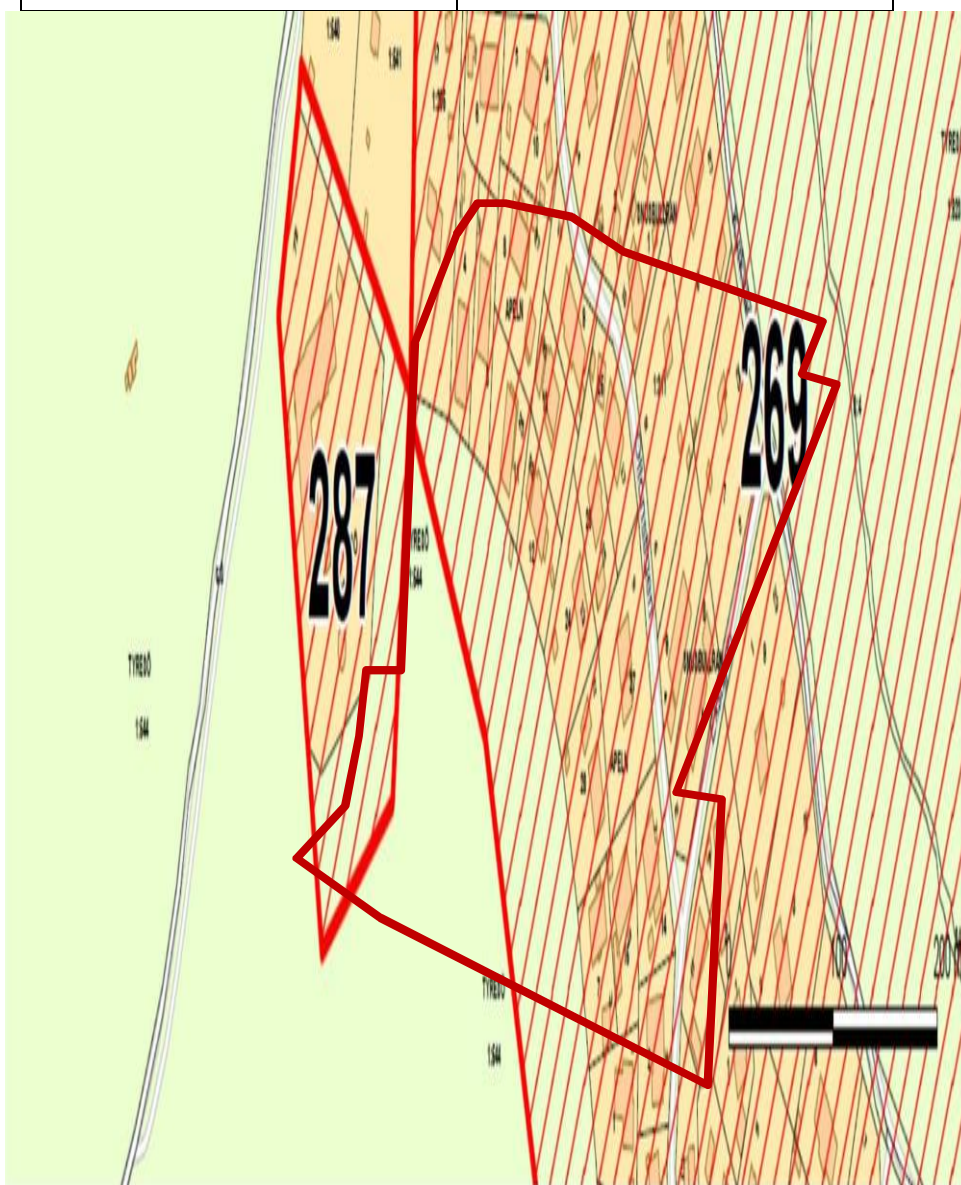
För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive exploatör. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E₁-område.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter inom planområdet**

Fastighet:	Fastighetsägare:
Tyresö 1:472	Tyresö kommun
Tyresö 1:473	Tyresö kommun
Tyresö 1:477	Tyresö kommun
Tyresö 1:478	Tyresö kommun
Tyresö 1:540	Tyresö kommun
Tyresö 1:541	Tyresö kommun
Tyresö 1:787	Tyresö kommun
Tyresö 1:544	Tyresö kommun
Marksamfällighet:	Deläggande fastigheter:

ANTAGANDEHANDLING

Tyresö s:3	Alby 1:1 Bollmora 2:1 Brevik 1:1 Dyvik 1:1 Gimmersta 1:1 Raksta 1:1 Strand 1:1 Trinntorp 1:1 Tyresö 1:544 Tyresö 1:815 Ällmora 1:144 Åva 4:1
------------	---



Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen och respektive exploatör ansöka om fastighetsbildning för att bilda fastigheter enligt nedan.

ANTAGANDEHANDLING**Bostäder (B) respektive Bostäder, centrumfunktioner (BC₁D₁)**

Området kan, om så önskas, delas upp i två eller flera fastigheter för framtida förvaltning. Dessa områden omfattar delar av fastigheterna Tyresö 1:472, Tyresö 1:473, 1:477, 1:478, 1:544 samt 1:787. Marköverlåtelseerna regleras i genomförandeavtal och kommande köpeavtal mellan kommunen och två dotterbolag till Wallenstam AB.

Bostäder, centrumfunktioner (BC₂)

I marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Bo Aktivt regleras marköverlåtelse för att bilda en fastighet för bostäder och centrumändamål i södra delen av planområdet. Detta berör fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 och del av Tyresö 1:544.

Vårdboende (D₂)

För att möjliggöra uppförandet av vårdboendet (D₂) kommer kommunen genom genomförandeavtal och köpeavtal sälja delar av fastigheterna Tyresö 1:478, 1:787 och 1:477 till ett dotterbolag till Wallenstam AB.

Transformatorstation (E₁)

En separat fastighet för transformatorstation (E₁-område) ska avstyckas från Tyresö 1:478. Den nya fastigheten avses upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB

Allmän platsmark

Till allmän plats ska delar av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:540 och 1:787 föras till kommunala fastigheten Tyresö 1:544. Kommunen avser lösa in mark för allmän plats, vilken inte är i kommunal ägo. Fastigheten Tyresö s:3 ägas delvis av privata markägare och dessa andelar kan lösas av kommunen om fastighetsägarna så önskar.

Befintliga rättigheter

Kommunen äger samtliga fastigheter inom detaljplanen. Ett antal av de bebyggda fastigheterna är uthyrda. Fastigheten Tyresö 1:472 är uthyrd till en kommunal fritidsgårdsverksamhet där en inventering pågår för att hitta en ersättningslokal. Hyresgästerna till fastigheterna Tyresö 1:787 och Tyresö 1:540 är uppsagda och avflyttade. Fastigheten Tyresö 1:541 är uthyrd och hyresgästen är uppsagd till 2017-12-31 men då hyresgästen har besittningsskydd pågår en process avseende evakuering. Kostnader kan uppkomma för kommunen vid tomställning av befintliga byggnader som ska rivas.

För planens genomförande krävs att ett antal äldre servitut och andra rättigheter som belastar befintliga fastigheter upphävs i kommande lantmäteriförrättning i den utsträckning de inte behöver ligga kvar. Närmare utredning angående hantering av dessa servitut mm har skett under planprocessen.

Befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar ligger inom allmän platsmark och inom utlagt u-område, denna kan ligga kvar oförändrad. Ett nytt u-område har skapats för ny transformatorstation.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäteriet Stockholm, Lantmäteriet fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

ANTAGANDEHANDLING

Tekniska frågor**Utbyggnad av allmän platsmark**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och park.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Befintliga allmänna ledningar inom fastigheten Tyresö 1:541 ska flyttas till ny ledningsdragnings i Prästgårdsvägen.

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet utreds.

El, tele- och fiber

El-, tele och fiberledningar ska förläggas i mark. Befintliga luftledningar för tele kommer också att markförläggas. Fibernät finns i närområdet. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E₁-område. Det är önskvärt att transformatorn utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringskede.

Avfall

Bebyggelsen ska utföras så att källsortering av avfall blir möjlig. Utrymme ska dessutom finnas för separat insamling av förpackningar och tidningar. Verksamheter ska ha separata avfallsutrymmen. För norra planområdet utreds alternativa lösningar för avfallshantering och för södra delområdet planeras sopkasuner med angöring för avfallshanteringsfordon från Apelvägen.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Bo Aktivt och Wallenstam ska enligt planavtal med Tyresö kommun bekosta framtagande av underlag och handlingar för detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Exploatörernas kostnad

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el etc enligt kommunens taxa. Kostnader för flytt av ledningar ingår i köpeskillingen.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

ANTAGANDEHANDLING**Kostnader fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för bildandet av fastigheter enligt detaljplanen. Förrättningskostnaderna betalas av Bo Aktivt och Wallenstam. Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut o dyl.

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut och dylikt.

Utbyggnad av allmän platsmark

Ersättning till kommunen för utbyggnad av kommunala anläggningar i samband med genomförandet av detaljplanen ska betalas av exploatörerna som gatukostnadsersättning enligt genomförandeavtalen.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA – taxa, se kommunen hemsida. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Kontakt kring avgiften tas med kommunens VA-enhet.

Kommunen ska bekosta flytt av befintliga VA-ledningar inom fastigheten Järfälla 1:541.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Värme AB, telefon 020-82 00 00.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele- och fiber

För uppgift om anslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Kvartersmark

Inom mark utlagd som kvartersmark ansvarar respektive exploatör för all byggnation samt för framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän på Tyresö kommun har inom berörda kompetensområden deltagit i planarbetet.

Detaljplan för bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

september 2020 DNR: KSM2015-918

ANTAGANDEHANDLING

Sandra Westin

Plankonsult Sweco

Erik Mejer

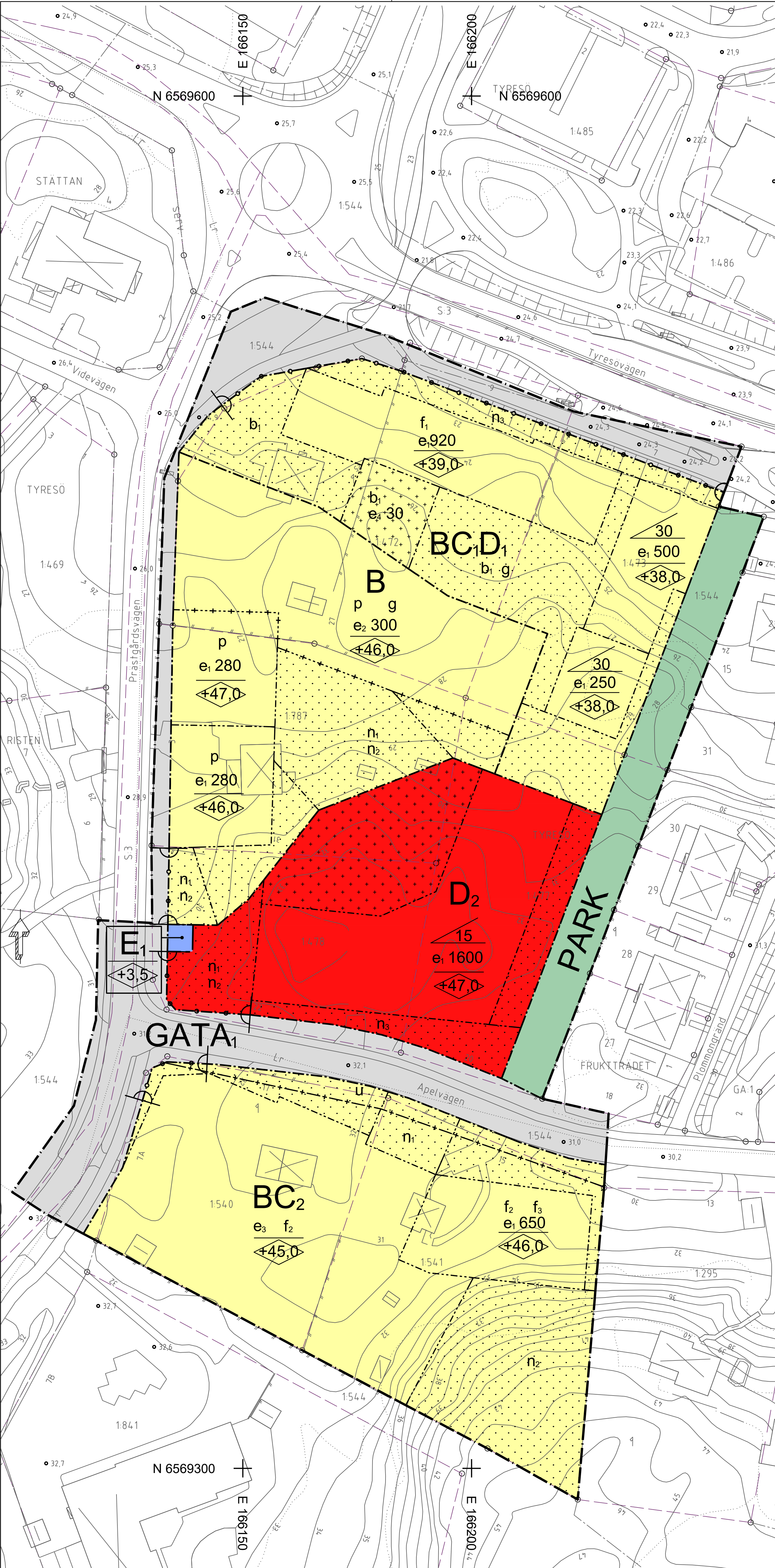
Plankonsult Sweco

Barbara Vincent

Projektledare exploatering Structor

Christer Hallberg

Konsult MEX Structor



TECKENFÖRKLARING

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera
i Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	7
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	12
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	22
Statliga och regionala myndigheter och förbund	22
Företag och intresseorganisationer	24
Ledningshavare	29
Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet	29
Övriga enskilda	46

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

OM DETALJPLANEN**Syfte med planen**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

OM GRANSKNING**Sammanfattning**

Sammanlagt har 212 yttranden kommit in under granskningstiden (samt bilagor till yttrande i fyra fall). Flera av yttrandena kommer från samma person. I detta dokument redovisas alla yttranden tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens svar. Eftersom flera inkomna synpunkter berör samma sakfrågor har vissa synpunkter och svar sammanställts ämnesvis under rubriken "Ämnesvis synpunkter och svar". Samtliga yttranden har sammanfattats för att göra dokumentet mer hanterbart. Alla yttranden från synpunktslämnare som bedömts som "övriga enskilda" har noggrant gått igenom och dessa har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattats i korta drag. I denna kategori synpunktslämnare återfinns en stor andel yttrandespecifika synpunkter vilka besvaras.

Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga och kan begäras ut hos stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Eftersom även andra handlingar är registrerade i ärendet så finns vissa nummer inte med i detta utlåtande.

Yttrandena rör, utöver ett stort antal yttrandespecifika synpunkter, sammanfattningsvis kritiska synpunkter kring främst:

- Granskning
- Planprocessen
- Planförslagets reglering
- Föreslagen bebyggelse och gestaltning
- Konsekvenser på infrastruktur
- Befintlig och framtida trafik- och parkeringssituation
- Störningar under byggskedet
- Buller
- Avtals- och ansvarsfrågor
- Gällande samt föreslagna program

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna ska besvaras och kvarstående behov ska bemötas och hanteras i efterföljande exploaterings- och genomförandeprocess.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november – 28 november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresö den 7 november 2017. En myndighet och en förening inkom önskemål om förlängd samrådshandling, vilket beviljades av kommunen.

Planförslaget har bearbetats efter granskningen utifrån inkomna synpunkter. Syftet har varit att minska förslaget påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunen bedömningen att det är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande. Kommunen kan även säkerställa att det är ekonomiskt rimligt att genomföra detaljplanen.

Vidare anser stadsbyggnadsförvaltningen att föreslagen bebyggelse i detta geografiska läge (nära till kollektivtrafik, natur och serviceutbud) är lämpligt då behovet av bostäder och vårdboende är stort i kommunen och utgör ett allmänt intresse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande efter det att planhandlingarna kompletterats och rättats utifrån enligt synpunkter från främst statliga och regionala myndigheter och förbund samt boende i området.

Ändringar i planen efter granskning

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför granskningsskedet:

Planbeskrivningen kompletteras på följande punkter:

- Bilder och information har lagts till för att göra planförslaget tydligare
- Tidplanen har uppdaterats
- Information om buller och geoteknik har förtydligats (även utredningsmaterialet som utför planförslaget bilagor har uppdaterats)
- Tabell över planbestämmelser har förtydligats, kompletterats med syften för bestämmelserna och reviderats för att stämma överens med uppdaterad plankarta
- Mer information har införts, i enlighet med Lantmäteriets yttrande om avtal och rättigheter mm
- Information om fjärrvärme har lagts till
- Förtydligande av översiktsplanens intentioner för området har gjorts
- Beskrivningen av flera konsekvenser av planen har fördjupats
- Bildtexter har rättats och förtydligats
- Illustrationer och sektioner har uppdaterats och principsektioner för gator införts
- Lokaliseringskarta har uppdaterats
- Information om slam- och oljeavskiljare har införts
- Information om störande buller under byggnation har införts
- Information om befintlig bebyggelse, sol- och skuggförhållanden och gatunät har justerats
- Information om parkeringsplatser uppdaterats och text om parkering längs Prästgårdsvägen tagits bort
- Beskrivningen av tillgänglighet till kollektivtrafik har förtydligats
- Referenser till planförslaget bilagor har setts över och utredningars datum uppdaterats
- Texter om kapacitet och åtgärdsbehov på gator har uppdaterats
- Kommentarer om påverkan på naturreservat och riksintresset för Tyresö slott har fördjupats
- Information om cykelstråk har införts

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Information om planbestämmelser har setts över i löpande text för att göra planförslaget tydligare
- Information om lösningar för dagvatten har förtydligats
- Information om utredning och pågående arbete med Tyresövägen har införts
- Information om transformatorstation, ambitionsnivå och ansvar kring denna har införts
- Beskrivning av planbestämmelserna har uppdaterats

Plankartan kompletteras på följande punkter:

- Plankartan har granskats och justerats i enlighet med Tyresö kommuns mallar
- Grundkartan har uppdaterats
- Administrativa justeringar av plankartan så som handlingar och datum har uppdaterats och justerats
- Avgränsningen av byggrätter har överlag förenklats och justerats för att bli tydligare och underlätta myndighetsutövning
- Byggrätterna för punkthus har minskats från 350 till 300 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har ökats från 900 till 920 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har minskat från +42 till +39 i nockhöjd
- Bestämmelsen "GATA" har ändrats till "GATA1" och specificerats
- Bestämmelsen "g" har lagts till i ytor som påverkas av parkeringsgaraget
- Bestämmelsen "e4" har tagits bort
- Bestämmelse om buller har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande
- Byggrätten för vårdboendet har förskjutits västerut
- Byggrätter för byggnader i sydost har förskjutits söderut
- Byggrätt för byggnader i sydväst har förskjutits söderut
- En yta för transformatorstation har skapats i väster
- U-område för allmänna ledningar har införts söder om Apelvägen
- Planområdet har justerats i väster för att anpassas till gräns för gällande plan 267
- Användningsgränserna har justerats (kvartersmark ändrats till allmän platsmark gata) för att säkerställa att studerade principsektioner för Apelvägen kan genomföras
- Användningsgränser i nordväst har justerats för att säkerställa att angöring till området inryms inom kvartersmark
- Korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras) har införts på vårdboendets gård
- Bestämmelsen "e3" har reviderats (för att säkerställa erforderlig innergård)
- Bestämmelsen "f2" har förtydligats (för att klargöra förutsättningar för innergårdens tak)
- Bestämmelserna "n1" och "n3" har formulerats om för att bli tydligare
- Ett område med korsmark har lagts till på torget i norr för att möjliggöra komplementbyggnader
- Bestämmelsen "e4" har lagts till för att reglera komplementbyggnadernas storlek
- Bestämmelsen "b1" har justerats för att undvika dubbelreglering
- Bestämmelsen "f3" har lagts till för byggrätt i sydost, i syfte att reglera indragen övre våning mot Apelvägen

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit ett stort antal synpunkter och klagomål på planen. Av dessa finns ett antal relevanta planrelaterade frågor som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är främst synpunkter på:

- En ny planprocess

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- En reduktion av byggrätterna, dess omfattning eller höjd. Detta har dock gjorts i viss mån, bland annat för lamellhus i norr.
- Alternativa mer allmänna markanvändningar i planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet, kompletterad: trafik- och parkeringsfrågor rörande Tyresövägen och närliggande kvarter vilka inte ryms inom planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet: möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser i takt med att fler invånare flyttar till Tyresö.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
Yttrande 190, Luftfartsverket	2017-11-10	Ingen erinran
Yttrande 231, Försvarsmakten	2017-11-21	Ingen erinran
Yttrande 316, Trafikverket	2017-11-27	Ingen erinran
Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet	2017-11-28 2017-12-05	Synpunkt
Yttrande 368, Södertörns brandförsvärsförbund	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI	2017-12-01	Synpunkt
Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm	2017-12-06	Synpunkt

Företag och intresseorganisationer

Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö	2017-12-01	Synpunkt

Ledningshavare

Yttrande 310, Vattenfall	2017-11-27	Synpunkt
--------------------------	------------	----------

Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet

Yttrande 202, Tyresö 1:469	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 276, Fruktrådet 15	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 300, Fruktrådet 28	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 304, Fruktrådet 30	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 329, Fruktrådet 15	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 333, Fruktrådet 27	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 344, Fruktrådet samfällighetsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 370, Fruktrådet 16	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 376, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 377, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 378, Fruktrådet 29	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 380, Fruktrådet 27	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 383, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 385, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 387, Fruktrådet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 389, Fruktrådet 29	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Yttrande 179	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 180	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 181	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 182	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 183	2017-11-08	Synpunkt
Yttrande 184	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 185	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 186	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 187	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 188	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 189	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 192	2017-11-13	Synpunkt
Yttrande 193	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 194	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 195	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 196	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 197	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 198	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 199	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 200	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 201	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 203	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 204	2017-11-18	Synpunkt
Yttrande 205	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 206	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 207	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 208	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 209	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 210	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 211	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 212	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 213	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 214	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 215	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 216	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 217	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 218	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 219	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 220	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 221	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 222	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 223	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 224	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 225	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 226	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 227	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 228	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 229	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 230	2017-11-21	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 232	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 233	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 234	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 235	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 236	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 247	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 248	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 249	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 250	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 251	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 252	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 253	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 254	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 255	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 256	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 257	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 258	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 259	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 260	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 267	2017-11-23	Blankt yttrande
Yttrande 268	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 269	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 270	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 271	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 272	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 273	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 274	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 275	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 277	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 278	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 279	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 280	2017-11-25	Blankt yttrande
Yttrande 281	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 282	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 283	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 284	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 285	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 286	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 287	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 288	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 289	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 290	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 291	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 292	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 293	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 294	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 295	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 296	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 297	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 298	2017-11-26	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 299	2017-11-26	Blankt yttrande
Yttrande 301	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 302	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 303	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 305	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 306	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 307	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 308	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 309	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 311	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 312	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 313	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 314	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 315	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 316	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 317	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 318	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 320	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 321	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 322	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 323	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 324	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 325	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 326	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 327	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 328	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 330	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 331	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 332	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 334	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 335	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 336	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 337	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 339	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 340	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 341	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 342	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 343	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 345	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 346	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 347	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 348	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 349	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 350	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 351	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 352	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 353	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 354	2017-11-28	Blankt yttrande
Yttrande 355	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 356	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 357	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 358	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 359	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 360	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 362	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 363	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 364	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 365	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 366	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 367	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 369	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 372	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 373	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 375	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 379	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 381	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 382	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 384	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 386	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 388	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 390	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 391	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 392	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 393	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 394	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 395	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 396	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 397	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 398	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 400	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 403	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 404	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 405	2017-11-30	Synpunkt
Yttrande 407	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 411	2017-11-27	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Det har inkommit flera synpunkter under granskningstiden som berör samma sakfrågor. Därför har svar sammanställts ämnesvis. De synpunkter som är ”yttrandespecifika” besvaras under respektive yttrande.

- *Allmänt om granskningen och planprocessen*
- *Planförslaget, bebyggelse och gestaltning*
- *Infrastruktur, trafik och parkering*
- *Störningar under byggskedet*
- *Buller*
- *Avtal, program och ansvar*

I de ämnesvisa svaren skriver vi ibland ”*som tidigare framförts*”. Med detta menar vi de svar som kommunen gett i planprojektets samrådsredogörelse. Ett stort antal yttranden lyfter förslag på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa förslag har studerats och värderats gentemot planförslaget.

Allmänt om granskningen och planprocessen**Svar****Planuppdraget**

Det har kommit in många synpunkter på att förslaget till detaljplan avviker från planuppdraget. Det är naturligt att ett planförslag prövar andra sätt att använda marken, volymer och alternativ för utformning än vad som står i planuppdraget. Ett beslut om planuppdrag ska ge en indikation om vilket slags projekt det gäller och säkerställa att det finns resurser för att arbeta med plan och genomförande. Arbetet bedrivs sedan enligt den planprocess som beskrivs i plan- och bygglagen. Det är en kreativ process där olika lösningar studeras och utreds och där olika intressen vägs mot lagar och normer.

Granskning

Planförslaget var tillgängligt för granskning i tre veckor, 17 november till och med 28 november 2017. Eftersom det tidigare kommit in många yttranden bedömde vi att det behövdes tre veckor för granskning, istället för de två veckor som anges i plan- och bygglagen. En förening och en myndighet fick dessutom förlängd granskning, då de önskade mer tid att lämna svar.

Vi månar om att alla ska kunna ge sina synpunkter, så att planförslaget kan förbättras. Alla förslag beaktas och viktas mot varandra och planförslaget. Kommunens ansvar är att göra avvägningar mellan olika intressen, både allmänna och enskilda. Under granskningsskedet har vi gjort justeringar och rättat till fel. Vi bedömer att dessa justeringar och förtydliganden förbättrat planförslaget och att det inte behövs nytt samråd eller granskning.

Planprocessen

Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen, enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Vi bedömer utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar och övrigt underlag vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan. Inga delar av kommunens arbete med en

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan är hemligt eller undanhålls, men av praktiska skäl kan man som medborgare inte vara delaktig i eller närvara i alla delar av processen, så som t.ex. projektmöten. Arbetet resulterar i ett planförslag som alla kan ta del av och lämna sina åsikter om under samråds- och granskningsskedet. Detta planförslag är sedan underlag till beslut.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till den enskilda platsen, dess förutsättningar och de övergripande kommunala målen för bland annat bostadsförsörjningen. För att kunna initiera en byggprocess krävs att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggaktörer. Deras uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget. Den aktuella planen är initierad av byggaktör i syfte att undersöka möjligheterna och förutsättningarna för en eventuell planläggning och byggnation. Kommunen tar under planprocessen ställning till förslaget och som vid all annan form av planering görs en bedömning av förslagets lämplighet, dess beräknade samhällsnytta samt en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena. Kommunen gör också alltid en bedömning av byggaktörens förmåga att kunna uppföra berört projekt med god kvalitet.

Inkomna synpunkter

De synpunkter som kom in under samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse. De synpunkter som kommit in under granskningen sammanställs i detta utlåtande. Tyresö kommun använder tekniken att sammanfatta inkomna synpunkter, för att göra dokumentet mer hanterbart. Många har haft synpunkter på denna teknik och menar att yttranden förvanskats och frågor utelämnats. Kommunen eftersträvar givetvis att sammanfattningen är neutralt och korrekt återgiven och ger en så rättvis bild som möjligt av inkomna synpunkter. Som alltid finns det en risk att intentioner och tonlägen i yttranden försvinner vid en sammanfattning. Oavsett hur yttranden har sammanfattats har kärnan i vad som lyfts i yttrandena noterats och viktats mot planförslaget. För den som vill finns alla yttranden i sin helhet att ta del av om man kontaktar kommunen.

När kommunen besvarar inkomna yttranden gör vi en bedömning av vad som är relevanta planfrågor och vad som är lämpligt att besvara och förklara. Bedömningen är att samrådsredogörelsen, dess svar och förklaringar ger en tillräckligt bra bild av relevanta synpunkter i planfrågor. Frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med detaljplan har en mer begränsad del i arbetet med planhandlingarna.

Ändringar av planhandlingarna

Synpunkter har inkommit om att planhandlingarna (inklusive samrådsredogörelsen) har förändrats under granskningen. Det är naturligt att planhandlingar justeras löpande i processen. Ibland utförs även vissa ändringar efter beslut om ett visst planskede, exempelvis granskning. Det är inte ovanligt att korrigeringar/revideringar görs, antingen av redaktionell karaktär, kompletterande förtydliganden eller på direktiv från politiken efter beslutsrådet. I regel ändras både förslag på byggnation och planregleringen flera gånger under en process för att få ett så lämpligt, tydligt och användbart planförslag som möjligt.

Om ett stort antal ändringar har gjorts efter ett planskede kan det ibland vara aktuellt att upprepa planskedet, exempelvis genomföra ett nytt samråd eller ny granskning. Kommunens bedömning är att omfattningen av ändringarna inte detta fall inte varit så stora att det är aktuellt. Sett till den byggnation vi prövar lämpligheten för i detta projekt, samt den planreglering som krävs, är kommunens bedömning att de justeringar vi gjort av handlingarna i processen är tillfredställande.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Formuleringen "*Gränser har förenklats för att skapa tydlighet, läsbarhet och flexibilitet samt har anpassats till föreslagna bebyggelse såväl som gällande planer*" (angiven i samrådsredogörelsen) skulle med fördel ha kompletterats med att även bestämmelser och angivna mått förenklats och avrundats på ett rimligt sätt. Detta bedöms som redaktionella justeringar utifrån att de inte påverkar planens syfte eller miljöpåverkan. Udda värden i planbestämmelser och överdriven detaljnivå i tekniska gränsdragningar på kvartersmark bedöms försvåra byggnationen såväl som myndighetsutövningen. Risken är att planen reglerar bygggrätten med en detaljnivå som inte är motiverad och reglerar mer än vad som krävs sett till syftet (i strid med vad som föreskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 1, 32 §§). Det kan innebära att en lämplig byggnad kanske inte kan uppföras som konsekvens av en för hårt reglerande planering. Framtida tekniska lösningar och alternativa metoder som inte kan förutses är exempel på anledningar till en flexibilitet i planeringen.

Volymerna på byggnationen i byggaktörernas förslag har i princip inte ändrats sedan samrådet. Den föreslagna byggnationen har varken blivit större eller högre. Samma volym och våningsantal gäller. Däremot har volymernas placering, markhöjd, tillgänglighet m.m. justerats när vi arbetat med att precisera planförslaget. Detta har gjorts för att ta hänsyn till exempelvis nivåskillnader och för att kunna minimera behovet av sprängning. I enlighet med önskemål som kommit in under samrådet har vi också skjutit äldreboendet längre västerut, för att visa hänsyn till angränsande privata fastigheter.

På plankartan regleras höjder relativt mot havsnivån och inte själva byggnadens höjd. Det kan göra det svårt att bedöma byggnadshöjden och förstå hur stora husen får vara. Det innebär att om huset flyttas till en högre marknivå vid justering i placeringen, så behöver nivån på plankartan justeras till en högre siffra även om husets faktiska höjd är precis densamma som innan. De faktiska ändringar i plankartan som gäller bestämmelser för höjd 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.
- Nordöstra delen söder om Tyresövägen har justerats gällande en del av byggnationen, från +42,0 till +38,0
- Ny bestämmelse har skapats för bygggrätt i sydost där den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen

Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" förekom i samrådsredogörelsen. Den refererar till den arkitektoniska gestaltungsprocessen som bedrivits löpande i planarbetet och bland annat omfattar diskussioner om volymer och höjder. I tidiga skeden förekom vissa höjder som är högre än de höjder som nu föreslås. Formuleringen avsåg att tydliggöra detta. Kommunen vill dock understryka att lösningar har setts över och fler höjder justerats för att förbättra förslaget. Kommunens bedömning är att nu föreslagna volymer och höjder är lämpliga.

Försäljning av lägenheter

Inga kommunala beslut har ännu fattats kring försäljning av de kommunala fastigheter som projektet gäller. Kommunen har så kallat planmonopol och bestämmer därmed vad som får byggas, genom detaljplanprocessen. Kommunen kan däremot inte påverka om en byggaktör väljer att gå ut med objekt på marknaden innan det finns en färdig detaljplan. Dock måste byggaktören vara beredd på

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

förändringar, förbereda sina intressenter för detta samt vara tydlig med att några beslut ännu inte är fattade. Detta innebär att det inte finns några garantier för byggnation innan detaljplanen vunnit laga kraft och alla steg i myndighetsutövningen är färdiga. Att kommunala tjänstemän på chefsnivå eller politiker uttrycker sig positivt i media och framför åsikter kring det positiva i att det byggs i kommunen påverkar inte lämplighetsprövningen. Kommunen bedömning är tvärtom att försäljningsförfarandet inte har något med planprocessen att göra och att planhandlingarnas kvalitet inte har påverkats.

Sol- och skuggstudier

Kommunens bedömning är att det underlag som tagits fram är tillräckligt för att bedöma sol- och skuggeffekter. Detta trots att inte alla slags tidpunkter och årstider har redovisats. De utvalda tidpunkterna och skuggeffekterna utgör tillräckligt underlag för att bedöma andra tidpunkter och årstider. Studierna har utförts på ett komplett utbyggt förslag. Fler tidpunkter och årstider finns dock studerade och redovisade i det arbetsmaterial som legat till grund för planförslaget. Underlaget har efter granskningen justerats i enlighet med det uppdaterade planförslaget och fler datum samt tidpunkter redovisas i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt miljöbalken 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för de ändamål för vilka de är mest lämpade, med hänsyn till beskaffenhet och läge, samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan nyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen. Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken: *"En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter"*.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med Länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Frågor kring upplevda värden, gestaltning och insyn hanteras i planprövningen. Kommunens bedömning är att mer komplicerade miljöfrågor (som exempelvis buller, dagvatten och geoteknik) kan hanteras och förklaras i planbeskrivningen, särskilt då flera av dessa frågor har studerats i separata utredningar.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget, bebyggelse och gestaltning**Svar****Föreslagen bebyggelse**

Planförslaget innebär en förändring för området genom att mark bebyggs. Förändringar av bebyggelse i tätorter är en naturlig del av tätortsutvecklingen. Kommunens bedömning är att ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bebyggelse, är lämplig. Huvudsakliga motiv till planförslaget och den föreslagna exploateringsgraden är att samhällsnyttan av fler bostäder är mycket stor och området är strategiskt beläget. Ur hållbarhetssynpunkt är det angeläget att mark inom tätorter och tätbebyggda områden utnyttjas effektivt. Befintlig infrastruktur, serviceutbud och möjligheter till kollektivt resande ska nyttjas så långt det är möjligt. Utveckling av området kan ses som en slags förlängd utveckling av Strandtorget som kommundelscentrum.

Kommunens bedömning är också att marken i området är en lämplig för den föreslagna bebyggelsen utifrån kommunens målsättning och behov av bostäder, utpekande av platsen i strategisk planering samt det strategiska läget intill Strandtorgets service och Tyresövägens kollektivtrafik. Genom föreslagna ytor och bestämmelser är bedömningen att bebyggelsen kan utformas på ett lämpligt sätt och särskilt värdefull grönska kan bevaras. Planförslaget har justerats för att ytterligare minimera störningar, kontraster och skapa lämpliga övergångar mellan byggnadsvolymer.

Föreslagen höjdsättning

Kommunens bedömning är att höjdsättningen av byggnaderna är rimlig och lämplig med hänsyn till avstånd till befintlig bebyggelse, topografi och de krav på utformning, arkitektur och gestaltning som ställs. Information och sektion i planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats för att bättre visa detta. Höjden på föreslagen bebyggelse i den norra delen av planområdet är 3-5 våningar (dock anges nockhöjd istället för våningsantal i planförslaget, i enlighet med Boverkets rekommendationer). Det är i princip är samma som bebyggelsen kring Strandtorget. Den föreslagna bebyggelsen är dock överlag belägen på en högre höjd än Strandtorget. Därför har höjderna på byggnaderna anpassats efter landskapet så att byggnadernas höjd ska följa terrängen ner mot torget i norr på ett sätt som minskar risken för att byggnadernas höjder ska skapa olämpliga kontraster i landskapsbilden.

Bebyggelse i fem våningar bedöms inte ha en negativ betydande påverkan på närliggande naturreservat sett till bevarad grönska, avstånd, siktstråk i området och topografin.

Inom planområdets södra del föreslås att ny bebyggelse i 2-4 våningar. Kommunens bedömning är att det kuperade grönområdet söderut tillåter en något högre byggnation, men att det mot väster är mer lämpligt med något lägre huskroppar sett till befintlig bebyggelse och grönska, avstånd och topografi. Efter granskningen har justeringar gjorts av föreslagen byggnation, läs mer under rubrik "Ändringar av planhandlingarna" i denna handling.

Föreslaget vårdboende

Flera yttranden har rört vårdboendets placering. Justeringar har gjorts efter samrådet för att förbättra samspelet med befintlig bebyggelse i öster. Byggrätten för vårdboendet har flyttats västerut, sidorna på översta våningen har justerats så att

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

teknikutrymmen skjuts västerut, nacken skjuts västerut och den bredare ”midjan” runt byggnadens hörn har tagits bort. Olika placeringar av vårdboendet har studerats i arbetet (ett arbetsmaterial som visar processen presenterades vid platsbesök för de närboende). Bedömningen är att föreslagen placering är det bästa alternativet utifrån en helhetsbedömning av bebyggelsekaraktär, topografi, värdefulla träd, angöring, gång- och cykelstråk i väster samt trafikflöden inom planområdet.

Bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar att denna ska vara minst ett visst antal grader (30 grader för byggrätterna i nordost och 15 grader för byggrätterna i sydost). Detta för att ett för högt värde för takvinkel skapar negativa sol- och skuggeffekter för bebyggelsen i öster. Planbeskrivningen har justerats för att göra detta tydligare.

Kommunen kommer att se över möjligheten att uppföra lämpliga avgränsande element så som exempelvis plank eller vegetation, i området mellan vårdboendet och bebyggelsen längs Plommongränd i öster. Detta studeras i den efterföljande projekterings- och gestaltungsprocessen inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger intentioner för kommunens framtida markanvändning. En ny översiktsplan antogs 2017, men under större delen av planprocessen har kommunens tidigare översiktsplan varit vägledande. Området har dock länge pekats ut som lämplig för bebyggelse. När den nya översiktsplanen antogs 2017 gjordes förutsättningarna för området ännu tydligare. I den gällande översiktsplanen pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utvecklas med tät bebyggelse.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med både tidigare och nu gällande översiktsplan i den mån att platsen i båda pekats ut som lämplig för bebyggelse. Detaljplaneringen utgör sedan alltid en egen lämplighetsprövning, översiktsplanen är vägledande.

Gestaltning

Parallellt med planarbetet bedrivs en diskussion kring gestaltning, materialval och arkitektur. Det är av stor vikt att området får en hög kvalitet. Kommunen bedömer att föreslagna bebyggelsevolymerna är lämpliga och att gestaltningen av byggnaderna inom planområdet har bearbetats under planprocessen till en nivå som känns lämplig för platsen.

Det politiska direktivet för Apelvägen har varit att utgå från delar av trädgårdsstadens program samt att snegla på de historiska miljöerna och anpassa till miljön kring Strandtorget – men inte att utforma med specifikt slottet i åtanke. Det anser vi 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 ett formspråk av sin tid, även om det självfallet ska smälta in bra mot omgivningen.

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 slottet i och med puts, vindsvåningar och plåttak. En annan mycket viktig del i utformningen av projektet har varit att anpassa strukturen så mycket som möjligt efter befintlig natur.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lamellerna behövs som bullerskydd mot Tyresövägen. Samtidigt bildar de en helhet med centrumet. Övriga hus är placerade med hänsyn till nivåskillnaderna och fristående för att kunna minimera sprängning och behålla mer natur.

I detta fall har kommunen beslutat att gå vidare med det detaljplaneförslag som finns. De illustrationer som redovisades när detaljplanen var på samråd och granskning har inte varit avsedda att beskriva den slutgiltiga gestaltningen, varken för bebyggelse eller omkringliggande ytor, utan har syftat till att visa projektets omfattning och kvalitetsnivå i gestaltningen. En sammanfattning av de viktigaste gestaltungsprinciperna har gjorts i bilaga tillhörande planen. Kvalitetsprogram med mer utförliga beskrivningar har tagits fram som bilagor till de avtal som tecknas mellan kommun och byggaktör.

Hållbarhet och kvalitet i byggnation

Hållbarhet är ett prioriterat område som övergripande genomsyrar kommunens arbete – på flera olika plan och på många sätt – i budget, mål och visioner. Dock lyfts i flera yttranden detaljerade frågor om hållbarhet som inte är planfrågor. Det är frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med en detaljplan. Flera av dessa frågor är inte heller lämpliga att reglera/kräva i avtal av olika slag då det kan finnas flera alternativa lösningar som under tid kan utvecklas. Kommunen styr inte byggtekniken i detaljplaneprocessen men rekommenderar alltid miljövänliga metoder och byggtekniker. Detta görs bland annat i arbetet med rådgivning vid bygglov samt utveckling av kvalitetsprogram som bilaga till de marköverlåtelseavtal som kopplas till planprojektet.

Infrastruktur, trafik och parkering**Svar****Gator och Trafik**

Nybyggnation genom förtätning är kostnadseffektivt utifrån ett samhällsperspektiv när det som här planeras med närhet till befintlig infrastruktur med väg- och ledningsnät, kollektivtrafik, handel, förskolor och skolor. En stor del av områdets lämplighet för bostäder bygger på en god tillgång till kollektivtrafik och närheten till Strandtorgets serviceutbud, vilket underlättar för fotgängare och cyklister.

Kommunen är medveten om trafiksituationen, problem med köer under vissa tider och de kumulativa effekterna av projekt längs med Tyresövägen. Det är starka argument för det stora projekt som pågår med förbättringar längs Tyresövägen. Kommunen har tagit fram ett åtgärds paket för Tyresövägen som ska förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på vägen fram till år 2020. Kommunen gör återkommande mätningar av köerna (senaste genomfördes hösten 2016) på Tyresövägen för att se hur långa kötiderna är och vart köerna bildas. Dessa mätningar och kommunens analyser har visat att det finns utmaningar vid cirkulationsplatsen vid Petterboda. Därför är åtgärder vid denna plats prioriterade och framtida åtgärder österut, inklusive ett tredje körfält, är planerade i framtiden för att ytterligare förbättra framkomligheten på Tyresövägen. Parallellt med detta utreder kommunen möjligheten att sammankoppla cykelväg, gc-vägar under körbanan och upprusta busshållplatser. Detta innebär en ökad framkomlighet för alla trafikformer. Avsikten är att flera åtgärder ska påbörjas och förhoppningsvis färdigställas innan byggnation färdigställs.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I alla nya planer som tas fram längs Tyresövägen reserveras ett område närmast vägen för en framtida breddning. Så även i detta planförslag, även om det inte direkt hanterar trafikfrågorna på Tyresövägen. I planarbetet har trafikfrågan fördjupats efter samrådet; situationen kring Prästgårdsvägen och Apelvägen har studerats och belastningen av befintlig cirkulationsplats i nordväst har beräknats. Trafikflöden räknats upp och områdets påverkan på trafikflöden tagits fram och kompletterar i vissa delar planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att dessa studier av flöden visar att kapaciteten på Tyresövägen inte kommer att överbelastas som konsekvens av genomförande av planen.

Synpunkter på kollektivtrafik – kapacitet, turtäthet och kvalitet – hänvisar vi till de aktörer som ansvarar för denna, på länsnivå såväl som privata aktörer. Kommunen kan endast säkerställa att nödvändig infrastruktur för dessa färdssätt utvecklas samt att den är tillgänglig. Vi arbetar löpande för en förbättrad kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Tyresö kommun har en uttalad ambition och strategi att arbeta med behovsstyrda parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) för en miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Närheten till kollektivtrafik och serviceutbud kan minska behovet av bil och därmed behovet av parkeringsplatser för bil. En andel av lägenheterna inom det norra planområdet planeras vara enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering.

Parkeringen för den nya bebyggelsen är tänkt att anordnas inom kvartersmark i underjordiska parkeringsgarage. Att parkeringsbehovet ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på byggaktören. Där räknas även besöksparkeringar, tillgänglighetsanpassade parkeringar och cykelparkeringar in. Kommunen bedömer därför risken för olämplig kantstensparkering i övriga delar av området som liten.

Kommunen ställer krav på att byggaktörerna ska arbeta fram effektiva parkeringslösningar. Frågor kring parkering utarbetas i detalj i avtalsprocessen och studeras sedan i bygglovprövningen, de fastställs inte i planregleringen.

Kommunen är medveten om att infartsparkeringarna under vissa tider är högt belastade. Under våren 2018 har infartsparkeringar reglerats om för att försvåra för boendeparkering på dessa platser. Regleringen innebär att parkeringsförbud införs under natten. Befintliga infartsparkeringar kommer att optimeras för att skapa några fler platser i Tyresö strand och vid Tyresö Skola. Vidare arbetar kommunen aktivt med att utveckla och utöka infartsparkeringar överlag utmed Tyresövägen.

Störningar under byggskedet**Svar**

Eventuella störningar under byggnation styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I dessa framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats bör bedöma störningspåverkan på omgivningen, genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning. Vid behov av sprängningsarbete ska detta utföras av en certifierad sprängare. I samband med sprängning sätts vibrationsmätare in för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas. Byggaktörerna är skyldiga att ta fram en riskanalys för vibrationer inför byggnation

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

samt bedriva byggarbeten på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Lösningar för parkering under byggtiden tas fram i och med ovan nämnda processer, som en del av bygghandlingarna. Bedömningen är att det finns ytor och alternativa möjligheter att ordna detta under den tid som byggnationen beräknas pågå. Kommunens bedömning är att även frågor kring buller, avrinning och behov av tillfälliga åtgärder för hantering av dagvatten under byggnationen kan hanteras på detta sätt.

Buller**Svar**

Buller definieras i regel som ett ljud som upplevs störande. Vid planens framtagande gäller förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som föreskriver vissa normer och regler för buller. Dessa nivåer har varit utgångspunkten i planarbetet. Den bestämmelse om buller som föreslogs i granskningshandlingen har reviderats till antagandet i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Dessutom har kompletterande studier utförts för att säkerställa att nivåerna kan klaras i planområdets samtliga delar. Planområdet kan bebyggas på olika sätt och det finns olika tekniska lösningar för att minska bullerpåverkan. Därför är bedömningen att föreslagna planbestämmelser, tillsammans med prövningen i bygglovskedet, är tillräckliga för att säkerställa en god ljudmiljö i planområdet.

Beskrivningen av konsekvenser i planbeskrivningen fokuserar på ljudmiljöer inom planområdet. Bedömningen är att planförslaget endast ger upphov till viss ökning av buller för närliggande bebyggelse i form av trafikbuller. Dock är denna trafikökning så pass begränsad att bullervärden inte bedöms överskridas som konsekvens av ett genomförande av planen. För befintlig bebyggelse utom planområdet gäller att bullerfrågan prövas vid bygglov i det skede när en förändring är aktuell att pröva (exempelvis om- och tillbyggnad). I annat fall får den som upplever störning inkomma till väghållaren om mätning och ev. diskussion om bullerdämpande åtgärder.

Gällande störningar från nya utomhusmiljöer är kommunens bedömning att dessa inte kommer att bli så pass stora att det är aktuellt att justera planförslaget.

Avtal, program och ansvar**Svar**

Parallellt med planarbetet har arbetet med marköverlåtelseavtal drivits. Avtalen färdigställs inför antagande. Planprojektet utreder lämpligheten i föreslagen markanvändning, dess skala och omfattning. Men själva byggnationen är tänkt att utföras på ett visst sätt och den detaljerade arkitektoniska gestaltungs- och projekteringsprocessen omfattas inte av samma lagrum och krav som planarbetet. Eftersom kommunen är markägare så är avtalet inte att betrakta som ett exploaterings- eller markanvisningsavtal. Därför finns det heller inga krav på att redovisa det i planhandlingarna och det är heller inte föremål för att lämna synpunkter inom ramarna för planarbetet. Det har funnits en ambition om att ett

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

utbud av hyresrätter ska skapas i området, men i syfte att möjliggöra en flexibilitet över tid styrs detta inte i planen eller avtalet.

Inför detaljplanens granskningsskede togs två kvalitetsprogram fram av byggherrarna (för norra respektive södra delen av planområdet). Kvalitetsprogrammen styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggaktör. Detta görs för att säkerställa att kvalitéer och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammen styrs till exempel fasadernas utformning (kulör, material), hur parkeringar kan utformas och gårdens gestaltning. Dessa utgör sedan bilagor till marköverlåtelseavtalet.

Delar av det övergripande kvalitetsprogrammet för trädgårdsstaden kommer att tillämpas. Programmet är dock endast rådgivande och kommunen måste också förhålla sig till den nya översiktsplanens intentioner om förtätning kring kommundelscentrumet i norr samt det strategiska läget intill Tyresövägen som kollektivtrafikstråk. Kommunens bedömning är att projektet utgör ett komplement till den mer klassiska trädgårdsstaden via en typisk centrumutveckling av Strandtorget i norr. Det är inte en bebyggelse som med begränsad skala ska smälta in i trädgårdsstadens organiska strukturer med villamattor. Den bör istället betraktas som ett modernt uttryck som ska präglade nutidens bebyggelsestil och utgöra ett mer stadsmässigt komplement till befintlig bebyggelse.

De nya kvalitetsprogrammen ska trygga kvaliteten på ett juridiskt hållbart sätt och kommunen har idag bl.a. högt ställda krav på hållbart byggande och grön utformning när det gäller var av material och byggmetoder. Byggherrarna åläggs även ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet.

Kommunen har rätt att, i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan, lösa in privatägd mark. Fastighetsägare som påverkas av dessa intrång har då rätt till ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär att det finns behov av att lösa in privatägd mark.

Gällande frågor kring värdeminskning är kommunens bedömning att fastighetsvärden i området överlag rent ekonomiskt kommer att öka då fler ekonomiskt värdeskapande funktioner skapas i området samt att det blir en sydlig förlängning av utpekade kommundelscentrum. Enskilda fastigheters värden är i regel inte dimensionerande och styrande för stadsplanering på ett övergripande plan. Däremot kan upplevda boendekvaliteter påverkas negativt i viss utsträckning i alla slags byggprojekt; som exempelvis upplevelse av ökad insyn, mindre grönska och mer trafik.

Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska betalas ut. Med planskador menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas kan detaljplanen inte antas. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Kommunens bedömning är att denna detaljplan inte orsakar några planskador. Värdeeffekterna ska då istället prövas för avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunens bedömning är att bostadsbehovet som allmänt intresse väger tyngre än vissa försämringar av enskilda upplevelsevärden. De bedöms inte påverkas så mycket att fastigheternas ekonomiska värde väsentligt påverkas negativt.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Alla inkomna yttranden (tillsammans med bilagor) finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandena har sammanfattats och beskrivs i korta drag i punktform för att göra dokumentet med hanterbart. Dock lyfts alla framförda sakfrågor. Synpunkterna i inkomna yttranden har sammanställts och redovisas i avsnitten "Statliga och regionala myndigheter och förbund", "Företag och intresseorganisationer", "Ledningshavare", "Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet" samt "Övriga enskilda". För svar på synpunkter som är vanligt förekommande hänvisas till samlade formuleringar under rubriken "Ämnesvisa synpunkter och svar". För att öka läsbarheten har varje yttrande givits ett nummer vilket motsvarar det nummer som yttrandet kronologiskt har fått i kommunens verksamhetssystem.

Statliga och regionala myndigheter och förbund**Yttrande 190, Luftfartsverket**

Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 231, Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 316, Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet

***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Lantmäteriet har inkommit med två yttranden. Det första avser samrådshandlingarna (mars 2017), tolkas som ett tillägg till tidigare lämnat yttrande och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan, råd om kartans ålder
- Huvudmannaskap på plankartan
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Garage saknas som planbestämmelse
- Bestämmelse om byggnad ovan mark saknas
- En redovisning av text kring fastighetsbildning
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om gällande planer
- Tydligare information om ledningsflytt
- Tydligare information om ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder
- Beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om exploateringsavtal

Det andra yttrandet avser granskningshandlingarna (oktober 2017) och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan (samfälligheter saknas) och råd om dess ålder
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Planbestämmelser i tabell är inte synkade
- Information om marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser kring hyresavtal och rivning
- Ställningstagande kring rättigheter och eventuella ersättningsfrågor
- Mer information om gällande planer

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Antalet parkeringsplatser är inte reglerat på plankartan

Svar: En del synpunkter som lyfts är redan åtgärdade i förslaget till granskning. Kvarstående föreslagna information och förtydliganden införs i planhandlingarna i enlighet med yttrandena och grundkartan har uppdaterats av kommunen. Planområdet justeras så att gällande plan 267 inte längre berörs. Gällande utredning av rättigheter har sådan framställts efter granskningen. Gällande reglering av antalet parkeringsplatser är bedömningen att detta inte är lämpligt då flexibilitet i frågan prioriteras högre. Kommunen bedömer därmed att frågorna i båda yttrandena är tillgodosedda.

Yttrande 368, Södertörns brandförsvarsförbund

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns brandskyddsförbund menar att ”utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning inte är dimensionerande utan att detta anordnas med hjälp av byggnadstekniska lösningar (en mer robust lösning)” samt att sprinkler kan krävas för vissa verksamheter som planförslaget tillåter (vilket kan ge konsekvenser för kapacitet i vattennätet).

Svar: Noterat, detaljerade lösningar studeras i bygglövskedet. Gällande kapacitet är bedömningen att kapaciteten i vattennätet är tillräcklig för lösningar med sprinkler.

Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF, menar att:

- Ytterligare rening krävs för dagvattnet för planområdet
- Information bör införas i planbeskrivningen kring slam- och oljeavskiljare i parkeringsgarage
- Frågan om byggbuller bör beskrivas

Svar: I arbete med dagvattenutredningar har mängder dagvatten studerats samt olika tekniker för fördröjning och rening. I utredningarna anges platsens förutsättningar, topografin, infrastrukturen samt exempel på vilka slags åtgärder som kan krävas för att ombänderta dessa vattenmassor. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minimera påverkan på recipienten på ett rimligt sätt utifrån förutsättningarna. De framtagna riktlinjerna och kommunens dagvattenhanteringsplan har följts i detta projekt och fastighetsägare ansvarar för lösningar inom kvartersmark. Det pågår dock en dialog för utveckling och kommunen har haft möte med SMOHF. Det kan sägas vara aktuellt att i framtiden se över dessa riktlinjer, men kommunens bedömning är att det inte är aktuellt att göra detta inför detta projekt. Om det på sikt är aktuellt att öka reningsgrad eller vattenvolym är bedömningen att det finns olika tekniska lösningar som kan inrymmas inom planreglerade ytor i planområdet. Därför finns ingen anledning till att justera planförslaget utifrån högre krav på dagvattenhantering. Informerande text om slam- och oljeavskiljare respektive byggbuller införs i planbeskrivningen. Se även stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar och i viss mån övriga besvarade synpunkter.

Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Statens geotekniska institut, SGI menar att stabilitetsförhållanden i den norra delen av planområdet inte har utretts för att risken för ras och skred ska minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Under granskningen visade det sig att alla nödvändiga delar av utredningsmaterialet inte varit tillgängligt för SGI i bedömningen. Efter att ha mottagit samtliga delar av utredningarna har SGI meddelat kommunen att materialet är tillfredställande och att man inte längre har några synpunkter.

Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Länsstyrelsen menar att det inte finns skäl att upphäva beslutet att anta planen under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- Redovisning behövs av hur nivåer av maxbuller kan klaras för byggnad vars gavel vetter mot Tyresövägen
- Tabell över hur bullerskydd ska utformas behöver justeras
- Planbestämmelse om buller behöver justeras
- Instämmer i synpunkter från SGI och lantmäteriet

Svar: Utredningsmaterial för buller har reviderats och planhandlingarna justeras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter gällande bullerfrågorna. Gällande synpunkter från SGI och lantmäteriet, se besvarande av dessa synpunkter.

Företag och intresseorganisationer**Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening**

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Tyresö Hembygdsförening upplyser om närheten till Alby naturreservat och anser att övergången från stadsbebyggelsen vid strandtorget och naturreservatet blir mjuk. Information om rapporten ”Attraktiva Alby”, naturreservat och nationalpark framförs samt att föreningen utgår från att kommunen tar hänsyn till rapportens utvecklingsplan.

Svar: Kommunen anser att entréerna till naturreservatet är viktiga att utveckla, något som sker inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Bedömningen är att planen kan genomföras utan att möjligheterna att utveckla entréerna till naturreservatet påverkas negativt. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen vilken lyfter dessa värden.

Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Naturskyddsföreningen Tyresö menar att:

- Vissa åtgärder bör vidtas (vissa förslag lämnas, exempelvis vegetationstak och faunadepåer) för att stärka biologisk mångfald och spridningsvägar för djur och växter
- Området bör bebyggas med klimat-neutrala hus och att hårdgjorda ytor utförs med genomsläppliga ytbeläggningar i möjligaste mån
- En utbyggnad av kollektivtrafiken bör föregå bostadsbyggnation
- Flera åtgärder bör vidtas i byggnadsteknik och funktioner i flerbostadshus (exempelvis tvättstugor, bilpooler, växtväggar och odlingslådor)
- Exploateringen bör förbättra dagvattenhanteringen för att påverka recipienten positivt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Namnet på ”Skogstorget” är missvisande
- Flera klimatfrågor aktualiseras och en övergripande strategi och MKB för bostadsbebyggelse i Tyresö föreslås föregå vidare bostadsprojekt.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Dagvattenhantering

Se besvarade synpunkter i yttrande 374. Det bedöms inte möjligt att med åtgärder i detta enskilda planområde påverka recipienten positivt i den meningen att dess övergripande status kan påverkas. Dock kan påverkan på recipienten minimeras med föreslagna åtgärder.

Namnsättning

Gällande populärnamn på planerade privata platsbildningar på kvartersmark har kommunen inga synpunkter.

Övergripande klimat- och trafikfrågor

Dessa frågor hanteras i den översiktliga strategiska planeringen och de bedömningar av miljökonsekvenser som där tagits fram.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Pannåns samfällighetsförening menar att:

- Det är positivt med utbyggnation i Tyresö strand men att ett helhetsperspektiv saknas
- Infrastrukturen är fel dimensionerad sett till trafikflöden
- Sammanlagd bullerpåverkan med flera projekt blir större
- Täthet kan riskera att ytor med natur och rekreation försvinner vilket minskar tillgänglighet, värde och trivsel
- All nybyggnation/nyinflyttning bör stoppas tills infrastruktur utvecklats och trafikproblem lösts
- Satsning på gång- och cykelväg är bra men inte realistiskt att alla ska gå och cykla, ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås
- Hänsyn inte tagits till den stora mängden inkomna yttranden från privatpersoner – i synnerhet kring infrastruktur samt att de är redovisade på ett missvisande sätt
- Det kan ifrågasättas att plankonsult tillåts utgöra kommunens planarkitekt och att inga kommunala tjänstemän står med under medverkande
- Vissa underlag (markteknisk undersökningsrapport och trafikuppgifter) inte finns med bland granskningshandlingarna
- Planeringen stämmer inte med beskrivning på kommunens hemsida
- Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden är mycket bra men förslaget ligger inte i linje med detta eller befintlig bebyggelse
- Bebyggelsen kommer upplevas som högre belägen, inte småskalig och i strid med området i övrigt
- Fem våningars punkthus är olämpligt, en sammanhängande byggnadskropp mot norr (och glaskomplex i söder) förstör stilen i området. Man motsäger sig starkt ett 4-vånings glas- och stålkomplex som inte smälter in
- Bedömningar om planförslagets påverkan kan ifrågasättas och hävdas vittna om avsaknad av helhetssyn
- En påverkan på trafik saknas trots att problem finns och trafiken inte tros minska

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- PBL och rapport från länsstyrelsen kan citeras och att kommunen hävdas agera på ett sätt som myndigheterna utpekar som "inte förenligt med ett hållbart samhällsbyggande"
- Bostäder inte bör användas som bullerskydd och andra funktioner istället är lämpliga i två plan (handel, service och idrott) samt att förtäta genom fler trädgårdsstadsområden med låga hus (ej flerbostadshus)

Sammanfattningsvis föreslår föreningen till kommunen att:

- Inte bygga innan Tyresövägens trafikproblemen lösts och kollektivtrafiken säkrats
- Ingen byggnation bör tillåtas i anslutning till matarvägar likt Tyresövägen (utöver sådant som inte störs av buller)
- Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden i modern tappning bör följas (i max tre våningar)
- Fortsätta Strandtorgets lågmälda stil
- Vårdboendet bör flyttas (till södra alternativt norra delen av planområdet)

Föreningen lyfter Tyresö strand och trädgårdsstaden som ett mycket trevligt område och Strandtorget som lyckat.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Helhetsperspektiv

Bedömningen är att ett helhetsperspektiv för planeringen utvecklas i kommunens översiktsplan på ett tillfredställande sätt som underlag för planprojekt i Tyresö.

Sammanfattade synpunkter

Gällande sammanfattande av inkomna synpunkter är det en teknik som kommunen använder i planeringen i syfte att göra materialet enklare och mer relevant, det är inte avsikten att ändra innehållet i synpunkterna utan att sammanfatta och sortera dem för ett tydligare svar. De handlingar som nämns som bilagor är offentliga handlingar och finns i sin helhet att tillgå på kommunen om intresse finns.

Trädgårdsstaden

Bedömningen är att projektet utgör ett komplement till trädgårdsstaden i en centrumutveckling av Strandtorget i norr.

Byggnader som bullerskärm

Vissa byggnader är mer bullerutsatta än andra men de utgör inte primärt funktionen som bullerskydd utan lämpliga bostadsmiljöer med vissa sekundära avgränsande effekter för andra områden.

Placering vårdboende

Bedömningen är att placeringen av vårdboendet utgör en lämplig placering i området utifrån tillgänglighet, angöring, miljö och natur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Hyresgästföreningen Tyresö menar att:

- Det måste byggas många bostäder inom de närmaste åren
- Det ska byggas en större andel hyresrätter, eftersom Tyresö har en stor övervikt av privata bostäder. För att få en bättre balans mellan boendeformerna anser man att det bör byggas mer än 50% hyresrätter.
- Infrastrukturen måste förstärkas i takt med byggandet samt att hänsyn måste tas till de boende under byggtiden, så att störningarna minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Kommunen instämmer i att bostäder är angeläget. Gällande frågor kring infrastruktur, störningar under byggtiden, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de hyfta frågorna finns.

Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Villaägarna Haninge-Tyresö menar att:

- Förslaget innebär en för hög exploateringsgrad sett till områdets karaktär, befintlig bebyggelse och den känsliga kulturhistoriska miljön
- Föreslagna bygghöjder borde tas ner och att byggnader i högre grad anpassas till bebyggelse i närområdet
- De nya kvalitetsprogrammen omkullkastar syftena i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som hittills reglerat utbyggnaden i området på ett varsamt och stilfullt sätt
- Kommunens satsning på gång- och cykelvägar (GCV) är bra men att majoriteten av de som bor i Tyresö strand och östra Tyresö sällan väljer cykel för arbetsresor då de arbetar utanför kommunen.
- Det behövs ytterligare trafikseparerad utbyggnad av GCV till och från skolor och förskolor
- Kommunens strategi att begränsa bilinnehav genom låga parkeringstal är bristfällig (utifrån byggnaders livslängd och behovet av bil) och att själva behovet av bil inte kommer minska (välståndsutveckling och övergången till eldrift)
- Utbudet kring Strandtorget är begränsat och oftast kräver resor till Tyresö C.
- Kommunen missar de kumulativa effekterna av trafik från alla projekt längs Tyresövägen och att detta leder till trafikstockningar och andra miljökonsekvenser
- Ett tredje körfält till Tyresövägen samt en fortsatt utbyggnad av infartsparkeringar (sett till ökning av olämpliga parkeringar i området) borde prioriteras
- De tänkta marköverlåtelseavtalens innehåll och konsekvenser ska framgå i handlingar vilket saknas planbeskrivningen samt att detaljplanens konsekvenser därför inte kan anses vara ordentligt beskrivna (enligt PBL). Man föreslår att dessa avtals innehåll i stora drag redogörs för, eller tas med som bilagor i planhandlingarna
- Enbart konsulter verkar ha arbetat med planläggningen som tjänstemän i planarbetet och att bristen på lokal anknytning till Tyresö och dålig lokalkännedom är uppenbar. Vissa beskrivningar om området idag sägs vara felaktiga
- Plankartan väsentligt ändrats sedan samrådet, med högre bygghöjder på flera byggnader samt större tillåten byggnadsarea, utan att detta påpekas i skrift i handlingarna. Man lyfter att punkten ”e4” på plankartan saknar förklaring och rekommenderar en bättre samordning och kvalitetssäkring
- Handlingar som presenteras för allmänheten i samråd och granskning bör göras så lättförståeliga som möjligt och ge en så korrekt bild som möjligt
- Flera enskilda som idag bor i anslutning till planområdet får sina intressen kraftigt åsidosatta och löper stor risk att drabbas av planskada på sina fastigheter i form av kraftig skuggbildning, inskränkt utsikt samt insyn
- Byggnadsarbetare kommer att parkera sina bilar i området under mycket lång tid och att detaljplanehandlingarna ska reglera hur dessa bilar skall parkeras

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Bullerstörningarna inte uppfyller Boverkets riktlinjer som nu gäller och inte heller kommunens tidigare uttalade målsättning att minska bullerstörningarna för nya bostäder
- Kommunens beskrivning av att det finns komplett service vid Strandtorget inte stämmer
- Detaljplanen har en betydande inverkan på trafikproblemet längs Tyresövägen
- Uttalandet om ”ytterligare minskade våningstal” är otydligt då man inte sett några reducerade bygghöjder eller våningstal under planprocessen
- En definition av bilpool saknas och frågar sig om det finns lagstöd för speciella parkeringsplatser för ”bilpoolsbilar”?
- Det finns minst två olika versioner av granskningshandlingarna och att de har ändrats löpande under granskningsperioden. Detta finner man förvånande och försvårande samt menar att det skapar risk för förvirring, oklarheter, olika uppfattningar och tolkningar o.s.v. Man menar att senare granskning, revision, ansvarsutkrävande eller t.o.m. rättslig prövning kan försvåras
- Beteckningen e4 i Plankartan inte finns definierad
- Kommunen inte har beaktat den stora mängd samrådsyttranden med kritik av den alltför höga exploateringsgraden, höga och stora hus samt att gestaltningen saknar närmare anknytning till närmiljön och området. Man betonar att kommunen tvärtom exempelvis har ökat maximala nockhöjder och tillåten byggnadsarea för flertalet byggnader har ökat avsevärt sedan samrådet.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Hållbara transporter

Gällande satsningar på hållbara transporter och i synnerhet gång- och cykeltrafik är kommunens bedömning att det är av stor vikt att satsningar på dessa prioriteras. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner. Kommunen instämmer i behovet av säkra skolvägar och det är ett arbete som drivs fortlöpande inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Ändringar efter samråd

Gällande ändringar av plankartan efter samråd har ambitionen varit att förenkla och förtydliga planförslaget för att öka läsbarhet och underlätta bedömningar och tolkningar vid myndighetsutövning. Gällande bestämmelsen e4 har denna tagits bort.

Service

Gällande service har det i planhandlingarna uttryckts att det vid Strandtorget finns inslag av service och att detta är en faktor som motiverar exempelvis ett lägre parkeringstal. Kommunen bedömer att utbudet av service vid Strandtorget är av god kvalitet som komplement till större utbud av service i andra delar av Tyresö.

Bilpool

Gällande termen "bilpool", som angavs som del av svar kring parkeringsfrågan i samrådsredogörelsen samt i detta utlåtande, avser kommunen de vanligt förekommande lösningarna där en begränsad mängd bilar i en konstellation kopplat till fastigheten kan hyras av de boende. Termen nämns inte i de övriga planhandlingarna och behöver inte definieras juridiskt i planhandlingarna då frågan enligt kommunens bedömning varken ska eller bör regleras där. Frågor kring parkering diskuteras i detalj i avtalsprocessen och bearbetas sedan i detaljprojektering och bygglovprövning, dessa fastställs inte i planregleringen. Parkeringsbehov för kvartersmarkens markanvändning ska dock alltid lösas på denna kvartersmark.

Justeringar av handlingar

Gällande granskningshandlingarna så är det naturligt att dessa ändras löpande vartefter olika justeringar diskuteras. En plankarta är inte en juridiskt bindande handling förrän den vunnit laga

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

kraft, tills dess utgör det en handling som kan påverkas och justeras tills politiskt beslut fattas. I vissa fall är det aktuellt att genomföra administrativa justeringar under planprocessen, för att exempelvis rätta till fel eller göra förtydliganden för ökad läsbarhet. Bedömningen är att revideringar under granskningen är en naturlig del i planarbetet.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Ledningshavare**Yttrande 310, Vattenfall**

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Vattenfall AB menar att de ska kontaktas av byggherrar i god tid, att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet då närmsta anslutningspunkt finns 200 m norr om området.

Svar: Noterat, information införs i handlingarna

Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet**Yttrande 202, Tyresö 1:469**

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Tyresövägen inte är trivsamt längre, trafiksituationerna med de långa köerna är inte hälsosamma för miljön eller människor
- Kommunen byggs sönder
- Olämpligt möte med höga hus intill befintliga
- Det finns besvikelse över utvecklingen
- Krav saknas på att ny bebyggelse ska anpassas
- Man bör bygga mindre och lägre

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 276, Fruktrådet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Man inte har något emot att det byggs i området men att femvåningshus mitt emot Strandtorget är opassande både i stil och vad kommunen klarar av (max tre våningar i passande stil)
- Höghus intill befintlig småskalig bebyggelse passar inte
- Tyresö Strand redan är överbelastat sett till köer, fulla bussar som kan ta dubbelt så lång tid, fulla infartsparkeringar och långa köer till skolor

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 300, Frukträdets 28

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Det kan ifrågasättas hur noga skuggstudien och solförhållanden är kalkylerad och om det arbetet gjorts utifrån befintlig vegetation
- Det kan ifrågasättas om procentuella uträkningar gjorts med mängd byggnation sett till områdets storlek
- Denne inte motsäger sig bebyggelse på angiven plats
- En viss garanti måste ges angående arkitektur samt solförhållanden mot att inte i byggprocessen bestämmer sig för att öka byggnationen
- Sprängning kan vara nödvändigt, att det kan leda till sättskador på omgivande bebyggelse och att det kan ifrågasättas vem som ersätter eventuella skador
- Trafiksituationen inklusive kollektivtrafik på och längs Tyresövägen måste åtgärdas innan någon mer utbyggnad planeras
- Under byggskedet kommer området påverkas negativt och ifrågasätter hur kommunen garanterar att stor påtaglig skada undviks
- Det kan ifrågasättas om arbete kommer utföras på kvällar samt helger och om byggplatsen kommer att avskärmas

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Sol- och skuggstudier

Arbetet med sol- och skuggpåverkan har gjorts utifrån föreslagen byggnation. Den befintliga vegetationen studeras i regel inte på samma sätt som byggnation då denna inte regleras i plan och därför inte utgör en likvärdig fysisk påverkan över tid.

Procentuell byggnation

Exploateringsgraden har bedömts löpande under projektet. Planförslagets byggrätter omfattar totalt 7920 kvm BYA vilket motsvarar knappt 40 % av kvarteretsmarken i planområdet. Bedömningen är att denna andel sett till volymer, avstånd och läge är en lämplig exploatering i området - främst mot bakgrund av projektets roll som utökning av stadsdelscentrum i norr.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 304, Frukträdets 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Politikerna inte fäst någon större vikt vid inkomna synpunkter trots löften om att kunna påverka
- Dagens trafiksituation innebär mycket trafik, långa köer, fulla infartsparkeringar och ståplats på bussar.
- Utbyggnaden av Tyresövägen måste vara klar innan bygget på Apelvägen startar
- En vårdcentral behövs men lyfter oro för att parkering ska bli ett problem och att frågan måste lösas innan byggnation
- Den förra översiktsplanen pekar ut "främst" vårdcentral mm, att bostäder i området innebär högre hus i ett område med småskalig bebyggelse, att äldreboendet blir som en vägg mot befintliga hus vilket skapar skuggor, insyn och värdeminskning. Exploateringsgrad och våningsantal föreslås sänkas med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

hänsyn till slottet och kringliggande bebyggelse. Kommunstyrelsens ordförande sägs ha lovat detta.

- Äldreboendet föreslås flyttas ut mot Prästgårdsvägen (eller söder om Apelvägen) för att minska störningarna
- Det pågående bygget vid Strandallén/Videvägen är ett dåligt referensexempel som man bör undvika
- Nybyggnation bör anpassas och följa Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden vilket annars körs över med specifika Kvalitetsprogram för respektive byggnadsprojekt. Föreslagen bebyggelse saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott och intilliggande villabebyggelse vilket skapar olämpliga kontraster
- Högre hus och känsla av miljonprogram minskar värden för livskvalitet. Kommunen måste sansa sig, lyssna på medborgarna som värnar om befintliga värden i bebyggelsen och föra en dialog
- En värdeminskning sker för grannhusen. Kompensation och eventuell påverkan från sprängarbete för underjordiska garage lyfts
- Det är odemokratiskt att sälja lägenheter innan planen är beslutad, kommunen bör göra om och göra rätt

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 329, Frukträdet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet ska tas om och att en ny samrådsredogörelse presenteras
- Vederbörande ska bli sakägare
- Sökande för bygget ska stå för framtida eventuella rättegångskostnader
- Nuvarande förslag gör att dennes fastighet hamnar i skugga
- Vattenavrinning från kommande byggen påverkar dennes fastighet då underliggande berg gör begränsar möjlighet till dränering
- Buller från arbetsplatsen kan orsaka störningar
- Buller från exempelvis Tyresövägen kan störa mer beroende på placering av nya byggnader
- Ljud från nya öppna utomhusytor kommer orsaka störningar
- Sprängning kan orsaka rörelser i husgrund
- Trafikläget längs med Tyresövägen morgon/kväll är oroande, att vägnätet bör byggas ut och kommunikation med bussar bör förbättras
- Skapande av parkeringsmöjligheter för allmänheten i närområdet är oroande och att det redan finns väldigt lite möjlighet att parkera sin bil som besökare
- Kommande bygge måste harmonisera i storlek och utseende med övriga fastigheter i närområdet. Nuvarande plan riskerar att förfula hela området.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 333, Frukträdet 27***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Kommun inte bör bygga så stort och högt i anslutning till låg befintlig bebyggelse
- Denne förkastar nuvarande förslag och framför återigen vissa frågor och synpunkter vilka kommunen delvis eller helt avstått från att besvara
- Planer och volymer är svåra att förstå och fotomontage hade varit lämpligt, i synnerhet de högre delarna av förslaget
- Höjning av vårdboendet minskar effekten av att det flyttats västerut och att vissa byggrätter ökats, i vissa fall med 20 %
- Handlingarna innehåller många och grava faktafel, är slarvigt utformade och inte ger någon möjlighet att bilda sig en god uppfattning om projektet. De är även "förskönande" då vissa frågor utelämnats
- Samrådshandlingarna levererades för sent inpå samrådstidens upphörande
- Sol och skuggstudie saknas för stora delar av året samt helt för Strandtorget
- Man i handlingarna inte nämnt Plommongränd
- Man enligt Geoteknik PM inte ska schakta bergmassor mer än 0,5 meter och undrar hur det underjordiska garaget ska byggas
- Tilltänkt bebyggelse beskrivs som 3-7 våningar i ett av Wallenstams dokument vilket inte framgår av planhandlingarna
- Ny översiktsplan beslutades efter att tiden för synpunkter gått ut vilket innebär att den äldre översiktsplanen fortfarande gällde.
- Förklaring för bestämmelsen e₄ saknas
- Avtal om plan och exploatering inte redovisas i handlingarna vilket omöjliggör insyn och åsikt
- Konsekvenserna för detaljplanen inte är ordentligt beskrivna vilket omöjliggör synpunkter
- Fel e-postadress uppgivits i handlingarna
- Hänsyn inte har tagits till dennes fastighet vid planläggningen av stor och omfattande bebyggelse vilket skapar störande insyn. Projektet anses passa mycket illa in i den småskaliga bebyggelsen. Detta strider mot PBL och anknytning saknas till befintlig bebyggelse och kulturhistorisk miljö. Beskrivningen att området ska vara småskaligt är felaktig
- Informationen om att området sedan länge planerats inte stämmer med det som kommunen uppgivit i kontakt 2016; att inga konkreta planer ska ha funnits
- Trafikflödet och parkeringsbehovet kommer att öka vid dennes tomtgräns, även tung trafik. En bullerkonsekvensbeskrivning efterfrågas
- Vårdboendet kommer att överskugga dennes fastighet som kommer att förlora många soltimmar och få kraftigt försämrade sol- och skuggförhållanden. Felaktigheter i beskrivning av tomt poängteras och fler datum efterfrågas. Frågor kring skuggning av Strandtorget lyfts, samt antalet ljusstimmar per år
- Vårdboendet är för mastigt och högt. Skuggning och insyn skapas av den murliknande byggnaden vilken saknar en övergång till kringliggande bebyggelse
- Dennes livskvalitet försämrars då vistelse på tomten omöjliggörs
- Kommunen bör lösa in dennes fastighet utifrån försämrad livskvalitet och ekonomisk skada om inte förbättringar sker
- Kommunen inte tar till vara den fantastiska naturen med närhet till slott, gård och naturreservat. Betonghöghus lyfts som ett dåligt sätt att visa upp Tyresö,

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

att ursprunglig kvalitetsplan borde följas, beslut om att planen upphör ifrågasätts samt att kommunen bör kommunicera sådana beslut till boende eller investerare

- Det kan ifrågasättas var ska alla bilar parkera och hur stor trafikmängden blir i området. Då många barn rör sig i området trots hastighetsgränser är risken för en olycka stor. Större fordon sägs vara tvungna att köra på trottoarerna vid möte och ordentliga farthinder föreslås
- En "korridorskänsla" kommer skapas längs Apelvägen med två så stora byggnader nära varandra vilka inte alls sägs smälta in med befintlig bebyggelse
- Det är bra att många små lägenheter byggs men att kommunikationerna är för dåliga för att locka studenter och ifrågasätter om hyrorna kommer bli rimliga. Det lyfts att människor inte flyttar till Tyresö för att bo i eller granne med snabbproducerade höghus i betong
- Trafiksituationen på Tyresövägen måste lösas, restiden med buss är för lång, Tyresövägen utgör den längsta kötiden och länstrafiken diskuterar sänkning av turtätheten
- Kommunen bör besluta om detaljplanen innan lägenheterna som ska byggas säljs. Annars sägs ett enormt tryck skapas på beslutsfattarna som inte kan säga nej. Fundering lyfts om ett beslutet redan fattats bakom de boendes rygg? Det ifrågasätts hur kommunen kan gratulera byggherrarna till lyckade försäljningar och ge löften om byggstart
- Kommunen betedde sig arrogant på samrådsmöte 27/4 på Tyresö bygdegård. Det upplevdes inte som en dialog, blandningen av konsulter och kommunanställda var förvirrande och de flesta frågor förblev obesvarade. Synpunkterna sades inte vara av intresse för kommunen och inhyrda konsulter uppträdde helt oacceptabelt och närmast hånfullt. Krav på kvalifikationer efterfrågas i inhyrande konsulter för skattepengar
- Det är bra att kommunen haft möten med sakägare på plats men att alla sakägare skulle ha bjudits in
- Hela projektet är så dåligt att det borde göras om från början. Kommunens inhyrande av konsulter som bytts ut har gjort att kontinuitet och ansvarstagande saknas. Många felaktigheter sägs finnas i processen och handlingarna. Kritik riktas mot att samrådsredogörelsen sammanställdes av samma konsulter som kritiserats, att man förskönat och bortsett från många synpunkter från medborgarna vilket gör att de inkomna synpunkterna inte speglas. Detta sägs vara förkastligt demokratiskt sett, eventuellt inte lagligt att presentera en så felaktig redogörelse
- Vårdboendet bör flyttas västerut för att minska sol- och skuggeffekter, en mer naturlig övergång från Plommongränd
- Man bör bygga mindre hus och luftigare, maximalt två plan mot Plommongränd, eventuellt mer mot Prästgårdsvägen. Det nya området föreslås smälta in med kvarteret Frukträdet
- Kommunen ska följa det man skrivit kring att "ny bebyggelse av tätare karaktär anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse"
- Vårdboendet inte passar in i landskapet, är för högt och föreslås smaltas av för att inte fylla hela tomt
- Området bör disponeras om och park anläggas så att husen på Plommongränd kan behålla sitt ljusinsläpp. Att schakta bort berg för att minska nockhöjden på bebyggelsen anges som möjlig lösning
- Kommunen inte bör tillåta det att bli fullt med parkerade bilar i området, att man bör tänka på barnens miljö när de skall till skolor samt att breda gångbanor bör byggas och parkering förbjudas på Apel- respektive Prästgårdsvägen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- En minskning i volym ger ett mindre antal lägenheter vilket innebär att Tyresövägen inte belastas lika mycket som i nuvarande förslag

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Fotomontage

Underlaget som presenteras i planhandlingarna och kvalitetsprogrammen bedöms visa planförslaget på ett tillfredställande sätt

Översiktsplanen

En ny översiktsplan ~~har vunnit lagaantagits kraft~~ parallellt med planprocessen vilket innebär att det strategiska stödet för projektet har förtydligats. Bedömningen är att projektet även var förenligt med föregående översiktsplan

Information

Vid kontakt med kommunen kring projekt som befinner sig i oklara, översiktligt diskuterade eller tidiga skeden kan det i vissa fall vara svårt att ge några besked. I detta fall är det olyckligt att kommunen inte tidigare lyckats förmedla typen av projekt till allmänheten och de boende

Inlösen

Misstänke mot planerade projekt och misstankar kring minskning av upplevda värden och livskvaliteter utgör inte underlag för inlösen av privat egendom.

Korridorskänsla

Bedömningen är att det inte kommer att skapas någon olämplig rumslighet eftersom avståndet mellan huskropparna norr och söder om Apelvägen är tillräckligt stort i förhållande till höjderna. Dessutom kommer vissa större värdefulla träd bevaras vilket ytterligare minskar denna risk.

Samrådsmötet

Det är beklagligt när kommunen och inhyrda konsulter gör ett sämre intryck och det kan här finnas saker för kommunen att lära och förbättra. Bedömningen är dock att mötet tjänade en viktig funktion som informerande, arena för diskussion och komplement till besvarande av inkomna synpunkter under samråd och granskning

Möte med sakägare

I samband med inbjudan till samrådsmöte informerades om möjligheten till särskilda möten om intresse fanns. Ett par sådana möten har hållits specifikt med de sakägare som bitt om sådana möten.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns. Vissa efterfrågade justeringar av planhandlingarna har genomförts och några av synpunkterna bedöms ha bemötts i samrådsskedet.

Yttrande 344, Frukträdets samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Frukträdets samfällighetsförening menar att den föreslagna bebyggelsen bör justeras:

- En minskning i volym (i norr och söder) utifrån kontrast, ljusinsläpp, integritet. Förslagsvis fyra våningar i norr och sedan lägre söderut
- Ett anläggande längre västerut
- En godtagbar övergång, med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse
- Anpassning till kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden
- Förslag att anlägga äldreboende i söder och bygga mindre mot gränserna i norr

Frågan ställs kring varför kommunen frångått översiktsplanen där det anges ”främst äldreboende”. Föreningen ställer sig undrande till hur parkeringssituationen för besökare kommer att fungera. En mer hållbar trafiklösning förordas beträffande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresövägen. Affärsmetoden att saluföra bostäder innan detaljplanen trätt i laga kraft ifrågasätts samt legaliteten i processen.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Översiktsplanen

Gällande översiktsplanens intentioner har mer information införts i planhandlingarna. Översiktsplanen Tyresö 2035 antogs av kommunfullmäktige 2017-05-18 och pekar ut området som "tät bebyggelse" och "förändrad markanvändning". Dessutom anges bl.a. att "innehåll vid Strandtorget utvecklas och ger plats för mer boende, service, vårdcentral". Bedömningen är att översiktsplanen genom detta ger stöd åt planförslaget som därmed bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner.

Legaliteten i processen

Gällande legaliteten i processen har inte marknadsföringen påverkat myndighetsutövningen i planärendet; det är en separat extern process och bedömningen av markens lämplighet för föreslagna markanvändningar är ett internt kommunalt ansvar.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 370, Fruktträdet 16

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Trafiksituationen är känslig och måste tas på allvar. Problem finns och byggnation måste föregås av trafiklösningar.
- Full insyn skapas på dennes baksida
- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen "ytterligare minskade våningstal"
- Det är besynnerligt att höjder och arealer ökas utan att det nämns i redogörelsen
- Det är bra att området bebyggs men att exploateringsgraden är för hög. 4-våningshus närmast Tyresövägen i stil med de högre husen vid Strandtorget föreslås acceptabelt. Föreslagen bebyggelse längre söderut föreslås sänkas likt kommunen sägs ha beskrivit muntligen. 5-våningshus lyfts som oacceptabelt, likaså 4-våningshus i det Södra planområdet. Vårdboendet föreslås flyttas söderut eller västerut
- Kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden ha körts över och föreslagna material med modernistisk arkitektur saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott eller intilliggande bebyggelse. Det tidigare kvalitetsprogrammet föreslås behållas
- Trafiksituationen behöver utvecklas då köproblematik finns i området. Åtgärder för bättre framkomlighet på Tyresövägen lyfts som positivt och ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås genomföras innan byggprojektet
- Gång- och cykelväg längs Prästgårdsvägen behöver göras planfri från korsande biltrafik utifrån barns närvaro och olycksrisk
- Föreslagna parkeringsplatser och p-tal riskerar att medföra att många bilar kommer att parkeras på sidogator
- Kommunen bör ställa krav på utbyggd kollektivtrafik
- De boende inte känt att de kan påverka eller komma till tals, att byggherrarna helt dikterar villkoren och handlingar helt och hållet är ett verk av inhyrda externa konsulter

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar:** Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*GC-väg*Längs Prästgårdsvägen finns en gång- och cykel-väg vilken kommer att utvecklas så att infarter kan kombineras på ett bra sätt.**Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.Yttrande 376, Fruktrådet 30*****Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen ”ytterligare minskade våningstal”
- Det är försåtligt och bedrägligt att höjder och areor ökas utan att det nämns i handlingarna
- Många av dennes synpunkter i samrådet inte bemöttes eller besvarades och bifogar yttrande på nytt

Svar:** Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns. Yttrande som besvarats i samrådet har bifogats och bedömningen är att detta har bemötts i samrådsredogörelsen samt med svar i detta utlåtande.Yttrande 377, Fruktrådet 30*****Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Ärlighet och transparens saknats i arbetet, yttranden förvrängts, kritik tystats ner och omfattande förändringar genomförts i tysthet
- Samarbetsmöjligheter med kommunen, tänkta byggherrar politiker har sökts utan framgång. De boende sägs ha nonchalerats
- Total okunskap och oförståelse visats för Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden och att härskartekniker förekommit
- En majoritet boende i området har invändningar mot för hög exploateringsgrad, för många lägenheter, för höga hus, för dålig anpassning till den befintliga bebyggelsen samt oro att gestaltning och utformning inte överensstämmer med Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden
- Samrådsredogörelsen har korrigerats under granskningsperiodens gång och innehåller flera fel, förenklingar och bör göras om
- Formuleringen ”Ytterligare minskade våningstal” är flagrant och provocerande
- Det kan ifrågasättas vem som har gjort samrådsredogörelsen, ansvarar för den och om tjänsteman inom kommunen vågar stå med på planhandlingarna
- En namngiven person står som ansvarig planarkitekt på handlingarna men att denne är konsult från Sweco och är hemmahörande i annan del av landet
- Det i planbeskrivningen listas ”Medverkande tjänstemän” vilka samtliga är externa konsulter. Det ifrågasätts om detta är formellt riktigt, vem som samordnar de externa konsulternas insatser, vem som från kommunens sida kvalitetssäkrar såväl de externa konsulternas insatser som planhandlingarna, och vem inom kommunen man som boende i kommunen kan vända sig med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- frågor eller klagomål. Det sägs vara angeläget att det finns ett tydligt anvisat och utpekad ansvar och att konsulter inte verkar ha besökt området
- Det är besynnerligt, bedrägligt och mycket märkligt att höjder höjts och areor ökats. Exempel lyfts på flera fall i planen där maximalanockhöjder och byggnadsareor ökats. Vårdboendet sägs vara mycket störande och kontroversiellt, samt medföra kraftig skuggbildning, insyn och förstörd utsikt
 - Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
 - Många ändringar saknas under samrådsredogörelsens rubrik ”Ändringar i planen efter samrådet”. Det ifrågasätts huruvida ökningarna har förbisetts eftersom de utgör kärnan i mångas kritik samt om beslutsfattare åtminstone presenterats informationen
 - En namngiven politiker deklarerat att han betraktar ett samrådsförslag som en ”maxversion” men att denna ökat på bredd och höjd
 - Det finns åtskilliga fel och avvikelser mellan plankarta och planbeskrivning vilket signalerar att flera olika externa konsulter är inblandade i processen, avlöser varandra utan ordentlig överlämning och att det saknas någon på kommunen som tar ett samlat ansvar och kvalitetssäkrar dokumenten
 - Kvalitetsprogram för Tyresö strand – Trädgårdsstaden har förbisetts utan förklaring till varför det inte kan fortsätta gälla. Byggherrarna sägs få större svängrum att själva utforma byggnader, gestaltning, materialval samt fjärmas alltmer från den inspiration som förskrivs
 - Takhöjder skapas som är mer än 10 meter högre än taken på de högsta byggnaderna vid det närliggande Strandtorget
 - Det finns frågetecken kring företaget Boaktivt, att de fått uppmuntrande och positiva tillrop från kommunens tjänstemän och att det i kommunikation med kommunen framkommit information som dock inte besvarar alla frågetecken
 - Boaktivt informerat om byggstart 2018, erläggande av köpeskilling och slutligt bindande avtal
 - Det kan ifrågasättas hur kommunen kvalitetssäkrar allt från ritning och plan till slutligt färdigställande när Boaktivt inte byggt något ännu och efterfrågar avtal eller avsiktsförklaringar
 - Den långsiktigt hållbara livsmiljön naggas i kanten när byggnadsprojekt trycks in längs Tyresövägen och att pågående byggnation åsidosatt PBL
 - Kommunen kör över befintliga grannar/fastighetsägare med föreslagen bebyggelse. Befintliga hus sägs på ett hänsynslöst sätt få komma att få stirra in i en närliggande husfasad 7 meter högre än det egna huset, en ”mur” som gör att all kvällssol försvinner, beskuggar tomter redan tidigt på eftermiddagen, insynen blir överväldigande och utsikten helt förstörd
 - En 4:e våning inte nämns i det utökade planbeskedet för det södra området
 - Kommunen frångått vad man framfört om att bebyggelsen ska knyta an till det befintliga samt att gränser tänjs, ord och uttalanden förvrängs, åsikter förvanskas, förminskas eller försvinner.
 - Invånarna har körts över, att bygghöjderna och exploateringsgraden ska sänkas och mer hänsyn visas till befintliga byggnader och boende
 - Det finns en uppgivenhet hos många medborgare kring demokrati, medborgarengagemang och rättssäkerhet. Boende upplever att det inte lönar sig att inkomma med yttranden, att politiker och tjänstemän ändå gör som de vill, att allt redan är uppgjort med byggherrarna, att försäljningen redan är igång. Det varnas för konsekvenserna av att kväsa medborgarengagemanget

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Politiska uttalanden

Enskilda politiker kan vid olika tillfällen ge uttryck för synpunkter och resonemang om planeringen men det innebär inte att löften och avsikter genomförs. Planprocessen bedrivs med utredning, förankring och beslut i politiska instanser. I detta ärende har vissa uttalanden gjorts vilka kan sägas ge varierande bilder av planerad byggnation. Därför hänvisas till planförslag och kommunala handlingar i första hand för en rättvis bild av planprojektet.

Överlämning

I planprojektet har främst ett flertal anställda på konsultföretaget Sweco deltagit. Det är kommunens bedömning att detta inte har påverkat kvaliteten på själva planhandlingarna negativt.

Företaget Bo Aktiv AB

Kommunens bedömning är att företaget är legitimt och ser ingen anledning till att misstro företagets förmåga eller avsikter. Företaget behandlas på samma sätt som alla sökande. Projektet regleras i noggrant utformade marköverlåtelseavtal vilka reglerar projektets resultat.

Planbesked

Planbeskedet utgör inget dokument som reglerar eller begränsar ett planförslag, det utgör främst en indikation på vad som avses prövas i detaljplan. Det är själva detaljplanebehandlingen som utgör lämplighetsprövningen

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 378, Fruktträdet 29

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Denne varit positiv till att planområdet ska bebyggas
- Avståndet är fortfarande litet mellan bostäder och vårdboendet, att gestaltning och volymer står i skarp kontrast till den befintliga bebyggelsen
- Det föreslagna kvalitetsprogrammet visar på en tydlig och hög baksida mot småhustomterna, vilket bidrar till stor insyn och integritetskränkning, betydande brist på ljusinsläpp under större delen av året och även betydande bortfall av utblickar
- Det finns en brist på hänsyn till den enskildes intressen och livskvalité samt att det inte har skett en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, i synnerhet boende på Plommongränd. Vårdboendet föreslås flyttas längre västerut.
- De eventuella bevarandevärda ekar som finns i området kommer dö i och med all övrig inverkan på planområdet. En stor bevarandesvärd björk mitt i planområdet nämns.
- Ett vårdboende klassas som en offentlig verksamhet som inte ska placeras dikt an småhusbebyggelse. Marklov för fällning av vissa bevarandevärda ekar samt schaktningsarbeten nämns.
- Det som händer i Tyresö är skrämmande och att bygget vid Grindstolpen är enormt avskräckande.
- Förslagets utformning med tydliga baksidor och barriärer mot öster motverkar en sammanhållen och tillgänglig stadsmiljö. Den nya bebyggelsen sägs sakna kopplingar och hänsyn till den närliggande äldre bebyggelsen. Den nya bebyggelsen sägs erbjuda den övervägande delen av områdets positiva kvalitéer såsom sol och utblickar på den äldre bebyggelsens bekostnad. Därtill sägs in- och utlastning samt sophantering avseende äldreboendet från Apelvägen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.
- P-normen är för låg och antalet p-platser är för få vilket kan medföra trafik och kantstensparkering på Apelvägen samt kring den äldre bebyggelsen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detta sägs i sin tur bidra till en otrygg boendemiljö och minskad livskvalité. Trafikunderlagen i granskningsärendet sägs vara föråldrade.

- Kommun bygger fler bostäder än prognostiserat vilket kan leda till en överproduktion av bostäder i framtiden
- Kommunen bör ta sin kvalitetssäkrande roll och bygga i samklang med Strandtorget i såväl exploateringsgrad som gestaltning, bättre balansera intressen, flytta vårdboendet västerut, lägga mer småskaliga och uppbrutna byggnadsvolymer på behörigt avstånd till befintlig bebyggelse i öster, utreda parkeringsfrågan vidare, undvika barriärer och onödiga inskränkningar i befintliga boendemiljöer, se över infrastrukturen innan det byggs mer och inte bygga för mycket
- Dennes yrkan om planskade kvarstår
- Husen beskrivna i kvalitetsprogrammen inte samspelar med strandtorget
- Bilar utmed befintliga vägar kommer vara en säkerhetsrisk och leda till en sämre miljö för befintlig bebyggelse
- Område som kommunen anvisat Boaktivt är för litet
- Att man inte kan känna samklang mellan planområdet och Strandtorget
- Planförslaget inte är tillräckligt anpassat till den kulturhistoriska miljön, strandtorget eller omkringliggande bebyggelse
- Planförslaget är en stor inskränkning på den intill liggande bebyggelsen och kulturhistoriska miljön vilket kan påverka människors hälsa negativt. Det sägs ha visats i tidigare ljus- och miljöstudier. Den nu planerade centrumbebyggelsen sägs vara något som de boende valde bort när de bosatte oss i Tyresö strand. Den ökade tillströmningen av trafik sägs påverka barns säkerhet vilka tidigare har kunnat röra sig relativt riskfritt i området
- Om man skapar ett allmänt tillgängligt gångstråk i öster så blir det ingen avskärmning för fastigheterna längs Plommongränd, samt att det bidrar till minskad integritet för fastigheterna
- Bild med sektion över södra planområdet är felvänd och därigenom vilseledande
- Bebyggelsen i området är 1,5 och inte 2 våningar
- Det kan ifrågasättas hur kommunen i samrådsredogörelsen kan skriva att de inte kommer tillmötesgå eller tillgodose synpunkter om minskade våningstal vilket både anses vara av allmänt och enskilt intresse
- Bild med vårdboendet är felvänd och därigenom vilseledande
- Sektioner inte visar någon relation till bebyggelsen på Plommongränd och att vårdboendet skapar integritetskränkning
- Färgtonerna för vårdboendet i kvalitetsprogrammet är för mörka
- Dennes fastighet inte skuggas av vegetation likt uppgivet i planhandlingarna. Skuggstudiernas tillförlitlighet ifrågasätts samt att mörker ökar och ljusinsläpp minskar, något som menas ha en påvisad hälsoeffekt och stor påverkan på livskvalité
- Apelvägen används av fler områden än angivet i planhandlingarna
- Trafiksiffror från år 2015-2016 inte kan kallas aktuella och att befintlig infrastruktur i området kvalitetssäkras så att mötande trafik kan ske på säkert sätt alla årstider samt att fri sikt bör skapas
- Information om infartsparkeringar inte är relevant för parkeringsfrågan i detta projekt, att de två parkeringarna i regel är fullbelagda samt att kommunen behöver ta ansvar för parkeringsfrågan
- Antalet besöksparkeringar i söder är för lågt vilket kommer drabba den kringliggande bebyggelsen
- Parkeringen vid befintlig livsmedelsaffär i norr är underdimensionerad som kan ge upphov till säkerhetsrisker

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Återvinningsstation i norr är underdimensionerad och behöver åtgärdas eller flyttas för att inte utgöra en riskzon för ohälsa i form av råttor och andra skadedjur. Skötseln utpekas som bristfällig
- Trafikprognoser som anges för området inte kan stämma, bör justeras och kompletteras med ägande av bil, förekomst av firmabilar och skjutsningar av barn i båda riktningar
- Planförslaget riskerar ge ökade störningar och minskad trygghet då den naturliga mötesplatsen för ungdomar tas bort samt att det kommer bidra till att fler kommer röra sig planlöst i området vilket ofta leder till stök och otrygghet för andra. En mötesplats för denna målgrupp föreslås
- Det är svårt att avgöra om taklutningen är reglerad åt rätt håll i planbeskrivningen
- Det kan ifrågasättas varför kommunen säljer mark för att underlätta uppförandet av vårdboendet
- Inga angivna tjänstemän är anställda på Tyresö kommun, att många jobbar på distans vilket kan leda till att de inte är fullt insatta i hur omkringliggande bebyggelse ser ut.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Ekar

Bedömningen är att större bevarandevärda ekar kommer att kunna klara sig i de områden där de skyddats med bestämmelser

Marklov

Bedömningen är att föreslagna bestämmelser är lämpliga för området

Bostadsprognos

Bedömningen är att planeringsarbete för bostadsproduktion bedrivs på ett lämpligt sett till kommunens mål och pågående byggnadsprojekt. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner.

Felaktigheter i underlag

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med synpunkterna på felaktiga angivelser för väderstreck i bilder samt antal våningar

Planskada

Kommunens bedömning är att fastigheten kan fortsätta att nyttjas likt befintligt. De förändringar som planförslaget möjliggör bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet eller planskada sett till föreslagen markanvändning, bebyggelsens utformning och justerat avstånd. Det ekonomiska värdet av området skulle sannolikt öka som konsekvens av ny bebyggelse genom främst fler invånare i området, upprustning av infrastruktur, förbättrad service samt förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.

Barn och trafik

Bedömningen är att planen reglerar allmän platsmark där lösningar kan skapas för trygga skolvägar mm. Detta görs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur

Gångstråk

Ett tio meter brett grönområde har skapats som en lämplig övergång mellan befintlig bebyggelse och nya byggnader. Ett anläggande av ett gångstråk av enklare slag inom dessa tio meter bedöms inte påverka förhållandet mellan byggnader eller skapa problem med insyn i området. Stråket kommer i första hand fungera som kontakten för bebyggelse i söder och kollektivtrafiken vid Tyresövägen, för kontakt till Strandtorget i norr som målpunkt bedöms Prästgårdsvägen utgöra en lämpligare färdväg vilket innebär att gångstråket är att betrakta som ett sekundärt kompletterande färdvägsalternativ

Sol och skuggor

Bedömningen är att framtaget material visar sol- och skuggförutsättningar på ett tillräckligt tillfredställande sätt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

AVS

Kommunen är medveten om att befintliga återvinningsstationer är väl använda och ambitionen är att öka kapaciteten i dessa anläggningar samt att även i framtiden utreda förutsättningarna för nya. Det är FTI som ansvarar för drift och skötsel av dessa. Gällande avfallet inom planområdet så hanteras detta avfall i föreslagna lösningar

Trafikprognos

Kommunens bedömning är att vedertagna standardmetoder för att hantera trafikflöden och beräkna prognoser utifrån dessa med trafikverkets alstringsverktyg är tillämpbara och har utförts enligt praxis

Mötesplats ungdomar

Frågan utreds parallellt med planarbetet och kommunens bedömning är att det finns alternativa anledningar

Taklutning

Bestämmelsen om taklutning regleras olika för två olika bestämelseområden varpå den angavs i sammanfattningen som ett intervall. Dock har detta justerats för tydlighetens skull.

Process

Kommunen bedömer att processen för planeringen av vårdboendet har bedrivits på ett lämpligt sätt

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 380, Fruktträdet 27

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Det är tacksamt att placeringen av vårdboendet justerats
- Planprocessen är bristfällig, att planhandlingarna har varit felaktiga och gravt missvisande, slarviga och svårtydda. Det anses demokratiskt illa att planhandlingarna varken går att tyda eller fullt ut förstå
- Det finns rena felaktigheter i planhandlingarna
- Sol- och skuggstudie endast är gjord för vissa årstider och klockslag
- Det är förvirrande att vårdboendets nockhöjd skiljer sig från sektion i planbeskrivningen och plankartan
- En namngiven konsult anges på ett vis som felaktigt indikerar denne som anställd på Stadsbyggnadsförvaltningen
- Kommunen inte kan hänvisa till en översiktsplan som vid tiden för genomförandet av samrådet inte hade vunnit ”laga kraft” samt att vårdboendet utgör en mindre del av området än vad som indikeras i den äldre översiktsplanen
- Det kan ifrågasättas vilken fastighet som avses i text om markägoförhållanden
- Formuleringen kring att anpassa ny bebyggelsen till det befintliga bör strykas då kommunen inte verkar ha för avsikt att göra detta
- Femvåningshusen 20 m från naturreservatet kommer att påverka det negativt
- Den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Pärön- och Äppelgränd är en och en halv våning
- Fotomontage för de högre delarna på det södra respektive det norra området saknas, att fotomontaget för vårdboendet beskrivs från fel väderstreck samt montage över hur den tilltänkta bebyggelsen kommer att se ut i förhållande till den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Äppel- samt Päröngränd. Detta anses inte vara förenligt med PBL
- Denne vill återigen veta hur, var och när trafikmätningar utförts då kommunen inte kan eller verkar vilja svara på detta. Det lyfts att Apelvägen tjänar fler gator än vad som beskrivs i planbeskrivningen
- En förklaring saknas på bestämmelsen e4

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Det beskrivs att maximalt 0,5 - 1,2 meter berg ska schaktas bort och att det kan ifrågasättas hur två underjordiska garage ska byggas. Det lyfts att våningshöjder skiljer sig mellan planbeskrivningen och PM för geoteknik
- Planbeskrivningen anger varierande information om plan- respektive markanvisningsavtal samt att tillräcklig insyn och information krävs
- Detaljplanens konsekvenser inte är korrekt och utförligt beskrivna och därmed inte uppfyller PBL 4 kap 31§ samt 4 kap. 33§
- Det i planuppdraget framgår att det ska uppföras en byggnad i två till tre våningar och det ifrågasätts när en fjärde våning tillkom. Det lyfts att arean i den huskroppen fördubblas vilket borde redovisas i handlingarna
- Samrådsredogörelsen inte speglar de synpunkter och frågeställningar som allmänheten delgett kommunen, att kommunen avstått från att besvara frågeställningar och skönsmålat synpunkter samt att samma inhyrda konsulter som gjort handlingarna inte borde sammanställa synpunkterna
- Formuleringen om ”ytterligare minska på våningsantalet” är svår att tolka
- Handlingarna håller en så låg kvalitet, felaktigheter och sakfel och skönsmålningar av medborgarnas synpunkter så att hela processen bör göras om
- En miljö- och konsekvensbeskrivning ska utföras utifrån utsläpp, trafik, trängsel, översvämningrisk, trafiksäkerhet, bristen på lokala P-platser, stora ingrepp i lokala miljö- och kulturvärden, påverkan lokala klimat samt ljusförhållanden, buller (konsekvens på fastighetsnivå efterfrågas), sol- och skuggförhållanden samt behovet av skola- och förskoleplatser
- Kommunen offrar och förstör utan hänsyn till boende på ett sätt som inte stämmer med PBL
- Avståndet till vårdboendet är för litet och byggnaden för stor vilket sägs orsaka insyn, begränsning i ljusinsläpp och en barriär mot befintlig bebyggelse bebyggelsen som utgör stor kontrast
- Kommunen inte tillvaratagit intressena hos de boende i enlighet med PBL och bygger en barriär som förstör livskvaliteten
- Kommunen inte tagit tillvara på dom lokala förutsättningar
- Denne som sakägare fått för lite tid för att svara sett till planens avvikelser från den äldre översiktsplanen samt att kommunen förlängt svarstiden efter dess utgång utan kommunikation till de boende
- Det kan ifrågasättas att en namngiven tjänsteman offentligt gratulerat byggaktör till försäljningar och att det i enlighet med kommunallagen finns anledning till misstanke om opartisk bedömning av ärendet. Det lyfts att ärendet känns avgjort utifrån att area och bygghöjd ökats och att köpare lovats byggstart
- Kommunen trots vetskap om projektet inte förmedlat information så sent som 2016
- Kommunen har negligerat synpunkter som inkom vid samrådet och istället ökat area och bygghöjd utan att nämna det i planbeskrivningen vilket sägs vara missvisande
- Föreslagna material saknar samhörighet och samklang med kringliggande bebyggelse
- Ursprunglig kvalitetsplan borde följas
- Husen står för tätt, både inbördes och mot kringliggande bebyggelse
- Avståndet från vårdboendet till Plommongränd är alldeles för litet
- Kollektivtrafiken redan är överansträngd och lösning efterfrågas
- Parkeringsfrågan inte är löst, i synnerhet saknas platser för besökare
- Dennes tomt kommer bli mer eller mindre oanvändbar

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Nockhöjd

Gällande sektionerna anges mer exakta värden än planen reglerar (exempelvis anges +45,5 m för byggnadsdel i sydväst vilken i planen regleras med +46 m). Detta beror på att man i planregleringen avrundar på ett sätt som ska möjliggöra mindre justeringar av en byggnad i projekteringskedet där förutsättningarna är mer kända och visst utrymme för justeringar måste få finnas i byggprojektet. Sektionerna är inte juridiskt bindande men har setts över så att de är uppdaterade och synkade med planförslaget

Fastighetsinformation

Informationen bedöms tydlig utifrån sitt syfte

Trafikmätningar

För detaljerade frågor kring trafikmätningarna, som exempelvis placeringar och flöden i olika riktningar, hänvisas till ett besök hos kommunen där detta underlag finns

Schakt

Gällande behov av schakt har utredningsunderlaget bearbetats efter granskningen, i enlighet med önskemål från SGI. Ambitionen är att schakt i berg respektive lera för grundläggning av underjordiskt garage utförs delvis med temporära stödkonstruktioner. För mer information hänvisas till upprättat tekniskt PM för geoteknik.

Avtal

För denna plan tecknas planavtal och marköverlåtelseavtal

Konsekvenser

Kommunen bedömer att konsekvenserna är beskrivna på ett tillfredställande sätt sett till omfattning, syfte och avsikten beskriven i PBL

Markägofråga

Information om samfälligheten Tyresö s:3 framgår av handlingarna

Planbeskrivning

Planbeskrivningen informerar på ett par platser i beskrivningen om att ett planavtal har upprättats och att "marköverlåtelseavtal" ska tecknas med byggherrarna.

Intressen och förutsättningar

Kommunen har låtit alla boende i området komma till tals och har genom möten på plats försökt lyssna extra noga till synpunkterna. Justeringar har gjorts och utformning diskuteras aktivt för att hitta ett lämpligt byggnadsförslag. I planarbetet har olika alternativ studerats och bestämmelser diskuterats för att hitta ett planförslag som passar in på platsen så bra som möjligt utifrån avstånd, angränsning och topografi

Tid för svar

Ambitionen har varit att ge boende information och tillräckligt med tid för att inkomma med synpunkter. Vissa brev som skickades ut i den ursprungliga samrådstiden, 11 april – 8 maj, kom tillbaka till kommunen i retur. Kommunen skickade ut förslaget på nytt och förlängde samrådstiden till den 15 maj för att kompensera detta.

Information om byggplaner

Det är svårt för kommunen att redogöra för vem som i vilket skede har fått information om pågående planering. I regel brukar kommunen inte gå ut med information om projekt förrän det finns beslut om uppdrag och tillräckligt med underlag att visa upp på ett bra sätt, även om ambitionen är att på ett så tidigt skede som möjligt informera boende om planeringsfrågor

Tomtens användbarhet

Sol- och skuggförhållanden och sektioner har upprättats för att studera planförslagets konsekvenser. Kommunens bedömning är att genomförda justeringar av vårdboendet förbättrar situationen på fastigheten. Gällande insyn så är kommunens bedömning att tomten fortsatt är användbar som bostadsändamål utifrån genomförda justeringar, vårdboendets planerade uteplatser och föreslaget område för allmän platsmark "PARK".

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 383, Frukträdets 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att en MKB bör göras och hänvisar till den kumulativa effekten av alla byggprojekt längs Tyresövägen.

***Svar:** Kommunens bedömning är att en MKB inte behöver upprättas, kumulativa effekter faller under strategisk planering vilken i huvudsak regleras i översiktsplanen.*

Yttrande 385, Frukträdets 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Tillgång till uppmätta trafikvolymen på Tyresövägen är önskvärt och att det kan ifrågasättas varför dessa inte redovisas
- Köer på Tyresövägen ständigt växer
- Detaljer kring trafiken kan ifrågasättas, att källhänvisning saknas på studier av trafik och att kapacitetsanalys och en trafiksäkerhetsanalys genomförs
- Redan idag uppstår smärre trafikincidenter vid Apelvägen och att korsningen mot Prästgårdsvägen bör göras planfri
- Vägar i området behöver breddas för kapacitet, snöröjning och sikt
- Det finns risk för gatuparkering utifrån låga p-tal och få besöksparkeringar
- Kommunen tar för lätt på trafikvolymen, trafikfrågor, miljöpåverkan, olycksrisker, hälsoaspekter, buller och därmed försämrade boendemiljö

***Svar:** Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Trafikfrågor

Kommunens bedömning är att det underlag som krävs för att visa planförslagets lämplighet har redovisats. Samtliga trafikmängder som finns går att ta del av hos kommunen för den som är intresserad. Vissa justeringar har gjorts av underlaget för att göra planförslaget tydligare. Kommunens ambition är att gatumiljöerna i området ska förbättras, något som utförs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 387, Frukträdets 30***Notering:** Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Överlämning verkar bristfällig mellan ett flertal inblandade
- Beskrivningar av omgivning, historik, ljus- och skuggförhållanden och illustrationer stämmer inte med verkligheten
- Samråd och granskning bör tas om
- Areor och höjder har ökat
- Många yttranden har förvanskats eller förminskats
- Omfattande ändringar på plankartan inte kommenterats i ”Ändringar i planen efter samrådet”
- Kommentaren ”ytterligare sänkning av våningstal” behöver justeras
- Trafikfrågor på Tyresövägen inte beaktats
- Samrådsredogörelsen är kortfattad och bristfällig
- Det är olämpligt att inhyrda konsulter verkar stå för ansvaret för planen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Hänvisningar borde göras till den tidigare gällande översiktsplanen vilken gällt under hela planprocessen
- Det gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden ska fortsätta gälla
- Skisser finns som anger felaktiga väderstreck och illustrationer som är starkt idylliserade
- Påståenden om befintliga sol- och skuggförhållanden inte stämmer
- Redovisade sol- och skuggstudier misstros
- Ett omtag av planen krävs och att vårdboendet måste flyttas
- Boaktivts säljprocess är oetisk, att de saknar egna referensprojekt samt att deras förslag inte passar med gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden
- Antalet p-platser i planbeskrivning inte stämmer med kvalitetsprogram för Wallenstam samt att p-normen är för låg och sägs orsaka gatuparkering, felparkering och förhindrande av framkomlighet
- Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
- Definition av ”minsta takvinkel” är önskvärt
- Ett flertal synpunkter finns på Wallenstams kvalitetsprogram kring benämningar, antalet p-platser, hänvisningar och tolkningar kring karaktär
- Boende blir av med områdets positiva värden som ex sol och utblickar och att man kommer utsättas för störningar från byggnation, sprängning och trafik
- Ett flertal synpunkter finns på Boaktivts kvalitetsprogram kring anknytning, material, Kvalitetsprogrammet för Tyresö strand – Trädgårdsstaden, vinterträdgård, bedömning av byggaktören, kvalitetsprogrammet som offentlig handling, planuppdrag samt en felaktig referens till en korsning på annan plats.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Parkeringsplatser

Information om parkeringar har justerats för att tänkt förslag tydligare ska gå att utläsa.

Kvalitetsprogrammen

Ett arbete har pågått under granskningen med att justera, uppdatera, utveckla och förtydliga kvalitetsprogrammen inför dess färdigställande. Kommunens bedömning är att programmen med genomförda justeringar utgör ett bra beslutsunderlag och lämpliga bilagor till marköverlåtelseavtal.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 389, Frukträdet 29

Yttrandet är identiskt med yttrande 378 och besvaras där.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Notering: 184 synpunkter (i spannet yttrande 179 tom yttrande 411) har inkommit från synpunktslämnare som bedömts som ”övriga enskilda”. Dessa yttranden har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattas här i korta drag:

- Processen är bristfällig och odemokratisk då kommunen inte lyssnat på inkomna synpunkter. Lägenheter borde inte ha sålts innan planen vunnit laga kraft. Det ger ett intryck av att beslut redan är fattat och att inget kan påverkas. Det är olämpligt att kommunalt anställda uttalar sig positivt om projektet när de ska vara objektiva. Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" är vilseledande och olämplig.
- Föreslagen bebyggelse är alldeles för omfattande och dess utformning och arkitektur passar inte in utifrån befintlig bebyggelse, natur- och rekreationsmiljöer samt kulturmiljöerna kring Tyresö slott. Ingen hänsyn har tagits till befintliga värden i Tyresö. Karaktären av trädgårdsstad i området påverkas mycket negativt, insyn skapas, utblickar försvinner, sol- och skuggförhållanden försämras för boende (även för Strandtorget) och fastigheter minskar i värde. Tidigare program för trädgårdsstaden har frångåtts på ett olämpligt sätt och bör användas istället för nya kvalitetsprogram. Bebyggelsen bör anpassas till Strandtorgets skala.
- Planregleringens höjder stämmer inte med antal våningar som anges. En beskrivning av bestämmelsen e4 saknas. Ändringar har skett av byggrätternas som ökats utan upplysning. Planförslaget är inte tillräckligt förenligt med äldre översiktsplan som gällde under processen.
- Det är stora trafik- och bullerproblem i området redan idag, i synnerhet i rusningstrafik. Planförslaget kommer att försämra situationen ytterligare vilket kan få allvarliga konsekvenser, exempelvis för utryckningstider. Trafikproblemen på Tyresövägen måste åtgärdas innan byggprojekt påbörjas. P-normen är för låg. Infartsparkeringarna är överbelastade. Kollektivtrafiken i området är bristfällig och turtätheten minskats.
- Utbudet av förskola och skola måste utvecklas innan fler projekt byggs ut.
- Kommunen låter byggherrar och deras västintressen styra för mycket, politikerna måste våga ställa krav på utformningen. Kommunen borde lösa in fastigheter som minskar i värde. Marknaden är instabil och det är olämpligt att bygga. Arbetet med inhyrda plankonsulter har inte fungerat och ett arrogant uppträdande på samrådsmöte är oacceptabelt.
- Under byggtiden kommer problem med störningar uppstå från exempelvis buller och trafik.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de hyfta frågorna finns. Ett stort antal yttranden lyfter förslag utifrån de inkomna synpunkterna, på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa tankar har studerats och värderats gentemot planförslaget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrandespecifika frågor

Notering: Ett antal frågor från de ”övriga enskilda” är yttrandespecifika, förekommer endast i enstaka fall och besvaras inte i de ämnesvisa sammanfattningarna. Dessa frågor listas istället nedan och besvaras av kommunen:

Yttrandespecifika svar*Synpunkt på bestämmelsen p*

Denna bestämmelse syftar till att minimera ingreppen i marken i syfte att motverka åtgärder som påverkar platsens topografi på ett olämpligt sätt. Bedömningen är att den tjänar ett viktigt syfte i att bevara områdets naturkaraktär i de områden som inte bebyggs

Utbud av skolor

Som kommunen tidigare framhållit ingår det i kommunens uppdrag för samhällsplaneringen att se till att samhällsenliga funktioner i form av t.ex. vård, skola och omsorg finns för att ombesörja det nya såväl som det befintliga beståndet av bostäder när kommunen växer. En samordningsgrupp mellan olika förvaltningar finns i kommunen och bedömningen har gjorts att detta projekt inte skapar behov av ett utökat utbud av samhällsservice inom aktuellt planområde.

Samspelet med Strandtorget

Planområdet utgör ett komplement till Strandtorget och trafiksäkra planskilda kopplingar för gång- och cykeltrafik finns redan i området. Ambitionen är inte att de två områdena ska utgöra ett enat rumsligt centrum då Tyresövägen utgör en för kraftig barriär genom platsen. Däremot kan de olika beståndsdelarna komplettera varandra och tillsammans utgöra ett enhetligt serviceutbud som kommunalsentrum.

Bestämmelse om ekar

Kommunens bedömning är att beståndet av ekar skyddas på ett lämpligt sätt med bestämmelsen samt att möjlighet skapas för träden att bevaras under långt tid. Som underlag för planregleringen togs en trädinventering fram vilken föreskriver olika träd inom planområdet samt dess värde.

Prästgårdsvägen

Genomförda studier av vägen och dess trafikflöde indikerar att trafiksituationen är begränsad även på sikt. Kommunens bedömning är att tillkommande infarter inte kommer att skapa överbelastningar av cirkulationsplatsen.

Hur första våningen räknas i bygglövskedet

Första våningen (gatuplanet, markplan) räknas som en våning, helt i enlighet med gällande lagstiftning.

Park i området istället

Kommunens bedömning är att planförslaget utgör ett lämpligt sätt att bebygga området utan att möjligheterna för rekreation i kringliggande landskap omöjliggörs eller störs på ett betydande sätt.

Volymområden och sociala problem

Kommunens ambition är att skapa attraktiva bostadsområden. Kommunens bedömning är att de sociala problem som påtalas inte beror på husens skala utan har andra orsaker och bäst avhjälps genom andra slags åtgärder än fysisk planering.

Stökig situation vid Torget

Upplevelser av störningar vid Strandtorget är beklagligt. Kommunens bedömning är att detta inte beror på att Tyresö strand utvecklas, att problem med störningar avhjälps bäst med andra slags åtgärder än fysisk planering samt att nya bostadsområden kan skapa en variation av målpunkter som istället kan avlasta Strandtorget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Valet av byggherrar

De byggherrar som står bakom förslag på byggnation inkom 2015, som framgår av planbeskrivningen, med förfrågan om att upprätta detaljplaner i området. Det har inte funnits några andra aktörer som visat intresse för området på liknande sätt varpå markanvisningsförfarande eller liknande inte varit aktuellt. Gällande aktörernas förmåga undersöks denna på ett tidigt skede och kommunens bedömning är att de har en god förmåga att genomföra planförslaget i enlighet med upprättade kvalitetsprogram. Dialog har förts mellan byggherrarna och kommunen, olika platser för de separata projekten har diskuterats men kommunens bedömning är att de båda byggherrarnas projekt är lämpliga att pröva på platsen.

Ytor för fritid och lek

Vissa ytor finns i planförslaget vilka kan tjäna som viss närrekreation annars är avsikten att närliggande större naturmiljöer utgör tillgängliga värden för rekreation, lek och fritid.

Uttakande av byggnation av vårdboende

I planprocessen har pinnar placerats ut i planområdet, helt i enlighet med vad kommunen utlovat vid möten i samrådsskedet. Detta syftade till att visa placeringen av föreslaget vårdboende. Tyvärr blev utplaceringen försenad på grund av en miss i kommunikationen, placeringen har sedan utstakningen dessutom ytterligare förskjutits.

Strandträffens framtid

Det finns flera alternativa lokaler för ungdomsverksamhet, dessa har studerats parallellt med planarbetet och en färdig lösning kommer att finnas och iordningställas i god tid innan befintliga lokaler avvecklas.

Felaktig adress för digital epost

Kommunen har inte några uppgifter om problem med den adress som uppgivits i informationsmaterial (plan@tyreso.se) och hoppas att de synpunkter som eventuellt inte kunde skickas digitalt via denna adress har skickats in till kommunen på annat sätt.

Plan för byggnation intill slott och naturreservat

Något särskilt dokument som reglerar byggnation utifrån Tyresö slott och/eller Alby naturreservat finns inte framtaget. Översiktsplanen kan sägas reglera mark- och vattenanvändning på en övergripande strategisk nivå. Kommunen bedömer att planering i enlighet med gällande lagstiftningar är tillräckligt för att säkerställa att värdena bevaras på ett tillfredställande sätt. Miljön kring slottet är givetvis viktig men planförslaget vid Apelvägen ligger väl avgränsat från slottsmiljöerna och därför är kommunens bedömning att den nivå av anpassning och referenser till slottsmiljön som finns med i projektet är på en bra nivå. Projektets utformning kommer inte på något sätt 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.

Begreppet verksamhetslokaler

Med verksamhetslokaler (inom markanvändningen centrumändamål) avses olika slags funktioner som kan komplettera Strandtorget i norr och tjäna kringliggande bostadsområde med ett tillgängligt serviceutbud (exempelvis fritidsgård, bibliotek eller vårdcentral). I regel avses funktioner som behöver vara tillgängliga för ett större antal människor varpå strategiskt läge och tillgänglighet är av stor vikt vid placering och utformning.

Ytor för snöupplag

Frågan om snöröjning har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god hantering av snömassor.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillgänglighet för utryckningsfordon

Frågan om tillgänglighet för större räddningsfordon har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god tillgänglighet.

Kör- och planteringsbart bjälklag

Parkeringsgaraget under mark ska, som planhandlingarna uppfyller om, föras med ett så kallat "kör- och planteringsbart bjälklag". Det är en konstruktion där bjälklaget utformas så att det är möjligt att köra ovanpå det (i denna plan med större räddningsfordon vilket dimensionerar lasterna som beräknas för konstruktionen) såväl som plantera växtlighet på det.

Arkitektävling

I detta projekt har kommunen inte bedömt det nödvändigt med ett tävlingsförfarande.

Utökning av planområdet i sydost

Efter samrådet utökades planområdet mot sydost till den nuvarande avgränsningen. Detta för att anpassa planområdets avgränsning till gällande planer, fastighetsgränser samt de ytor av allmän platsmark som bedöms relevanta att ta med i planförslaget sett till de åtgärder i infrastrukturen som förväntas nödvändiga att studera som konsekvens av planförslaget (utifrån kapacitet, trafiksäkerhet, framkomlighet, tillgänglighet osv). Kommunens bedömning var att utökningen inte påverkade planförslagets byggrätter eller befintlig bebyggelse och därför föll under de justeringar som gjorts för att förtydliga planförslaget.

Bristfällig belysning mellan Gimmersta och Strand

Kommunen noterar synpunkter på bristande underhåll av gatubelysning på nämnd sträcka och synpunkten vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Gång- och cykelväg söderut från Strandtorget

Längs gator och vägar från Strandtorget söderut saknas en sammanhängande gång- och cykelväg ända till Gimmersta. Sträckan finns med i kommunens cykelplan och kommunens ambition är att 2018 påbörja ett arbete med att ta fram en ny sådan plan. Synpunkterna noteras och

Gällande nyligen genomförda åtgärder så utför kommunens olika förvaltningar löpande olika slags förbättringar av infrastruktur och allmänna platser, ambitionen är att dessa ska synkas så långt det är möjligt. Större förbättrings- och utvecklingsarbeten längs denna sträcka är aktuellt först när en ny cykelplan tagits fram och investeringsmedel avsatts för åtgärder.

Vårdcentral i planområdet

Planförslaget möjliggör lokaler för verksamheter utan att specificera vilka slags verksamheter det kan vara (vårdcentral är bara ett exempel på typen av funktion som kan vara passande i lokalerna). Gällande vårdcentral och liknande är kommunen medveten om önskemål och behov av dessa slags funktioner. Dock ligger sådana funktioner under landstingets ansvar och kommunens fysiska samhällsplanering kan endast möjliggöra lokaler för dessa ändamål.

Byggnation på andra platser än planområdet

Planförslaget utgör en prövning av lämpligheten inom det angivna planområdet. En prövning av dessa byggrätter i andra områden är högst teoretiska och kommunens bedömning är att det inte är lämpligt att spekulera i utfallet av sådana fiktiva processer och projekt.

Trafikplan för Tyresövägen

Någon separat trafikplan för vägen har inte tagits fram, en större utredning gjordes 2012 baserad på den s.k. fyrstegsprincipen (en modell som trafikverket arbetar med där nybyggnation ska föregås av andra slags åtgärder som exempelvis effektivare resande). Utifrån denna har olika arbeten och

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

analyser genomförts de senaste åren. Det åtgärdspaket som tagits fram för vägen följs nu upp av ett arbete med att arbeta fram mål och visioner som underlag för framtida åtgärder.

Utredningar i planbeskrivningen

Information om utförda utredningar i brandrelaterade frågor har justerats.

Underhåll av dagvattenmagasin och dammar

Gällande underhåll av anläggningar och lösningar för dagvattenhantering (på kommunal mark) tas det för större områden och anläggningar i regel fram särskilda skötselplaner. För mindre anläggningar hanteras dessa inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Kommunens bedömning är att utförda studier och föreslagna lösningar är tillfredställande. Fastighetsägare ansvarar för skötsel och utveckling av lösningar på kvartermark. Möjligheter finns att över tid utveckla dagvattenlösningar inom planområdet sett till storleken på de planreglerade ytorna.

Miljö kvalitetsnormerna för luft

Bedömningen kring MKN för luft grundar sig på den nuvarande situationen, omfattningen av planförslaget samt vilka slags trafikflöden och emissioner som genereras som konsekvens. Utifrån dessa parametrar har kommunen gjort bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte leder till att normerna överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning i denna fråga.

Reflekterande buller

Med reflekterande buller menas troligen att störande ljud från Tyresövägen i norr skulle reflekteras till befintliga bostäder via föreslagen bebyggelse. Frågor om buller har utretts i särskild trafikbullerutredning och kommunens bedömning utifrån denna utredning är att tillskottet av sådant reflekterande buller påverkar situationen minimalt utifrån trafikflöden, bullervärden, topografi och avstånd.

Risker för översvämning och störning i dagvattenssystemet, i synnerhet i nordost

Kommunens bedömning är att lösningar för dagvattenhantering inte riskerar att skapa översvämning inom eller utom planområdet utifrån planreglering, placering, avstånd och kapacitet i föreslagna lösningar. I arbete med projektering säkerställs att lutningar och lösningar skapas för att undvika detta.

Sociala effekter av mental påfrestning vid trafikbelastning

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka trafiksituationen på Tyresövägen på ett betydande sätt.

Påverkan på naturreservats flora och fauna

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka naturreservatets flora och fauna på ett betydande sätt utifrån avstånd, omfattning och avgränsande befintliga fysiska barriärer.

Påverkan på rekreativa värden

Funktionen som närrecreation inom planområdet påverkas givetvis negativt av planförslaget där naturmark exploateras och till stora delar privatiseras. Kommunens bedömning är dock att det finns betydligt större bevarandevärda rekreativa värden i kringliggande naturlandskap och naturreservat.

Beskrivning av befintlig byggelse

Information i planbeskrivningen har justerats med hjälp av inkomna synpunkter.

Illustrationer för att förstå planförslaget

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Kommunens bedömning är att de justerade planhandlingarna tillsammans med byggherrarnas upprättade kvalitetsprogram ger en tillräcklig bild för att förstå innebörden av planförslaget. Sektioner har förtydligats och underlag uppdaterats för sol- och skuggstudier.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget

Föreslagna justeringar av förslag och antalet parkeringsplatser har granskats, p-talet och antalet p-platser per 1000 kvm BTA bedömts. Kommunen bedömer att det p-tal som föreskrivs av kommunen kan följas i planförslaget och att det därmed finns tillräckligt antal platser för framtida boende. Lösningar för besökare till dessa möjliggörs utan att trafik på kringliggande gator påverkas negativt. Dessutom finns möjligheter på kvartersmark för att över tid öka detta antal p-platser - om behov mot förmodan skulle uppstå.

Fördröjningsmagasin för dagvatten

Kommunens bedömning är att fördröjningsmagasin är bra lösningar för belastning och rening och att förutsättningarna i planområdet är goda för att skapa fungerande lösningar. Mängden föroreningar som uppkommer som konsekvens av exploatering är så pass liten att någon betydande påverkan inte riskeras. Fastighetsägare ansvarar för drift och utveckling av lösningar på kvartersmark.

Utryckningstid

Vid utryckning har större räddningsfordon andra möjligheter för framkomlighet än den vanliga trafiken. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar trafiken i den utsträckningen att problem skapas för utryckningsprocesser.

Buller från hållplatser

Busshållplatser kan i synnerhet ge upphov till lågfrekvent buller vilket kan vara mycket störande. Kommunens bedömning är dock att bullerfrågorna utretts på ett tillfredsställande sett och det finns i nuläget ingen anledning att justera planregleringen eller studera bullerdämpande åtgärder i området. Utredningsmaterialet har justerats med korrekta avstånd.

Omröstningsprotokoll kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-09-15 Röstning nr1 § 128

Ordinarie ledamöter	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår
Anita Mattsson (S)		X		
Mats Lindblom (L)			X	
Anki Svensson (M)		X		
Anders Linder (S)		X		
Susann Ronström (S)		X		
Martin Nilsson (S)		X		
Christina Melzén (L)			X	
Marie Åkesdotter (MP)			X	
Inger Gemicioglu (V)		X		
Dick Bengtsson (M)		X		
Peter Freij (M)		X		
Jeanette Hellmark (M)		X		
Ulrica Riis-Pedersen (C)		X		
Ulf Perbo (KD)		X		
Per Carlberg (SD)		X		

Röstordning:

Den som yrkar att ärendet ska avgöras idag röstar ja

Den som yrkar att ärendet ska återremitteras röstar nej

Justeras



Ordförande



Justering

Omröstningsprotokoll kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-09-15 Röstning nr2 § 128

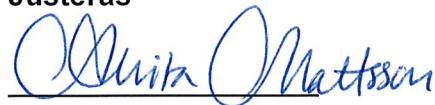
Ordinarie ledamöter	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår
Anita Mattsson (S)				X
Mats Lindblom (L)			X	
Anki Svensson (M)		X		
Anders Linder (S)				X
Susann Ronström (S)				X
Martin Nilsson (S)				X
Christina Melzén (L)			X	
Marie Åkesdotter (MP)			X	
Inger Gemicioglu (V)		X		
Dick Bengtsson (M)		X		
Peter Freij (M)		X		
Jeanette Hellmark (M)		X		
Ulrica Riis-Pedersen (C)				X
Ulf Perbo (KD)		X		
Per Carlberg (SD)		X		

Röstordning:

Den som yrkar bifall till Anki Svenssons (M) yrkande röstar ja

Den som yrkar bifall till Mats Lindbloms (L) yrkande röstar nej

Justeras



Ordförande



Justering

Omröstningsprotokoll kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2020-09-15 Röstning nr3 § 128

Ordinarie ledamöter	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår
Anita Mattsson (S)		X		
Mats Lindblom (L)				X
Anki Svensson (M)			X	
Anders Linder (S)		X		
Susann Ronström (S)		X		
Martin Nilsson (S)		X		
Christina Melzén (L)				X
Marie Åkesdotter (MP)				X
Inger Gemiciloglu (V)		X		
Dick Bengtsson (M)			X	
Peter Freij (M)			X	
Jeanette Hellmark (M)			X	
Ulrica Riis-Pedersen (C)		X		
Ulf Perbo (KD)			X	
Per Carlberg (SD)			X	

Röstordning:

Den som yrkar bifall till ordförandeförslaget röstar ja

Den som yrkar bifall till Anki Svenssons (M) yrkande röstar nej

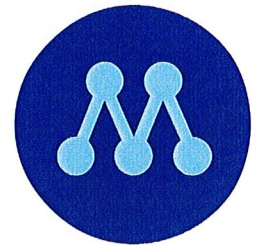
Justeras



Ordförande



Justering



RESERVATION

2020-09-15

§ 128 Antagande av detaljplan för Apelvägen

Kommunstyrelsens sammanträde den 15 september 2020

Som vi tidigare har framfört har Moderaterna i Tyresö ändrat inställning och vill balansera byggtakten i Tyresö. Efter valet är vi en ny moderat fullmäktigegrupp som tillsammans har kommit fram till denna inriktning. Detaljplanen Apelvägen är upphävd efter överklagan och Moderaterna vill inte längre bygga 170 lägenheter där 70% ska vara hyresrätter.

Vi vill istället spara marken för framtida generationer eftersom Tyresö kommun äger väldigt lite mark. En mycket stor del av kommunen är naturreservat och privatägd mark därför behöver vi värna över det som kommunen äger och kan på-verka framgent. I framtiden kanske det byggs Trädgårdsstad etapp 4 och inte ett nutida miljonprogram.

Under en femårsperiod har Tyresö dessutom byggt fler hyresrätter än bostadsrätter och vi behöver ha en balans även här. Många privata aktörer har ändrat sin plan efter marknaden. De får inte bostadsrätter sålda och istället har de valt att producera hyresrätter.

Framkomligheten på Tyresövägen behöver prioriteras. Vi håller vårt löfte att ett tredje reversibelt körfält ska byggas omgående. Varför dessa planer är försenade vet vi inte. Det tredje körfältet ska inte vara en bussfil utan fritt att användas av alla trafikslag. Vi behöver säkra att köerna försvinner.

I dagsläget är det även trångt i skolorna vilket behöver åtgärdas innan bostäder byggs. I lokalförsörjningsplanen kan man läsa att de kommunala skolorna i området har nått sin absoluta maxkapacitet i dagsläget då skolorna är populära. Ett fritt skolval är inget värt om skolorna står fulla.

På Apelvägen fanns även förslag för ett nytt äldreboende. Enligt tjänstemännen i kommunen så finns inte detta behov längre då Socialdemokraterna valt att renovera Björkbacken för mångmiljonbelopp vilket en av konsekvenserna har blivit att inget äldreboende längre behövs i

Tyresö Strand. Med det gick Moderaternas planer i stöpet med att ha närliggande äldreboenden i varje kommundel så att anhöriga lätt kan hälsa på.

Att på ålderns höst däremot få möjlighet att köpa en bostad med en fantastisk lummig inglasad innergård med boulebanor och swimmingpool samt andra gemensamhetsytor är en service vi tror att Tyresöborna uppskattar. Detta projekt bidrar till en positiv bostadscirkel då vi tror att villaägare i Tyresö kan tänka sig att sälja huset för detta attraktiva och populära leverne. Bo Aktivt tycker vi ska byggas på tomten som angränsar till förskolan Stjärnan (Dibber) och det kan man besluta i en separat detaljplan.

Det var precis det förslaget som vi moderater yrkade på under kommunstyrelsens sammanträde den 15 september. Socialdemokraterna, Centerpartiet och Vänsterpartiet röstade för ordförandeförslaget från Anita Mattsson (S) att planen ska bifallas.

Till slut blev det ordförandes röst som avgjorde och detaljplanen går nu vidare till kommunfullmäktige. Det är förstås beklagligt att vår plan inte blev verklighet.

Anki Svensson (M)

Skriftlig reservation rörande § 128 Antagande Apelvägen

Sverigedemokraterna har i samband med tidigare beslut ställt oss försiktigt positiva till nybyggnation vid Apelvägen även om vi var mycket tydliga med att det inte var aktuellt med den allt för tilltagna byggnadshöjden, något som inte passade in i den närliggande miljön. Sedan dess har mycket vatten runnit under broarna och ett politiskt förändrat ställningstagande rörande byggnationssituationen i Tyresö har skett hos flera av de politiska partierna, så även hos oss i Sverigedemokraterna.

Detaljplanen för Apelvägen har inte varit helt okontroversiell och har även varit föremål för rättslig bedömning där Mark- och miljööverdomstolen påpekade felaktigheter i hanteringen av detaljplanen. Även om flera frågetecken har rätats ut på vägen ser vi Sverigedemokrater det som svårt att i dagsläget låta detaljplanen vinna laga kraft då det finns flera delar som vi inte dag inte kan ställa oss bakom.

Infrastrukturen är allt jämt en problempunkt i kommunen och särskilt när det gäller Tyresövägen. Visserligen är Petersbodarondellen färdig men resultatet av ombyggnaden tycks inte ha gett den effekt som efterfrågades och man kan slå fast att vägen idag och i planerna för framtiden är feldimensionerad sett till trafikflödet. Infrastruktur måste utvecklas och trafikproblemen lösas innan ytterligare nybyggnation kan ske i någon större utsträckning.

Vidare kan man vid en djupare studie av detaljplanen konstatera att exploateringsgraden sett till området karaktär och befintlig bebyggelse är allt för hög. Vi kan också konstatera att kommunens strategi med att försöka tvinga folk till att bli bilfria genom att minimera antalet parkeringsplatser är helt malplacerad. Själva bilberoendet kommer inte minska, speciellt inte när det blir allt vanligare med elbilar.

Vi anser vidare att det inte skall satsas på ett nytt bibliotek, speciellt när vårt ställningstagande sedan tidigare är att Tyresö kommun bör centralisera biblioteksverksamheten både utifrån ett ekonomiskt perspektiv men även för att kunna satsa mer på utbudet av material, både i fysisk men även digital media.

Vi anser även att det är olämpligt i nuläget att ha en så stor exploateringsgrad gällande antalet hyresrätter i strandområdet. Vi är självklart inte emot blandade boendeformer men för ett mer stabilt samhällsbyggande anser vi att kommunen bör satsa på avsevärt högre antal bostadsrätter. Det har tidigare visat sig ha avsevärd högre potential för ett långsiktigt hållbart samhälle.

Sverigedemokraterna i Tyresö är dock inte helt motståndare till det i detaljplanen ingående delområdena. Det 55+ boende som finns detaljerat under byggaktören BoAktiv är något som vi tror på för framtiden. Den typen av boendeform kommer att kunna garantera långsiktigt




**Skriftlig reservation**

2020-09-15

stabilt boende för en allt äldre befolkning utan att öka kommunens egna omkostnader. Det finns ett stort intresse av denna typ av boende bland målgruppen 55+ och det i sin tur kommer medför ökad tillgång på bättre bättra anpassade för den yngre populationen.

Av ovanstående som grund har vi Sverigedemokrater fört fram yrkandet om att dela planen i två så att Tyresö kommun kan gå vidare med vissa delar medan andra delar får stå tillbaka alternativt omarbetas i framtiden för att bli mer hållbara relaterat till bland annat infrastruktur, boendeformer mm.

Vi var uppenbarligen inte ensamma om åsikter runt denna detaljplan men trots detta blev med en mindre ändring genomröstad i kommunstyrelsen och därmed inkommer vi härmed med en skriftlig reservation för att förtydliga vårt ställningstagande i ärendet.

Per Carlberg

Gruppledare Sverigedemokraterna Tyresö

as am



Reservation

Kommunstyrelsen 2020-09-15

§ 128 Antagande av detaljplan för Apelvägen

Liberalerna yrkade på återremiss av detaljplanen för Apelvägen. Vi vill ta om hela planarbetet genom att starta om från början med ett eller flera helt nya planuppdrag, följt av en tidig medborgardialog enligt den nya process som introducerats under denna mandatperiod. Innan det eller de nya planuppdragen ges, vill vi se en behovsanalys för samhällsfastigheter inom planområdet och andra eventuella lokaler som kommunen ser ett eget behov av eller som kan vara av intresse för att ge invånarna i Strand-området och Östra Tyresö den service som efterfrågas.

Då vår återremiss föll i första voteringen, yrkade vi istället på avslag till ordförandeförslaget. Hade vårt avslagsyrkande vunnit majoritet, skulle det i praktiken också innebära att planarbetet hade behövt starta om från början. Men inte heller avslagsyrkandet vann gehör från något annat parti än Miljöpartiet. Därmed kan vi konstatera att sex av åtta partier fortfarande vill genomföra hela eller delar av det detaljplaneförslag som var uppe för beslut i fullmäktige för drygt två år sedan.

Två år är en lång tid. Många av de förutsättningar som rådde vid tidpunkten för beslutet i fullmäktige i september 2018 har ändrats. Kommunens behov av samhällsfastigheter och andra lokaler har förändrats. Människor flyttar och nya sakägare eller närboende kan ha tillkommit. Därför är det också från en demokratisk synpunkt olyckligt att man inte tar om denna planprocess från början, eller åtminstone genomför en ny granskning inför antagandet.

För Liberalerna i Kommunstyrelsen

Mats Lindblom



Reservation

Kommunstyrelsen 15 september 2020

§ 128 Antagande Apelvägen

Miljöpartiet yrkade återremiss på detta ärende. Vi beklagar att inte fler partier ville ställa sig bakom ett omtag i den här planen, som har en minst sagt rörig och känsloladdad historik. Det hör till ovanligheterna att ett beslutat projekt stoppas på formaliafel, men nu är det ett faktum att ett nytt beslut behöver fattas.

Planen för Apelvägen togs fram av det tidigare moderatledda styret. Det har varit många turer kring planen, och det har funnits en hel del kritik - dels mot projektet i sig, dels mot att politiken inte har arbetat på ett transparent sätt. Kritiken har framförts av kommuninvånare, men också hörts från politikerhåll, där kommunens tjänstepersoner hamnat i kläm på ett olyckligt vis.

Det var med stor förvåning som vi från miljöpartiet nyligen tog del av informationen att moderaterna inte längre själva står bakom det projekt som de enträget drivit fram. Och med detta nya förhållningssätt finns inte längre majoritet för planen, så som den beslöts under förra mandatperioden. I det läget ser vi från miljöpartiet att det bästa skulle vara att göra ett omtag på hela planen, med en bättre process som också involverar kommunmedborgarna från början. För oss är det önskvärt och angeläget med breda politiska majoriteter på de byggplaner som tas fram.

Miljöpartiet har länge jobbat för att få en större delaktighet i arbetet med att ta fram nya bostäder i Tyresö. Vi vill involvera medborgare, företag och andra intressenter på ett tidigt stadium i planerna. Vi tror att ett sådant arbetssätt kan skapa mer engagemang och acceptans för nya byggprojekt i kommunen. Det minskar också risken för långvariga infekterade strider och debatter. Glädjande nog så är detta också inriktningen för det nya styret i Tyresö, Tillsammans för Tyresö.

Moderaternas förslag om att bygga enbart Bo Aktivts 55+ boende "den dag då Tyresövägen är utbyggd" får ses som ett slag i luften. Det är ett enormt kostsamt och miljömässigt tveksamt projekt att bygga ut vägen till 3 eller 4 filer. Och även om beslut om utbyggnad skulle fattas idag, så ligger det långt framåt i tiden.

för Miljöpartiet de gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Reservation § 128 Antagande av detaljplan för Apelvägen

Kristdemokraterna i Tyresö är oroade över den inriktning som bostadsbyggandet i Tyresö har kommit att få. Tyresö kommun profilerar sig i denna i allt för stor utsträckning som en förortskommun präglad av höghusbebyggelse med fokus på hyresrätt. Vår vision är att Tyresö ska ha prägeln av trädgårdsstad där flerbostadshusbebyggelse utgör ett viktigt komplement, men inte är det dominerande. Vi prioriterar också en inriktning med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Tät flerbostadshusbebyggelse, dominerat av hyresrätt, långt från ett riktigt centrum har i flera fall runt om i länet visat sig ha bristande hållbarhet ur flera aspekter.

Vi vill därför att ett omtag tas för denna detaljplan. Den del som utgörs av Bo Aktivt är däremot ett välkommet tillskott till Tyresös bostadsutbud. Den delen av detaljplanen bör brytas ut och snarast genomföras.

Det är också beklagligt att den nödvändiga förstärkningen av kapaciteten i vägsystemet österut från Tyresö centrum (ofta kallat det tredje körfältet) går så långsamt att det kommit att utgöra ett hinder för kommunens utveckling.

Ulf Perbo (KD)



Särskilt yttrande till Kommunstyrelsen 15 september 2020 från Centerpartiet i Tyresö

Paragraf 128 Antagande av detaljplan för Apelvägen

Vi har ställt oss bakom beslutet att bifalla antagande av detaljplanen av den enkla anledningen att vi liksom 2018 ser att det finns ett behov av en ny boendeform i Tyresö som den Bo Aktiv står för.

Då liksom nu ser vi också att behovet av fler vård och omsorgsplatser kommer att finnas framöver samt att fler hyreslägenheter behöver byggas i denna del av vår kommun.

Det är olyckligt att ärendet tagit sig sådana vändningar på grund av att kommunen brustit i sin hantering av samrådsförfarandet och att man som entreprenör gått ut med försäljning innan samråd.

Det är också olyckligt att vi, när vi satt i dåvarande Alliansen, inte fick gehör för vår önskan om ett mindre fotavtryck och mindre ”satt” siluett. I detta förslag som lades fram på kommunstyrelsen 15 september är huskropparna längs med Tyresövägen neddragna med ett (1) våningsplan och det ställer vi oss positiva till eftersom det var det vi önskade när det tidigare beslutet togs.

Det är upp till varje parti att stå för sina beslut, likväl som att man som parti kan ändra sitt beslut från 2018 i kommunfullmäktige. Det är ändå frapperande att både (L) och (MP) väljer att inte ta beslut alls, för att inte stå till svars alls? Likadant valde (L) att göra 2018 vid Kommunfullmäktige, där (L) begärde återremittering, vagt och diffust, varför? Samma sak nu igen, fortfarande vagt och diffust.

I detta sammanhang har vi i Centerpartiet påpekat vikten med att utan dröjsmål påbörja ett seriöst arbete med Tyresövägen och vägens framkomlighet för att alla som bor ute på halvön och fram till cirkulationsplatsen vid 24Storage och infarten till golfbanan ska slippa köa i rusningstrafiken morgnar och eftermiddagar. Dessa köer kostar på miljön och är kostsamma för både arbetstagare och arbetsgivare.

Vi anser och vill poängtera att prioriteringen av trafiksituationen Bäverbäcksområdet blir en felprioritering. Syftet bör vara att förenkla utvecklingen av Tyresövägen till det bättre. Om planen med Apelvägen ska förverkligas på ett hållbart sätt, så bör den åtföljas av att arbetet med framkomligheten av Tyresövägen kommer igång snarast.



Ulrica Riis-Pedersen

Gruppledare Centerpartiet Tyresö

