

Granskningsutlåtande tillhörande

Detaljplan för Granängstorget, kvarter C

Fastigheten Nyboda 1:20 samt del av fastigheterna Bpöö,pra 2:1 och Nyboda 1;17 inom Tyresö kommun, Stockholms län

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM GRANSKNINGEN	3
Så här har granskningen gått till	3
Synpunkter.....	3
Samhällsbyggnadskontoret ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planhandlingarna efter granskning.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden.....	5
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	6
Allmänt om samrådet och planprocessen	6
Allmänt om förslaget.....	6
Arkitektur och gestaltning.....	7
Parker och grönområden.....	7
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning	8
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet.....	8
Genomförande	9
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	9
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	9
Företag och intresseorganisationer.....	12
Enskilda ledningshavare.....	14
Övriga enskilda.....	15

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget samt en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Granängsringen. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området samt fler publika lokaler mot torg och gator. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden. Gator och torg omgestaltas för att få en mer stadsmässig utformning.

Plan- och bygglagen

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

OM GRANSKNINGEN

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7-28 november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 11 november 2017.

Synpunkter

Under granskningen har 18 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planen som kan leda till överprövning men de har en övrig synpunkt om buller. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund och Tyresöans vattenvårdsförbund påpekar att miljökvalitetsnormerna för vatten och dagvatten behöver utredas vidare. Luftfartsverket och Försvarsmakten har inget att erinra. Södertörns bandskyddsförbund har inga nya synpunkter under granskningsskedet. Statens geotekniska institut önskar klargörande om stabilitetsförhållanden. Trafikverket önskar att trafikbullerutredningen baseras på prognosår 2040. Vattenfall framför att det behövs fler nätstationer i området. Vattenfall meddelar att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Lantmäteriet ansåg att genomförandebeskrivningen bör bättre beskriva exploateringsavtalen, redogöra för de ekonomiska konsekvenserna, och att grundkartan bör vara tydligare.

Naturskyddsföreningen är negativ till att grönytor försvinner och att miljöpåverkan är för stor. Generellt motsätter de sig till alla planer som tillsammans bidrar till en alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Hyresgästföreningen önskar en större andel hyresrätter.

Under granskningen ansåg boende att planerna innebär för mycket ny bebyggelse vilket gör att det blir för trångt i området med både hus och människor samtidigt som grönska försvinner. Istället bör man satsa på Tyresö centrum. Själva torget bör rustas upp.

Samhällsbyggnadskontoret ställningstagande efter granskningen

Efter granskningen är Samhällsbyggnadskontoret, före detta Stadsbyggnadsförvaltningen, fortfarande positiv till planerna för Granängstorget.

Inför antagandet har planområdet delats upp i tre olika detaljplaner, dessa är kvarter E, kvarter C samt kvarter A och B. Kvarter D utgår från planområdet och kvarter E har antagits vid ett tidigare tillfälle.

På grund av att detaljplanen delas upp revideras respektive planhandling för att gälla dess område. Detta görs genom redaktionella ändringar av text, illustrationer och planbestämmelser så att de avser respektive planområde.

Inom kvarter C flyttas E-område för tryckstegringsstation från kvartersmarken till andra sidan Granängsvägen inom tidigare kvarter D som nu har utgått. Risker kopplade till tryckstegringsstationen för bostadsändamålet tas därmed bort. E-område för transformatorstation flyttas också och inryms istället inom en angränsande detaljplan som är under framtagande och placeras där vid befintlig nätstation utmed Granängsvägen. Borttagningen av E-områden inom kvartersmark gör att användningen inom kvartersmark blir renodlad.

Ändringar i planhandlingarna efter granskning

- Planbeskrivning revideras för respektive uppdelat planområde.
- Planbeskrivning revideras för att beskriva de geotekniska stabilitetsförhållanden i korsningen Granängsringen/Granängsvägen där skred kan förekomma. Efter bergschakt bör en sakkunnig kontrollera stabiliteten.
- Planbeskrivningens genomförandedel revideras för att tydligare beskriva exploateringsavtalen och genomförandekonomi
- Grundkartans linjeobjekt revideras för att göra planen mer lättläst.
- Plankartans gränser uppdateras utifrån vägprojektering
- Plankartan och planbestämmelser ses över utifrån PBL och BBR.
- Plankartans egenskapsbestämmelser uppdateras
- Dagvattenutredningen uppdateras (obs. detta föranleder inte till någon ändring i plankarta).
- Kvarter D utgår.
- E-område inom kvarter C för tryckstegringsstation flyttas till andra sidan Granängsvägen inom planområdet som har varit på granskning. E-område för transformatorstation utgår inom planområdet.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- Planerna bör stoppas
- Fler och mer utförliga utredningar bör ha gjorts, alternativt ha gjorts tidigare i processen eller på annat sätt.
- Planen leder till en för snabb befolkningsökning i Tyresö i förhållande till service och liknande i kommunen.
- Ekologisk grönkompensation.
- Naturytor försvinner
- Känslan av att bo på landet försvinner.
- Byggnader blir för höga.
- En klimatstrategi/grön designstrategi med tillhörande åtgärder för bl.a. bebyggelsen i planen.
- Skateparker och -ramper saknas i planen.
- Fler parkeringsplatser behövs för gästparkering
- Alla byggnader förses med totalhöjder i plankartan.
- Vindstudier ska utföras.
- Fler elnätsstationer ska planera in
- Planens genomförande innebär bergsschakter. Dessa bör säkerställas plantekniskt ur säkerhetssynpunkt.
- De ekonomiska konsekvenserna av planerna bör beskrivas.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2017-11-27	Ingen erinran men synpunkt
2. Trafikverket	2017-11-22	Synpunkt
3. Luftfartsverket	2017-11-10	Ingen erinran men information
4. Trafikförvaltningen	2017-11-27	Synpunkt
5. Lantmäteriet	2017-12-04	Synpunkt
6. Forsvarsmakten	2017-11-21	Synpunkt
7. Södertörns brandförsvärsförbund	2017-11-22	Synpunkt
8. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2017-11-10/ 2017-11-24	Synpunkt
9. Statens geotekniska institut	2017-11-28	Synpunkt
10. Nobina	2017-12-05	Synpunkt
11. Tyresåns Vattenvårdsförbund	2017-11-10	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
12. Naturskyddsföreningen Tyresö	2017-11-28	Erinran
13. Hyresgästföreningen	2017-11-29	Synpunkt

Enskilda ledningshavare		
14. Vattenfall Eldistribution AB	2017-11-16	Erinran
15. Vattenfall AB Heat Nordic	2017-11-27	Synpunkt
Övriga enskilda		
16. Yttrande 63	2017-11-13	Erinran
17. Yttrande 70	2017-11-24	Erinran
18. Yttrande 71	2017-11-25	Erinran

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Allmänt om samrådet och planprocessen

Synpunkt

Naturskyddsföreningen anser att politiker och tjänstepersoner lyssnar hellre på exploitörer än medborgare och intresseorganisationer. Att påverka i granskningsskedet är mycket begränsat vilket minskar medborgarnas möjligheter till dialog. En boende tycker att det är illa med demokratin i Tyresö.

***Svar:** Kommunen har i planprocessen lyssnat på alla som yttrat sig och gjort avvägningar som ligger till grund för granskningsförslaget. Ett granskningsförslag ska i stort vara ett färdigt förslag som inte behöver ändras. Dialogen måste ses utifrån hela planprocessen, där det ligger i processens natur att påverkansmöjligheterna är större i samrådsskedet. Kommunen anser att demokratin genomsyrar hela kommunens verksamhet som är politiskt styrd.*

Allmänt om förslaget

Synpunkt

De tre boende som yttrat sig vill inte att det byggs i området Naturskyddsföreningen motsätter sig alla planer som tillsammans bidrar till en alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Det går inte att bygga lika mycket och i den takt som kommunen föreslår eftersom utbyggnaden av kollektivtrafik, service och skolor m.m. inte hinner med. Även biltrafiken behöver minska innan man bygger vidare.

En del boende uttrycker oro för kriminalitet och stök. Boende vill ha kvar ICA-butiken, men annars att det byggs i Tyresö centrum istället.

För att stärka delningsekonomin bör kvarteren utföras med energisnåla gemensamma tvättstugor. Initiativ till bilpool, lådcykelpool, lådcykelrum, cykelmekrum och återbruksrum bör ingå i projektet.

Det bör byggas en större andel hyresrätter. För att få en balans bör fördelningen ligga på över 50% hyresrätter. Infrastrukturen måste förstärkas i takt med byggandet, t.ex. kommunikationer, vård, skola, äldreomsorg och all annan kommunal service. Eftersom dessa hus kommer att byggas så nära befintlig bebyggelse, så måste all hänsyn tas till de boende under byggtiden, så att störningarna minimeras.

Svar: Kommunen har ett behov av fler bostäder och ser detta som ett bra läge. Utvecklingen av övrig samhällsservice sker parallellt med bostadsbyggandet. Kommunen anser att det är positivt med mer service i närområdet, som ett komplement till Tyresö centrum. Det planeras in fler lokaler för service och träffpunkter. Den befintliga ICA butiken kommer att rivas och en ny butik planeras i det nya huset på torget.

Inom projektet bidrar de olika kvarteren med grön design vilket redovisas i kvalitetsprogrammet. De förslag som framförts kring delningsekonomi har framförts och ligger på byggherrar och framtida boende att driva.

Kommunen eftersträvar en balans mellan olika boendeformer. Andel hyresrätter är inte en planfråga utan beaktats utifrån befintlig bebyggelse i området samt planerad bebyggelse i området.

Infrastrukturen ska stärkas i takt med byggandet. Kommunen instämmer i att det är viktigt att ta hänsyn till de boende under byggtiden.

Fler människor i området beräknas inte leda till mer kriminalitet.

Arkitektur och gestaltning

Synpunkt

Två boende är oroliga för att det blir trångt med nya hus och de passar inte in utseendemässigt. Utblickar och naturkänsla går förlorat. Torget bör byggas om. Tak och fasader bör göras ”gröna” för att öka den ekologiska mångfalden.

Svar: Området kommer att förändras, vissa utblickar och utsikter försvinner och nya skapas. Den planerade bebyggelsen skiljer sig från den befintliga i form och gestaltning men skapar ändå en god sammanhållen helhet i området. För kvarter E planeras taket få en ”grön” utformning. Torget ska rustas upp, dess utformning kommer tas fram med hjälp av en arkitektävling.

Parker och grönområden

Synpunkt

Naturskyddsföreningen anser att det mesta av förslaget bör strykas för att bevara naturområden, naturstråk och boendes tillgång till närnatur. Även boende oroas av att grönytor försvinner.

Svar: Kommunen bedömer att behovet av bostäder väger tyngre än bevarandet av de grönytor som försvinner. Kvarter D kommer däremot att utgå från planområdet. I närområdet finns en stor andel grönyta i Granängsringen och i Wättingestråket. Genom att bygga inom tätorten i ett kollektivtrafikenära läge gynnas resor med buss och cykel istället för resor med bil.

Gator och trafik

Synpunkt

Trafikförvaltningen och Nobina föredrar att dra busstrafiken österut då det kan innebära att fler människor nås av kollektivtrafiken. Trafikverket efterfrågar en övergripande trafikutredning som tar höjd för all pågående utveckling och alla planerade detaljplaner i området. Det är viktigt att förverkliga en förbättrad

kollektivtrafik liksom gång- och cykelförbindelser. En del boende är oroliga för att trafiken och kollektivtrafiken försämras och att det blir svårare att hitta parkering.

Svar: Planförslaget möjliggör en dragning av busstrafiken i sitt befintliga läge samt i ett östligt läge. En övergripande trafikutredning har gjorts för planområdet och Wättingestråket. Kommunen anser att den ger ett erforderligt kunskapsunderlag. Inom området planeras det för busstrafik och utbyggda gång- och cykelstråk. Det underlättar för framkomligheten och skapar genare och tryggare vägar till flera målpunkter i området. Fler boende ger underlag för tätare busstrafik. I planen ingår nya parkeringar på den nivå som har bedömts som passande utifrån det förväntade behovet.

Teknisk försörjning

Synpunkt

Två nya elnätstationer behövs för att möta den expansion som planen medger.

Svar: Kommunen har haft fortsatt dialog med Vattenfall och kommit fram till att en kompletterande elnätstation anläggs utanför planområdet utmed Granängsvägen. Den elnätstation som placeras i kvarter C kan därför utgå.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Synpunkt

Södertörns miljö- och hälsoskyddförbund samt Tyresås vattenvårdsförbund anser att dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten behöver studeras vidare.

Naturskyddsföreningen anser att samtliga kvalitetsprogram utom kvarter E saknar genomarbetade gröna ambitioner och hållbart tänkande. Det saknas en sammanhållen grön strategi för hela planområdet. Fler gröna åtgärder bör införas. För att inte utarma de livsviktiga ekosystemtjänsterna bör närnaturområden (parkmark) inte tas i anspråk då området redan är högexploaterat. Därför bör kvarter C, D och sydvästra delen av kvarter A inte genomföras.

Trafikverket anser att bullerutredningar bör baseras på prognosår 2040.

Södertörns brandskyddsförbund skriver att beroende på val av utrymningsstrategi från bostäderna kan det finnas ett behov av att redan nu detaljplanera placering av uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon. Tr2-trapphus är att föredra.

Stabilitetsförhållanden i korsningen Granängsringen/Granängstorget behöver förtydligas i planbeskrivningen och riskfrågor kring bergschaktning säkerställas.

Svar: Dagvattenutredningen har uppdateras och skickats till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund samt Tyresås vattenvårdsförbund som nu anser att den svarar mot deras frågor och att dagvattenfrågan därmed är tillräckligt utredd.

Kommunen anser att den framtagna bullerutredning som baseras på prognosår 2030 ger ett säkrare underlag för att planera för den nya bebyggelsen, då underlaget är studerat utifrån en trafikanalys med den nya bebyggelseutvecklingen.

De gröna åtgärder som föreslås har presenterats för byggherrarna. Vissa av dessa har integrerats i kvalitetsprogrammet där projektets gröna ambitioner presenteras. Planerna ligger i linje med Tyresös övergripande miljöstrategier. Kvarter D kommer utgå från planområdet.

Utformningen av de olika kvarteren har skett utifrån räddningstjänstens föreskrifter och BBR. Frågan behandlas vidare i bygglövskedet. Dock har den lyfts redan nu och kommunen uppmanar byggherrarna att bygga med Tr2-trapphus.

Planhandlingarna förtydligas för att peka ut skred i korsningen. Kommunen anser inte att säkerhetsfrågor kring schakt kan säkerställas i planhandlingarna men instämmer i att samtliga områden, inklusive korsningen Granängsringen/Granängsvägen och bergsslänterna behöver inspekteras inför och efter utfört arbete för att garantera säkerheten.

Genomförande

Synpunkt

Boende och hyresgästföreningen är angelägna om att störningar inte ska uppstå under byggtiden.

Svar: De byggherrar som bygger ska följa Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Övrig synpunkt - Buller

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte tillgodosett Länsstyrelsens synpunkter om planbestämmelser om buller från samrådet men pekar på att det står skrivet i planbeskrivningen. Länsstyrelsen erinrar att även om plankartan ska läsas tillsammans med planbeskrivningen är det plankartan som är det juridiska dokumentet.

Länsstyrelsen vidhåller därför synpunkten från samrådet avseende behovet av att formulera planbestämmelser för att säkerställa att bebyggelsen klarar riktvärden för buller. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av Boverkets temadel i PBL Kunskapsbanken, om buller i detaljplan. Där finns förslag på lagenliga planbestämmelser med anledning av buller. Den finns på Boverkets hemsida med länk:

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-viddetaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Svar: Plankartan kompletteras med bullerbestämmelser för kvarter A, B och C. Kommunen har tagit del av boverkets kunskapsbank och kommer använda sig av planbestämmelser som reglerar buller i de planer där omständigheterna är sådana att planens genomförande riskeras i de fall då särskilda bullerbestämmelser inte införs.

Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket anser fortfarande att dokumentet *Trafikstudier för Wättingebacken och Granängstorget* brister i att det endast tar upp planområdets påverkan och inte mer övergripande trafikfrågor. De anser även att trafikbullerutredningen bör baseras på prognosår 2040 för att annars riskerar trafikbullernivåerna att underskattas. Det är viktigt att förverkliga en förbättrad kollektivtrafik liksom gång- och cykelförbindelser.

Svar: *Kommun anser att dokumentet "Trafikstudier för Wättingebacken och Granängstorget" ger ett erforderligt kunskapsunderlag med rätt avgränsning. Kommunen anser att den framtagna bullerutredning som baseras på prognosår 2030 ger ett säkrare underlag för att planera för den nya bebyggelsen, då underlaget är studerat utifrån en trafikanalys med den nya bebyggelseutvecklingen. Kommunen anser att förslaget minskar bilberoendet genom närhet till väl utbyggd kollektivtrafik och goda gång- och cykelmöjligheter.*

Synpunkt från Luftfartsverket

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

I sitt remissvar har inte Luftfartsverket analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplatser riskerar att bli påverkad. En flyghindersanalys kan köpas av Luftfartsverket för att se över dessa frågor.

Svar: *Byggnaden inom kvarter B ges en totalhöjd över 45 meter. Utifrån samrådsyttrande av Försvarmakten så gör de en analys i förhållande till riksintressen för totalförsvaret. Till granskningsskedet kompletterades plankartan så att totalhöjden framgår. Försvarmakten har under granskningsskedet inkommit med yttrande om att de inte har något att erinra. Kommunen anser därför inte att det finns behov av att göra en flyghindersanalys.*

Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen står fast vid sitt yttrande som framfördes i samrådet och framför följande under granskningen. I granskningen ligger busslinjerna kvar i sin befintliga slinga. Det är viktigt att beakta en flytt av busstrafiken till ett östligt läge i planeringen av Wättingeområdet så att en bra tillgänglighet till busstrafiken uppnås även för dessa bostäder.

Busshållplatser och körbana ska utformas i enlighet med riktlinjerna i RiPlan och RiBuss. Om dessa inte följs finns en risk att sträckan inte kommer trafikeras med buss i framtiden. Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras även under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om framkomligheten riskerar att påverkas vill Trafikförvaltningen vara med i en tidig dialog kring detta.

Svar: *Planförslaget möjliggör en dragning av busstrafiken i sitt befintliga läge samt i ett östligt läge. Utformningen för busstrafik i bägge lägen följer riktlinjerna i RiPlan och RiBuss. Kommunen för en dialog med trafikförvaltningen och kommer fortsätta göra så även i framtiden.*

Synpunkt från Lantmäteriet

Enligt Plan- och bygglagen krävs en utförligare beskrivning av exploateringsavtalen. Grundkartan är svårläst, framförallt på grund av dess linjeobjekt. Planbeskrivningen

bör redovisa de ekonomiska konsekvenserna med exempelvis en generell ekonomisk kalkyl.

***Svar:** Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats med en noggrannare beskrivning av exploateringsavtalen. Grundkartans linjeobjekt uppdateras för bättre läsbar enligt önskemål. Planbeskrivningens genomförande kompletteras med en kort skrivning om kommunens genomförandekonomi.*

Synpunkt från Försvarsmakten

Försvarsmakten har ingen att erinra.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Sbff bedömer att inga förändringar har genomförts sedan samrådsskedet som förorsakar ett behov av nya synpunkter. Dock bedömer Sbff att en av synpunkterna behöver förtydligas.

Beroende på val av utrymningsstrategi från bostäderna kan det finnas ett behov av att redan nu detaljplanera placering av uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon. Om projektet istället väljer den utrymningsstrategi som Sbff förordar (Tr2-trapphus) kommer uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon inte erfordras. Val av utrymningsstrategi måste senast vara gjort inför bygglovsansökan.

***Svar:** Utformningen av de olika kvarteren har skett utifrån räddningstjänstens föreskrifter och BBR. Frågan behandlas vidare i bygglovsskedet. Dock har den lyfts redan nu och kommunen uppmanar byggherrarna att bygga med Tr2-trapphus.*

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet kan inte bedöma om planerna bidrar till en statusförsämring i vattenförekomsten Tyresån utifrån aktuell dagvattenutredning. Förbundet kräver därför en komplettering av dagvattenutredningen med en redovisning av årlig mängd föroreningar i dagvattnet före rening före och efter exploatering samt beräknad årlig mängd föroreningar efter föreslagen rening.

Provtagningar på kolardammen har inte gjorts på 14 år och därför kan inte påståenden om miljöbelastningen på dammarna göras.

Förbundet håller inte med dagvattenutredningen där det påstås att det inte finns någon information om Albysjön. Enligt kommunens riktlinjer ska man också ta hänsyn till att Albysjön klassificerats som en mycket känslig recipient.

Förbundet rekommenderar kommunen att byta till Göteborgs riktvärden.

***Svar:** Dagvattenutredningen har uppdaterats med en redovisning av årlig mängd föroreningar i dagvattnet före rening före och efter exploatering samt beräknad årlig mängd föroreningar efter föreslagen rening. Utredningen har skickats till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund samt Tyresåns vattenvårdsförbund. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund anser nu att den svarar mot deras frågor och att dagvattenfrågan därmed är tillräckligt utredd.*

Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut önskar ett klagörande avseende stabilitetsförhållandena vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen. Enligt SGUs jordartskarta består det

översta jordlagret vid korsningen av lera och det anges där att det finns förutsättningar för skred.

I genomförandet av planerna kommer bergschakt att utföras. En bergteknisk sakunig bör kontrollera bergslänters stabilitet efter bergschakt samt behovet av förstärkningsåtgärder. Detta bör säkerställas i plan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Svar: Planhandlingarna har förtydligats för att peka ut skred i korsningen. Kommunen anser inte att säkerhetsfrågor kring schakt kan säkerställas i planhandlingarna men instämmer i att samtliga områden, inklusive korsningen Granängsringen/Granängsvägen och bergslänterna behöver inspekteras inför och efter utfört arbete för att garantera säkerheten. Kvarter D utgår från planområdet.

Synpunkt från Nobina

Trafikering av östra sidan är att föredra då fler resenärer kan nås och erbjudas kollektivtrafik. För sträckan krävs det framkomlighetsåtgärder inom och utanför planområdet, och ska då följa Ribuss riktlinjer. Busstrafiken kan även delas upp för att trafikera båda östra och västra sidan. Förslaget om Wättingestråket riskerar att minska kollektivresandet på längre sikt eftersom avståndet till närmaste busshållplats blir väldigt långt.

Svar: Planförslaget möjliggör en dragning av busstrafiken på både västra och östra sidan. Utformningen för busstrafik i bägge lägen följer riktlinjerna i Riplan och RiBuss. Förslaget om Wättingestråket ska fördjupas i framtida planarbete.

Synpunkt från Tyresås vattenvårdsförbund

Förbundet har fört dialog med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund kring deras yttrande. Förbundet instämmer i att dagvattenutredningen behöver kompletteras och även ha en förhöjd ambitionsnivå.

Svar: Dagvattenutredningen har uppdaterats med en redovisning av årlig mängd föroreningar i dagvattnet före rening före och efter exploatering samt beräknad årlig mängd föroreningar efter föreslagna rening. Utredningen har skickats till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund samt Tyresås vattenvårdsförbund. I samråd med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund anser kommunen nu att utredningen svarar mot deras frågor och att dagvattenfrågan därmed är tillräckligt utredd.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Naturskyddsföreningen motsätter sig alla planer som tillsammans bidrar till en alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Varje enskilt projekt kan vara relevant i sig men tillsammans med alla övriga projekt genereras en alltför snabb befolkningstillväxt. Tyresös planerade bostadsbyggnadsprogram kan genomföras först efter en väsentligt utbyggd kollektivtrafik och minskad biltrafik.

Politiker och tjänstepersoner lyssnar hellre på exploatörer än medborgare och intresseorganisationer. Att påverka i granskningskedet är mycket begränsat vilket minskar medborgarnas möjligheter till dialog.

Samtliga kvalitetsprogram utom kvarter E saknar genomarbetade gröna ambitioner och hållbart tänkande.

Det saknas en sammanhållen grön strategi för hela planområdet.

Det är viktigt att tillgodose behovet av närnatur i anslutning till de mest tätbefolkade delarna av kommunen som har de största behoven, så som de många boende på Granängsringen/Granbacken.

För att inte utarma de livsviktiga ekosystemtjänsterna bör närturområden (parkmark) inte tas i anspråk då området redan är högexploaterat. Därför bör kvarter C, D och sydvästra delen av kvarter A inte genomföras. Dessa kvarter ligger i ett smalt östvästligt grönt stråk som binder samman Bergfoten med Wättingestråket norr om Granängsvägen.

Övriga delar är möjliga att exploatera med bostäder, arbetsplatser och service under förutsättning att effekten av den ökade exploateringen lindras genom ekologisk kompensation. Exempel på åtgärder:

- Gårdar bör utföras med bjälklagskonstruktioner som tillåter plantering med träd och buskar.
- Alla yttertak bör utföras som semi-extensiva gröna tak gärna kompletterade med fanuadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell m.m. för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Större partier av husfasader bör försees med någon typ av vertikal grönska typ ”växtväggar”.
- Alla hårdgjorda markytor på kvartersmark bör utföras med genomsläppliga ytbeläggningar t.ex. betongmarksten, armerat gräs, stenmjöl eller likvärdigt.
- Räcken på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med s.k. gröna balkongväggar t.ex. genom spaljéer.

En klimatstrategi bör upprättas med bl.a. energisparåtgärder typ solceller, solfångare etc. För att stärka delningsekonomin bör kvarteren utföras med energisnåla gemensamma tvättstugor. Initiativ till bilpool, lådcykelpool, lådcykelrum, cykelmekrum och återbruksrum bör ingå i projektet.

De yrkar på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter.

Svar: Kommunen bedömer att det finns ett angeläget och pressat behov av flera bostäder. Det finns en hög befolkningsökning i hela Stockholmsregionen som Tyresö möter upp genom att bygga fler bostäder. Utvecklingen av övrig samhällsservice sker parallellt med bostadsbyggandet. Mängden biltrafik i området påverkas starkt av den infrastruktur som finns i hela länet och det är därför inte realistiskt eller möjligt att invänta annan biltrafik innan behovet av nya bostäder kan tillgodoses.

De gröna åtgärder som föreslås har presenterats för byggherrarna. Vissa av dessa har integrerats i kvalitetsprogrammet där projektets gröna ambitioner presenteras. Planerna ligger i linje med Tyresös övergripande miljöstrategier i "Översiktsplan Tyresö 2030".

Kommunen bedömer att behovet av bostäder väger tyngre än bevarandet av de grönytor som försvinner. I närområdet finns en stor andel grönyta i Granängsringen och i Wättingestråket. Kommunen har i planprocessen lyssnat på alla som yttrat sig och gjort avvägningar som ligger till grund för granskningsförslaget. Ett granskningsförslag ska i stort vara ett färdigt förslag som inte behöver ändras. Dialogen måste ses utifrån hela planprocessen, där det ligger i processens natur att påverkansmöjligheterna är större i samrådsskedet. Kvarter D utgår från planområdet.

Synpunkt från Hyresgästföreningen

Det bör byggas en större andel hyresrätter. För att få en balans bör fördelningen ligga på över 50% hyresrätter. Infrastrukturen måste förstärkas i takt med byggandet, t.ex. kommunikationer, vård, skola, äldreomsorg och all annan kommunal service.

Eftersom dessa hus kommer att byggas så nära befintlig bebyggelse, så måste all hänsyn tas till de boende under byggtiden, så att störningarna minimeras.

Svar: *Kommunen eftersträvar en balans mellan olika boendeformer. Andel hyresrätter är inte en planfråga utan beaktats utifrån befintlig bebyggelse i området samt planerad bebyggelse i området. Infrastrukturen ska stärkas i takt med byggandet. Kommunen instämmer i att det är viktigt att ta hänsyn till de boende under byggtiden.*

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har gjort beräkningar avseende förväntad elförbrukning och har kommit fram till att det behövs flera nätstationer för att försörja aktuellt planområde med el. Nya granskningshandlingar behöver tas fram där placering av fler nätstationer ingår.

Svar: *Denna synpunkt lyftes i samrådssvaret. Efter samrådet har samtal förts med Vattenfall som då meddelat att endast en elnätsstation erfordras och har deltagit i diskussioner om detta, inklusive dess placering. Efter granskningen har ytterligare kontakt tagits med Vattenfall som meddelar att de har ändrat sina rutiner och därför lämnat ett yttrande som strider mot det de sagt tidigare. Det kan dock fungera med en elnätsstation, fast två är att föredra. Kommunen har inte för avsikt att rita om flera kvarter för att inrymma två elnätsstationer istället för en, då kommunen i samråd med Vattenfall utformat planen med endast en elnätsstation. Efter ytterligare kommunikation med Vattenfall kommer en ny elnätsstation inrymmas utanför planområdet, vilket innebär att E-området inom kvarter C inte längre behövs.*

Synpunkt från Vattenfall AB Heat Nordic

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Viktigt för byggherrar att ha kontakt med Vattenfall angående eventuell påverkan på ledningsnäten under och efter byggtiden. Eventuella kostnader bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med kommunen.

Svar: *Kommunen noterar detta och framför synpunkterna till byggherrarna.*

Övriga enskilda

Synpunkt från yttrande 63

Det som en gång var Tyresö tas bort. Det är illa med demokratin.

***Svar:** Tyresö förändras för att möta olika samhällsförändringar och allmänna intressen. Kommunen anser att demokratin genomsyrar hela kommunens verksamhet som är politiskt styrd.*

Synpunkt från yttrande 70

Förslaget ska inte genomföras. Planerna sammanfaller inte med verkligheten. Ingen av de jag talat med vill ha fler hus här. Att bygga fler hus skulle bli trångt och inte passa in utseendemässigt. Utblickar går förlorade, både från bostäder och utomhus. Att bygga här skulle minska kunderna i Tyresö centrum. Bättre att satsa på ett centrum istället för många utspridda. Vi vill inte ha stadskänsla.

ICA/Pizza byggnaden skulle kunna utökas till två våningar. Gör centrum lite trevligare (exempelvis med en fontän och lite vackra växter).

Om fler människor flyttar hit får vi fler problem. Det blir fler gängbildningar, det blir trångt på bussarna, det blir mer trafik. Vi riskerar att bli av med parkeringar.

***Svar:** Kommunen har ett behov av fler bostäder och ser detta som ett bra läge i och med närhet till kollektivtrafik och service. Området kommer att förändras, vissa utblickar och utsikter försvinner och nya skapas. Den planerade bebyggelsen skiljer sig från den befintliga i form och gestaltning men skapar ändå en god sammanhållen helhet i området. Kvarter D kommer utgå från planområdet. Kommunen anser att det är positivt med mer service i närområdet, som ett komplement till Tyresö centrum. Fler människor i området beräknas inte leda till mer kriminalitet. Fler boende betyder också att det finns ett större underlag för mer kollektivtrafik. I planen ingår nya parkeringar på den nivå som har bedömts som passande utifrån det förväntade behovet. Torget ska rustas upp, dess utformning kommer tas fram med hjälp av en arkitektävling.*

Synpunkt från yttrande 71

Motsätter sig planerna. Vill inte ha stadskänsla utan mer grönt. Husen passar inte in och det är för trångt. Gör själva Granängsringen grönare. Bygg om torget. Utöka Tyresö centrum istället. Fler företag borde lockas till Tyresö innan fler bostäder byggs så att pendlingen minskar. Det är redan trångt i kollektivtrafiken och det här gör det bara värre.

***Svar:** Kommunen har ett behov av fler bostäder och därför planeras det för detta, trots att få nya arbetsplatser skapas i förslaget. Planerna finner en bra balans i området mellan grönska och mer stadsliv som bidrar till mer folkliv. Kvarter D kommer utgå från planområdet. Kommunen anser att det är positivt med mer service i närområdet, som ett komplement till Tyresö centrum. Fler boende betyder också att det finns ett större underlag för mer kollektivtrafik. Torget ska rustas upp, dess utformning kommer tas fram med hjälp av en arkitektävling.*