

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för område för bostadsbebyggelse vid
Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto)
i Tyresö kommun

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i september 2012 ett förslag till detaljplan för bostäder sydväst om korsningen Njupkärrsvägen och Töresjövägen i Bollmora.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att nyttja marken för bostadsbebyggelse. Enligt samrådsförslaget medgavs ca 75 – 80 mindre lägenheter i upp till fyra våningar inom planområdet.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 25 september till och med 16 oktober 2012. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter i kommunhuset, på kommunens bibliotek och hemsidan. Informationslappar har delats ut till förskolan Speldosan samt satts upp i trappuppgångarna i de fyra husen närmast planområdet i angränsande Brf Pluto. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Totalt har 53 synpunkter inkommit. Då flera inkomna synpunkter rör samma sakfrågor redovisas samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning och bemötande (svar) ämnesvis för respektive sakfråga. Inkomna synpunkter redovisas därefter tillsammans med svar i *kursivt* på eventuella övriga synpunkter. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ändringar som gjorts i förslaget efter samrådet

- Följande utredningar och program kompletterar planhandlingarna till granskningsskedet:
 - o kvalitetsprogram,
 - o solstudie,
 - o dagvattenutredning, samt
 - o reviderad bullerutredning.

- Följande revideringar har genomförts på plankartan:
 - möjlighet till handel och kontor har tagits bort,
 - komplettering med bestämmelser om att plats för lek och samvaro ska finnas på gården,
 - komplettering med bestämmelse om att anläggning för hantering av dagvatten ska finnas på gården,
 - byggrätten har minskats i söder mot Brf Pluto så att planförslaget till granskning medger ca 75 mindre lägenheter,
 - komplettering med att vindsvåning får anordnas utöver det angivna högsta antalet våningar. Vind/vindsvåning får endast inredas till förråd,
 - totalhöjd inom del av planområdet har reviderats till + 47,0 meter över nollplanet (RH00),
 - komplettering med bestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med vegetationstak,
 - revidering av störningsskydd i enlighet med reviderad bullerutredning, samt
 - redaktionella ändringar och förtydliganden.

- Följande revideringar har genomförts i planbeskrivningen:
 - revideringar i enlighet med ovanstående kompletteringar och revideringar,
 - skrivningar om Brf Plutos grönytor och lekplats har strukits,
 - skrivning om bollplanen har reviderats,
 - komplettering med upplysning om störningar under byggskedet, samt
 - redaktionella ändringar och förtydliganden.

Innehållsförteckning

Förteckning över inkomna synpunkter	4
Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar.....	7
Ämnesvis bemötande av inkomna synpunkter	13
Sammanfattning bemötande av inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare och närboende	18
Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från övriga	33

Förteckning över inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen	2012-10-31	Synpunkt
2. Trafikverket	2012-10-17	Ingen erinran
3. Lantmäteriet	2012-10-12	Synpunkt
4. Statens geotekniska institut	2012-10-17	Ingen erinran
5. AB Storstockholms Lokaltrafik	2012-10-16	Synpunkt
6. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund	2012-10-10	Synpunkt
7. Södertörns brandförsvarsförbund	2012-10-10	Synpunkt
8. Svenska kyrkan, Tyresö församling	2012-10-10	Synpunkt
9. Lindalens Egnahemsförening	2012-10-15	Synpunkt
10. Lindalens Egnahemsförening	2012-12-11	Ingen erinran
11. TeliaSonera Skanova Access AB	2012-10-10	Ingen erinran
12. Vattenfall eldistribution AB	2012-11-15	Synpunkt
13. Socialförvaltningen	2012-10-02	Synpunkt
Berörda fastighetsägare och närboende		
14. Brf. Pluto	2012-10-16	Synpunkt
15. Christina Svenburg, Bollmoravägen 136	2012-10-14	Synpunkt
16. Eivor Back-Salomonsson, Bollmoravägen 102	2012-10-14	Synpunkt
17. Brigitte och Bo Cederquist, Tellusvägen 22	2012-10-15	Synpunkt
18. Margareta Rosdahl, Bollmoravägen 102	2012-10-15	Synpunkt
19. Mikael och Ulrika Ebenholtz, Klotvägen 4	2012-10-15	Synpunkt
20. Dennis och Kati Bohm, Bollmoravägen 104	2012-10-15	Synpunkt
21. Christer Jargelius, Bollmoravägen 92	2012-10-16	Synpunkt
22. Siv-Marie och Robert Hagström samt Therese och Andreas, Klotvägen 2	2012-10-16	Synpunkt
23. Christian Schoeps, Klotvägen 6	2012-10-15	Synpunkt

24. Jonas Andersson, Bollmoravägen 104	2012-10-16	Synpunkt
25. Gull-May Bång Eriksson, Herkulesvägen 32 samt Ingrid Lindh, Herkulesvägen 34	2012-10-16	Synpunkt
26. Helene Sareus, Bollmoravägen 100	2012-10-16	Synpunkt
27. Marie Andersson, Bollmoravägen 98	2012-10-16	Synpunkt
28. Martin Andersson, Bollmoravägen 98	2012-10-16	Synpunkt
29. Birgitta Persson, Bollmoravägen 144	2012-10-17	Synpunkt
30. Anita Andersson, Bollmoravägen 106	2012-10-17	Synpunkt
Övriga		
31. Camilla och Joakim Öhman, Tellusvägen 14	2012-10-14	Synpunkt
32. Eva och Mark-Olof Wolmestad, Tellusvägen 12	2012-10-15	Synpunkt
33. Liselott Dahlin, Tellusvägen 11	2012-10-15	Synpunkt
34. Lena Karlsén, Tellusvägen 10	2012-10-15	Synpunkt
35. Jessika Breding och Morgan Roos, Bollvägen 1 samt Madeleine Roos och Tommy Roos, Malmvägen 14	2012-10-15	Synpunkt
36. Jenny och Erik Bård, Lindblomsvägen 9	2012-10-15	Synpunkt
37. Anders och Gunilla Blixt, Tellusvägen 13	2012-10-15	Synpunkt
38. Tomas Nilsson, Tellusvägen 10	2012-10-15	Synpunkt
39. Peter Östberg, Bollmoravägen 110	2012-10-15	Synpunkt
40. Nadja och Kostas Pilpilidis, Lindalsvägen 10	2012-10-16	Synpunkt
41. Andreas Glennfalk, Lindalen	2012-10-16	Synpunkt
42. Richard Jarnhed och Sara-Tuva Kippel, Töresjövägen 38	2012-10-16	Synpunkt
43. Susanne Hetner, Kenneth Borglin samt Doris Hetner, Tellusvägen 15	2012-10-16	Synpunkt
44. Förskolan Speldosan, Att: Föräldrar och pedagoger, Töresjövägen 5	2012-10-17	Synpunkt
45. Carina Johansson	2012-10-17	Synpunkt
46. Åke Dahlström, Töresjövägen 19	2012-10-17	Synpunkt
47. Ninna Leijonhufvud, Lintorpsvägen 6	2012-10-17	Synpunkt

48. Jenny och Mikael Wahlqvist, Töresjövägen 35	2012-10-17	Synpunkt
49. Anna Ogenstad, Töresjövägen 42	2012-11-27	Synpunkt
50. Familjen Storm/ Nilsson, Sleipnervägen 12	2012-11-27	Synpunkt
51. Kjell och Tina Larsson, Kulvägen 11	2012-11-27	Synpunkt
52. Sven Kristoffersson, Töresjövägen 47	2012-12-04	Synpunkt
53. Antonia och Alex Kroonder, Kulvägen 13	2012-12-11	Synpunkt

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Av 11 kap. 11 § PBL följer att länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planhandlingarna anges att detaljplanens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten anses vara mycket liten då dagvattenavrinningen inte beräknas öka. Antalet föroreningar som skulle kunna nå recipienten anses därmed heller inte kunna öka. Någon dagvattenutredning som kan ligga till grund för ett sådant antagande har inte tagits fram, och någon annan bakgrunds information till antagande anges inte. Då planområdet till stora delar kommer att hårdgöras, och lokalt omhändertagande av dagvatten inte regleras i planförslaget, anser länsstyrelsen att åtgärder för att förhindra påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver utredas vidare och säkras genom planbestämmelse.

Dagvatten

Dagvattenhantering är en viktig del i arbetet för att åstadkomma god vattenkvalitet. Länsstyrelsen vill poängtera att Koldammarna är dimensionerade för dagens flöden och föroreningsinnehåll och inte för stora mängder nytillkommande dagvatten. Länsstyrelsen tycker därför att ambitionen med en grön strategi för den nya bebyggelsen är bra. I planhandlingarna föreslås bl. a. Att genomsläpplig markbeläggning ska användas och att möjligheten till gröna tak ska utredas. Det är viktigt att idéerna om att ta hand om dagvattnet på kvartersmark förverkligas genom hela planskedet. Länsstyrelsen vill därför poängtera vikten av att dagvattenfrågorna studeras vidare i det fortsatta planarbetet, i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 11 kap. PBL

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens syn på möjligheterna till tillämpning av avstegsfall B inom planområdet, förutsatt att de redovisade åtgärderna bullerskyddsskärm mellan

byggnaderna och anpassad dimensionering av fönster och uteluftdon genomförs. Illustrationsplanen bör redovisa föreslagen bullerskyddsskärm mellan husen.

Farligt gods

Kommunen har fört dialog med länsstyrelsen och lämnat in underlag angående möjligheten att ta bort Njupkärrsvägen som rekommenderad transportled för farligt gods. Länsstyrelsen håller med kommunen om att den nya delen av Skrubba Malmväg, som är under byggnation, kommer att vara en naturlig väg till Lindalens industriområde för transporter med farliga ämnen. Befintlig del av Skrubba Malmväg är redan en sekundär transportled för farligt gods. Därmed kan Njupkärrsvägen utgå som rekommenderad sekundär transportled. Ändringen kommer att föras in i länsstyrelsens författningssamling – sammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, som kommer att uppdateras i slutet av mars 2013. Enligt uppgift från kommunen beräknas Skrubba Malmväg vara i drift i november 2012 vilket gör att kommunen i den fortsatta planeringen inte behöver beakta transporter av farligt gods. Till nästa skede bör det dock tydliggöras i planbeskrivningen när Skrubba Malmväg beräknas tas i drift och ersätta Njupkärrsvägen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Upplysningar

Länsstyrelsens granskningsansvar omfattar inte att planen är formellt korrekt. Det ankommer på kommunen att säkerställa att planen är korrekt utformad i förhållande till bestämmelserna i PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

En dagvattenutredning har genomförts och kompletterar planhandlingarna. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att anläggning för hantering av dagvatten ska finnas på gården.

Illustrationsplanen förtydligas med avseende på bullerskärmar mellan byggnaderna.

Planbeskrivning tydliggörs med avseende på Skrubba Malmväg i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

2. Trafikverket

Trafikverket anser att frågan huruvida Njupkärrsvägen kommer kvarstå som sekundär transportväg för farligt gods eller inte bör vara klargjord innan planens antagande.

I övrigt har Trafikverket inget att invända mot planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen har sänt Förslag på förändring angående "Räddningsverkets väginformation om farligtgoodsleder" till länsstyrelsen för beslut. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att Njupkärrsvägen kan utgå som rekommenderad sekundär transportled. Ändringen kommer att föras in i

länsstyrelsens författningssamling – sammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, som kommer att uppdateras i slutet av mars 2013. Se vidare länsstyrelsens yttrande.

3. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

I den fastighetsrättsliga beskrivningen "Fastighetsbildning" redovisas endast att mark ska överföras från 1:94 till Pluto 8 och att del av Pluto 8 ska avstyckas. Inom planområdet finns allmän platsmark utlagd, GC-väg och lokalgata med kommunalt huvudmannaskap, inom Pluto 8. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med vad som ska hända med dessa områden.

Delar av planen som bör förbättras

På plankartan redovisas inte vilken väg som är Töresjövägen.

I genomförandebeskrivningen bör de ekonomiska frågorna förtydligas, bl.a. plannytan och värdet på fastigheterna efter genomförandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om hur den allmänna platsmarken påverkas.

Plankartan kompletteras med redovisning om vilken gata som är Töresjövägen i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

4. Statens geotekniska institut

Fasta jordar dominerar i området varför vi bedömer de geotekniska förutsättningarna att genomföra planförslaget som gynnsamma. Risken för skred och erosion i utförandeskedet bör dock beaktas då jordarna är skitade och flytbenägna.

SIG har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot detaljplaneförslaget då områdets geotekniska förutsättningar klarlagts på ett för planskedet tillfredställande sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkt angående beaktande av risk för skred och erosion i utförandeskedet noteras.

5. AB Storstockholms Lokaltrafik

Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik. Vidare är det bra att planerad bebyggelse har en relativt hög täthet. Hållplatser som trafikeras av ett flertal busslinjer finns inom acceptabla gångavstånd från planområdet. Det är viktigt att gång- och cykelvägar ansluter väl till SL-trafiken. De ska vara tillgänglighetsanpassade och vara attraktiva för alla kollektivtrafikresenärer.

SL anser att kommunen bör sträva efter att planera bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att nationella riktvärden för buller innehålls. För SL:s del är det viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas eftersom både maxnivåer och lågfrekvent buller genererar klagomål. Därför kan en planering som utgår från avstegsfall B framstå som problematisk. Detta behöver kommunen väga mot de nyttor som uppstår vid exploatering i ett kollektivtrafiknära läge.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Från planområdet nås angränsande busshållplats för trafik norrut, mot Gullmarsplan, tillgängligt både före och efter ett plangenomförande.

Angränsande busshållplats för trafik söderut nås idag inte tillgängligt men kommer efter anläggande av gång- och cykelvägen längs

Njupkärrsvägen att kunna nås tillgängligt. Planförslaget medför därmed en förbättring för tillgängligheten.

Kommunen strävar efter en så god ljudmiljö för de planerade bostäderna som möjligt. Bullernivåer kommer att följas upp i efterkommande bygglovsprocess.

6. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund

1. Förbundet delar kommunens bedömning om att separat miljöbedömning inte behöver genomföras. Planbeskrivningen får dock gärna utvecklas angående överrensstämmelse med miljömålen, främst god bebyggd miljö. Positivt med centrala och kollektivtrafikhärla smålägenheter. Dock risk för att fler utsätts för negativa hälsoeffekter pga. trafikbullret. Närgrönområde försvinner.

2. Det centrum- och kollektivtrafikhärla läget kan accepteras som motiv för visst avstegsfall gällande trafikbuller. För att motivera avstegsfall B bör dock trafikbullerutredningen kompletteras med ljudkvalitetspoäng. Vid projektering bör luftintag inte placeras mot mest trafikbullerutsatt sida. Beskrivning bör informera om uppföljande ljudmätningar.

3. Strävan måste vara att minimera antalet bullerstöra lägenheter och att stor vikt läggs vid lägenhetsplanering. Höga trafikbullernivåer riskerar att ge negativa hälsoeffekter. Med beräknade ljudnivåer är sömnstörnings- och väckningseffekten uppenbar. Förläggning av sovutrymmen bör därför undvikas mot bullerutsatt sida.

4. Forskning visar att ju högre ljudnivå på bullerutsatt sida desto viktigare blir det att få en bullerdämpad sida. Särskilda studier måste därför ägnas lägenheter på hörnet Njupkärrsvägen – Töresjövägen. Specialkonstruerade fönster alternativt att inordna andra lokaler än boende är exempel.

5. Planen får gärna kompletteras med uppgifter om vibrationer från trafiken, vilket behöver uppmärksammas vid val av grundläggningssätt. Känseltröskeln 0,1 – 0,3 mm/S bör tillämpas som riktvärde.

6. Planen bör belysa om det finns risk för störning från verksamhetsområdet på motsatt sida Njupkärrsvägen.

7. Störningsrisk befaras för närboende och förskola under byggnation. Planen bör uppmärksamma att särskild hänsyn kan behöva tas samt att Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherre ansvarar för att informera.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen strävar efter en så god ljudmiljö för de planerade bostäderna som möjligt. Bullerutredningen har bearbetats till granskningsskedet och visar att avstegsfall A klaras för alla lägenheter utom en, för vilken av-

stegsfall B klaras. Utredningen redovisar även ljudkvalitetspoäng. Vidare särskilda studier för trafikbuller eller vibrationer bedöms inte vara erforderliga. Detaljplan kan inte reglera eventuella utredningar i efterkommande skeden.

Planbeskrivningen kompletteras med avseende på risk för störning från verksamheter i enlighet med Smohf:s yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning angående risk för störningar under byggnation i enlighet med Smohf:s yttrande. Detta kan dock inte regleras av detaljplan.

7. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.
2. Södertörns brandförsvarsförbund avråder från att byggnader projekteras så att utrymning förväntas genomföras med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Det bör finnas möjlighet att genomföra utrymningen med höjdfordon då utrymning via bärbara stegar är teoretiskt möjligt upp till 11 meter och planerad högsta byggnadshöjd är 17 meter.
Krav för utrymning med höjdfordon i planområdet är att samtliga lägenheter måste ha fönster eller balkong mot Njupkärrsvägen eller gc-vägen i söder och gc-vägen utformas som räddningsväg, alternativt att innergården tillgängliggörs för höjdfordonen i enlighet med brandförsvarets PM 609.
3. Södertörns brandförsvarsförbund noterar att kommunen är medveten om risker angående transporter med farligt gods samt att det är en förutsättning för planen att Njupkärrsvägen inte längre ska vara rekommenderad transportled för farligt gods.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkterna noteras och beaktas den fortsatta processen.

8. Svenska kyrkan, Tyresö församling

Tyresö församling anser att kommunen bör planera för att det i de flesta familjer finns två bilar istället för en låg parkeringsnorm.

Tyresö församling befarar att de boende kommer att friparkera på kyrkogårdens besöksparkering. Anser även att det finns risk för deras besöksparkering nyttjas som infartsparkering.

Tyresö församling undrar om kommunen har någon plan för att hantera detta om det skulle hända?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Frågan om infartsparkeringar är en mer övergripande fråga som inte kan hanteras eller lösas inom ramen för denna detaljplan. Se vidare samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående parkering nedan, sidorna 13 - 18.

9. Lindalens Egnahemsförening

1. Kommunen anger i detaljplanen att bebyggelsen höjer den arkitektoniska kvaliteten i området. Lindalens Egnahemsförening anser tvärtom att byggandet av ett femvåningshus (fyra lägenhetsplan och ett markplan för kommersiell verksamhet) markant skulle avvika från bebyggelse i närområdet.

Man föreslår att bygghöjden maximeras till totalt 3 våningsplan.

2. Man bedömer att trafikflödet kommer att öka. Lämpliga åtgärder bör därför vidtas.

3. Idag är det svårt att vid högtrafik svänga från Töresjövägen ut på Njupkärrsvägen. Med planerad bebyggelse kommer problemet öka signifikant.

4. Man saknar information om strukturen för populationen i fastigheten. Små hyreslägenheter för ungdomar? Man vill framhålla att närmsta "grannar" är ett barndaghem och en kyrkogård.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se kommunens ämnesvisa svar angående karaktär och föreslagen bebyggelse samt trafik nedan, sidorna 13 - 18.

10. Lindalens Egnahemsförening

Lindalens Egnahemsförening har genomfört namninsamling som kommer överlämnas inom kort. Insamlingen redovisar ytterligare synpunkter på varför projektet inte ska sättas i verket. Insamlingen visar att ca 95 % förklarar sitt ogillande och resterande 5 % inte har någon uppfattning eller ej varit anträffbara.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Det är sedan kommunens politiker som fattar beslut om hur planarbetet ska fortskrida.

11. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra.

Övrig information

Skanova har befintlig kanalisation byggd över Njupkärrsvägen som lätt kan anslutas till de nya byggnaderna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkterna noteras.

12. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Samtliga är markförlagda. Vattenfall har befintligt nät i gång- och cykelvägen som går i södra delen av detaljplanen. Befintliga nätstationer i planområdets närhet bedöms räcka för den tillkommande bebyggelsen. Bifogad karta visar samtliga ovan nämnda anläggningar.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall, men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Tänk på att alltid rådfråga Vattenfall om marknivån kommer att förändras i närheten av våra nät. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Det är viktigt att Vattenfall kontaktas i god tid i synnerlighet om planerad bebyggelse skulle medföra någon ändring av ledningarnas lägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkterna noteras och beaktas i den fortsatta processen. Då befintliga nätstationer bedöms av Vattenfall räcka till för tillkommande bebyggelse avsätts inget område för detta inom planområdet.

13. Socialförvaltningen

Socialförvaltningen anser att bostadsområdet och profilen – smålägenheter i hyresrätter, borde vara lämpliga till personer med behov av bostöd, SoL eller LSS. Det är bra att vara förutseende för framtida kommunala behov.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkten noteras och framförs till byggherren. Tanken är att lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Till vem lägenheterna upplåts styrs dock inte i detaljplan. Upplåtelseform är istället en förhandlingsfråga i samband med markförsäljningen.

Ämnesvis bemötande av inkomna synpunkter

Då flera inkomna synpunkter rör samma sakfrågor redovisas här nedan kommunens svar för respektive sakfråga. Övriga synpunkter bemöts direkt efter redovisningen av respektive yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar angående:

- **Planområdets markanvändning**

Att tätorter växer och områden förändras är en naturlig del av samhällsutvecklingen. Antalet invånare i Stockholmsregionen ökar snabbt och allt fler invånare behöver plats att bo. Att det finns tillräckligt med bostäder är ett allmänt intresse. Bostadsbristen ställer därmed krav på kommunerna att tillhandahålla möjlighet att uppföra fler bostäder. I Tyresö kommun finns både behov och politisk ambition att skapa förutsättningar för nya hyresrätter. I kommunens översiktsplan anges både utvecklingsområden och förtätning bland befintlig bebyggelse för att möta behovet av nya bostäder.

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömning om hur marken lämpligast kan utnyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen.

Även om föreslagen planering medför de negativa konsekvenserna att bollplanen försvinner och förskolans gårdsyta minskas något övervägs detta av nyttan av nya bostäder. Planområdets läge är, som redovisas i planbeskrivningen, fördelaktigt och ur ett långsiktigt hållbart samhällsperspektiv lämpligt för bostäder. Detta med hänsyn till att teknisk försörjning, infrastruktur och service finns tillgängligt. Att genomföra planförslaget på annan plats bedöms inte som lämpligt då varje enskilt förslag arbetas fram utifrån varje plats unika egenskaper och förutsättningar.

Kommunen har varje år en viss summa för drift och underhåll för denna typ av områden. Under de senaste åren har kommunen valt att inte prioritera skötseln av bollplanen då denna inte ansetts vara kontinuerligt använd.

- **Områdets karaktär och föreslagen bebyggelse**

Huruvida planförslaget passar in i omgivningen bedöms i ett större sammanhang än endast genom direkt angränsande bebyggelse. Planförslagets lämplighet bedöms även utifrån framtida planer i omgivningen. När den gällande detaljplanen upprättades 1969 gjordes bedömningen att det nu aktuella planområdet var lämpligt för allmänt ändamål med bebyggelse i upp till två våningar, utifrån de förutsättningar som då rådde. En detaljplan/stadsplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Syftet med pågående detaljplaneprocess är att gällande detaljplan ska ersättas med en ny detaljplan som tar hänsyn till vad som idag är lämpligt inom området.

Då bebyggelsen i Bollmora varierar genom funktioner, höjder och gestaltning bedöms planförslaget inte avvika från bebyggelsekaraktären i centrala Tyresö. Bostadsändamålet som anges i planförslaget anses som lämplig markanvändning i anslutning till både förskola, begravningsplats och befintliga bostäder. Flerbostadshus finns i direkt anslutning till planområdet i Brf. Pluto. Planområdet är något avskilt från villabebyggelsen i Lindalen genom förskolan samt begravningsplatsen och förhåller sig därmed mer till gaturummen kring Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Kring de omgivande gatorna har kommunen som ambition att öka stadsmässigheten vilket stämmer väl med planförslaget. Förhållandet till bebyggelsen i Brf Pluto, söder om planområdet, har studerats och redovisas i sektioner i kvalitetsprogrammet. Begravningsplatsen norr om planområdet är avskild från planområdet genom Töresjövägen, staket/mur samt avskärmande vegetation. Då bostadsändamål anges som markanvändning anses respektavståndet tillräckligt. Föreslagen planering bedöms därför inte tillföra några störningar utöver de eventuella störningar som redan orsakas av befintliga bostäder och förskola i anslutning till begravningsplatsen. Planförslaget stämmer även väl med det som i översiktsplanen anges för utvecklingsområdet öster om Njupkärrsvägen, "Arbetsplatsområdet mellan Njupkärrsvägen och Björkbacksvägen bör på sikt kunna användas på ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt, genom exempelvis högre byggnader. Området kan tänkas innehålla verksamheter, kontor och viss handel".

Planförslaget medför en förändring för området genom att obebyggd mark bebyggs. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt förekommande och en naturlig del av tätortsutvecklingen. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser dock inte att förändringen är negativ utan tvärtom kan vara positiv för området och gaturummen i anslutning till planområdet. Bostäderna kan även bidra till

ökad trivsel och trygghet då de medför ökad översyn för omgivande gator och gång- och cykelvägar. Kommunen har som uttalat mål att erbjuda alla typer av bostäder i alla kommundelar. I närområdet saknas denna typ av bebyggelse som då blir ett värdefullt tillskott.

Planområdet har avgränsats enligt planförslaget för att möjliggöra en rationell byggrätt med tillhörande bostadsfunktioner. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planområdets förutsättningar, storlek och centrala läge är lämpligt för bostadsbebyggelse i den omfattning som planförslaget medger ur både gestaltnings- och funktionshänseende. Planförslaget medger att maximalt fyra våningar får uppföras med en högsta totalhöjd om + 56,0 resp. +57,0 meter över nollplanet (RH00). Utöver högsta våningsantal medges suterrängvåning för garage, förråd och dylikt in mot gården. Att utnyttja platsens nivåskillnad för suterrängvåning anses som lämpligt eftersom det ger möjlighet att skapa parkering för bilar och cyklar och förråd utan större påverkan på byggnadshöjden för omgivningen. Till granskningen har möjlighet till kontor och handel utgått ur planförslaget. Plankartan har även kompletterats med bestämmelse om att vindsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Vind/vindsvåning får endast inredas till förråd. Planområdet har avgränsats enligt planförslaget för att kunna möjliggöra en rationell byggrätt med tillhörande bostadsfunktioner.

Detaljplanen reglerar varken lägenhetssammansättning eller upplåtelseform. Syftet med detaljplanen är dock att mindre bostäder ska byggas och sedan upplåtas som hyresrätter. Då bostäderna som planeras är mindre kan tänkas att de som flyttar in till större del än genomsnittet är små hushåll med ca en till två personer. Vanligtvis ställs krav på hyresgäster om exempelvis ordnad ekonomi och inkomst. Vilken åldersgrupp som kommer att bo inom planområdet regleras inte i planförslaget men mindre bostäder kan ofta bli ett första eget boende eller en möjlighet för äldre att bo kvar i ett område när en större familjebostad inte längre behövs. Bristen på lägenheter för unga är stor i kommunen och i genomsnitt är kötiden för att få en hyresrätt centralt i Tyresö ca 5 år. Att de inflyttande hyresgästerna skulle medföra mer störningar eller otrygghet än andra boende i området bedöms omotiverat.

Trafik

Planförslaget bedöms medföra marginell ökning av trafikmängden. Tillkommande trafik kommer sannolikt främst att beröra Töresjövägen österut och Njupkärrsvägen. Ökningen bedöms inte medföra kapacitetsproblem för varken gällande trafikmängd eller trafiksäkerhet. Olyckor och hur allvarliga följer de får beror till största delen på hur hög hastigheten är. På Töresjövägen är det 30 km/h vilken är den lägsta hastighetsbegränsningen. Njupkärrsvägen kommer att få en annan karaktär med cykelbana och ska då inte inbjuda till lika hög fart som idag. Framkomligheten för biltrafiken bedöms inte bli sämre med föreslagen planering.

Att det kan vara svårt att svänga ut på Njupkärrsvägen beror i så fall på att det är mycket trafik på Njupkärrsvägen. Med anledning av detta bedöms inte situationen förändras föranlett av planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att Töresjövägens breda körbana kan inbjuda till högre hastighet än den reglerade. Arbetet pågår därför

med att se över vägbredd och utformning.

I samband med genomförandet av planen kommer kommunen att förbättra trafikmiljön i området. Bland annat kommer en gång- och cykelbana (gc-bana) att anläggas på Njupkärrsvägen mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg. Detta kommer att medföra att Njupkärrsvägen smalnas av och bidrar till att vägen får en tydligare karaktär av lokalgata. Töresjövägen kommer dessutom att kompletteras med gångbana och upphöjt övergångsställe som ansluter till planerad gc-bana på Töresjövägen. Vid Klotvägen kommer parkeringsförbud införas och vägen kommer att skyltas för att underlätta för cyklister och gående att hitta en väg ner mot tunneln under Njupkärrsvägen.

- **Parkering**

Det relativt låga antalet parkeringsplatser som detaljplanen medger motiveras av det centrala läget, den goda tillgängligheten till kollektivtrafik samt de lägenhetslösningar som avses uppföras. Ett lågt antal parkeringsplatser främjar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. I de antal parkeringsplatser som detaljplanen medger ingår även besöksparkering till de planerade bostäderna. Parkerings placering i västra delen av planområdet tillsammans med bostadsgården bedöms som lämpligast med hänsyn till infartens läge och placering av bebyggelsen i förhållande till omgivande gaturum, solförhållanden för omkringliggande bebyggelse samt trafikbuller. Med hänsyn till planområdets begränsade yta är det inte lämpligt att dela gårdsytan i separata parkerings- och vistelseytor.

Parkeringsbehovet för användningen inom den egna kvartersmarken ska kunna lösas inom fastigheten. En parkeringslösning öster om Njupkärrsvägen är därför inte aktuell. Området öster om Njupkärrsvägen är även uppmärksammat i översiktsplanen som utvecklingsområde.

- **Förskolan Speldosan**

Förskolans mark minskas enligt planförslaget med en två meter bred remsa längst österut. Vilken mark som ianspråkats har förtydligats i planbeskrivningen med en illustration. Bebyggelsen inom planområdet placeras längst bort från förskolan, längs Töresjövägen, Njupkärrsvägen och gång- och cykelvägen i söder.

Byggnadernas placering gör att förskolans gård påverkas så lite som möjligt av den nya bebyggelsen. Bland annat kommer gården inte att påverkas av någon tillkommande skuggning och möjlighet ges att anordna en grön avskärmning mellan bostadsgården och förskolans gård. Enligt förslaget kommer bostadsgården att ligga på en lägre nivå jämfört med förskolans gård vilket också bidrar till att minska eventuella störningar, som t.ex. ljuskäglor från bilars strålkastare.

Mellan samrådet och granskningen har utformning av avgränsning mot förskolan och förskolegården diskuterats och samrått med kommunens fastighetsenhet och förskolans verksamhetsansvariga. Ett utformningsförslag för att höja kvaliteterna på förskolans gård närmast planområdet har arbetas fram. Kommunen bedömer att förskolans gård även fortsatt kan utgöra en bra närmiljö för barnen. Planområdets utformning och avgränsning mot förskolan redovisas i kvalitetsprogrammet som kopplas till exploateringsavtalet.

Genom byggnadernas placering skyddas förskolans gård från trafikbuller från Njupkärrsvägen. Det buller som kommer att alstras från de boendes bilar vid parkering uppgår inte i någon skadlig nivå på grund av det få antalet bilar och den låga hastigheten. Förskolans bullersituation kommer därmed att förbättras jämfört med dagsläget då vegetation inte hindrar bullerspridning. Planförslaget bedöms inte heller medföra några trafikstörningar för förskolan då trafiken endast kommer att utgöras av parkerande bilar utan någon möjlighet till genomfartstrafik. De parkerande bilarna alstrar inte heller några luftföroreningar i den mängden att det skulle kunna inverka skadligt på förskolebarnen. Inga av de riktlinjer som finns för samtliga miljö kvalitetsnormer gällande luft överskrids i eller i anslutning till området.

Eftersom ett plangenomförande kan befaras medföra störningar, exempelvis buller och damning, för förskolan har planbeskrivningen kompletteras med upplysning angående risk för störningar under byggnation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Allmänna råd finns även för övrigt gällande byggarbetsplatser, som exempelvis avspärrning och hantering av maskiner. Byggherren ansvarar för att informera berörda. Tanken är att förskolan och byggherren ska samarbeta för att minimera störningarna, exempelvis genom hänsyn till sovtider.

Antalet förskoleplatser påverkas inte av planförslaget. Paviljongen tillhörande förskolan kommer att tas bort, men detta är inte ett beslut som tagits pga. framtagande av en ny detaljplan. Paviljongen uppfördes med ett tidsbegränsat bygglov och har aldrig tänkt vara en permanent lösning. Tillgången till förskoleplatser i närområdet bedöms vara tillräckliga för att tillgodose eventuella behov av förskoleområdet från boende inom planområdet.

- **Trafikbuller och luftkvalitet**

En trafikbullerutredning arbetades fram till samrådsskedet och kompletterar planhandlingarna. Till granskningsskedet har utredningen vidare bearbetats och justerats efter planhandlingarna. Utredningen visar att föreslagen bebyggelse utsätts för relativt höga bullernivåer men att med föreslagen lägenhetsplanlösning (med genomgående lägenheter) kan både god ljudkvalitet för bostäderna erhållas och aktuella riktvärden för buller med tillämpning av avstegsfall A innehållas för alla lägenheter utom en, för vilken avstegsfall B klaras. Vädring utan att släppa in buller kan därmed ske mot bostadsgården.

Inga av de riktlinjer som finns för samtliga miljö kvalitetsnormer gällande luft överskrids inom området.

- **Dagvatten och geoteknik**

En dagvattenutredning har genomförts och kompletterar planhandlingarna till granskningen. Dagvattenutredningen redovisar att och hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Dagvattenutredningen redovisar även grundvattenförhållandet översiktligt. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan påverkan på omkringgivande grönytor med undantag för träd i gränsen mot förskolan. Vilka träd som påverkas redovisas i kvalitetsprogrammet. Mark- och grundläggningsförhållandena har utretts och totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för föreslagen bebyggelse. Se vidare planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förhållanden".

- **Planprocessen och sakägarkrets**

Hur planprocessen går till regleras av plan- och bygglagen. Under det inledande samrådsskedet arbetas ett första förslag fram, det förslag som nu varit föremål för samrådsutställning. Se vidare bilaga 2 i planbeskrivningen. Detaljplanering föregås av mer övergripande planering som redovisas i kommunens översiktsplan.

Alla har möjlighet att yttra sig under samrådet och kommunen informerar brett för att få synpunkter från så många som möjligt. Vilka som i formell mening är sakägare regleras av plan- och bygglagen. Sakägare, enligt plan- och bygglagen, är kopplat till fastigheterna och inte enskilda personer.

Sammanfattning bemötande av inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare och närboende

För bemötande av synpunkter hänvisas generellt till det ämnesvisa bemötandet av inkomna synpunkter på samrådsförslaget som återfinns på sidorna 13 – 18. Övriga synpunkter bemöts efter redovisningen av inkomna synpunkter från respektive yttrande.

14. Brf. Pluto

Enligt tidigare beslut från 1969 fastslogs att bostadsbebyggelse högre än 2 våningar inte fick ske i Lindalen. Detta har varit en trygghet för många som valt att köpa bostad i området och en trygghet att det aldrig kommer att uppföras gigantiska huskroppar i omgivningen som totalt skulle förändra områdets karaktär och avvika från den övriga bebyggelsen. Brf Pluto anser att området inte alls ska bebyggas utan istället upprusta den befintliga fotbollsplanen och markområdet runt omkring.

De planerade husen är alldeles för höga och blir gigantiska på den förhållandevis lilla yta som marken utgör.

Brf Pluto berörs direkt av husbygget. Det är minimalt med utrymme för vegetation, träd, trädgård eller liknande som avgränsar områdena till det nya husbygget. Som nu planerats så utgör endast den befintliga gångvägen som bara är några meter bred avgränsningen mot Brf. Pluto. Bygget kommer att förstöra områdets karaktär. De boende kommer att uppleva sig instängda med utsikt över en vägg hög som en jättemur!

Speldosan kommer att få en betydligt sämre miljö för barnen. Deras lek område kommer att minska drastiskt och i gengäld utsätts barnen och personalen för ökat buller, inte minst under uppförandet av bygget, samt mer trafik.

Brf Pluto är den enda plats tillgänglig för alla dessa boende att rasta sina hundar, leka med sina barn, grilla med sina vänner osv. vilket kommer att skapa problem. Brf Pluto är ju som känt ingen allmänning och man har inte för avsikt att underhålla gräsytor och gångvägar, tillhandahålla lekplats, tömma papperskorgar o.d. för andra än de boende i vår förening. Det är ju de boende som själva betalar för allt underhåll och alla kostnader i föreningen – Inte Tyresö kommun.

Trafiken kommer att öka väsentligt särskilt vid korsningen Njupkärrsvägen-Bollmoravägen. Kommunens avsikt förefaller inte att förbjuda genomfartstrafik på Bollmoravägen till centrum utan att dessutom låta den trafik med farligt gods ledas

den vägen. Vid korsningen Bollmoravägen-Njupkärrsvägen ökas trafiken från de planerade husen men också med trafik från alla nya hus som är tänkta att uppföras längs med Njupkärrsvägen.

Miljön, luften och trafikbuller för de boende som bor närmast Njupkärrsvägen-Bollmoravägen kommer att bli outhärdlig. Brf Pluto skulle ha ett mastodontbygge på ena sidan, framför och på andra sidan evig trafik.

Sammanfattade protester mot bygge:

- Området är klassificerat som ett A-2 område och således bör inga hus högre än 2 våningar någonsin uppföras i Lindalen.
- Inga hus alls bör byggas på angivet markområde utan istället föreslås upprustning av fotbollsplanen med omgivning.
- Husen blir alldeles för höga och stora för den tillgängliga markytan. Det passar inte in i befintlig miljö.
- Området kommer för nära närliggande hus i Brf Pluto.
- Barnstugan Speldosans barn kommer att få en betydligt sämre miljö att vistas i, mindre lekyta, sämre luft och mer buller.
- Små eller inga rekreationsytor finns att tillgå i det nya området varför risken att Plutos mark och område belastas av de nya hyresgästerna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *trafik.*

Det beslut som Brf. Pluto hänvisar till är nu gällande detaljplan, plan nr. 138. Syftet med pågående detaljplaneprocess är att gällande detaljplan ska ersättas med en ny detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen strävar efter bästa möjliga markanvändning. Då detta kan variera över tid ersätts detaljplaner som ett led i samhällsutvecklingen, något som gjorts på flera olika platser i Bollmora.

15. Christina Svenburg, Bollmoravägen 136

Protesterar mot att ett femvåningshus ska uppföras i ett område som enbart består av låga hus och villor. Bygg gärna fler bostäder men ej högre än befintlig bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående karaktär och föreslagen bebyggelse.

16. Eivor Back-Salomonsson, Bollmoravägen 102

Man välkomnar ert initiativ till att bygga små lägenheter och som dessutom är hyresrätter, med tanke på de som ej har råd att köpa eget. Men varför slå upp ett 5-våningshus bland alla låghusen. Högst 3-våningar som inte kommer att förstöra helhetsintrycket av området, även ungdomar vill vara nära naturen. Det känns bra att ungdomar kommer att kunna bo här i Pluto där de flesta har kommit upp i åren, men ca 160 personer är överväldigande.

Vidare består ju marken av ett kärr? Är det då lämpligt med ett 5 våningar högt hus?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *dagvatten och geoteknik.*

17. Brigitte och Bo Cederquist, Tellusvägen 22

Byggnaderna – att smälla upp ett 4-5 våningskomplex som helt avviker från områdets övriga bebyggelse i form av högst 2 våningsplan är upprörande. Vi föreslår att höjden på byggnaden maximeras till 2 våningsplan över gatunivån!

Läget – att bygga hyresrätter så tätt inpå en tätt trafikerad gata är oförsvarligt!

Boende måste kunna vädra vilket torde vara olidligt pga. bullernivå och avgaser.

Behov av miljöbedömning – Man bedömer att en miljöbedömning enligt miljöbalken absolut behöver upprättas. Bullernivån bör vidare utredas och undersöka om avstegsfall från riksdagens rekommenderade riktvärden verkligen kan gälla.

Befintlig mark, natur och bebyggelse – Träden som försvinner, främst björkarna suger en hel del vatten från det sankta området. Bollplanen, som för övrigt aldrig underhållits av kommunen, försvinner.

Det sker succesivt ett generationsskifte i området vilket kan komma att leda till en ökning av populationen barn och ungdomar som presumtiva nyttjare av bollplanen.

Förskolan Speldosan – Som närmsta granne kommer Speldosan att drabbas av trafiken till och från bygget. Man har nu gångvägen, björkarna och bollplanen som ett "filter" mot Njupkärrsvägen. Huskomplexet med in och ut, samt parkeringsplatser kan knappast vara förenligt med en acceptabel lekmiljö för barnen. Man kommer att drabbas hårt av buller och andra olägenheter under byggnationstiden.

Trafiken – På Töresjövägen kommer trafiken tveklöst att öka. Dessutom kommer sannolikt de planerade parkeringsplatserna ej att räcka till för de nya hyresgästerna och deras besökare. Detta kommer att öka parkeringsbelastningen kring området.

Byggvesta – Då företaget antas vara affärsmässigt drivet kan man undra vad boendekostnaderna för lägenheterna kan förväntas bli? Undrar vad som händer om företaget går omkull? Går Tyresö kommun då in som garant?

Slutsats – Man anser att denna lilla gröna plätt måste bli orörd, men om ett bygge beslutas, skall höjden ovillkorligen maximeras till 2 våningsplan över gatunivån.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *trafikbuller och luftkvalitet,*
- *förskolan Speldosan,*
- *trafik, samt*
- *parkering.*

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen. Slutsatsen är att föreslagen planering inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behövs därmed inte upprättas. Se vidare behovsbedömningen som återfinns i bilaga 1 till planbeskrivningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande behovsbedömningen samt att avstegsfall för trafikbuller kan tillämpas.

Tyresö kommun har inte någon möjlighet att påverka hyrorna för de planerade lägenheterna. Dock är hyresrätt som nyttjandeform och dess avgifter reglerade. Vid val av byggherre har kommunen särskilt

eftersträvat erfarenhet inom byggandet och förvaltning av hyresrätter. Detta för att främja en långsiktig hållbar lösning. Tyresö kommun är dock inte garant.

18. Margareta Rosdahl, Bollmoravägen 102

Ingen arkitektonisk kvalitet med höghus på ett minst sagt minimalt utrymme i ett lågbostadshusområde omgivet av en vacker och välskött kyrkogård, daghemmet speldosan, tvåvåningsbostadsrättshus och Njupkärrsvägen.

Total avsaknad av estetiska aspekter. Ett kolossbygge i en oas med väl använt gångstråk som även är till glädje för joggare och cyklister. Fotbollsplanen har inte underhållits på väldigt många år. Man har hela tiden glatt sig åt den närliggande gläntan som är ett vackert ljusinsläpp för daghemmet och de närboende i området. Inte betydelselöst i sammanhanget med generationsskifte inom bostadsrättsområdet.

Den ökade biltrafiken som kan förväntas kommer att vara till men för alla som vistas i området, genom buller och ökade luftföroreningar. Särskilt skadligt för barnen.

Man kan konstatera att delområden vid ett höghusbygge kommer att drabbas av solskugga. Det befaras även att de närboende hamnar i mobilskugga – mobila nätverk/mobiltelefoner/digitala larmfunktioner får kontaktsvårigheter alt. Ingen kontakt alls. Man förmodar att de fasta telefonerna kommer att upphöra.

Det är mycket positivt att även bygga hyreslägenheter i kommunen, men det måste finnas lämpligare områden med tillgång till mer markyta och med anpassad byggnadshöjd till omgivningen.

Slutligen anses att "Samråd" bör ske i ett tidigare skede av en planeringsprocess, att ha möjlighet att få del av olika förslag är av stor vikt ur demokratiaspekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- trafik,
- förskolan Speldosan,
- planområdets markanvändning, samt
- planprocessen och sakägarkrets.

En solstudie har arbetats fram och kompletterar granskningshandlingarna. Av solstudien framgår att de nya husen ej påverkar BRF Pluto vad gäller solljusinstrålning. Vidare visar studien att under de tidiga morgontimmarna skuggas förskolans gård till mycket liten del av de nya husen. Skuggningen av förskolans gård utgörs huvudsak av befintliga träd som kommer att finnas kvar även efter ett plangenomförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att mobiltäckningen kommer att påverkas negativt av föreslagen planering.

19. Mikael och Ulrika Ebenholtz, Klotvägen 4

Anser att förslaget borde stoppas.

1. Man tycker inte att ett hyreshus tillför eller förbättrar den arkitektoniska kvaliteten i området då det i övrigt är ett område med 2 våningsbyggnader samt till största delen villaområde.
2. Man har sökt sig till detta område för att det inte finns höghus och att möjligheten till insyn är obefintlig. Utsikten från huset ska inte bli skynd av några stora huskroppar. Andra viktiga aspekter för området var att det var lite trafik samt lugn och ro.

3. Förslaget skulle innebära att ca 13 % av Lindalens invånare samlas på en tomtyta på 4000 kvm, trångt.
4. Kommer man att bli störd av hög musik, skrik och gap, fylla, nedskräpning, inbrott, buskörning, gäng som samlas på förskolans gård och närliggande grönområden samt på kyrkogården? Blir det en trygg miljö för en 10-åring att röra sig i?
5. Trafiken kommer med all säkerhet att öka med så många fler boende. Man ser uppenbara risker med att parkeringsplatserna inte räcker på långa vägar.
6. Kommunen har fler byggprojekt på gång i närheten och man anser att dessa kan fylla kommunens behov av bostäder. Man anser det också mer lämpligt att blanda unga med gamla och barnfamiljer för att skapa en stabilitet och en lugnare boendemiljö.
7. Man anser att tomtytan bör vara kvar med sin grönska, dock mer välskött med tanke på förskolan. Den kan fortsätta fungera som ett naturligt skydd mot trafikbuller och avgaser istället för att omvandlas till en parkeringsplats med stora huskroppar som utsikt för skolan.
8. Man tycker att området ska värnas som en skärgårdskommun och inte en förortskommun. Detta gynnar fastighetsvärdet på samtliga fastigheter i kommunen.
9. Man anser att man inte borde bygga hus som inte fyller normvärdet för hur högt buller man ska bo i. Bara för att man inte har råd att köpa sin lägenhet ska man inte tvingas bo i bullriga miljöer. Tyresö ska stå för hållbar utveckling. Idén om miljövänligt hus var mycket bra tänkt.
10. Informationen om planerna att bygga detta höghus borde ha börjat med att bjuda in samtliga boende i Lindalen till ett gemensamt möte med kommunen. Anser att både Lindalens Egenhemsförening och BRF Pluto bör få tid att samla sina medlemmar och komma in med fler yttrande i denna fråga.
11. Man ställer sig delvis bakom de båda skrivelserna från Lindalens Egenhemsförening och BRF Pluto.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *trafik,*
- *parkering,*
- *trafikbuller och luftkvalitet,*
- *planprocessen och sakägarkrets, samt*
- *förskolan Speldosan.*

20. Dennis och Kati Bohm, Bollmoravägen 104

1. Byggnader i närheten av det tilltänkta planområdet har vid upprepade tillfällen haft problem med fukt eller översvämning i grund och källarförråd. Träden i området borde sparas för att inte förvärra problemet.
2. En byggnad på mer än två våningar skulle inte "lyfta den arkitektoniska kvaliteten i Bollmora" utan skulle avvika avsevärt från befintlig bebyggelse inom bostadsområdet och dessutom dra ner helhetsintrycket.
3. Planområdet är alltför litet för att bygga flerbostadshus på, vilket leder till följande problem:

- a. Området har inga buffertzoner som t.ex. grönytor eller skog mot omgivande bebyggelse för att skärma av ljud eller fungera som insynsskydd.
 - b. Området ligger alldeles för nära Töresjövägen, förutom att det första intrycket av Bollmora förstörs så kommer boende i komplexet att drabbas av onödigt höga bullernivåer.
 - c. Området har inte tillräckligt många parkeringsplatser. Boende och besökande kommer att tvingas parkera längs gatorna i närheten.
 - d. Att inhysa så många boende på en sådan liten yta utan kringliggande kommunala grönområden kommer att öka trycket på Brf Plutos grönområden.
4. a. Dagisets tomt minskas och barnen får mindre plats att leka på. Ny granne kommer att vara ett höghus med tillhörande parkering istället för en grönyta.
 - b. Ökad trafik, mindre träd och närliggande parkering kommer att ge förhöjda bullernivåer och mer avgaser. Inte bra att utsätta barn för detta eftersom de är känsligare än vuxna.
 - c. Dagiset är fullbelagt och när de 160 ungdomarna får barn kommer det att öka behovet ytterligare.
5. Bollplanen har under en längre tid vanskötts av kommunen. Den har på senare tid börjat användas mer frekvent för t.ex. fotboll och modellflyg då den röjts ngt. Den används även av närliggande dagis för diverse utomhusaktiviteter och som utrymningsplats vid nödsituationer.
 6. Brf Pluto har en relativt hög andel medlemmar som är över 65 år. Denna grupp känner störst otrygghet utomhus på kvällarna enligt BRÅ. Med stökiga hyresrätter och fler ungdomar i området kommer boendesituationen försämrans markant.
 7. Det är ganska uppenbart att politiska intressen sätts före allmänna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *parkering,*
- *trafikbuller och luftkvalitet,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *dagvatten och geoteknik.*

Planområdets läge och bebyggelsens placering i förhållande till omgivningen medför att få bedöms påverkas av eventuell insyn från de inflyttande inom planområdet. Avståndet till Klotvägen är stort, ca 100 m, och döljs delvis av förskolan och vegetation. Brf Plutos byggnader har inte några fönster i gavlarna mot planområdet. Viss insyn anses dock acceptabelt i ett tätbebyggt område.

Samhällsbyggnadsförvaltningen strävar efter hög arkitektonisk kvalitet på nytillkommande bostadshus. Efter det första skedet i planprocessen, samrådsförslaget, har planförslaget bearbetats och förtydligats till granskningshandlingarna för att tydligare klargöra hur det kommer att se ut. Detta redovisas i kvalitetsprogrammet som kompletterar handlingarna.

Planförslaget utformas under förutsättning att gårdsmiljön ska vara tillfredsställande för de boende och att dessa inte ska anses vara i behov av att nyttja kringliggande privata grönytor.

21. Christer Jargelius, Bollmoravägen 92

Efter att ha deltagit i samrådsmötet 2012-10-04 framförs följande synpunkter:

Bollplanen

Bollplanen som omges av trivsamt grönska presenteras som f.d. aktivitetsyta och är därför befunnits som lämplig att bebygga. Fakta är att bollplanen används under sommarhalvåret. Kontakt har tagits med parkförvaltningen som var emot föreslagna förbättringar enligt bestämda order uppifrån.

Föreslagen bebyggelse

Föreslagen bebyggelse kommer att förintaa det enda lilla grönområde som finns i östra delen av Lindalen. Storleken på den projekterade byggnaden kommer att utgöra ett stilbrott gentemot befintlig låghusbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

22. Siv-Marie och Robert Hagström samt Therese och Andreas, Klotvägen 2

Har bott i området sedan 1989 och det har använts året runt för olika aktiviteter. Boende har i omgångar försökt få ordning på bollplanen, vid något tillfälle med kommunens hjälp. Området runt bollplanen har inte kommunen tagit hand om överhuvudtaget förrän nyligen. Idag finns inte så mycket områden för barnen eller tonåringarna att vara på, ytorna mellan Plutohuset får inte användas för fotbollslekar och lekparken vid vändplanen på Klotvägen jämnades med marken efter nya EU-regler.

Planbeskrivningen anger att förskolans paviljong är tillfällig vilket även sades om befintliga byggnader tillhörande förskolan. Är övertygande om att paviljongen kommer att behövas i framtiden eftersom det byggs fler lägenheter i områdena. Varför inte utöka förskolan på planområdet istället för att minska förskolans område och bygga infart och parkeringar i direkt anslutning till förskolan?

Ny skola för sexårsverksamhet föreslås med skolgård med bollplan, närmast Njupkärrsvägen ny gång- och cykelväg och bollplank mot området. Även en kort bit av Töresjövägen behöver gångväg och ev. även bullerplank. Kanske kan de sex uppvuxna björkarna på rad utefter Töresjövägen sparas.

Efterfrågan på fler förskoleplatser kommer med anledning av nya bostäder som byggts på C3L-området och längre upp på Njupkärrsvägen.

Området på C3L:s parkering vore ett utmärkt ställe att bygga den sorts byggnation och population som planeras inom planområdet. Jättebra med lägenheter med kompisboende men ungdomar har annan dygnsrytm än vuxna och anses därför högljuda. Det är livigare kring ungdomar och de skräpar ner mer och att då placera dem bredvid förskola och begravningsplats är inte försvarbart. Eller varför inte bygga den typ av population utmed Njupkärrsvägen på samma sida som industriområdet närmare cirkulationspaltsen vid motorvägsplanen.

Planerade byggnader med 75 – 80 lägenheter kommer innebära en hel del bilar. Med carport längst ner i husen och parkering mot förskolan blir innergården omgärdad av parkeringar med en lekplats i mitten, hur tänker ni? Inte på barnens bästa. I dagsläget räcker inte parkeringarna i området till. Klotvägen och den gamla busshållplatsen har blivit gratis infartsparkering. Detta skapar problem för de boende och vid hämtning/lämning till förskolan. Kommunen gör inget åt situationen.

Att köra ut från Töresjövägen till Njupkärrsvägen med vänstersväng är svårt vid högtrafik. 75 – 80 nya lägenheter kommer inte göra saken lättare och med ännu mer avgaser som sprutar in över förskolans område. Ingen tanke på barnens bästa. Var ska besökare till de kontor och handel som det finns utrymme för att parkera? Antar att bullret kommer att öka mot förskolan på grund av ökad trafik på Töresjövägen men kanske minskas från Njupkärrsvägen genom husen. Hellre buller långt bort så som det är idag men kan inget om detta i övrigt. Att tillåta byggnader som är betydligt högre än de som finns i området skulle troligen innebära fritt fram för att andra bebyggelser blir högre genom förtätning. Dagvatten – vet bara att diken är i och kring området är överfulla på våren och ca ½ m djup, kan inget om detta annars.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *parkering,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *dagvatten och geoteknik.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en attraktiv bostadsgård kan anordnas inom planområdet. Förslag till utformning redovisas i kvalitetsprogrammet.

Planförslaget har reviderats till granskningen så att möjlighet till kontor och handel utgår ur planförslaget.

Då planområdet är beläget inom tätbebyggt område regleras bebyggelsen i detaljplaner. Planförslaget innebär därmed inte att det är fritt fram för eventuella förändringar om det inte medges i gällande detaljplan och bygglov erhålls först. Förändringar som inte medges i detaljplan kan prövas genom ny detaljplaneprocess där bedömning om lämplighet sker för varje enskilt fall.

23. Christian Schoeps, Klotvägen 6

Det föreslagna bygget med sin höjd, storlek och moderna, stadsliknande arkitektur passar definitivt inte in i befintlig miljö.

Byggnadernas storlek kommer att medföra ett antal olägenheter för de närboende och inte minst för förskolan Speldosan. Dessa upp till 160 ungdomar kommer att ha ett mycket större antal bilar än vad man har p-platser inom fastigheten, vilket innebär att det kommer att stå många fordon på småvägarna i omgivningarna. Speciellt vintertid är det redan idag stora svårigheter att komma fram runt förskolan mornar och kvällar. Plogbilen kommer inte fram pga. parkerade och insnöade bilar.

Dessutom blir det ökad biltrafik genom Lindalen.

De yttre förhållandena för Speldosans barn och anställda kommer att försämrats kraftigt, både under byggtiden och efter. Man mister sin äventyrsskog och fotbollsplan och miljön rent utsiktsmässigt blir bedrövlig. Att lämna och hämta barn kommer att bli mycket svårare och farligare, då man kommer att tvingas stanna längre från Förskolan pga. parkerade bilar från nybygget. Bullernivåen för de boende i fastigheten, speciellt mot Njupkärrsvägen kommer antagligen ligga över normen.

Om man ändå ska bygga något som behövs på aktuell tomt ska man utvidga Speldosan, kanske delvis i två plan vid slutningen, med modern standard och arkitektur. Behåll en del av björkskogen och skapa mer roliga lekutrymmen utomhus. En vettigare lämnings- och hämtningsyta, skild från personalparkeringen bör ingå,

liksom ett snyggt bullerplank mot Njupkärrsvägen. En mindre, väl in-nätad fotbollsplan för traktens barn och ungdomar, som faktiskt har börjat använda planen efter "renoveringen", får antagligen också plats.

Det föreslagna bygget passar antagligen mycket bättre in i något annat nyplanerat område tillsammans med andra nya 4-5 våningshus. Om det ändå tvingas på lindalsborna vill man inte ha det högre än 2 våningar över gatunivån.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *parkering,*
- *förskolan Speldosan,*
- *trafik, samt*
- *trafikbuller och luftkvalitet.*

24. Jonas Andersson, Bollmoravägen 104

Den planerade bebyggelsen med flerbostadshus för 75 – 80 hyresrätter är ej optimalt planerad här. Invändningar:

1. Miljön består av låga hus detta kommer att ge för stor avvikelse till den omgivande bebyggelsen.
2. Boende i närliggande området kommer att påverkas negativt med ökat slitage på markytor och grönområde som tillhör bostadsrättsföreningen.
3. Det skulle vara bättre med upprustning av fotbollsplanen liknande den som gjorts i Granängsringen så att den åter börjar användas.
4. Barnen i förskolan Speldosan får ett mindre lek område och det blir störande med p-platser i anslutning till förskolan.
5. Det är ej tillräckligt med plats i omgivningen för så många boende med de bilplatser som då kommer att behövas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *parkering.*

Planförslaget utformas under förutsättning att gårdsmiljön ska vara tillfredsställande för de boende och att dessa inte ska anses vara i behov av att nyttja kringliggande privata grönytor.

25. Gull-May Bång Eriksson, Herkulesvägen 32 samt Ingrid Lindh, Herkulesvägen 34

Bollplan kan och ska användas av förskolans och övriga barn som har intresse av att spela, träna fotboll, eller annan lek etc. Barn behöver stora ytor att röra sig på och det skulle passa utmärkt för såväl förskolan och andra barn i närområdet att det finns en välskött lekplan.

Varför har kommunen ej skött fotbollsplanen de senaste 20 åren? Detta har resulterat i att barnen både stora och små använder BRF Plutos grönområde för lek och fotbollsspel. Boende i BRF Pluto riskerar att få bollar upp på balkonger och fönster

och barn har själva påtalat att det inte går att lira boll när det ser ut som det gör och att det saknas nät i målet.

Det finns personer som använder fotbollsplanen till sina modellflygningsövningar. För den här typen av aktiviteter finns inga krav på underlag då modellplanen befinner sig i luften.

Att förskolan blir granne med en gata och parkering kan väl inte vara det optimala ur barnperspektiv. Avgaser är väl dokumenterat som en hälsofara och då framförallt för små barn.

Det är inte Tyresö kommun som skall upplysa framtida hyresgäster om att BRF Plutos grönområden har en närliggande lekplats samt rekommendera boende att nyttja densamma. Det är BRF Pluto som äger och bekostar dessa områden. I dagsläget används BRF Plutos grönytor och lekplats av ca 20-40 barn varje vardag i veckan av såväl förskolor som dagmammor samt boende i närområdet. Roligt att den används och uppskattas av de besökande. Men slitaget blir stort och kostnaderna blir höga.

Enligt de stadsplaner som togs för Lindalen under 1969 ska Lindalen vara allmän. Lindalen är avsett för en och tvåplansbebyggelse utan källare eller inredd vind. För nuvarande planer började kommunen med ett förslag till ca 30 lägenheter. Nu i planbeskrivningen för detaljplanen har man ökat till 75-80 lägenheter och max 5 våningar vilket innebär höga hus 17.0 meter över marknivån på Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Detta är oacceptabelt ur miljösynpunkt för oss boende i BRF Pluto och närliggande bostadsområde. Skall det byggas ska det vara 2-plansbebyggelse som smälter in i den övriga bebyggelsen.

Redan idag har Lindalen problem med parkering. Många använder de 2 parkeringar som finns på infartsparkering samt gator runt om i Lindalen och utanför förskolan med närområde.

Många äger bil men åker kollektivt. Dessutom har många 2 bilar till förfogande i dagens läge. Det kan bero på vilka arbetstider personen/personerna har, lokaltrafiken går ej alltid överallt och alla tider på dygnet. En idé kunde vara att bestämma att de tilltänkta hyresgästerna ej får ha ngn bil då de erbjuds lägenhet i just detta område. Då behövs inga parkeringar eller carportar. Var skall de besökande stå då det redan idag är stort omöjligt att kunna hitta parkering till dagens besökare? En innergård placeras bland parkeringar och carportar. Märkligt att en del är mer rädda om bilen än om sig själv och sina barn.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan,*
- *parkering, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

Detaljplaneförslaget meder inte gatumark i anslutning till förskolan utan bostadsändamål, gård med parkering och vistelseytor.

Planbeskrivningen har reviderats så att beskrivning om BRF Plutos grönytor och lekplats utgår.

Planförslaget utformas under förutsättning att gårdsmiljön ska vara tillfredsställande för de boende och att dessa inte ska anses vara i behov av att nyttja kringliggande privata grönytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en attraktiv bostadsgård kan anordnas inom planområdet. Förslag till utformning redovisas i kvalitetsprogrammet.

Plan- och bygglagens 4 kapitel anger reglering med detaljplan. Där framgår att endast markanvändning, byggande och bevarande får regleras. Ågande av bilar, eller annat, får inte regleras.

Ett första förslag för bebyggelse inom planområdet innehöll cirka 30 lägenheter. Innan planarbetet påbörjades lät kommunen dock ett flertal byggherrar ta fram förslag på hur de tyckte att området kunde bebyggas, förslagen innebar då bebyggelse med upp emot 90 lägenheter.

Kommunen ansåg att ByggVesta hade det mest tilltalande förslaget. Under planarbetets gång har antalet lägenheter ändrats, i jämförelse med samrådsförslaget är antalet lägenheter under granskningsskedet något färre. Kommunen anser att platsen är lämplig för detta antal lägenheter som föreslagen detaljplan medger.

26. Helene Sareus, Bollmoravägen 100

Man tycker inte att det ska byggas på den enda lilla gröna plätt som finns kvar. Björkarna dricker dessutom 600 liter vatten per dygn, det är ingen bra idé att ta bort dem från ett sankt område.

De övriga husen är dessutom låga så estetiskt kommer det inte bli vackert. Tänk på dagiset och alla barn som går där, ur hälsosynpunkt vore det en katastrof med alla avgaser osv. Går det inte att istället bygga på brandstationens tomt där det inte stör ngn och det dessutom är lika centralt?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *dagvatten och geoteknik,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *förskolan Speldosan.*

27. Marie Andersson, Bollmoravägen 98

Är emot att det blir bostadsbebyggelse på fotbollsplanen, gångvägen och en del av förskolans gård. Fotbollsplanen borde istället rustas upp då den länge varit dåligt skött. Vill inte ha förändrad markanvändning och området är inte lämpligt att bygga bostäder på. Vill kunna fortsätta använda gångvägen. Lindalen blir ett oattraktivt bostadsområde med ett 5-våningshus som förgrund. Stort och anskrämligt hus som inte passar bra som granne till den fridfulla kyrkogården.

Man är oroad över konsekvenserna som bygget kan få för barnen på förskolan. Förskolegården kommer att bli mindre då den finaste delen tas bort. Det är inte bra att paviljongen behöver tas bort. Barnen borde få ha kvar sin gård och de fina avgränsande björkarna vid gångvägen. Man tycker att det påverkar barnens utemiljö negativt!

De planerade husen är för höga. Om de byggs ska de vara likvärdiga med befintliga hus i omgivningen dvs. högst två våningar. Planområdet är starkt påverkat av trafikbuller. Det är en illa vald plats och tycker att även ungdomar har rätt till en trivsamt boendemiljö. Parkeringsplatserna för boende, besökande, handel och kontor är för dåligt tilltaget vilket leder till parkering på allmänna vägar och sämre framkomlighet.

Det har varit dålig information om den planerade bostadsbebyggelsen, både till boende i BRF Pluto och till föräldrar på förskolan Speldosan. Man kunde inte förstå omfattningen av bygget utifrån informationen. Bygget har blivit mycket större än vad man först informerats om. Information kort tid inför samrådsmöte och berörda var redan uppbokade. Många kunde inte vara med på samrådet pga. otydlig och sen information.

Har man verkligen beaktat konsekvenserna för förskolan Speldosan? Känner en oro för att förskolans goda rykte kommer att förstöras. Vill tillägga att man är positiv till att det byggs hyresrätter för ungdomar i Tyresö. Men tror att det finns bättre lämpade ställen än på den föreslagna platsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan,*
- *trafikbuller och luftkvalitet,*
- *parkering, samt*
- *planprocessen och sakägarkrets.*

Den befintliga gångvägen inom planområdet ersätts av en ny gång- och cykelväg längs Njupkärrsvägen, ca 40 meter längre österut. Se kvalitetsprogrammet.

Ett första förslag för bebyggelse inom planområdet innehöll cirka 30 lägenheter. Innan planarbetet påbörjades lät kommunen dock ett flertal byggherrar ta fram förslag på hur de tyckte att området kunde bebyggas, förslagen innebar då bebyggelse med upp emot 90 lägenheter.

Kommunen ansåg att ByggVesta hade det mest tilltalande förslaget. Under planarbetets gång har antalet lägenheter ändrats, i jämförelse med samrådsförslaget är antalet lägenheter under granskningsskedet något färre. Kommunen anser att platsen är lämplig för detta antal lägenheter som föreslagen detaljplan medger.

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

28. Martin Andersson, Bollmoravägen 98

Har en önskan att marken även i fortsättningen ska användas för rekreation för de boende i området.

Räcker det inte att bebygga fotbollsplanen, varför ska även gångvägen tas bort samt alla vackra björkar och dessutom bygga parkeringsplats på barnens förskolegård? Barnen vill inte ha höga hus och en stor parkering att titta på när de är ute och leker. Barnen vill ha kvar förskolegården och träden.

Träden i området behövs då de:

- Tar hand om stora mängder vatten i den blöta svackan
- Som estetisk miljö för de boende i området
- Är en naturlig och vacker avskärmning till förskolan
- Har en rognivande och avstressande effekt på boende

Det är fel att det inte finns ngn lekplats söder om planområdet.

Förskolans gård vänder sig inte bort från planområdet, alltså inte baksidan av gården som ska bebyggas. Förskolans huvudbyggnad är i ett plan inte två.

Hur ska allt som planeras få plats inom planområdet? Innergården saknar:

- Grönområden med bänkar
- Lekplats för barn
- Plats för komplementsbyggnader för sopsortering och kompost, vinterförvaring av cyklar, förvaring av barnvagnar mm.

Parkeringsplatserna alldeles för få för att räcka till boende, besökande m.fl. Sämre framkomlighet då många kommer att behöva parkera efter vägar i närområdet.

Husen är arkitektoniskt alldeles för utstickande med sina 5-våningar och synliga loftgångar mot vägen i kontrast till omkringliggande bebyggelse.

Se över miljöchecklistan på följande punkter:

Speldosan endast ett plan. Befintlig bebyggelse i ett till två plan. Ange byggnadshöjd till industriområdet samt till kyrkogården för att få en bra bild över områdets karaktär. Kyrkogården bör nämnas i gestaltningen.

Man anser att den planerade exploateringen kommer att påverka stadsbilden negativt då:

1. Förslaget inte harmoniserar med övrig bebyggelse
2. Planerad byggnadshöjd ligger 2-4- våningar högre än omkringliggande bebyggelse.
3. Huset ser ut som en stor fyrkantig koloss. Förbipasserande efter Njupkärrsvägen kommer att uppfatta huset som enormt jämfört med övrig bebyggelse.

Förslaget kommer att innebära försämrad framkomlighet med risk för olyckor.

Fotbollsplanen inom området borde istället rustas upp och underhållas så den går att använda. Den vackra gångvägen med tillhörande björkallé som promenerande kan njuta av och som används flitigt ersätts med parkeringsplats. Det är negativt att ca 40 stora björkar planeras tas bort i samband med bygget. Även björkallén med storvuxna björkar ska huggas ner (enligt planen bedöms inte detta som någon negativ inverkan på grönstrukturen vilket man anser är fel).

Planen påverkar återvinning negativt. Risk för att återvinningsprodukter slängs i hushållssoporna. Det verkar konstigt att man ska behöva släpa återvinningen hela vägen till Tyresö centrum.

Sammanfattat varför huset inte borde byggas:

- Enligt översiktsplan är marken tänkt att användas för allmänt ändamål
- Det står att mindre förtätningar kan göras där det är lämpligt. **DETTA ÄR INGEN MINDRE FÖRTÄTNING.** För stort hus på liten yta utan lekplatser och parkering som innergård.
- Många boende har svårt att förstå hur stort huset verkligen blir.
- Huset var tänkt att bli mindre i ett tidigare skede men har sedan växt.
- Dålig information till de boende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *dagvatten och geoteknik,*
- *parkering,*
- *trafik,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *planprocessen och sakägarkrets.*

Historiskt sett har kommunen där det varit möjligt försökt att få till lekplatser vid upprättande av exploateringsavtal med olika byggare. Lindalen är ett äldre bostadsområde med främst villor där detta inte varit möjligt eller aktuellt. Lekplatser finns dock inom förskolor i området som till nöds kan brukas under helger. För närvarande finns det större kommunala lekplatser i Fornuddsparken och Tyresö centrum. Det planeras för närvarande inte några nya lekplatser i Lindalen förutom de förbättringar som planeras i anslutning till förskolan i samband med de planerade nya bostäderna inom planområdet.

Planhandlingarna har korrigerats med avseende på förskolans våningsantal. Planbeskrivningen revideras och förtydligas under rubriken "Förutsättningar/Befintlig mark, natur och bebyggelse" med avseende på verksamheterna öster om Njupkärrsvägen samt begravningsplatsen. För mer detaljerad utformning av planförslaget se kvalitetsprogrammet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att samtliga funktioner som anges ovan kan inrymmas i planförslaget. Planförslaget medför inte någon förändring av möjligheterna till återvinning i Lindalen. Detaljplanen medför därmed inte heller någon ökad risk för att återvinningsprodukter slängs i hushållsavfallet.

Placering av ÅVS är en mer övergripande fråga som inte kan lösas inom ramen för aktuell detaljplan. Kommunen har en diskussion om placering av ÅVS tillsammans med förpacknings- och tidningsinsamlingen som sköter stationerna. Dock har ingen ny plats för ÅVS ansetts lämplig i Lindalen.

Översiktsplanen anger för planområdet "Befintlig bebyggelse" utan närmare precisering av markanvändningen. Generellt anges dock att mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. I Bollmora bor ca 21 500 personer. Ett centralt tillskott av cirka 75 bostäder på ett väl avgränsat område bedöms därför som en mindre förtätning av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Efter det första skedet i planprocessen, samrådsförslaget, har planförslaget bearbetats och förtydligats till granskningshandlingarna för att tydligare klargöra hur det kommer att se ut. Detta redovisas i kvalitetsprogrammet som kompletterar handlingarna.

Ett första förslag för bebyggelse inom planområdet innehöll cirka 30 lägenheter. Innan planarbetet påbörjades lät kommunen dock ett flertal byggherrar ta fram förslag på hur de tyckte att området kunde bebyggas, förslagen innebar då bebyggelse med upp emot 90 lägenheter.

Kommunen ansåg att ByggVesta hade det mest tilltalande förslaget. Under planarbetets gång har antalet lägenheter ändrats, i jämförelse med samrådsförslaget är antalet lägenheter under granskningsskedet något färre. Kommunen anser att platsen är lämplig för detta antal lägenheter som föreslages i detaljplan medger.

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

29. Birgitta Persson, Bollmoravägen 144

Tycker inte att det ska byggas hus på Njupkärrsvägen - Töresjövägen Pluto. Tråkigt att inte fotbollsplanen har skötts. Bättre att satsa på att sköta platsen istället för att bygga där.

Det är inte rätt mot barnen eller boende i föreningen att skogsdungen och gångvägen som många använder till promenad eller för att hämta barnen på förskolan försvinner. Det blir inte bra för barnen på förskolan att en till gata med parkering kommer till som granne. Det blir för mycket bilavgaser och buller. Inte bra att ta mark från förskolan där barnen leker.

Trafiken kommer nog att öka med fler bostäder vilket inte är bra. Det blir också svårt att hitta parkeringsplatser.

Borde finnas andra platser att bygga på men ska det byggas bör det vara högst 2 plan. Vill helst ha kvar den lilla skogsdungen och lite träd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan,*
- *parkering,*
- *trafik, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

Den befintliga gångvägen inom planområdet ersätts av en ny gång- och cykelväg längs Njupkärrsvägen, cirka 40 meter längre österut. Se kvalitetsprogrammet.

Detaljplaneförslaget medger inte gatumark i anslutning till förskolan utan bostadsändamål, gård med parkering och vistelseytor.

30. Anita Andersson, Bollmoravägen 106

Undrar varför man överhuvudtaget kan komma på tanken att bygga ett 5 våningshus och dessutom inkräkta på dagiset för att få plats med bilar. Det finns undersökningar som visar att barn far illa av avgaser. Hälsorisker för barn pga. biltrafiken kommer att öka. Förmodar att hyresgästerna samt besökare kommer att ha bil. Var ska de parkera? Räknar man med att alla kommer att åka kommunalt?

Biltrafiken kommer att öka på Töresjövägen.

Husen är alldeles för höga i förhållande till övrig bebyggelse. Varför ska man bygga högre nu när det inte gick tidigare?

Argumentet att fotbollsplanen inte används håller inte. På våren, sommaren och hösten har det varit barn där och lekt och spelat fotboll och brännboll. Känner sig maktlös och tycker att projektet ska läggas ner.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan,*
- *parkering,*
- *trafik, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

Planbeskrivningen har reviderats till granskningsskedet med avseende på beskrivning av bollplanens användande.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från övriga

För bemötande av synpunkter hänvisas generellt till det ämnesvisa bemötandet av inkomna synpunkter på samrådsförslaget som återfinns på sidorna 13 – 18. Övriga synpunkter bemöts efter redovisningen av inkomna synpunkter från respektive yttrande.

31. Camilla och Joakim Öhman, Tellusvägen 14

Man ställer sig väldigt kritisk till detta förslag på nytt bostadsområde/lägenheter. Detta medför ett flertal negativa konsekvenser!

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkten noteras.

32. Eva och Mark-Olof Wolmestad, Tellusvägen 12

Man har i och för sig förståelse för att det finns behov av ytterligare lägenheter inom kommunen men det måste finnas gränser. Man motsätter sig bestämt en 5-våningsbyggnad i detta område mot bakgrund av att omgivningen består av just 2-våningshus, en 1-plans förskola samt kedjehus.

I så fall begärs att byggnaden anpassas till omgivningen och man kan i nödfall acceptera ett 2-våningshus. Det krävs tillräckligt med P-platser för såväl kunder som lägenhetsinnehavare så att gatorna i omgivningen inte blir överfulla med parkerade bilar. Lagg genast ned projektet!

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *parkering.*

33. Liselott Dahlin, Tellusvägen 11

De planerade 4-5 våningshusen passar absolut inte in i den befintliga omkringliggande lägre bebyggelsen! Det kommer att försämra den trivsamma miljö man redan har. Att blanda olika stilar i ett så här relativt litet område skapar bara en rörighet.

Ni bygger bort Plutoområdet och det bakomliggande kedjehusområdet. När man kliver av bussen vid Töresjövägen efter en arbetsdag i storstaden kommer man att mötas av en stadslignande miljö istället för en bit grönområde. Varför inte rusta upp bollplanen och skapa en träffpunkt för de lite äldre barnen?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *förskolan Speldosan, samt*
- *planområdets markanvändning.*

34. Lena Karlsén, Tellusvägen 10

I mitt tycke passar inte ett femvåningshus med tillhörande bostadsparkeringar in i området. De högsta intilliggande husen har två våningar, så trevåningshus är lämpligare.

Det är bra att det byggs hyresrätter och att merparten blir mindre och förhoppningsvis billigare så att unga människor har råd att bo. Finns det kalkyler på hur höga hyrorna kommer att bli?

Däremot att dra in bilparkeringar och trafik intill en förskola är inte alls bra. Bygg en gångbro i så fall till busshållplatsen (eftersom inte alltför många ungdomar har bil och springandet över vägen kommer att öka) och bygg parkeringar på andra sidan vägen.

Bostadsbebyggelsen kommer att inkräkta på intilliggande förskolans viktiga utemiljö vilket ur pedagogisk synpunkt är helt förkastligt.

Då det redan idag kan vara svårt att komma ut på Njupkärrsvägen i rusningstrafik kommer kommunen få åtgärda den ökade biltrafiken med någon form av lösning på trafiksituationen.

Underhållet av grusplanen har varit kraftigt eftersatt och det är inte förrän på senare tid som det har röjts upp i den täta vegetationen runt omkring. Området används av barn som sparkar boll och leker där.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan,*
- *parkering, samt*
- *trafik.*

Tyresö kommun har inte någon möjlighet att påverka hyrorna för de planerade lägenheterna. Dock är hyresrätter och dess avgifter reglerade.

35. Jessika Breeding och Morgan Roos, Bollvägen 1 samt Madeleine Roos och Tommy Roos, Malmvägen 14

Som förälder till barn på Speldosans förskola och boende i Lindalen vill man inte ha någon förändring av detaljplanen. I förslaget till detaljplanen har ingen hänsyn tagits till kringliggande fastigheter och dess verksamhet. För att bevara den "arkitektoniska" kvaliteten i området bör fastigheten ifråga anpassas till övriga fastigheter för att smälta in.

Den yta som finns tillgänglig för exploatering är inte tillräckligt stor för denna typ av fastighet och den tilltänkta storleken på byggnaden. Det är inte ett alternativ att mark på förskolan tas i anspråk då detta sker på bekostnad av våra barn. Det finns ingen utredning som visar hur den direkta verksamheten kommer att påverkas om bygget blir av. Att anlägga infart och parkering vid förskolan är förenat med ökad risk för olika sjukdomar och stress p.g.a. buller och luftföroreningar. Argumentet påvisas med hänvisning till publicerad tidningsartikel i DN.

Informationen har varit bristfällig och ni har inte lyckats nå ut till dem det berör. Detta har inneburit att man inte haft möjlighet att behandla informationen så som man önskat. Med en bilpark tillhörande 75 - 80 lägenheter kommer trafiken i vårt område att öka markant. Det finns inga gångbanor på anslutande vägar till Töresjövägen vilket medför en ökad risk för oss gående framförallt för de barn som själva ska ta sig

till Hanvikens skola eller till och från kompisar. Redan idag är det brist på parkeringsplatser.

Som man påpekat vid flera tillfällen finns det ingen lekpark/lekplats för barn boende i Lindalen utöver bostadsrättsföreningarnas. I samband med detaljplanering borde man anpassa sig efter det faktiska behovet i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan,*
- *planprocessen och sakägarkrets,*
- *trafik,*
- *parkering, samt*
- *planprocessen och sakägarkrets.*

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

Historiskt har kommunen om möjligt försökt att få till lekplatser vid upprättande av exploateringsavtal med olika byggare. Lindalen är ett äldre bostadsområde med främst villor där detta inte varit möjligt eller aktuellt. Lekplatser finns dock inom förskolor i området som till nöds kan brukas under helger. För närvarande finns det större kommunala lekplatser i Fornuddsparken och Tyresö centrum. Det planeras för närvarande inte några nya lekplatser i Lindalen förutom de förbättringar som planeras i anslutning till förskolan i samband med de planerade nya bostäderna inom planområdet.

36. Jenny och Erik Bård, Lindblomsvägen 9

Som boende i Lindalen och föräldrar till barn på förskolan Speldosan har man följande åsikter på planerad bebyggelse.

- Avgränsningen mellan gård och eventuell parkering

Det är inte acceptabelt att anlägga en parkering intill lekytor på förskolan eftersom avgaser är skadliga framförallt för barn. Det behövs ett avstånd på minst 5-10 meter mellan lekyta och körande/parkerade bilar med tanke på avgaser.

Kan man inte ta bort flygeln/flyglarna på byggnaden för att skapa en sådan? En mellanzon bör innehålla 2-3 meter höga täta häckar eller buskar för att förhindra buller. Man ifrågasätter borttagandet av den naturliga vegetationen mellan förskolegården och parkeringen. Dessa träd tar minst 20 år att få tillbaka och bör kunna användas för den avgränsning som ska anläggas.

- Parkering längs tre av fyra sidor av förskolan

Det är inte en bra närmiljö för en förskola att omgärdas av parkeringar åt tre håll.

- Avvikelse från övrig bebyggelse i Lindalen

Man ifrågasätter att byggnaden ska vara 4 våningar plus suterräng när det i övrigt endast finns 2-våningshus i Lindalen. Man har inget emot ett ungdomshus i Lindalen, men som granne till en förskola och en kyrkogård kan man tänka sig mer lämplig inriktning.

- Minskad förskolegård

Det är redan många barn som trängs på liten yta, även om paviljongen tas bort. Om förskolan ska ge av sin gård bör den få annan yta i motsvarande mån. Branten som blir kvar mot Njupkärrsvägen blir obrukbar för barnen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- förskolan Speldosan, samt
- karaktär och föreslagen bebyggelse.

37. Anders och Gunilla Blixt, Tellusvägen 13

Standarden i området är 2-våningsbebyggelse. Ett flertal boende i området har diskuterat förslaget och anser att samma standard bör gälla för hela området. Alltså att inga byggnader tillåts vara högre än fastigheterna i området Pluto.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående karaktär och föreslagen bebyggelse.

38. Tomas Nilsson, Tellusvägen 10

Boende i Lindalen som ogillar att husen planeras så höga samt bilparkering mot förskolan. Att bygga så högt som 5 våningar skulle helt förändra hela områdets karaktär. Detta är höghus.

Att leda in bilar mot dagiset som gränsar mot husen är en dålig idé. Biltrafiken kommer att öka drastiskt i området. Med Skrubba Malmväg och allén ökar även tillgängligheten för bilar samtidigt som Tyresö växer.

Förslår max tre våningar bostäder och att bilparkering görs på andra sidan Njupkärrsvägen. Det är väldigt bra att det byggs hyresrätter i Tyresö men varför har man valt denna lilla plätt för så pass höga och stora hus? Se över byggnadshöjd och slopa parkeringsplanet, bygg istället en gångtunnel under Njupkärrsvägen och gör parkering vid Tyresö trafikskola.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- karaktär och föreslagen bebyggelse,
- förskolan Speldosan,
- trafik, samt
- parkering.

Eftersom det redan finns en gångtunnel under Njupkärrsvägen cirka 75 meter söder om korsningen Njupkärrsvägen – Töresjövägen bedöms ytterligare en gångtunnel inte aktuell.

39. Peter Östberg, Bollmoravägen 110

Förstör inte Pluto med ett väldigt stort och fult område. Ett fyra våningshus passar inte som granne till förskolan Speldosan. Kommer bygget igång funderar man på flytt från Tyresö.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Synpunkten noteras.

40. Nadja och Kostas Pilpilidis, Lindalsvägen 10

Yttrar sig emot bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen och Töresjövägen. De noterade den 15 oktober vid mötet för förskolan Speldosan stora brister i underlaget för projektet.

1. Bristfällig informationsspridning under samrådstiden. Föräldrar på förskolan (som är direkt berörd verksamhet) var inte informerade, vilket är en dålig signal.
2. Det är inte utrett konsekvenser och påverkan på förskolans verksamhet. Områden som anses behöva utredas:
 - Buller från planerad parkering är inte utredd. Påverkan på förskolans verksamhet.
 - Luftföroreningar från körande/parkerade bilar som sprids till lekande barn. Forskare har fastställt negativ påverkan från avgaser på lungkapacitet hos små barn. Förskolan har två sidor mot parkering idag och om nytt hus byggs blir det tre.
 - Nuvarande fotbollsplan används av förskolan. Planbeskrivning anger att planen inte används, det är fel. Med underhåll skulle fler använda planen. Dålig skötsel och underhåll från kommunen.
 - En del av förskolans mark kommer att användas för ny bebyggelse. Förskolans lilla gröna del försvinner och blir parkering. I planbeskrivning anges att förskolans gård vänder sig bort, det stämmer inte. Stor del av gården finns där.
 - Vegetation kommer att försvinna mellan förskolan och parkering. Hur påverkar det barnen och förskolans rykte? Mot parkering på tre sidor och ingen vegetationsbarriär mot kollektivtrafiken. Ingen utredning har gjorts.
 - I planbeskrivning anges att lekplats finns. Det stämmer inte eftersom den tillhör BRF Pluto.
 - Idag finns inte tillräckligt med förskoleplatser. Hur ska situationen lösas? Ungdomsboende kan innebära att ungdomar skaffar barn som måste placeras någonstans.
3. I planbeskrivning anges att förslaget inte bedöms leda till några negativa effekter. Fel bedömning, området består av max 2 våningar och ett höghus skulle förstöra området helt. Många flyttar till Tyresö för att det är naturnära.
4. Höga bullernivåer har konstaterats. Det strider mot Boverkets mål för hållbart samhälle. Hur tänker Tyresö hantera det?
5. Byggherre och förvaltare är ByggVesta. Har utredning och riskbedömning gjorts för entreprenören? Pålitlig leverantör till kommunen? Hur hanteras framtida frågor, vända sig direkt till ByggVesta, ligger väl i USA?

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planprocessen och sakägarkrets,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *trafikbuller och luftkvalitet.*

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

Planbeskrivningen revideras med avseende på beskrivning av bollplanens och förskolegårdens användande samt Brf Plutos grönytor och lekplats.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen inte bedöms leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet och inte heller påverka stadsbilden negativt. I ett större sammanhang görs även bedömningen att planen inte bedöms påverka grönstrukturen i området negativt. Däremot anges att en negativ konsekvens för rekreation och hälsofrämjande aktiviteter är att bollplanen inom området försvinner. Bedömningen görs dock att de negativa konsekvenserna inte torde bli så stora då bollplanen inte tycks användas i någon större uträkning i dagsläget. Med hänsyn till detta anses den positiva effekten av nya bostäder överväga att bollplanen försvinner.

Tyresös naturnära läge är attraktivt och skapar en efterfrågan av bostäder. Genom att bygga koncentrerat och på höjden kan fler få bo centralt i det centrala naturnära läge som finns i Tyresö. Mindre mark tas i anspråk och mer mark kan bevaras för rekreation.

Ågande eller exploatör/byggherre regleras inte i detaljplan. Då kommunen idag äger marken inom planområdet kommer ett markanvisningsavtal tecknas med exploatören i samband med antagandet av planen. Markanvisningsavtalet är ett civilrättsligt avtal som reglerar köp av mark, ekonomiska frågor, genomförandefrågor m.m. Försäljningen av kommunal mark kommer att villkoras av ett köpebrev och köparen måste då ha likvida medel för att tillträde till fastigheten ska kunna ske. Kommunen har gjort bedömningen att ByggVesta är ett stabilt bolag som har möjlighet att genomföra planförslaget på ett bra sätt. En närmare undersökning av bolaget kommer även att genomföras innan försäljningen äger rum.

41. Andreas Glennfalk, Lindalen

Anser att projektet inte är genomtänkt. Hyresrätterna kommer ligga för nära vägen. Trafiken kommer öka i området och störa lugnet kring kyrkogården. Inte genomtänkt för barnen på förskolan Speldosan då de redan har vägar runt sig. Hitta en bättre lämpad plats för nya hyresrätter som behövs men inte på denna plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan,*
- *trafik, samt*
- *planområdets markanvändning.*

42. Richard Jarnhed och Sara-Tuva Kippel, Töresjövägen 38

Argument mot bygge av hyreslägenheter i Lindalen, Njupkärrsvägen/Töresjövägen

- Avgaser vid lekpark. Barnen kommer dagligen utsättas för stora mängder och mycket ohälsosamma avgaser.
- Kraftigt ökad trafik på Töresjövägen som blir genomfart. Töresjövägen är bred och bilarna har hög fart. Inga farthinder finns. Trottoar saknas. Barn kommer att utsättas för fara och avgaser.
- Antalet parkeringsplatser är lågt kontra antal bostäder. Detta kommer skapa parkeringskaos. Endast hälften av hyresgästerna kommer kunna parkera. Vart ska gästparkering placeras? Töresjövägen kommer bli parkering, särskilt vid förskolan. Osäker och osund miljö för barnen.

- Ljudnivåerna under byggperioder kan knappast vara tillåtna enligt lag med tanke på barnens direkta närhet till bygget.
- Bygget har en höjd som helt bryter mot Lindalens i övrigt låga bebyggelse.
- Rent estetiskt kommer den planerade huskroppen helt bryta mot landskapsbilden.
- När bygget sker ska två avdelningar rivas på Speldosans förskola. Redan fulla avdelningar och kö till förskolan. Generationsskifte pågår och trycket kommer att öka. Detta kommer kraftigt att drabba barnen och familjer.
- Kommer vilja komplettera vid senare datum. Informationen har varit extremt bristfällig och inte nått fram till oss som bor på Töresjövägen. Man fick informationen sent vilket inte gav tid att formulera allt man ville ha sagt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *förskolan Speldosan,*
- *parkering,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *planprocessen och sakägarkrets.*

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

43. Susanne Hetner, Kenneth Borglin samt Doris Hetner, Tellusvägen 15

Stort nej till den planerade byggnaden. Förskolan måste få ha kvar träden och utrymmet vid fotbollsplanen. Vansinnigt att bygga parkering precis vid förskolan, barnen blir tvungna att andas avgaser på gården. Det räcker med den trafik som redan finns. Det finns en anledning till att man köpt sin lägenhet i området, det är för områdes grönska och inga stora byggnader, etc. Ni får inte förstöra det lilla luftutrymme som finns, alla behöver ha kvar den grönska som finns. Tänk framförallt på barnen på förskolan. Det måste finnas annan mark att bygga på, exempelvis brandstationens mark. Förstör inte vår omgivning för oss som tagit lån för att kunna köpa sitt boende i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *trafik.*

44. Förskolan Speldosan, Att: Föräldrar och pedagoger, Töresjövägen 5

Speldosans föräldrar och pedagoger tycker inte att projektet med bebyggelse av lägenheter intill förskolan är bra! Fotbollsplanen försvinner där man haft bollekar på våren och sommaren. Man har även haft skidåkning på vintern. Man önskar att antalet lägenheter minskar och att det inte byggs mer än högst tre våningar och gärna bara en länga. Man vill heller inte inskränka på den fantastiska gården som även föräldrar varit delaktiga i att göra fin. Med antalet barn på förskolan behövs den yta som för närvarande finns för barnen att leka på. Någon parkering vill man inte ha på förskolans gård! Det är inte bra med en parkering i direkt anslutning till förskolan och samtidigt ta bort paviljongerna som nyss tillkommit. Bättre om en parkering placerades ut mot vägen.

Paviljongen fungerar bra och föräldrar till de barn som går där känner stor oro över att eventuellt flytta sina barn om den tas bort.

Speldosan är en förskola att vara stolta över och önska att så får vara även i fortsättningen.

Övriga kommentarer:

- Buller från arbetet som innebär en mindre trivsamt miljö för både barn och pedagoger under en längre period.
- Damm och partiklar som kan förorena luften kring förskolans gård.
- Maskiner som används i bygget kan innebära en säkerhetsrisk för barnen på gården.
- Ett eventuellt boende för personer som använder närområdet som "sitt" kan innebära att den påkostade och väl genomtänkta förskolegården utsätts för mycket slitage.
- Hela områdets utseende förändras vid ett bygge och då uppförandet av lägenheterna är klart.
- Vatten- och avloppssystemet, hur påverkas miljön av ett grävarbete för detta? Kommer det att behöva grävas någonting på förskolans mark?
- Placering av byggkranarna. Säkerhetsmarginaler när själva huskropparna skall på plats. Inverkar detta på förskolegården?
- Miljöaspekt, djur och natur som främjar barnens vistelse på gården.
- Trafiken (lastbilar m.m.) runt förskolan ökar.
- Hur kommer vibrationer i marken från eventuell pålning eller sprängning påverka förskolans huskroppar?

Till yttrandet har bifogats totalt 142 namnunderskrifter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *förskolan Speldosan, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

Miljön ska inte påverkas av arbeten med vatten- och avloppsledning. Markarbeten kommer att ske inom planområdet inne på förskolans gård då planområdet ianspråktar en två meter bred markremsa. Vissa markarbeten kommer även att ske i samband med de åtgärder som ska göras för att höja kvaliteten på förskolegården närmast planområdet.

Placering av eventuella byggkranar ska lösas inom planområdet. Byggherren ska ta fram en plan tillsammans med förskolan inför genomförandet. Denna ska utformas för att så gott som möjligt anpassa sig till förskolans dagliga verksamhet.

Det är byggherrens ansvar att byggnationen sker på ett sådant sätt att skador inte uppkommer på omkringliggande fastigheter och så att olägenheterna blir så små som möjligt för de kringboende.

45. Carina Johansson

Vill inte att det ska byggas bostäder vid förskolan Speldosan. Flyttade till området 1987 och då användes bollplanen flitigt, även på vintern som isplan. Vad hände, varför slutade den underhållas? Säker på att den skulle användas om det fanns möjlighet.

Ta inte yta av förskolegården, barnen använder verkligen hela gården. Om parkeringen läggs vid sandlådan kommer barnen utsättas för avgaser. Ungdomar har inte råd att köpa nya miljövänliga bilar, de köper gamla billiga bilar som gärna låter mycket. Det är skadligt för barn att utsättas för avgaser. Kan inte vara möjligt att barnen ska ha trafik på tre sidor av gården.

17 meter höga hus. Lindalen är ett fint gammalt område, kommer det överhuvudtaget att smälta in? Kan man kanske bygga parkeringshus under mark? Kan man bygga parkeringar tvärs över gatan vid centralköket som ska läggas ner? Plutoborna går en bit till sina bilar så varför ska inte ungdomar kunna ta en promenad till sina bilar? Märkligt att inte förskolechefen, personalen och föräldrar vars barn går på förskolan är sakägare i ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *planprocessen och sakägarkrets.*

På samrådsredogörelsens första sida redovisas hur samrådet genomförts.

46. Åke Dahlström, Töresjövägen 19

Vill med stöd av hittills tillgänglig information kraftigt protestera mot byggplanerna.

Varje tänkande person och samhällsbyggare måste förstå följande:

- Det är fel med det föreslagna lägenhetskompexet med 75 – 80 lägenheter.
- Markytan är för liten för de föreslagna huskropparna vilket gör det oacceptabelt. Marken är olämplig för flervåningshus.
- Efterlyser undersökning av grundvattennivå. Hur kommer föreslagen sänkning av marknivån för garaget att påverka omgivande grönytor?
- Höjden på byggnaderna, antalet våningsplan, är inte anpassad till omgivningen.
- Närheten till den befintliga förskolan gör platsen helt olämplig.
- Trafiken och antalet fordon som följer med planförslaget är oacceptabelt med hänsyn till förskolans verksamhet och området trafiksituation.
- Efterlyser aktuell utredning om avgasutsläpp, bullernivå och trafiktäthet för Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Två hållplatser med tät turtäthet finns i direkt anslutning till planområdet.
- Efterlyser grundlig kontroll av byggherrens ekonomi, tidigare verksamheter och förutsättningar.
- De många obesvarade frågorna gör att förslaget framstår som mycket oseriöst.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *dagvatten och geoteknik,*
- *trafik, samt*
- *trafikbuller och luftkvalitet.*

Trafikmängd på Töresjövägen och Njupkärrsvägen redovisas under rubriken "Förutsättningar/Gator och trafik" i planbeskrivningen. Att hållplatser med tät turtäthet finns i direkt anslutning till planområdet gör att det blir mycket fördelaktigt att färdas kollektivt för boende inom planområdet.

Ägande eller exploatör/byggherre regleras inte i detaljplan. Då kommunen idag äger marken inom planområdet kommer ett markanvisningsavtal tecknas med exploatören i samband med antagandet av planen. Markanvisningsavtalet är ett civilrättsligt avtal som reglerar köp av mark, ekonomiska frågor, genomförandefrågor m.m. Försäljningen av kommunal mark kommer att villkoras av ett köpebrev och köparen måste då ha likvida medel för att tillträde till fastigheten ska kunna ske. Kommunen har gjort bedömningen att ByggVesta är ett stabilt bolag som har möjlighet att genomföra planförslaget på ett bra sätt. En närmare undersökning kommer även att genomföras innan försäljningen äger rum.

47. Ninna Leijonhufvud, Lintorpsvägen 6

Blir som förälder till två barn på förskolan upprörd över planerna. Inte genomtänkt att välja en plats som Njupkärrsvägen - Töresjövägen och dessutom ta yta från förskolans gård. Förskolan har redan fått mindre utrymme efter att paviljongen sattes upp. Förskolan och barn i området använder grusplanen – säkerligen skulle den användas otroligt mycket mer om den rustades upp. Barnen i Lindalen saknar en gemensam lekplats.

Det verkar onödigt trångt att få plats med parkering i anslutning till bygget. Varför kan man inte förlägga parkeringen till nya bostadsbebyggelsen på andra sidan Töresjövägen på tomtytan utanför kyrkogården? Varför inte förlägga bygget på s.k. "amaryllisparken", där det också finns en grusplan som dessutom angränsar till en liten skog.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *parkering.*

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på bollplanens användning.

48. Jenny och Mikael Wahlqvist, Töresjövägen 35

Man vill inte att ytan ska bebyggas med bostäder överhuvudtaget.

- Den hustyp som är inritad på förslaget passar överhuvudtaget inte in i övriga Lindalen. Det harmoniserar inte med övrig omgivning.
- Trafikmängden redan nu är hög och bilar kör alldeles för fort. Med 160 ungdomar boende på en plats i området kommer denna situation endast att förvärras. Avsmalnande av Töresjövägen samt införande av ett antal hastighetshinder kanske kan vara en lösning?
- Som boende i området tycker man att det skapar otrygghet med mycket ungdomar koncentrerat på en liten yta, ex vis när man ska gå hem från

bussen efter att ha jobbat sent en kväll. Om nu ytan absolut ska bebyggas med bostäder så bygg då hellre ett eller fler lägre hus som harmoniserar med omgivningarna, kanske fler "plutohus"? Höga hus passar bättre i centrummiljö där ni redan nu bygger höghus. Varför inte ett "ungdomshus" där? Där finns dessutom bättre kollektiva kommunikationer för ungdomarna än vad det gör här.

- Gällande förskolan Speldosan är man starkt kritisk till att bygget är planerat att inkräkta och rent av ta mark ifrån förskolans utegård. Här finns en stor, fin och väl underhållen gård till barnen och det behövs! Man anser att det är en mycket märklig ekvation hur man först sätter upp en paviljong (som ska garanteras minst 5 års varandetid) pga. högt barnantal, som man sedan enkelt tar bort när grannmarken ska bebyggas? Minskar barnantalet helt plötsligt? Ifall kommunens tanke att endast ungdomar ska bo där inte skulle hålla och ungdomarna skaffar barn, vart ska man då göra av de barnen när det är dags för förskola? Vad har de för utemiljö vid hemmet att leka vid? Ska man tvingas flytta?
- Hur är det tänkt att man ska avskilja bostäderna (parkeringen??) från barnens förskolemiljö? Ska man bygga ett 15 meter högst staket för att ge barnen avskildhet? Om man istället kan strunta i att inkräkta på förskolans mark och istället förflytta gränsdragningen ett par meter närmare nu befintlig fotbollsplan skulle avskiljningen kunna fortsätta vara den lummiga björkallé som står där idag.
- Den planerade parkeringsytan är för liten, vilket kommer att innebära att bilar kommer att parkeras längs gator och övriga platser mer än vad som redan sker idag.
- Infarten till den planerade bostadsparkeringen löper längs med förskolans stora sandlåda, där barnen sitter (i perfekt "avgasrörshöjd") och leker. Förlägg istället parkering och infart mot Njupkärrsvägen eller annan mer lämpad plats där inte barnen drabbas av skadliga avgaser.
- Förskolegården sluttar kraftigt neråt närmast huset åt Njupkärrsvägen till. Hela gården på den sidan kommer bli en otillgänglig plats där barnen inte längre kan vistas.
- Redan idag är det problem med nedskräpning på förskolegården på kvällar och helger. Med 160 stycken ungdomar boende precis bredvid utan tillgång till egen gård kommer det med största sannolikhet innebära ett ökat problem med nedskräpning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *trafik,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *parkering.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en attraktiv bostadsgård med möjlighet till ex. lek kan anordnas inom planområdet. Förslag till utformning redovisas i kvalitetsprogrammet.

Infarten till planområdet regleras till närmast förskolan längs Töresjövägen av trafiksäkerhetsskäl. Detta eftersom det inte är lämpligt med en

utfart direkt mot Njupkärrsvägen eller med en utfart för nära korsningen mellan Njupkärrsvägen – Töresjövägen. Utformningen mot förskolan har arbetats fram med hänsyn till detta. Se vidare kvalitetsprogrammet.

49. Anna Ogenstad, Töresjövägen 42

Inlägg med anledning av förslag till byggnation av "höghus" i området Pluto-Töresjövägen-Njupkärrsvägen, område avsett för max tvåvåningshus i Lindalen. En stor del av förskolans gård blir obrukbar. Barnen behöver utrymme! Det blir i och med förslaget bilväg på 3 av förskolans 4 sidor med ökad trafik som följd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *karaktär och föreslagen bebyggelse,*
- *förskolan Speldosan, samt*
- *trafik.*

50. Familjen Storm/ Nilsson, Sleipnervägen 12

Inlägg med anledning av förslag till byggnation av "höghus" i området Pluto-Töresjövägen-Njupkärrsvägen, område avsett för max tvåvåningshus i Lindalen. Ett komplex av detta slag passar inte in i området med större delen villor med 1 till 2 våningsplan. Hitta en tomt någon annanstans, parkeringsplats ner mot Tyresövallen exempelvis vore bättre.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning, samt*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse.*

51. Kjell och Tina Larsson, Kulvägen 11

Inlägg med anledning av förslag till byggnation av "höghus" i området Pluto-Töresjövägen-Njupkärrsvägen, område avsett för max tvåvåningshus i Lindalen. Idiotiskt att bygga på en liten fotbollsplan. Mycket begränsade möjligheter att parkera egna och besökande bilar. Parkering kommer att ske längs vägar i området där det redan finns ont om platser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- *planområdets markanvändning,*
- *karaktär och föreslagen bebyggelse, samt*
- *parkering.*

52. Sven Kristoffersson, Töresjövägen 47

En av de boende i Lindalen som samlat in underskrifter mot byggandet av höghus i Lindalen.

Följande synpunkter ges på förslaget:

- Hur bidrar det till trivseln på förskolan att skuggas av ett höghus?
- Hur bidrar det till trivseln att få parkeringsplatser istället för lektyor vid förskolan?
- Hur bidrar det till trivseln med ett höghus som skärmar av bebyggelsen i Lindalen?

- Hur trivsamt blir det för boende i höghusen med den hårt trafikerade Njukärsvägen utanför fönstret med buller och avgaser?
- Hur trivsamt blir det för de boende att ej ha p-platser utan tvingas parkera vid kyrkogården alt. Längs Töresjövägen?
- Hur trivsamt blir det för Lindalen att få ökad genomfartstrafik längs Töresjövägen?
- Lämpligare platser att bygga på skulle vara i området vid Töresjövägen-Lindblomsvägen. Ett annat bra område skulle kunna skapas genom att riva industriområdet vid Industrivägen – Njukärsvägen. Här skulle man kunna bygga liknande hus som vid Grusåsgränd och Lindblomsgränd med bättre anpassning till nuvarande bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- förskolan Speldosan,
- karaktär och föreslagen bebyggelse,
- trafikbuller och luftkvalitet,
- parkering,
- trafik, samt
- planområdets markanvändning.

En solstudie har arbetats fram och kompletterar granskningshandlingarna. Av solstudien framgår att de nya husen ej påverkar BRF Pluto vad gäller solljusinstrålning. Vidare visar den att under de tidiga morgontimmarna skuggas förskolans gård till mycket liten del av de nya husen. Skuggningen av förskolans gård utgörs huvudsak av befintliga träd som kommer att finnas kvar även efter ett plangenomförande.

53. Antonia och Alex Kroonder, Kulvägen 13

Anser att:

1. Ett sådant högt hus är helt olämpligt på den angivna platsen.
2. Vad händer med alla bilar?
3. Vad händer med kyrkogården? Får inte de döda ligga i fred där?
4. Skall barnen på daghemmet Speldosan ha utsikt på ett högt 17 m våningshus och bilparkering?
5. Infrastrukturen är inte anpassad till sådan byggnad.
6. Vi befinner oss i ett äldre bostadsområde med bebyggelse maximerad till 2 våningar och begränsad höjd.

De protesterar mot denna form av bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens svar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar angående:

- karaktär och föreslagen bebyggelse,
- trafik,
- parkering, samt
- förskolan Speldosan.

Den tekniska försörjningen (t.ex. gator, elnätet, fjärrvärme, vatten och avlopp) i området har god kapacitet för att försörja föreslagen planering.

Se vidare planbeskrivningen under rubrikerna Teknisk försörjning samt gator och trafik.