

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för fastigheten Kumla 3:242 & 3:245,
Malmstigen 1 & 3 i Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i februari 2013 ett förslag till detaljplan för parhus på Malmstigen 1 och 3.

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning med maximalt fem parhus på de två tidigare villfastigheterna, samtidigt som den värdefulla naturmarken bevaras.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 30 april till och med 4 juni 2013 och på granskning mellan 17 juni och 15 juli 2014. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på hemsidan. Planförslaget har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och DN.

Under samrådstiden kom tio yttranden in, varav fyra med synpunkter. Synpunkterna gällde främst avståndet till Tyresövägen, vilket utreddes närmare inför granskningen. Under granskningstiden har ytterligare nio yttranden inkommit, varav fyra med synpunkt. Dessutom har Länsstyrelsen låtit meddela att de inte yttrar sig.

Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. Alla yttranden finns i sin helhet tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändring har gjorts i förslaget efter granskningen:

- Planbestämmelserna har utökats med bestämmelser om minsta avstånd mellan bostadshus och Tyresövägen.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2014-06-23	Ingen erinran
2. Södertörns Brandförsvarsförbund	2014-06-24	Synpunkt
3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2014-06-24	Ingen erinran
4. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2014-07-03	Synpunkt

5. Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB	2014-07-03	Ingen erinran
6. Hyresgästföreningen, Tyresö	2014-07-09	Ingen erinran
7. Trafikverket Region Stockholm	2014-07-14	Synpunkt
8. Vattenfall eldistribution AB	2014-07-15	Ingen erinran
Privatpersoner		
9. Fastighetsägare, Kumla 3:1307	2014-07-03	Synpunkt

Myndigheter och remissinstanser:

1. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund meddelar att vi inte har några synpunkter på planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

2. Södertörns Brandförsvarsförbund

Yttrande angående detaljplan

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Planbeskrivning, daterad 2013-05
2. Plankarta, daterad 2014-05
3. Riskbedömning, daterad 2004-02

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

Inga synpunkter

Synpunkter i samband med riskbedömning

Utöver de synpunkter som meddelades vid samrådet och som till stor del inarbetats i planen vill Södertörns brandförsvarsförbund göra följande tillägg. I riskbedömningen är en grundläggande förutsättning att inga bostadshus placeras närmre Tyresövägen än 25 meter oavsett övriga riskreducerande åtgärder. Planbestämmelserna klargör dock enbart att bebyggelse som placeras inom 35 meter från väg ska utföras med säkerhetshöjande åtgärder. Något absolut minsta avstånd mellan bostadshus och vägens dikesren finns inte och planbestämmelserna bör därför kompletteras med detta enligt rekommendation från riskbedömning.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Planbestämmelserna har utökats med bestämmelser om minsta avstånd för bostadshus, enligt önskemål.

3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

4. Naturskyddsföreningen, Tyresö

Vi har tagit del av granskningshandlingarna och tycker att projektet som det redovisas i Kvalitetsprogrammet 140424 ser mycket lovande ut. Det är därför mycket viktigt att kvalitetsprogrammet knyts hårt till detaljplanen genom exploateringsavtal.

Vidare anser vi att "prickmarken" inom planområdet måste ges ett utökat skydd mot bygglovsfria komplementbyggnader, i form av en utökad lovplikt.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Då den bortprickade naturmarken kommer ägas och skötas gemensamt av parhusinvånarna blir uppförande av komplementbebyggelse där troligen inte aktuellt. Därför anser kommunen inte att det är nödvändigt att utöka planbestämmelserna för att reglera detta.

5. Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB

FTI har inga synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

6. Hyresgästföreningen, Tyresö

Hyresgästföreningen Tyresö har tagit del av utsända handlingar med förslag till detaljplan för bostäder på Malmstigen 1 och 3 i Lindalen.

Vi har granskat förslaget, och utifrån vår verksamhet har vi ingenting att invända mot planen. Vår önskan är naturligtvis att dessa bostäder blir hyresrätter.

Svar: Kommunen noterar detta. Upplåtelseformen regleras inte i planförslaget och kan således bli såväl hyresrätt som bostads- eller äganderätt.

7. Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap om ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen samt som väghållare för väg 229 (Tyresövägen).

Planen syftar till att uppföra mindre bostadshus i form av fem parhus med tillhörande garage och gemensamma lokaler.

Buller

Trafikverkets uppfattning generellt är att riktvärden för buller ska anges i planbestämmelserna. Nu finns detta med endast som en upplysning på plankartan. Trafikverket kan acceptera detta men önskar poängtera att verket inte tar på sig några kostnader för framtida bullerbegränsande åtgärder.

Risk

Länsstyrelsen ansvarar för riskfrågan, Trafikverket hänvisar till dem avseende detta.

Byggnadsfritt avstånd till väg

Trafikverkets generella inställning är att det ska vara ett byggnadsfritt avstånd av minst 25 meter från väg 229. I och med att endast garage tillåts inom detta avstånd, har Trafikverket i detta fall gjort bedömningen att avståndet ca 15 m från vägbanekant till garagebyggnad kan accepteras.

Trafikverket har noterat att fel fastighetsbeteckning har angivits på plankartan.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Svar: Kommunen noterar detta.

Privatpersoner:

9. Fastighetsägare, Kumla 3:1307

Vi bor på malmvägen 9B fastighet 3:1307 och har lite synpunkter som vi vill framföra:

1. Vi tycker att suterränghusen hamnar tätt inpå vår tomt, då vi idag i princip inte har någon insyn på vår tomt eftersom fastighet 3:239 har en inmurad uteplats och fastighet 3:244 ligger på en lägre marknivå så att insyn inte är möjligt. I och med detta vill vi se till att det inte blir en försämring för vår tomtyta och vill därmed att det ska planteras en tät häck eller liknade på ca 2 meter hög längs med deras tomt gräns för att undvika insynen.
2. Att uteplatsen vrids i ett annat läge istället för mot vår tomtgräns.
3. Kommer bullernivån ifrån Tyresövägen öka för oss uppe på höjden när träden kommer att fällas?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller synpunkt 1 och 2 så reglerar inte detaljplanen placeringen av husen. De kan således hamna i ett annat läge än föreslaget vid byggnation. Dock regleras minsta avstånd mellan bebyggelse och tomtgräns, men detta är samma i aktuell som i gällande plan, varför aktuellt planförslag inte innebär någon försämring mot dagsläget.

Angående häckar så anger kvalitetsprogrammet att häckar inom planområdet ska bevaras och kompletteras, detaljplanen reglerar dock inte var detta ska ske.

Gällande fråga 3 så påverkar vegetation inte buller i någon egentlig mening. Dock ska träden på höjden inte fällas utan den marken beläggs med en bestämmelse om naturmarkens bevarande. Enligt bullerutredningen som gjorts inför planläggningen så framgår att planerad bebyggelse främst påverkar ljudmiljön mellan planerade hus, och inte i nämnvärd omfattning omgivningarna.