

Detaljplan för

Agaten 32

Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	3
Ändringar i planen efter samrådet	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda.....	4
Lista över yttranden	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund	5
Enskilda ledningshavare.....	6
Enskilda som bedöms som sakägare.....	6

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen innebär ändrad byggrätt inom planområdet för att kunna ersätta en befintlig villa med tre nya parhus, anpassade till tomtens topografi. Förslaget bedöms kunna bidra till en varierad bostadsstruktur till kommundelen.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Totalt har åtta yttranden inkommit.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

De flesta remissinstanser har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen påpekar att avsnittet om recipient för dagvatten bör korrigeras samt att planbeskrivningen bör kompletteras kring frågor om skydd mot barnolycksfall och rasrisk. SGI vill att planhandlingarna kompletteras beträffande rasrisken. Skanova påpekar att befintlig ledning på granntomt ligger intill tomtgräns. Fastighetsägaren till Agaten 30 protesterar mot alltför tät bebyggelse, man begär att förslaget ändras till två parhus istället för två.

Kort sammanfattning av hur samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter samrådet och vad som görs i fortsatt arbete:

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 7 - 29 september 2015.

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Ändringar i planen efter samrådet

Revideringar av plankartan

- Bestämmelse rörande största area 20 kvm för komplementbyggnad.
- n₁-bestämmelsen förtydligas
- Bestämmelser beträffande parkeringsplatsantal och stödmurar tas bort då de regleras i det Kvalitetsprogram som upprättas till exploateringsavtalet.

Revideringar av planbeskrivningen

- Precisering rörande skydd mot bergras avsnitt Geotekn. förhållanden (sid 11).
- Utförligare om n₁-bestämmelsen sid 10
- Komplettering om energisnål uppvärmning
- Konsekvenserna för MKN för Tyresån justeras utifrån dagvattenutredning i avsnitt Sammanfattad behovsbedömning (sid 8) och Dagvatten (sid 16-17).

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Detta gäller tomtens exploatering med tre parhus istället för två, vilket föreslås av fastighetsägaren till Agaten 30. SGI har önskat utförligare planbestämmelser beträffande rasrisk. Se nedan.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2015-10-02	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2015-09-29	Ingen erinran
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-09-24	Ingen erinran
4. SGI	2015-09-25	Synpunkt
5. Skanova	2015-10-02	Synpunkt
6. SLL Trafikförvaltningen	2015-09-22	Ingen erinran
7. Trafikverket	2015-09-14	Ingen erinran
Kommunala nämnder och förvaltningar		
-		
Intresseorganisationer		
-		
Enskilda som bedöms som sakägare		
8. Lena Morling-Ullman o Lars Wilfrid Ullman, Agaten 30	2015-09-29	Erinran
Övriga enskilda		
-		

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Berörd vattenförekomst är Tyresån vilket bör korrigeras med avseende på klassningar och miljökvalitetsnormer för vatten. Tyresån har, enligt förslag som väntas beslutas om i december, dålig ekologisk och kemisk status.

Svar: Dagnattenutredningen revideras. Det är konsekvenserna för MKN för Tyresån som ska beskrivas. Planbeskrivningen revideras i enlighet med dagnattenutredningen.

Hälsa och säkerhet

Planbeskrivningen bör redogöra närmare för vilka åtgärder till skydd mot barnolycksfall utomhus och för att motverka risken för ras som ska godkännas innan startbesked ges.

Svar: Plankarta och planbeskrivning kompletteras.

Planbestämmelser

Bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader kan behöva förtydligas med angivelse om högsta tillåtna area per byggnad om avsikten är att dela upp byggnadsarean på flera volymer.

Svar: Plankarta och planbeskrivning kompletteras med största area för komplementbyggnad.

Synpunkt från SGI

Rasrisk

SGIs bedömning är att det tydligare ska framgå av detaljplanen vilka åtgärder som behöver utföras för att säkra bergtekniska förhållanden. Man anser att det tydligt ska framgå på plankartan vem som ska utföra vilka åtgärder, när det ska utföras samt hur kommunen säkerställer att dessa utförs. En bedömning ska även lämnas beträffande risken för ras och blockutfall under detaljplanens livslängd också utan att sprängningsarbete eller annan påverkan på slänten sker.

Svar: PBL ger inte stöd för så ingående bestämmelser på plankartan. Olycksriskerna kommer att behandlas och tillgodoses i bygglovskedet, men planbestämmelse - samma som i samrådsskedet - finns ändå med på plankartan som observandum.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Klimatpåverkan

Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har en liten klimatpåverkan.

Svar: Planbeskrivningen kompletteras.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Skanova

Påpekar att markförlagda teleanläggningar ligger intill plangränsen. Skanova tar inte på sig några kostnader för ev skydd eller undanflyttning av telekablar utan dessa får bekostas av exploitören

Svar: Synpunkterna noteras och planbeskrivningen kompletteras.

Enskilda som bedöms som sakägare

Synpunkt från Agaten 30

Man motsätter sig att det byggs tre parhus och anser att detta är orimligt mycket med anledning av

- trafiken på gatan, som redan idag är intensiv morgon och kväll
- att ljudstörningar från fyra familjer i två parhus skulle utgöra gränsen för vad som är acceptabelt
- insynen från de två västra av de planerade husen blir störande
- vad som är vettig mängd ”rymd” och markyta runt om.

Man vill att endast två parhus (för fyra hushåll) byggs istället för tre parhus.

Svar: Kommunen anser att det med hänsyn till det goda läget ur kommunikations- och servicesynpunkt är försvarbart med det utökade antalet hushåll som planen medger. Störningar från människor och trafik kan komma att öka men ökningen får anses rimlig inom detta relativt tättbebyggda område.

--