

§ 78

Dnr 2015/KSM 0502.214

Beslut om antagande gällande ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby 4:1469**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469 antas.

Jäv

Mats Lindblom (L) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Reservation

Jörgen Bengtsson (SD) reserverar sig med hänvisning till reservation i kommunstyrelsen 2015-05-12 § 89 (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-10-21 § 144 (bilaga).

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning med hänvisning till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-04-28 § 66 (bilaga).

Särskilt yttrande

Marcus Obligado (V) hänvisar till ersätтарыttrande i kommunstyrelsen 2015-11-12 § 177 (bilaga).

Protokollsanteckning

Marcus Obligado (V) hade instämt i avslagsyrkandet om han hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

I september 2014 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samrådshandlingarna för detaljplan för alla Kryddvägsetapper. Planförslaget

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



var ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014 och en öppen samrådsaktivitet hölls på plats i området. Efter samrådet har etapp 1 brutits ur det övriga området och tas upp för granskning som en enskild plan. Företaget LW-plåt har direktanvisats marken och avser att bygga bostäder åt sina anställda.

De synpunkter som kom fram under samrådsskedet samt granskningen som har fått betydelse för arbetet med etapp 1 är bland annat att en bullerutredning och dagvattenutredning har tagits fram. Även en geoteknisk bedömning av markens lämplighet har utförts, för att säkerställa säkerheten med avseende på risk för blocknedfall/bergras.

Detaljplanen möjliggör två lamellhus i 6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage längs med Kryddvägens västra sida. Husen innehåller ca 33 lägenheter. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och knyts till exploaterings-avtalet för att säkerställa att den nya bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är 3200 kvm stort och består idag av skogdominerad naturmark. Marken är dock starkt kuperad, och har därför begränsad rekreativ användning. Naturmark för rekreation har i stället sparats i utvecklingsområdets södra delar.



Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har behandlat ärendet och föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469 antas.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469.

Yrkande

Anita Mattsson (S), Marie Åkesdotter (MP) och Jörgen Bengtsson (SD) yrkar avslag.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om att bifalla ordförandeförslaget.

Ordföranden ställer frågan om att avslå ordförandeförslaget.

Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Bilagor



§ 64 MSU Kryddvägen etapp 1 detaljplan.pdf

Tjänsteskrivelse antagande detaljplan Kryddvägen etapp 1.pdf

Planbeskrivning.pdf

Plankarta.pdf

Granskningsutlåtande.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Reservation

Kommunstyrelsen 2015-05-12

Markanvisningstävling för Kryddvägen och Basilikagränd, under punkt 4 i dagordningen.

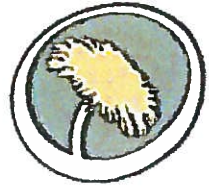
Sverigedemokraterna valde att avslå punkten i sin helhet och vi reserverar oss mot fattat beslut. Vi ser med stor oro hur kommunens gröna områden systematiskt försvinner i bygghetsen. Kommunens medborgare behöver sina grönområden för rekreation och promenader. Det aktuella området måste anses som färdigbyggt och tillräckligt förtätat. Vi anser att den gröna kilen mellan Koriandergränd och Basilikagränd måste få vara kvar.

För Sverigedemokraterna



Jörgen Bengtsson





Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 21 oktober 2015


Ärende 8 Granskning för Kryddvägen etapp 1

Inför samrådet yrkade vi avslag på direktanvisningen, dvs att upplåta kommunens mark till en privat aktör som ska ordna bostäder till sina anställda. Detta är inte helt okomplicerat, då det i Tyresö står fler än 20 000 personer i Tyresö bostäders bostadskö. Hur ska kommunen förhålla sig när näste aktör vill ordna boende till sina anställda?

Det är nödvändigt att planera för fler hyresrätter när det planeras nya bostadsområden. Det är också väsentligt att dessa bostäder kommer tyresöbor och de som står i bostadskö i Tyresö till del.

Även i denna plan ska avsteg från regeringens riktvärden för trafikbuller göras. Vi menar att inriktningen bör vara att klara trafikbuller utan att göra avsteg.

för Miljöpartiet de gröna i Tyresö


Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare





Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-04-28

§ 66 Markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd

Vi socialdemokrater ställer oss inte bakom beslutet i den del som handlar om att godkänna beslut om direktanvisning av mark för det delområde inom detaljplanen för "Bostäder vid Kryddvägen" som inte omfattats av markanvisningstävlingen.

Vi har tidigare yrkat på att hela området skulle omfattas av markanvisningstävling, för att kunna möjliggöra fler lägenheter i Farnmarstigen, och att det finns möjlighet till en fin helhetslösning och ekonomiskt fördelaktigt om etapperna kan ses som en helhet.

Vi är också förvånade över att majoriteten vill direktanvisa kommunal mark på det sätt som nu sker. Kommunen har relativt lite mark att förfoga över, det visar sig när olika behov uppstår. Därför är det inte rimligt att kommunal mark i första hand ska upplåtas för att ett företag ska kunna bygga bostäder åt sina anställda, och därmed runda alla de tyresöbor som idag vill ha en lägenhet i Tyresö. Kommunens mark ska nyttjas på ett sätt som kommer tyresöborna till del på bästa sätt.

För socialdemokraterna

Anita Mattsson



Ersättaryttrande- Kommunstyrelsen

§ 177 Granskning Kryddvägen etapp 1 12/11-15

I Tyresö, precis som i stora delar av Sverige, råder det bostadsbrist. Unga, pensionärer och människor med normal eller låg inkomst missgynnas när det byggs för lite hyresrätter. I det läget så har den styrande alliansen valt att under många år missgynnat hyresrätten och istället fokusera på bostadsrätter. De hyresrätter som ändå har byggts har i stor utsträckning varit allt för dyra för till exempel studenter och pensionärer att hyra.

Bostäderna på kryddvägen upplåts av Tyresö kommun till JW plåt för att användas som personalbostäder. Vänsterpartiet har all förståelse för att plåtarbetarna, liksom övriga arbetare, studenter och pensionärer, står inför stora svårigheter på bostadsmarknaden. Bostadsbristen är sedan länge i Storstockholm ett svårt hinder för rekryteringen av personal till såväl offentlig som privat sektor. Dock är det så att Tyresö har en bostadskö på nästan 20.000 personer och behovet av rekrytering av personal till våra kommunala verksamheter är också stort. Därför anser vi att marken på kryddvägen rimligtvis borde användas för att utöka allmännyttan med billiga hyresrätter, en satsning som skulle gynna arbetarkollektivet i allmänhet.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

TILLSAMMANS
FÖR ETT
SOLIDARISKT
TYRESÖ

§ 64

Dnr 2015/KSM 0502.214

**Beslut om antagande gällande ny detaljplan för
Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby
4:1469**

**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till
kommunstyrelsen och kommunfullmäktige**

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469

Marie Åkesdotter (MP) deltar inte i beslut.

Jäv

Mats Lindblom (L) deltar inte i beslutet på grund av jäv.





Reservation

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till miljöpartiets tidigare reservation från miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde 2015-10-21 §144.

Lennart Jönsson (S) hänvisar till socialdemokraternas skriftliga reservation från miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde den 2015-04-28 §66.

Beskrivning av ärendet

I september 2014 godkände Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samrådshandlingarna för detaljplan för alla Kryddvägsetapper. Planförslaget var ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014 och en s.k. öppen samrådsaktivitet hölls då på plats i området. Efter samrådet har etapp 1 brutits ur det övriga området och tas upp för granskning som en enskild plan. Företaget LW-plåt har direktanvisats marken och avser att bygga bostäder åt sina anställda.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

De synpunkter som kom fram under samrådsskedet samt granskningen som har fått betydelse för arbetet med etapp 1 är att bland annat att en bullerutredning och dagvattenutredning har tagits fram. Även en geoteknisk bedömning av markens lämplighet har utförts, för att säkerställa säkerheten med avseende på risk för blocknedfall/berggras.

Detaljplanen möjliggör två lamellhus i 6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage mellan längs med Kryddvägens västra sida. Husen innehåller ca 33 lägenheter. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och knyts till exploaterings-avtalet för att säkerställa att den nya bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är 3200 kvm stort och består idag av skogdominerad naturmark. Marken är dock starkt kuperad, och har därför begränsad rekreativ användning. Naturmark för rekreation har istället sparats i utvecklingsområdets södra delar.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar bifall till Stadsbyggnadsförvaltningens förslag.

Yrkande

Lennart Jönsson (S) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) ställer Lennart Jönssons (S) avslagsyrkande mot bifall och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har valt att bifalla ärendet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse antagande detaljplan Kryddvägen etapp 1.pdf


Plankarta.pdf

Planbeskrivning.pdf

Granskningsutlåtande.pdf

Reservation miljöpartiet §66 20150428.pdf

Reservation socialdemokraterna §66 20150428.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			



Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-04-28

§ 66 Markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd

Vi socialdemokrater ställer oss inte bakom beslutet i den del som handlar om att godkänna beslut om direktanvisning av mark för det delområde inom detaljplanen för "Bostäder vid Kryddvägen" som inte omfattats av markanvisningstävlingen.

Vi har tidigare yrkat på att hela området skulle omfattas av markanvisningstävling, för att kunna möjliggöra fler lägenheter i Farnarstigen, och att det finns möjlighet till en fin helhetslösning och ekonomiskt fördelaktigt om etapperna kan ses som en helhet.

Vi är också förvånade över att majoriteten vill direktanvisa kommunal mark på det sätt som nu sker. Kommunen har relativt lite mark att förfoga över, det visar sig när olika behov uppstår. Därför är det inte rimligt att kommunal mark i första hand ska upplåtas för att ett företag ska kunna bygga bostäder åt sina anställda, och därmed runda alla de tyresöbor som idag vill ha en lägenhet i Tyresö. Kommunens mark ska nyttjas på ett sätt som kommer tyresöborna till del på bästa sätt.

För socialdemokraterna


Anita Mattsson

miljöpartiet de gröna Tyresö



Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 28 april 2015

Ärende 5 Markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd

Jag ställde mig bakom punkt 1 och 2, men yrkade avslag på punkt 3.

I Tyresö står fler än 20 000 personer i Tyresö bostäders bostadskö. Det är nödvändigt att planera för fler hyresrätter när det planeras nya bostadsområden. Det är också väsentligt att dessa bostäder kommer tyresöbor och de som står i bostadskö i Tyresö till del. I denna plan upplåts kommunens mark till en privat aktör som ska ordna boende till sina anställda. Detta blir problematiskt i sammanhanget. Och hur ska kommunen förhålla sig när näste aktör vill ordna boende till sina anställda?

för Miljöpartiet de gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter
Marie Åkesdotter

LJ R SL

PS *am* ~~PS~~


Datum 2016-04-18
Tid 08:30- 10:00
Plats Bollmora

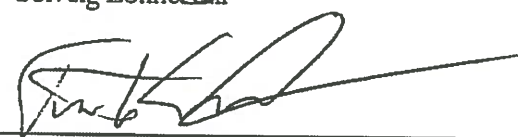
Beslutande Se närvarolista

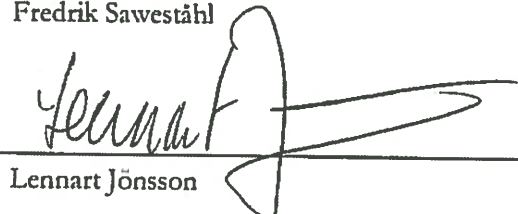
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-04-25

Paragrafer 56 - 68

Sekreterare 
Solveig Lönnervall

Ordförande 
Fredrik Sawestahl


Justerande 
Lennart Jönsson


ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2016-04-18
Datum då anslaget sätts upp 2016-04-25
Datum då anslaget tas ned 2016-05-18
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift



	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L), ej tjänstgörande under § 63- § 64
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Anna Steele (L), tjänstgörande under paragraf § 63- § 64
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD), ej tjänstgörande under § 60
Anna Lund (KD), tjänstgörande under § 60
Kristján Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)
Anders Linder (S), tjänstgörande under § 56- § 68

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Peter Odelvall (M)
Peter Bylund (MP)

Övriga




Sara Kopparberg, förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hallberg, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Häll, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, kommunekolog, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolin Andersson, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karin Björnelund, koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen
Gunilla Berg, näringslivschef, Kommunstyrelseförvaltningen
Åsa De Mander, politisk sekreterare, Liberalerna

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Ajda Asgari, politisk sekreterare, Miljöpartiet
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Suzette Westling, verksamhetsansvarig, avfallsplanering, Tekniska kontoret

Frånvarande

Helen Dwyer (C)
Anita Mattsson (S)
Karin Ljung (S)
Marcus Obligado (V)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Tyresö kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-08

1 (3)

Carolin Andersson
Planarkitekt

Diarienummer
2015 KSM 0502

Kommunfullmäktige

Beslut om antagande gällande ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby 4:1469,

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för del av fastigheten Näsby
4:1469


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef


Helene Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469. Syftet med detaljplanen för Kryddvägen etapp 1 är att möjliggöra uppförandet av nya lägenhetshus och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom planområdet.

Marköverlåtelseavtal med kvalitetsprogram som avtalsbilaga upprättas.

Beskrivning av ärendet

Kryddvägen är det sista utvecklingsområdet i gällande ÖP som ännu inte genomförts. I september 2014 godkände Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samrådshandlingarna för detaljplan för alla Kryddvägsetapper. Planförslaget var ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014 och en s.k. öppen samrådsaktivitet hölls då på plats i området.

Efter samrådet har etapp 1 brutits ur det övriga området och tas upp för granskning som en enskild plan. Företaget LW-plåt har direktanvisats marken och avser att bygga bostäder åt sina anställda.

Under samrådstiden kom sammanlagt 18 yttranden in. Under den s.k. öppna samrådsaktiviteten lämnades även 36 enkäter in. Under granskningstiden inkom 11 yttranden. Alla yttranden och enkätsvar finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

De synpunkter som kom fram under samrådsskedet samt granskningen som har fått betydelse för arbetet med etapp 1 är att bland annat att en bullerutredning och dagvattenutredning har tagits fram. Även en geoteknisk bedömning av markens lämplighet har utförts, för att säkerställa säkerheten med avseende på risk för blocknedfall/bergras.

Detaljplanen möjliggör två lamellhus i 6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage mellan längs med Kryddvägens västra sida. Husen innehåller ca 33 lägenheter. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att den nya bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är 3200 kvm stort och består idag av skogdominerad naturmark. Marken är dock starkt kuperad, och har därför begränsad rekreativ användning. Naturmark för rekreation har istället sparats i utvecklingsområdets södra delar.

Marken ägs i dagsläget av kommunen, men ska förvärvas av byggherren när planen vinner laga kraft.

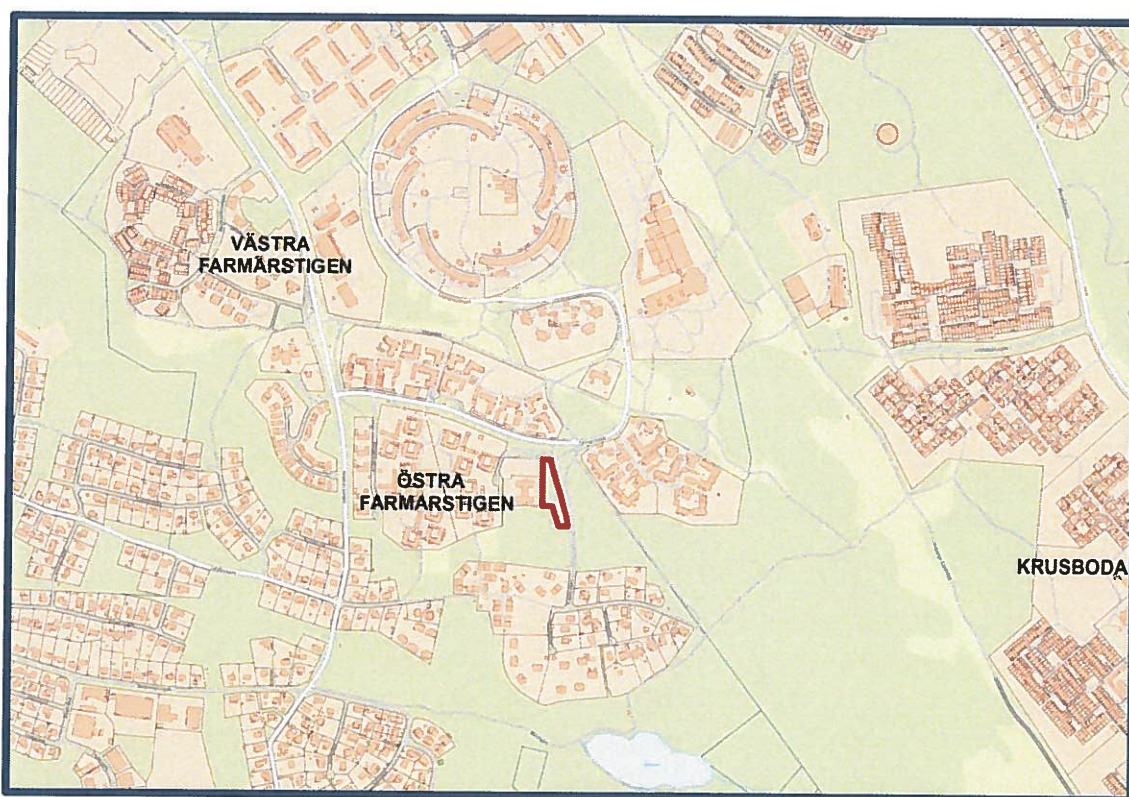
Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige antar ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby 4:1469.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kryddvägen, etapp 1

Del av fastigheten Näsby 4:1469
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget vid Kryddvägen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund.....	5
Syfte.....	6
Huvuddrag.....	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	8
Översiktsplan	8
Gällande planer	8
Förordnande enligt paragraf 113	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte).....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	10
Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities	10
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	11
Natur och landskapsbild	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Bebyggelse	13
Planbestämmelser.....	16
Gator och trafik.....	16
Parkering	17
Kollektivtrafik.....	18
Kulturmiljö	18
Fornlämningar	18
Service	18
Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp.....	19
Värme och el	19
Ledningar	20

Avfallshantering	20
Dagvatten.....	20
Miljö, hälsa och säkerhet.....	21
Radon.....	21
Förorenad mark.....	22
Risker och säkerhet.....	22
Buller	22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	23
Genomförande	23
Tidsplan för genomförande.....	23
Genomförandetid.....	23
Avtal	23
Organisatoriska frågor.....	24
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Fastighetsbildning.....	24
Ansökan	24
Tekniska frågor.....	24
VA-utbyggnad.....	24
El- och teleledningar	24
Fiber	24
Uppvärmning	24
Avfall.....	25
Ekonomiska frågor	25
Planavgift.....	25
Bygglov.....	25
Fastighetsbildning.....	25
Gatukostnader	25
Vatten och avlopp (VA).....	25
El	25
Tele	25
Fjärrvärme	25
Kvartersmark.....	25
Medverkande tjänstemän	26

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Förtätningstudie kring Kryddvägen, framtagen av Temagruppen (2014)
- Övergripande bullerutredning (ÅHA 2014)
- Kompletterande bullerutredning (ÅHA 2015)
- Geoteknisk översyn (Bjerking 2015)

Följande utredningar ska tas fram innan planens antagande:

- Dagvattenutredning

Plan- och bygglagen

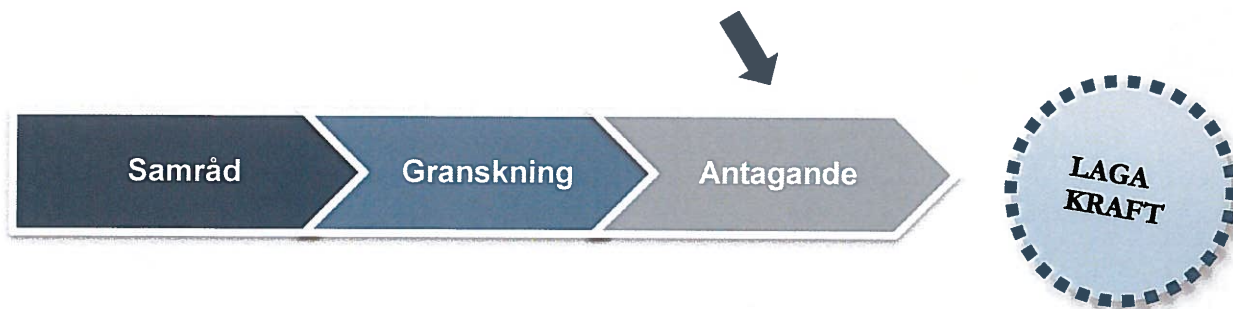
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), enligt dess lydelse före 2015-01-01

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i antagandeskedet. Efter samrådsskedet delades planen upp i tre etapper, varav aktuellt planförslag är etapp 1.



Tidplan

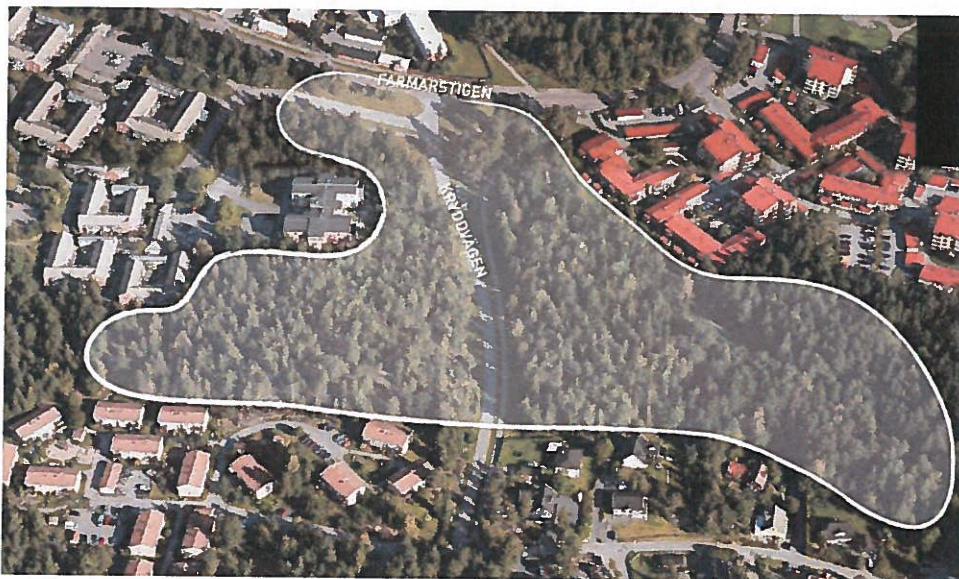
Skede	Tidpunkt
Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	Sept-oktober 2014
Granskning etapp 1	November 2015
Antagande etapp 1	Kvartal 2 2016
Laga kraft, etapp 1	Kvartal 2 2016

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

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Behovet av bostäder med blandade upplåtelseformer är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens översiktsplan från 2008. Ett område kring Kryddvägen finns utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse. Under 2013 hörde flera intressenter av sig samt kom med förslag till möjlig utveckling av området. Stadsbyggnadsavdelningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning/förtättningsstudie med konsult hjälp. Utifrån förtättningsförslaget har ett urval med förslag till fortsatt arbete gjorts och presenterats av stadsbyggnadsavdelningens för Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för utvecklingsområdet som pekats ut i översiktsplanen från 2008. Utifrån den förstudie som gjorts har sedan arbetet gått vidare med ett begränsat planområde, indelat i 3 etapper.

Förslaget till detaljplan utgår från resultatet i förtätningsstudien och samråddes som helhet. Efter samrådet har dock området delats upp i 3 etapper som ställs ut för granskning och antagande var för sig.

Syfte

Syftet med detaljplanen för Kryddvägen etapp 1 är att möjliggöra uppförandet av nya lägenhetshus och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom planområdet.

Huvuddrag

Det föreslagna planområdet är beläget väster om Kryddvägen och utgör etapp 1 i omvandlingen av området runt Kryddvägen till ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Området har tidigare varit på samråd tillsammans med etapp 2 och 3 i Kryddvägenområdet. Planerna ställdes ut på gemensamt samråd för att ta ett helhetsgrepp kring platsen och utreda dess relation till omgivningen. Nu har planerna delats upp för att kunna detaljstudera delområdena separat.

Området består idag av en trädbevuxen sluttning samt en gata. De delar av planområdet som består av naturmark planläggs för ny bostadsbebyggelse, parkering och gemensamma vistelsezoner och gatumarken planläggs även fortsättningsvis som gata. Bebyggelsen ska i största möjliga mån anpassas efter platsens förutsättningar och topografi. Kryddvägen ska utvecklas till en gata av mer stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gaturummet. Säkra infarts- och trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt, främst i form av gång och cykel, ska anordnas.

En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. För att uppnå detta ska detaljplanearbetet utgå från vissa aspekter i den så kallade BREEAM Communities-certifiering som använts i det övergripande planeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum (läs mer på s. 10).

Området är belagt med ett s.k. §113-förordnande enligt gamla byggnadslagen, BL (1947:385). Detta behöver upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Upphävandet ska kommuniceras med alla sakägare inom den gällande byggnadsplan som berörs av pågående planläggning, vilket görs i samband med granskning.

Behovsbedömning

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

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN. Behovsbedömning för hela Kryddvägenområdet i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Aktuell plan utgörs av delområdet väster om Kryddvägen, samt del av Kryddvägen. Området ligger söder om Farnarstigen och öster om äldreboendet Basilikan, i kommundelen Bollmora. Planområdet gränsar i dagsläget till naturmark åt alla håll. Marken på andra sidan Kryddvägen utgör dock etapp 2 i Kryddvägen området och planeras också för nya bostäder. Naturmarken ansluter i öster till det större naturområde som gränsar till Wättinge Gårdväg och Krusboda.



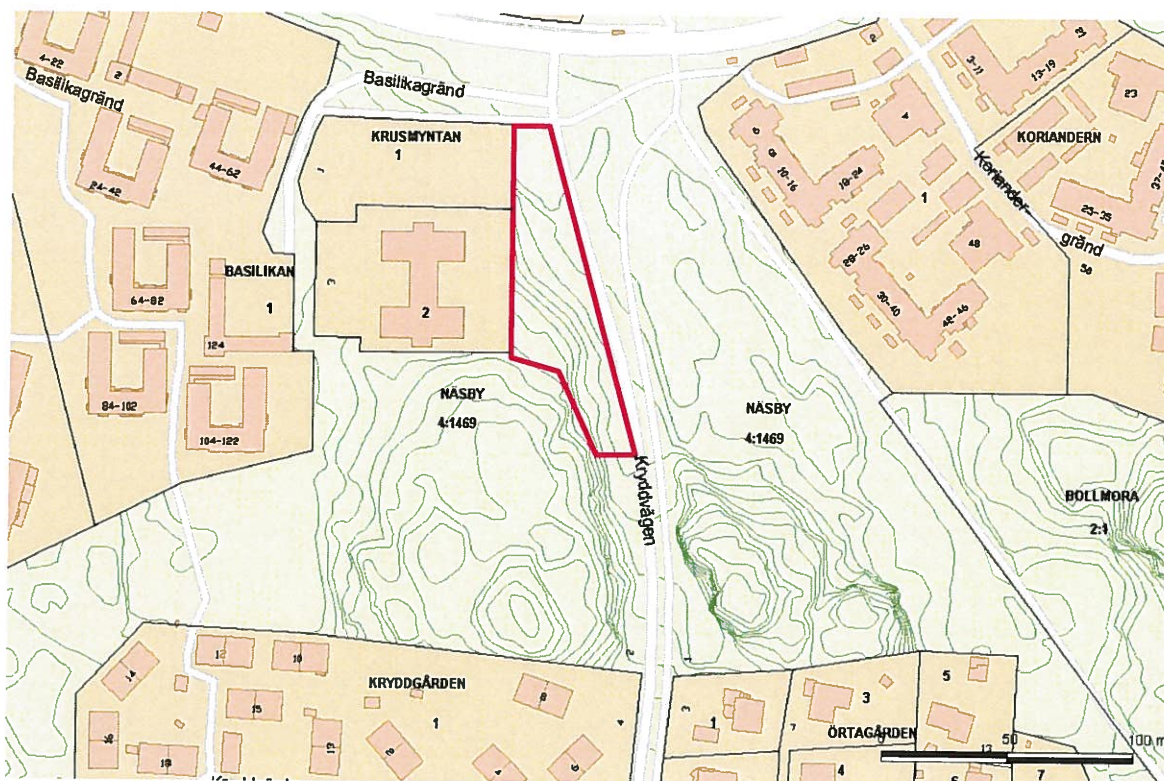
Flygbild över planområdets ungefärliga utbredning sett från söder.

Areal

Planområdet har en yta om ca 3 200 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Näsby 4:1469, som är kommunägd.



Berörd del av kommunens fastighet Näsby 4:1469.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens gällande översiktsplan från 2008 som område för tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan nr 230, ”Del av Barnsjöområdet” (fastställd 1990-02-01) till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. I detaljplanen är planområdet planlagt som naturmark.

Gällande detaljplans genomförandetid har löpt ut och en ny detaljplan kan därmed upprättas.



Planområdet är idag planlagt som naturmark (utsnitt ur plan nr. 230)

Förordnande enligt paragraf 113

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt den gamla byggnadslagen, BL (1947:385), utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § byggnadslagen att ägare till exploateringsfastigheter, skulle upplåta all obebyggd mark inom fastigheten som var planlagd som väg eller annan allmän plats i byggnadsplanen utan ersättning. För att sådan mark ska kunna planläggas som kvartersmark (exempelvis bostäder) måste förordnandet upphävas av länsstyrelsen. Först måste dock upphävandet samrådas med alla sakägare (boende inom den gamla byggnadsplanen), vilket i aktuell plan görs i samband med plangranskning.

För aktuell mark är det detaljplan 57 för Kumla Trädgårdsstad, Njupkärrsområdet och detaljplan 58 för Trädgårdsstad s.k. Bansjöområdet som är belagda med förordnandet då detta inte upphävdes i samband med planläggning av gällande plan (230, Del av Bansjöområdet).

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den exploateringsutredning/förtätningsstudie som tagits fram för området. I denna landskapsanalys pekas viktiga stråk och kopplingar (inom och till Kryddvägenområdet), värdefull natur och intressanta målpunkter ut. Planförslaget anpassas efter områdets förutsättningar genom bl.a. suterränglösning och vegetationsklädda tak.

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk genom området. Öster om Kryddvägen löper ett promenad-/cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar samman området

med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Väster om Kryddvägen föreslås Basilikagränd förlängas till ett stråk i nord-sydlig riktning. Planförslaget innebär att den kommande bebyggelsen ska förhålla sig till dessa stråk och på detta sätt ta hänsyn till den branta topografin som präglar planområdets direkta närhet (två bergsknallar i öst-västlig riktning).

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader samt hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. För att förbättra fördröjningen av dagvatten inom området ska vattnet omhändertas lokalt (LOD) och alla nya byggnader förses med vegetationsklädda tak. Parkeringsytor och dylikt ska även göras genomsläppliga för att förbättra infiltrationen. En separat dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet för att utreda konsekvenserna av förslaget och föreslå åtgärder för att förbättra situationen. Utredningen ska vara klar innan detaljplanens antagande och planen ska följa rekommendationerna i denna.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. För att minska effekten av detta hålls parkeringstalet lågt och alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik uppmuntras.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

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

Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Fler hårdgjorda ytor innebär större belastning på Albysjön men kommunens bedömning är att erforderliga åtgärder i form av vattenrening inte kommer att innebära någon försämring av Albysjöns värden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömning i sin helhet finns att läsa på Tyresös Samhällsbyggnadsförvaltning.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska BREEAM Communities-konceptet. Det handlar om ett poängsättningssystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum fokuserar denna detaljplan på följande aspekter: Dialog och engagemang (en öppen samrådsaktivitet hölls gemensamt för de tre etapperna i september 2014);

Grön infrastruktur (odlingsmöjligheter m.m.); Hållbara byggnader (fjärrvärme bl.a.); Omhändertagande av dagvatten (gröna tak etc.) samt cykelvägnät och koldioxidutsläpp från transporter (fokus på cykel och kollektivtrafik samt lågt p-tal). Läs mer i den behovsbedömning som hör till hela Kryddvägenområdet samt det etappspecifika kvalitetsprogrammet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av en trädbevuxen sluttning samt del av Kryddvägen. Vegetationen karaktäriseras av blandskog med berg i dagen.

Planområdet är oexploaterat och ingår i en spridningskorridor för djur och växter. Planområdet används inte för rekreativa syften, annat än utblick, på grund av sin kupering och närhet till andra rekreationsområden.



Bevarandevärd karaktäristisk bergknalle med blandad vegetation i anslutning till (söder om) planområdet.

Planförslag och konsekvenser

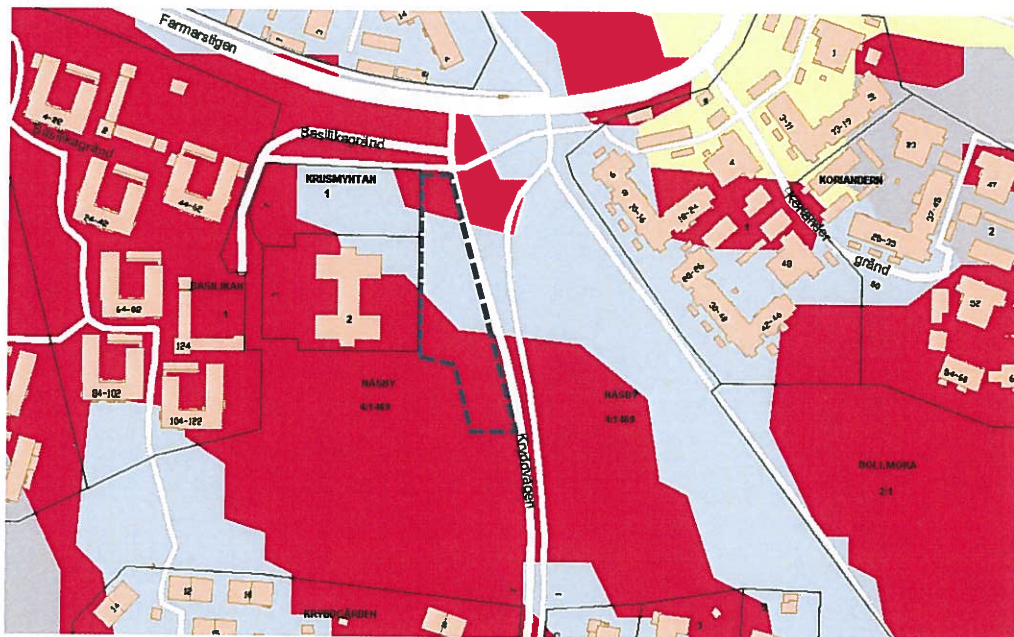
Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar (topografi, intilliggande natur osv.) och att ny design och arkitektur håller en hög nivå som bildar en helhetsverkan med

övriga Kryddvägenområdet. Detta säkerställs i det kvalitetsprogram som kopplas till förslaget genom exploateringsavtalet.

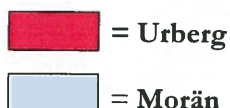
Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet har generellt goda geotekniska grundförutsättningar. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av ett tunt lager morän ovanpå urberg. Ytblock och berg i dagen förekommer ställvis inom planområdet.



Översiktlig karta över planrådets geotekniska förutsättningar (jordarter)



Inför granskning har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts, enligt vilken det inte bedöms förekomma några generella stabilitetsproblem inom området. Några stabilitetsproblem bedöms inte heller bli aktuella för planerade konstruktioner.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området och anpassas till terrängens höjdförhållanden genom suterränglösning för att undvika onödig sprängning bland annat.

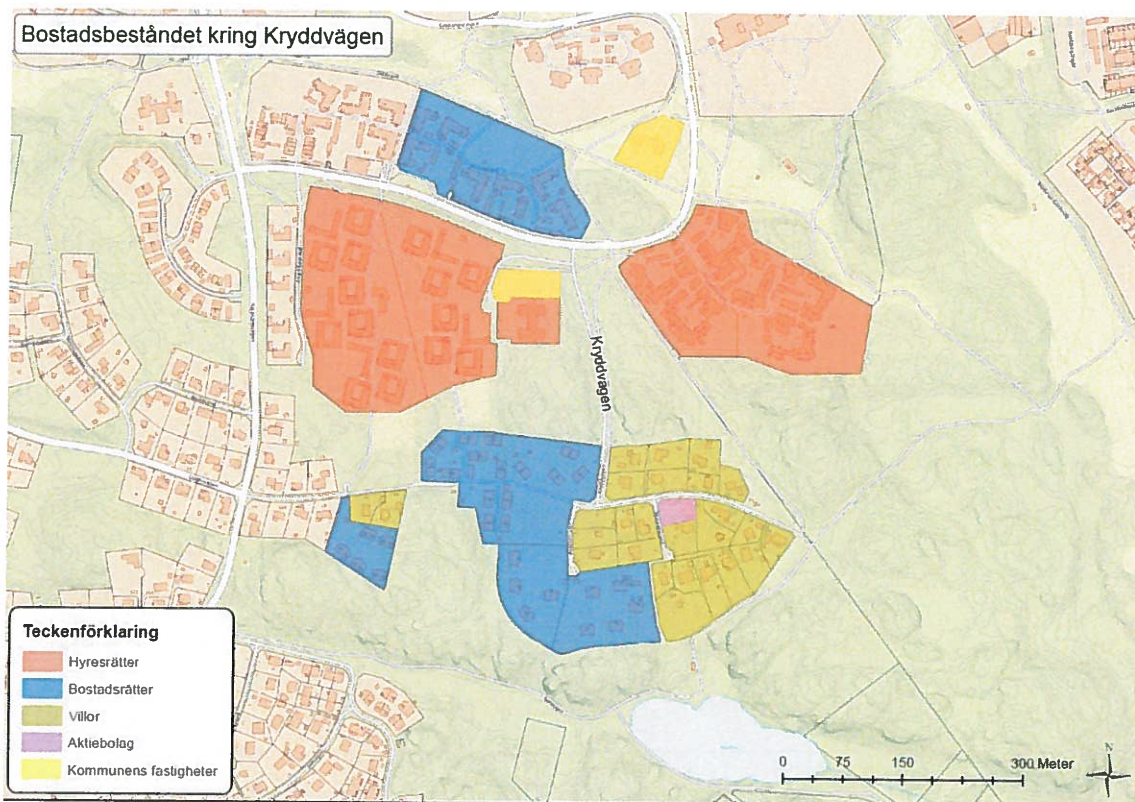
Byggnader föreslås grundläggas på plattor eller plintar direkt på avschaktat berg, packad sprängbotten eller packad fyllning. Förekommande fyllning, mull- eller finjord schaktas bort före grundläggning. Rensning av ytblock ska ske ovanför planerade slänter

Inför byggnation bör riskutredning och kompletterande undersökningar av jorddjup utföras.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet i dagsläget. Omkringliggande bebyggelse är varierad. På bilden nedan visas hur bostadsbeståndet i anslutning till planområdet ser ut. Läs mer om den omkringliggande bebyggelsen i den förtätningsstudie som tagits fram inför planarbetet.

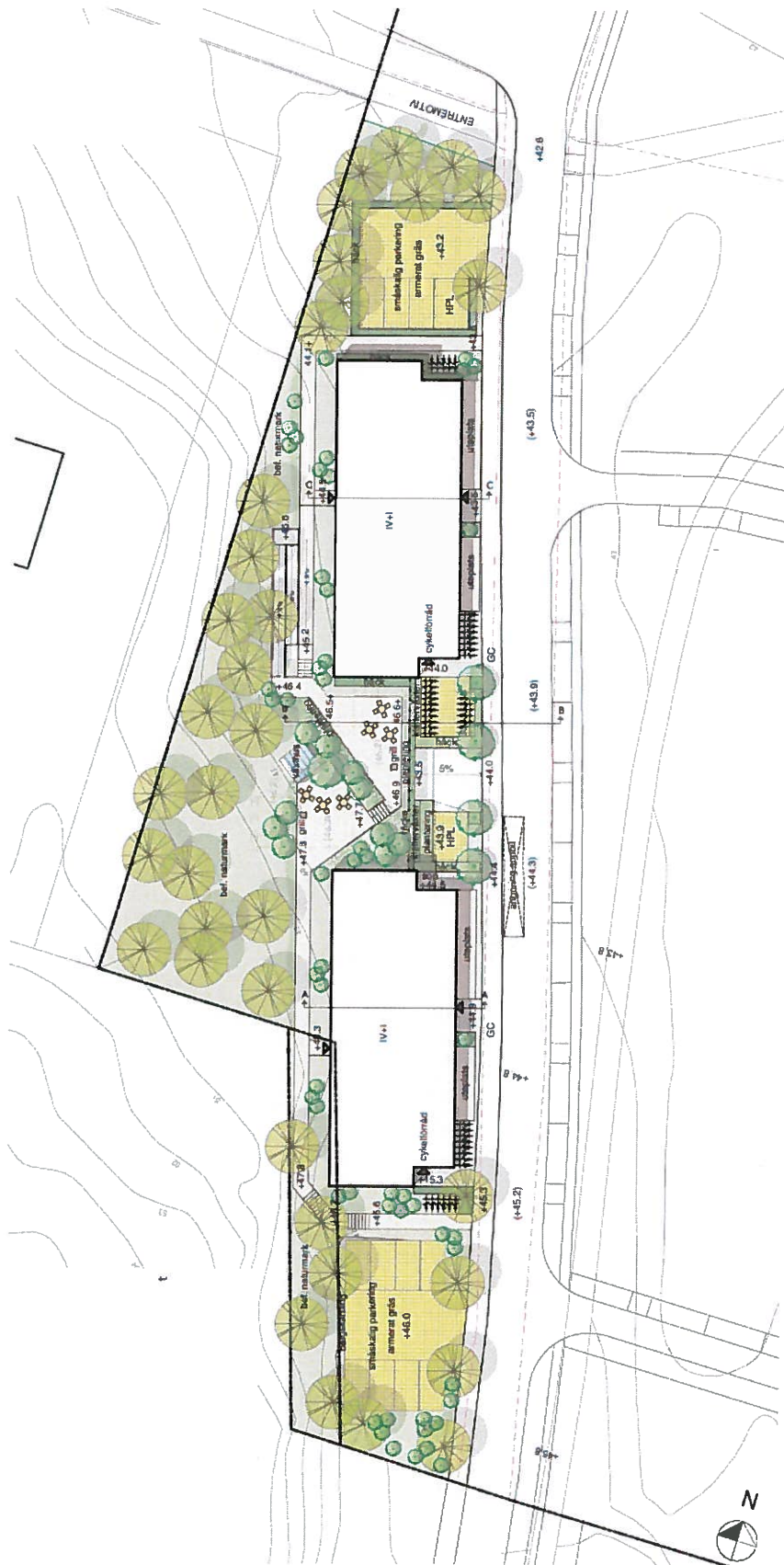


Bostadsbeståndet i anslutning till planområdet är blandat.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom området. Exploateringsutredningen av Kryddvägenområdet, som ligger till grund för förslaget, bygger på att allmänna stråk accentueras och att högre exploatering samlas längs Kryddvägen och Farmarstigen och trappas ner runt om. Husen ska samspela med gaturummet så att gatan får en mer urban karaktär, med entréer och fönster mot gatan i bottenvåningen bland annat. Husen ges även en indragen takvåning, för att ge ett nättare intryck från gatan.

Aktuell etapp utgörs av två 5-våningshus med lägenheter samt tillhörande parkeringsytor norr, söder samt mellan husen. Husen har fyra våningar närmast gatan och en indragen femte våning under tak med snedställd nock. Under nocken göms teknikutrymmen för bland annat hiss och ventilation. Det planerade fasadmaterialet är plåt i en varm nyans med variation i form av horisontala band. Balkongfronterna görs genomskiktiga för ett ökat samspel med gatan, vilket är särskilt viktigt i den nedersta våningen där balkongen ligger strax över gatunivån. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå för att bättre samspela med sina omgivningar.

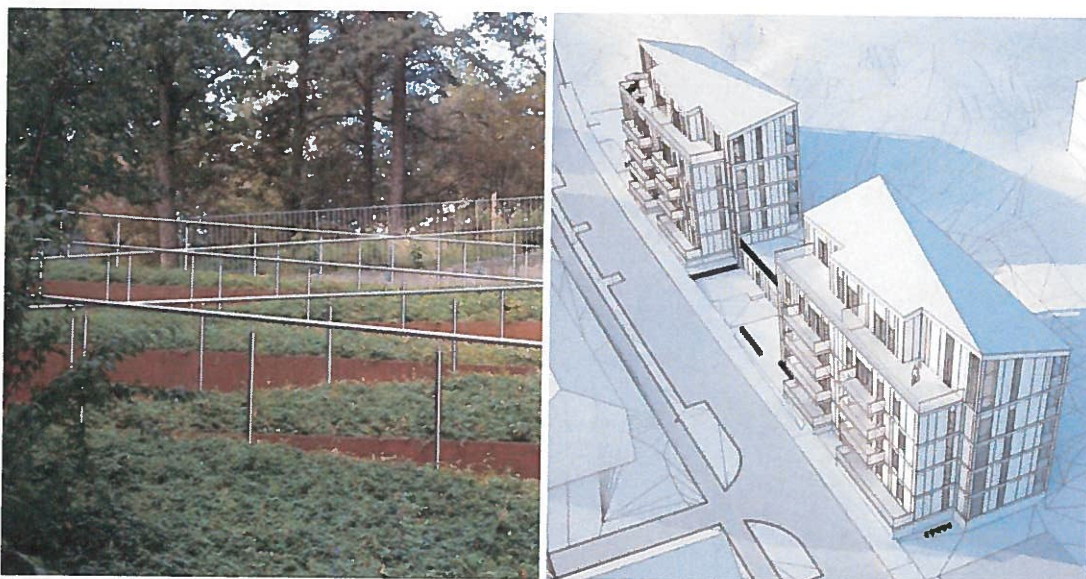


Situationsplan över den nya bebyggelsen, sedd från söder. Illustration ÅWL arkitekter



Planerad ny bebyggelse sedd från söder.

Den nya bebyggelsen ska även förhålla sig till områdets branta topografi och för att undvika för stora ingrepp i terrängen ska husen placeras med suterräng. Även kringytorna ska anpassas till områdets kupering i mesta möjliga mån, för att bättre smälta in i omgivningarna. Bland annat förläggs parkeringsgaraget i en suterrängvåning mellan huskropparna och gemensam uteplats placeras ovanpå.



T.v. Exempel på terränganpassad anläggning ur kvalitetsprogrammet. T.h. huskropparna sedda från nordöst, med garaget emellan.

Det ställs höga krav på den nya bebyggelsens gestaltning. Dessa krav kopplas till planen genom ett kvalitetsprogram, där ramarna för områdets utformning slås fast. I Kvalitetsprogrammet anges bland annat fasadmateriell, markbeläggning, utemöblering m.m. För en mer detaljerad beskrivning av områdets gestaltning, se kvalitetsprogrammet (separat dokument).

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder. Syftar till att möjliggöra uppförande av bostadshus med tillhörande parkering.
I-VI	Högsta höjd för bebyggelse är sex våningar. Mot gata ska bebyggelsen upplevas som fyra våningar, vilket innebär att de översta våningarna ska vara indragen. I våning sex får endast teknikrum inrymmas.
<<+48,0>> - <<+64.0>>	Den högsta totalhöjd ovanför markens nollplan som bebyggelsen får uppföras till.
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas. Undantag görs för tak till cykelparkering samt växthus.
f₁	Bostadshusens tak ska vara vegetationsklädda, med sedum eller dylikt.
b₁	Garagebyggnadens tak ska utföras med planterbart bjälklag så att gemensam uteplats kan anordnas ovanpå.
För att undvika att lägenheterna blir bullerstörda ska bebyggelsen utformas så att: ·minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, ·bostad med uteplats för vilken de rekommenderade riktvärdena överskrids ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivåerna inte överskrider 70 dB(A) maximal ljudnivå.	

Gator och trafik

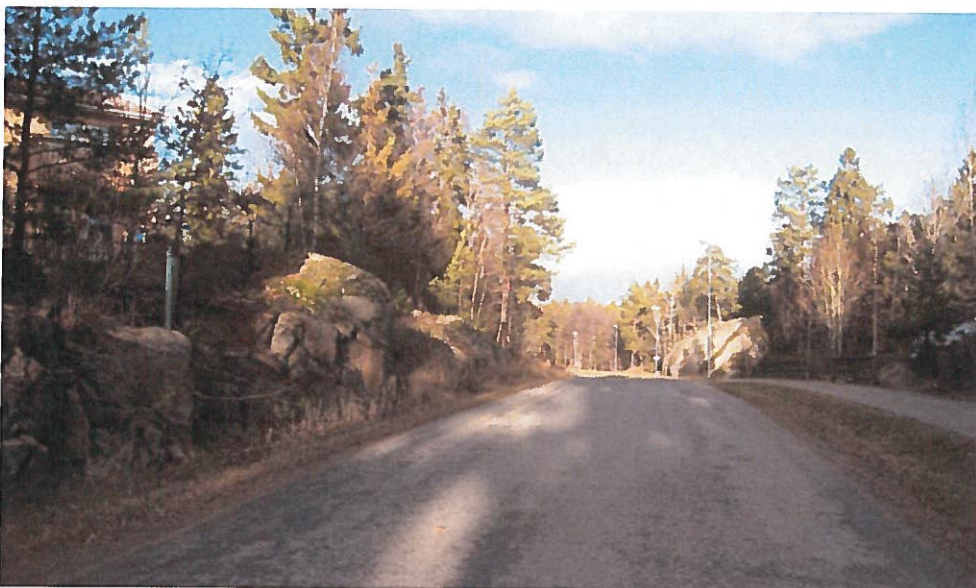
Nulägesbeskrivning

Området angörs från norr via Farmarstigen som är en relativt trafikerad huvudgata med blandad trafik (inkl. kollektivtrafik).

Genom planområdet löper Kryddvägen, en lokalgata med landsvägskarakter och separerad gång- och cykelväg, som trafikförsörjer villaområdet och flerbostadshusen vid Peppargränd söder om området. Vägen kan upplevas som relativt trafiksäker men otrygg, främst kvällstid, eftersom varken privatbostäder eller verksamheter ligger utmed den.

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk genom området. Öster om Kryddvägen löper ett promenad/cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar samman området med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Väster om gång- och cykelvägen (utanför planområdet) löper en gång- och cykelväg som knyter samman bostadsområdet vid Basilikagränd med bostäderna vid Kryddgården.

I samband med genomförandet av efterföljande etapper i Kryddvägenområdet kommer Kryddvägen att breddas och byggas om. Målsättningen är att skapa en trafiksäker gata med gestaltning av hög kvalitet. Gatan förses med gångbanor på båda sidor samt kantstensparkering längs gatans östra sida och cykelbana.



Kryddvägen, vy mot norr. Gång- och cykelvägen syns till höger i bild.

Planförslag och konsekvenser

Kryddvägen ska utvecklas till en gata av mer stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gatan. Gaturummet ska gestaltas och belysas för att upplevas som välkomnande, tryggt och säkert. Infarter till parkeringarna ska lösas på ett trafiksäkert sätt, där gång- och cykeltrafikanter är prioriterade.

Entrén till området ska förstärkas och förmedla en positiv bild av områdets karaktär till besökare.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns ingen befintlig parkering inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Parkering ska lösas inom egen kvartersmark. Markparkering anordnas norr och söder om de planerade husen. Parkeringarna utformas med stor hänsyn till gestaltning och dagvattenhantering för att göra ett så litet visuellt och ekologiskt avtryck som möjligt. Mellan husen förläggs ett garage i en våning, med gemensam vistelseyta ovanpå samt gröna väggar för att bättre smälta in i omgivningarna.

En parkeringsnorm har tagits fram för planområdet och hålls på en låg nivå för att uppmuntra miljövänligt resande. P-normen har satts till 0,8 för stora lägenheter (3 rok. eller större) och 0,5 för små lägenheter (1-2 rok). Närheten till kollektivtrafik och service gör att bilandvändandet kan hållas lågt. Åtgärder som minskar bilandvändandet ska främjas, som cykelparkering bland annat. Totalt planeras ca 95 cykelparkeringsplatser varav ca hälften i glasade cykelrum i bottenvåningen och hälften utomhus i anslutning till husen.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik, främst i form av stombuss 872 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum. Närmaste busshållplats, Koriandergränd, ligger ca 150 meter från planområdets mitt, och kan nå trafiksäkert.

Planförslag och konsekvenser

Det anses positivt att planera bostäder i goda kollektivtrafikslägen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning skulle påträffa lämningar som tidigare varit okända föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Kommersiell och social service

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 1500 meter från Tyresö centrum och 2000 meter från Trollbäckens centrum. Platserna har ett rikt utbud av kommersiell och social service. Ca 400 meter från planområdet, vid Kanelgränd, finns matvarubutik och kiosk.

Unga och äldre

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor. Närmaste förskola är Kardemumman med ett avstånd om ca 300 meter. Tyresö Gymnasium är beläget mindre än 500 meter från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldreboendet Krusmyntan, beläget på Basilikagränd.



Äldreboendet Krusmyntan skymtar mellan träden. Bild från Kryddvägen.

Idrott, kultur och rekreation

Närmsta idrottsanläggning är Wättingehallen (ca 500 meter) samt Trollbäckens IP (ca 900 m). I Tyresö centrum finns simhall, ishall, skatepark och gym samt bibliotek, biograf och kulturskola bland annat

Utbudet av rekreationsområden i närområdet är mkt stort, bland annat finns ett elljusspår sydost om planområdet och sjön Barnsjön på 500 meters avstånd. I närheten finns också grönområdet Wättingestråket, som mynnar i Tyresö stadspark. Ca 2 km söder om planområdet ligger även Tyresta naturreservat.

Planförslag och konsekvenser

Det anses positivt att planera bostäder i goda service- och rekreationslägen. Nya invånare kan även bidra till ett ökat serviceunderlag för framtida etableringar.

Teknisk försörjning

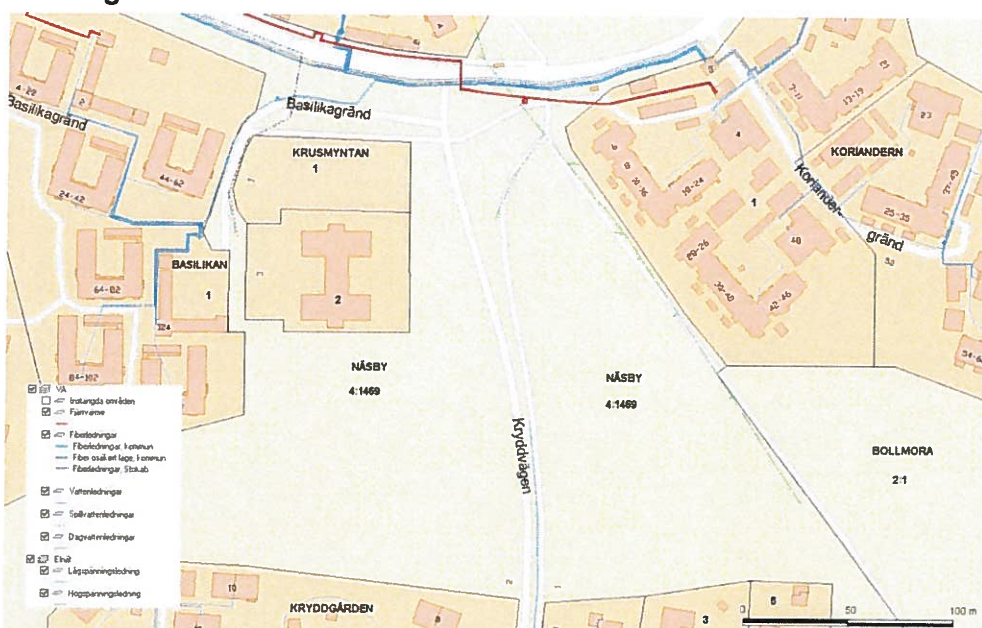
Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Farmarstigen.

Ledningar



Bilden visar ledningar (fjärrvärme, fiber, vatten och el) inom och i anslutning till området.

Avfallshantering

Nulägesbeskrivning

Den återvinningsstation som idag finns i anslutning till planområdet ska flyttas och ny lokalisering är förlagd vid infarten till Basilikagränd norr om området, på gångavstånd från planerad bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen förses med ett soprum i bottenvåningen där källsortering är möjlig. Soprummet är inom 40 meters avstånd från husens entréer, och inom 10 meter från parkerande sopbil.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till största del av naturmark med god förmåga att ta hand om dagvatten. Inga kända problem med översvämningar eller vattensjuka områden är uppmärksammade eller kända i dagsläget.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200. Vid senaste mätning nådde Albysjön nivån måttlig ekologisk och kemisk status. Kalvfjärden är klassad som måttlig ekologisk status men kemisk status uppnår ej god.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k.

Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintligt grönområde med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, hårdgjord kringyta (parkering) och trottoar. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. En separat dagvattenutredning redovisar konsekvenserna av förslaget och föreslår åtgärder för att förbättra situationen. För att minska effekten av den ökade andelen hårdgjord yta och fördröja dagvattnet planeras all bebyggelse inom planområdet få vegetationsklädda tak bland annat. Kringytorna planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), och görs genomsläppliga i mesta möjliga mån för att förbättra infiltrationen. Bland annat planeras parkeringsytorna få så kallat armerat gräs.

Principen för avvattning är att leda dagvatten via markförlagda ledningar till underjordiska fördröjningsmagasin inom planområdet för att sedan leda ut vattnet till planerad dagvattenledning i Kryddvägen. Anslutning kan ske till planerad dagvattenledning i Kryddvägen via två punkter, eller i tre punkter. Takavvattning sker genom stuprör och leds till underjordiska fördröjningsmagasin via markförlagda ledningar. Avvattning av mark sker med fall mot brunnar och acodräntrännor som leder vattnet till underjordiska fördröjningsmagasin via markförlagda ledningar



Exempel på dagvattenförbättrande åtgärder. T.v. Parkeringsplats med s.k. armerat gräs och t.h. sedumklädda tak.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Området består av tidigare naturmark och det finns inga indikationer på att marken skulle innehålla föroreningar.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från Farmarstigen samt i viss utsträckning även från Kryddvägen enligt den generella bullerutredning som tagits fram för hela Kryddvägenområdet.

Planförslag och konsekvenser

En kompletterande bullerutredning har tagits fram inför granskning, för att utreda bullersituationen för de framtida bostäderna inom etapp 1. Utredningen visar att fasaderna mot Kryddvägen får ekvivalentnivåer över 55 dB(A), men inte överstigande 60 dB(A). Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan lägenheter få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen (Avstegsfall B) och bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Mot övriga fasader kan riksdagens riktvärde om högst 55 dB(A) innehållas vid alla boningsrum.

Föreslagen lösning är så kallade tysta balkonger, vilket innebär minst 1,4 meters bredd, täta balkongfronter och ljudabsorbenter i balkongtaket. Alternativa lösningar för att uppnå godkända nivåer kunde varit genomgående lägenhetsplanlösningar, eller lägenheter under 35 kvm (för vilka avstegsreglerna är generösare och buller vid fasad får uppgå till högst 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Utredningen föreslår följande detaljplanekrav:

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna

- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Kraven har lagts till på plankartan, något omformulerade.

Brand

För att klara utrymningskraven vid eventuell brand görs inga lägenheter som vetter mot baksidan (bort från Kryddvägen) enkelsidiga, eftersom dessa då inte skulle kunna nås med stegbil.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Tidsplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 2, 2016
Byggstart (kvarteretsmark)	Kvartal 2, 2016

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

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

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och byggherrarna för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Markanvisningsavtal kommer att upprättats mellan kommunen och byggherrarna där marköverlåtelse och ansvarsfördelning regleras. Till markanvisningsavtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa att bebyggelsen på kvarteretsmark innehåller de kvalitéer som presenterats.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen gränsar till allmän plats, vilken Tyresö kommun är huvudman för. Kommunen ansvarar för drift- och underhåll av park, gator samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningarna.

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

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun. Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning, exempelvis, avstyckning från Näsby 4:1469 enligt detaljplan inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av exploatören i enlighet med markanvisningsavtalet. Fastighetsbildningen kan färdigställas först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande, i enlighet med markanvisningsavtal.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om ny bildning av fastighet inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. VA-ledningar kommer att byggas ut. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark anläggs och förvaltas av fastighetsägaren.

El- och teleledningar

Befintliga elledningar finns idag längs Farmarstigen. El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.öppenfiber.se.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Källsortering av sopor och avfall ska vara möjlig.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplan. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Planprocessen ska utreda om fastighetsbildning krävs.

Gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i markanvisningsavtalet.

Vatten och avlopp (VA)

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

EI

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

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta: Telia Sonera AB, telefon 90 200. I största utsträckning ska befintliga teleanläggningar behållas i nuvarande läge men vid en eventuell flytt/förändringar av dessa så ska det bekostas av den part som initierar åtgärden.

Fjärrvärme

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

Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Carolin Andersson	Planarkitekt (projektledare)
Hanna Fürstenberg Danielson	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Häll	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Markus Matthews	Projektör
Johan Forsberg	Bygglov

Bilaga 1:

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras inför antagandet.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.

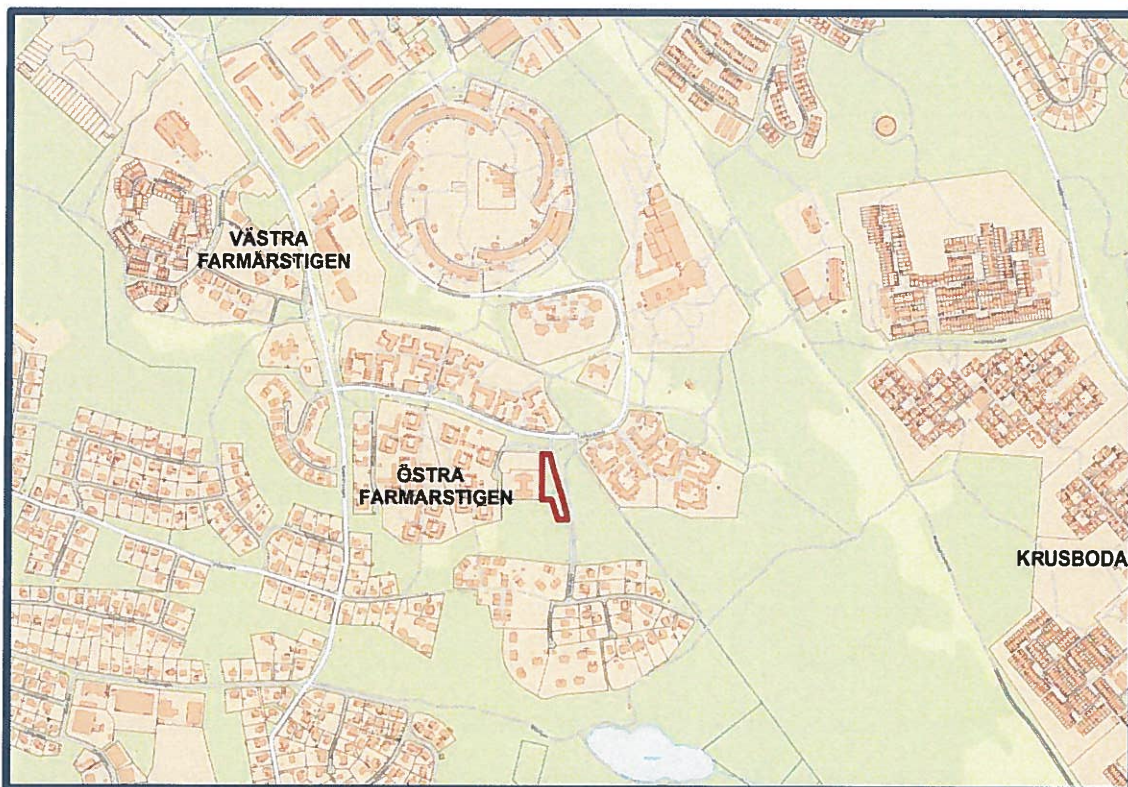
Detaljplan för

KRYDDVÄGEN, ETAPP 1

Del av fastigheterna Näsby 4:1469

Tyresö kommun, Stockholms län

Granskningsutlåtande



Planområdet är beläget vid Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Innehåll

Granskningsutlåtande	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅD OCH GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen ...	4
Lista över yttranden.....	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	4
Enskilda som bedöms som sakägare	9
Övriga enskilda	9

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom planområdet.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), med dess lydelse innan 2015-01-01.

OM SAMRÅD OCH GRANSKNING

Sammanfattning

Detaljplanen var på samråd 9-30 september 2014, som en del av Kryddvägenområdet. Sammanlagt kom då 18 yttranden in. Under den s.k. öppna samrådsaktiviteten lämnades även 36 enkäter in.

Efter samrådet delades planområdet upp i tre etapper och plangranskning för aktuell del, etapp 1, ägde rum 17 november – 8 december 2015. Granskningen annonserades i både Dagens Nyheter och lokaltidningen Mitt i Tyresö den 17 november 2015, tillsammans med samrådet över upphävandet av det § 113-förordnande som belastar planområdet. Under granskningen kom 11 yttranden in, av dessa var 10 från remissinstanser och 1 från en närboende.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Under samrådet önskade remissinstanserna att vissa förutsättningar skulle beskrivas närmare. Flera närboende samt Naturskyddsföreningen önskade att mer naturmark skulle bevaras. Hyresgästföreningen önskade även att lägenheterna blir små och upplåts som hyresrätter bland annat.

Inga närboende inom sakägarkretsen har under granskningen lämnat något yttrande. Från övrig enskild person har synpunkt inkommit avseende parkeringsplatser, som anses vara för få, och hur framkomligheten kan påverkas av detta om platserna är för få och bilar istället ställer sig fel. Personen framför även att någon form av servering eller restaurang hade varit önskvärd i området för att stärka samverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet

Efter samrådet togs en översiktlig geoteknisk utredning samt en kompletterande bullerutredning av planområdet fram i enlighet med remissinstansernas yttranden.

Ändringar i planen efter samrådet:

- Planområdet har delats in i etapper och planhandlingarna har ändrats till att bara gälla etapp 1
- Planhandlingarna har skärpts, med bland annat nya krav på bulleråtgärder och nya utformningsbestämmelser.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen

Efter granskningen har en ny dagvattenutredning tagits fram, vars krav ska efterföljas i planen.

Ändringar i planen efter granskningen:

Planhandlingarna har förtydligats med avseende på geoteknik, dagvatten, samt att höjdsättningen för garage har justerats från 47,5 till 48,0 på plankartan.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Vattenfall Eldistribution AB	2015-11-20	Ingen erinran
2. Trafikverket	2015-11-26	Ingen erinran
3. Trafikförvaltningen, SLL	2015-12-01	Ingen erinran
4. Södertörns Brandförsvarsförbund	2015-12-02	Ingen erinran
5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-12-07	Synpunkt
6. Statens Geotekniska Institut, SGI	2014-12-07	Synpunkt
7. Lantmäteriet	2015-12-08	Ingen erinran
8. Länsstyrelsen Stockholm	2015-12-08	Ingen erinran
Intresseorganisationer		
9. Förpacknings- och tidningsinsamligen, FTI	2015-12-04	Synpunkt
10. Naturskyddsföreningen Tyresö	2015-12-08	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
-	-	-
Övriga enskilda		
11. Boende Odlingslotten 15	2015-11-18	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

5. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Markradonundersökning bör utföras och grundläggningsmetod bör väljas efter resultatet. Radonskyddande grundläggning bör vara lägsta radonskyddsklass.
2. Platser där el-fordon kan laddas bör framgå av planen.

3. Planerad dagvattenutredning bör beräkna ökningen av avrinnande dagvatten och ange hur ökningen kan omhändetas lokalt inom planområdet. Uppläggningsplatser för snö med planerad avrinning och omhändertagande bör finnas.
4. Byggnaderna bör vara energieffektiva, ex att tak konstrueras så att de kan förses med solceller i lämplig vinkel.
5. Kompensationsåtgärder bör vidtas eftersom en spridningskorridor för växter och djur minskas. Sådana åtgärder kan vara att anlägga vegetationstak, gröna väggar eller att hårdgjorda ytor utförs som armerat gräs.

Svar: Kommunen har beaktat Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds synpunkter enligt nedan.

1 Erforderliga markundersökningar ska göras.

2 Det finns inte stöd i PBL för att reglera laddplats för el-fordon dock är byggherren positiv till att tillskapa laddplatser för elbilar.

3 En dagvattenutredning har gjorts efter granskning där det framgår hur man avser lösa hanteringen av dagvatten inom planområdet.

4 Man har jobbat med så kallad grön design i projektet genom att byggnaderna får vegetationsbeklädda tak. Solceller har inte varit en del av lösningen i det här specifika fallet.

5 Byggnaderna avses förses med vegetationsbeklädda tak

6. Synpunkt från Statens Geotekniska Institut, SGI

Planområdet är beläget väster om Kryddvägen, söder om Basilikagränd. Jämfört med samrådshandling augusti 2014 som beaktats i SGI:s yttrande 2014-09-26 har området minskats ner. SGI:s rekommendation i yttrandet att fortsätta planarbetet med en besiktning och kartering av området har utförts och redovisats i handling. Av framgår att rensning av ytblock ska ske ovanför planerade slänter. Det bör förtydligas i geoteknisk och bergteknisk PM, förslagsvis på ritning, inom vilka områden risk för nedfall av ytblock föreligger. Observera att det kan finnas områden utanför planområdet där detta är aktuellt. Även dessa områden kan påverka planområdet. Om rensning av ytblock erfordras, skall detta säkerställas i plankartan. SGI anser vidare att en bergteknisk utredning för detaljplan skall utreda alla de förutsättningar som planen medger. Det skall alltså framgå om och var bergschakt erfordras.

Av utredningen framgår vidare att sprickkartering av berg bör utföras inför kravställning på bergschakt och bedömning av eventuellt behov av bergförstärkning. SGI delar denna bedömning. Det ska säkerställas i planhandlingarna att besiktning av permanent bergskärning utförs, när detta skall ske samt att erforderliga förstärkningsåtgärder vidtas. Bjerking rekommenderar att en riskanalys upprättas före entreprenadarbetenas start. SGI delar denna rekommendation. Sammanfattningsvis ser SGI från geotekniska säkerhetsfrågor att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående synpunkter beaktas

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planskedet.

Intresseorganisationer

9. Synpunkt från Förpacknings- och tidningsinsamligen, FTI

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen har inget att invända mot detaljplanen under

förutsättning att ersättningsplatsen för befintlig återvinningsstation vid Kryddvägen kan garanteras.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet.

10. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Det undergräver den demokratiska processen om medborgarnas inflytande över planarbetet minskar och deras möjligheter att yttra sig beskär. Det är mycket olyckligt om kommunen som i detta fall först i ett samråd har presenterat en schematisk detaljplan för hela området aug 2014 för att nu direkt utarbeta en granskningshandling okt 2015 för ett delområde. Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. I informationsbladet till granskningskedet står "Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras". För att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen bör planområdet, för etapp 1, först genomgå ett nytt SAMRÅD. Se "Dialog och engagemang" i BREEAM.

Det föreslagna planområdet är osedvanligt olämpligt att bebygga både ur topografisk och ekologisk synpunkt. Dessutom är området planlagt som Naturmark i gällande detaljplan (nr 230 feb. 1990), ingår i ett sammanhängande grönområde söder om planområdet och är en viktig spridningskorridor för växter och djur. Planområdet utgör en viktig koppling mellan Granängsringens grönstrukturer och Farnmarstigens kilområde (7) och har dessutom en ogynnsam topografi. Därför bör inte området bebyggas. *Områden som detta är avgörande för att binda samman de gröna värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk och upprätthålla ekologiska spridningsamband.* I planbeskrivning står bla "att området ingår i en spridningskorridor för djur och växter" och "att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapbild". Till skillnad från planbeskrivningens påstående anser Naturskyddsföreningen därför att detaljplanen medför skada på ekologiskt känsliga områden. Planområdet är ett viktigt närmaturområde för de boende, äldreboendet Krusmyntan och förskolan Kardemumman (se barnens närmatur feb. 2011) som blir ännu viktigare när andra grönområden i närheten exploateras i samband med etapperna 2 och 3.

De mest tätbefolkade delarna av kommunen har störst behov av närmatur. Tex Granängsringen där planer finns att bebygga stora delar av omgivande naturområden. ÄNDÅ PLANERAR KOMMUNEN ATT BYGGA PÅ FÖRESLAGET OMRÅDE.

Den ogynnsamma topografin innebär bla. mycket stora ingrepp i naturen med omfattande bergs-schakter samtidigt som merparten av lägenheterna och bostadsgården som skapas kommer att få tveksamma solljusförhållanden.

ATT SKAPA DÅLIGA BOSTÄDER PÅ BEKOSTNAD AV VIKTIG NATURMARK ÄR INTE FÖRENLIGT MED GOD HUSHÅLLNING.

Naturskyddsföreningen delar inte kommunens åsikt, enligt Samrådsredogörelsen, att man kan ersätta ett känsligt ekologiskt område genom att spara ett annat lika känsligt område.

Förtättningsstudien/exploateringsutredningen med landskapsanalys, från TEMA gruppen 140111, är endast gjord med utgångspunkt från ett lokalt perspektiv utan hänsyn till de ekologiska sambanden med omgivningen. Dessa finns istället redovisade i kommunens nya Grönstrukturplan från april 2014 där planområdet ingår i Farnmarstigens kilområde (7) och är beskrivet som en kommunal kil/värdekärna.

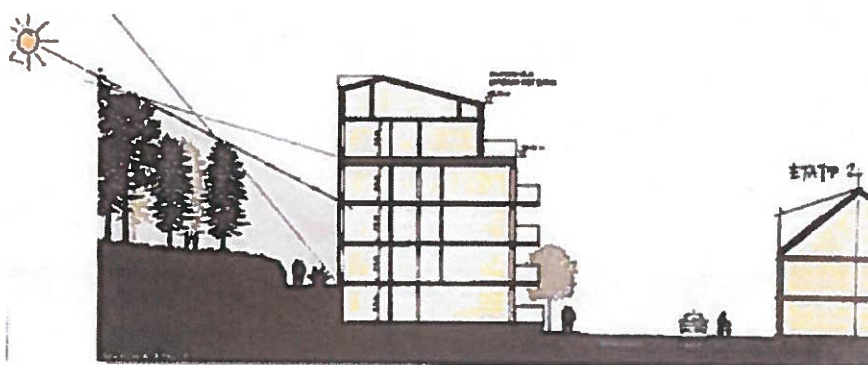
Hela planområdet Kryddvägen bör naturinventeras med hänsyn till artbestämning av befintligt växt-och djurliv

Det föreslagna planområdet väster om Kryddvägen (mellan äldreboendet

Krusmyntan och Kryddvägen) är inte, som planbeskrivningen antyder, utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Om detta område ändå skall bebyggas, vilket vi absolut inte vill, borde tillåtet antal våningar minskas från förslagets VI (sex) våningar till III (tre) våningar. Detta med hänsyn till att antal våningar i anslutande kvarter (etapp 2, på andra sidan Kryddvägen) sänkts till III (tre) i mark-anvisningstävlingens vinnande förslag från BESQAB. Egentligen innebär BESQAB:s förslag endast II våningar med takkupor. Förslaget innebär en markant skillnad på gatumiljöns olika sidor. Stadskaraktär med VI våningar på ena sidan och II-vånings stenhus på andra. Det bidrar inte till att skapa det helhetsgrepp kring platsen som är syftet med planen.

Anmärkningsvärt är också, att trots detta, har tillåtet antal våningar **ökat** från IV-V i samrådshandlingen 140821 till förslagets VI. Synbarligen endast av ekonomiska skäl.



Det råder ingen brist på blandade upplåtelseformer i anslutning till detta område, se fig sid 13 i planbeskrivningen.

Samrådshandlingen för denna etapp bör kompletteras med:

- Utvecklad Strategi för "grön design".
- Krav på energihushållning. Riktlinjer för energianvändning saknas.
- Dagvattenhanteringsplan.
- Sol- och skuggstudier vid vår-/höstdagjämning med hänsyn till omgivande topografi med växtlighet. Se figur ovan.
- Naturinventering med hänsyn till artbestämning av befintligt växt- och djurliv.
- Redovisning av målsättning för bibehållandet av de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden.

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.

Till skillnad från planbeskrivningens påstående att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts." sid 9 under rubriken "Sammanfattad behovsbedömning" anser Naturskyddsföreningen att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts. Se bilaga klimat.

Vidare anser vi att:

- Bostadskvaliteterna i projektet kan ifrågasättas med hänsyn till att fasaderna mot västsydväst (mot Krusmyntan) på grund av topografin (berget i söder ligger ca 15-16meter högre än bostadsgården) och växtligheten kommer att bli skuggade en större del av året samtidigt som gatufasadernas balkonger ligger mot ostnordost. Se bild ovan.

- Det är mycket viktigt att kvalitetsprogrammets landskapsreferenser förverkligas. Vegetationstak (typ Sedum) bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärlsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Större partier av husfasaderna borde kunna förses med någon typ av vertikal grönska
- Flera hårdgjorda ytor kommer att innebära försämring av Albysjöns vattenkvalité om inga åtgärder vidtas i form av dagvattenrening tex fördröjningsdammar, typ Kolardammarna, vid Prästängsområdet sydost om Barnsjön. Dessa borde prioriteras. Anläggningar på kommunal mark typ gator, gång- och cykelvägar, parkmark mm också bör utföras med genomsläppliga ytbeläggningar tex. betonggatsten i stället för asfalt.
- Vi känner stor osäkerhet i vad mån BREEAM miljöcertifieringen kommer att gälla i detta projekt. Vi tycker att den föreslagna planen redan missat flera aspekter. tex. Dialog och engagemang och Grön infrastruktur.
- För att uppnå höga "gröna" ambitionerna vore det önskvärt att alla hyresgäster uppmuntras till omfattande odlingar på sina balkonger och terrasser. Tex. genom **fasta integrerade odlingslådor**, anordnande av möten med trädgårdsföreningen för hjälp med planteringsråd och växtval mm samt genom gemensamma, rabatterade växtinköp. Det vore också önskvärt att hyresgästerna gavs möjlighet till vertikalodlingar sk "gröna väggar" på balkong- och terrassväggar tex. genom förberedda spa0er.
- Fasader helt beklädda med plåt är ett vanskligt arkitektoniskt experiment med brutalt uttryck och helt främmande i området.
- Gemensam effektiv tvättstuga som minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning bör ingå i projektet.

Övriga synpunkter och kommentarer på planhandlingarna:

- Kvalitetsprogrammet 151012 saknas bland "Detaljplanens handlingar" i planbeskrivningen.
- Under "Avtal" hänvisas till markanvisningstävlingen för Kryddvägenområdet. Denna etapp omfattas inte av markanvisningstävlingen.

Vi yrkar på att planen i första hand förkastas och i andra hand omarbetas i enlighet med ovanstående synpunkter

Svar: Kommunen noterar Naturskyddsföreningens synpunkter men delar inte bedömningen att planprocessen inte medger möjlighet att påverka. Kommunen delar heller inte Naturskyddsföreningens bedömning att området är olämpligt att bebygga med hänsyn till topografi och naturvärden.

Avgränsningen för översiktsplanens områden kan inte anses vara exakt angivna. Kommunen bedömer att aktuell plan ligger i område som stämmer överens med översiktsplanens intentioner om tätare bostadsbebyggelse.

Kommunens bedömning är att den byggrätt som prövats under planprocessen är lämplig med avseende på höjd samt placering. Hus med olika höjd på var sida av en gata eller inom samma område kan inte anses generellt olämpligt.

Kommunen delar inte bedömningen om att planen åsidosätter klimatmålen med anledning av utsläpp av växthusgaser.

Kvalitetsprogrammet är en bilaga till det avtal som reglerar de kvalitetsaspekter som kommunen och exploatören har kommit överens om, däribland att taken bekläs med sedum, vertikal grönska mm. det är dock inte en planhandling och det saknas i PBL möjlighet att reglera exempelvis gemensam tvättstuga, faunadepåer samt odling på balkonger och terrasser.

Kompletterande sol och skuggstudier har gjorts och visar att det går att skapa bostäder i förslaget med tillräckligt ljusinsläpp.

Projektet avses inte certifieras enligt BREEAM men har hämtat inspiration från det resonemang som förs enligt den certifieringsmetoden.

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur man avser hantera dagvatten.

Kvalitetsprogrammet är en bilaga till marköverlåtelseavtalet och inte en planhandling.

Texten i avsnittet avtal ändras.

Enskilda som bedöms som sakägare

Inga yttranden har inkommit från närboenden som bedöms vara sakägare.

Övriga enskilda

11. Synpunkt från boende på Odlingsslotten 15

Hej, jag har fått ta del av förslaget detaljplan för Kryddvägen etapp 1. I stort ser det bra ut jag har dock några synpunkter angående förutsättningar för parkeringen:

- Antal parkeringsplatser föreslagna i detaljplanen är för lågt. Även om man uppmantrar till andra färdstätt kommer detta inte att fungera i praktiken på flera år. Dels så måste man väl räkna med minst en bil per hushåll samt möjlighet till besök. Jag tror att detta behov, om ni inte löser detta, kommer att lösas genom att boende och besökare parkerar på vägen vilket försvårar för snöröjning och framkomlighet in i området med Kryddgränd, Muskotgränd och Peppargränd.
- Jag vill även gärna att ni i genomförandet av byggprocessen säkrar så att framkomligheten och snöröjning inte blir ett problem med fordon tex. tillhörande byggföretag och entreprenörer samt för transporter. Det kommer att parkeras kors och tvärs befarar jag om inte det finns en plan för detta.
- En annan tanke jag har är att det vore trevligt om det skulle finnas en liten servering eller restaurang i detta område vilket skulle stärka samverkan och kulturen i området.

Svar: Kommunen noterar detta.

Datum 2016-05-10
 Tid 18:30–19:45
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista


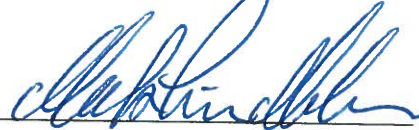
Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-05-13

Paragrafer 73 - 91


Sekreterare


 Hillevi Elvhage

Ordförande

 
 Fredrik Saweståhl § 73-85, 87-91 Mats Lindblom § 86

Justerande

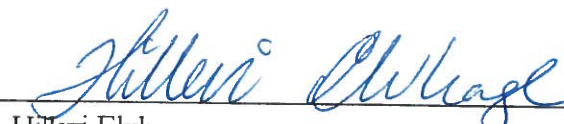

 Kristjan Vaigur


ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2016-05-10
 Datum då anslaget sätts upp 2016-05-13
 Datum då anslaget tas ned 2016-06-04
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Anna Steele (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom § 77-78
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Carl-Johan Karlson (S)
Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
Marie Åkesdotter (MP)
Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
Peter Odelvall (M)
Annika Henningsson (M)
Mats Larsson (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Marcus Obligado (V)
Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, statsbyggnadsförvaltningen
Karin Hassler, kommunikationschef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 79
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen



Frånvarande

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

Anders Linder (S)

Peter Bylund (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------