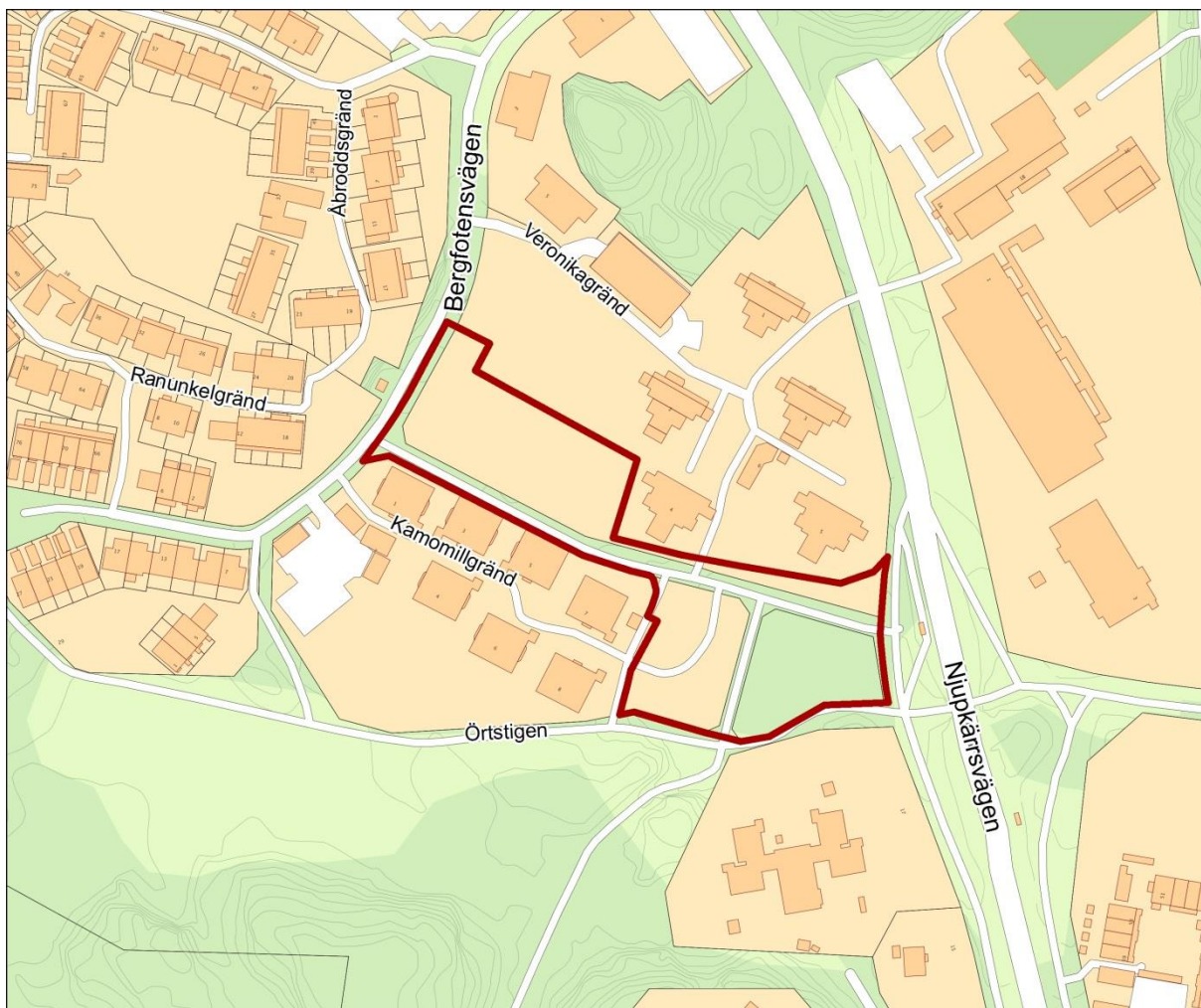


Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Näsby 4:1106 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdets ungefärliga avgränsning markerad med en röd linje

Tyresö kommun

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

Innehåll

Granskningsutlåtande	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
OM GRANSKNINGEN	3
Sammanfattning.....	3
Så här har granskningen gått till	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	3
Ändringar i planen efter granskningsskedet.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	5
Intresseorganisationer	9
Enskilda ledningshavare	12
Enskilda som bedöms som sakägare	12

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus. Bostäderna som planeras kommer företrädesvis vara mindre lägenheter som upplåts med hyresrätt.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under perioden 24 oktober – 10 november 2016. Under granskningstiden inkom nio stycken yttrande och efter granskningstidens slut har ytterligare två yttrande inkommit.

Kort sammanfattning av synpunkter i yttranden

Länsstyrelsen påtalar att dagvattenmagasin ska säkerställas i plan och att beräkningar av föroreningsmängder före och efter exploatering saknas.

Räddningstjänsten framför synpunkter om uppställningsplats för sina fordon och behovet av brandpost i området.

Trafikförvaltningen vill att planbeskrivningen kompletteras med lågfrekvent buller. Statens geotekniska institut rekommenderar kartläggning av risken för blocknedfall. Naturskyddsföreningen är emot exploatering av området som ligger närmast det viktiga öst-väsliga grönstråket.

Vattenfall önskar u-området med en bredd av minst 4 meter.

Samfällighetsföreningen Ranunkeln önskar förbättringar för trafikslagen i området och bevarad grönska.

Kort sammanfattning av stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningsskedet och vad som görs i fortsatt arbete

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för plan- eller projekteringsarbetet och att detaljplanen kan gå vidare för antagande.

Redaktionella ändringar görs i planhandlingarna och i kvalitetsprogram och justeringar görs utifrån svar på inkomna synpunkter. Plankartan uppdateras även med prickmark närmast Bergfotensvängen.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit utställt för granskning under perioden 24 oktober – 10 november 2016. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida. Granskningen har annonserats på kommunens hemsida och i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för plan- eller projekteringsarbetet och gå vidare för antagande.

Ändringar i planen efter granskningskedet

- Planhandlingarna och kvalitetsprogram uppdateras utifrån inkomna yttranden enligt nedanstående svar.
- Plankartan uppdaterats med prickmark närmast Bergfotensvängen.
- Redaktionella ändringar görs i planhandlingarna och i kvalitetsprogram.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

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

- minskat våningsantal
- ytterligare infart till området från Västra Farmarstigen
- ökning av antal parkeringsplatser för bil inom planområdet
- att inte bebygga området
- att inte ansöka om att upphäva §113-förordnandet.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Detaljplan
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen Stockholm	2016-11-10	Synpunkter
2. Lantmäteriet	2016-11-10	Synpunkter
3. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-10-26	Synpunkt
4. Södertörns brandförsvarsförbund	2016-11-03	Synpunkt
5. Trafikverket	2016-11-02	Ingen erinran
6. Trafikförvaltningen, SLL	2016-10-25	Synpunkter
7. Polismyndigheten	2016-11-10	Ingen erinran
8. Statens geotekniska institut, SGI	2016-11-10	Synpunkt
Intresseorganisationer		
9. Naturskyddsföreningen	2016-11-09	Synpunkter
Enskilda ledningshavare		
10. Vattenfall Eldistribution AB	2016-11-15, sent inkommit	Synpunkter
Enskilda som bedöms som sakägare		
11. Ranunkelns samfällighetsförening, Ranunkeln 1,	2016-11-11 sent inkommit	Synpunkter

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen Stockholm

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att kommunen beaktar nedanstående synpunkt avseende hur risken för översvämning behöver hanteras.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Översvämningsrisk

Vid ett genomförande av planen hårdgörs grönyta vilket förändrar dagvattenflödet inom området. I planbeskrivningen anges att dagvattenmagasin som fördröjer och jämnar ut flödet behöver anläggas för att omhänderta dagvatten. Länsstyrelsen anser att denna åtgärd behöver skrivas in som planbestämmelse för att säkerställa dess genomförande.

Rådgivande/övriga synpunkter

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) / dagvattenhantering

I planbeskrivningen gör kommunen bedömningen att vattenkvaliteten i Albysjön inte påverkas negativt av föreslagna bebyggelse förutsatt att lösningar för dagvattenhantering ordnas inom området. I den dagvattenutredning som tagits fram till granskningen (Tengbom 2016-10-05) föreslås metoder för lokalt omhändertagande av dagvatten, vilka Länsstyrelsen är positiv till. I dagvattenutredningen saknas beräkningar av föroreningsmängder och halter före och efter exploateringen. Därför är det svårt att avgöra om vattenkvaliteten inte påverkas negativt. Utredningen behandlar endast flöden och en slutsats är att dessa kan hållas inom samma storleksordning som dagens flöden genom föreslagna lokala lösningar för fördröjning och rening av dagvattnet. Det i sig säkerställer inte att mängder föroreningar som transporteras ifrån planområdet inte ökar efter exploateringen. Ett förtydligande behövs för att kunna underbygga bedömningen i planbeskrivningen att vattenkvaliteten inte påverkas negativt.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL

Kommunen har inkommit med en ansökan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen i samband med granskningen av detaljplanen. Länsstyrelsen behandlar ansökan i ett eget ärende med dnr 4024-39686-2016. Detaljplanen bör inte antas förrän eventuellt upphävande av förordnandet vunnit laga kraft eftersom det kan få betydelse för genomförandet av planen.

Svar:

I kvalitetsprogrammet, som kommer utgöra en bilaga till exploateringsavtalet, finns uppgift om att ett fördröjningsmagasin ska uppföras till en minsta volym om 49 kubikmeter. Genom detta anses anläggandet av ett fördröjningsmagasin vara säkerställt.

Planbeskrivningen uppdateras med text om oljeavskiljande åtgärder, text om detta läggs även in i kvalitetsprogrammet.

Övrig information noteras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

U-områden är en typ av markreservat och ska därför regleras som en egenskapsbestämmelse, ej administrativ bestämmelse.

Planbeskrivning

Det behöver förtydligas ifall ersättning ska utgå vid fastighetsregleringar, samt vem som ansöker och bekostar förrättningskostnader. Detta gäller även för de servitut som behöver ändras, bildas eller upphävas.

Det är fortfarande otydligt vem det är som ska bekosta en flytt av de ledningar som behöver flyttas. Det hade också varit tydligare ifall ledningsrätterna benämns med aktbeteckning, för att kunna tydliggöra vilka rättigheter som avses, s.29-30. Det är exempelvis oklart vilka ledningar Vattenfall vill ha u-området till och ifall det är helt utrett att det u-område som har angivits i detaljplanen är tillräckligt.

Huvudmannaskap för gång- och cykelvägen tolkas vara kommunalt då inget annat är angivet på plankartan. I beskrivningen, s 27, framstår det som att det enbart är parkmarken som ska vara under kommunalt huvudmannaskap. Det bör förtydligas att kommunen även är ansvarigt för gång- och cykelvägen.

Den nya tillfartsvägen har inte blivit beskriven vad gäller skötsel. Det bör exempelvis framgå ifall det kanske ska vara en gemensambetsanläggning som ska förvaltas av en samfällighetsförening. I sådana fall bör det även framgå vem som ansvarar för ansökan och bekostande av en lantmäteriförrättning av detta.

Svar:

Utifrån Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.1 ingår u i administrativa bestämmelser. Boverket hänvisar till 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL. Eftersom föreslagen detaljplan utförs enligt ny lagstiftningen redovisas inte u som egenskapsbestämmelse längre utan som en administrativ bestämmelse.

Ersättningen regleras genom det exploateringsavtal som genomförandebeskrivningen hänvisar till. Planbeskrivningen förtydligas om vem som ansöker och bekostar förrättningskostnader, servitut och ledningsflytt. Aktnummer har lagts till.

Alla ledningar inom planområdet ska förläggas till u-område.

Planbeskrivningen justeras så att det blir tydligt att kommunen är huvudman för allmän platsmark, även för trottoar/gång- och cykelväg.

Den nya tillfartsvägen kommer att skötas av det kommunala bostadsbolaget TYBO som är den blivande fastighetsägaren för tillfartsvägen. Någon gemensambetsanläggning är inte tänkt att bildas.

3. Synpunkt från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några ytterligare synpunkter.

Svar:

Informationen noteras

4. Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund

Insatsmöjlighet

De 50 meter som i tidigare yttrande angetts avser maximalt avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppsväg (entréer/trapphus), detta avstånd kommer från Boverkets byggregler. Avståndet finns för att räddningstjänsten inte ska behöva bära tung utrustning från fordon till byggnads

angreppsväg längre sträckor än 50 meter. Oavsett om en byggnad är utrustad med tr2-trapphus eller inte bör de 50 metrarna uppfyllas.

Södertörns brandförsvärsförbund (Sbff) är mycket positivt inställda till att de ostliga byggnaderna (byggnad 3 och 4) utrustas med tr2-trapphus. I och med att byggnad 1 och 2 inte utrustas med tr2-trapphus antar Sbff att dessa har genomgående lägenheter. Om de inte har genomgående lägenheter måste antingen uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon anordnas norr om byggnad 1 och 2 alternativt att även byggnad 1 och 2 förses med tr2-trapphus.

Brandvattensförsörjning

I och med att närmaste brandpost finns vid Njupkärrs skola innebär det att längsta avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon är ca 180 meter, alltså mer än dubbelt så långt som riktlinjerna anger. Sbff bedömer därför att det erfordras som lägst en ny brandpost i detaljplaneområdet.

Svar:

Samtliga byggnader kommer att innehålla enkelsidiga lägenheter. Mellan uppställningsplats för Räddningstjänstens fordon och entréer vid byggnad 1 och 2 är det max 50 meter. Ytor för uppställningsplats för brandbil och brandstegar förtydligas i planbeskrivningen.

En brandpost anläggs inom planområdet.

5. Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra på planförslaget.

Svar:

Informationen noteras.

6. Synpunkt från Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen har lämnat synpunkter i samrådsskedet som har tillgodosetts i huvudsak. I samrådsredogörelsen anges att planbeskrivningen ska uppdateras utifrån trafikförvaltningens synpunkt gällande lågfrekvent buller. Planbeskrivningen innehåller dock inga skrivningar om just lågfrekvent buller, något trafikförvaltningen anser bör tillkomma.

Svar:

Trafikbullerutredningen har uppdaterats med lågfrekvent buller. Den föreslagna bebyggelsen har en tung fasad som klarar lågfrekvent buller och fönster väljs utifrån det behov som finns. Planbeskrivningen kompletteras med att ljudisolering vid låga frekvenser måste beaktas vid projektering av byggnader så att lämpligt val av fönster och fasad väljs.

7. Synpunkt från Polismyndigheten

Polismyndigheten i form av Kommunpolisen/Tyresö har ingen erinran på förslaget.

Svar:

Informationen noteras

8. Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI

SGI har i samrådsskedet lämnat ett yttrande avseende rubricerad detaljplan. Kommunen skriver i de handlingar som redovisas då att stabilitetsproblem inte bedöms förekomma och SGI gör med det underlag som då redovisades ingen annan bedömning avseende områdets totalstabilitet. Följande synpunkt angavs i vårt yttrande gällande stabilitet för bergslänter: ”del av området är dock relativt brant varför risk för blocknedfall inte kan uteslutas. Vi rekommenderar därför att förhållandena närmare klarläggs och redovisas i det fortsatta planarbetet.”. Kommunen anger i samrådsredogörelsen att ”Risken för blocknedfall ses över och redovisas i det fortsatta arbetet”. SGI kan i nu redovisat underlag inte hitta någon sådan redovisning. Vår synpunkt kvarstår därför.

Om dagvattendammar planeras inom området ska stabiliteten för dessa utredas och säkerställas i planen.

Sammantaget ser SGI från geoteknisk synpunkt inga hinder för fortsatt planläggning, förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner, för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, bör dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras med text om att ”Platsen för planerade bostäder 1 och 2 består av ett skogsområde med stenar och block samt berg i dagen. Block har påträffats i friktionsjorden och i samband med schaktning ska större stenar och block tas bort i schaktslänterna.” För hus 1 och 2 kommer det att vara aktuellt att ta bort en del berg och inför detta ska en riskbedömning göras.

Inom kvartersmark anläggs ett fördröjningsmagasin. I övrigt kommer området för park även i fortsättningen av vara ett lågpunktsområde där vatten samlas vid nederbörd.

Övriga synpunkter noteras.

Intresseorganisationer

9. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

I granskningshandlingarna till Tyresös nya översiktsplan beskrivs på sid. 57 ett unikt öst-västligt grönt stråk som knyter samman det nya ”Farmorstråket” med Wättingestråket”. Detta beskrivs bra under Natur- och landskapsbild, Nulägesbeskrivning på sid. 19 i planbeskrivningen. Området som ansluter till Farmarstigens värdekärna enligt kommunens grönstrukturplan 140414 är viktigt som närnatur för boende och Farmarstugans förskola. Stråket har också rekreativa värden och naturvärden i ett svagt grönt samband.

Ändå reducerar man, med detta planförslag, avsevärt det svagaste sambandet i just detta stråk. Detta är speciellt anmärkningsvärt eftersom det är kommunens eget bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, som exploaterar marken.

Vi vidhåller vår uppfattning att den sydöstliga delen (Kamomillen 1 och Näsby 4:1106) inte skall exploateras. MSU fattade redan i maj 2015 ett klokt beslut genom att avstå förfrågan om att bebygga dessa fastigheter. Se motiveringen på sid. 5 i planbeskrivningen. *”Övrigt område bedöms inte som lämpligt då det på ett negativt sätt skulle inverka på det genomgående gröna samband som finns i öst-västlig riktning. Detta samband är i dagsläget svagt”*.

På sid 19 under Natur- och landskapsbild, Planförslag och konsekvenser står: *”... , även om ny bebyggelse inte placeras närmare Örtstigen än befintlig bebyggelse”*. Detta är en sanning med modifikation eftersom den sydligaste byggnaden är placerad betydligt längre söderut och därmed smalnar av grönstråkets bredd vid förskolan Farmastugan från idag ca 75m till mindre än 40m, vilket är förödande för detta svaga ekologiska samband. Av detta skäl bör åtminstone den sydligaste byggnaden 3 utgå ur förslaget för att bibehålla den ursprungliga bredden på den gröna passagen.

I samrådsredogörelsen sid 150 kan man läsa: *”Det gröna samband som finns inom planen via gångtunneln vid Njupkärrsvägen är mycket svagt och leder inte vidare mot annan naturmark”*. Detta motsägs av den nya översiktsplanen och flygfotot på sid.19 i planbeskrivningen som visar hur grönstråket fortsätter söder om Granängsringen mot Wättingestråket.

Det är positivt att man i kvalitetsprogrammet planerar för en vattenspegel i parkområdet vid större nederbörd, eftersom vatten skapar möjlighet för fler arter och ökar biologisk mångfald. Men om mycket vatten blir stående under längre perioder kan syrebrist uppstå i rotsystemen så att träden så småningom dör. Detta bör undvikas genom kontrollerad dagvattenhantering. Det är även viktigt att göra en bedömning av hur den livaktiga grodlokalen längs Örtstigen påverkas av föreslagen detaljplan.

Vi anser därför att ingen detaljplan bör genomföras av området innan naturinventering och ekologisk konsekvensanalys genomförts. Vi anser inte att bostadsutbyggnaden i kommunen är så alarmerande låg att man måste ta viktig närnatur och gröna kapillärer i anspråk för detta. Att bebygga de små gröna närnaturområdena mot Njupkärrsvägen, känns helt desperat! Tyresö har råd att behålla dem! Dessa områden ingår ju i grönstråket ”Farmarstråket”, som på detta sätt skulle bli mycket utarmat. Varför kan det inte få finnas lite lummig grönska kvar vid stråket längs Örtstigen mot trafiken på Njupkärrsvägen. Dessa små närgrönområden tar ju hand om utsläppen från trafiken, minskar bullret och gör att naturkänslan längs stråket inte klipps av.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös omfattande bostadsbyggnadsprogram måste följas av en väsentligt utbyggd kollektivtrafik. Se bilaga klimat.

I granskningshandlingarna saknas fortfarande klimat-/energistrategi och gröna strategier.

De i kvalitetsprogrammet och planbeskrivningen redovisade byggnaderna typ SABO:s JSB kombohus mini har mycket att önska med avseende på gestaltning. Tyresö har redan nog med trista ”miljonprogramshus” med synliga elementfogar mm. Gestaltningen borde omprövas trots att Tyresö Bostäder AB tydligen redan upphandlat byggföretag. Med lite fantasi kan ”gröna tak”, större fasadpartier med någon typ av vertikal grönska typ ”växtväggar” och balkongräcken med fasta integrerade odlingslådor förbättra dessa annars så trista ”miljonprogrambyggnader”. Gärna kompletterat med sk ”gröna balkongväggar” tex. genom spaljéer.

Vi förväntar oss också att Tyresö kommuns eget bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, bygger området med KLIMATNEUTRALA HUS utrustade med solfångare, solceller och "semiintensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor i möjligaste mån utföres med genomsläppliga ytbeläggningar.

De bostäder vi planerar idag, bygger i morgon och bebor i framtiden måste hålla höga sociala, ekologiska och tekniska spetskvaliteter för att vara hållbara under lång tid och för att inte bli framtida problemområden.

När stora delar av världen talar om ÄGODELNING som en av lösningarna på jordens brist på resurser är det anmärkningsvärt att inte vårt eget bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, kan hushålla bättre med jordens resurser t.ex. genom att bygga gemensamma energieffektiva tvättstugor och återbruksrum. Speciellt i ett bostadsområde som detta med många små lägenheter, ca 140 st 1-2RK.

Vi ifrågasätter också starkt den odemokratiskt korta granskningsperioden (17 dagar innehållande både helg och höstlov) som begränsar medborgarnas möjlighet att yttra sig över förslaget. Den rimmar illa med kommunens ambitioner om en rik medborgardialog. Enligt PBL 5kap.18½ ska granskningstiden vara minst tre veckor vad avser sådant planförslag som avses i 7§. Dvs. "är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan".

Svar:

Behovet av bostäder har i detta fall ansetts vara starkare än behovet av den del av grönskan som kommer tas bort. För den östra delen säkerställs grönskan genom användningen park.

Den angränsande bebyggelsen som avsågs i granskningshandlingarna var närmaste bostadshus. Planbeskrivningen justeras under Natur- och landskapsbild där meningen "Ny bebyggelse placeras inte närmare Örtstigen än angränsande befintlig bebyggelse" tas bort.

Inom parkmarken mellan Njupkärrsvägen och de tillkommande bostäderna ska det även fortsättningsvis finnas många träd. Växtligheten är dominerad av främst bögväxta granar och en del björkar och kan anses vara trivial men har värde som upptagare av regnvatten och dagvatten. Överskottsvatten kommer precis som idag att rinna ned i en kuppelbrunn och transporteras till recipient via angränsande dagvattenledning. Grodlokalen förväntas inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

Utmed planområdet längs Örtstigen ska det finnas träd av inhemska arter även om det blir betydligt glesare i höjd med den nya bebyggelsen. Någon naturinventering och ekologisk konsekvensanalys kommer inte att utföras inom planområdet.

Kollektivtrafiken kopplas till kommunens bebyggelseutveckling kontinuerligt genom avstämningar mellan kommunen och Trafikförvaltningen (SLL).

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och berörs inte av 5kap 7 §, då planen inte avser ett utökat planförfarande, planen är förenlig med gällande översiktsplan och anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Granskningstiden ska utifrån detta vara minst två veckor enligt PBL (2010:900) 5 kap 18 §.

Övriga synpunkter noteras.

Enskilda ledningshavare

10. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltså.

Svar:

Gränsen för u-området justeras mellan område för u och n₂ till förmån för u-området.

Enskilda som bedöms som sakägare

11. Synpunkt från Samfällighetsföreningen Ranunkeln

1. **Utfart/infart** från det nya området bör flyttas till Njupkärrsvägen vid Kamomillgränds busshållplats. Annars riskerar det att bli långa köer vid utfarten till Njupkärrsvägen intill Bergfotens skola från Bergfotensvängen. Det finns för övrigt bara en in- och utfart till hela området (Västra Farmarstigen) som förutom Ranunkelns och Åbroddens samfälligheter består av Kattfoten (TYBO), Veronikan (TYBO), Kamomillen (TYBO) och nu möjligen det nya bostadsområdet med numera 160 nya lägenheter fördelade på fyra hus. I området finns även Bergfotens skola som har mycket tät trafik till och från skolan under morgon och eftermiddag måndag-fredag. **KVARSTÅR!**
2. **Utanför den del av Bergfotensvängen där Ranunkelgränds trappa kommer ner blir det en känslig punkt för trafik även efter byggtiden. Här bör man sätta upp ett övergångsställe med trafikljus, eller alternativt stopp-plikt.**
3. **Cirkulationsplats/rondell** - Oavsett ovan lösning med en föreslagen ny infart till området behöver det anläggas en cirkulationsplats/rondell utanför Bergfotensvängen vid utfarten mot Njupkärrsvägen där det idag finns ett trafikljus. Trafikljuset har en långsam frekvens vid utfart från området och prioriterar Njupkärrsvägen då det är en huvudled i området. Rondellen skulle kunna utformas liknande den som anlagts längre ner på Njupkärrsvägen utanför Brf Bergfoten. Detta skulle underlätta in- och utfart och stör inte nämnvärt flödet ute på Njupkärrsvägen. **KVARSTÅR!**
4. **Parkeringsplatser** - Antalet parkeringsplatser i det nya området är underdimensionerat för så många bostäder. 50 P-platser till 160 lägenheter bör utökas till minst 75-100 P-platser. Risker blir annars att bilar parkeras ute på vägarna i området – vägar som är smala och i de flesta fall är belagda med parkeringsförbud. Då det finns en skola i området (Bergfotens skola) finns där stora mängder barn som rör sig till skolan morgon och eftermiddag. Bilar parkerade ute på vägen innebär sämre framkomlighet och sämre sikt och högre risk för olyckor. **KVARSTÅR!**

5. **Djur och växtlighet** - Området i fråga har fina grönområden med lummig växtlighet och rikt djurliv. Dessa och liknande områden i Tyresö förvinner i snabb takt med bebyggelsen. Dessa gamla sommarstugeområden har varierande växtlighet och en mångfald av träd och buskar inom området för detaljplanen. Bland annat finns en stor gammal ek vid hörnet av Bergfotensvängen och Kamomillgränd som måste bevaras. Nere i de gröna fyrkanterna vid Örtstigen finns även många olika lövträd i form av stora björkar och aspar som effektivt dränerar den blötare delen av området ner mot Njupkärrsvägen via Kamomillgränd. Dessa gröna fyrkanter inhyser även ett aktivt djur- och fågelliv som kommer att hotas och eller försvinna när området bebyggs ytterligare. BÖR BEAKTAS då det tas upp i den långtgående planen som kommunen gjort tidigare.
6. **Trafikstopp under byggtiden** - Då det endast finns en utfart från Västra Farmarstigen är området sårbart för stopp i trafiken. När Kattfoten byggdes och tung byggtrafik skulle in i området för att lossa materia eller lyfta husdelar med kran blev det långa frekventa stopp framförallt under morgonrusningen i området. Under byggtiden behöver absolut en alternativ in- och utfart anläggas och vårt förslag är som i punkten 1 ovan att en in- och utfart byggs permanent för att underlätta för trafiken inom området Västra Farmarstigen. Om antalet bostäder ökar ytterligare borde trafiken även anpassas till detta. Vår fråga är även hur man kan säkra upp så att ambulans eller brandkår kan komma in i området när det endast finns en infart som kommer blockeras under byggtiden, utan tvivel!
7. Det finns en uppgift om att kommunen endast har bygglov för 5 år och att husen ev kan komma att rivs efter detta. Kan det verkligen stämma och om det gör det är det synnerligen olämpligt att uppföra husen just här i detta trånga område!
8. I det första förslaget skulle antal lgh vara 80 nu har man utökat till 160. Hur kan man göra en sådan förändring utan att ta hänsyn till områdets struktur, enligt flera av våra yttranden ovan?

Svar:

Utifrån den trafikutredning som har tagits fram så klarar Bergfotensvängen både dagens trafik och den tillkommande trafiken för planområdet. Antalet lägenheter i området har sänkts till cirka 140 lägenheter eftersom förråd ska inrymmas i bottenvåningen.

Bergfotensvängen ligger utanför planområdet och ett övergångsställe här är inte en planfråga. I samband med projekteringen av infartsvägen och trottoar kommer möjligheten att anlägga ett övergångsställe ses över tillsammans med hastighetsdämpande åtgärder.

Det är inte aktuellt i dagsläget att anlägga en cirkulationsplats i korsningen Bergfotensvängen/Njupkärrsvägen. Enligt den kapacitetsberäkning som har gjort har korsningen god standard i enlighet med Trafikverkets rekommendationer gällande belastningsgrad. Korsningen kommer fortsätta ha god standard även med utbyggnad av planområdet.

Parkeringsplatserna i planförslaget är oförändrade men antalet lägenheter har minskat sedan samrådskedet. Parkeringsplatserna för boende inom TYBOS bostadsbestånd för Västra Farmarstigen ska samordnas inom hela Västra Farmarstigen.

Befintlig större ek utmed Bergfotensvängen bevaras i detaljplanen och närmast Njupkärrsvägen och Örtstigen behålls grönska inom område för park. Grönområdet är en aspekt som har beaktats. I detta fall säkerställs en del av planområdet som område för park, vilket även omgivande större grönområde är planlagt som i angränsande detaljplan. Behovet av bostäder har i detta fall ansetts vara starkare än behovet av den del av grönskan som kommer tas bort.

En enkelriktad infartsväg för byggtrafik anläggs från Njupkärrsvägen i öster i höjd med planområdet. Utfarten från området kommer att ske via Bergfotensvängen. På detta sätt minskas byggtrafikens påverkan på Bergfotensvägen.

Husen ges permanent bygglov och avses inte rivas efter 5 år.

I förslaget som gick ut på samråd föreslogs 150 lägenheter vilket reviderades till 140 lägenheter i granskningsskedet. Av dessa har TYBO framfört möjligheten att planera och bygga cirka 80 bostäder på 18 månader (dvs. 9 månader detaljplanering + 9 månader byggtid). Inkomna yttranden har beaktats men har däremot inte alltid blivit tillgodosedda.