

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

KRYDDVÄGEN ETAPP 3, BOSTÄDER VID BASILIKAGRÄND

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

tyresö kommun



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
Plan- och bygglagen.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
OM SAMRÅD OCH GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet	Fel!
Bokmärket är inte definierat.	
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen ...	3
Lista över yttranden.....	3
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	4
Enskilda som bedöms som sakägare	6
Övriga enskilda	7

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 20 nya bostäder i form av radhus inom planområdet.

OM GRANSKNING

Sammanfattning

Detaljplanen var på samråd september 2014, som en del av Kryddvägenområdet. Efter samrådet delades planområdet upp i tre etapper och plangranskning för aktuell del, etapp 3, ägde rum 12 april – 3 maj 2016. Granskningen annonserades i både Dagens Nyheter och lokaltidningen Mitt i Tyresö den 12/4 samt v 15 2016, tillsammans med samrådet angående upphävandet av det § 113-förordnande som belastar planområdet. Under granskningen kom 8 yttranden in, av dessa var 7 från remissinstanser och 1 från en närboende.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena från granskningen:

Synpunkterna gäller främst underlag angående geoteknik, dagvatten och grundkarta. Synpunkterna har också gällt befintliga naturvärden.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen

Efter granskningen har grundkartan, geotekniskt pm samt dagvattenutredning uppdaterats.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen Stockholm	2016-05-12	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2016-05-02	Synpunkt
3. Statens Geotekniska Institut, SGI	2016-05-03	Synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-04-27	Ingen erinran
5. Södertörns Brandförsvarsförbund	2016-04-29	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen, SLL	2016-04-28	Synpunkt
Intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen Tyresö	2016-05-03 2016-05-04	Synpunkt
Enskilda sakägare,		
-	-	-
Övriga enskilda		
8. Boende odlingslotten 15, Basilikagränd 120	2016-04-26	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser, i likhet med SGI, att de geotekniska förhållandena och markens lämplighet för planerad bebyggelse behöver klargöras. Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse, med hänsyn till risken för ras.

Översvämningsrisk på grund av framtida klimatförändringar och eventuell påverkan på bebyggelse bör utredas för att klargöra behovet av eventuella åtgärder.

I beräkningarna av dagvattenmängder efterfrågar Länsstyrelsen användandet av en klimatfaktor eftersom nederbörds mängden förväntas öka i framtiden. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas hur det kommer säkerställas att planens genomförande inte påverkar vattenkvaliteten negativt eller försvårar den förbättring som krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Dagvattenutredningen och den geotekniska promemorian ses över och uppdateras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Aktualiteten på grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Fastighetsbeteckningar som Krusmyntan och Lustgården saknas.

Under rubriken "Organisatoriska frågor" (s. 22) framgår att Vattenfall ansvarar för elledningar inom kvartersmark fram till anslutning i byggnad. U-område behöver införas för att ledningsrätt ska kunna bildas, om allmän ledning ska placeras inom kvartersmark.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" bör det framgå vem som ansöker om lantmåteriförrättning samt vem som ska stå för förrättningskostnader.

Av sista stycket på s. 22 framgår att "om det blir aktuellt att uppföra planerad bebyggelse med äganderätt blir det aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam väg, parkering och ledningar". (bör även miljöstation ingå?) I så fall blir det även fråga om avstyckning vilket bör nämnas. Detta innebär ev. också att lydelsen på s. 25 om VA-anslutning blir otydlig. "I fastighetens omedelbara närhet" behövs u-område?

Befintliga § 113-förordnanden kommer att fasas ut under de kommande åren. De nya regler som trädde i kraft den 1/1 2015 innebär att några nya beslut av den här typen inte kommer att kunna meddelas för de planprocesser som påbörjas från och med detta datum. För planprocesser som påbörjats innan men avslutas efter detta datum gäller att ett sådant beslut kan bli meddelat om kommunen ansöker om det hos länsstyrelsen innan den 1/1 2016. Lantmäteriet tolkar denna regel som att den också får anses innefatta sådana beslut om ändring eller upphävande som kan bli behövliga p.g.a. att en ny plan ersätter en gammal. För planprocesser som

påbörjats innan den 1/1 2015 och som berör ett område där det gäller ett befintligt exploatörsbeslut, t.ex. ett förordnande enligt 113 § BL, som behöver justeras, så kan och bör ett sådant beslut meddelas innan den nya planen antas. Kommunen måste då ha lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om detta innan den 1/1 2016. Om ansökan inte skickades till länsstyrelsen innan det datumet synes det inte längre finnas möjlighet för länsstyrelsen att besluta om ändring eller upphävande av ett gällande exploatörsbeslut innan den nya planen antas. Det enda alternativ till att vänta med antagandet tills beslutet upphört att gälla är då att det i planbeskrivningen görs en mycket tydlig redovisning och motivering varför förekomsten av exploatörsbeslutet inte innebär något hinder mot ett antagande och genomförande av planen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Allmän ledning anses inte placeras inom kvartersmarken. Bebyggelsen anses inte uppföras med äganderätt. Planbeskrivningen uppdateras.

Länsstyrelsen fattar beslut om upphävandet av §113 och Tyresö kommun har ansökt och fått beslut om att §113 har upphävts för aktuella delar inom planområdet.

3. Statens Geotekniska Institut, SGI

Med hänsyn till att underlaget indikerar att förutsättningarna är relativt gynnsamma, föreslår vi att området inledningsvis besiktigas och karteras av geoteknisk sakkunnig och att det vid behov utförs undersökningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid branta partier."

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Den geotekniska promemorian uppdateras.

5. Södertörns Brandförsvarsförbund

I planbeskrivningen anges inte hur brandvattenförsörjning till området kommer att utföras.

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

6. Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen vill uppmärksamma kommunen på att busstrafiken i området har ändrats sedan samrådsskedet. I planbeskrivningen anges att området kollektivtrafikförsörjs av "stombuss 802 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum". Linje 802 inte är en stombusslinje, så som tidigare linje 872 var, varför detta bör korrigeras i planbeskrivningen.

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

Intresseorganisationer

7. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

För att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen borde planområdet, för etapp 3, först genomgå ett nytt samråd.

Vi uppskattar planförslagets och kvalitetsprogrammets ambitiösa gestaltning och "gröna" strategier. Det är viktigt att dessa blir förverkligade och läses fast i

samband med detaljplanens antagande så att inte de höga kvaliteterna "prutas" ned av ekonomiska eller andra skäl.

Vi är mycket besvikna på att kommunen inte har tagit någon hänsyn till vårt viktiga krav på en öst-västlig "grön" passage söder om planområdet, som vi vid ett flertal tillfällen påpekat under planprocessen. Passagen ingår i ett sammanhängande grönområde och är avgörande för att binda samman de gröna värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk och upprätthålla ekologiska spridningssamband. Förtätningsstudien/exploateringsutredningen med landskapsanalys, från TEMA gruppen 140904, 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 (GSP) från april 2014 där passagen ingår i en kommunal kil/värdekärna i Farmarstigens kilområde (7) som är kopplat till Farmar-stigens värdekärna (6) och Barnsjöområdet värdekärna (8), se sid 7 i GSP.

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

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

Avsaknaden av erforderliga förrådsutrymmen i de olika hustyperna riskerar att bidra till ett oönskat antal anmälningar/önskemål om diverse bygglovsbefriade komplementbyggnader i det redan hårt exploaterade området.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna men delar inte bedömningen att samrådet ska göras om.*

Kvalitetsaspekterna avtalas genom kvalitetsprogrammet som är en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet som tecknas i samband med att detaljplanen antas.

Värdena som tillskrivs passagen bedöms tillgodoses i närområdet

En övergripande bedömning av naturvärden har gjorts och vidare inventering har inte bedömts vara nödvändig.

Kommunen delar bedömningen att kollektivtrafik är en viktig funktion och jobbar för att bevaka dessa frågor. Dock regleras den inte i detaljplanen.

Till radbus finns inte möjligheten att uppföra bygglovsbefriade komplementbyggnader, detta gäller endast friliggande 1 och 2 bostadsbus

Enskilda som bedöms som sakägare

Inga yttranden har inkommit från närboenden som bedöms vara sakägare.

Övriga enskilda

8. Synpunkt från boende på Odlingslotten 15, Basilikagränd 20

Vi vill först och främst beklaga att ytterligare ett av få skogspartier som finns kvar i centrala Tyresö kommer att bebyggas.

Därför föreslår vi följande:

Att de första 4 husen (räknat från "Krusmyntan") flyttas ca 5 meter inåt skogen och därmed vägen flyttas lika långt. Då bildas en "grön" korridor mellan våra hus och vägen och våra anlagda rabatter som är till glädje för alla kan räddas.

Att ett bullerplank och/eller stora buskar avgränsar så att buller minskar och insynen minskar.

1 dessa ritningar (som vi fick hemskickade) finns inget inritat på det gamla odlingslotsområdet mellan Basilika och Kryddgårdsgränd. Vi har tidigare sett ritningar med en damm, odlingslotter mm inritat. Innebär det att den delen är skrotad?

Om det fortfarande är tänkt att det ska byggas där så föreslår vi:

Att odlingslotterna flyttas till där vi nu redan har odlingslotter.

Att man i anslutning till odlingslotterna öppnar upp den vattenpost som redan finns där.

Att man anlägger en kompost i minst 3 sektioner.

Andra saker som vi undrar över är:

Om det gjorts någon växt- och djurinventering i detta område?

Vem har gjort den i så fall?

Vad kom de fram till? Alltså, vilka växter och djur kom de fram till finns i detta område? Är några av dessa skyddsvärda?

När är det tänkt att det ska börja byggas? Ska etapp 1 byggas först, etapp 2 sen och sist etapp 3?

Kommer vi få någon kompensation för störningar i vårt boende?

***Svar:** Kommunen noterar detta och vidtar åtgärder för att skapa visuell avskärmning mellan befintlig bebyggelse och kommande angoringsväg. Möjlighet till odling avses finnas kvar genom att en kolonilottsförening bildas. En översiktlig bedömning av Naturvärden har gjorts av kommunens ekolog. Ingen vidare inventering bedömdes nödvändig. Detaljplanen väntas antas kvartal 1 2017. Om detaljplanen inte överklagas vinner den lagakraft efter 3 veckor och då kan fastighetsbildning påbörjas och bygglov sökas. Tidplan för byggstart är upp till byggherren men sker troligen sommaren 2017.*