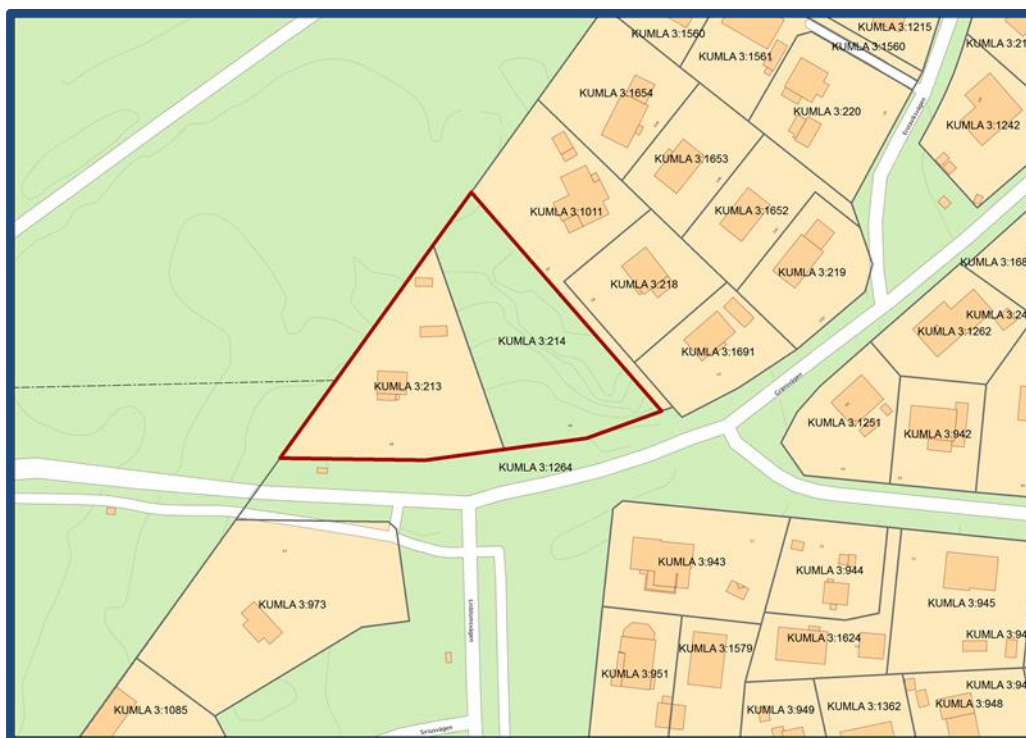


Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Kumla 3:213 m.fl.,
bostäder vid Töresjövägen, Lindalen

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



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.....	3
OM GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	5
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden.....	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Kommunala nämnder och förvaltningar	9
Företag och intresseorganisationer	9

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två till tre våningar.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna genom att en skala med som mest tre våningar föreslås och genom att volymer saxas och bryts upp i enlighet med exemplet i plankartan.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och hus anläggas för att ta upp nivåskillnader. De kan trappas och anläggas med suterräng för att undvika allt för stor påverkan på naturmarken. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall;

- i nära anslutning till planerad bebyggelse
- i samband med anläggande av parkeringsplatser
- för att möjliggöra infart till bostäder samt
- vid nedgrävning av ledningar

Inom planområdet, mot fastighetsgränsen i öster, finns en höjd med uppväxta träd och annan vegetation som ska bevaras. Den fungerar även som insynsskydd för grannfastigheten.

Plan- och bygglagen

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

OM GRANSKNING

Sammanfattning

Sammanlagt åtta yttranden har kommit varav två med synpunkter och tre med upplysningar.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Under samrådet yttrade sig Naturskyddsföreningen över att detaljplaneringen inte bör genomföras utan att en naturinventering och ekologisk konsekvensanalys genomförs. Dessutom bör åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur.

De sakägare som inkom med yttranden hade synpunkter på bebyggelsens utformning och placering. Önskemål angående en begränsning av möjligheten till balkonger åt öster i bebyggelsens östra delar, har inte tillgodosetts i detaljplanen.

Under granskningen inkom Lantmäteriet med ett yttrande som behandlade dels rena korrigeringar av planbeskrivningen men som även ställde frågor om planområdets avgränsning. Planområdets läge innebär att det kommer att bli en remsa med parkmark mellan kvartersmarken och gatumarken utmed Töresjövägen. De ifrågasätter även den lilla trekant med parkmark som blir kvar nordost om planområdet, som idag ingår i en privat fastighet. Vidare vill Lantmäteriet att grundkartan uppdateras.

Naturskyddsföreningens synpunkter från samrådet kvarstår. De skriver att bebyggelsen bör begränsas till högst två våningar och inte som i förslaget, tre våningar, för att bättre anpassas till skogsområdet intill. Föreningen anser att detaljplanen bör skydda enskilda uppväxta träd, då fastigheten ligger i anslutning till en grön kil. De skriver även att detaljplanen bör ha ett kvalitetsprogram och har synpunkter på hur bebyggelsen ska gestaltas och utföras på ett miljömässigt och energisnålt sätt.

Yttrandena som kommit in under granskningen kommer inte att leda till några förändringar av plankartan.

Angående parkmarken mellan planområdet och gatumarken vill kommunen på sikt kunna bygga ut en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen och det kan genomföras utan planändring av parkmarken. Möjligheten till utfarter från planområdet finns på mitten av fastigheternas gräns mot allmän platsmark. Grundkartan kommer att uppdateras i antagandeplanen efter det att en fastighetsbestämning är genomförd. De synpunkter som kommit på texterna i planbeskrivningen har lett till uppdatering av beskrivningen.

Naturskyddsföreningens synpunkter på skydd av träd, antal våningar och krav på kvalitetsprogram medför inga ändringar av planhandlingarna.

De förändringar som sker av planbeskrivningen efter granskningen är inte av sådan karaktär att en kommunicering av detaljplanen krävs.

Så här har granskningen gått till

Granskning av detaljplanen pågick under tiden 13 dec 2016 till 31 januari 2017.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen *Mitt i Tyresö* 13 december 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Yttrandena som kommit in under granskningen kommer inte att leda till några förändringar av plankartan.

Angående parkmarken mellan planområdet och gatumarken vill kommunen på sikt kunna bygga ut en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen och det kan genomföras utan planändring av parkmarken. Möjlighet finns att anordna utfart över den markremsa som är planlagd som gatumark.

Grundkartan kommer att uppdateras i antagandeplanen efter det att en fastighetsbestämning är genomförd.

De synpunkter som kommit på texterna i planbeskrivningen har lett till en uppdatering av beskrivningen.

Naturskyddsföreningen har kvarstående synpunkter sedan samrådet om att detaljplanen inte borde tillåta tre våningar utan begränsa det till två för att bättre ansluta mot naturområdet på andra sidan kommungränsen. De anser även att enskilda träd på tomten borde mätas in och ges skydd i detaljplanen. Vidare tar föreningens yttrande upp att planen borde ha ett kvalitetsprogram som beskriver användningen av gemensamma utrymmen, utformning av byggnadsdetaljer och hur byggnaderna tar hänsyn till energiåtgång och miljöambitioner.

Naturskyddsföreningens synpunkter har inte lett till förändringar av detaljplanekartan och ett kvalitetsprogram kommer inte att tas fram. Bebyggelsen ligger fortfarande lägre än villorna på fastigheten intill och de träd som finns inom planområdet är separerade från grönkilens träd med en kraftledningsgata. Denna avgränsning förtydligar att planområdet tillhör bebyggelsen snarare än naturmarken i väster.

De förändringar som sker av planbeskrivningen efter granskningen är inte av sådan karaktär att en kommunikering av detaljplanen krävs.

Ändringar i planen efter granskning

- Redaktionella ändringar har skett av planbeskrivningen. Revideringarna är inte av den karaktären att en kommunikering av detaljplanen krävs.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

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

- Att sänka våningsantalet.
- Planbestämmelser om skydd av enskilda träd inom planområdet.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2017-01-31	-
2. Lantmäteriet	2017-01-19	synpunkt
3. Stockholms stad	2017-02-01	-
4. Statens geotekniska institut, SGI	2017-01-30	-
5. Södertörns brandförsvärsförbund	2017-01-02	-
6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-12-16	-
7. Trafikförvaltningen	2017-02-01	
Företag och intresseorganisationer		
8. Naturskyddsföreningen	2017-01-30	Synpunkt Kvarstående invändning gällande våningsantal och skydd av träd.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

Svar: Synpunkten noteras.

Synpunkt från Lantmäteriet

Enligt planbeskrivningen utgörs planområdet idag av allmän plats. Den vitstreckade illustrationen över planområdet på sidan 8 ser dock inte ut att överensstämma med omfattningen i plankartan. Planområdesgränsen i plankartan verkar följa fastighetsgränsen mellan Kumla 3:214 och 3:1011. Finns det då inte ett område utlagt som prickad kvartersmark enligt gällande stadsplan som också ingår i planförslaget?

En triangel av allmän plats PARK ser ut att "bli kvar" nordost om planområdet. Vad är syftet med detta? Hur ska tillgång till detta område säkras?

Det ser ut som att utfart kommer att ske över mark som är utlagt som allmän plats för park. Bör det inte vara gata?

Angivelse om maximal byggnadsarea om 860kvm bör anges som ungefärlig med hänsyn till att berörda fastigheter bildades genom avsöndring och fastigheternas arealer kan vara annorlunda.

I planbeskrivningen används begreppet "fastigheten" på en del ställen, som att planområdet endast omfattar en fastighet. Se exempelvis på sidan 12 under rubriken Nulägesbeskrivning. Det bör förtydligas om endast Kumla 3:213 eller 3:214, alternativt båda fastigheterna, avses i skrivelserna.

På sidan 12 i planbeskrivningen nämns att förslaget eventuellt innebär att fastigheten (fastigheterna?) ges nya infarter med mera. Vad innebär "med mera"?

På sidan 13 i planbeskrivningen anges, så som Lantmäteriet tolkar det, möjlighet för allmänna stigar inom planområdet längs dess västra gräns. Kan x-område vara aktuellt?

Har utbredning för ledningsrätterna 0138-98/13.1 och 0182K- 98/119.1 utretts? Går ledningsrätterna in på kvartersmark bör u-område upprättas.

Ledningsrätt för allmänna ledningar inom U-område bör nämnas i genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsbildning samt vilken part som ansöker och bekostar förrättningen. På sidan 21 nämns att kostnader för fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren. Det bör förtydligas ifall berörda fastigheter ska överlåtas så att det framgår vem som avses med begreppet "fastighetsägaren".

De fastighetsrättsliga konsekvenserna av plangenomförandet måste även förtydligas med information om att ersättning kan bli aktuellt vid fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt. För de fall att antalet fastigheter inom planområdet fortsatt

är fler än en bör bildande av gemensamhetsanläggning/servitut nämnas. Vid en anläggningsförrättning sker fördelning av kostnader enligt anläggningslagen och ersättning för upplåtet utrymme kan bli aktuellt.

Ansökan om fastighetsbildning skickas inte längre till angiven adress utan till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 80182 Gävle.

Grundkarta

Fastighetsbeteckningar saknas på en del ställen, exempelvis för fastigheter i angränsande kommuner. Även traktnamn saknas.

Befintliga ledningsrätter 0138-98/13.1 och 0182K-98/119.1 redovisas inte i grundkartan. Redovisning av rättigheter som gemensamhetsanläggningar i grundkartan överensstämmer inte med linjemaneret i dess teckenförklaring. Aktualitet för uppgifter i grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader.

***Svar:** Planbeskrivningen uppdateras med information om att det även ingår en del som är planlagd som kvarterersmark i befintlig detaljplan. Illustrationen i planbeskrivningen är uppdaterad.*

Ytan som är planlagd som parkmark och som ligger nordost om planområdet kommer inte att infogas i planområdet i det här skedet.

Planområdet är utlagt i befintliga fastighetsgränser. För området som är planlagt som parkmark mellan planområdet och gatumarken så är tanken att kommunen där ska ha möjlighet att genomföra en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen. Möjligheten till utfarter från planområdet finns på mitten av fastigheternas gräns mot allmän platsmark.

Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller fastighetsbeteckningar och de fastigheter som ingår i planområdet samt information om antalet infarter. Texten om möjlighet till allmänna stigar inom planområdet är borttagen. Stigar är möjliga att röjas och förbättras utanför planområdet i kraftledningsgatan.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med informationen enligt Lantmäteriets synpunkter.

Utbredningen av ledningsrätterna är avstämd med respektive ledningsrättsägare. Den luftburna ledningen går utanför planområdet men marken närmast ledningen är planlagd så att den inte får bebyggas för att skapa ett säkerhetsavstånd till ledningen. Den underjordiska ledningen är säkrad genom ledningsrättsområde i plankartan.

Grundkartan kommer att uppdateras då fastighetsbestämmelsen av planområdet är genomförd. Detta sker innan detaljplanen antas.

Synpunkt från Stockholm stad

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 bygg rätt för att möjliggöra flerbostadshus i två-tre våningar. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna genom att en skala med som mest tre våningar föreslås och genom att volymer saxas och bryta upp i enlighet med exemplet på plankartan.

Stockholms stad har inget att erinra mot detaljplanen. Dock vill vi upplysa om att staden har arrenderat ut ett område nordväst om planområde till NCC för masshantering. Området är ca 4,5 ha stort och ligger mellan Tyresövägen, Töresjövägen och Grustagsvägen. Avtalet löper till 2023.

Svar: Upplysningen noteras.

Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har från Tyresö kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Området består enligt SGU:s jordartskarta av friktionsjord (isälvssediment och postglacial sand) och urberg.

SGI:s överväganden

Ingen geoteknisk undersökning eller utredning har utförts, då kommunen med hänvisning till jordartskartan bedömer marken som fast samt utan risk för ras eller skred. På lämnat underlag samt med hänsyn till markens ringa lutning instämmer SGI med kommunens bedömning.

Delar av planområdet utgörs av berg. För grundläggning kan bergschakt komma att erfordras. Inom fastmarkspartierna behöver därför eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall som kan påverka planområdet klarläggas samt vad som krävs efter att sprängningsarbeten utförts.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovanstående förhållanden närmare klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs åtgärder eller restriktioner, med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, ska dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

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

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund, Sbff

Sbff har i samrådsskedet yttrat sig. I yttrandet berördes riskhänsyn, insatstid, insatsmöjlighet och brandvattenförsörjning. Det som Sbff angav avseende riskhänsyn och insatstid var för kännedom. Synpunkter avseende räddningstjänstens insatsmöjlighet och brandvattenförsörjning var sådant som fortsättningsvis bör beaktas, senast inför beslut om bygglov. I samrådsredogörelsen anges att Sbff:s olika PM kommer att beaktas i samband med byggnaders uppförande vilket är mycket positivt. Remissförfrågan i bygglovsprocessen välkomnas.

Sbff ska även bidra till ett socialt hållbart samhälle enligt det politiskt beslutade handlingsprogrammet 2016-2019. I detta arbete ingår bland annat att lyfta frågor som trygghetsskapande faktorer i detaljplanarbetet. Därför vill Sbff inkomma med ytterligare en synpunkt på nästkommande sida.

Brottsförebyggande och trygghet

Sbff sitter med i Tyresö kommuns brottsförebyggande råd där flera av kommunens förvaltningar deltar för att förebygga brott och höja tryggheten för kommunens invånare. Sbff vill därför påtala att man eventuellt redan i detaljplanearbetet, bör se över ytorna för att höja trygghetskänslan i området. Det skulle exempelvis kunna vara något så enkelt som att minimera ytor/utrymmen där personer kan uppehålla sig undanskymt alternativt att utöka belysningen i området och/eller i närområdet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta genomförandeskedet. Frågor om belysning och exakt utformning av utemiljöer avgörs i senare skede vid genomförandet av detaljplanen.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter i samrådet har blivit tillgodosedda. Trafikförvaltningen vill dock förtydliga sitt yttrande från samrådet med att det idag trafikerar en buss mellan Nacka strand och Handenterminalen som angör nämnda väg, som planeras för att bli stomlinje i framtiden, dvs. det är inte det idag.

Svar: Planbeskrivningen kommer att uppdateras med den korrekta informationen.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, smohf

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

Förbundet har tidigare haft en synpunkt under samrådet. Handlingarna har justerats efter förbundets synpunkt.

Svar: Synpunkten noteras.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Vi anser fortfarande att bebyggelsen bör begränsas till 2-våningshus (enligt illustrationerna i planbeskrivningen) så att området, som gränsar till en grön kil, kommer att upplevas småskaligt och vara väl anpassat i terrängen mellan exploaterat område och skogsmarken.

Planområdet gränsar till en grön kil i nordöstra Skrubba med ett viktigt barrskogsbälte mellan Flatens naturreservat via Skrubba till Erstavik (Nackareservaten). Se samverkansbroschyren "Tillsammans stärker vi TYRESTAKILEN" nov. 2015. För att samverka med barrskogsbältet i den gröna kilen bör alla större träd (främst tall och ek) mätas in och utmärkas och restriktioner införas beträffande fällning av dessa. Dessutom bör åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur t.ex. med semi-intensiva gröna tak på samtliga byggnader.

Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver en begränsad skötsel. Tak och tomt bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.

Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. Det accentueras ju just i denna process. Det är mycket olyckligt med ett så allmänt hållet granskningsförslag där detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi, gröna strategier och genomarbetade gestaltungsprinciper mm fortfarande saknas. Att det är kommunen som ska uppföra byggnaderna för kommunala behov innebär ju inga garantier för hög kvalitet på bebyggelsen och marken. Där är ju Tyresö Bostäders projekt vid Näsby 4: 1106 mfl. "Temyntan" ett dåligt exempel.

Samrådsredogörelsens text "det finns ett behov av flexibilitet för att hitta den mest optimala lösningen för de behov som finns" är oroande och kan betyda precis vad som helst.

Vi förväntar oss att oavsett vem som blir byggherre skall området bebyggas med KLIMATNEUTRALA HUS utrustade med solfångare, solceller och "semi-intensiva 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.

Vidare anser vi fortfarande att:

- Kvarteret bör utföras med energisnål och effektiv gemensam tvättstuga, för att stärka delningsekonomin i samhället. Denna minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet av gemensam tvättstuga är störst i flerfamiljshus med mindre lägenheter och minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Bilpool, lådcykelpool, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projektet.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar".
- Räckan på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

Svar: *Detaljplanen reglerar nockhöjden för den föreslagna bebyggelsen istället för våningsantalet. Nockhöjden är anpassad efter omgivande bebyggelse och husen kommer att hamna på en lägre höjd än byggnaderna i öster som står högre upp. Möjligheten kvarstår därför att bygga upp till tre våningar mot väster för att kunna inrymma behovet av bostäder.*

Kommunens ekolog har gjort ställningstagandet att området består av relativt påverkad natur och bedömningen är att en naturinventering därför inte behövs. Att gå in och reglera enskilda träd på privata tomter är något som enbart ska göras i undantagsfall enligt PBL. Detaljplanen har dessutom tydliga planbestämmelser om påverkan på marken och anpassning till områdets topografi och reglerar att vegetationen i öster inte får påverkas. Den byggbara ytan inom planområdet ligger närmast Töresjövägen vilket gör det möjligt att bevara vegetation i planområdets norra del mot den gröna kilen.

Det finns en tydlig gräns mellan barrskogen i den gröna kilen i nordöstra Skrubba och villaområdet i Lindalen som utgörs av kraftledningsgatan vid elledningarna som går precis vid kommungränsen. Då planområdet ligger öster om kraftledningsgatan bör området mer naturligt till det bebyggda området och blir ett tydligt avslut på villaområdet.

Byggnaderna kommer att följa kommunens krav på energianvändning.

Detaljplanen reglerar inte användningen av utrymmen inom bebyggelsen.

Detaljplanen reglerar inte fasaddetaljer som takmaterial, balkongräcken och odlingslådor. Områdets karaktär i övrigt är inte så enhetligt att det ställer krav på detaljregleringar av bebyggelsen.