

§ 39

Dnr 2012 KSM 0101. 214

## Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Reservation

Anna Steele (L) reserverar sig med hänvisning till det egna yrkandet (bilaga).

Anders Wickberg (SD) reserverar sig (bilaga).

### Särskilt yttrande

Anita Mattsson (S) lämnar särskilt yttrande för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning (bilaga).




---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen

Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen. Planen upprättas med normalt planförfarande. Planen var utställd för granskning den 14 juni till den 30 september 2016.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beredde ärendet den 12 december 2016. Därefter återremitterades detaljplanen för bostäder vid Södergården tillsammans med tillhörande exploateringsavtal av kommunstyrelsen den 10 januari till stadsbyggnadsförvaltningen för omarbetning av förslaget för 1) större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse,

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

skuggning och insyn, 2) lägre exploateringsgrad och 3) förbättrade parkeringsmöjligheter. Stadsbyggnadsförvaltningen har med anledningen av återremissen gjort bedömningen att de ändringar som gjordes inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Detaljplanen för bostäder vid Södergården med tillhörande exploateringsavtal tas därmed upp till behandling av kommunstyrelsen utan ytterligare ändringar. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Yrkande

Anna Steele (L) yrkar avslag samt att förvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett nytt detaljplaneförslag för Södergården i linje med bifogad illustrationsskiss enligt bilaga. Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Anna Steeles (L) yrkande.

Anders Wickberg (SD) yrkar avslag till ordförandeförslaget.



### Beslutsgång

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller Anna Steeles (L) förslag om uppdrag att ta fram ett nytt detaljplaneförslag för Södergården i linje med bifogad illustrationsskiss enligt bilaga. Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår yrkandet. Kommunstyrelsen avslår yrkandet.

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget. Ordförande Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om kommunstyrelsen avslår ordförandeförslaget. Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse, uppdaterad till KS.pdf

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



Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2017-01-10 §4.pdf

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §155.pdf



Tjänsteskrivelse\_antagande\_Södergården.pdf

Södergården-planbeskrivning\_antagande.pdf

Södergården\_plankarta\_antagande.pdf

Södergården\_granskningsutlåtande\_antagande2.pdf

Liberalernas yrkande Södergården.pdf

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

Kommunstyrelsen 2017-03-13

### § 39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensenmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten borde rimligtvis planen för hela området inväntats innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Det hade varit möjligt om gaturummet haft en annan inriktning. Vi har särskilt markerat att det måste finnas harmoni med det intilliggande området, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte tillräckligt uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning, även om förbättringar har gjorts.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

Slutligen anser vi att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi har nu i två års tid arbetat intensivt med att försöka förändra planen i den riktning vi Socialdemokrater ser skulle utveckla området kring Södergården i rätt riktning. Södergården är i vår vision den södra startpunkten för det framtida Vendelsöstråket

B AM

som skapar ett sammanhängande stråk genom Trollbäcken från Södergården i söder och upp till stranden av Drevviken i norr. Det framtida Vendelsöstråket (Trollbäcken allé) i sin helhet utgår från visionen av en småstadsgata med bostäder, verksamheter och mötesplatser av olika slag i ett helhetsperspektiv, med en begränsning av våningshöjden till tre våningar och en minskning av gatubredden till 15-16 meter.

Dessvärre har våra förslag och synpunkter inte i någon del beaktats av den borgerliga majoriteten, vilket vi starkt beklagar. Ett blocköverskridande samarbete tror vi skulle kunna ha bidragit till en ännu bättre utveckling. I dagsläget konstaterar vi att vi har gjort allt vi har kunnat genom att presentera en annan vision, men att vi nu tyvärr inte kommer längre.

I det här läget är vi inte beredda att säga nej till att området ändå utvecklas. Vi vill, genom att skapa nya bostäder, påbörja utvecklingsarbetet med det framtida Vendelsöstråket och förnya och omvandla bilden av Södergården, ett område som idag domineras av en bensinmack.

För Socialdemokraterna i kommunstyrelsen

  
Anita Mattsson

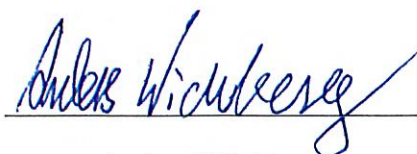
R



## §39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Likt den kritik som andra partier tidigare har uttryckt anser Sverigedemokraterna att detaljplanen inte tar hänsyn till de närboende vilket tyvärr ofta verkar vara fallet. Som vi tidigare påpekat finns det inte lokalt stöd för denna bebyggelse och det finns bättre platser att investera resurser i. För övrigt är exploateringsgraden för hög vilket strider med Sverigedemokraternas princip om att bygga genomtänkt och i en varsam takt.

Som Liberalerna även poängterade i sin reservation är parkeringsmöjligheterna långt ifrån tillfredställande. Med anledning av ovanstående reserverar sig Sverigedemokraterna mot detta beslut.



Anders Wickberg



## Yrkande

**Kommunstyrelsen 2017-03-13**

**§4, §5 & §6 om bostäder vid Södergården**

Liberalerna yrkade på återremiss på ärendena §2, §3 & §4 om bostäder vid Södergården på kommunstyrelsemötet 2017-01-10. Återremissyrkandet vann en klar majoritet, då endast Miljöpartiet reserverade sig.

Nu är motsvarande ärenden åter på dagordningen på kommunstyrelsen. Men vare sig detaljplaneförslaget eller de båda exploateringsavtalen har omarbetats sedan ärendet behandlades i januari. Liberalerna anser därmed inte att de förändringar som efterfrågades i återremissyrkandet är omhändertagna på ett tillfredsställande sätt. Därför yrkar Liberalerna denna gång på att den föreslagna detaljplanen liksom de båda exploateringsavtalen avslås, samt att förvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett nytt detaljplaneförslag för Södergården i linje med den modifierade illustrationsskiss som bifogas detta yrkande.

För Liberalerna i Kommunstyrelsen

Mats Lindblom





### Liberalit förslag till detaljplan för Södergården

- Korta av BoCenters hus mot villatomterna
- Sänk hushöjden mot de smala sidogatorna
- Behåll 4 våningar mot Vendelsövägen
- Behåll 4 våningar mot Kärrvägen
- Korta av längan mot Kärrvägen för att ge plats för extra besöksparkeringar

Antal besöksparkeringar bör öka från 12 till ca 20.  
Antal lägenheter bör minska från 230 till ca 180.





Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-01-28

1 (2)

Diarienummer

2012 KSM 0101.214

Kommunstyrelsen

## Angående återremiss av ärendet bostäder vid Södergården

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplanen för bostäder vid Södergården utan ändringar.

  
Sara Kopparberg  
chef Stadsbyggnadsförvaltningen

### Sammanfattning

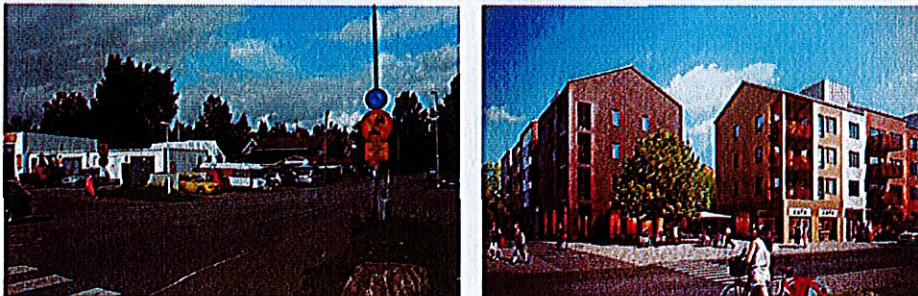
På kommunstyrelsesammanträdet den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man bland annat menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningsskedet. Stadsbyggnadsförvaltningens gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum i enlighet med kommunens mål.



## Beskrivning av ärendet

På kommunstyrelsesammanträdet den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningsskedet. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och grannfastigheterna bedömdes vara för litet, i synnerhet med tanke på byggnadshöjden, vilken man också befarade kunde ge insyns- och skuggningsproblematik. Vidare menade man de föreslagna parkeringslösningarna inte skulle täcka de behov av bostads- och gästparkering som finns i området.

Nedan redogör stadsbyggnadsförvaltningen för hur förändringar gjorts i planförslaget sen granskningsskedet och hur vi anser att det nuvarande förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen och hur förslaget bedöms bidra till en utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum.



*Korsningen Kärrvägen Vendelsövägen i dag och enligt förslaget.*

### ***Ändringar i förslaget efter granskningsskedet***

Under granskningsskedet hölls ett extra dialogmöte på Kumla skola för att närboende och andra berörda skulle få chans att ställa frågor och framföra synpunkter på förslaget. Efter granskningen bokade förvaltningen även in enskilda möten hemma hos dem som har fastigheter som gränsar till planområdet. Nedan beskrivs de förändringar som gjorts i förslaget inför



antagandet för att tillmötesgå de synpunkter som framfördes på dialogmötet samt vid besöken hos grannarna:

I BoCenters kvarter har de tre husen som angränsar mot villorna dragits tillbaka så att det blir minst fyra meter till fastighetsgräns. Husens volym är sedan tidigare nedbruten och ansluter med tre våningar mot villabebyggelsen. Både Svalvägen och Slättvägen stiger uppåt vilket gör att den nya bebyggelsen hamnar lägre än de angränsande husen. Detta gör också att det planerade garageplanet ansluter marken på ett naturligt sätt.

På Abacus kvarter har bostarhuset mot Kärrvägen kortats för att skapa ett ännu större avstånd till den bakomliggande villan i norr. De tre närmst belägna villorna ligger högt och vänder sig mot det stora öppna gårdsrummet mellan husen som kommer att planteras med växter och träd. Byggnadskropparna trappar ner till tre våningar i mötet med villorna. Efter önskemål från grannar anläggs växtlighet om minst 2 m beräknat från fastighetsgräns (med undantag för 4:1125 där man istället önskat att ett plank uppförs i gräns). Eventuella höjdskillnader mot närmsta grannar tas upp av jämnt flödande eller släntade vegetationsskikt, inte murar.

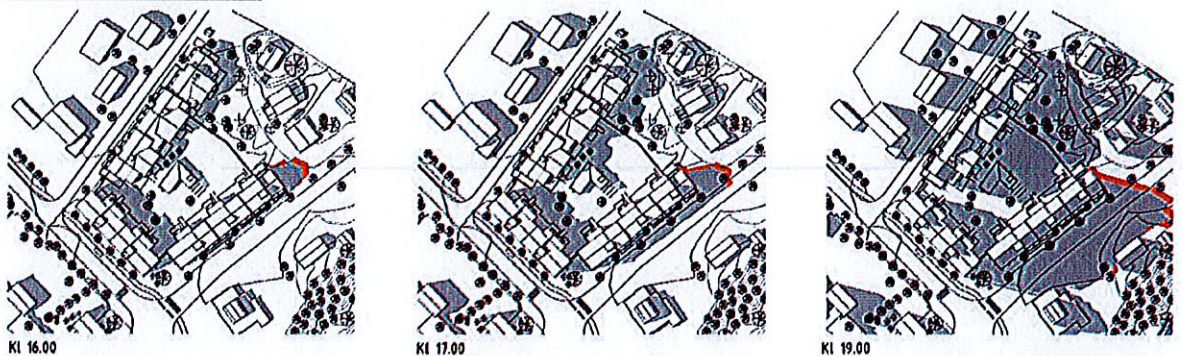




### *Solstudier*

Kvarterens orientering ger minimal skuggning av omkringliggande byggnader, vilket solstudierna i planens kvalitetsprogram visar. Några få villor i norr och öster kommer att få lite mer byggnadsskugga på kvällen efter att det östra kvarteret bebyggs, men inte mer än vad som är rimligt i ett tätbebyggt område. Nedan illustreras hur skuggning påverkats av att byggnaden mot Kärrvägen kortats efter granskningen. Att sänka höjden på huset mot Kärrvägen skulle inte ge någon effekt, då solen redan står så långt då.

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



### *Konsekvenser vid en lägre exploateringsgrad*

En viktig ambition med projektet har varit att utveckla kvarteren utmed Vendelsövägen och i korset Vendelsövägen/Kärrvägen till en stadsmiljö av småstadskarakter där byggnader kantar gaturummet istället för stora parkeringsytor. För att uppnå den ambitionen har förvaltningen ställt kravet att byggherrarna ska förlägga sin boendeparkering i garage under gårdarna och placera husen utmed gatorna så att entréer och lokaler nås direkt från gatan. Garagen i detta läge med högt grundvatten blir dock mycket dyra att bygga. Med en lägre exploateringsgrad har förvaltningen svårt att se att en sådan lösning kan bäras ekonomiskt av byggherrarna. Alternativet blir då att parkeringsbehovet tillgodoses ovan mark, vilket förvaltningen befarar ger väsentligt färre bostäder och sämre gestaltad miljö som följd och man därmed inte når målet med projektet.



Bebyggelsen har trappats ner till tre våningar i de lägen där den nya bebyggelsen direkt möter en villafastighet för att anpassa skalan till den hustypen. Enligt kommunens nya översiktsplan, som planeras antas i vår, är projektet vid Södergården början på en utveckling av hela Vendelsövägen mot en mer stadsmässig och tät bebyggelsestruktur. Vid bedömningen av skalan är det viktigt att ha i åtanke att delar av den omkringliggande villabebyggelse som ligger mot Vendelsövägen i framtiden också kommer ha ersatts/kompletterats med byggnaden i en större skala, vilket gör att skalan på dessa byggnader mer bör bedömas i relation till vad man tror att de kommer att gränsa till i framtiden.

### *Parkeringsmöjligheter- och behov*

Parkeringen för de boende samt deras besökare är löst i underjordsgarage.

Förvaltningen bedömer att parkeringsplatserna är tillräckligt tilltagna, även om man tar hänsyn till att Tyresöborna äger bil i högre utsträckning än jämförbara kommuner i länet. Utöver det har förvaltningen krävt att en bilpool inrättas innan de boende flyttar in, vilket brukar påverka bilinnehavet på ett positivt sätt.

För de fyra nya lokalerna i förslaget har det planerats in nio stycken besöks-

parkeringsplatser längs Kärrvägen och Slättvägen på mark som regleras över till kommunen. Platserna kommer att skyltas för korttidsparkering. På BoCenters del finns dessutom ytterligare tre platser som är planerade för besökande samt bilpoolsbilar. Förvaltningen bedömer att detta kommer att räcka för att täcka behovet. När fler fastigheter runt Vendelsövägen omvandlas och förtätas är det



lämpligt att titta på möjligheten att bredda Slättvägen och Klockvägen något så att tillfällig kantstensparkering längs dessa gator också blir möjlig. Skulle det uppstå ytterligare behov innan dess finns det möjlighet att bygga en tillfällig parkering med ca 15 platser på kommunens mark i det sydöstra hörnet av korsningen. Att få in ytterligare tre platser på marken som frigjorts när huset mot Kärrvägen kortats i Abacus kvarter skulle vara möjligt, men får stora konsekvenser för de omkringliggande villornas miljö då den skärm av vegetation som föreslås i förslaget måste ersättas av asfatsytor för att möjliggöra vändning och angöring.

### **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningens gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och inga ytterligare ändringar är motiverade. Förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum enligt kommunens mål.





§ 4

Dnr 2012 KSM 0101. 214

## Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

### Kommunstyrelsens beslut

- Ärendet återremitteras till stadsbyggnadsförvaltningen för omarbetning av förslaget för 1) större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn, 2) lägre exploateringsgrad och 3) förbättrade parkeringsmöjligheter.

### Reservation

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 § 155 (bilaga).

### Särskilt yttrande

Inger Gemicioglu (V) hänvisar till ersättaryttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 § 155 (bilaga).



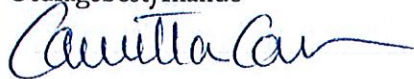
---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är cirka 14000 kvm och möjliggör cirka 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen.

Planen upprättas med normalt planförfarande och var utställd för granskning den 14 juni till den 30 september 2016.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

bostäder vid Södergården.

### Yrkande

Mats Lindblom (L) yrkar återremiss med motiveringen att i det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende. Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att Liberalerna anser att p-talen är för låga.

Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan:

1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.
2. En lägre exploateringsgrad.
3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.



Fredrik Saweståhl (M) och Jörgen Bengtsson (SD) yrkar bifall till Mats Lindbloms (L) yrkande.

### Beslutsgång

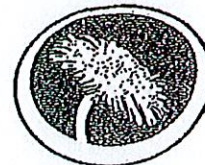
Ordföranden ställer frågan om ärendet ska återremitteras enligt Mats Lindbloms (L) yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

### Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §155.pdf  
Tjänsteskrivelse\_antagande\_Södergården.pdf  
Södergården-planbeskrivning\_antagande.pdf  
Södergården\_plankarta\_antagande.pdf  
Södergården\_granskningsutlåtande\_antagande2.pdf

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





Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 12 december 2016

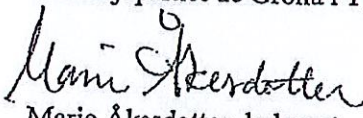
**§155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården**

Miljöpartiet är positiv till de åtgärder som vidtagits i detaljplanen för att tillgodose synpunkter som framförts under planprocessen – bl.a. ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och befintliga fastigheter, sänkt hushöjd och framtagen bullerutredning.

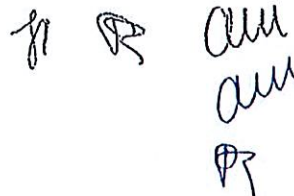
Vi stöder idéer om att blanda bebyggelse och olika upplåtelseformer. Därför har vi fört fram att ett antal av bostäderna skulle byggas som hyresrätter, vilket också hade varit möjligt då kommunen äger en fastighet och kunde ha ställt det som krav. Vi ser också gärna att befintliga restauranger med verksamheter i området erbjuds kontrakt i de kommande husen.

På detta sammanträde framförde Liberalerna ett förslag om att återremittera planen, bl.a för att utöka antalet parkeringsplatser. Detta kunde vi i Miljöpartiet inte stödja. Dock har vi bifallit Socialdemokraternas yrkande om att bl.a. utreda förutsättningarna för att bygga äldreboende och sänka hushöjden, men detta har avslagits av Alliansen.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

  
Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare





14/12-2016

Ersättaryttrande MSU

## Ärende § 155 Detaljplan Södergården

Vänsterpartiet har under hela planprocessen för bebyggelsen i Södergården hävdad behovet av att byggnationen sker i harmoni med den övriga bebyggelsen i området. Därför krävde vi initialt en lägre våningshöjd och mindre exploatering av området.

På Miljö och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde föreslog Liberalerna att ärendet skulle återremitteras för att stadsbyggnadsförvaltningen skulle kunna omarbota förslaget så att det bättre harmoniserade med den övriga bebyggelsen och i det avseendet bättre tillgodosåg de närboendes önsknigar.

Vänsterpartiet hade, om vi hade haft rösträtt, instämt i det återremissyrkandet eftersom även vi anser att en omarbetning behöver göras.

En annan viktig aspekt är vilken upplåtelseform bostäderna får. Vänsterpartiet har tidigare krävt att minst 50% av bostäderna ska vara hyresrätter. Vi vet att det råder en generell brist på hyresrätter i Stockholms län och landet i övrigt. Vi har därför ett ansvar för att i möjligaste mån bidra till en mer hållbar boendesituation som möjliggör för även låg och medelinkomsttagare, många studenter och pensionärer, att finna sig ett hem i Tyresö.

I den absoluta närheten av Södergården ligger kvarteret Vinrakan som på ett utmärkt sätt är harmoniserat med övriga bebyggelsen. Vi ser framför oss att en liknande bebyggelse, med tre våningar, vore idealt för området.

Socialdemokraterna yrkade på MSU- sammanträdet att planen även bör se över möjligheten att inrymma ett småskaligt äldreboende. Vänsterpartiet tillstyrker det yrkande och delar Socialdemokraternas bild av att Södergården är en utmärkt plats för ett sådant småskaligt äldreboende.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

TILLSAMMANS  
FÖR ETT  
SOLIDARISKT  
TYRESÖ



UTDRAG

§ 155

Dnr 2012 KSM 0101. 214

## Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

#### Reservation

Anita Mattsson (S) lämnar en skriftlig reservation (se bilaga).

Mats Lindblom (L) lämnar en skriftlig reservation (se bilaga).

#### Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) anmäler ett särskilt yttrande (se bilaga).

Marcus Obligade (V) anmäler ett ersättaryttrande (se bilaga).

#### Protokollsanteckning




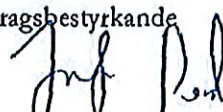
Marcus Obligado (V) hade bifallit Mats Lindbloms (L) återremissyrkande om han hade haft rösträtt.

---

#### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Förslaget till ska beredas i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen och beslut om att godkänna förslag till detaljplan tas därefter i kommunfullmäktige.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen

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

Vendelsövägen/Kättrvägen/Slättvägen. Planen upprättas med normalt planförfarande. Planen var utställd för granskning den 14 juni till den 30 september 2016.

### Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bifalla förvaltningens förslag att detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Yrkande

Mats Lindblom (L) yrkar på återremiss med motiveringen att i det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende. Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.




Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan

1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.
2. En lägre exploateringsgrad.
3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.

Anita Mattsson (S) stödjer i första hand Liberalernas yrkande om återremiss.

Anita Mattsson (S) tilläggsyrkar i andra hand att

1. Södergården ingår i den utvecklingsplan som ska utarbetas för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken.
2. Maximera bebyggelsen till tre våningar. Genom att harmonisera

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



bebyggelsen med "Vinrankan" kan lika många lägenheter tillskapas som i nuvarande alternativ.

3. Södergården är ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, varför ett sådant bör ingå i planen.

4. Bostäderna bör upplåtas med blandade upplåtelseformer, särskilt med utgångspunkt från att kommunen äger en av de aktuella tomterna. Minst 30 procent bör vara hyresrätter.

Marie Åkesdotter (MP) instämmer med Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande.

### Beslutsgång

Ordföranden Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om att återremittera detaljplanen enligt Mats Lindbloms (L) yrkande om återremiss och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit det.

Ordförande ställer frågan om att detaljplanen ska kompletteras utifrån Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit det.

Ordföranden ställer frågan om att anta detaljplanen. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar att föreslå kommunstyrelsen att förslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse\_antagande\_Södergården.pdf

Södergården\_granskningsutlåtande\_antagande2.pdf

Södergården\_plankarta\_antagande.pdf

Södergården-planbeskrivning\_antagande.pdf

KS Protokollsutdrag 2016-05-31 §100.pdf

MSU Protokollsutdrag 2016-05-18 §76.pdf

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



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET

## Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

### § 155 Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Södergården

På sammanträdet yrkade Liberalerna återremiss av ärendet, för att söka skapa en lösning som i större utsträckning tar hänsyn till synpunkter från närboende, för att finna lösningar på det parkeringskaos som kommer att uppstå i området utanför detaljplanen och för en lägre exploateringsgrad. Vi socialdemokrater valde att i första hand stödja återremissyrkandet, då det i stora delar sammanfaller med de synpunkter vi hävdade sedan planuppdraget gavs, jämför vårt särskilda yrkande i MSU 2015-05-20. Då återremissyrkandet fallit, yrkade vi istället på fyra tilläggsyrkanden.

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensinmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten bör rimligtvis planen för hela området inväntas innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Vi har särskilt markerat att det måste finnas *harmonier med det intilliggande området*, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning.

Att ha ett så pass brett gaturum längs Vendelsövägen är varken nödvändigt, eller önskvärt, för att skapa harmoni. Områden som annars uppfattas som harmoniska och inbjudande karaktäriseras sällan av breda gator. Snarare är det oekonomiskt utnyttjande av mark. Om gaturummet minskar till exempelvis 15-16 meter så ökar möjligheten att fortsätta bebyggelsen i nordostlig riktning, framför befintliga "Vinrankan". Det innebär att lika många lägenheter kan tillskapas som i det befintliga förslaget, men med lägre antal våningar. För att harmonisera med befintlig bebyggelse bör höjden maximeras till 3 våningar.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. I dagsläget tvingas många äldre att flytta från kommunen när de får behov av äldreomsorg. Anledningen är den politiska majoritetens saktfärdighet när det gäller att planera för nya boenden. Vi är därför förvånade

FF am



över att man inte en har valt att undersöka huruvida Södergården skulle kunna erbjuda en sådan möjlighet. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

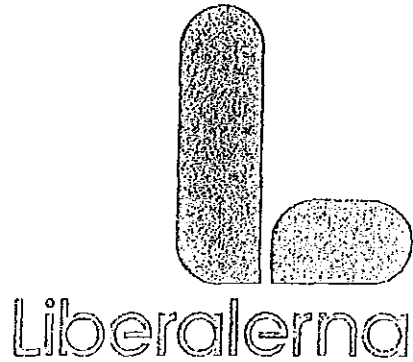
Slutligen yrkade vi på att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi beklagar att den politiska majoriteten inte valt att bifalla några av våra yrkanden, varför vi reserverar oss mot den delen av beslutet.

För socialdemokraterna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Anita Mattsson



## Reservation

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

#### §155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Liberalerna anser att intentionerna i planuppdraget med utvecklingen av området kring Södergården är av godo för Trollbäcken. Det nu behandlade planförslaget har många kvalitéer, men det krävs fortfarande en del justeringar för att vi ska kunna stödja ett antagande av planen. Detaljplanen tar i dess nuvarande utformning inte tillräckligt stor hänsyn till de närboende. Vi anser också att parkeringsbehovet i området är underskattat. Därför yrkade Liberalerna på återremiss enligt nedan:

*I det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende.*

*Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.*

*Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan*

- 1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.*
- 2. En lägre exploateringsgrad.*
- 3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.*

När återremissen inte bifölles, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Mats Lindblom

# miljöpartiet de gröna

## Tyresö



### Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 12 december 2016

#### §155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Miljöpartiet är positiv till de åtgärder som vidtagits i detaljplanen för att tillgodose synpunkter som framförts under planprocessen – bl.a. ökat avstånd mellan föreslagna bebyggelse och befintliga fastigheter, sänkt hushöjd och framtagna bullerutredning.

Vi stöder idéer om att blanda bebyggelse och olika upplåtelseformer. Därför har vi fört fram att ett antal av bostäderna skulle byggas som hyresrätter, vilket också hade varit möjligt då kommunen äger en fastighet och kunde ha ställt det som krav. Vi ser också gärna att befintliga restauranger med verksamheter i området erbjuds kontrakt i de kommande husen.

På detta sammanträde framförde Liberalerna ett förslag om att återremittera planen, bl.a. för att utöka antalet parkeringsplatser. Detta kunde vi i Miljöpartiet inte stödja. Dock har vi bifallit Socialdemokraternas yrkande om att bl.a. utreda förutsättningarna för att bygga äldreboende och sänka hushöjden, men detta har avslagits av Alliansen.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare





14/12-2016

## Ersättaryttrande MSU

### Ärende § 155 Detaljplan Södergården

Vänsterpartiet har under hela planprocessen för bebyggelsen i Södergården hävdad behovet av att byggnationen sker i harmoni med den övriga bebyggelsen i området. Därför krävde vi initialt en lägre våningshöjd och mindre exploatering av området.

På Miljö och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde föreslog Liberalerna att ärendet skulle återremitteras för att stadsbyggnadsförvaltningen skulle kunna omarbeta förslaget så att det bättre harmoniserade med den övriga bebyggelsen och i det avseendet bättre tillgodosåg de närboendes önskningsar.

Vänsterpartiet hade, om vi hade haft rösträtt, instämt i det återremissyrkandet eftersom även vi anser att en omarbetning behöver göras.

En annan viktig aspekt är vilken upplåtelseform bostäderna får. Vänsterpartiet har tidigare krävt att minst 50% av bostäderna ska vara hyresrätter. Vi vet att det råder en generell brist på hyresrätter i Stockholms län och landet i övrigt. Vi har därför ett ansvar för att i möjligaste mån bidra till en mer hållbar boendesituation som möjliggör för även låg och medelinkomsttagare, många studenter och pensionärer, att finna sig ett hem i Tyresö.

I den absoluta närheten av Södergården ligger kvarteret Vinrakan som på ett utmärkt sätt är harmoniserat med övriga bebyggelsen. Vi ser framför oss att en liknande bebyggelse, med tre våningar, vore idealt för området.

Socialdemokraterna yrkade på MSU- sammanträdet att planen även bör se över möjligheten att inrymma ett småskaligt äldreboende. Vänsterpartiet tillstyrker det yrkande och delar Socialdemokraternas bild av att Södergården är en utmärkt plats för ett sådant småskaligt äldreboende.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

**TILLSAMMANS  
FÖR ETT  
SOLIDARISKT  
TYRESÖ**

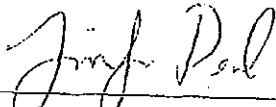
Datum 2016-12-12  
Tid 08:30-10:45  
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

Sekreterare   
Jennifer Peel

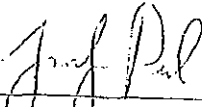
Ordförande   
Fredrik Saweståhl

Justerande   
Anita Mattsson




ANSLAG / BEVIS

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

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet  
Sammanträdesdatum 2016-12-12  
Datum då anslaget sätts upp 2016-12-16  
Datum då anslaget tas ned 2017-01-07  
Förvaringsplats för protokollet Sambällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift   
Jennifer Peel

am	JP	Utdragsbestyrkande
----	----	--------------------

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



## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anki Svensson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD) frånvarande under §155  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Lennart Jönsson (S) frånvarande under §150  
Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §155  
Karin Ljung (S) tjänstgörande under §150

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
Anna Steele (L)  
Helen Dwyer (C)  
Peter Bylund (MP)  
Marcus Obligado (V) från §153 kl.10.10

### Övriga

Amalia Tjämstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten,  
Stadsbyggandsförvaltningen  
Andrea Ström, lf, Stabschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Annie Söder, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Carolin Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Göran Norlén, Enhetschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Helena Swahn, Enhetschef för mät och kartenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Pia Björnhård, Projektledare/exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggandsförvaltningen

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

Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna  
 Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Julia Uhrdin, Nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 William Alkén, Koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Anna Bäcklund, Konsult, Sweco  
 Britta Holmgren, Konsult, White  
 Michael Johansson, Konsult, Helm  
 Anders Lind, Konsult, WSP

**Frånvarande**

Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)

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

Tyresö kommun  
SBF  
Annie Söder  
Planarkitekt  
08-57829328  
annie.soder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE  
2016-11-11  
1 (3)

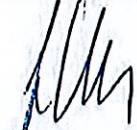
Diarienummer  
2012 KSM 0101.214

Kommunfullmäktige

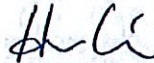
## Beslut om antagande av detaljplan för Bostäder vid Södergården

### Förslag till beslut kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar detaljplan för bostäder vid Södergården.



Sara Kopparberg  
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen.

Beskrivning av ärendet



Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) fick i maj 2015 ett utökat planuppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder vid Södergården. Samtidigt som besked om utökat planuppdrag gavs besked om att gå ut med planen på samråd. Planen tas fram med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 §. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt MB bedöms därmed inte behöva upprättas.

Samrådet hölls i maj-juni 2015. Under samrådet inkom 109 yttranden. Kommunen tog under granskningen fram nya samt kompletterande utredningar gällande trafik, geoteknik, markföreningar och dagvatten. Det vidareutvecklade planförslaget ställdes ut på en extra lång granskning mellan 14 juni – 30 september 2016.

Handlingarna fanns under granskningen tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i Mitt i Tyresö, i Dagens Nyheter och på kommunens hemsida. Informationsplanscher fanns även på plats i området på restauranger, mack och livsmedelsbutiker. En modell fanns under granskningstiden tillgänglig på servicecenter i kommunhuset.

Ett öppet hus hölls den 5 september i Kumla skola där besökarna hade möjlighet att ställa frågor till kommunala tjänstemän, exploatörer samt arkitekter från projektgruppen. Sammanlagt kom cirka 80 personer till öppna huset.

Under granskningen inkom 45 yttranden. Samtliga granskningsyttranden finns sammanfattade i ett separat granskningsutlåtande och tillgängliga i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar i planen har gjorts efter granskningen inför antagandet:

- Ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighet 4:393, 4:397, 4:1126, 4:1308
- En utredning gällande vibrationer för ny bebyggelse har tagits fram
- En utredning har tagits fram kring hur befintlig bebyggelse längs Kärrvägen påverkas av trafikbuller med anledning av den nya bebyggelsen.
- Kompletterande beräkningar har gjort i den geotekniska markundersökningsrapporten avseende markstabilitet.
- Lastzon tillkommit längs Vendelsövägens västra sida
- 4 besöksparkeringar samt plats för bilpool tillkommit på gårdar
- Utöver detta har redaktionella ändringar och kompletteringar gjort i planhandlingen.

Kommunen planerar i samband med genomförandet en geoteknisk undersökning för Kärrvägen för att bedöma behovet av att förbättra vägarna avseende stabilitet och vibrationsstötningar på angränsande bebyggelse.

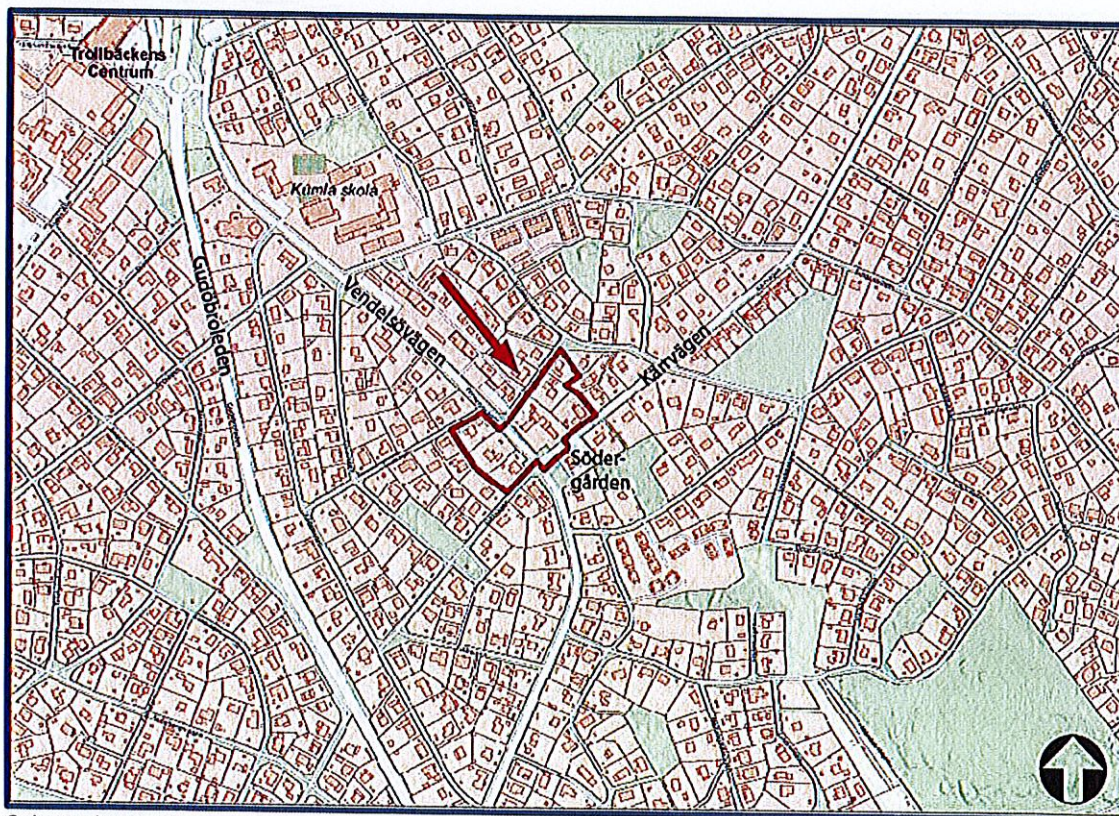
Till antagandet av planen har ett exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och exploatörerna. I det tillhörande kvalitetsprogrammet ställs krav på att genomfört projekt innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats under planarbetet.

Kommunfullmäktige föreslås anta detaljplan för Bostäder vid Södergården.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481, samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Orienteringskarta

Planområdet är beläget utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder i kommundelen Trollbäcken.

### Tyresö kommun

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



## Innehållsförteckning

Bostäder vid Södergården .....	1
<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planens skede .....	4
Tidplan .....	5
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
Bakgrund .....	5
Syfte .....	5
Huvuddrag .....	5
Uppdrag .....	5
Behovsbedömning .....	6
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	7
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Kommunplan 2015-2018 .....	7
Gällande planer .....	8
Förordnande enligt paragraf 113 .....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>10</b>
Bebyggelse och stadsbild .....	10
Arbete med grön strategi .....	13
Gator och trafik .....	14
Parkering .....	15
Kollektivtrafik .....	16
Kulturmiljö .....	17
Fornlämningar .....	17
Geotekniska förhållanden .....	17
Service och rekreation .....	18
Teknisk försörjning .....	19
Vatten och avlopp .....	19
Värme och el .....	19
Avfallshantering .....	19
Fiber/Digital kommunikation .....	19
Dagvatten .....	19
Miljö, hälsa och säkerhet .....	22
Radon .....	22
Förorenad mark .....	22

Risker och säkerhet .....	23
Buller.....	23
Vibrationer.....	26
Planbestämmelser .....	26
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>27</b>
Genomförandelid .....	27
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	28
Exploateringsavtal .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Ekonomi.....	31
Vatten och avlopp (VA) .....	31
Infrastruktur/gatukostnader .....	31
Bygglov .....	31
Planavgift .....	31
Fastighetsbildning .....	32
El.....	32
Tele .....	32
Fjärrvärme.....	32
Administrativa frågor.....	32
Medverkande .....	32

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram

Följande utredningar har tagits fram inför granskningskedet:

- Trafikutredning utförd av Tyréns (160504)
- Trafikbuller- och vibrationsutredning utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (160926)
- Markteknisk undersökningsrapport utförd av WSP (151106)
- PM Geoteknik, AB Abacus Bostad utförd av WSP (160129)
- PM Geoteknik, BoCenter Byggtjänst AB utförd av WSP (160129)
- Geoteknisk utredning avseende grundvatten utförd av WSP (151106)
- Markföroreningar utförd av WSP (151009)
- Dagvattenutredning utförd av WSP (151216)
- Dagvattenutredning fördröjningsbehov utförd av WSP (160502)

### Plan- och bygglagen

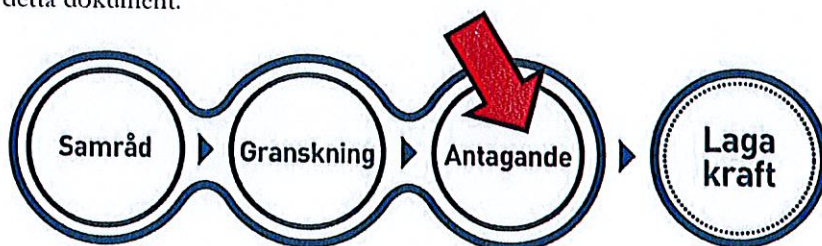
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

### Förfarande

Detaljplanen tas fram med ett normalt förfarande.

### Planens skede

Planen befinner sig i antagandeskedet. Läs mer om planprocessen på sista sidan i detta dokument.





## Tidplan

Skede	Tidpunkt
Antagande	december, 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1, 2017

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

## SAMMANFATTNING

### Bakgrund

Behovet av bostäder är stort i Stockholmregionen såväl som i Tyresö kommun. Stråket utmed Vendelsövägen är ett av flera områden som är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens gällande översiktsplan från år 2008. I samrådsförslaget till ny översiktsplan ingår det som ett område med tät bebyggelse.

Under perioden 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Initiativet för en utveckling togs över av Abacus. Under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet, det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

### Syfte

Syftet med planen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Huvuddrag

Planområdet består idag av villabebyggelse, en drivmedelstation och restauranger. Ny bebyggelse i form av flerbostadshus i 3-4 våningar bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Under flerbostadshusen anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser.

Busshållplatserna utmed Vendelsövägen behålls och gaturummet anpassas till boogiebuss. Utöver trottoarer på båda sidor möjliggörs det på Vendelsövägens östra sida för en dubbelriktad cykelbana. Utmed Slättvägen och Kärrvägen inryms en trottoar på den norra sidan, denna avser uppföras fram till Vårloksvägen mellan Kärrvägen och angränsande fastighetsgränser. Inom planområdet inryms även långsgående parkeringsplatser utmed Slättvägen och Kärrvägen för besökande till verksamheter. För Klockvägen kommer en trottoar uppföras inom planområdet.

### Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 15 maj 2012 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna



Näsby 4:314, 4:1159 och 4:311. Därefter har Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet tagit beslut om ett utökat planuppdrag och samråd den 20 maj 2015.

## Behovsbedömning

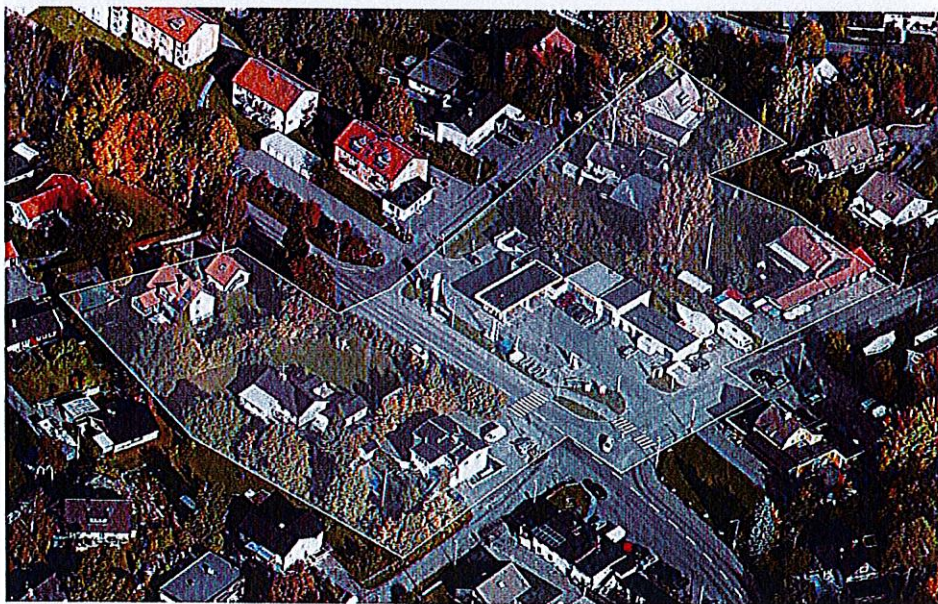
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet utgörs av sju fastigheter utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder vid Södergården i kommundelen Trollbäcken.



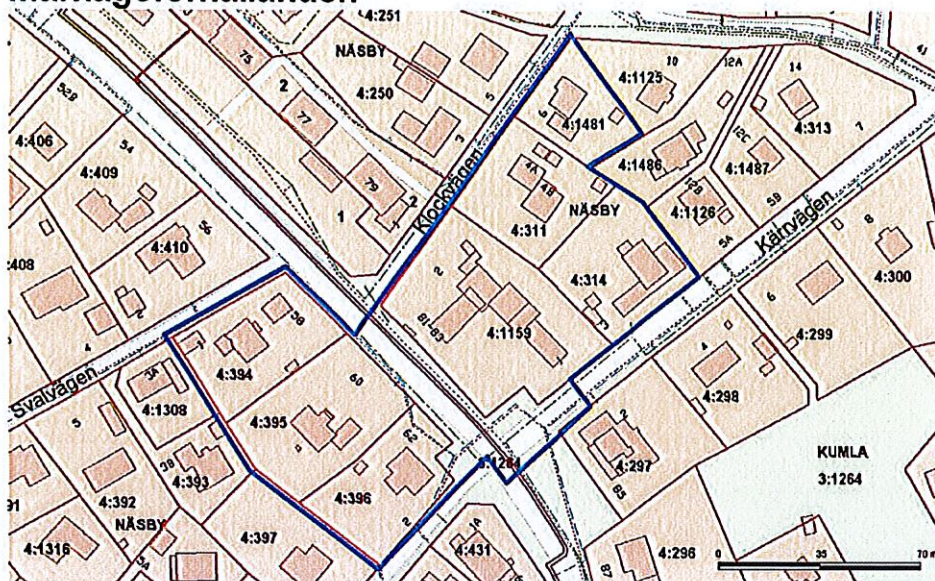
*Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst.*

### Areal

Planområdet har en yta om ca 14 065 kvm.



## Markägoförhållanden



Ovan visas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:394, 4:396 ägs av BoCenter Byggtjänst AB
- Fastigheten Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 ägs av Näsby 4:1159 AB
- Fastigheterna Näsby, 4:395 och 4:297 är privatägda
- Fastigheterna Kumla 3:1264 och Näsby 4:314 ägs av kommunen

## Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

## Översiktsplan

Delar av området är utpekade som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen år 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsövägen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommunaldelar.

## Kommunplan 2015-2018

En bärande tanke när det gäller stadsbyggnadsutvecklingen i Tyresö kommun är att förtäta i centrala lägen och att i övrigt värna om karaktären inom de olika kommunaldelarna. Trollbäcken nämns som en lummig och grön villastad, ett helhetsgrepp ska däremot tas utmed Vendelsövägen från Drevviken till Södergården. Här ska infrastruktur, dagvattenhantering och trafiksäkerhet ses över men också möjligheten till ny bebyggelse med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och utökad service.



## Gällande planer

Nedanstående detaljplan nr 59 gäller för området och ersätts, i de delar som berörs, av en ny detaljplan när denna vinner laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan nr 59 har löpt ut.

- ”Kumla Trädgårdsstad, Södergården mm”, nr. 59 (fastställd 1952-05-13).

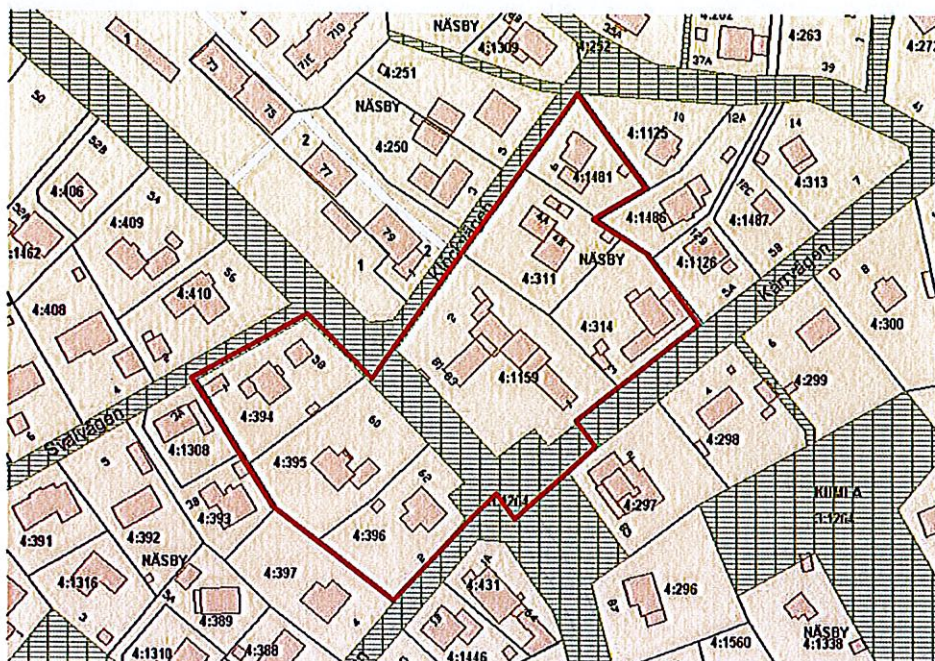


Utsnitt ur detaljplan nr. 59. Röd linje markerar planområdet för "Bostäder vid Södergården".

## Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385). Kommunen måste ta hänsyn till och vid behov upphäva förordnandet vid ny planläggning. Eftersom allmän platsmark inom gällande detaljplan 59 inte ges en ny användning som kvartersmark inom detaljplan för "Bostäder vid Södergården" ligger 113 §-förordnandet kvar.





Inom med grönt skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL.

### **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 år 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta ersätts med bebyggelse och gröna gårdar. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där vegetationsyta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder.

### **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:



Planområdet avvattnas närmast till recipient Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner sedan vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda leder till Kalvfjärden som är slutrecipient.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig. Kvalitetsfaktorn näringsämnen uppvisar en övergödning med kväve och fosfor. (uppgift från Vatteninformationssystem, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)). Genom Albysjön rinner Tyresån vilken har en gällande miljökvalitetsnorm ”god ekologisk status” till senast 2021.

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 ta del av på Stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse och stadsbild

#### Nulägesbeskrivning

Planområdet består av ianspråktagen mark, här finns ingen natur eller vegetation som är skyddsvärd. Här finns privata bostäder, komplementbyggnader, restauranger och en bemannad drivmedelstation med verkstad och tvätthall. Byggnaderna är placerade en bit bort från Vendelsövägen vilket ger intryck av ett brett gaturum med mycket grönska.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.





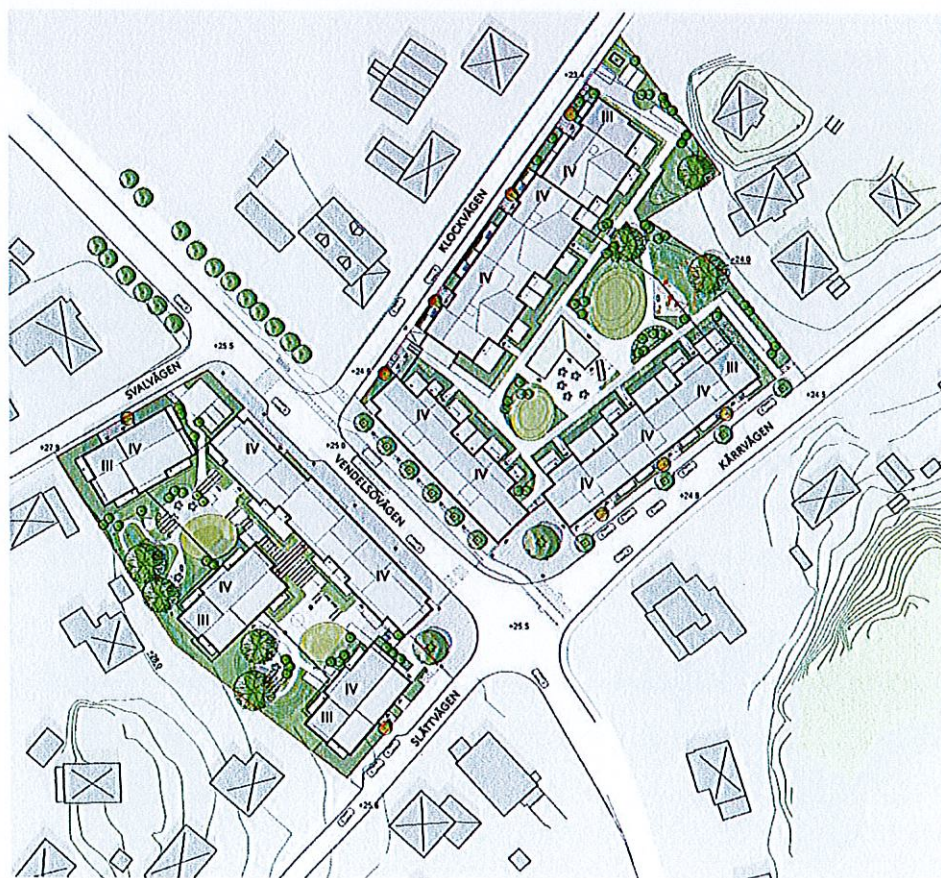
*Vy mot del av planområdet och Kärrvägen, sett från Vendelsövägen.*



*Vy mot planområdet, sett från Vendelsövägen.*

### Planförslag och konsekvenser

Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer urban karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Flerbostadshus placeras utmed gaturummet som därmed. Lokaler möjliggörs utmed Vendelsövägen och i anslutning till torgytor. Den nya kvartersbebyggelsen höjdsätts för att inrymma upp till 4 våningar. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse begränsas höjden så att endast 3 våningar inryms. Totalt möjliggörs för cirka 230 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge.



Situationsplan (AWL)





Fotomontage över torgytor utmed Vendelsövägen, sett från Kärrvägen mot sydväst. (Lindberg Stenberg)

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Kulörerna är varma jordfärger. Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Byggnadernas höjd är 4 våningar och trappar ner till 3 våningar mot angränsande villor utanför planområdet i väster. Fastighet 4:1486 angränsar mot bebyggelse av både 3 och 4 våningar.

Detaljplanen kräver att minst 25% av bottenvåning ska avsättas för centrumfunktioner för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler. Detta benämns även som lokaler.

Öster om Vendelsövägen följer husens fasader omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i öster. Bebyggelsen längs Vendelsövägen ansluter direkt mot lokalgata med lokaler i entréplan mot torgyta. Mot Klockvägen och Kärrvägen har byggnaderna förgårdsmark med uteplatser.



Fasad mot Vendelsövägen mot östra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Fasad mot Vendelsövägen mot västra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Väster om Vendelsövägen består bebyggelsen av en sammanhängande huskropp som ansluter direkt mot gata för en tydlig definition av gaturummet. Längs Vendelsövägen samt kring torgytan vid Slättvägen förläggs lokaler för verksamheter. Tre mindre friliggande huskroppar skapar ett uppbrutet gårdsrum mot angränsande villor.



Fotomontage över östra kvarteret sett från Kärrvägen mot nordväst. (Lindberg Stenberg)

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i samband med planarbetet med riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), solstudie, materialval, disponering av ytor, planteringar m.m. I kvalitetsprogrammet redovisas även kommunens åtaganden för allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till exploateringsavtalet och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

### Arbete med grön strategi

I planförslaget har de gröna värdena hanterats och mynnat ut i några ställningstaganden kring hur bebyggelse, innergårdar och förgårdsmark utformas för att bidra till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt och socialt perspektiv. Innergård ska vara belagd med material som släpper igenom vatten för en lokal fördröjning. Vatten som landar på hårdgjorda ytor samt samlas upp i magasin ska fördröjas på gård med hjälp av vegetationsbäddar. Garage utförs med planterbart bjälklag och komplementbyggnader på gård utförs med gröna tak. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur det inom planen ska arbetas med vegetation för att skapa en grön gård och förgårdsmark.

### Offentlig konst

Den östra torgytan inom planområdet skall tas i anspråk för ett konstnärligt inslag. Konstverket kan utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen. Då integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytor. Alternativt genom ett skulpturalt inslag.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Korsningspunkten med Vendelsövägen, Kärrvägen och Slättvägen fungerar i dagsläget som en knutpunkt med restauranger och en drivmedelstation med service. Trafiken är mest intensiv under rusningstid på morgon och eftermiddag men även under lunchtid, då många bilar samsas på de relativt generösa men odefinierade parkeringsytorna i anslutning till restauranger och drivmedelstation. Vendelsövägen och Kärrvägen trafikeras med cirka 4 200 fordon/dygn.

På den norra sidan av Kärrvägen ansluter gatan mot ett dike eller grönremsa innan tomterna tar vid. På den södra sidan finns en gångbana.

Klockvägen, Svalvägen samt Slättvägen är alla mindre bostadsgator vilka ansluter mot dike och/eller grönremsor innan tomterna tar vid. Gatorna saknar gångbanor.

### Planförslag och konsekvenser

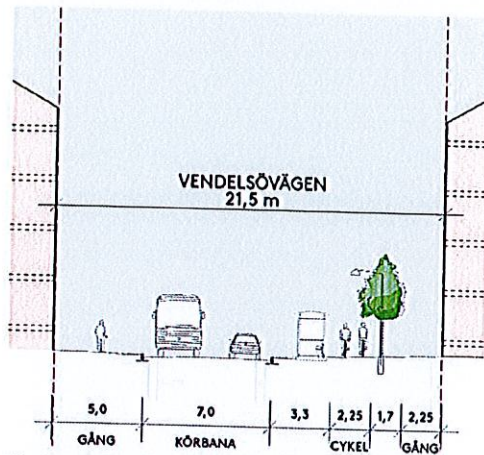
Planens genomförande innebär att trafiken kommer att öka med uppskattningsvis 5% dvs 560 resor per dygn. Dessa antas fördela sig jämt (185 fordon/dygn) mellan de tre tillfartsvägarna till området enligt framtagna trafikutredning. De tre tillfartsvägarna som räknas med i detta resonemang är Vendelsövägen via Gudöbroleden norra infarten och södra infarten samt Kärrvägen. Ökningen av trafik bedöms vara hanterbar under förutsättning att trafikförbättrande åtgärder som främjar främst gång- och cykeltrafik vidtas inom planområdet.

Vendelsövägens gaturum görs mer trafiksäkert inom planområdet genom tydlig indelning mellan gångbana, cykelbana och väg. För att förbättra tillgängligheten i busshållplatslägen vid av- och påstigning höjs nivån mellan vägbana och trottoar.

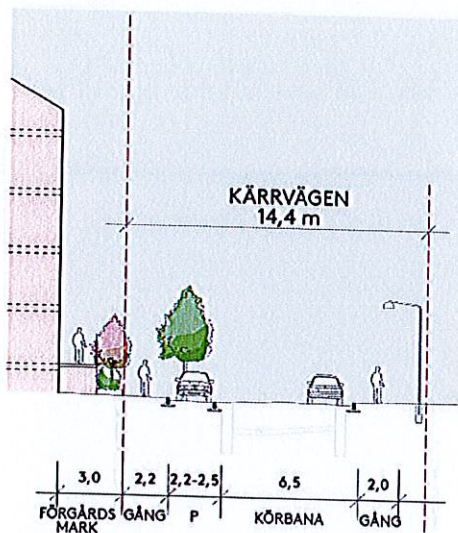
Busshållplatserna görs tillräckligt långa för att medge boogiebussar. Busshållplatsen för trafik mot Tyresö centrum förses med väderskydd. Korsningen Vendelsövägen-Kärrvägen dimensioneras för bussar med boggiaxel med utgångspunkt från dagens busslinjer. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen. Övergångstället över Kärrvägen byggs om och kompletteras med en cykelöverfart.

Inom detaljplaneområdet föreslås en dubbelriktad cykelbana på den östra sidan om Vendelsövägen intill det nya kvarteret. Kommunen ser också över möjligheten att bredda och förlänga cykelbanan vidare mellan planområdet och Kumla skola och vidare upp mot Alléplan. Detta ligger dock inte inom ramarna för denna detaljplan.





Gatusektion över Vendelsövägen



Gatusektion över Kärrvägen

Utmed Slättvägen och Kärrvägen föreslås en gångbana i det norra läget i anslutning till planområdet. Även Klockvägens södra sida förses med en gångbana. Gångbanor i anslutning till planområdet på Klockvägen och Kärrvägen föreslås förlängas österut fram till Vårlöksvägen. Kärrvägens södra gångbana föreslås ligga kvar i sin nuvarande utbredning.

Svalvägen utförs utan gångbana på grund av smalt gaturum och lite trafik.

Lastzoner möjliggörs längs Kärrvägen mot ny bebyggelse och Vendelsövägen mot västra kvarteret för varuhantering till verksamheter i bottenvåning.

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

I dagsläget sker parkering i området inom fastigheter längs Kärrvägen och Vendelsövägen (i anslutning till korsningen) på de ytor som möjliggör för detta. Som



en följd av otydligt definierade områden för gångtrafik innebär detta att parkeringssituationen inte är trafiksäker i dagsläget.

### **Planförslag och konsekvenser**

Under flerbostadshusen och innergårdarna anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser för bil. Infart till garagen sker via Klockvägen respektive Slättvägen. Cykelparkeringar förläggs på gård, i gårdshus samt i förråd.

P-tal för cykel:

2 stycken cykelplatser för lägenheter med 1-2 rum och kök (rok)

3 stycken cykelplatser för 3 rok och större

70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd

P-tal för bil inklusive besöksparkering till boende.

0,4 bilplatser för lägenheter med 1 rok

0,6 bilplatser för 2 rok och större.

0,5 bilplatser för lokal

P-tal gäller endast om exploatör skriver avtal med bilpolsleverantör och påvisar parkeringsplatser anvisade för detta ändamål. Vid det fall detta krav inte uppfylls kommer P-talet att öka till 0,8 bilplatser för 2 rok och större.

Längsgående gatuparkering föreslås delvis inom, delvis i anslutning till planområdet utmed Slättvägen och Kärrvägen. Dessa parkeringsplatser regleras genom trafikföreskrifter, för att säkerställa leveranser till lokaler och samt korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Längs Kärrvägen tillgodoses tillgänglighetsanpassad parkering för besökande till verksamheter.

Kommunen arbetar aktivt med en låg parkeringsnorm samtidigt som det satsas på att förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att minska bilanvändandet. Kommunen uppmantrar införandet av bilpool för att minska bilanvändandet.

Det östra kvarteret förses med ett garage under gård vilket inrymmer ca 74 p-platser för bil inklusive handikapparkering. Garaget nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. 1 handikapparkering placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Besöksparkering för boende placeras på gård. Kvarteret inrymmer ca 288 st cykelparkeringar placerade inomhus, på gård, samt under väderskydd i gårdshus.

Det västra kvarterets garage, vilket nås från husens bottenvåning inrymmer 54 st p-platser för bil inklusive handikapparkering. 220 cykelparkeringsplatser placeras i källare samt på gård. Besöksparkering för boende placeras på gård.

## **Kollektivtrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Bussar i linjetrafik kör på Vendelsövägen och Kärrvägen. Närmaste busshållplats, Södergården, ligger inom

planområdet. Hållplatsen Södergården trafikeras av linjerna 819 (Tyresö centrum – Fornudden); 823 (Tyresö centrum – Gullmarsplan) samt 824 (Tyresö centrum – Handenterminalen). Turtätheten är relativt hög med cirka 3-4 avgångar/timme. Läget nära hållplats för kollektivtrafik skapar gynnsamma förhållanden för förtätning med fler bostäder.

### Planförslag och konsekvenser

Busshållplatsernas läge gaturummet har justerats för att möjliggöra för boggiebussar att ta sig fram. Vid busshållplatserna höjs kantstenen för att tillgängliggöra av- och påstigning. På den östra sidan av Vendelsövägen justeras busshållplatsens läge för att kunna trafikeras av boggiebussar. I detta läge anordnas även väderskydd.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

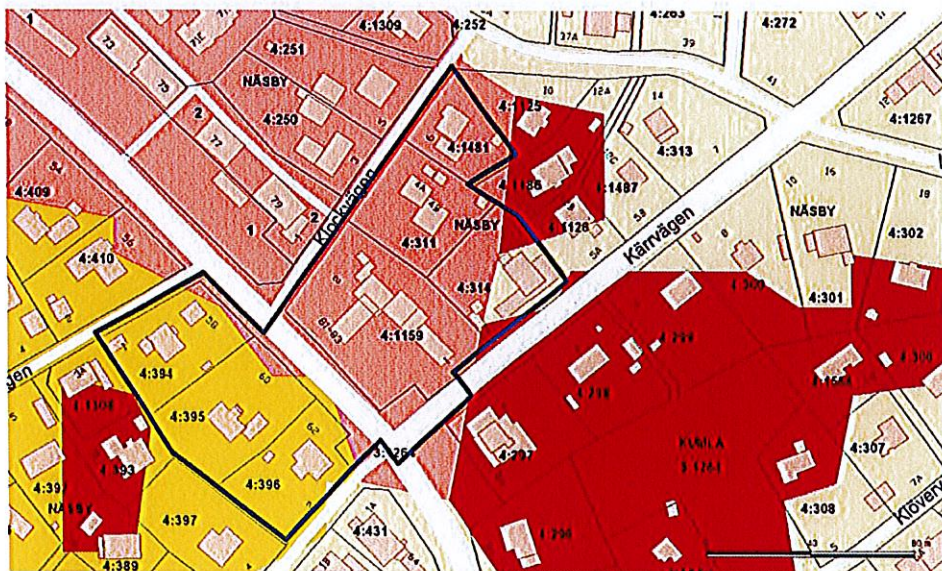
#### Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsskyldighet enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## Geotekniska förhållanden

#### Nulägesbeskrivning

De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan.



#### Teckenförklaring

	postglacial lera		postglacial sand
	glacial lera		urberg



*Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.*

Jordlagren bedöms variera kraftigt inom området. I en utförd sonderingspunkt inom planområdet har lera noterats ner till nivå +20,5, cirka 4 meter under markytan. Leran underlagras av silt och trolig sand. Berg påträffades på nivå +16,5 meter. Grundvattennivån ligger på cirka +23 meter. Ingen skredrisk föreligger eftersom området är flackt.

I anslutning till planområdet (men inte inom det) har det tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen.

Eventuell komplettering från reviderad rapport? –ej klar ännu

### **Planförslag och konsekvenser**

Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husprojekt. Vid större punktlaster på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuellt. Nedschaktning av konstruktionen till fastare lager kan vara ett alternativ.

För anläggande av garage i källarplan kommer grundvattennivån att behöva sänkas under anläggningstiden. För att undvika en permanent avsänkning kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning. Exploaterare ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

## **Service och rekreation**

### **Nulägesbeskrivning**

Inom planområdet finns en drivmedelstation och lunchrestauranger.

Utanför planområdet ligger Trollbäckens centrum på ett avstånd om cirka 700 meter, där finns ett varierat utbud av service. Inom 500 meter finns bibliotek Trollbäcken, Trollbäckshallen, Kumla förskola och skola, Trollbäckens kyrka med dess förskola och öppna förskolor samt diverse mindre verksamheter främst utmed Vendelsövägen.

Till Fornuddsparken är det cirka 1 km, där finns goda möjligheter till rekreation. Till Tyresta nationalpark är det cirka 2 km.

### **Planförslag och konsekvenser**

Inom planområdet kommer det att finnas torgytor på allmän platsmark. Lokaler kommer att inrymmas i gatuplan mot Vendelsövägen och torgytor som kan inrymma service.

En parkplan för Trollbäcken kommer att tas fram vid ett senare tillfälle för att se över och säkerställa grönytor i rekreationssyfte. I denna ses samtidigt grönytor i planområdets närhet över.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I samband med planförslaget ser kommunen över och säkerställer anslutning för nya fastigheter.

### 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 Vendelsövägen. Elledningar finns även i Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

En yta på ca 44m<sup>2</sup> har säkerställts inom planområdet för en transformatorstation.

### Avfallshantering

Kommunen förordar en avfallslösning med underjordbehållare med separat matavfalls och hushållsavfallsdel. Avfallsbehållare ska placeras i enlighet med de kommunala riktlinjer som finns avseende avfallstömning.

För det östra kvarteret föreslås nedgrävda kassuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar föreslås integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen. För det västra kvarteret är kassuner placerade på två platser längs Svalvägen och Slättvägen. Miljörum finns föreslaget längs Svalvägen.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, cirka 350 meter väster om planområdet.

### Fiber/Digital kommunikation

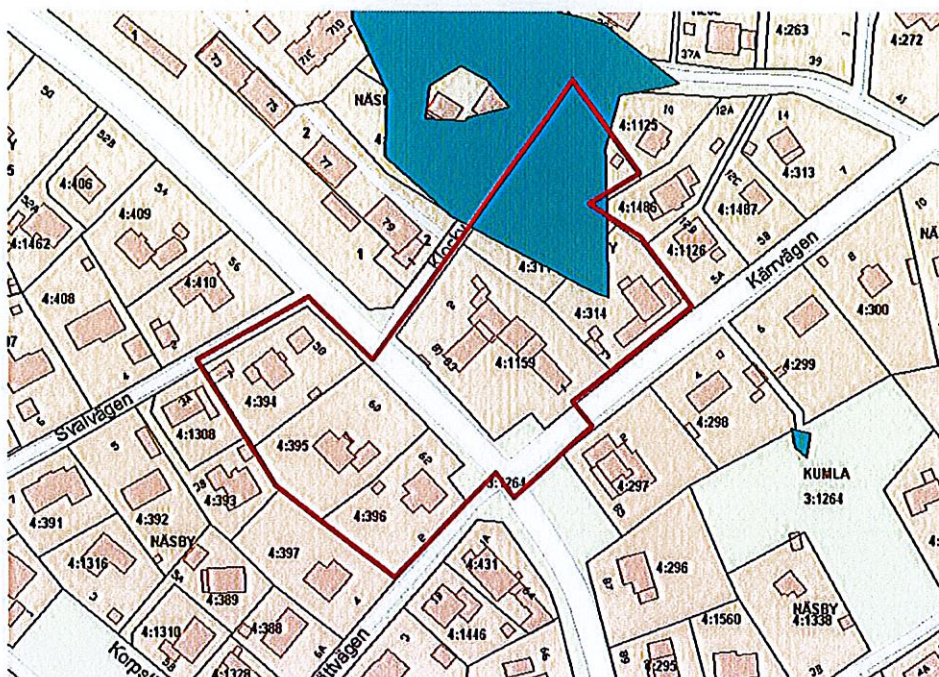
Fiber finns i området för anslutning.

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta. Inom området finns ett så kallat "instängt område", vilket betyder att det är ett område där dagvatten inte kan avledas på markytan med självfall.





Instängt område markerat med blått

Dagvattenledningar finns längs Vendelsövågen, Kärrovågen, Klockvågen samt en bit in på Slättvågen från korsningen sett.

Vid extrem nederbörd, till exempel 100-års regn, så räcker inte kapaciteten till i befintliga dagvattenledningar och då finns en risk för översvämning i det instängda området.

Recipenter för dagvattnet från planområdet är Albysjön. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200.

Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå.

Med nuvarande markanvändning bedöms de främsta källorna till föroreningar i dagvatten vara bensinstationen och parkeringar i området.

Planområdet ligger delvis inom torrlägningsföretag Näsby-Södergården. Företaget har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Det innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits i förrättningshandlingarna för diken och vattenområden, gäller med samma rätt som en vattendom. Syftet med förrättningen (vattendomen) är att säkerställa en fullgod avvattning av det berörda området. De fastigheter som ingår i torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, liksom ansvar för sådana skador som kan uppstå på grund av uteblivet underhåll.

### Planförslag och konsekvenser

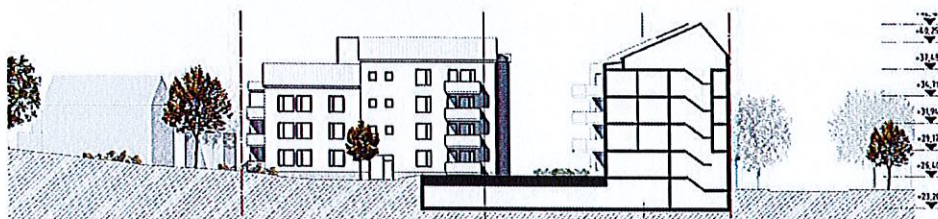
Dagvatten leds i förslaget från tak via stuprör till växtbäddar. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark sker i växtbäddar samt i magasin i form av torrdammar. Dammanna föreslås vara planterade och inte ha en öppen vattenyta. Först när



vattennivån vid ett ihållande regn överskrider en viss nivå, breddar det vidare till anslutningspunkt. Torrdammarna utgör lågpunkter inom området varvid vatten från omkringliggande fastigheter kan tas omhand i dessa vid stora regnvolymer. Detta säkerställs genom att gårdarna vilka angränsar till befintlig bebyggelse ligger i nivå eller lägre än dessa.



Situationsplan över dagvattenhantering



Sektion för västra kvarteret mellan befintlig bebyggelse och Vendelsövägen

För garage som anläggs inom instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten från området väster om Vendelsövägen att röra sig ned till Slättvägen där det kommer att rinna ut på gatan. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gata.

Mark inom n: område på plankarta genomförs till 80% genomsläpplig. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stensmjöl, bark, samt gräsarmering.

Genom att ta bort befintlig bensinstation bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska. Det bedöms inte föreligga något reningsbehov av dagvattnet utöver det som kommer ske i föreslagna fördröjningsanläggningar. Föreslagen exploatering kan däremot medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Dagvatten som landar på gator och torg längs Vendelsövägen och Kärrvägen föreslås ledas via brunnar till skelettjordsbäddar för träd där det är möjligt, vilket även kan minska föroreningshalten.

Vid behov kommer kommunen att vidta åtgärder i form av utbyggnad av VA-ledningar samt ökad dimension på befintliga ledningar.

Med föreslagen dagvattenhantering förväntas inte detaljplanens genomförande påverka torrlägningsföretaget negativt.

## **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**

Inom området finns en bensinstation som drivs i regi av Shell. Marken inom denna fastighet kan förväntas vara förorenad.

År 2004 påträffades en petroleumförorening i jord på 1-2 meters djup. Provtagning och analys av grundvatten utfördes men aktuella riktvärden för grundvatten överskreds inte. Föroreningens utbredning bedömdes vara begränsad i både horisontal- och vertikalled. År 2015 gjordes en geoteknisk undersökning där två jordprov analyserades med avseende på metaller och organiska föroreningar. Samtliga halter av metaller och organiska ämnen underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Respektive exploitör ansvarar för att en utökad utredning görs och att förorenad mark inom området saneras eller skickas på deponi inför kommande byggnation.



### **Risker och säkerhet**

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet när befintlig drivmedelstation är borttagen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Den förväntade ökningen av trafik kommer i huvudsak att sträcka sig från Vendelsövägen till garageinfallarna utmed Slättvägen och Klockvägen.

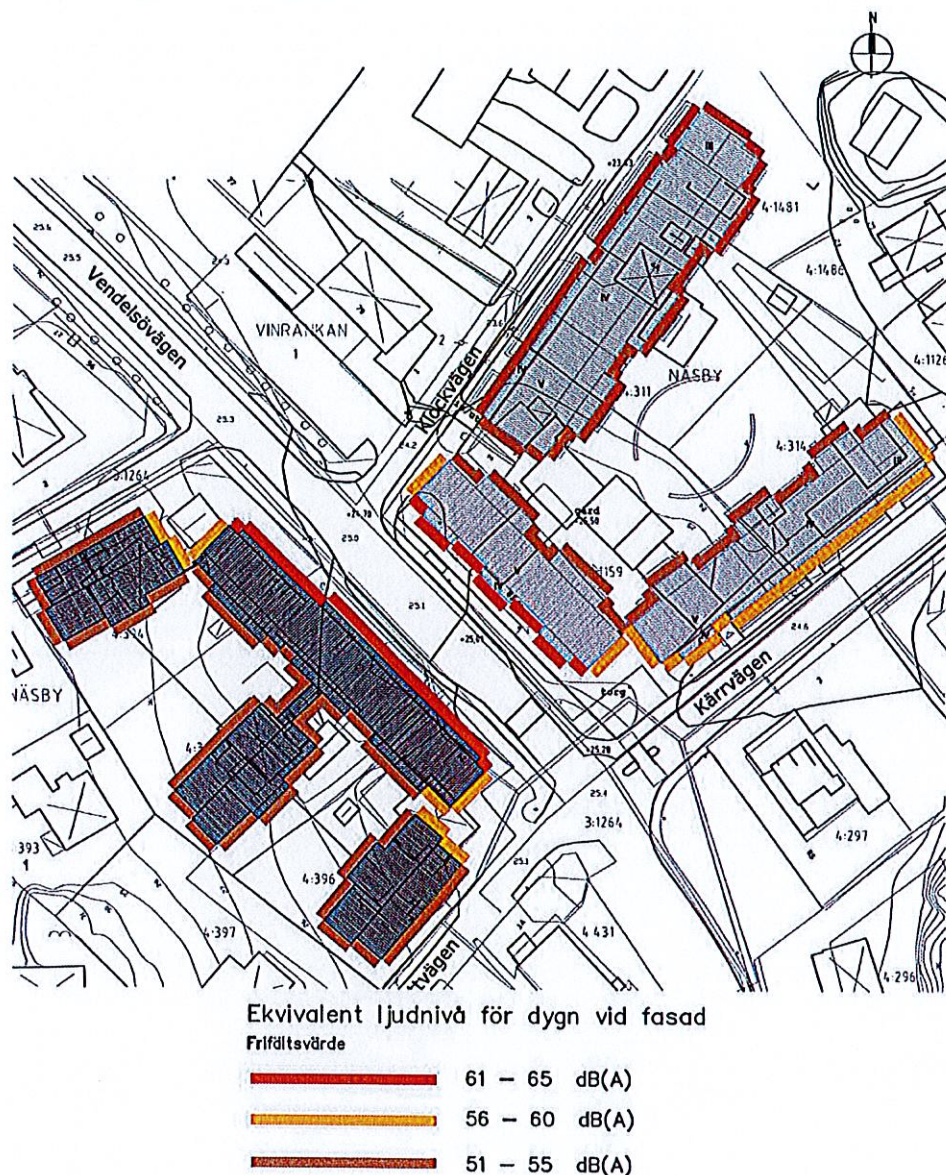
Exploator är skyldig att bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet får i sådana fall begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

### **Buller**

#### **Nulägesbeskrivning**

Trafikbuller genereras från omkringliggande vägar men främst från Vendelsövägen och Kärrvägen. Enligt trafikbullermätning från år 2005 redogörs bullernivåer om 51-65 dB(A).

## Planförslag och konsekvenser



0 50 m

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Vid de mest utsatta fasaderna blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hänsyn tas till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

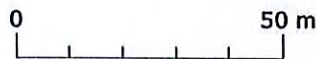
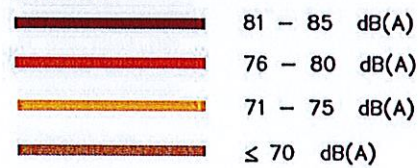
Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, (riksdagens riktvärde) och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen enligt avstegsfall B.





Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde



Maximal ljudnivå vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,6. Index för minimikrav är 1,0 vilket innebär goda förutsättningar.



### Påverkan på nuvarande bebyggelse

Byggnaderna av de nya bostäderna innebär att bullret från trafik till och från bensinstationen och restaurangen samt bullret från verksamheterna där försvinner. De nya byggnaderna i sig innebär inget ökat buller vid nuvarande bostäder. De maximala bullernivåerna vid nuvarande bostäder påverkas inte. Påverkan på/minskningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar < 1 dB(A).

### Vibrationer

Enligt Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan anges att riktvärden bör tillämpas vid nyetablering. Riktvärdena nedan är uttryckta som vägd vibrationshastighet:

Måttlig störning	0,4-1,0 mm/s
Sannolik störning	>1,0 mm/s
Känsltröskel	0,3 mm/s

Där 0,3 mm/s anges vara ett rimligt riktvärde för vibrationer i bostäder.


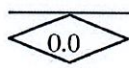
Avgörande för vibrationsrisken är byggnadernas grundläggning samt stomsystemet och vägbanornas jämnhet.

Vid lätt stomsystem som grundläggs till fast botten beräknas den komfortvägda vibrationshastigheten bli lägre än 0,3 mm/s.

### Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Planbestämmelser	Förklaring/syfte
LOKALGATA	Allmän lokaltrafik med kommunen som huvudman. Här inryms fordonstrafik, gång- och cykeltrafik samt busshållplatser.
TORG	Allmän torgyta med kommunen som huvudman. En öppen plats avsedd för vistelse, handel, utskänkning och allmän kommunikation
B	Bostäder och bostadsmiljöer. Garage får uppföras under mark.
BC <sub>1</sub>	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion för kulturella ändamål, handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Garage får uppföras under mark. Minst 25% av arean ska säkerställas för lokaler till verksamheter enl ovan nämnda.
E <sub>1</sub>	Teknisk anläggning för transformatorstation
...	Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.
+++	Korsad mark innebär att balkonger får uppföras. Balkonger som befinner sig på en maxhöjd av 3.00 meter från gatunivå får sitta ihop med uteplats med trappa. Detta för att uteplatser som ligger lägre än lägenheter ska bli tillgängliga. Dock får balkonger på högre våningar inte sitta ihop med

	varandra. Marken får höjas upp med en stödmur till en maxhöjd av 1.00 meter över gatunivå.
• • • •	Marken får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra ett garage under innergården. Garaget får innehålla parkering, teknik- och förrådsfunktioner. Marken får inte förses med byggnad med undantag för den östra gården som får förses med komplementbyggnad enl e <sub>1</sub> bestämmelse. Bjälklaget skall utföras planterbart, dvs vara tekniskt löst så att det tål laster, fukt samt andra konsekvenser som kan bli et resultat av detta.
e <sub>1</sub>	På avsatt yta får från komplementbyggnader uppföras med en största sammanslagd byggnadsarea om 150 kvm och med högsta nockhöjd om 3.50 meter. Komplementbyggnader ska utföras friliggande från bostadshusen men får sitta ihop med varandra.
n <sub>1</sub>	Minst 80 % av markytan ska vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna fördröjas. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark, samt gräsarmering.
	Högsta totalhöjd säkerställer i plankartan infarten till garage.
	Högst nockhöjd i meter.
I-IV	Siffran anger högsta tillåtna våningstal avsedda för lägenheter. Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsändamål uppföras. Högsta höjd för bebyggelse är fyra våningar. Mot angränsande bebyggelse får ny bebyggelse uppgå till tre våningar.
Utformning	Med vegetationsklädda tak menas någon form av gröna tak. De kan vara beklädda med sedum, mossa, gräs eller annan vegetation lämplig för ändamålet vilket tål sol, torka, fukt och kyla samt kräver minimalt med skötsel.

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

### 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.

## Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, torg samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya och kompletterande VA- och dagvattenledningar samt upprättande av erforderliga servisavställningar. Befintliga ledningar vilken idag går under föreslagen bebyggelse kommer behöva flyttas och förläggas i eller i anslutning till gata.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Vattenfall fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Exploator ansvarar för byggande på kvartersmark.

Exploator ansvarar för och bekostar utredning och sanering av förorenad mark. I samband med rivning av drivmedelstationen ska ytterligare provtagning göras för att avgränsa föroreningen. Förorenad mark ska saneras eller grävas upp och transporteras till en deponi eller anläggning där man behandlar eller renar massorna. Eventuell marksanering är ett anmälningsärendet enligt miljöbalken som ska anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Exploator är ansvarig för att ta fram en riskanalys avseende byggtrafik, vibrationer och andra eventuella konsekvenser som kan uppstå under byggnation i samband med att byggandet på kvartersmark genomförs. Eventuell sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.

Exploator ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. För att undvika att negativa konsekvenser uppkommer avseende vibration i samband med byggskedet kommer de planerade transporterna för byggtrafiken att ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem

## Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatorer som kommer utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägförhållanden och



övriga exploatörsåtaganden. Till exploateringsavtalet kopplas ett Kvalitetsprogram som en avtalsbilaga.

## Fastighetsrättsliga frågor

Nedanstående bild och tabell redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.

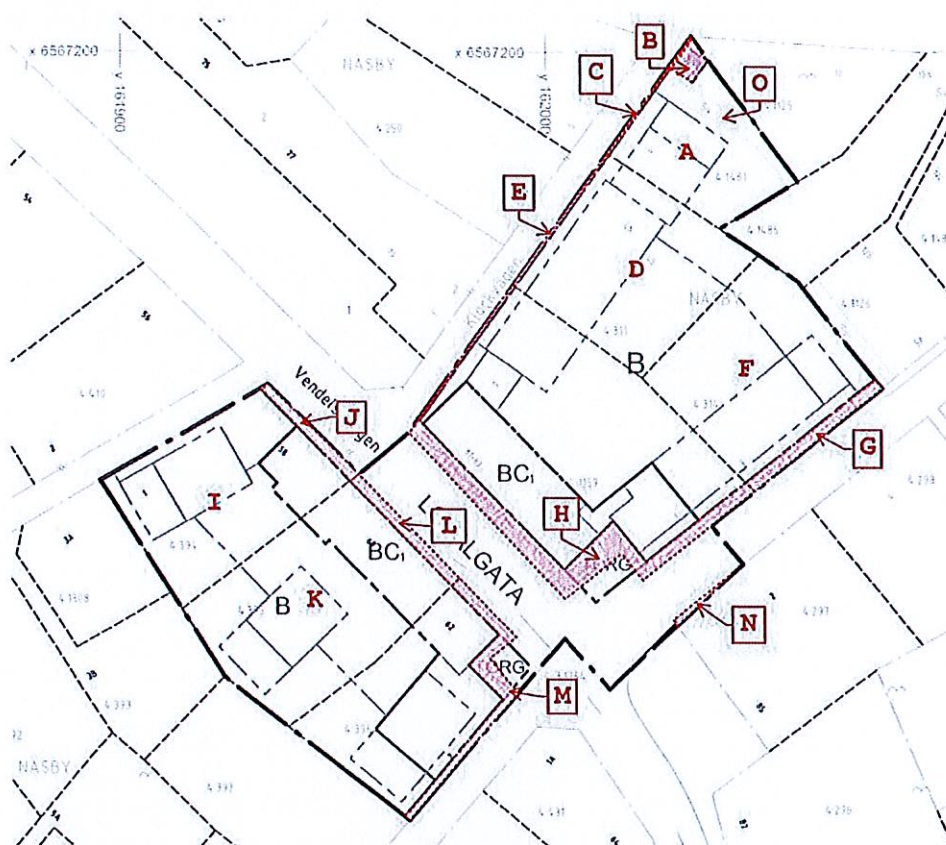


Illustration över områden som nedanstående texter hänvisar till.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

#### Näsby 4:1481

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (A) (ca 939 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar (B) (ca 44 m<sup>2</sup>) samt del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (C) (ca 17 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:311

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (D) (ca 1544 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (E) (ca 20 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:314

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (F) (ca 1515 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (G) (ca 111 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:1159

Genom fastighetsreglering kommer ca 3998 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsby 4:1481 (A), 4:311 (D) och 4:314 (F).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (H) (ca 462 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:394

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (I) (ca 1517 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (J) (ca 73 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:395

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (K) (ca 1895 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (L) (ca 92 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:396

Genom fastighetsreglering kommer ca 3412 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsby 4:394 (I) och 4:395 (K).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (M) (ca 173 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:297

Fastigheten ägs idag av Södergården Kiosk & Konditori AB.

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (N) (ca 17 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Kumla 3:1264

Genom fastighetsreglering kommer ca 994 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsbyn 4:1481 (B,C), Näsby 4:311 (E), Näsbyn 4:314 (G), 4:1159 (H), 4:394 (J), 4:395 (I) och 4:396 (M), 4:297 (N). Efter fastighetsreglering av område för transformatorstation (B) kommer området att upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB genom servitutsavtal.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet.**

#### Näsby 4:1481

Det villaservitut som idag finns inskrivet i fastigheten till förmån för Kumla 3:1264 planeras att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen och Exploatören inlämnar gemensam överenskommelse om detta till lantmäteriet.

Inom fastigheten finns ett servitut (O) för vatten- och avloppsledning till förmån för Näsbyn 4:1125 (utom planområdet). Servitutet berörs inte av den kommande exploateringen.

Näsby 4:311  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:314  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:1159  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:394  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:395  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:396  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Kumla 3:1264  
§113-förordnande. Påverkas inte av detaljplaneförslaget.

## Ekonomi

### Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till VA finns inom planområdet.

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

### Infrastruktur/gatukostnader

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

### Bygglov

Bygglov söks hos Byggnadsnämnden i Tyresö kommun. Kostnaden för bygglov följer av kommunen antagen taxa.

### Planavgift

Exploatörerna har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.



### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. De fastighetsbildningsåtgärder som kommer att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen redovisas under rubriken fastighetsrättsliga frågor. Telefonnummer till Lantmäteriets växel: 0771-63 63 63.

De ersättningar som ska erläggas mellan exploatör och kommunen med anledning av de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i respektive exploateringsavtal. Ersättning för den fastighetsreglering som skall ske mellan Näsby 4:297 och Kumla 3:1264 regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

### EI

Befintliga elledningar finns idag i Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, telefon 020-82 00 00.

### Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

### Fjärrvärme

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

### Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

### Medverkande

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

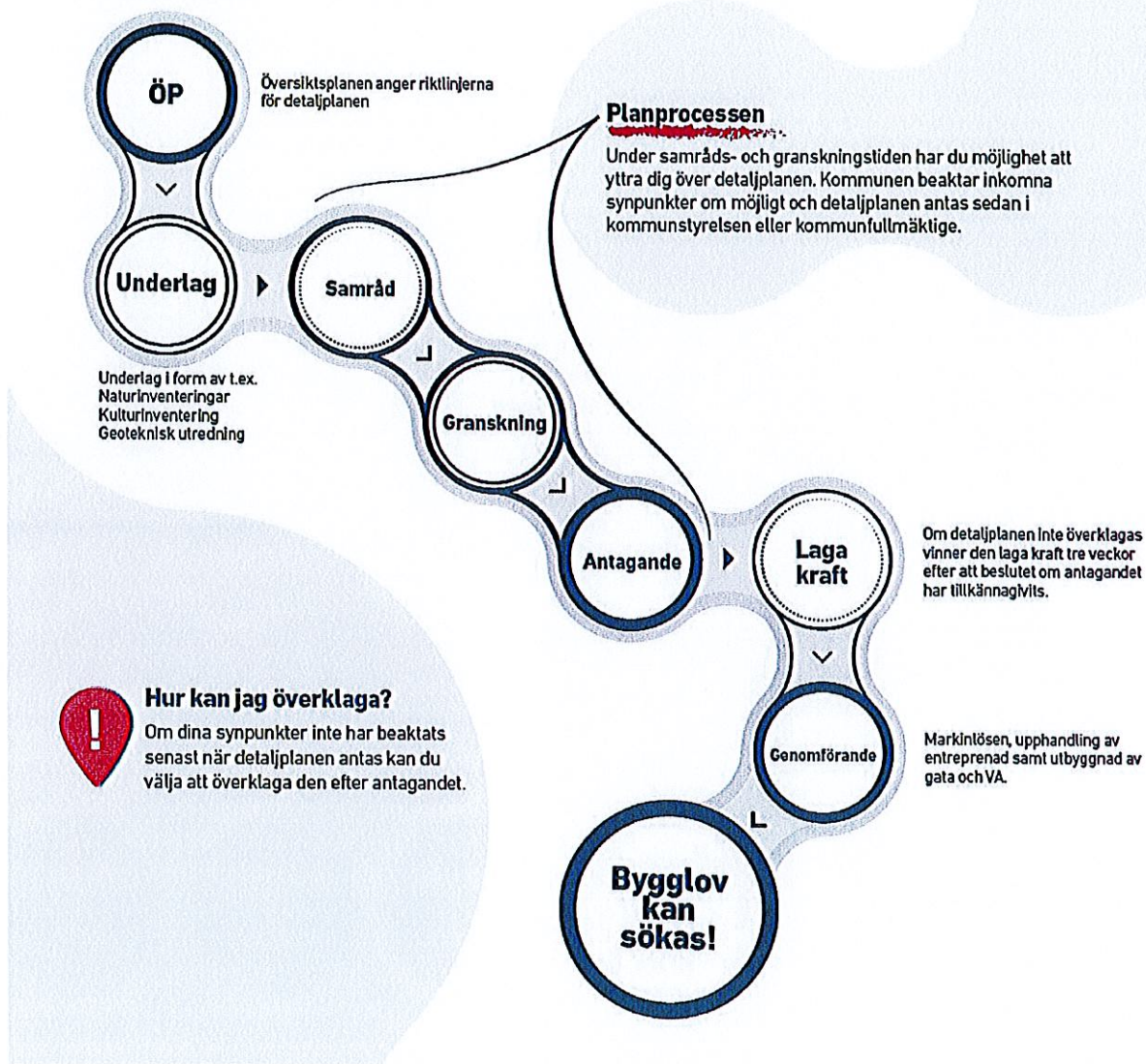
Annie Söder	Planarkitekt (projektledare)
Christina Bolinder	Planarkitekt
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Hanna Wikström	Bygglövararkitekt
Tony Ytterstedt	Verksamhetsansvarig gata/park
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Suzette Westling	Avfallsplanerare

Följande konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

David Lanthén	Exploateringsingenjör, Structor
Anders Nyberg	Gatuprojektör, WSP
Ingrid Hellmark	Landskapsarkitekt, WSP

## Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)







**PLANBESTÄMMELSER**

En planbestämmelse innebär ett uttalande från kommunstyrelsens arbetsutskott om vilken typ av byggande som är tillåtet i en viss plats. Planbestämmelser kan betraktas som regler som styr byggandet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA
- TORG

**Kvartersmark**

- B
- BC
- E

**BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- B
- BC
- E

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**

Markens anordnande (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**UTFÖRNING**

**STÖRNINGSKYDD**

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

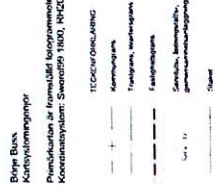
**Genomförandetid**

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

**UPPLYSNING**

- Handlingar
- Denna planerings skala 1:500A1
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådskoncept
- Granskningsprotokoll
- Ovriga handlingar
- Behovsbeskrivning
- Fastighetsbeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Övrigt
- Planer har tekniskt och planligt godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott

Grundkartan upprättad 2016-10-14 av Tyresö kommun, stadsbyggnadsavdelningen. Kartan är spjerrullen och ett område begränsat till 50m utvärld grans för detaljplan.



DETLJPLAN			Antagandehandling		
Bostäder vid Södergården	Planområde	Antagandehandling	Planområde	Antagandehandling	Antagandehandling
Del av fastigheter 4:311, 4:314, 4:326, 4:330, 4:1195, 4:1191, 4:1192, 4:1193, 4:1194, 4:1195, 4:1196, 4:1197, 4:1198, 4:1199, 4:1200, 4:1201, 4:1202, 4:1203, 4:1204, 4:1205, 4:1206, 4:1207, 4:1208, 4:1209, 4:1210, 4:1211, 4:1212, 4:1213, 4:1214, 4:1215, 4:1216, 4:1217, 4:1218, 4:1219, 4:1220, 4:1221, 4:1222, 4:1223, 4:1224, 4:1225, 4:1226, 4:1227, 4:1228, 4:1229, 4:1230, 4:1231, 4:1232, 4:1233, 4:1234, 4:1235, 4:1236, 4:1237, 4:1238, 4:1239, 4:1240, 4:1241, 4:1242, 4:1243, 4:1244, 4:1245, 4:1246, 4:1247, 4:1248, 4:1249, 4:1250, 4:1251, 4:1252, 4:1253, 4:1254, 4:1255, 4:1256, 4:1257, 4:1258, 4:1259, 4:1260, 4:1261, 4:1262, 4:1263, 4:1264, 4:1265, 4:1266, 4:1267, 4:1268, 4:1269, 4:1270, 4:1271, 4:1272, 4:1273, 4:1274, 4:1275, 4:1276, 4:1277, 4:1278, 4:1279, 4:1280, 4:1281, 4:1282, 4:1283, 4:1284, 4:1285, 4:1286, 4:1287, 4:1288, 4:1289, 4:1290, 4:1291, 4:1292, 4:1293, 4:1294, 4:1295, 4:1296, 4:1297, 4:1298, 4:1299, 4:1300, 4:1301, 4:1302, 4:1303, 4:1304, 4:1305, 4:1306, 4:1307, 4:1308, 4:1309, 4:1310, 4:1311, 4:1312, 4:1313, 4:1314, 4:1315, 4:1316, 4:1317, 4:1318, 4:1319, 4:1320, 4:1321, 4:1322, 4:1323, 4:1324, 4:1325, 4:1326, 4:1327, 4:1328, 4:1329, 4:1330, 4:1331, 4:1332, 4:1333, 4:1334, 4:1335, 4:1336, 4:1337, 4:1338, 4:1339, 4:1340, 4:1341, 4:1342, 4:1343, 4:1344, 4:1345, 4:1346, 4:1347, 4:1348, 4:1349, 4:1350, 4:1351, 4:1352, 4:1353, 4:1354, 4:1355, 4:1356, 4:1357, 4:1358, 4:1359, 4:1360, 4:1361, 4:1362, 4:1363, 4:1364, 4:1365, 4:1366, 4:1367, 4:1368, 4:1369, 4:1370, 4:1371, 4:1372, 4:1373, 4:1374, 4:1375, 4:1376, 4:1377, 4:1378, 4:1379, 4:1380, 4:1381, 4:1382, 4:1383, 4:1384, 4:1385, 4:1386, 4:1387, 4:1388, 4:1389, 4:1390, 4:1391, 4:1392, 4:1393, 4:1394, 4:1395, 4:1396, 4:1397, 4:1398, 4:1399, 4:1400, 4:1401, 4:1402, 4:1403, 4:1404, 4:1405, 4:1406, 4:1407, 4:1408, 4:1409, 4:1410, 4:1411, 4:1412, 4:1413, 4:1414, 4:1415, 4:1416, 4:1417, 4:1418, 4:1419, 4:1420, 4:1421, 4:1422, 4:1423, 4:1424, 4:1425, 4:1426, 4:1427, 4:1428, 4:1429, 4:1430, 4:1431, 4:1432, 4:1433, 4:1434, 4:1435, 4:1436, 4:1437, 4:1438, 4:1439, 4:1440, 4:1441, 4:1442, 4:1443, 4:1444, 4:1445, 4:1446, 4:1447, 4:1448, 4:1449, 4:1450, 4:1451, 4:1452, 4:1453, 4:1454, 4:1455, 4:1456, 4:1457, 4:1458, 4:1459, 4:1460, 4:1461, 4:1462, 4:1463, 4:1464, 4:1465, 4:1466, 4:1467, 4:1468, 4:1469, 4:1470, 4:1471, 4:1472, 4:1473, 4:1474, 4:1475, 4:1476, 4:1477, 4:1478, 4:1479, 4:1480, 4:1481, 4:1482, 4:1483, 4:1484, 4:1485, 4:1486, 4:1487, 4:1488, 4:1489, 4:1490, 4:1491, 4:1492, 4:1493, 4:1494, 4:1495, 4:1496, 4:1497, 4:1498, 4:1499, 4:1500, 4:1501, 4:1502, 4:1503, 4:1504, 4:1505, 4:1506, 4:1507, 4:1508, 4:1509, 4:1510, 4:1511, 4:1512, 4:1513, 4:1514, 4:1515, 4:1516, 4:1517, 4:1518, 4:1519, 4:1520, 4:1521, 4:1522, 4:1523, 4:1524, 4:1525, 4:1526, 4:1527, 4:1528, 4:1529, 4:1530, 4:1531, 4:1532, 4:1533, 4:1534, 4:1535, 4:1536, 4:1537, 4:1538, 4:1539, 4:1540, 4:1541, 4:1542, 4:1543, 4:1544, 4:1545, 4:1546, 4:1547, 4:1548, 4:1549, 4:1550, 4:1551, 4:1552, 4:1553, 4:1554, 4:1555, 4:1556, 4:1557, 4:1558, 4:1559, 4:1560, 4:1561, 4:1562, 4:1563, 4:1564, 4:1565, 4:1566, 4:1567, 4:1568, 4:1569, 4:1570, 4:1571, 4:1572, 4:1573, 4:1574, 4:1575, 4:1576, 4:1577, 4:1578, 4:1579, 4:1580, 4:1581, 4:1582, 4:1583, 4:1584, 4:1585, 4:1586, 4:1587, 4:1588, 4:1589, 4:1590, 4:1591, 4:1592, 4:1593, 4:1594, 4:1595, 4:1596, 4:1597, 4:1598, 4:1599, 4:1600, 4:1601, 4:1602, 4:1603, 4:1604, 4:1605, 4:1606, 4:1607, 4:1608, 4:1609, 4:1610, 4:1611, 4:1612, 4:1613, 4:1614, 4:1615, 4:1616, 4:1617, 4:1618, 4:1619, 4:1620, 4:1621, 4:1622, 4:1623, 4:1624, 4:1625, 4:1626, 4:1627, 4:1628, 4:1629, 4:1630, 4:1631, 4:1632, 4:1633, 4:1634, 4:1635, 4:1636, 4:1637, 4:1638, 4:1639, 4:1640, 4:1641, 4:1642, 4:1643, 4:1644, 4:1645, 4:1646, 4:1647, 4:1648, 4:1649, 4:1650, 4:1651, 4:1652, 4:1653, 4:1654, 4:1655, 4:1656, 4:1657, 4:1658, 4:1659, 4:1660, 4:1661, 4:1662, 4:1663, 4:1664, 4:1665, 4:1666, 4:1667, 4:1668, 4:1669, 4:1670, 4:1671, 4:1672, 4:1673, 4:1674, 4:1675, 4:1676, 4:1677, 4:1678, 4:1679, 4:1680, 4:1681, 4:1682, 4:1683, 4:1684, 4:1685, 4:1686, 4:1687, 4:1688, 4:1689, 4:1690, 4:1691, 4:1692, 4:1693, 4:1694, 4:1695, 4:1696, 4:1697, 4:1698, 4:1699, 4:1700, 4:1701, 4:1702, 4:1703, 4:1704, 4:1705, 4:1706, 4:1707, 4:1708, 4:1709, 4:1710, 4:1711, 4:1712, 4:1713, 4:1714, 4:1715, 4:1716, 4:1717, 4:1718, 4:1719, 4:1720, 4:1721, 4:1722, 4:1723, 4:1724, 4:1725, 4:1726, 4:1727, 4:1728, 4:1729, 4:1730, 4:1731, 4:1732, 4:1733, 4:1734, 4:1735, 4:1736, 4:1737, 4:1738, 4:1739, 4:1740, 4:1741, 4:1742, 4:1743, 4:1744, 4:1745, 4:1746, 4:1747, 4:1748, 4:1749, 4:1750, 4:1751, 4:1752, 4:1753, 4:1754, 4:1755, 4:1756, 4:1757, 4:1758, 4:1759, 4:1760, 4:1761, 4:1762, 4:1763, 4:1764, 4:1765, 4:1766, 4:1767, 4:1768, 4:1769, 4:1770, 4:1771, 4:1772, 4:1773, 4:1774, 4:1775, 4:1776, 4:1777, 4:1778, 4:1779, 4:1780, 4:1781, 4:1782, 4:1783, 4:1784, 4:1785, 4:1786, 4:1787, 4:1788, 4:1789, 4:1790, 4:1791, 4:1792, 4:1793, 4:1794, 4:1795, 4:1796, 4:1797, 4:1798, 4:1799, 4:1800, 4:1801, 4:1802, 4:1803, 4:1804, 4:1805, 4:1806, 4:1807, 4:1808, 4:1809, 4:1810, 4:1811, 4:1812, 4:1813, 4:1814, 4:1815, 4:1816, 4:1817, 4:1818, 4:1819, 4:1820, 4:1821, 4:1822, 4:1823, 4:1824, 4:1825, 4:1826, 4:1827, 4:1828, 4:1829, 4:1830, 4:1831, 4:1832, 4:1833, 4:1834, 4:1835, 4:1836, 4:1837, 4:1838, 4:1839, 4:1840, 4:1841, 4:1842, 4:1843, 4:1844, 4:1845, 4:1846, 4:1847, 4:1848, 4:1849, 4:1850, 4:1851, 4:1852, 4:1853, 4:1854, 4:1855, 4:1856, 4:1857, 4:1858, 4:1859, 4:1860, 4:1861, 4:1862, 4:1863, 4:1864, 4:1865, 4:1866, 4:1867, 4:1868, 4:1869, 4:1870, 4:1871, 4:1872, 4:1873, 4:1874, 4:1875, 4:1876, 4:1877, 4:1878, 4:1879, 4:1880, 4:1881, 4:1882, 4:1883, 4:1884, 4:1885, 4:1886, 4:1887, 4:1888, 4:1889, 4:1890, 4:1891, 4:1892, 4:1893, 4:1894, 4:1895, 4:1896, 4:1897, 4:1898, 4:1899, 4:1900, 4:1901, 4:1902, 4:1903, 4:1904, 4:1905, 4:1906, 4:1907, 4:1908, 4:1909, 4:1910, 4:1911, 4:1912, 4:1913, 4:1914, 4:1915, 4:1916, 4:1917, 4:1918, 4:1919, 4:1920, 4:1921, 4:1922, 4:1923, 4:1924, 4:1925, 4:1926, 4:1927, 4:1928, 4:1929, 4:1930, 4:1931, 4:1932, 4:1933, 4:1934, 4:1935, 4:1936, 4:1937, 4:1938, 4:1939, 4:1940, 4:1941, 4:1942, 4:1943, 4:1944, 4:1945, 4:1946, 4:1947, 4:1948, 4:1949, 4:1950, 4:1951, 4:1952, 4:1953, 4:1954, 4:1955, 4:1956, 4:1957, 4:1958, 4:1959, 4:1960, 4:1961, 4:1962, 4:1963, 4:1964, 4:1965, 4:1966, 4:1967, 4:1968, 4:1969, 4:1970, 4:1971, 4:1972, 4:1973, 4:1974, 4:1975, 4:1976, 4:1977, 4:1978, 4:1979, 4:1980, 4:1981, 4:1982, 4:1983, 4:1984, 4:1985, 4:1986, 4:1987, 4:1988, 4:1989, 4:1990, 4:1991, 4:1992, 4:1993, 4:1994, 4:1995, 4:1996, 4:1997, 4:1998, 4:1999, 4:2000					



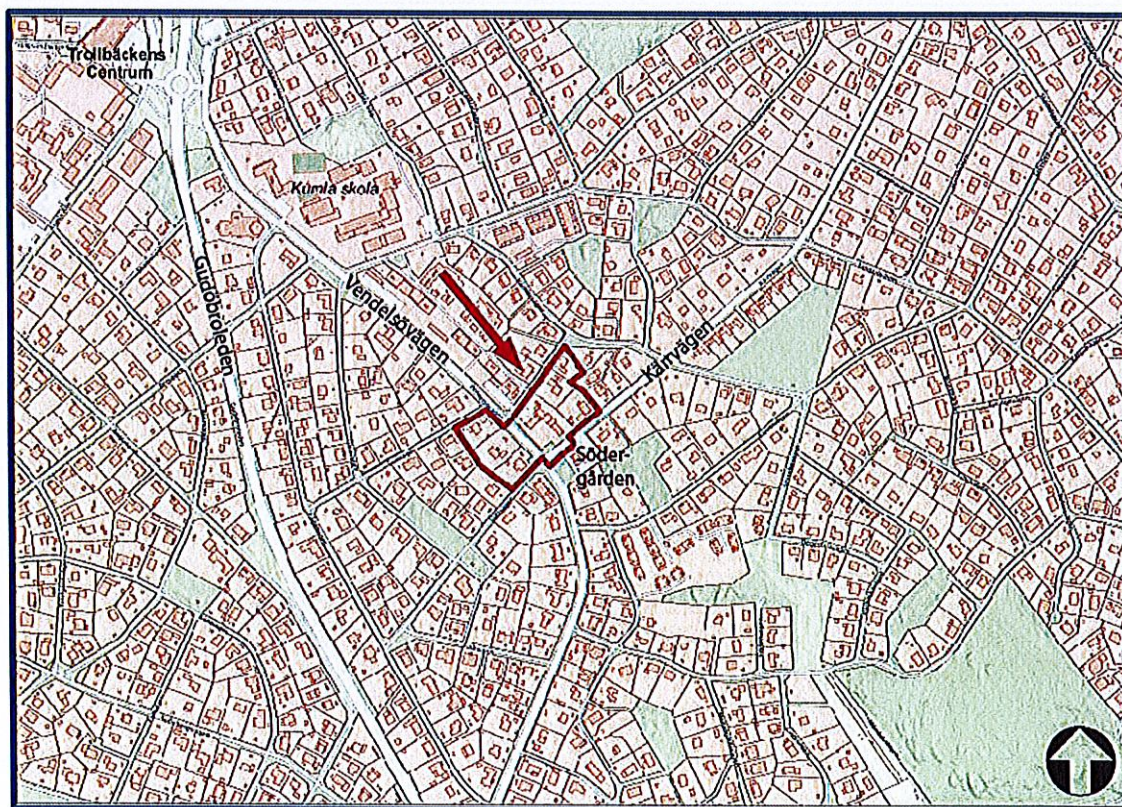
Detaljplan för

## Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481 samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264.

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

## Granskningsutlåtande



Orienteringskarta

Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärnvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

### 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
<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>2</b>
Syfte med planen .....	2
Plan- och bygglagen .....	2
<b>OM GRANSKNINGEN .....</b>	<b>2</b>
Sammanfattning.....	2
Så här har granskningen gått till .....	3
Beskrivning av Öppet hus .....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen .....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	4
<b>ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR.....</b>	<b>7</b>
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....</b>	<b>18</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	18
Företag och intresseorganisationer .....	25
Enskilda ledningshavare .....	29
Enskilda som bedöms som sakägare .....	29
Övriga enskilda .....	36

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Plan- och bygglagen

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

## OM GRANSKNINGEN

### Sammanfattning

Utifrån länsstyrelsens yttrande strider inte förslaget mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och besvaras inom ramen för planens antagande. Föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, anses skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

Inför och i samband med genomförande utreds följande:

- Konstnärlig utsmyckning tillsammans med kommunens konstråd, konstnär och landskapsarkitekt
- Geoteknisk utredning för Vendelsövägen och Kärrvägen inom samt i anslutning till planområdet.
- Kompletterande geotekniska undersökningar samt beräkningar för att säkerställa markstabilitet
- Kompletterande markundersökningar för identifiera möjliga föroreningar

## Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 14 juni – 30 september 2016. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, i Dagens Nyheter och på kommunens hemsida, information kring granskningen och pågående planhandlingar har även funnits tillgängliga i området på restauranger, mack och livsmedelsbutiker. Ett öppet hus har hållits den 5 september i Kumla skola.

## Beskrivning av Öppet hus

Under granskningstiden hölls ett öppet hus i Kumla skola. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet samt informerades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter. Sammanlagt kom cirka 80 personer till öppna huset.

Öppna huset var indelat i 5 stationer där besökarna hade möjlighet att ställa frågor till kommunala tjänstemän, exploatörer samt arkitekter som ingår i projektgruppen. Frågorna som hanterades på de respektive stationerna var den nya bebyggelsen, trafikfrågor, gårdsutformning och dagvatten, kommunens ställningstaganden och visioner. Det fanns även en modell på plats att samlas kring och diskutera den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig bebyggelse.

Deltagande tjänstemän var Annie Söder, planarkitekt; Christina Bolinder, planarkitekt; Heléne Hjerdin, planchef, Sara Kopparberg, förvaltningschef Stadsbyggnad; Amalia Tjärnstig, chef över exploateringsenheten; Jenny Linné, Mark- och exploateringschef; Thomas Lagerwall, utredningsingenjör VA; Peter Dalhamn, trafikplanerare.

Synpunkter som inkom under öppet hus behandlade främst en önskan kring lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse, en glesare bebyggelsestruktur; trafikfrågor så som otillräcklig besöksparkering till verksamheter och en oro kring ett ökat trafikflöde. Många besökare uttryckte även en oro kring markvibrationer i samband med tung trafik och byggnation av de nya husen.

## Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat med utredningar och redigerat planförslaget efter granskningen. De inkomna synpunkterna hanteras och besvaras inom ramen för fortsatt planarbete inför antagande.



Stadsbyggnadsförvaltningen anser att föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, är skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

## Ändringar i planen efter granskningen

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför antagandesskedet:

- Ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighet 4:393, 4:397, 4:1126, 4:1308
- En utredning gällande vibrationer för ny bebyggelse har tagits fram
- En utredning har tagits fram kring hur befintlig bebyggelse längs Kärrvägen påverkas av trafikbuller med anledning av den nya bebyggelsen.

Utöver detta har redaktionella ändringar och kompletteringar gjort i planhandlingen.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte går till mötes. Dessa är:

- Framtagande av terrängmodell.
- Bebyggelse i högst 2-3 våningar.
- Uppdelning av föreslagen bebyggelse för att ge en mer luft mellan huskropparna.
- Upprätta en bullerutredning avseende buller alstrat från ny bebyggelse.
- Höjt p-tal
- Infartsparkering

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Polismyndigheten	2016-06-22	Ingen erinran
2. Södertörns brandförsvärsförbund	2016-06-29	Synpunkt
3. Länsstyrelsen	2016-07-04	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-07-05	Synpunkt
5. Trafikförvaltningen	2016-09-21	Synpunkt
6. Statens Geotekniska Institut	2016-09-30	Synpunkt
7. Lantmäteriet	2016-09-30	Synpunkt
8. Trafikverket	2016-09-27	Synpunkt
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
9. Södergårdsängens vänner	2016-09-28	Synpunkt

10. Naturskyddsföreningen Tyresö	2016-09-27	Synpunkt
11. Trollbäckens Egnahemsförening	2016-09-22	Synpunkt
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
12. Vattenfall Eldistribution AB	2016-10-03	Ingen erinran
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
13. Fastighetsägare till Näsby 4:299	2016-09-30	Synpunkt
14. Fastighetsägare till Näsby 4:393	2016-09-25	Synpunkt
15. Fastighetsägare till Näsby 4:397	2016-09-29	Synpunkt Bifogade bilder
16. Fastighetsägare till Näsby 4:430	2016-09-30	Synpunkt
17. Fastighetsägare till Näsby 4:1125	2016-09-30	Synpunkt
18. Fastighetsägare till Näsby 4:1446	2016-09-30	Synpunkt
19. Fastighetsägare till Näsby 4:1576	2016-09-30	Synpunkt
20. Fastighetsägare till Näsby 4:1576	2016-09-30	Synpunkt
<b>Övriga enskilda</b>		
21. Fastighetsägare Näsby 37:1	2016-09-27	Synpunkt
22. Fastighetsägare till Näsby 4:157	2016-08-21	Synpunkt
23. Fastighetsägare till Näsby 4:262	2016-09-30	Synpunkt
24. Fastighetsägare till Näsby 4:267	2016-09-24	Synpunkt
25. Fastighetsägare Näsby 4:370	2016-09-21	Synpunkt
26. Fastighetsägare till Näsby 4:389	2016-09-29	Synpunkt
27. Fastighetsägare till Näsby 4:390	2016-09-30	Synpunkt
28. Fastighetsägare till Näsby 4:391	2016-09-21	Synpunkt
29. Fastighetsägare till Näsby 4:392	2016-09-29	Synpunkt
30. Fastighetsägare till Näsby 4:399	2016-09-30	Synpunkt
31. Fastighetsägare till Näsby 4:399	2016-09-30 och 2016-10-01	Synpunkt
32. Ombud för fastighetsägare till Näsby 4:400	2016-09-30	Synpunkt
33. Fastighetsägare till Näsby 4:407	2016-08-08	Synpunkt
34. Fastighetsägare till Näsby 4:439	2016-09-30	Synpunkt
35. Fastighetsägare till Näsby 4:452	2016-10-01	Synpunkt

36. Fastighetsägare till Näsby 4:825	2016-07-07	Synpunkt
37. Fastighetsägare till Näsby 4:1211	2016-09-25	Synpunkt
38. Fastighetsägare till Näsby 4:1419	2016-09-29	Synpunkt
39. Fastighetsägare till Näsby 4:1441	2016-09-30	Synpunkt
40. Fastighetsägare till Näsby 4:1453	2016-06-13	Synpunkt
41. Fastighetsägare till Näsby 4:1587	2016-09-11	Synpunkt
42. Fastighetsägare till Näsby 94:21	2016-09-30	Synpunkt
43. Fastighetsägare till Näsby 94:15	2016-09-29	Synpunkt
44. Boende i Kumla 3:1093	2016-09-30	
45. Fastighetsägare till Skälsätraängen 10	2016-08-23	Synpunkt



## ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Svar till inkomna yttranden har sammanställts i gemensamma svar kategoriserade enligt nedan.

- *Förfarande*
- *Ansvars- och rollfördelning samt ärendegång*
- *Samråd och granskning*
- *Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen*
- *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressent*
- *Miljö- och klimatmål*
- *Ny bebyggelse*
- *Service*
- *Gestaltning inom planområdet*
- *Drift och skötsel*
- *Trafik*
- *Buller*
- *Dagvatten och avrinning*
- *Geoteknik och föroreningar*
- *Byggtider och störningar*
- *Övrigt*

### **Förfarande:**

Aktuell detaljplan tas fram med s.k. normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse efter 2 maj 2011, men före 1 januari 2015.

Det normala planförfarande överensstämmer i omfattning med det förfarande som i Plan- och bygglagen, i dess lydelse efter första 1 januari 2015, benämns utökat förfarande.

Enligt denna lydelse av PBL ska kommunen hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det under granskningstiden som ska vara minst tre veckor. Kommunen har haft granskningshandlingarna tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida under perioden 14 juni – 30 september 2016. Utöver detta har granskningen kungjorts genom annons i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter. Förslaget samt information kring granskningstid har även annonserats på publika platser i och omkring området. Ett öppet hus hölls den 5e september i Kumla skola.

Kommunen bedömer att planförslaget uppfyller kriterierna för ett normalt förfarande.

### **Ansvarsfördelning, rollfördelning och ärendegång:**

Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Kommunen bedömer vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar samt övriga underlag.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till varje enskild plats förutsättningar och de övergripande kommunala målen rörande bland annat bostadsförsörjningen.

För att kunna initiera en byggprocess krävs det att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggherrar vars uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget.

Alla projekt som bedrivs i kommunen sker genom dessa samarbeten där man arbetat tillsammans för att tillskapa projekt med god kvalitet. Förslag som redovisas är aldrig en ren byggherreprodukt. Det är av stor vikt att det som föreslås har en tydlig förankring i Tyresös övergripande visioner och att det som byggs följs upp ur kvalitetssynpunkt. Det är i alla uppdrag poliutkerna som slutgiltigen tar ställning till de projekt som redovisas.

Det är i Plan- och bygglagen tydligt angivet vad som kan regleras inom ramarna för detaljplanen. I Tyresö arbetar stadsbyggnadsförvaltningen i alla nya detaljplaner även med ett kvalitetsprogram som ligger med som en avtalsbilaga till exploateringsavtalet som skrivs med byggherrarna. I detta avtal ställer kommunen hårda krav på gestaltningen och genomförandet av bebyggelsen vilket följs upp kontinuerligt under byggskedet. Detta är inte ett lagkrav och ser annorlunda ut i olika kommuner.

### **Samråd och granskning:**

Kommunen är medveten om missnöjet kring samrådsprocessen. Där många upplevde att det var dåligt med information samt att samrådstiden var alldeles för kort och låg förlagd över sommaren. Vi beklagar detta.

Under våren 2016 har förvaltningen annonserat i lokaltidning samt inför granskningen satt upp informationsplakat i och omkring planområdet för att uppmärksamma medborgare kring vad som händer i projektet. Att granskningstiden återigen inföll under sommarmånaderna har inte varit ett medvetet ställningstagande. Med anledning av detta förlängdes granskningstiden från det lagstadgade 3 veckorna till en period om 17 veckor. Ett större utskick än den formella sakägarkretsen vilket fick utskicket inför samråd har delgivits handlingar i granskningsskedet. Med anledningar av att det första utskicket inte nådde alla, gjordes ytterligare ett utskick till alla berörda.

Det öppna huset i Kumla skola den 5 september hölls i den form det gjordes med avsikt att ha möjlighet att ha en personlig dialog med så många som möjligt. Att tiden för mötet upplevdes som knapp beklagas av oss som var med. Utöver det öppna huset har även privata hembesök förekommit.

Samrådsmöten och granskningsmöten är inget politiskt forum utan ett tillfälle för medborgare att ha en dialog med kommunen kring planförslaget. Med anledning av detta är det inte vanligt att politiker deltar på dessa möten. Medborgare är välkomna att ta direkt kontakt med politiker. Kontaktuppgifter finns att hitta på kommunens hemsida.

### **Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen:**

Att det finns tillräckligt med bostäder i en allt mer pressad bostadssituation är ett allmänt intresse och det är kommunernas ansvar att tillgodose detta behov. Bostadsbristen ställer därmed krav på kommunerna att tillhandahålla möjlighet att uppföra fler bostäder. I Tyresö kommun finns både behov och politisk ambition att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i blandade upplåtelseformer. Kommunen har

ett tydligt direktiv från verksamma politiker i Tyresö att ge möjlighet till upprättande av 300 nya bostäder/år.

En översiktsplan är ett vägledande styrdokument och därtill inte juridiskt bindande. Det som står i översiktsplanen är en riktlinje för kommunens utveckling och är ett dokument som uppdateras vid behov.

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan med en tidshorisont som sträcker sig till 2035. Översiktsplanen har varit ute på granskning och förväntas antas under våren 2017.

I förslaget till översiktsplan anges följande riktlinjer för utveckling av bostäder i Trollbäcken.

*Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:*

- *Aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden du kan se på kartan på nästa sida.*
- *S skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.*
- *Förtäta Vendelsörvägen som en småstadsgata med bebyggelse på båda sidor – med lokaler i bottenvåningar för att berika gatulivet och ge plats för en bra servicemix.*

Innan 2011 var kommunen enl PBL ålagd att upprätta ett program för utveckling av ett område som inte har stöd i aktuell översiktsplan. Dock har ett stöd i översiktsplanen aldrig varit en lagstadgad förutsättning för en detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar dock med ett program för Trollbäckens centrumutveckling som skall redogöra för en strategi för utvecklingen i området. Inom programmet skall områdets förändringsbehov på kort och lång sikt hanteras samt underbyggas av erforderliga undersökningar.

### **Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen:**

Vid varje detaljplaneprovning görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen gör vid provning en bedömning om de konsekvenser som förväntas uppkomma i och med genomförandet av planen kan anses rimliga. Vid bedömningen tar kommunen ställning till den förväntade positiva nyttan i och med det genomförda projektet i proportion till de förväntade upplevda (negativa) konsekvenserna.

Sett till kommunens bostadsförsörjningsansvar och det stora antal bostäder som behöver produceras de kommande åren för att möta den mycket stora efterfrågan arbetar kommunen aktivt med att utveckla och förtäta befintliga platser i kommunens centrala lägen med god och nära tillgång till service, handel och kommunikationer. Eftersom förutsättningarna för området kring Södergården är mycket goda utifrån dessa aspekter är kommunens bedömning att en förtätning enligt detaljplaneförslaget är bra.

Från kommunens sida har vi förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. Men i detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.



Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.

Om kommunfullmäktige antar detaljplanen mot enskilda fastighetsägares vilja och om dessa berörda fastighetsägare tidigare under plansamråden har yttrat sig men inte fått sin vilja tillgodosedd har de rätt att överklaga detaljplanen. En rättslig prövning tar då vid där mark- och miljödomstolen som första instans prövar överklagandet. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen, men i dessa fall krävs att överdomstolen fattar beslut om prövningstillstånd, för att detta överklagande skall prövas. Det är alltså domstolen som slutligen avgör vad som är skäligt och vad som bör tålas vid ett överklagande.

### Miljö- och klimatmål

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan utnyttjas.

Ur ett miljöperspektiv ses det som positivt för området att den bensinmack som finns inom området idag ersätts med icke störande verksamheter i form av t.ex. restauranger och bostäder.

Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken:

*En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatsfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, fornlämnningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter.*

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I miljöbalken 6 kap 1 § går det att läsa följande:

*1 § En miljökonsekvensbeskrivning skall ingå i en ansökan om tillstånd att anlägga, driva eller ändra verksamheter enligt 9, 11 eller 12 kap. eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av*

*bestämmelser i dessa kapitel. En sådan beskrivning skall finnas även vid tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. samt i en ansökan om tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.*

I miljöbalkens 9, 11 och 12 kapitel berörs följande verksamheter:

- Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
- Vattenverksamhet
- Jordbruk och annan verksamhet

Utifrån dessa lagrum anser kommunen att den användning som detaljplanen syftar till, dvs. bostäder och icke störande verksamheter med tillhörande parkeringsgarage, inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Det finns därmed inget behov av att upprätta en miljöbedömning.

Från kommunens sida förstår vi att vissa anser att det är onödigt att riva ”fullt fungerande hus” men det är viktigt att komma ihåg att en miljövinst i form av ett betydligt mer effektivt markutnyttjande uppkommer i och med den nya detaljplanen. I kommunens översiktsplanering ingår att se till var och hur kommunen på bästa sätt kan förtätas, sett till befintlig infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, ledningar och andra tekniska försörjningssystem. Det är således mycket mer resurseffektivt att förtäta inom ett redan utbyggt och anslutet område än att ta oexploaterad mark i anspråk vid utbyggnad.

Kommunen ställer inga energikrav på projektet. Vissa utvecklingsområden inom Tyresö har en miljöprofil med direktiv kring att energieffektiva lösningar och energiförbrukning skall behandlas under detaljplaneringen. Detaljplanen för bostäder vid Södergården är inte ett av dessa planer.

Kommunen arbetar dock med begreppet grön design inom projektet liksom i alla projekt. Detta innebär att byggherren åläggs ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet. Detta regleras i Kvalitetsprogrammet. Dessa krav har kompletterats samt sammanställts i en checklista i slutet av kvalitetsprogrammet inför antagandet av planen.

### **Ny bebyggelse:**

Kommunen har som uttalat mål att erbjuda ett blandat bestånd av upplåtelseformer i alla kommundelar, dvs. äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. I aktuell detaljplans närområde saknas denna typ av bebyggelse med bostadsrätter vilket med anledning av detta ses som ett värdefullt tillskott. Detaljplanen reglerar varken lägenhetssammansättning eller upplåtelseform.

Inför antagandet har den nya bebyggelsen justerats så att den inte ligger närmare än 4 m från fastighetsgräns i anslutning till privatägd mark. Vid framtagandet av nya planer finns inget lagkrav på ett minimum mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns. Avståndet mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns mot fastighet 4:1126 har utökats med 3,5 meter.

Att de höjder som redovisades på plankarta under samrådet var felaktiga i relation till de våningsantal som redovisades beklagas. Mellan samråd och granskning utfördes en justering av våningsantal och höjder. Våningstalet sänktes från fem till fyra våningar. Att bebyggelsen ska utföras med sadeltak är ett politiskt direktiv med anledning av de

många synpunkter som inkom på bebyggelsens gestaltning under samrådet. Sadeltaken syftar till att passa bättre in i den befintliga miljön med dess karaktär. Detaljplanen medger inte att det får inredas lägenheter under sadeltaket. Dock medges förvaringsutrymme samt teknikutrymmen. De höjder som framgår ur detaljplanekartan är den högsta tillåtna nockhöjden angiven i meter. Denna höjd är byggnadens totala höjd från mark till nock och inte angivet i markhöjd över nollplanet.

Byggnadstekniska frågor regleras inte i detaljplanen utan hanteras i avtal mellan kommunen och byggherrar. I detta fall i exploateringsavtalen och kvalitetsprogrammet.

Att antalet lägenheter mellan samråd och granskning har ökat i antal trots att våningstalet ändrats beror på att storleksfördelningen har justerats så att det till granskningen föreslagits procentuellt ett större antal 1 rok än till samrådet. Lägenhetsantalet kan komma att justeras inför genomförandet. Däremot kan inte byggnadernas totala bruttoarea justeras till en större area än vad som regleras i plankartan. Om lägenhetsantalet ändras inför genomförandet så måste även antalet parkeringsplatser och cykelplatser justeras i förhållande till de nya antalet lägenheter.

Gårdarna möter befintliga fastigheter i nivå med dessa för att inget dagvatten skall ansamlas på angränsande fastigheter, utan kunna rinna fritt till lågpunkterna som ligger lokalt inne på de två gårdarna till den nya bebyggelsen. Där bebyggelsen öppnas upp med innergårdar mot befintlig bebyggelse utformas dessa så att det finns en vegetation mellan innergård och villabebyggelse för att dessa ska skiljas visuellt åt. Mellan ny bebyggelse och fastighet 4:1125 uppförs ett plank, detta möjliggörs i plankartan men säkerställs i kvalitetsprogrammet.

En solstudie har tagits fram och finns bifogad i ett kvalitetsprogram. Solstudien är kontrollerad av projektgruppen och det material som redovisas är korrekt utifrån den nya bebyggelse samt den befintliga med dess läge i topografien.

### **Service:**

Inom och i anslutning till planområdet finns idag ett flertal populära restauranger, som under framförallt lunchtid är välbesökta. Det är kommunens förhoppning och ambition att genom föreslagen detaljplan möjliggöra centrumfunktioner i bottenvåningen mot Vendelsövägen samt i viss utsträckning även Kärrvägen och Slättvägen. De lokaler för centrumfunktioner som avses i planen är till för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler.

Huruvida aktuella verksamhetsutövare avser att fortsätta med sin verksamhet är inte något som kommunen kan styra. Det är inte kommunens ambition att tillskapa ett nytt centrum som konkurrerar med handeln vid Trollbäcken centrum.

Kommunen har inte för avsikt att förlägga ett äldreboende i anslutning till Södergården. Utredningarna kring ett nytt äldreboende startade i Mars 2012 då Miljö- och samhällsutskottet gav dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ett nytt äldreboende i Fornuddsparken. I uppdraget tittade man på möjligheterna att utveckla fastigheten där gruppboendet Ängsgården idag ligger samt även utöka den byggbara ytan nordväst om Ängsgården. En lämplig placering då det i Trollbäcken råder brist på ytor för detta ändamål då de



markområden som inte är bebyggda är utpekade som grönytor eller har inte den storlek som krävs för att kunna tillmötesgå önskemålet

I maj 2012 togs ett beslut i kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott att kommunen ställde sig positiva till en utveckling av bostäder och verksamheter i området vid Södergården. De berörda fastigheterna var då 4:1159, 4:311 och 4:314. Det var då inte aktuellt att bygga ett äldreboende i detta läge då denna process redan inletts på annan placering.

Under tiden detaljplanen för ett äldreboende i Fornuddsparken bedrevs så fick förvaltningen i uppdrag att ta fram en skolutredning. I denna utredning som presenterades i december 2014 ingick det i utredningsarbetet att ta ett större grepp kring situationen avseende skola, förskola och äldreomsorg. I förslaget föreslogs att ett äldreboende skulle lokaliseras inom delar av den fastighet där Fornuddsskolan idag är belägen varvid en ny skola föreslogs i Fornuddsparkens norra del. Denna utredning resulterade i att Samhällsbyggnadsförvaltningen den 11 mars 2015 fick i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden.

#### **Gestaltning inom planområdet:**

Inför detaljplanens granskningsskede har ett kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggherre. Detta görs för att säkerställa att kvalitéer och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammet styrs till exempel fasadernas kulör, hur cykelparkeringar ska utformas och gårdens gestaltning. Kvalitetsprogrammet styr inte detaljfrågor så som växtval eller precis utformning, utan reglerar endast det som anses vara viktigast för den specifika planen utifrån det som framkommit från utredningar samt yttranden. En detaljerad projektering kommer att utföras av bebyggelse samt gårdar inom genomförandet av planen.

Inför antagandet har uppdaterade sektioner tagits fram mellan närmast angränsande fastigheter och ny bebyggelse. En bestämmelse har införts som medger att plank uppförs som visuellt skydd mellan ny bebyggelse och befintliga fastigheter inom den nya planen.

De torgytor som planeras i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att planläggas som allmän platsmark. Kommunens förhoppning är att torgytorna ska användas för verksamheter som bidrar till en mer levande gatumiljö och som uppmuntrar till vistelse inom området.

Torgytorna ges en gemensam gestaltning så att de tolkas som en helhet trots att ytorna delas av Vendelsövägen. De utformas enkelt och överskådligt så att man kan röra sig fritt men med mer skyddade sittplatser.

Gällande gaturummens bredd är dessa framtagna med utgångspunkt i den trafikutredning som gjorts för att ta höjd för de trafikslag som skall inrymmas. De är också dimensionerade för att samspela med skalan på den nya bebyggelsen.

För mer information kring gestaltningen hänvisas till kvalitetsprogrammet.

### **Drift och skötsel:**

Kommunens Tekniska kontor, miljö- och trafikavdelning ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, vilket inom detaljplanen innebär lokalgator och torgytor. Snöröjning är beaktat inom ramarna för förslaget så tillvida att körbanor och gång- och cykelbanor är anpassade i storlek efter de snöröjningsfordon som används. Torgytor är utformade så att dessa möjliggör för mindre snöupplag. För vidare synpunkter om snöröjning och skötsel inom kommunal mark hänvisas till Tekniska kontoret. För drift och skötsel inom kvarterersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### **Trafik:**

En trafikanalys som ligger till grund för planförslaget har tagits fram. Underlaget till trafikplanen utgörs av bland annat trafikmätningar i och i anslutning till området vid Södergården. I dagsläget belastas Vendelsövägen av cirka 4 200 trafikrörelser per dygn och Kärrvägen med cirka 4 200 fordon/dygn. Den föreslagna, tillkommande bebyggelsen inom Södergården beräknas ge upphov till en ökning om cirka 560 fordon/dygn. Dessa bilar beräknas fördela sig på de tre tillfartsvägarna och ge upphov till cirka 185 fordon/dygn på respektive tillfart vilket enligt utredningen inte bedöms påverka nuvarande trafiksituation nämnvärt.

Trafikrörelsen, om 560 fordon/dygn, är baserat på ett alstringstal vilket redogör för antalet genererade trafikrörelser per dygn och lägenhet som ett bostadsområde beräknas medföra. I Södergården har detta tal beräknats vara 2,5 vilket motsvarar alstringstal för en mindre tätort med ett relativt högt alstringstal dvs trafikrörelser på gatorna enligt Trafikverkets alstringsverktyg. Alstringstalet är inte direkt kopplat till p-talet utan beräknas utifrån detta men anpassas även till förutsättningar för området, bl.a. läge, storlek på lägenheterna, närhet till kollektivtrafik. Det är alltså ett genomsnittsvärde för hela den nya bebyggelsen.

Gällande den upplevda trängsel samt säkerhet kring Kumla skola och vidare ut mot Alléplan samt trafiksituationen längs Kärrvägen arbetar Stadsbyggnadsförvaltningen med att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken där dessa frågor kommer att hanteras vidare för att hitta en långsiktig hållbar planering för hela området. Inom programmet för Trollbäckens centrumutveckling pågår en övergripande trafikutredning för området.

Parallellt med detta arbetar kommunen med att förverkliga den framtagna cykelplanen där ett genomgående gång- och cykelstråk planeras längs Vendelsövägens stäckning norrut mot Alléplan.

Inom detaljplanen för bostäder vid Södergården ser kommunen över och ger förslag till förbättrade gång- och cykelbanor inom och intill planområdet. Kommunen säkerställer även framkomlighet för kollektivtrafik genom planområdet.

Då området idag är otrött och otydligt gällande trafiksituationen med diffusa övergångar mellan gata och omkringliggande mark ser kommunen en stor förbättringspotential inom trafiksäkerheten. Genom en satsning på gång- och cykelbanor inom och kring området ser kommunen möjligheten till en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för fotgängare och cyklister. De smala lokalgatorna breddas till förmån för gångbanor och ger fotgängare i områden en möjlighet att passera utan att behöva röra sig bland biltrafiken.

Det är en uttalad ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och snabba och gena cykel- och gångvägar som förbinder målpunkter. Ett lågt antal parkeringsplatser främjar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Utifrån detta är det därför viktigt att föreslå åtgärder för att främja kollektiva färdmedel och gång- och cykeltrafik följs upp. Detta innebär bland annat en god kommunikation med Nobina för att anpassa busslinjer till det ökade antalet resenärer samt utbyggnad av gång- och cykelvägar. Nobina gör regelbundna mätningar över antal resande över dagen från respektive hållplats. Deras ambition är att inga resenärer skall nekas plats på grund av utrymmesbrist. Kommunen ansvarar inte för linjedragning samt turtäthet, men ansvarar för att möjliggöra framkomlighet samt hållplatslägen för kollektivtrafiken.

Parkeringen för de nya bostäderna löses inom kvartersmark i de underjordiska parkeringsgaragen som föreslås och möjliggörs i detaljplanen. Att parkeringsbehovet för användningen ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på exploatören. En parkeringslösning inom andra områden är således inte aktuell. Parkeringen skall tillgodose boendeparkering inklusive besökande till boende. Besöksparkering samt parkering avsatt för bilpol anordnas inom kvartersmark.

Kommunen kräver att exploatörerna arbetar med bilpolslösningar. Om detta inte uppfylls skall en p-norm om 0,8 för 2 rok och större uppnås. Garagens nås från Klockvägen för det östra kvarteret respektive Slättvägen för det västra kvarteret.

I dagsläget planeras inga utökade parkeringsförbud på lokalgator i anslutning till detaljplaneområdet. Kommunen ser däremot på kort sikt över en lösning där kommunägd mark i anslutning till planområdet kan användas för besöksparkering till verksamheter. I samband med en ökad förtätning i anslutning till Södergården samt långsgående Vendelsövägen avser kommunen se över parkeringsbehovet för att möjliggöra och säkerställa tillräcklig besöksparkering för de nya områdena som byggs. Ett helhetsgrepp kommer att behövas här i samband med att man tittar på en lösning för de idag underdimensionerade lokalgatorna inom området.

Parkeringsfickor för korttidsparkering för besökande till verksamheter uppförs längs Kärrvägen och längs Slättvägen. Längs Kärrvägen förläggs en lastzon, samt handikapparkering för besökande till verksamheter. En lastzon för verksamheter i det Östra kvarteret förläggs längs Vendelsövägen.

#### **Buller:**

En bullerutredning som redovisar trafikgenererat buller och eventuella konsekvenser på kommande bebyggelse har tagits fram till samrådet. I denna konstateras att bostäder med god ljudnivå kan byggas.

Inför antagandet har utredningen kompletterats med en utredning kring bullernivåer mot befintliga bostäder på andra sidan Kärrvägen. Utredningen konstaterar att de nya byggnaderna inte i sig innebär ökat buller vid nuvarande bostäder. De maximala bullernivåerna vid nuvarande bostäder påverkas inte och påverkan på/minskningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar < 1 dB(A).

Kommunen ålägger inte byggherrarna att utreda och/eller redovisa emitterat buller som uppkommer som en konsekvens av att fler människor vistas/bor på platsen.



Eftersom det utpekade planområdet är en centralt belägen plats i ett tätbebyggt område emitteras ljud som en naturlig konsekvens av det liv och den rörelse som normalt finns i och genereras av de som bor i området.

### **Dagvatten och avrinning:**

En grundvattenutredning samt dagvattenutredning har tagits fram för att klargöra förutsättningar för samt hanteringen av dagvatten inom planområdet.

För att ge upphov till en tillfredsställande dagvattenhantering kräver kommunen att respektive byggherre redovisar hanteringen av dagvatten inom fastigheterna. Dagvattenutredningen finns att tillgå i sin helhet på kommunens hemsida under granskningsskedet.

Den nya bebyggelsen förses med gårdar som till stor del är gröna eller har ett ytskikt som släpper igenom dagvatten för att skapa jämnare flöden ut från kvarteren. Detta regleras i plankartan genom en bestämmelse som säger att minst 80% av marken märkt med n<sub>1</sub> skall utföras genomsläpplig. Vid stora regnmängder leds vatten till lågparter på gården, i kvalitetsprogrammet benämnda torrdammar, vilka kan ta emot och fördröja en större mängd vatten. Dessa torrdammar breddar i de fall det är nödvändigt till det kommunala ledningssystemet. Då gårdarna ligger i nivå med anslutande fastigheter kommer det dagvatten som landar på angränsande fastigheter vid stora regnolymer även ledas till dessa torrdammar. Anläggandet av de nya kvarteren förväntas därmed inte ha någon negativ påverkan på angränsande fastigheter avseende dagvatten.

Grundvattennivån inom området ligger nära marknivån och vid anläggandet av garage i källarplan kan grundvattennivån komma att behöva sänkas temporärt. För att undvika permanent avsänkning av vatten samt förebygga risken för läckor i garage kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning.

I exploateringsavtalet åläggs byggherren att inför schakt för garage och under byggskedet upprätta ett egenkontrollprogram med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde för att kontrollera och säkerställa att en temporär grundvattensänkning inte får några konsekvenser på befintlig bebyggelse.

Exploaterer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

Om grundvattensänkningen ska vara permanent eller om den temporära sänkningen bedöms som skadlig krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen. Tillsyn över vattenverksamheten utövas av länsstyrelsen.

### **Geoteknik och föroreningar:**

Kommunen är medveten om att det i anslutning till planområdet (men inte inom det) tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen. För att undvika att negativa konsekvenser avseende vibration uppkommer kommer byggtrafiken ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommunen skriver

med exploatören. Exploatörerna är även ålagda att besiktiga närliggande byggnader och andra konstruktioner innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. De skall även utföra vibrationsmätning under pågående vibrationsalstrande arbete. Ovanstående punkter regleras i exploateringsavtalet.

En geoteknisk utredning för Kärrvägen är tänkt att tas fram inom arbetet med program för Trollbäckens centrumutveckling vilket är påbörjat hösten 2016. En översyn av behovet för utbredning av den geotekniska utredningen kommer att göras under hösten 2016 och första kvartalet 2017.

Inför granskningen togs en geoteknisk utredning fram för respektive kvarter med syftet att klarlägga förutsättningarna gällande markens stabilitet och den kommande exploaterings inverkan på marken. Dessa visar på att ingen skredrisk förekommer inom området. Den geotekniska utredning som är gjord visar på en potentiellt svagt överkonsoliderad lera som i samband med en eventuell utskiftning av lera kan möjliggöra en yttlig grundläggning. Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husobjekt. Vid större punktlastar på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuell. Nerschaktning av konstruktionen till fastare lager kan även vara ett alternativ.

Inför antagande har sakkunnig konsult kompletterat rapporten med förtydliganden kring frågor ställda från SGI avseende markförhållande på platsen. Inför bygget kommer kompletterande utredningar att utföras för att säkerställa att bygget kan utföras på erforderligt sätt utan risk för skada.

Byggherren har tagit fram en utredning avseende markföroreningar inom fastigheten där Shellmacken idag finns belägen. Utredningen bedömer att påträffad förorening i jord är begränsad i både horisontal- och vertikalled. Analyser av grundvatten nedströms uppvisar endast spår av petroleumprodukt vilket tyder på att eventuell spridning från macken är begränsad. Exploatörer ansvarar för en vidare undersökning av marken samt sanering eller deponering av förorenade massor. Detta regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatör och utförs i samband med bygglovgivning. Ingen kompletterande utredning är initierad i detta skede men byggherrarna är informerade om de yttrande som inkommit och ett ställningstagande gjort att undersöka detta inför byggstart.

### **Byggtider och störningar:**

Gällande eventuella störningar under en byggnation är detta något som styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen.

Exploatörer är skyldiga att ta fram en riskanalys avseende vibrationer inför byggnation samt bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har om så sker rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare upp för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.



Byggherrarna har vid byggandet att förhålla sig till gällande praxis i byggbranschen samt svensk lagstiftning, med tillhörande förordningar och föreskrifter. Tyresö kommun har inte för avsikt att ställa andra krav än vad som gäller enligt svensk lagstiftning, eller ikläda sig ansvar som enligt lagstiftningen åvilar byggherren.

Byggherrarna åläggs via exploateringsavtalet att innan byggstart upprätta en riskanalys för byggtrafik. Riskanalysen ska innehålla rekommenderade åtgärder för att minimera risken för att skador uppkommer på egendom och människor till följd av den byggtrafik som exploateringen genererar. Riskanalysen skall redovisas för kommunen innan byggstart. Eventuella åtgärder som berör kommunala gator eller andra allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen innan de vidtas.

#### **Övrigt:**

Befintliga villaservitut inom planområdet redovisas inte på plankartan. Kommunen och exploatorerna kommer att inge ansökan hos lantmäterimyndigheten om att dessa ska upphävas. Vid planeringen har hänsyn tagits till det befintliga servitutet för vatten- och avloppsledningar som finns till förmån 4:1125. Kvartersmarken för bostäder har utformats så att eventuell tillsyn och fortlevnad av dessa ledningar säkerställs.

## **INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR**

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **1. Polismyndigheten**

Polismyndigheten genom kommunpolis har ej någon erinran på de detaljplaner som presenterats i:

2015KSM0291  
(Polismyndigheten A187.782/2016)

2016/KSM1057 214  
(Polismyndigheten 267.706/2016)

2015KSM07009  
(Polismyndigheten 264.192/2016)

#### **2. Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) lämnar följande yttrande efter remiss från Tyresö kommuns stadsbyggnadsförvaltning.

**Yttrandet grundar sig på följande handlingar:**

1. Planbeskrivning (granskningshandling), daterad maj 2016.
2. Samrådsredogörelse, daterad maj 2016.
3. Kvalitetsprogram (granskningshandling), daterad 2016-05-05.
4. Detaljplan (granskningshandling), daterad maj 2016.



### Synpunkter

SBFF har inga nya synpunkter men vill tillägga följande förtydliganden till tidigare inlämnade synpunkter i samrådsskedet i och med kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen. Rubrikerna nedan följer rubriker från vårt yttrande i samrådsskedet.

### Tillgänglighet för räddningstjänsten

I och med att enkelsidiga lägenheter mot gård planeras måste uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stege finnas inne på gården. Det bör planeras för detta redan nu i detaljplaneskedet. Om denna fråga tillses först i bygglovsskedet ser SBFF risk för konflikt med gårdsgestaltningen i övrigt.

### Brandvatten

Riktlinjerna avseende brandvattenförsörjning anger att det maximalt bör vara 150 meter mellan brandposter vilket medför att det mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och närmaste brandpost maximalt bör vara 75 meter. Enligt Boverkets byggregler det sedan vara maximalt 50 meter mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnaders angreppsvägar (entréer/trapphus). Sammanlagt medför det då att det maximalt bör vara 125 meter mellan byggnaders angreppsvägar och närmaste brandpost. I och med att brandposten är placerad i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen så bedöms brandvattenförsörjningen vara säkerställd för detaljplaneområdet.

*Svar: Uppställningsplatser för bärbara stegar har beaktats under planarbetet och kommer att säkerställas i detaljprojekteringen under genomförandet.*

### 3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ej någon erinran på detaljplanen.

### 4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården i Tyresö kommun

#### Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Planbeskrivningens avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten beskriver Albysjön som recipient för områdets dagvatten. Albysjön är ingen vattenförekomst med miljö kvalitetsnorm. Det är däremot vattendraget Tyresån som rinner igenom sjön. Det bör nämnas att Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2021.
2. Planbeskrivningens text om dagvatten bör kompletteras med att planområdet avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån.
3. Förbundet anser att det krävs en kompletterande mark- och grundvattenundersökning på fastigheten Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter. Tidigare undersökningar vad gäller restföroreningar efter läckage

har avgränsat föroreningen. Utförd undersökning 2015 bedöms otillräckligt både vad gäller antal provpunkter och djup. Förbundet anser att det finns en risk för föroreningar efter t.ex. oljeavskiljare, cisterner med tillhörande rörledningar.

4. En översiktlig markundersökning ska genomföras på fastigheten Näsby 4:396 eftersom den angränsar till fastigheten Näsby 4:431 där tidigare en verksamhet med drivmedel har funnits enligt länsstyrelsens databas EBH-stödet.

5. Förbundet anser att detaljplanen inte bör antas innan kompletterande markundersökning har utförts och bedömning om eventuell föroreningsituation och åtgärdsbehovet har genomförts. Eventuella byggnader som rivs på fastigheten Näsby 4:1159 samt marken under dessa ska undersökas med avseende på föroreningar och vid behov omhändertas i enlighet med gällande lagstiftning. Detsamma gäller om föroreningar hittas på andra fastigheter inom planområdet

(...)

#### **Bedömning:**

##### *Dayvatten*

På sidan 10, avsnitt "Miljö kvalitetsnormer - vatten", står det att Albysjön är recipient för områdets vatten.

Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen miljö kvalitetsnorm. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn "Näringsämnen", dvs. övergödning med kväve och fosfor, har en måttlig status.

Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning samt för organiska miljöföroreningar.

##### *Förorenad mark*

Osäkerheter i de översiktliga markundersökningarna i Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter kräver enligt förbundet en kompletterande markundersökning.

Kompletterande undersökning krävs med fler provpunkter samt i djupled på Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter där första undersökningar bedöms otillräckliga.

På följande fastigheter inom planområdet bedömer förbundet att det också ska genomföras en översiktlig markundersökning: Näsby 4:431 och 4:396. Detta för att identifiera möjliga föroreningar. På fastigheten Näsby 4:431 finns misstankar om förorening enligt länsstyrelsens databas EBH-stödet pga. tidigare drivmedelverksamhet. Förorening kan ha spridit sig till närliggande fastigheter, t.ex. Näsby 4:396.

I planbeskrivning föreslås ytterligare provtagning i samband med rivning av drivmedelstationen på Näsby 4:1159, förbundet bedömer att den är nödvändig.

Förbundet vill gärna få del av provtagningsplaner inför undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter.

Eventuell marksanering är ett anmälningsärende enligt miljöbalken som ska anmälas till förbundet.

*Svar: Korrigeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande miljö kvalitetsnormer för Tyresån samt att planområdets avrinningsområde är Långsjön.*

*Kompletterande mark- och grundvattenundersökningar kommer att utföras under genomförandet inför byggnation.*

*I exploateringsavtalen regleras att "Exploatören ansvarar för undersökningar, arbeten och kostnader för att sanera marken inom egna ägda fastigheter i den omfattning som krävs för att fastigheten ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen".*

## 5. Synpunkt från trafikförvaltningen

Tyresö kommun har översänt rubricerad detaljplan till Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Trafikförvaltningens synpunkter

- Åtgärder på busshållplatser eller med påverkan på bussens framkomlighet bör utföras i enlighet med RiBuss-16.

*Svar: Handlingarna följer i stort RiBuss-16. De punkter där detta frångås är följande.*

- **Placeringen av regnskyddet för västgående busstrafik.**  
*Utrymmet bör vara 2 meter mellan regnskydd och kantsten. I planen är detta avstånd begränsat till 1,5 meter. Dock klaras ett minimiått om 1 m mellan regnskydd och kantsten. Avståndet är satt till 1,5 meter med hänsyn taget till utrymmeskrav för att inrymma inte bara ett regnskydd med sittplats utan även träd, cykelbana och gångbana. Det är ett medvetet ställningstagande.*
- *Regnskydd behövs om 20 passagerare per vardagsdygn stiger på enligt RiBuss. Idag har hållplatsen i östlig färdriktning inget regnskydd, här planeras inte heller något nytt.*
- *Vidare riktlinjer från RiBuss-16 bevakas i vidare projektering.*

## 6. Synpunkt från Statens Geologiska Institut

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



Syftet med detaljplanen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan.

#### Underlag:

1. Planbeskrivning upprättad av Tyresö kommun i maj 2016 med Dnr 2012 KSM 0101.214
2. Plankarta upprättad av Tyresö kommun i maj 2016
3. "PM Geoteknik För planerad anläggning av flerbostadshus, Södergården, Näsby 4:311 m fl" samt Södergården, Näsby 4:394-396, Tyresö" upprättad av WSP 2016-01-29
4. "Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Södergården, Tyresö". Upprättad av WSP 2015-11-06
5. Samrådsredogörelse, maj 2016, Dnr 2012 KSM 0101.214
6. SGU:s jordartskarta

#### SGI:s synpunkter

SGI lämnade yttrande över samrådshandlingen (yttrande daterat 2015-06-17 med dnr som ovan) och påpekade att det i planbeskrivningen saknades underlag avseende vad bedömning av områdets stabilitet hade baserats på. Vidare påtalade vi att eventuella risker för ytliga bergras/blocknedfall bör klarläggas i planskedet.

Enligt [6] utgörs jordlagren i området varierande av lera, sand och berg i dagen. Jordlagren bedöms enligt [3] variera kraftigt inom området, trots detta har endast ett fåtal sonderingar utförts. Den generella bedömningen som konsulten gör av jordlagerföljden är dock att jordlagren utgörs av lös lera, alt. Fyllning ovan lera, som underlagras av sand och silt. **Bedömning av överensstämmelse med [6] har inte utförts. Uppritade sonderingsresultat från 15W01 och 15W02 redovisas inte [4], varför det inte framgår om sanden centralt i planområdet underlagras av lera eller ej.**

I [1] och [3] görs bedömningen att det ej förekommer skredrisk inom planområdet. Detta antagande grundar sig i bedömningen att närliggande slänter till den planerade anläggningen är flackare än 1:10 och därför inte behöver tas i någon vidare beaktning avseende skred (stabilitet). Vi vill uppmärksamma på att vi inte instämmer i själva bedömningsgrunden till antagandet: för naturliga slänter i lermarker i lutning flackare än 1:10 brukar bedömningen göras att spontana skred inte inträffar. Observera dock att detta gäller för naturliga slänter. Så fort det finns en påverkan utifrån, kan stabilitetsförhållandena ändras. **Inom och i anslutning till ett exploateringsområde finns förutsättningar för påverkan utifrån, varför detta måste tas med i bedömningen av ett områdes stabilitet.**

Leran i området har en hållfasthet som inom vissa delar kan klassas som mycket låg. **Inga beräkningar, varken överslagsmässiga eller mer detaljerade, har redovisats och det har inte visats hur de förutsättningar som detaljplanen medger (uppfyllnader, belastning etc. inom delar av planområdet och ev. uppfyllnader/belastningar utanför planområdet etc.) påverkar områdets stabilitet och om dessa belastningar behöver begränsas.**

Det geotekniska underlaget [3,4] synes inte var framtaget för detaljplanen (med de begränsningar detta innebär), utan översiktligt för själva anläggandet av flerbostadshusen. **Kopplingen till detaljplanen är därför generellt otydlig och svår att följa (detsamma gäller redovisning av labresultat och sonderingar). Detta försvårar**



granskningen. Vissa av de utförda belastningsförsöken, CRS, ser tveksamma ut. Kvaliteten och tillförlitligheten av dessa har inte bedömts av konsulten i [4].

Planområdet är förvisso relativt flackt, men på grund av ovanstående kommentarer kan vi inte se att stabilitetsfrågan har behandlats på ett tillfredsställande sätt.

Vid beskrivning av detaljplanens handlingar på sid 4 i [1] framgår att en geoteknisk utredning avseende markstabilitet har utförts (WSP). Om detta är en separat rapport, utöver [3] och [4], som beskriver våra frågeställningar ovan behöver planhandlingarna kompletteras med denna. Om en mer utförlig bedömning av planområdets stabilitet har utförts i denna omnämnda rapport, bör planhandlingarna kompletteras med en sådan bedömning.

Av [5] framgår att kommunen själv gör bedömningen att det inom planområdet inte finns någon risk för ytliga bergras och/eller blocknedfall. Höjdskillnaderna inom och utanför planområdet anses vara så pass små att risken för detta kan uteslutas. Sett till de bilder som finns i [1] kan SGI inte göra någon annan bedömning än den kommunen presenterar. Det hade dock varit att föredra att kommunens bedömning hade stärkts med fotodokumentation.

Sammanfattningsvis ser SIG att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Vi rekommenderar att ovanstående kompletteringar och klarlägganden genomförs i planskedet.

**Svar:** xxx

- Fråga kring förtydliganden samt eventuell komplettering av konsulter skickad via byggherrar 161010

## 7. Synpunkt från Lantmäteriet

### Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att ändring av ovanstående detaljplan har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen överföra mark utlagd som kvartersmark och allmän plats mellan de i planen berörda fastigheterna.

### Fastighetsrättsliga frågor

Området för officialservitut för VA, till förmån för Näsby 4:1125, bör kontrolleras. Det ser ut som om utlagd kvartersmark för bebyggelse eventuellt är utlagd över ledningsutrymme för VA-ledningar. Detta område är beläget längst norrut i planen.

Under rubriken Fastighetsbildning skulle telefonnumret till Lantmäteriet kunna anges på motsvarande sätt som andra för andra aktörer. Växelnumret till Lantmäteriet är 0771-63 63 63.

### Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Nuvarande grundkarta är daterad 2016-04-18.

Eventuellt bör den smala remsa som ska överföras till kvartersmark, se fig. C och E på sid 28 i planbeskrivningen, förstöras på något sätt i plankartan. Det syns tydligt i planbeskrivningen, men inte så tydligt i plankarta.

Nuvarande fastighetsgränser syns inte så tydligt i plankartan, dessa bör förbättras. Fastighetsgränserna är inte heller röda på alla ställen där de skulle kunna vara röda. Det uppfattas att det är den tunna röda streckade linjen som utgör befintlig fastighetsgräns. Kan den göras lite tjockare och därmed lite mer synlig? Den borde också redovisas i teckenförklaringen. Röd fastighetsgräns borde även plankartan göras synlig på fastigheten Näsby 4:297 varifrån område (N) ska överföras med fastighetsreglering. Ställning har inte tagits till fastighetsföreteckningen.

*Svar: Vid upprättande av planförslaget har hänsyn tagits till det upplåtna utrymmet för ledningar till Näsby 4:1125. Varken byggrätt för ny bostadsbebyggelse eller transformatorstation inkräktar på det upplåtta utrymmet såsom det är redovisat på lantmäterimyndighetens förrättningskarta. Befintlig villabebyggelse inkräktar dock på utrymmet. Denna villa kommer att rivas när detaljplanen genomförs. Vid genomförandet måste hänsyn tas till ledningarna så att dess funktion säkerställs under hela byggtiden.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med telefonnumret till Lantmäteriet.*

*Grundkarta är ajourhållen inför antagandet.*

*Fastighetsgränser har förtydligats i plankartan.*

## 8. Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap av ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

### Bakgrund

Planområdet ligger i närheten av väg 260 – Gudöbroleden. Väg 260 är en primär långsväg och en viktig del i regionens transportsystem. Det finns idag en del trängsälproblematik under högtrafik på vägen. Trafikverket planerar inte några kapacitetshöjande åtgärder och det är inte heller lämpligt att öka kapaciteten för biltrafik på Gudöbroleden.

### Synpunkter

En bedömning av planens trafikallsträng och eventuella påverkan på berörda korsningspunkter med väg 260 har gjorts. Trafikverket anser att det antagande om trafikallsträng som gjorts verkar rimlig. För samtliga tillfarter till Gudöbroleden beräknas planen medföra en trafikökning på cirka 5%, dvs ca 185 fordon/dygn. Det är tänkbart att de flesta bilresor kommer att riktas mot norr och Alléplan.

Utredningen bedömer att de båda förbindelserna mot väg 260 – Gudöbroleden har bra kapacitet även om det tidvis kan uppstå mindre kösituationer. Trafikverket anser att planens effekter på trafikssituationen längs Gudöbroleden är acceptabla.



Trafikverket bedömer emellertid att ny bebyggelse vid Södergården tillsammans med övrig framtida bebyggelse med utfart till Gudöbroleden kan komma att påverka framkomligheten på leden negativt. Dessa effekter måste analyseras närmare i ett översiktligt perspektiv.

Trafikverket vill betona vikten av att goda förutsättningar skapas för kollektivt resande och gång- och cykeltrafik så att bilanvändningen kan minskas. Utifrån ambitionen att minska bilanvändandet eftersträvar kommunen låga parkeringstal. Trafikverket anser att kommunen gjort en välavvägd bedömning.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

**Svar:**

*Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- Trafik

## Företag och intresseorganisationer

### 9. Synpunkt från boende Intresseorganisationen Södergårdens vänner

Om man ställer sig i Södergårdsbacken ovanför kyrkan och föreställer sig helheten av nuvarande och föreslagna bebyggelse, blir man fortfarande förskräckt. En väldig koloss vars massivitet förstärks av att den omfattar båda sidor av vägen ska ligga där nere och den har ingen rimlig arkitektonisk kontakt med kyrkan, villabebyggelsen eller platsens historiska roll som betesmark för Näsby gård, sannolikt från Vendelid. Den underordnar sig ingenting, den bara pressar sig på.

Vi upprepar våra krav från samrådet:

- Inget i det nya ska vara över tre våningar.
- Alla tak ska vara brutna.
- Bebyggelse på båda sidor Vendelsövägen ifrågasätts.
- Vi menar allvar med att Alléplan och backen nedanför JCA äntligen bör planeras som ett enhetligt småstadscentrum med insprängt boende. Kommunen har ansvar för detta, det går inte att varje gång frågan reses hänvisa till nuvarande ägarförhållanden.

Fortfarande gäller att det behövs arkitektoniska omtag för att anpassa det nya till det befintliga, inte bara ändrad färgsättning.

*Svar: Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen
- Ny bebyggelse

- *Gestaltning inom planområdet*

## 10. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Vi är positiva till en måttfull förtätning av området bestående av Shells bensinstation och en kommunal ägd fastighet i enlighet med gällande översiktsplan 2008. Platsen är väl vald att förtäta. Den är redan ianspråktagen och ligger nära kollektivtrafik till framför allt Gullmars-plan. För att upprätthålla en god medborgardialog och inte urholka de demokratiska spelreglerna bör inga nya detaljplaner för områden som **inte** är förenliga med kommunens gällande översiktsplan 2008 samrådats, granskas eller antas innan den nya översiktsplanen antagits.

Vi motsätter oss alla planer som **tillsammans** bidrar till en, enligt vår uppfattning, alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Varje enskilt projekt kan vara relevant i sig men tillsammans med alla övriga projekt genereras en alldeles för snabb befolkningstillväxt. Se bilaga befolkningstillväxt.

Det är märkligt att kommunledningen inte tar medborgardialogen på större allvar. De flesta (över 90st) närboende Tyresöbor som yttrat sig yrkar på att byggnaderna skall vara högst 3 våningar höga och att trafik- och parkeringsfrågorna måste lösas innan exploateringen påbörjas. Lägre hus ger kortare skuggor och mer solljus på marken (gator, torg och gårdar).

De anser vidare att en förändring av Trädgårdsstaden Trollbäcken till "stadsmässigt gatuum" inte är önskvärd. "Området kommer aldrig att få stadens fördelar utan bara dess nackdelar". Vi delar många Tyresöbors oro inför den planerade bebyggelsen och anser, som de, att en genomgripande planutredning bör utföras för hela området utefter Vendelsövägen mellan Södergården och Drevviken innan lösrykta detaljplaner presenteras. För att få en levande gatumiljö bör också möjligheten att förlägga biltrafiken under mark utredas. Det är ju olyckligt med ett nytt torg med korsande biltrafik. Ur medborgarnas synvinkel måste det var bättre att ta hänsyn till deras synpunkter än gå exploatörerna till mötes.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös planerade bostadsbyggnadsprogram kan genomföras först efter en väsentligt utbyggd kollektivtrafik och minskad biltrafik. Se bilaga klimat.

Detta aktualiseras ytterligare eftersom granskningshandlingen innehåller fler lägenheter ca 230 än samrådsförslagets 213, trots minskat antal våningar i delar av kvarteren. Detta genererar ännu mer trafikproblem.

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.

För att vara ett modernt planförslag/kvalitetsprogram år 2016 saknas nästan helt Gröna strategier/ambitioner och strategier för god energihushållning. Jmf. NTC. 1.800 Tyresömedlemmar 2016 2(4)

Projektets speciella förutsättningar med stora villaträdgårdar som ersätts med stadsliknande kvarter kräver extraordinära åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur tex med åtgärder enligt nedan.

- Alla byggnaders yttertak bör utföras som semi-intensiva gröna tak alternativt gemensamma takterrasser med sadeltaksvolymer (-pergolor). Jmf. takterrasser Kv 5a NTC. Gröna tak bidrar även till minskning av dagvattenflödet till marken och kan förenkla dagvattenhanteringen.
- Alla gröna tak bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågel-holkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Det finns många fina foton på insekter, fågelholkar och insektshotell mm i kvalitets-programmet.
- De ev. gemensamma takterrasserna bör också utformas med gemensamhetsodlingar och fjärilsträdgårdar etc.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växtväggar" även på gårdshus. Jmf. portik Kv 5 NTC.
- Räckan på balkonger och ev. terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

**Vidare anser vi att:**

- En klimatstrategi bör upprättas med bl.a. energisparåtgärder typ solceller, solfångare etc.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör kvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Detta minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter. Gemensamma tvättstugor minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Initiativ till bilpool, lådcykelpool, lådcykelrum, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projektet. Cykelutrymmen på vind utan hiss är inte acceptabelt.
- Bjälklag över underbyggda delar bör utformas med hänsyn till plantering av större träd.
- Gårdshuset på sydvästra området (som nämns på sid 19 i kvalitetsprogrammet) är oklart markerat i planen.

Vi yrkar på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter och att plan-arbetet skjuts upp för de delar som inte är förenliga med gällande översiktsplan 2008 tills en ny översiktsplan antagits.

Tyresö 2016.09.30 Naturskyddsföreningen Tyresö gm Kjell Borgström, Carl Welinder och Solveig Dahl

*Svar: Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- *Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen*
- *Trafik*
- *Ny bebyggelse*
- *Miljö- och klimatmål*



- *Gestaltning inom planområdet*

## 11. Synpunkt från Trollbäckens Egnahemsförening

Vid samrådet för rubricerat förslag inkom skrivelser från, förutom myndigheter, 3 intresseorganisationer, 9 sakägare, 8 yttranden och 79 övriga. De flesta av synpunkterna från intresseorganisationerna och privatpersonerna var negativa, framförallt till de föreslagna byggnadshöjderna.

I den bearbetade detaljplanen har höjden sänkts med en våning till 4-3 våningar. Det är emellertid en chimär då det utgående våningsplanet ersatts med ett högrest sadeltak. Det uppenbara är, genom att betrakta Lindberg Stenbergs illustrationer, att 3-2 våningars bebyggelse skulle på ett mycket bättre sätt harmoniera mot omgivande bebyggelse (detta var en höjd som för övrigt accepterades i de flesta remissvaren). Kommunen väljer nu att kompromissa mellan exploitörens och medborgarnas intressen istället för att välja den mest uppenbara gestaltningen. God stadsplanering tar inte kompromissen som utgångspunkt. Sättet att motivera sig genom, "Ett relativt högt exploateringsstal sett till områdets befintliga bestånd är enligt kommunen försvarbart då den samhällliga nyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt", känner vi igen från skolplaneringen i Fornuddsparken. Där beskrivs att "behovet av skola.... är av större allmänt intresse än det utpekade naturmark/parkområdet..." Argument där den s.k. samhällsnyttan tas som intäkt för att ignorera opinionen. Trots det sänkta våningstalet har emellertid antalet bostäder ökat från 210 till 230. Behovet av lägenheter måste väl inte tillgodoses på dessa båda tomter trots det vällovliga direktivet att bygga 300 bostäder/år i kommunen. Med den nya översiktsplanens förtätning längs Vendelsövägen kommer behovet gott och väl att täckas med en mer anpassad utbyggnad.

Den höga exploateringen väcker också frågor kring trafiksituationen i området. Den föreslagna parkeringsnormen 0,4 bilar för 1:or och 0,6 alternativt 0,8 bilar för 2:or eller större samt 0,5 bilar för lokaler är nog ett önsketänkande med hänsyn till det verkliga bilinnehavet bland kommuninnevånarna. Stor risk finns för att de planerade garageplatserna är för få och att de smala lokalgatorna utnyttjas som alternativ och blockerar framkomligheten.

I planbeskrivningen till den nya detaljplanen ser vi att gatubredd vid Vendelsövägen är 21,5 m. Om denna bredd är tänkt att vara standard för hela stråket anser vi att den är alltför generöst tilltagen. Vid utvecklandet av en småstadsgata är det viktigt att hushöjd och gatubredd samspelar för att forma en attraktiv miljö.

På Stockholms malmar är 18 m den vanligaste gatubredd. På detta mått ryms mötande bilar, bussar och cyklar, kantstensparkerade bilar, trottoarer tillräckligt breda för att rymma uteserveringar. Om denna bredd är tillräcklig i storstan måste väl en mer anpassad gatubredd i villasamhället vara tillräcklig.

Om Vendelsövägen ska bli den attraktiva småstadsgatan som på sikt utvecklas till översiktsplanens vision så måste både byggnadshöjden och gatubredd minskas. 3-2 våningar och möjligtvis 4 våningar vid Alléplan skapar rätt förutsättningar. Gatubredd 16-17 m är mer yteffektiv och bildar ett intimare gaturum. Med hastighetsbegränsning på 30 km/timme behövs inga separata cykelbanor.

Vi har i samband med diskussionen om utbyggnaden av äldrevården påpekat att Södergården borde vara en lämplig lokalisering nära kollektivtrafiken och vid planerade matställen. För oss är det svårbegripligt varför kommunen inte ställer krav på detta och flyttar hit de 60-tal platser som nu planeras vid Fornuddens skola. Då slipper man de problem som tidigarelagd rivning av matsal och gymnastiksal medför.

Detta borde väl dessutom inte vara svårt att acceptera för en byggherre när hyresintäkterna garanteras av kommunen.

Den nu i sommar presenterade översiktsplanen ger endast vaga antydningar om Vendelsövägens utformning. Vi vet inte om fyra våningar eller mer längs stråket kommer att vara standard och vi vet inte heller hur det är tänkt att kvarteret söder om planförslaget kommer att utformas. Varför inte avvakta Södergårdens detaljplan tills helheten längs Vendelsövägen är bestämd.

I den nya översiktsplanen talas varmt om medborgarfokus. Det är vår förhoppning att detta är allvarligt menat och inte bara blir ett luftslott som hittills i processen.

*Svar: Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- Ny bebyggelse
- Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen
- Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen
- Trafik
- Gestaltning inom planområdet
- Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen
- Granskningen (medborgarfokus)

## Enskilda ledningshavare

### 12. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alljämt.

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 13. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:299

- Den föreslagna bebyggelsen riskerar att ytterligare höja bullernivån i området. En bullerutredning som visar hur den föreslagna bebyggelsen i projektet "Bostäder vid Södergården" påverkar närområdet och de enskilda fastighetsägarna krävs. Fastighet 4:299 är oroliga att bullerkorridorer kan bildas mellan den nya bebyggelsen och den befintliga vegetationen (bergväggen). Vi vill att projektet innan byggstart bevisar att vi kommer kunna nyttja vår fastighet på samma sätt efter bygget som idag utan att vi störs av buller både inom- och utomhus. Eventuella åtgärder för att bibehålla alternativt förbättra dagens bullernivå ska ingå i projektet.
- Enligt den framtagna solstudien kommer vår fastighet att skuggas detta påverkar fastigheten negativt vilket vi inte accepterar.

- Vi kräver att vår fastighet 4:299 besiktigats före, efter och under byggets gång samt att eventuella skador eller konsekvenser inte påverkar oss som fastighetsägare på något sätt. Alla eventuella utgifter skall hanteras inom projektet.
- Vår fastighet är idag utsatt för markvibrationer vid trafik på Kärrvägen. Innan Kärrvägen godkänns att trafikeras av tyngre linjetrafik än idag behövs en åtgärd för att få bort körbanans markvibrationerna som påverkar vår fastighet.
- Den föreslagna höjden på nybyggnationen är för hög för att anses som anpassad till den befintliga, intilliggande bebyggelses struktur och skala. Med det liggande förslaget ser vi svårigheter att sammankoppla ett stadsmässigt gaturum i den idag uppvuxna villastaden kring Södergården på ett smakfullt sätt.
- Den föreslagna höga byggnationen tenderar att ge en betydligt ökad insyn till vår fastighet och bostad vilket inkräktar på vår levnadsstandard, detta riskerar att ge en negativ inverkan på vår hälsa och privatliv. För att minimera skadan för oss ska inte det östra området tillåtas att bebyggas med fler än 130 lägenheter dock gärna färre.
- Parkeringsmöjligheter för boende och besökande anser vi är för lågt tilltaget. Risker är stor att det låga antal parkeringar ställt i relation till antalet nya lägenheter och invånare kommer att skapa följdproblematik för oss fastighetsägare i området. Vi ser även en ökad risk till onödigt trafik om antalet långtidsparkeringar blir för lågt.
- Korsningen som innefattas i projektet "Bostäder vid södergården" målas upp som ett område som är välbesökt och vältrafikerat i rusningstrafik samt lunchtid. Anledningen till att området är välbesökt under lunchtid är inte bara att det finns flera bra restauranger i korsningen utan även att området idag erbjuder bra möjligheten att parkera bilen under lunchen. Merparten av lunchgästerna är bilburna. För att få området att blomstra vid lunchtid även efter nybyggnationen krävs det att det finns många tillgängliga parkeringsplatser för hungriga bilburna, så ser dessvärre inte förslaget ut idag.

#### 14. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:393

Härmed översändes våra synpunkter på ovan angivna granskningshandling

##### 1. Samrådsmötet 11/6 -2015

Slutsatserna från mötet beskrivs endast som "att det kom cirka 70 personer". Det nämns inte att lokalen var för lite och att många personer inte fick plats utan fick stå i dörrarna och utanför och lyssna och att mötet var kaotiskt. Många var upprörda. På frågan om vi tyckte hela projektet var bra, räckte endast en person upp handen. Detaljer som hur terrängförhållandena påverkar fastigheterna i västra delen redovisades inte, ej heller hur trafiken och parkeringen skulle lösas.

**Mötet kan inte kallas samråd utan var endast en första information.  
Inget protokoll har redovisats.**



## 2. Husens höjd

När kraven på en vånings lägre hus framfördes på samrådsmötet, vilket också senare accepterats, var andemeningen att ge ett totalt sett lägre intryck och på så sett få nybyggnaderna att något bättre smälta in i befintlig miljö. När nu granskningshandlingarna är utskickade visar det sig att taken ändrats till sadeltak vilket innebär att totalhöjden blir lika hög eller högre än tidigare.  
**Takkonstruktionen bör ändras till tidigare förslag.**

## 3. Avstånd till intilliggande fastigheter

För det västra området krävdes vid samrådet ökat avstånd från tomtgränsen till nybyggnationerna från verdetaget 4,5m till 6m eller mer. Granskningshandlingarna anger i stället minskat avstånd till 3m (2,8m). **Detta är helt oacceptabelt och är även till nackdel för boende i de s.k. stadsvillornas bottenvåningar. 2 av stadsvillornas nedre balkongen ligger cirka 0,5m under anslutande mark på 2 ställen.**

## 4. Risk för marksättningar på intilliggande fastigheter

Det korta avståndet till tomtgränserna ökar risken för sättningar i marken. Det krävs stabilisering under byggtiden. **Husens befintliga lägen och nivåer måste dokumenteras före byggstart.**

**Urschaktningen cirka 1,5m utanför våra tomtgränser blir 5m djup på vissa ställen.**

**Det är stora mängder ytvatten från ovanliggande tomter som vid kraftigt regn kommer att passera ned över tomtgränsen medförande risk för erosion.**

## 5. Parkeringsplatser m.m.

Totalt finns cirka 150 parkeringsplatser markerade i garagen men inga reserverade för bilpool. Ej heller för utrymmen för fastigheternas drift eller övriga behov. Endast 2 handikapp-platser och 5 parkeringsplatser finns reserverade i markplanet. Däremot är antalet cykelplatser överväldigande. **Ovanstående är endast några få exempel som indikerar att bilparkering kan bli ett stort problem.**

## 15. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:397

Jag har nedanstående synpunkter på förslaget, de flesta av dessa framfördes redan vid samrådet men jag kan inte se att hänsyn tagits till dessa.

Enligt gällande översiktsplan föreslås att mindre förtätningar kan bli aktuellt i Trollbäcken. "Stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus" står angivet i översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse är inte mindre flerfamiljshus utan innebär en mycket stor förtätning och förändring av områdets karaktär och stämmer inte överens med översiktsplanen.

Enligt översiktsplanen är inte området söder om Vendelsövägen utpekat som område lämpligt för mindre förtätning. Föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan.

Framtagande av ny översiktsplan pågår i kommunen och då föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan bör denna detaljplan invänta att den nya översiktsplanen blir fastställd.

Den föreslagna bebyggelsen kommer ändra områdets karaktär påtagligt och borde ingå i ett större sammanhang och inte bara upprättas för detta lilla planområde, hur ska hela Vendelsövägen utvecklas? Hur ska trafiken hanteras i ett större sammanhang?

Föreslagen bebyggelse är alldeles för hög och kommer ändra områdets karaktär påtagligt. Två våningar mot angränsande tomter och tre våningar vid Vendelsövägen skulle ansluta mycket bättre mot befintlig bebyggelse. Huskropparna måste även brytas upp så att bebyggelsen anpassas bättre mot befintlig bebyggelse.

Av illustration (se nedan) i planbeskrivningen framgår återigen ny vegetation mellan mitt hus och blivande byggnaderna vilket är väldigt bra, men den nya vegetationen måste planteras inom planen och inte på min fastighet. Ett lämpligt avstånd mellan ny bebyggelse och min tomtgräns är 8 m så föreslagen vegetation får plats. Av illustrationen framgår att balkongerna går nästan fram till fastighetsgränsen vilket medför fri sikt rakt in i mitt kök. Denna bebyggelse är inte alls anpassad till befintlig som det står i planprogrammet.

På granskningsmötet visades nedanstående illustration. Mitt hus har placerats mitt på min tomt där det inte ligger. Denna felaktighet är uppenbar. När det är så uppenbara felaktigheter och förljugna bilder. Hur ska någon kunna granska detta underlag. Är det något som är rätt i denna illustration?

Ingen miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen. Bedömningen av hushållning med naturresurser är mycket bristfällig, inom området finns ett flertal nyrenoverade villor som kommer att rivras för den nya bebyggelsen. En noggrann utredning behöver här göras om det är lämpligt att riva dessa hus och vilken påverkan det får på miljön och våra naturresurser.

Parkeringstalen är alldeles för låga, ett parkeringstal på 1,0 till 1,5 är mer representativt för föreslagen bebyggelse med begränsad busstrafik och ingen dagligvaruhandel inom gångavstånd. Hur säkerställs att inte boende och besökare till verksamheterna parkerar på lokalgatorna?

Enligt underlaget har "planområdet god försörjning av kollektivtrafik". Planeras nya busslinjer? eller menas att en buss i vardera riktningen under lågtrafik och lite fler bussar i rusningstrafik är god försörjning av kollektivtrafik?

Enligt underlaget anges att "Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförandet 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." Då föreslagen detaljplan avviker väsentligt mot den översiktsplan som antogs 2008 kan inte detta vara gällande.

I dag är det mycket stora problem vintertid i korsningen med hantering av snömassor. Hur har det hanterats i föreslagen detaljplan? Är det säkerställt att ytor för snöupplag finns så de inte läggs i direkt anslutning till korsningen vilket är fallet idag.

Enligt planförslaget ska grundvattenytan sänkas vid anläggandet av parkeringsgarage. Då mitt hus delvis är grundlagt på berg och delvis på lera är risken mycket stor att en grundvattensänkning kommer innebära stora skador på min fastighet.

Enligt planförslaget ansvarar exploatörer för att en permanent grundvattensänkning inte sker. Hur kan de ansvara för detta? Hur säkerställs att dessa företag ens finns kvar om skador sker på min fastighet på längre sikt på grund av grundvattensänkningen.

## 16. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:430

### Allmänt

Kommunens vilja att utveckla området kring korsningen vid Södergården är positiv och kan leda till en förbättrad miljö i centrala Trollbäcken. Att ersätta "Shellmacken" med lägre flerfamiljshus som smälter in i villaområdet gör området mer attraktivt och höjer livskvaliteten för de boende. I kombination med förbättrade gång- och cykelvägar erhålls ett Trollbäcken för framtiden. Nuvarande förslag med sadeltak är en estetisk förbättring jämfört med tidigare 5-våningskomplex. Fortfarande återstår det dock ett antal nödvändiga justeringar. Framförallt måste höjden på flerfamiljshusen sänkas och antalet våningsplan minskas.

### Konflikt med gällande översiktsplan

Föreslagen detaljplan för bostäder vid Södergården beaktar inte gällande översiktsplan för Tyresö kommun. I översiktsplanen står bl.a. följande:

Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel. Föreslagna flerfamiljshus med fyra våningsplan och upp till 19.5 m till taknocken kan inte betraktas som mindre flerbostadshus.

En generell sänkning med ett våningsplan är nödvändig! Saknat helhetstänkande Ett genomförande av kommunens långsiktiga planer för området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan kommer att innebära ett stort ingrepp på miljön. Dagens lugna och lågbyggda villaområde kommer att förändras till ett område med stadskaraktär och tät bebyggelse. Förändringen av centrala Trollbäcken kommer att bli omfattande.

För att få en rimlig balans mellan Trollbäcken centrum och ett fullt utbyggt Södergården/Vendelsövägen behövs en generell sänkning med ett våningsplan i detaljplan för bostäder vid Södergården.

### Höjden på flerfamiljshusen

I detaljplan för bostäder vid Södergården står följande:

*- Hushöjden har reducerats till högst 4 våningar. Våningsantal mot angränsande bebyggelse är 3 våningar.*

Jämfört med tidigare förslag (5 våningar) har höjden på det högsta huset ökat till 19.5 m. Detta hus kommer därmed bli det högsta i Trollbäcken!

Vidare har höjden på flerfamiljshusen mot angränsande bebyggelse ökat med hela 56 %, från 9 till 14 meter! Dessa hus ligger dessutom på ett avstånd enbart 3 meter från tomtgränsen. Att man kan påstå att synpunkterna från samrådet 2015 nu har beaktas är anmärkningsvärt!

En generell sänkning med ett våningsplan är nödvändig!



### **Försämrad trafiksituation och ökad olycksrisk**

Detaljplan för bostäder vid Södergården kommer att innebära att biltrafiken kring Södergården kommer att öka. Över 200 lägenheter i den första etappen kommer att innebära att runt 200 bilar tillkommer på ett litet område. Detta innebär köbildning längs framförallt Vendelsövägen men även att trafiken i intilliggande villaområden kommer att öka. Vid en utbyggnad av området på andra sidan korsningen (Södergården, pizzeria) kommer antalet lägenheter öka ytterligare till kanske 350. 350 bilar på detta begränsade område är allt för många. Miljön påverkas mycket negativt av det ökade antalet bilar.

Enligt detaljplanen är exploatören ansvarig för att parkering ska ske inom den egna kvartersmarken i de underjordiska parkeringsgaragen. Att exploatören långsiktigt ska kunna avkrävas detta ansvar är inte realistiskt. Konsekvensen kommer bli att bilar som inte får plats i garaget parkeras i närliggande villaområden. Detta kommer att vara både störande och öka risken för olyckor.

Idag finns det goda möjligheter för parkering vid lunchrestaurangerna vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen. Med föreslagen detaljplan och önskad expansion på andra sidan korsningen (Södergården, pizzeria) kommer antalet parkeringsplatser minska markant. Detta kommer innebära färre lunchrestaurangbesökare och att lunchgäster parkerar i närliggande villaområden eller på ett sätt som ökar risken för olyckor.

Infart till garaget under det sydvästra fastighetskomplexet kommer att ske från Slättvägen. Risken för att Slättvägen/Finkvägen/Fågelvägen därmed används som genomfartsvägar är uppenbar. Den ökade trafiken kommer att väsentligt försämra miljön i berört villaområde och öka risken för olyckor.

En generell sänkning med ett våningsplan i detaljplan för bostäder vid Södergården innebär också en minskning av antalet bilar i området. Detta är positivt för människorna som ska bo där och för miljön.

### **Försämrat värde på angränsande fastigheter**

Genomförandet av föreslagen detaljplan kommer att innebära att angränsande fastigheters värde sjunker. Detta är inte acceptabelt. En bättre anpassning till omgivningen genom att sänka samtliga flerfamiljshus med ett våningsplan skulle kunna förhindra denna värdeminskning.

## **17. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1125**

Angående bygget vid Södergården anser vi att husen är alldeles för höga och för stora för den lilla markytan. Vi kommer att få extrem insyn och skugga. Våra möjligheter att odla på tomten kommer att begränsas. Ifrågasätter översiktsplanen om det ska byggas på Klockvägen 6 då husen kommer att komma extremt nära samt att vår servitut går över tomten Klockvägen 6. Anser även att samrådsmötet i Kumla skola den 5/9-2016 var mycket bristfälligt och kort (30 min) man fick ingen information alls. Fick se en karta där en pumpstation eller transformator var inritad våran gräns och att våran servitut inte var med på kartan. Ifrågasätter var alla ska parkera. Tycker inte att husen passar in i den befintliga miljön. Buller kommer att öka med ökad trafik. Mer avgaser. Saknas avgränsning mot villorna.

## **18. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 4:1446**

Efter att ha fått igenom ovan nämnda samrådsredogörelse så kan vi konstatera att endast mindre justeringar har genomförts avseende de synpunkter sakägarna och övriga kringboende har framfört. Dessa synpunkter som framförts avser bl.a. höjd på

husen, markförhållanden, trafiksituationen, parkeringsplats etc. Något som i sig gör att vi anser att kommunen bör avstyrka det liggande förslaget till detaljplan och arbeta fram ett nytt där ytterligare hänsyn tas till sakägarnas och de kringboendes berättigade synpunkter. Bristen på närdemokrati är i våra ögon uppenbar.

Ytterligare en svaghet i Samrådsredogörelsen är den bristfälliga riskanalys som utförts med hänsyn till störningar i närmiljön, risker för skador på fastigheter, liv och lem som föreligger under byggtiden. I stället hänvisar kommunen rutinmässigt till till lagstiftningen beträffande störningar i miljön och byggherrens skadeståndsskyldighet vid skador på fastighet. Detta innebär att drabbade fastighetsägare, vid oenighet, har att driva sina eventuella ärenden i förvaltningsdomstol eller civil domstol med de kostnader och besvär som detta innebär. Och om t.ex. Byggherren i något ärende skulle befinnas skadeståndsskyldig men väljer att gå i konkurs vem är då ansvarig? Kommunen har givetvis möjlighet att ställa hårdare krav på byggherren än vad lagstiftningen kräver beträffande skydd för sakägarna och de närboendes liv, hälsa och egendom än vad lagstiftningen kräver. I kommunens uppenbara skyldigheter ingår också att skydda sina kommuninnevånare mot sådana skador i samband med all typ av nybyggnation men detta gäller, enligt vår uppfattning, än mer i redan existerande villaområden där risk för skador är uppenbara. Dessa krav och riktlinjer bör också utformas i nära samarbete med de berörda sakägarna och övriga närboende.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter avseende detaljplanen anser vi att kommunen bör avstyrka det nuvarande förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bör få i uppdrag att utforma en ny detaljplan där ytterligare hänsyn tas till sakägarnas och de närboendes synpunkter samt att säkerhet för liv, lem och egendom säkerställs i detaljplan och därefter i kommande bygglovsprocess.

Om hänsyn inte tas till våra synpunkter så förbehåller oss rätten att överklaga kommunens beslut i den fortsatta processen.

#### **19. Synpunkt från fastighetsägare Näsby: 4:1576**

Det finns brister i utredningen avseende hur grundvattennivån kommer att påverkas av den nya bebyggelsen kring Södergården samt vilka risker det innebär för omkringliggande fastigheter, ex. sättningar och liknande. Skuggstudien förefaller vara felaktig i vissa delar. Husen i förslaget är för höga och skiljer sig för mycket från omkringliggande bebyggelse. Trafikstudien som genomförts är inte tillräckligt omfattande.

#### **20. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1576**

Hej,

Jag äger del i fastigheten Näsby 4:1576 och vill härmed yttra mig över förslaget till ny detaljplan för området Södergården i Trollbäcken.

Jag vill börja med att säga att min grundinställning till förslaget inte är negativ. Jag är däremot, som sakägare, mån om beslut som fattas ska bygga på tillräckliga underlag. Jag har gått igenom hela förslaget och allt det material som tillhandahölls på informationsmötet som hölls på Kumla skola den 5 september 2016.

När jag har gått igenom materialet hittar jag inte någonstans angivet att man låtit utföra en undersökning av hur grundvattennivån kommer att påverkas av bygget samt vilka risker en eventuell förändring kan innebära för omkringliggande fastigheter. Det

är ju allmänt känt att förändringar i grundvattennivån skapar förändrade markförhållanden vilket i sin tur innebär en risk för sättningar i husen.

Den skuggstudie som har gjorts förefaller vara behäftad med fel, i vart fall vad rör vår fastighet. Man kan med enkelhet se att hus av den höjden som förslaget innehåller skulle innebära skuggning på vår tomt delar av dagen. Den skuggstudie som presenteras i ert material gör gällande att så inte är fallet.

Den trafikstudie som har gjorts verkar inte heller vara tillräcklig då resultatet inte alls återspeglar den verklighet som vi boende upplever. Enligt trafikundersökningen passerar dagligen ca 100 bilar korsningen Klockvägen/Vårlöksvägen (om jag förstått det hela rätt). Jag har själv tagit mig tid att sitta och räkna antalet passerande bilar under en eftermiddag (kl. 14-17), en vanlig vardag och bara på dessa 3 timmar passerade ca 30 bilar korsningen. Jag anser inte heller att trafikundersökningen utrett parkeringssituationen på omkringliggande gator och hur de påverkar oss fastighetsägare.

Slutligen vill jag anmärka på utformningen av husen som man planerar att bygga på i området. I husen i förslaget är för höga och skiljer sig för mycket från omkringliggande bebyggelse.

Tack för att Ni tog Er tid att läsa mitt yttrande!

## Övriga enskilda

### 21. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 37:1

Då inte någon ny översiktsplan ännu klubbats igenom torde den gamla översiktsplanen fortfarande gälla. Följden där av är att de synpunkter vi tidigare skickat in ännu är giltiga.

Vi köpte vårt hus 1993 eftersom vi ansåg att det var ett trevligt villaområde. Med den detaljplan som nu lagts fram och att det enbart är ett första steg mot förändring av hela vägen upp mot Alleplan ser vi inte som någon positiv förändring till ett "trivsamt" område för oss som bor här.

Enligt den översiktsplan som nu gäller kan man läsa följande:

*Ett av Tyresö kommuns tre strategiska utvecklingsområden är "god boendemiljö och livskvalitet". Att kommunen bevarar och vårdar kommunens gröna karaktär Tyresös småskaliga karaktär med närhet till naturen skall bevaras.*

Vi anser inte att det stämmer med att smälla upp 4-våningshus i ett område bestående av mestadels villor.

Vidare kan man läsa följande i översiktsplanen:

#### *Utvecklingsområden*

*10. Området utmed Norra Vendelsövägen mellan Alleplan och Hanviksviken, bör på sikt utvecklas och förtätas med främst verksamheter och handel. Södra Vendelsövägen. Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alleplan, reserveras för bostadsbebyggelse av*



*typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel.*

*11. Området består av kommunal mark och en privat villafastighet.*

*12 Området består av Kringlans fritidsgård. Den kommunala fritidsverksamheten kan införlivas med ny bebyggelse eller samordnas med närliggande skolverksamhet.*

*13. Området består av OKQ8:s bensinpumpstation och Trollbäckens egnahemsförenings fastighet.*

*14. Området består av Shells bensinstation och en kommunalt ägd fastighet*

Nu omfattas helt plötsligt detaljplanen av ett större område och 4 våningshus kan väl knappast anses platsa bland "typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus"  
Kan ni verkligen frångå översiktsplanen så kraftigt i en detaljplan?

I plan och bygglagen står följande:

*Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras  
varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och  
tillvaratas. Lag (2014:477*

Vi anser att detaljplanen inte följer detta när man planerar 4 våningshus i ett befintligt villaområde.

Redan idag är trafiken omfattande på Vendelsövägen mot Alleplan och med så många nya boenden så kommer den att öka ytterligare med negativ påverkan på miljön för boende och dessutom säkerheten för skolbarn och förskolor.

Ni har gjort en trafikanalys som visar att det rör sig om cirka 4200 bilar per dygn på både Vendelsövägen och Kärrvägen. Detta ser vi enbart som en bekräftelse på att vi har en korrekt uppfattning om att trafiken är omfattande. De cirka 4200 bilarna åker troligen inte jämt fördelade under dygnets 24 timmar utan är säkert koncentrerade under vissa tider på dygnet och då troligen under samma tid som våra barn och ungdomar befinner sig i och kring detta område som har både skola och förskola. Vill inte kommunen att kommunens innevånare som växer upp ska kunna andas en hyfsat bra luft och inte utsättas för trafikens faror? Istället för att försöka få ner antalet bilar är era intentioner att istället se till att antalet ökar.

Er lek med siffror är dessutom fantastisk. Av de cirka 560 extra fordon per dygn, som ni räknar med, skulle en tredjedel åka Kärrvägen, en tredjedel åka Vendelsövägen mot Haninge och en tredjedel mot Trollbäckens centrum. Hur kom ni fram till dessa fantastiska siffror. Kommer det att ingå i hyresavtalet att man bara får åka åt ett av de tre olika alternativen. Det mest korrekta är väl att ta hänsyn till att som mest kan trafiksiffran öka med 560 bilar vilket är en ökning med cirka 13 procent vilket inte är någon obetydlig siffra på en redan hårt trafikerad väg.

Ni har i dokumentet räknat upp de synpunkter på detaljplanen som inte blivit tillgodosedda och ger ämnesvisa svar men några direkta svar på varför ni exempelvis inte kan tillgodose önskemålet om att minska bebyggelsen till 2-3 våningar ges inte. Det enda som kan utläsas är att det finns behov inom kommunen att skapa fler bostäder. För att möta den mycket stora efterfrågan på bostäder, som ni anger finns, så anser ni att det lilla antal lägenheter cirka 70 stycken, som de extra vångsplanen medför, väger tyngre än de enskilda intressen som är inblandade.

Varför inte ta ett krafttag mot bostadsbristen och bebygg golfbanan och dess närområde. Om nu bostadsbristen är så stor kanske vi inte har råd att låta så stor del av mark inom kommunen enbart användas en del av året och då endast på dagtid. För att uttrycka det som ni gör i dokumentet: Från vår sida har vi förståelse för att vissa där gående upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedömts väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av bostäder.

Vi vet inte vem som äger marken där golfbanan ligger men som ni så hotfullt uttrycker det

”Kommunen har rätt att i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan lösa in privatägad mark” så kan ju det inte vara något problem.

Det står att ni tillåter att byggnation sker inom 3 meter från fastighetens gräns och på ett ställa enda ned till 2,8 meter. Är det nya regler som gäller inom kommunen för hur nära fastighetens gräns man får uppföra byggnader? Kommer det i fortsättningen att gälla för alla innevägnare i kommunen eller är det enbart när kommunen är inblandad i nya detaljplaner och det gäller 4-våningshus som undantag beviljas. Ju högre hus desto närmare grannen kanske.

Vi anser fortfarande att det planerade bygget är för högt och att ni borde gå med på att enbart 2-3 våningshus ska byggas. Det får annars alldeles för stora konsekvenser för miljön och de enskildas intressen.

Det är anmärkningsvärt att de styrande i kommunen inte lyssnar mer på sina kommuninnevägnare.

## **22. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:157**

Hej!

Jag anser att bebyggelsen som planeras är för hög. Den bör inte byggas högre än befintliga flerbostadshus utmed Vendelsövägen.

För övrigt anser jag att processen är märklig. Ett privat bolag med vinstintressen driver detta projekt och köper upp fastigheter till överpris i området innan beslut är fattade.

## **23. Synpunkt fastighetsägare Näsby 4:262**

Bygget vid Södergården har upprört många och många runt om är irriterade på hur detta har skötts. Så är vi också.

Från första början så skulle Shellmacken rivas och där skulle det byggas. Ok kände vi som inte skulle bli drabbade mer än att det skulle bli ev byggtrafik på vägarna runt omkring. Nu så ska hela området förvandlas till lägenheter. Höga hus mitt bland villor och härlig grönska. Hus som kommer att ha insyn på grannar som bor i sina villor. Hus som kommer att ta bort solen från vissa villor. Hus som kommer dra hit mer trafik i en redan påfrestad trafiksituation, speciellt morgontrafiken. Vårloksvägen som är klassad som skolväg kommer att trafikeras ännu mer än den redan gör idag.

Vägarna slits och trafiken kör fort på våra små gator i området. Barn går till och från skolan. Ca 80 parkeringsplatser i garaget, vilket betyder i alla fall 80 bilar till. Det är VÄLDIGT många bilar i detta område.

Husen byggs även väldigt nära den bebyggelse som redan finns. Det är inte ok. Hus som beräknas bli 18 meter höga i ett område med villor är inte ok. Det ska passa in i omgivningen säger ni. Hur passar de husen in?

Demokratin är ju tillför att vi ska få yttra oss, men det kanske är dags att ni börjar lyssna på oss nu. Se till att de som bor i Tyresö har det bra istället för att bygga och ta in fler människor i kommunen. Ni bygger bara bostäder. Ingen skola och inte några förskolor. Hur många barn ska det behöva gå i klasserna innan ni gör något åt det? Kumla skola är överfull! Och Fornuddens skola kommer inte att bli klar på flera år. På mötet som var i Kumla fick vi även höra att det inte är någon idé att lämna in synpunkter till yttrandet för beslutet är i stort sett redan fattat om att det ska byggas. Och varför var det inte några politiker med på det mötet?

#### **24. Synpunkt från fastighetsägare Näsby 4:267**

Vid samrådet för rubricerat förslag inkom närmare 100-talet yttranden, de flesta negativa, framförallt mot de föreslagna byggnadshöjderna. I den nya detaljplanen har höjden sänkts en våning till max 4 våningar, däremot har det utgående våningsplanet ersatts med ett högt sadeltak, så höjden har inte alls minskat. Redovisad nockhöjd är nu 19 meter, detta att jämföra med Vendelsövägen 79 med en nockhöjd av ca 11 meter. Så för att harmonisera med övrig bebyggelse bör nockhöjden på Södergården begränsas till max 12 meter.

Antalet bostäder har ökat från 210 till 230 trots att ett våningsplan har tagits bort. Med den i den föreslagna översiktsplanen indikerade förtätningen kring norra delen av Vendelsövägen och Skogsängsvägen torde behovet av bostäder i Trollbäcken kunna tillfredsställas utan att anlägga så många bostäder på Södergården.

#### **Trafik**

Ett argument som framförts för att ta bort bensinstationerna från sina nuvarande platser var att det skulle minska trafiken på Vendelsövägen. Detta förslag kommer att dramatiskt öka trafiken morgon och kväll. För övrigt antagandet om att 0.4 bilar för 1:or, 0,6-0,8 för 2:or och större är väl så optimistiskt med tanke på biltätheten i övriga Trollbäcken. Resultatet, förutom ökad trafik blir bilar parkerade på de smala gatorna i närområdet. Detta blir framförallt problem på vintern på upplagade snödrivor tar en hel del av vägbredden i anspråk.

Ett förslag som genererar mindre trafik vore att lägga det vid Fornuddsparken diskuterade äldreboende på Södergården.

#### **Sänkning av grundvattennivån**

Fastigheten Näsby 4:267 ligger inom 0.3 till 1 meters sänkning enligt grundvattenutredningen. Vid dräneringsarbeten utförda 1992 uppdagades att huset stod på lera och en i övrig önskvärd sänkning av dräneringsnivån inte var möjlig p.g.a. att sättningar i huset skulle uppstå. Då detta även torde gälla ett större antal fastigheter inom det berörda området bör sänkningen minimeras både till nivå och tid, samt att en ansvarsförsäkring ges så att eventuellt uppkomna skador ersätts fullt ut.



### **Planen följer inte gällande översiktsplan**

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas behov, jag vill därför se en ny översiktsplan som innefattar hela området kring Vendelsövägen. När den planen är godkänd kan man därefter göra en ny plan för Södergården.

Med hänsyn till dessa synpunkter krävs sammanfattningsvis:

1. Ta tillbaka förslaget till detaljplan och färdigställ översiktsplanen för området.
2. Se till att det blir en ny dialog med medborgarna om lämplig utveckling i området
3. Gör nytt detaljplaneförslag med hänsyn till områdets karaktär och övriga synpunkter ovan

### **25. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:370**

Bygga högst 3 våningar 2 mot angränsande villor. Taklutningen bör tas ned betydligt för att minska totalhöjden på byggnaden. Nuvarande förslag med spetsigt sadeltak kommer att göra byggnaden lika hög som förslaget med femvåningshus. Dessutom är spetsiga sadeltak mycket fult och passar inte in i området. Utredningen har konstaterat att vibrationsproblem har funnits på Vendelsövägen i höjd med Måndalsvägen men man har inte fått med att vibrationsproblem även funnits på Vendelsövägen mellan Kärvvägen och Trastvägen under byggperioden av fjärrvärmenätet. Fastigheterna på östra sidan av Trastvägen hade vibrationsproblem när tung trafik åkte på Vendelsövägen. Att enbart föreslå en P-norm på 0,8 verkar litet, man får nog räkna med minst 1,0. Om inte p-situationen ordnas får man p-problem och man kan undra vad övertaliga bilar skall stå. Vi vill inte ha dom stående på gatorna i området. En solstudie har tagits fram och man kan undra hur en sådan ser ut. Med en bygghöjd på 19,5 meter lär fastigheterna på Klockvägen få en väldigt dålig solupplevelse. Fastighetsägarna behöver inte ha en sämre solupplevelse än var man har idag.

### **26. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby: 4:389**

Vi är ägare och bor på fastigheten med adress Korpsvägen 5 A. Vi är inte emot att det byggs bostäder på de aktuella tomterna. Antalet planerade bostäder, d.v.s. byggnadernas storlek, anser vi orimlig framförallt i förhållande till den både närmsta omgivningen med villor och flerfamiljshus i högst två våningar.

Vi noterar att vissa småförändringar gjorts sedan samrådet juni 2015, men trots att det gått ytterligare ett år så framstår utformningen av planen för området som hafsigt och icke genomtänkt.

Husen är fortfarande lika höga – nu 4 våningar samt nock istället för 5 våningar. Detta innebär att husen till sin art och storlek skiljer sig alltför mycket från omgivande bebyggelse. Tre våningar hög idag. Husen på Södergårdsonrådet bör, i enlighet med dagens plan vara maximalt trevåningar. De mest närliggande villorna drabbas i alltför hög omfattning av den föreslagna ändringen med så höga och massiva byggnader. Det blir omöjligt en naturlig övergång mot omgivande befintliga hus då husen i planen är husen för höga, för stora och placerade på ett sådant sätt att de vänds med utsikt in i befintliga trädgårdar väldigt nära tomtgränsen. Då en övergripande plan för området fortfarande saknas förefaller lösningen för dessa två halva kvarter som avhuggen och skapad utan tanke.

Vår fastighet berörs i första hand av området väster om Vendelsövägen. De fastigheter som gränsar mot det område som planeras drabbas på ett sådant sätt att det inte är skäligt. Även om vår fastighet i nuläget inte drabbas så hårt, eftersom grannfastigheterna ännu skapar ett avstånd till de höga och stora byggnaderna, är utvecklingen av planerna sådan att i nästa steg kommer det vara svårt att se varför liknande byggen inte kan uppföras var som helst i Trollbäcken.

Att kommunen (kommunpolitikerna i majoriteten och rådgivande tjänstemän) tagit fram en plan med så många bostäder på en lite yta visar också på en markant flatthet mot byggherrarna och ointresse för befintliga medborgare i området. Av vad som framkommit i underlaget har man inte ställt några som helst krav på motprestationer som kan utveckla området. Alla kostnader för områden runt det nu projekterade projektet tycks hamna på kommunen/kommuninvånarna. Mervärdena som tillförs är oklara.

Även när det gäller trafiken saknas en sammanhållen plan för området och i utformningen. Vi tycker underlaget är otillräckligt när det gäller hur trafiksituationen påverkas. I underlaget beskrivs enbart trafiken på Vendelsövägen (två riktningar) samt på Kärrvägen. Någon planering eller upprustning av omgivande gator; Svalvägen, Slättvägen och Klockvägen har inte gjorts. Varken under byggtiden eller för tiden då personerna flyttar in. Omgivande gator saknar idag, med undantag för Vendelsövägen och Kärrvägen, helt gångvägar/trottoarer. Att tro att trafiksituationen på Slättvägen och Klockvägen inte skulle påverkas märkbart av garageutfarter. Hur trafikmätningar gått till och vilka överväganden man gjort kunde vi inte få svar på, på Öppet hus. Det verkade där som om kommunen inte har beaktat eller ens övervägt frågan att det behövs planer och pengar för att trafiken runt omkring området ska fungera. Visioner eller planer för hur boende ska ta sig hela vägen till Trollbäckens centrum eller till Tyresö Centrum saknas också.

Vi tror att Slättvägens och Klockvägens trafik kommer att öka både under byggtiden samt när bygget och människovänliga bussgatan Vendelsövägen är klar. Även i övrigt kommer besökande trafik att belasta de omgivande gatorna. Redan har trafiken på Slättvägen ökat då den används som genomfartsgata för att nå restaurangerna, skolan och bensinmacken vid Södergården. I samband med att Vendelsövägen fick cykelbanor fram till Gudöbroleden var ökningen av trafiken på Slättvägen markant. Infarten till garage med 54 platser kommer att generera sådan trafik på Slättvägen att det inte är rimligt att denna gata och omgivande gator inte säkras upp trafiksäkerhetsmässigt innan bygget.

I övrigt vill vi framföra att bilderna i underlaget är skönmålningar och undermåligt gjorda. Noterar särskilt bilden av vy på västra området "Västra kvarterets norra del sett från Svalvägen". Fyravåningshuset som planeras längs Vendelsövägen syns inte alls i bakgrunden. (Men det är kanske dolt i dimman.) I underlaget beskrivs träd och buskar vid gatan, vid entréer och på gården, men något växtutrymme för träd finns inte inplanerat. Också oklart vilka arter av träd och buskar som man tänkt sig. På solstudierna av västra området verkar det som samtliga hus ser lika långa skuggor, oavsett höjd.

Sammanfattningsvis vänder vi oss mot husen är för stora, massiva och höga. Planerad bebyggelse harmonierar fortfarande inte in med befintlig bebyggelse och innebär en alltför stor inverkan på framförallt de närmaste fastigheterna. Trafiksituationen för omgivande gator är inte tillräckligt belyst och omhändertagen.

Vi hoppas på en genomtänkt och bra plan för hela området och vänder oss även mot snutifieringsplaneringen och den dåliga processen.

### 27. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:390

- Som helhet tycker vi inte att förslaget är bra och bör dras tillbaks i sin helhet för att möjliggöra ett nytt förslag, framtaget i dialog med invånarna i Trollbäcken.
- Den planerade nybyggnation bör bättre anpassas till befintlig bebyggelse för att skapa harmoni. Att, som föreslås, riva befintliga villor och bygga flera femvåningshus och 200 lägenheter i anslutning till nuvarande villabebyggelse känns våldsamt. Vi föreslår en bebyggelse om maximalt tre våningar, som trappas ned till två mot anliggande bebyggelse, för att bättre smälta in i området. Den föreslagna bebyggelsen känns även väldigt kompakt och bör brytas ned för att möjliggöra passage och ljusinsläpp.
- Tyvärr berör förslaget endast en del av området kring Södergården och det är därför svårt att se det i sitt sammanhang. Byggplanen bör därför inkludera *hela området* kring Vendelsövägen och korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.
- Restaurangerna i korsningen lever till stor del på sina lunchgäster vilka huvudsakligen är bilburna. För att främja restaurangverksamheten är det därför viktigt att det planeras för tillräckligt med parkeringsplatser. Detta stärker ytterligare vår uppfattning om vikten av att betrakta området kring Södergården som en helhet.
- Kommunens intention är att denna del av Trollbäcken ska utvecklas till en dynamisk och levande del av Tyresö. Med den nuvarande bristen av offentliga rum bör man därför planera bebyggelsen för att inbjuda till möten mellan människor. Vi föreslår att man ersätter den föreslagna, mer eller mindre stora slutna norrvända innergården, med ett stort torg med plats för uteserveringar, planteringar och möjlighet för tex höstmarknad.
- Det föreslagna antalet parkeringsplatser per lägenhet är för lågt. Planen bör inkludera minst en parkeringsplats per lägenhet för att inte riskera parkeringskaos på de kringliggande smala villagatorna.
- Med den planerade förtätningen och medföljande ökade trafiken är det viktigt att förbättra skolvägen längs Vendelsövägen till Kumla skola. Man bör därför redan nu planera in breda cykel- och gångvägar för att få säkra skolvägar och för att främja ett hållbart samhälle.
- Den genomförda bullerstudien inkluderar inte hur den ökade trafiken kommer att påverka bullret i kringliggande bebyggelse. Bullerstudien bör därför utökas med detta.

### 28. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:391

Efter att ha besökt mötet i Kumla skola 5/9-17, blev jag ännu mer besviken och arg. Ni har ju totalt kört över oss, som bor här sedan mer än 50 år tillbaka. Någon demokrati i detta existerar inte över huvud taget. Ni tycker ju att förslaget är bra, och är nöjda. Vad vi tycker, bryr Ni er inte om. Varför blir vi tillfrågade? På en fråga ang.



busstrafiken, var svaret, att den skulle fungera. Vad innebär det? Ska busshållplatserna vid Södergården finnas kvar, så att det går att ta sig till Tyresö Centrum och Trollbäckens centrum som det är idag? Det finns två busslinjer, som är i bruk i dagens läge. Jag kanske måste gå till Alléplan, för att ta en buss till Gullmarsplan och Tyresö C. För mig som har problem med en bruten fot sedan tidigare, är det viktigt med bussarna. Hur kan Ni skriva i en broschyr att "planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för "förtätning". Var har Ni fått detta ifrån? Har Ni över huvud taget funderat över, att det finns människor i området, som inte har bil?

Total kommer det alltså att bli 225st lägenheter östra kvarteret c:a 130 och i västra kvarteret c:a 95. Var ska alla dessa människor parkera? Det ska bli parkeringsgarage. Ja! Men sedan kommer det kanske besök till de boende. Då ska dom väl stå på smågatorna runt omkring t.ex Svalvägen, Slättvägen o.s.v.

Har Ni tittat på biltrafiken på Vendelsövägen idag? Ställ er vid busshållplatsen och räkna alla bilar, som passerar på 5 minuter en vanlig dag, vid Södergården. På mötet ställdes också en del frågor som bara politikerna kunde svara på. Och fanns ju inte där. Det hade ju varit "klädsamt", om dom hade ställt upp. Jag har alltid under alla år (52), som jag bott här och röstat på Moderaterna kommunalt. Men det kommer aldrig att ske mer, och vi är faktiskt flera i kvarteret, som säger samma sak. Tyvärr, säger jag än en gång, är detta inte ett demokratiskt beslut, som fattats. Jag tänker överklaga!

## 29. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:392

Härmed lämnar vi in synpunkter på detaljplanen vid Södergården. Tyresö kommun driver ett byggprojekt tillsammans med byggherrar som tydligen styr vad som sker vid Södergården. Området är ett uppvuxet villaområde där även tvåvånings hyres/bostadsrätts hus finns. Vid förra inlämnandet av synpunkter har våra, invånarnas synpunkter sammanställts. Frågan är om Tyresö kommun med ledning av Fredrik Saweståhl har läst dessa, tagit till sig invånarnas kritiska synpunkter angående det tänkta bygget?

Bygget som nu visar sig bli högre än vad som presenterats från början blir inte i harmoni med villorna i området utan det blir verkligen ett chockbygge för oss som bor i villa området. Allrahelst för villaägarna där tomterna gränsar mot det tänkta bygget. Även vi som är villa ägare och bor med en tomt mellan till det tänkta bygget blir drabbad av bygget.

Vi villaägare kommer att se hus som är 20 meter höga ett stenkast från tomtgränsen! Även om husen allra närmast tomtgränsen blir något lägre är huskroppen som byggs parallellt med Vendelsövägen som en 19.5 meter hög mur!

Husen kommer att bli de högsta husen i Trollbäcken, det säger en hel del om höjden och hur ni, kommunen, godkänner att byggherrarna får bygga så enormt höga hus i ett villaområdet! Ni godkänner också att byggherrarna får bygga så pass höga hus nära tomtgränsen där befintliga låga villor redan finns! Detta är respektlöst mot villaägarna att låta byggföretagen driva exploateringen av Södergården! Varför lyssnar ni kommunen med ledning av Fredrik Saweståhl, inte på invånarna i det här skedet? Även tänkta parkeringsplatser har ändrats till färre, hur kommer det att visa sig i området? Vi boende ser detta som ett stort problem eftersom våra vägar kommer att användas som parkering av de som flyttar in i området! Det kan göra att vi villaägare blir in parkerade på våra egna tomter! Vägarna är smala i villaområdet, det är knappt att två bilar kan mötas! Tjänstemännen på kommunen tycker vi invånare ska cykla,

alla som har barn vet att det inte är möjligt att cykla runt med sin familj till förskola/skola, fritidsaktiviteter, storhandla! Många av oss boende använder bilen i arbetet och kan inte ta till exempel sina verktyg och cykla iväg till sitt arbete! De som pendlar till skola, arbete med buss kommer att få stora problem med att överhuvudtaget komma på en buss på morgonen från Södergården eftersom det i dagsläget är överfulla bussar på morgonen till Gullmarsplan.

Området kommer att bli en trafikfara under byggtiden eftersom byggtrafiken kommer att åka på Vendelsövägen förbi Kumla skola där många elever rör sig till och från skolan. Vi hoppas verkligen att kommunen lyssnar på oss invånare och tar våra synpunkter på allvar och går tillbaka till ursprungsplanen om bebyggelsen vid enbart på tomten där bensinmacken ligger och lägga ner projektet delområde 2, området mittemot macken.

### 30. Synpunkt från fastighetsägare 1 till Näsby 4:399

Granskningsförslaget var ett nytt slag i ansiktet på de 120 kritiska rösterna mot den planerade bebyggelsen vid Södergården. De röster som förespråkade en mindre massiv arkitektur, lägre bebyggelse och ifrågasatte lämpligheten att bygga den typen av bebyggelse i ett villaområde fick inget gehör.

”Hushöjden har reducerats till högst 4 våningar” står det, men i och med att man har ämnar bygga sadeltak så blir husen lika höga som tidigare om inte högre. Höjden på husen är den absolut viktigaste frågan gällande Södergården och där ser vi inget omtänkande.

En annan viktig punkt är att bryta upp huskropparna för att ge luft och framför allt att ta bort den typ av arkitektur där man verkar vara mest intresserad av att klämma in så många lägenheter man kan på ett begränsat utrymme. Denna arkitektur är helt artfrämmande för området och förfular och förstör för de villaägare som bor i området,

Vidare hänvisas till 2008 års Översiktsplan för att försvara utbyggnaden runt Södergården. Men där står på sidan 55:

*”Strategier inför framtiden: Trollbäcken får endast en marginell förtätning fram till 2020 eftersom kommundelen redan är tätbebyggd och saknar större grönområden, undantaget Barnsjöns rekreativsområde i östra Trollbäcken. Uppskattningsvis kan omkring 100 bostäder byggas de närmsta 15 åren.*

*I Trollbäcken bör en översyn göras av gällande detaljplaner för att avgöra vilka som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. Utöver de utpekade markområdena på s 56, kan även mindre förtätningar bli aktuellt i Trollbäcken. Då kommer det främst planeras för den typ av bebyggelse som saknas idag som till exempel stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljsbus. Detta till följd av att efterfrågan på lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter är hög i Trollbäcken. I bullerstörda områden, främst utmed Gudälsleden, bör ingen förtätning av bostäder ske.” (mina understreckningar)*

Det dokumentet är tydligen obsolet och politikerna har valt att bygga ut ett område som man tidigare ansett som ”redan tätbebyggd” men att mindre förtätningar kunde göras t ex ”stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljsbus”.

Ja jag erkänner gärna att jag var naiv som trodde att översiktsplanen betydde någonting, nu förstår jag att vi omkringboendes åsikter väger lätt när byggherrarna kommer med feta plånböcker.

Det stör mig också att byggherrarna har fått driva processen utan att kommunen angett riktlinjerna och att de har fått köpa upp fastigheter runt omkring för exploatering. Speciellt tragiskt är det att företaget BoCenter Byggtjänst AB köpte upp två välfungerande villatomter bara för att nu riva dem. Kommunen svär sig fri från ansvar men har direkt påverkat utvecklingen genom att inte ge riktlinjer för utbyggnaden samt att genom ett beslut i miljö- och samhällsnämnden den 20 maj 2015 låta spekulationsinköpta tomterna ingå i planuppdraget.

Tyresö kommun har när det gäller Södergården spelat ett väldigt fult spel som resulterat i massiva protester från de omkringboende och spekulationsköp av de närliggande tomterna

Min åsikt är att de tre tomter som Bocenter Byggtjänst AB köpte inte ska få fortsätta med sina byggplaner dels därför att de har spekulerat i de omkringboendes osäkerhet, dels därför att tomterna på södra sidan av Vendelsövägen inte på något sätt ingår i den ursprungliga planen på att exploatera området kring Södergården.

Tilläggas bör att Strabag drog sig ur Södergårdsprojektet eftersom Tyresö Kommun inte visade något intresse för deras exploateringsförslag som omfattade tre trevåningshus och tillhörande garage på Shelltomten och två närliggande tomter.

Vi har alltså i nuläget ett förslag till bebyggelse som helt är baserat på byggherrarnas förslag, som har lett till spekulationsköp av uppvuxna villatomter som sedan ska rivas och ge plats för en bebyggelse som inte passar in i området, som har fått massiv kritik från de omkringboende för att inte höjdmässigt passa in i den omkringliggande bebyggelsen och slå sönder områdets karaktär av ett grönt lågbebyggt villaområde.

Som svar på kritiken hävdar kommunen ”att vi har förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.”

För det första var det en mycket stor majoritet som uttalade sig kritiskt om de planerade bebyggelsen när de skicka in sina synpunkter till kommunen. För det andra har som jag påpekat ovan byggherrarna getts fria händer att exploatera området efter sina intressen. För det tredje försöker kommunen gömma sig bakom ”de allmänna intressena”. De allmänna intressena i detta fall är ingenting annat än vad den nuvarande politiska majoriteten i kommunen anser sig kunna rösta igenom. Man kunde förvänta sig att kommunen i detta fall vore beredda att gå de omkringboende tillmötes och ta i beaktande deras synpunkter på exploateringen, men så har inte varit fallet.

En annan fråga som visar på det absurda i hanteringen av utbyggnaden av Södergården är att ”fullt fungerande hus” ska rivas. ”Det är mycket mer resurseffektivt att förtäta inom ett redan utbyggt och anslutet område än att ta oexploaterad mark i anspråk vid utbyggnad”, skriver kommunen. Detta uttalande bäddar för en rent konfiskatorisk utveckling av hur ett område ska exploateras. Det kan inte bara vara så att man bara tittar på den ekonomiska biten och väljer bort andra delar som lågskalighet, trivsel, småskalighet, om utbyggnaden passar in i området, trafiksituationen, hur mycket människor man ska pressa in på ett begränsat område osv. Jag vet att Tyresö kommun är väldigt ambitiösa vad gäller att utöka antalet invånare i kommunen, men det får inte leda till att man bygger sönder kommunen, eller skapa en på sikt ohållbar situation genom att hårdexploatera redan befintlig bebyggelse.

En annan anledning varför vi boende i Trollbäcken bestämt vänder oss emot denna exploatering är att det uppenbart sätter ribban för den fortsatta exploateringen av Vendelsövägen. Det finns redan planer på att förtäta kvarteret Vinrankan samt, om möjlighet ges, andra sidan av Vendelsövägen. Med tanke på den valhänthet som kommunen visat i fallet Södergården fruktar vi att liknande spekulationsuppköp från diverse byggherrar kommer att ske längs Vendelsövägen.

Därför stöder jag det förslag som socialdemokraterna kommit fram med nämligen att man bordlägger ärendet och utreder hur man ska exploatera resen av Vendelsövägen. Man riskerar annars att för all framtid bygga sönder Trollbäcken genom överexploatering. Det som står på spel är Trollbäckens karaktär av ett "grönt och lummigt" villaområde.

- Dra tillbaka förslaget till detaljplan för området kring Södergården och begränsa eventuell exploatering till Shellmacken och omkringliggande 2 tomter och uppför då byggnader som passar in i området och tillför området något vackert som t ex stadsvillor.
- Gör ett nytt förslag till detaljplan först när det finns en ny översiktsplan för hela Trollbäcken och specifikt Vendelsövägen där inte bara byggbolagens profiter får styra vid planeringen. Bordlägg därför ärendet och se över exploateringen av Vendelsövägen
- Glöm alla tankar på "stadsmässig miljö". Saweståhls drömmar om stadsmässighet i all ära men vad är det för vits att dra in stadens problem till Trollbäcken som mer biltrafik, mer buller, mer avgaser och en försämring av säkerheten för barnen
- Glöm också tanken att på att försöka pressa in över 200 bostadsrätter på denna lilla yta som innebär att man behöver spränga för att skapa utrymme för två underjordiska garage, något som kan visa sig väldigt kostsamt. Området kommer dessutom inte att kunna svälja mer trafik än i dag
- Trollbäcken har många behov att täcka som nytt ålderdomshem, ny skola och nytt bibliotek. En produktion som kan bidra till att lösa de problemen skulle kanske passa in på Vendelsövägen, till skillnad från denna hårdexploatering som inte kommer kommunens invånare till godo.

### **31. Synpunkt 1 från fastighetsägare 2 till Näsby 4:399 (2016-09-30)**

Hej!

Kommer att skriva ett mer detaljerat svar senare ikväll, men till dess får ni ha till godo mitt mail som jag skrev till politikerna efter det värdelösa infomötet 5/9. Alltså politikerna som verkar vara ena riktiga ynkryggar och inte vågar visa sig på några



offentliga möten ang bygget. Inte heller svara på mail (fick bara standardsvaret från Saweståhl, resten av gänget höll tyst).

**Vilken usel kommun!**

### **Synpunkt 2 från fastighetsägare 2 till Näsby 4:399 (2016-10-01)**

Baserat på "Granskningshandling/Detaljplan för Södergården Maj, 2016 Dnr 2012 KSM 0101.214" som jag och mina grannar fått hemskickad, vill jag kommentera följande:

**Varför i all sin dar skall Trollbäcken ha 'stadsmässigt gaturum'?** Trollbäcken och framför allt Södergården är ju minst stadsmässigt av alla områden i Tyresö. Södergården är känt som ett hemtrevligt, lugnt och grönt villaområde i en unik 50-60-tals miljö. Det är ju ingen vettig människa som tror att man kan slänga in en stadsgata med massiva betonghus mitt i en lantlig by och tro att det skulle bli trivsamt och att affärerna skulle blomstra! Annat än tydligen kommunpolitikerna, med moderaterna i spetsen och alla andra svansandes efter utan någon egen åsikt och/eller vilja!

**Det finns inte heller en enda Trollbäckenbo** som har köpt sin villa i förhoppning om att få 20 meter betong och trafikbuller 2,5 - 3 meter från tomtgränsen! Eller ens 1 kilometer från tomtgränsen! Man undrar om ni inom kommunen har drabbats av kollektivt hjärnsläpp eller åtminstone tappat bort det minsta sinnet för estetik och vanligt folkvett som man hoppades att ni ändå hade. För vem som helst kan ju se att de här enorma betongbunkrarna inte passar in vid Södergården bland låg villabebyggelse och grönska.

**Om ni i kommunhuset är så sugna på stadsmiljö** så för guds skull bygg era bunkrar och skyskrapor i Bollmora med omnejd där det redan finns liknande bebyggelse och husen inte skiljer sig så markant från omgivande miljö. Det räcker väl att ni redan har förstört Tyresö C med alla fula nybyggen. Med otrygghet och brottslighet i släptåget. Måste ni nu breda ut smaklösheten även till Trollbäcken? De som gillar stadsmiljö kan ju bosätta sig i Bollmora och de som föredrar lugn och ro och grönska ska kunna välja det istället. Dessa blandade byggen för inget gott med sig utan gör bara att det aktuella området förlorar sin karaktär och förvandlas till ytterligare en ful och tråkig förort, som det tyvärr redan finns så gott om. Med era planer på att bygga dessa enorma betongghetton vid Södergården kommer ni bara att bygga in problem i området som hittills varit lugnt, grönt, tryggt och trivsamt.

**Därför ber jag er att tänka över väldigt noga** om det verkligen är värt att förstöra Södergården bara för att kunna klämma in dit några extra lägenheter som ändå bara är en droppe i havet och gör ingen skillnad annat än för dem som redan bor i området och som nu får se sin boendemiljö kraftigt försämrats, villapriserna sjunka - och faktiskt sina liv förstörda.

### **Beskrivning av samrådsmötet**

Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte i Tyresö kommunhus. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet (sakägarkrets) samt informerades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter. Sammanlagt kom cirka 70 personer till samrådsmötet.

Synpunkter som inkom under samrådsmötet handlade bland annat om lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse; lösa befintlig trafikproblematik och inte ge upphov till ny dito samt bevara områdets karaktär.

Informationen före samrådsmötet var verkligen bristfällig! Det var ren tur att en av våra grannar hade sett era planer och kunnat sätta upp lappar i lyktstolparna så att vi blev varslade om mötet. Lokalen i kommunhuset var alldeles för liten så en stor del som kommit dit fick inte ens plats i möteslokalen. Och så var det mycket smusslande med detta med byggherrarna som redan hade bostäderna till salu på sina hemsidor. Svarstiden för att lämna synpunkter var också extremt kort och speciellt valt av politikerna så att den sammanföll med Midsommar och semestrarna. För att få in så få protester som möjligt, kan ju vem som helst förstå!

Hur som helst så fick ni ta emot massiv kritik både muntligt under mötet och skriftligt efteråt, och ni fick höra att **det som var värst med era planer var att husen var alldeles för höga och massiva**. Och passade verkligen inte in i omgivningen! Ni fick höra att det inte finns någon luft och grönska mellan de planerade husen utan de bestod av enormt höga betonglängor, modell forna Östeuropa. Och att husen skulle skugga Vendelsövägen och de kringliggande villorna samt att det bildas en trång, ekande vindkorridor längs Vendelsövägen. **MEN inga av våra synpunkter tog ni hänsyn till!** I den nya planeringen är husen t.o.m högre än vid samrådsmötet juni 2015 och lika massiva som förut samt att antalet lägenheter har t.o.m ökat! Husen kommer att hänga över trottoaren och all grönska kommer att försvinna.

Vad är det för demokrati om ni bara kör över oss som bor här i området? Det är vi som drabbas av era ytterst tvivelaktiga (hela processen har varit oerhört skum) och synnerligen dåliga beslut. **Man undrar om ni är mutade av byggföretagen eller vad?**

**Ämnesvisa svar:**

**Förfarande:**

Se min kommentar ovan.

**Ansvarsfördelning, rollfördelning och ärendegång:**

Antalet planerade lägenheter var i början 50 och då bara på Shell-sidan. Under samrådsmötet 2015 var antalet lägenheter 220 och då hade man redan låtit byggherrarna skrämna boende runt de planerade byggen till att sälja sina hus som alltså nu ska rivas. Bara för att öka vinsterna för byggherrarna (och kanske en och annan politiker också eftersom allting gick så snabbt och smidigt för byggherrarnas del). Efter våra protester påstods antalet lägenheter bli 200. Nu står det i er skrivelse att det blir ca 230 lägenheter. Alltså även antalet lägenheter har ökat, inte bara höjden på husen! Och husen är fortfarande lika massiva! Typ 75 - 100 meter långa jättekorvar utan något mellanrum emellan.

**Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen:**

Varför ens tänka tanken att förstöra ett harmoniskt och väl fungerande område bara för att få in ett antal lägenheter som varken gör till eller från när det gäller att hjälpa den allmänna bostadsbristen i Stockholmsområdet? För det första så har Stockholm

tillräckligt med mark att bygga själva (ca 10 km skog från Trollbäcken mot stan - rymmer miljoner av lägenheter) så tror inte att det står och faller med lägenheterna vid Södergården. För det andra så kommer inte de här lägenheterna Tyresö/Trollbäckenbor till godo utan de som flyttar in kommer med största sannolikhet från andra kommuner och alltså belastar vår obefintliga äldre- sjukvård och barnomsorg ytterligare.

Man undrar också hur den kommunala demokratin fungerar? Det har inte varit en enda politiker närvarande under de två möten som ordnats angående bygget (samrådsmöte juni 2015 och infomöte i Kumla skola några veckor sedan). Bara kommunens tjänstemän som inte kunde svara på våra frågor och såg bara allmänt besvärade ut. Och så förstås byggherrarna som ni gett fria händer till att förstöra området. Gnuggande sina händer och med dollartecken i ögonen.

Vi Trollbäckenbor har mycket tydligt sagt att de planerade husen är alldeles för höga och massiva, både under dessa två möten och via våra yttranden efter samrådsmötet.

Max 2-3 våningar som de redan befintliga hyreshusen kunde vara ok och då med luft och grönska mellan husen.

#### **Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen:**

Allmänna intressen = byggherrarnas intressen (som ni våra politiker låtit härja fritt – varför vet ingen, kanske en slant under bordet?)

Vi vill få ersättning för prisfallet för våra villor. Helst att kommunen köper hela området mellan Gudöbroleden och Vendelsövägen till marknadspris och låter oss slippa uppleva hela det här eländet! Tänk vilket enormt ghetto ni kunde bygga där!

#### **Miljö- och klimatmål:**

Sedan när har restauranger blivit icke-störande verksamhet? Och vi boende företrar bensinmack framför 230 nya lägenheter på ett område där det i nuläge bor ca 6 personer. Tror ni verkligen att dessa 600-1000 nya personer med sina bilar är mindre störande än macken? Och det är väl ändå vi som bor i området som ska bedöma vad som är störande. Det är ju vi som får stå ut med detta! Inte ni politikerna som bara ibland kommer och äter lunch vid Södergården och bidrar med buller och avgaser och blockerar våra gator med era bilar.

Miljövinst = byggherrarnas vinst (som ni våra politiker låtit härja fritt – varför vet ingen, kanske en slant under bordet?)

#### **Ny bebyggelse:**

**Att ni har mage** att påstå att ni har lyssnat på oss och sänkt antalet våningar från 5 till 4 (hahah, vilken förbättring!). Men ni skriver inte att ni i själva verket har ökat höjden på husen så att de är t.o.m högre än förut!!! Vad hjälper det då om antalet våningar har blivit ett färre? Alltså väldigt fiffigt av kommunen + byggherrarna! Fuffens verkar ha blivit norm inom Tyresö kommun. Och man kan redan nu ana att det i smyg planeras ytterligare 1 våning under det vansinnigt höga sadeltaket. De befintliga villorna kommer varken se sol eller måne bakom dessa betongbunkrar

Att ni bara orkar! Stadsvilla = byggherrarnas och politikernas skitsnack för att kunna klämma in så mycket lägenheter på en så liten yta som möjligt.

Varför får det inte finnas olika områden inom kommunen? Så att alla hittar sitt. Varför måste ni envist klämma in era höghus överallt? Så att allting blir exakt lika fullt och stökigt. Vi som köpt våra villor i Trollbäcken gjorde det eftersom vi inte trivs bland betong och trafikbuller. Vi vill ha lummigt och grönt och lugn och ro.

**Service:**

Vi vill inte heller ha denna 'service'. För vem vill ha ännu flera video-butiker och krimskrams när liknande butiker inte ens lönar sig vid Trollbäcken C? Vi som bor i Trollbäcken jobbar i stan eller i andra kommuner och handlar där. Och vilka andra tror ni kommer till Södergården bara för att handla strunt? Det blir bara stängda butiker med neddragna jalousier och klotter efter bara några månader. Ghetto är ett faktum!

**Gestaltning inom planområdet:**

Vi vill inte ha en levande gatumiljö eftersom vi är på våra jobb långt borta i norra Stockholm och har inte tid att vistas i denna utemiljö. Som ni som sitter i kommunhuset kan göra – och vi vill inte se er heller vistandes i vår utemiljö!

**Trafik:**

Varför överdimensionerar ni husen så att det inte ens finns parkeringsplatser för alla boende? Var ska alla bilarna stå? Ja, jag vet att ni har en utopi om att det räcker med 0,5 bilplats per lägenhet. Men så är inte verkligheten! Om man nu bor i Trollbäcken och vill ta sig till jobbet, hämta och lämna ungar på aktiviteter och storhandla, då måste man faktiskt ha minst en bil per hushåll! De flesta har två! Ingen vill ju slösa bort åtskilliga timmar per dag för att bli transporterad i de kommunala djurvagnarna (buss, tunnelbana, pendel). Som är skitiga, alltid sena, går gles och man får oftast stå hela resan. Det blir exakt detsamma för dem som flyttar in i kolosserna vid Södergården. De måste också ta sig till sina jobb - förutsatt att ni inte tänkt hysa arbetslösa och pensionärer i de dyra borätterna. Alltså ni stoppar huvudet i sand och låter oss kringboende även ta den smällen. Bilarna, uppskattningsvis 100 st som inte får plats i garaget, kommer att stå parkerade längs våra småvägar. Och trafikera våra lugna småvägar där barnen hittills kunnat gå fritt. Och var hade ni tänkt att alla de där shoppinggalna människorna som besöker de nya videobutikerna ska parkera sina bilar? På småvägarna framför våra hus?

Södergården kommer inte att kunna svälja all denna trafik. Det blir olyckor och kaos, speciellt vid Kumla skola och de 2 dagis som finns där. Skolvägen blir osäker för barnen med all ökad trafik. Även bullret kommer att öka. Värst kommer det att bli för villorna som är klämda mellan Gudöbroleden och Vendelsövägen.

**Grönområden i anslutning till planområdet:**

**Buller:**

Vem mäter bullernivån för de befintliga villorna?

**Dagvatten, geoteknik mm:**

Husen byggs på lerjord. Har vi tur så rasar de på en gång. I annat fall kan det bli riktigt farliga konsekvenser. Speciellt när man också tänker gräva ned garage under jorden. Varför bygger man inte ett trevligt äldreboende istället? Med en stor och grön trädgård och 2-våningshus, liknande de som redan finns. Behövs då inga dyra underjordiska garage eller parkering över huvud taget. Och det blir ingen extra trafik som belastar området. Vi behöver ju äldreboende mycket hellre än dyra bostadsrätter för folk som kommer hit från andra kommuner och belastar äldreomsorgen



ytterligare. Ni håller på att förvandla Tyresö till en riktig skitkommun och är redan på väldigt god väg dit.

#### Summering:

Varför Inte tänka om så att alla blir glada? Bygg hus med max 2-3 våningar. Lika stora som de befintliga hyreshusen. Med fina grönområden. Helst äldreboende eftersom de BEHÖVS! Trots att byggherrarna då kanske inte får stoppa lika mycket i sina fickor. Man kanske får plats för 80 lägenheter. Vilket är mycket det också på ett område där det idag bor ca 6 människor! Man skulle spara mycket pengar och besvär när man inte behövde gräva dessa underjordiska garage och riskera att hela bygget rasar ihop. Alltså gör något vackert och bra! Något som både vi och ni kan vara stolta över även om 30 år. Förstör inte Södergården och Trollbäcken! Låt Södergården vara den 50-talsidyll som den är! Och de resterande 150 lägenheterna kan ni bygga någonstans där det redan finns högre bebyggelse. Eller helt enkelt låta Stockholm bygga dem i skogarna mellan Trollbäcken och Norra Sköndal. Finns ju plats huuuuur mycket som helst!

### 32. Synpunkt från ombud för fastighetsägare till Näsby 4:400

Jag anser att kommun politikernas trovärdighet har sjunkit kraftigt. Jag tycker att hela förfarandet av planprocessen är under all demokratisk kritik. Det är bygg bolagen som satt nivån med högsta möjliga vinst som led stjärna vilket är förståeligt men att kommun politikerna försvarar det med näbbar o klor när det är väldigt glasklart att vi som bor här o berörs körs över. Respektlöst.

Att börja riva befintliga villor och göra om Trollbäcken i grunden för att vinstmaximera är inget som de nu boende i Trollbäcken har någon glädje av. Att hävda att byggas ska det o vi inte ska bo i nåt museum det var nog något som arkitekterna sa när Klara kvarteren revs och att Domus betong klossar byggdes i alla små stadskärnor.

I dagsläget när man pratar med människor i Trollbäcken framkommer det att det är ganska många som har planer på att flytta. Dom vill inte vara med när Trollbäcken suddas ut. Tråkigt

Trafiken i Trollbäcken. Det verkar inte som kommun politikerna bryr sig att korsningen vid Södergården servar stora delar skälsäta o att påstå att man trafiksäkrar korsningen genom att bygga 230 lägenheter med tillhörande barn där är Dumt. Parkering. Dom boende runt detta är med rätta bekymrade för att vi ska få bilar stående på gatorna när man minimalt med garage i anslutning till lägenheterna vilket är ansvarslost.

Att föreslå fem våningar för att sedan ändra till fyra med sadeltak med möjlighet att inreda vindarna är i dagligt tal en ren fint. Anser att två våningar generellt vore ok. Har bott här i femtio år tycker detta är riktigt fult.

### 33. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:407

Yttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården

Trollbäcken som villaområde vid Södergården kommer att vara historia, får kommunen som den vill kommer det att likna ett centrum med sina höga hus, affärer och torgytor.

För oss som bor här är det en katastrof.

Bygg inte högre hus än vad vi har här vid Södergården max 2 våningar.

Det som vore det mest naturliga är väl att bygga radhus om man vill ha tätare bebyggelse i ett villaområde.

#### **34. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:439**

Vi motsätter oss byggandet av höga hus vid Södergården. Höga hus kommer inte att passa in, utan bara förstöra vårt fina område i Trollbäcken.

Vi vill inte heller ha "stadsmässigt gaturum". Ingen av alla dem som vi pratat med i området vill ha det. Om man vill ha "stadsmässigt gaturum" ska man inte flytta till Trollbäcken.

Vi förstår att lägenheter behövs, men man kan inte få bygga hur som helst! Lägre hus skulle passa in bättre, som en fortsättning på Vinrankan.

Det finns ju flera exempel på snyggare hus/områden i Tyresö, t.ex. Linblomsgränd, Åkervägen, MariaSofiasväg/Konstnärsvägen.

Vi uppmanar er att göra ett besök i Södergårdsområdet och att tänka om!

Vänligen bekräfta att ni mottagit detta e-mail.

#### **35. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby: 4:452**

Hej!

Jag har yttrande runt föreslagen detaljplan.

Antalet lägenheter är alldeles för många för området och resulterar i på tok för höga flerbostadshus, även i nya förslaget. Bostäder i 3-5 våningar passar INTE på något vis in i befintlig intilliggande bebyggelses struktur och skala. Detta oavsett hur dessa höga hus anpassas byggnadsmässigt, ett högt hus är ett högt hus. Ska det byggas flerbostadshus ska dessa naturligtvis gå i stil med redan befintliga flerbostadshus, max 2 våningar.

Ett så stort antal lägenheter resulterar i ökad trafik då de flesta familjer har en, oftast två bilar. Jag ber kommunen kontrollera fordonsregistret kopplat till adresser i området runt Södergården för underlag. Att folk reser kommunalt i önskad utsträckning är ännu så länge en utopi.

Trafiksituationen på Vendelsövägen, Kärrvägen och Gudöbroleden är redan idag ansträngd, främst i rusningstider. Många bilar passerar dagligen. Då Kumla skola, en av kommunens största grundskolor, ligger här är det extra olämpligt att trafiken utökas. Resultatet av fler bostäder är ökad trafik och det påverkar vår närmiljö negativt både på kort och lång sikt. Ökad trafik är också direkt sämre säkerhetsmässigt för alla fotgängare, främst barn som går längs och över dessa vägar dagligen.

Jag ber verkligen Tyresö kommun lyssna till oss kommunmedborgare och ta sitt förnuft till fånga!

#### **36. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:825**

### Yttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården

Jag har tagit del av detaljplanen för Södergården och ber härmed att få framföra mina synpunkter. Utgångspunkt är att jag sedan 1959, dvs i 57 år, är boende i Trollbäcken och sedan 16 år vid Tors väg 9, alltså relativt nära den planerade bebyggelsen vid Södergården.

Trollbäcken är ett villasamhälle som vuxit fram under en lång tidsperiod vilket givit en intressant och värdefull variation i bebyggelsen som till stor del domineras av villabebyggelse. Varje samhälle behöver utvecklas och så även Trollbäcken. Tanken på en förtätning av bebyggelsen efter Vendelsövägen är riktig men måste ske med stor försiktighet och hänsyn till kommundelens karaktär. Här finner jag brister och det är dessa jag vill beröra.

Granskningshandlingen framhåller att förslaget baserar sig på byggtreprenörers inlämnade förslag vilka i stort överensstämmer med kommunens ambitioner. Det ligger i sakens natur att en byggherre vill exploatera förvärvat mark så långt det är möjligt. Det är också en väl känd tendens att man initialt tar till i överkant för att ha vis "prutmån". Så även i detta fall där byggnadshöjden reducerats från 4-5 till 3-4 våningar.

I och för sig är förslaget inte oävet men placerat i sitt sammanhang är det fortfarande "brutalt". Man frågar sig vem som har intresse av att våldföra sig på omgivningen på detta sätt? I granskningshandlingen framhålls att "kommunen" ser det angeläget att tillföra bostäder. Men "kommunen", det är också vi - vi som bor i Trollbäcken. Det är våra intressen som "kommunen" med tjänstemän som sitt verktyg, skall planera för, inte entreprenörers eller regionalt tryck som skall styra om än beaktas. De väsentliga frågorna kan därför koncentreras till

A: Är det i trollbäckenbornas intresse med denna höga bebyggelse?

B: Finns det samhällsbehov som motiverar att köra över lokalbefolkningen?

Det torde redan av tidigare yttranden och samråd ha framgått med all tydlighet att från trollbäckenbornas sida vill man inte ha en så hög bebyggelse. Tvärtom. Det har vuxit upp en våldsamt opposition mot det framlagda förslaget. Vi trollbäckenbor vill inte ha denna våldsföring på vårt samhälle! Vi kan heller inte se att det skulle finnas andra intressen som har större tyngd ur ett samhällsligt perspektiv. Att erbjuda bostäder för nyinflyttade kan inte rimligtvis vara ett intresse som skall prioriteras på bekostnad av oss som redan bor här?

Trollbäckens Egnahemsförening har på ett kunnigt och lyhört sätt arbetat fram ett alternativt förslag som inte bara omfattar den aktuella tommarken utan ger ett sammanhängande förslag till framtida nyttjande av hela Vendelsövägens utnyttjande där såväl samhällsservice som bostäder beaktas. (Dessutom en önskad sammanbindning av Trollbäckens båda delar genom nedgrävning av Gudöbroleden.) Det är ett förslag som kan vinna allmänt gillande av oss boende i Trollbäcken - och det är ju om vårt närområde det handlar - inte sant?

Det känns som om man med- eller omedvetet skapat ett vi och dom förhållande. Å ena sidan är det vi trollbäckenbor som är berörda och å andra sidan är det "kommunen" men vilket kommunintresse som skulle motivera övergreppet är svårt att se. Vi trollbäckenbor förväntar oss att "kommunen" inkluderar oss i sina ambitioner att leda samhället i önskvärd riktning. Att köra över direkt berörda kan motiveras när det finns ett allmänt och uttalat samhällsintresse som väger tyngre men något sådant argument kan inte rimligtvis åberopas i detta fall. Säkert har förslaget vuxit fram med goda ambitioner men med en skrämmande okänsla för trollbäckenbornas omsorg om sitt samhälle. Tänk om! Kanske en

sänkning till 2-3 våningar som väl anpassar till befintlig bebyggelse och samhällets specifika karaktär, vore en lösning?

I Tyresö Centrum har tonvikten lagts på högre bebyggelse. Utmärkt! Det är i den stadsdelen dessa hör hemma, inte i villasamhället i Trollbäcken.

### 37. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 4:1211

#### 1. Tillräckligt med parkeringsplatser anordnas inte för boende och besökare till boende och till butiker i det nya området.

Man planerar att bygga minimalt med parkeringsplatser och hänvisar till att "tendensen i samhället går mot mindre bilåkande". Att boende i det nya området kommer att cykla eller gå istället för att åka bil känns inte troligt med tanke på avstånd till matbutiker och att de som bosätter sig i det nya området troligen en hög medelålder. Man planerar även för butiker och restauranger som troligen kommer att besökas av bilburna.

**Tyresö kommun måste ställa krav på byggherren att lösa parkeringssituationen baserad på fakta och inte på tendenser som ännu inte slagit igenom.** Det ligger i sakens natur att byggherrarna vill bygga så få parkeringar som möjligt och motiverar detta på olika sätt. Kommunen brister i sitt ansvar för nuvarande boende och även för de som ska bosätta sig i det planerade nybygget om man inte löser parkeringsfrågan.

Det har framgått att någon avsikt att ändra nuvarande parkeringsregler i området inte finns.

Detta innebär då att det är stor sannolikhet att villavägarna i närområdet kommer att användas som parkeringsplatser. Detta medför en ökad trafikbelastning med medföljande problem för de boende i närområdet. Gångvägen för skolbarnen till Kumla skola blir även mindre säker med ett betydligt större antal bilar i området. **Därför tycker vi att man måste ändra hastighetsbegränsningarna i området.** Villavägarna i närheten har inte den bredden att det rymms med parkering längst båda sidorna av gatorna. **Därmed anser vi även att det blir nödvändigt att se över parkeringsreglerna i närområdet, dvs. att införa parkeringsförbud på flera gator.**

#### 2. Under byggtiden kommer byggtrafik att tillåtas till kl. 22.00.

Den tillåtna tiden är för sen med tanke på närliggande villor. Tiden bör ändras.

#### 3. Säkerställa att det går att resa med kommunala färdmedel

I rapporten står det att busshållplatserna utmed Vendelsövägen säkerställs utifrån gällande krav. Tyresö kommun måste föra diskussioner och ställa krav på SL. Vi boende vet att det redan i dagsläget är för hög belastning på bussarna till Gullmarsplan och Vattugatan i rusningstrafik, detta får till följd att man ofta får stå hela denna långa resa. Stor oro för vad det kommer att medföra om fler åker kommunalt i rusningstrafik från Södergården.

#### 4. Bullernivån



I rapporten står det ” De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Vendelsövägen och Kärrvägen men även från trafiken på de mindre gatorna samt ljud från lekande barn. Med föreslagen byggnadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas”. Bl.a. sker detta genom lämpligt val av yttervägg, fönster, fönsterdörrar, entrédörrar.

Den ökade bullernivån bör rimligen även påverka övriga boenden i närområdet. Skillnaden är att de hus som redan finns i närområdet inte har byggts under de nya förutsättningarna. Det medför en stor kostnad för enskilda villaägare att bygga om sina hus så att även de utformas för att stå emot den högre bullernivån.

**Då man är medveten om att boende i det planerade bostadshuset kommer att utsättas för höga bullernivåer bör även en lösning för hur bullernivån ska lösas för redan befintliga hus i närområdet. Detta bör ingå i projekteringen av bygget.**

## 5. Vibrationer/Sättningskador

Utredningar har skett av WSP av markförhållandena inför bygget. Rapporten säger följande:

*Den geologiska kartan visar att marken i området och under Vendelsövägen består av postglacial sand. Utgående från denna uppgift om marken samt med grundläggning till fast botten bedöms risken för vibrationer i byggnaderna på grund av trafiken som liten om byggnaderna uppförs med tung stomme. Väljs lätt stomsystem krävs noggrannare beräkningar. För anläggande av garagen behöver grundvattennivån sänkas i byggskedet. För att utreda konsekvenser på omgivande bebyggelse behöver grundvattennivån och grundvattenmagasinets vattenförande egenskaper vid garaget och i omgivningen bestämmas. Avsänkningstrattens storlek bedöms utifrån beräkningar och karterade hydrogeologiska och geologiska förutsättningar i området. För att bestämma eventuella sättningars storlek så behöver lerans sättningssänslighet bestämmas (utförs på upptagna prover i lab) och beräkningar utförs.*

*Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå. Mätningarna har pågått under en kort period och ej under alla årstidsvariationer.*

*En konservativ bedömning är nödvändig då jordlagren har stor heterogenitet vilket innebär en osäkerhet över grundvattenmagasinets volym och utbredning. Sättningar uppkommer främst inom lerområden men kan även uppkomma till följd av vibrationer i sandiga jordar.*

*Det är dock upp till verksamhetsutövaren att ta beslut om tillstånd för temporär grundvattenbortledning ska sökas eller ej. Om man ändå vill minimera omgivningspåverkan kan tätspont användas för att få ett mindre influensområde. Inför och under byggskedet bör ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde. Mätningarna inför byggskedet kan lämpligvis genomföras en gång per månad och under byggskedet en gång per vecka.*

**Hur säkerställer man att grundvattennivåer inte påverkas vid anläggandet av garage under husen?**

Tyresö kommun bör ställa krav på byggherren att göra mätningar av grundvattnet regelbundet under byggperioden samt att göra temporär grundvattenbortledning.

En mätning av villorna i området bör ske innan och efter bygget för att säkerställa att inga sättningsskador har skett på fastigheterna. Denna mätning bör innefatta närliggande villor på Vårloksvägen, såsom vår fastighet.

Tyresö kommun känner sedan tidigare till att markvibrationer förekommer i området. Kommunen måste säkerställa att bygget samt den ökade trafiken inte kommer att påverka närliggande fastigheter negativt då det kan ge stora kostnader för den enskilda fastighetsägaren att åtgärda sättningsskador. Om skador uppstår måste dessa bekostas av kommunen.

Se mejlsvar från Tekniska kontoret:

18 feb 2016  
Hej

*Tack för din synpunkt!*

*Tråkigt att höra att ni upplever problem med markvibrationer. Vi känner till förekomsten av markvibrationer i området längs Kärrvägen men i nuläget har kommunen inga planer på att sänka hastigheten längs Vårloksvägen eller längs Kärrvägen. Vi kommer att ta hänsyn till din synpunkt i vårt fortsatta arbete med att förbättra boendemiljön i området och på sikt kommer vi att se över möjligheterna att reducera markvibrationerna i området.*

*Med vänlig hälsning*

*Tekniska kontoret*

## 6. Hushöjd stämmer inte med översiktsplanen

Husen passar inte in visuellt i nuvarande bebyggelse och kommer ändra områdets karaktär påtagligt.

"Stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus" står angivet i översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse är inte mindre flerfamiljshus utan innebär en mycket stor förtätning och förändring av områdets karaktär och stämmer inte överens med översiktsplanen.

## 38. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1419

### Planerad byggnation

- Husen är alldeles för höga och passar inte in i området. Den ursprungliga planen med 2-3-våningshus borde inte ändras. Maxhöjd mot gatan borde vara 3 vån och in mot granntomterna max 2 vån. Det nya förslaget på byggnader har färre våningar, men är högre än i det första förslaget. Det är inte antalet våningar som vi upplever är ett problem utan höjden!

- Det borde finnas "luft" mot gatorna runt omkring. Med förslaget kommer kringliggande gator bli alldeles för smala och husen upplevas som ännu högre. Det blir en "vägg" mot gatan.
- I granskningshandlingarna står att kommunen inte är ansvarig för byggteknik. Det låter konstigt. Kommunen måste kunna besluta vilken typ av byggnation som ska tillåtas i kommunen. Med tanke på miljö, hållbarhet samt byggtid måste husen vara av trä (se Träbyggnadskansliets hemsida [www.trabyggnadskansliet.se](http://www.trabyggnadskansliet.se)). Se också Växjö kommun som ett gott exempel. Det är alltså möjligt för en kommun att styra byggandet!

### Geoteknik

- Vårt hus är delvis byggt på lera och ligger i anslutning till Vendelsövägen som också är byggd på lera. Vi har tidigare haft stora problem med vibrationer i vår fastighet och har problem med sprickbildning i grunden, delvis pga tidigare ombyggnation av vägen och vibrationer från bussar som tidigare trafikerade vägen. Hur ska kommunen säkerställa att ingen tung trafik kommer att åka "åt fel håll"? Vi kräver en besiktning av vår fastighet före och efter byggandet.
- Att sänka grundvattennivån kommer med all säkerhet att påverka husen och stabiliteten i närområdet. Enligt granskningshandlingarna har inte detta utretts tillräckligt och det verkar råda osäkerhet om sänkningen kommer att bli permanent eller inte. Detta måste kommunen gå till botten med och säkerställa att inga skador kommer att uppstå på kringliggande fastigheter.
- I granskningshandlingarna står att läsa att "Byggherren ansvarig för att ta fram riskanalys". Hur säkerställs detta av kommunen och när i tid kommer detta att ske?
- Vi anser att vi är sakägare eftersom vår fastighet kommer att påverkas negativt av nybyggnationen p g a sprängningar, tung trafik och sänkningen av grundvattennivån. Dessutom kommer värdet på vår fastighet att gå ner väsentligt under och efter exploateringen.

### Buller och under byggtiden

- Tider för transporter. På mötet i Kuma skola den 5 september 2016 påstod kommunens utsända tjänstemän/inhyrda konsulter att det ska vara möjligt att byggtrafik ska kunna pågå till kl 22 på kvällarna. Detta kommer att medföra oerhörda problem med buller för oss närboende. Byggprojekt blir också ofta försenade, vilket ofta medför arbete på helger.
- Hur ska kommunen säkerställa skolbarnens skolväg till Kumla under byggtiden? I granskningshandlingarna står inget skrivet om att det gjorts någon riskbedömning av detta.



### Parkering

- Antalet parkeringsplatser är alldeles för få för det stora antalet nya lägenheter (läs: lägenheterna är alldeles för många i förhållande till de få P-platserna). Det finns stor risk att besökare och andra kommer att parkera på intilliggande gator, vilket kommer att medföra stor olägenhet för oss andra som bor på villagator runt omkring.
- Att inte erbjuda P-möjligheter för eventuella kunder till de företag som planeras i bottenplanet i kvarteret låter konstigt. Butikerna/restaurangerna kommer inte att kunna överleva utan bilburna kunder.
- På kommunens hemsida står att läsa att parkering är tillåten i 24 timmar på gata i Tyresö. Detta kommer att medföra att bilar ställs där det finns plats och kommer att bli ett hinder för framkomligheten i området.

### Trafik

- Trafiken kommer att öka väsentligt mer än vad som anges i granskningshandlingen. Att cykla är miljövänligt och en fin tanke, men knappast realistiskt i vårt klimat. Idag bor det många barnfamiljer i området med mindre barn och då är det inte troligt att dessa ska cykla.
- Vi tror bl a att man inte har tagit hänsyn till besökare till de nya fastigheterna. Den ena byggherren påstår att "pensionärer i Trollbäcken" kommer att köpa 2-rumslägenheterna i det ena kvarteret. Det betyder en stor andel besökare från bl a Hemtjänsten och släktingar. Blir också ett problem att parkera (se ovan)
- Det finns också många egna företagare i området där bilen är ett arbetsverktyg, vilket gör att kommunens vision om en bilfri kommun kommer att stanna vid en vision och inte blir verklighet.

### Sammanfattningsvis vill vi ha svar på följande frågor:

- Hur ska kommunen säkerställa att ingen tung trafik kommer att åka "åt fel håll"? Vi kräver en besiktning av vår fastighet före och efter byggandet.
- I granskningshandlingarna står att läsa att Byggherren ansvarig för att ta fram riskanalys av både grundvattennivå och vibrationer. Hur säkerställs detta av kommunen och när i tid kommer detta att ske?
- Vi anser att vi är sakägare pga alla negativa konsekvenser av byggnationen som påverkar vår fastighet (se ovan), främst pga vibration som kan ge sättningar i grunden. Gäller även den sänkta grundvattennivån.



- Hur ska kommunen säkerställa skolbarnens skolväg till Kumla under byggtiden?
- Hur har kommunen planerat att lösa parkeringsproblemen?
- Vi kräver besiktning av vårt hus före och efter exploateringsperioden. När kommer denna att ske?
- Ytterligare en synpunkt som inte är en del av sakfrågan, men som vi önskar ska vidarebefordras till ansvariga politiker:
- Moderaterna gick till val på att bibehålla en byggnation som passar in i området och fick flera röster på detta. Bryr man sig inte om nästa val eller om sina medborgares åsikter överhuvudtaget?

### **39. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1441**

#### **1. Kommunen har struntat i medborgarnas invändningar**

Vi har sett det reviderade förslaget till exploatering av Södergården och är starkt kritiska till Tyresö kommuns hantering av medborgarnas omfattande kritik framförd i samrådsprocessen 2015. Uppenbara och väsentliga brister har rättats till i det hafsverk som presenterades för medborgarna 2015, när det bland annat gäller avsaknaden av analyser av markförhållanden och trafiksituationen. Den sortens analyser är nu gjorda, även om de innehåller stora brister och bygger på och leder till orrealistiska antaganden.

I sak har kommunen däremot helt struntat i medborgarnas övergripande kritik mot det planerade bygget i Södergården. Det kan inte ha undgått någon tjänsteman eller politiker att det finns en stark kritik mot omfattningen av de nya kvarteren: höjden, de slutna fasaderna, ändringen av områdets karaktär, intrånget i intillboendes personliga integritet, den förvärrade trafiksituationen med mera. Trots det talar kommunen om "ett vidareutvecklat planförslag där hänsyn tagits till inkomna yttranden". Medborgarinflytandet har därmed reducerats till tomma ord utan innebörd.

#### **2. Hänsyn till befintlig bebyggelse**

Några av de allvarigaste invändningarna mot samrådsförslaget 2015 var att planförslaget är artfrämmande i ett villasamhälle. Områdets karaktär förändras helt och innebär en tydligt försämrad boendekvalitet för dem som redan bor i området. Inte minst innebär förslaget ett kraftigt ingrepp i och angrepp på de närboendes integritet. Ett stort antal villaägare kommer att få sin boendemiljö helt förstörd av ett gigantiskt byggnadskomplex tätt intill tomtgränsen. Med den föreslagna byggnadshöjden är planförslaget ett regelrätt övergrepp mot de närboende. Den samhällseliga nyttan av fler bostäder väger i det här sammanhanget lätt i förhållande till den kränkning av integriteten som de närboende drabbas av. Alla fastigheter som ligger i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen kommer dessutom med stor säkerhet att drabbas av omfattande värdeminskningar. För att den nya bebyggelsen ska kunna passa in i områdets karaktär bör höjden på de delar som är vända mot Vendelsövägen/Kärrvägen begränsas till maximalt tre våningar (cirka 11 meter) och in mot de anslutande villorna till två våningar.

### 3. Felaktigheter i samrådsunderlaget 2015

Enligt tillgängligt underlagsmaterial har byggnadernas höjd ökat markant jämfört med underlaget i samrådsförslaget 2015. I dokumentet "DPBostäder- vid- Södergården\_PKsamråd\_FOKUS\_mindre2.pdf" som ingår i samrådshandlingarna anges till exempel 15,5 meter som högsta nockhöjd på femvåningsdelarna, för trevåningsdelarna anges 9,5 meter som högsta nockhöjd.

I dokumentet "DP\_Bostäder\_vid\_Sodergården\_PK\_granskning.pdf" anges upp till 19,5 meter som högsta nockhöjd för de nya högsta delarna (fyra våningar). Trevåningsdelarna har en högsta angiven höjd på 15 meter.

Oavsett vad som är anledningen till de förvirrande uppgifterna är att de är helt vilseledande och vi yrkar på ett klarläggande med korrekta uppgifter och förlängd tid för granskningen med anledning av detta.

Hur som helst är talet om en sänkning från 5/4 våningar till 4/3 våningar i sig vilseledande i och med att den totala byggnadshöjden inte alls blir lägre, vilket kommuninvånarna krävde i samrådsförbandet.

### 4. Okontrollerad dominoeffekt

Kommunens planmonopol innebär rimligen att kommunen ska ha en plan för utvecklingen i de olika kommundelarna. Vad vi kan se när vi följer de offentliga handlingarna i detta planärende, är att kommunen helt har kapitulerat för byggföretagens intresse av en så hög exploateringsgrad som möjligt. Byggprojektet på från början Shellmacksens tomt gick i rask takt från 50 lägenheter till idag 230 lägenheter på båda sidor om Vendelsövägen. Vi kan bara notera att kommunen fullständigt har gett efter för byggherrarnas krav och önskemål. För varje villa som byggföretagen har lyckats köpa in, har detaljplanen utökats. Och hur ser fortsättningen ut nu, kan man fundera på. Kommer villorna längs Vendelsövägen och närliggande gator att falla som dominobrickor om byggföretagen köper upp dem? Vid mötet på Kumla skola i september gav stadsbyggnadschefen Sara Kopparberg tydliga besked. "Jo, kommunen kommer att tillåta att de får bygga liknande hus där med." Vi menar att kommunen har en dålig långsiktig planering och tillåter en rovdrift på villatomter. Om detta förslag till stadsplan går igenom öppnar den för en fortsatt okontrollerad exploatering i området. Detta är med andra ord bara början på en hård exploatering som får direkt påverkan på många som har valt att bo i villakvarter i småskaliga, gröna Trollbäcken. Hus på nästan 20 meters höjd förändrar den karaktären helt och vi menar att kommunen istället måste välja en samhällsutveckling som står i samklang med Trollbäckens uppenbara kvaliteter som småskaligt boende.

### 5. Orealistiska trafikanalyser

Trafiken längs Vendelsövägen, från korsningen Kärrvägen till rondellen vid Trollbäckens centrum är redan i dag hårt trafikerad på morgonen. Detta har ni nu också sett i era mätningar. Problemet är kommunens antaganden om ökad trafikmängd som en följd av den kraftiga exploateringen vid Södergården. Ni räknar med i genomsnitt 0,5 bilar per hushåll som en följd av de 230 nya bostäderna i Södergården. Det är en extremt låg nivå även enligt era trafikexperter, och den bygger på tanken att om det inte finns parkeringsplatser så låter folk bli att skaffa bil. Trafiken från dessa hushåll gissar ni ska leda till en ökad trafikmängd på 185 trafikhändelser per dygn längs denna sträcka. Det är allt igenom en oralistisk och aningslös trafikanalys. Såväl barnfamiljer som medelålders och äldre kommer att ha ett helt annat behov av bilar. Om ni rör er i området ser ni säkert att väldigt många hushåll har två bilar. Det gäller inte minst barnfamiljer som, i likhet med vad som har hänt i andra byggprojekt, högst sannolikt kommer att flytta in även i den här sortens boende. Även medelålders och äldre vill ha tillgång till bil. Ytterst få cyklar med

barnen till olika kvällsaktiviteter/matcher eller tar cykeln till Haninge och Tyresö för att handla eller ordna ärenden.

I förslaget till detaljplan framgår tydligt att 25 procent av byggytan avser kommersiella lokaler, men ingenstans finns en realistisk bedömning av hur det påverkar trafiken i områden nu och i ett senare skede när Vendelsövägen kanske exploateras ännu hårdare. I trafikanalysen talar man om 0,5 bilplatser per lokal, vilket även det låter som ett önsketänkande.

En kraftig trafikökning tätt förbi en skola och två förskolor är dessutom oansvarigt och kan inte avfärdas med svepande formuleringar att eventuella problem får lösas längre fram.

#### **6. Parkeringskaos på intilliggande villagator**

Den uppenbara felräkningen och det orealistiska önsketänkande som kommunen ägnar sig åt när det gäller den ökade trafikmängden kommer att få flera negativa konsekvenser. De boende i nybygget, som inte får plats med sina bilar i de garage som hör till fastigheterna, kommer med all säkerhet att parkera på intilliggande smala villagator. Detsamma gäller förstås besökande till de kommersiella lokaler som ska byggas. Det finns inte en chans i världen att de fåtal parkeringsrutor som planeras längs Kärrvägen och Slättvägen kommer att räcka till. Sammantaget riskerar detta att skapa ett stort parkeringskaos på intilliggande villagator och innebära en mycket större risk för olyckor och också minska framkomligheten för annan trafik, boende och utryckningsfordon. Trollbäckens villagator är inte dimensionerade för bilparkeringar.

#### **7. Tung byggtrafik förbi skola och två förskolor**

Under byggprocessen ska enligt uppgift byggtrafiken gå förbi Kumla skola och två förskolor. Fordonen ska dessutom ha tillstånd att köra fram till kl 22 på kvällen. Vi ser ingen riskanalys med anledning av detta. Det här handlar om ett mycket barntätt område dagtid där barn från tidig ålder i stora skaror rör sig fritt i kvarteren på raster och före och efter skola och fritids.

#### **8. Krav på besiktning**

Vi som bor i Trollbäcken vet att markförhållandena längs Vendelsövägen är komplicerade. Många befintliga villor är byggda på lermark och vår egen villa på Trastvägen 5 B är pålad på grund av detta. Trots detta och trots att huset ligger två tomter in från Vendelsövägen påverkades huset av de vibrationer som uppstod när Vendelsövägen grävdes upp för några år sedan för att lägga ned fjärrvärmeledningar. Det gällde alltså inte hela gatan, utan ett bredare dike. När bussarna passerade på Vendelsövägen skakade glas och porslin i skåpen och på flera väggar uppstod sprickor i väggar och tapeter. Eftersom vårt hus inte hade beräknats vara i riskzonen hade det inte besiktigats innan arbetet påbörjades och därför kunde inga formella samband konstateras i efterhand. Om bygget i Södergården kommer att genomföras och om byggtrafiken kommer att ledas vägen förbi Kumla skola kräver vi att vår fastighet besiktigas av en oberoende besiktningsman innan byggarbetet påbörjas. Och det är rimligt att andra villaägare också erbjuds detta.

#### **40. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1453**

Hej!

Skriver mina synpunkter med anledning planerna på byggandet av bostäder vid Södergården. Jag är positiv till en byggande men inte av hur den planerade områden skall se ut. Detta p.g.a.

- De planerade husen är alldeles för höga för att passa in i den övriga bebyggelsen. Husen bör vara högst 3 våningar för att på ett naturligt sätt passa in.
- Ni skriver att ni skall främja kollektiv trafik och/eller cykel. Detta är bara en dröm. Mera fastigheter betyder mer bilar. Med tanke på hur trafik situationen i kommunen ser ut under främst rusningstid och den bristande planeringen av vägnätet i samband med fler fastigheter så måste hänsyn tas till detta. Speciellt i samband av planer på en ny skola i Fornuddsparken som även detta kraftigt kommer ett försämra trafiksituationen i Trollbäcken.
- Tycker det är direkt fränstötande att ta marken i anspråk där det idag står villor i privat ägo.

För övrigt har jag inte någon som helst förhoppning om att mina eller andras synpunkter beaktas. Kommunen struntar högaktningsfullt i synpunkter från invånarna. Det visar flera fall som ex. skolbygget i Fornuddsparken och det kommer tyvärr även bebyggelsen vid Södergården visa. Kommunen kommer genomföra sina planer oavsett synpunkter. Det är väl det man kallar "skendemokrati".

#### **41. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1587**

Hej,

Jag vill med detta mejl skicka våra synpunkter angående förslaget om ny bebyggelse vid Södergården.

Jag är positiv till en utveckling av området genom att bygga nya fräscha bostäder och skapa trevliga torgytor som inkluderar även butiker och restauranger.

Jag är däremot starkt kritiskt till planförslaget som är presenterad för granskning.

Jag tycker inte att förslaget är anpassat i struktur och skala till de befintliga byggnaderna och infrastruktur, framför allt gator.

Idag finns inga bostäder i området som är 4 våningar. Ny bebyggelse av höga hus som är 4 våningar, kommer inte att passa in med intilliggande hus.

Tätt bostadsbebyggelse kommer att införa en enorm belastning på infrastrukturen vid Vendelsövägen/Kärrvägen och förändra totalt karaktären av området och Trollbäcken.

Det som jag ser som mest problematiskt med tätt bostadsbebyggelse är att biltrafiken i området kommer att öka märkbart och ytterligare belasta en redan mycket trafikerat gata som Kärrvägen. Kärrvägen är en gata som inte alls är lämpligt för intensiv biltrafik som inkluderar även bussar och tunga lastbilar, inte bara för att markförhållandena inte är optimala. I området finns ett dagis (Trollsländan) och en sportanläggning (Trollbäcken IP) samt att det är nästan bara barnfamiljer som bor längs Kärrvägen. Även med dagens trafik är säkerheten inte optimal eftersom på ena sida av gatan (norra sidan) finns ingen trottoar. Hur skulle våra barn gå till Kumla skola om de inte ens kan gå ut ur huset där de bor? Mest utsatt är sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen – enda och längsta sträckan i området utan hastighetsbegränsande åtgärder! Hastighetsgränsen av 40 km respekteras inte och oron för våra barn bland oss som bor på Kärrvägen är stor.

Jag tycker att



1) förslaget om ny bebyggelse vid Södergården måste ses över och ändras till att bebyggelsen är maximalt 3 våningar och antalet lägenheter minskas i enlighet därmed.

2) trafiksäkerheten på Kärrvägen måste höjas genom att trottoar byggs på norra sidan fram till Skolvägen/Skälsättravägen samt hastighetsbegränsande åtgärder införs på sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen.

#### **42. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 94:21**

Lämnar följande synpunkter på granskningshandling för dp gällande bostäder vid Södergården. Bra att synpunkter om antal våningar och husens utseende verkar ha genererat förändringar i förslaget.

Vill dock framföra följande: För att säkerställa att planförfattarens intentioner inte faller bort i bygglovsskedet vore det bra om det framgår i detaljplanen, alltså på kartan, högsta byggnadshöjd över nollplanet. Då kan man inte komma undan med suterängvåning och vindsvåning utöver antal våningar angivna i dp. Säkerställ utformning med sadeltak i dp kartan. Markens nuvarande markhöjder ska synas i dp kartan. Förtydliga höjd på föreslagna murar annars kan det bli fult mot gatan.

#### **43. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 94:15**

Kommunen menar att avsikten är att förbättra förutsättningar för trafikmiljön och parkeringslösningar samt att skapa attraktiv och mera stadsmässig gatumiljö.

Vi vill lämna följande synpunkter på förslagen:

- Hade vi velat bo i stadsmässig miljö så hade vi flyttat till Bollmora eller till Stockholms stad. Då hade vi inte valt att bo i Trollbäcken! Området är planerat för en till två våningshus. Befintliga bebyggelse är villor och bostadshus med två våningar med vindsvåning, ca 10-11 m höga. De nya husen är 4 våningar med hög vind. Husens höjd är ca 18 m, vilket är betydligt högre än omgivningen, nästan dubbelt så högt. De blir främmande i miljön av lägre hyreshus (2-3 våningar) och villor. Vår rekommendation är att sänka husen en eller två våningar och sänka vinden lite i höjd.

Vi har förstått att kommunen har planer på att bygga hus längs hela vägen till Alleplan, hur vet vi att de inte blir ännu högre? Planförslaget rör bara en liten del av det område som är tänkt att utvecklas.

Det är trevligt att kommunen vill förbättra trafikmiljön och parkeringslösningar.

- Angående parkeringsplatser så har byggherren följt kommunens direktiv med 0,5 platser / lägenhet. Dvs. varannan lägenhet får ha 1 bil i garaget, man kan lätt föreställa sig att barnfamiljer på grund av tillgång på barnomsorg kan ha något mer än 1 bil per familj. Frågan är då var alla andra bilar kommer att stå? Ute på gatan planeras 5-8 parkerings för de butiker/restauranger som ingår i nybyggnationen och dessa är även besöksparkering till lägenhetsinnehavarna. De platser som finns i anslutning till dagens restauranger räcker inte ens idag. Matställena runt Södergården besöks ofta av hantverkare och andra som inte bor i närheten, och det uppstår ett stort behov av parkering. De vägar som finns i villaområdena är mycket smala och är inte lämpliga för parkering.

Visserligen finns det bussar som stannar precis utanför och det fungerar när man jobbar i Stockholm och åker i rusningstid. För att ta sig till andra delar av Tyresö krävs många gånger bil, särskilt på kvällen när det endast går två bussar i timmen till Bollmora med några minuters mellanrum. Kvällstid går bussarna inte enligt tidtabellen utan kommer ofta för tidigt eller ganska sent.

- De idylliska bilderna av "torgytan" i hörnet Vendelsövägen/Kärrvägen motsvarar inte verkligheten, eftersom korsningen fortsatt måste ha plats för ledbussar till och från Tyresö Centrum och annan trafik till och från Trollbäcken.

#### 44. Synpunkt från boende Kumla 3:1093

Det behövs fler äldreboenden i Trollbäcken. Läget vid Södergården är lämpligt för ett äldreboende. Trollbäcksborna vill ha kvar hela Fornuddsparken.

Ända sedan sommaren 2014, bland annat i samrådet om äldreboende i Fornuddsparken och samrådet om Södergården, har vi pekat på lämpligheten i att använda en del av Södergårdsbygget till äldreboende. Dels skulle man kunna hålla en höjd på huset som tillmötesgår önskemålen från de boende i området, dels skulle Fornuddsparken kunna räddas undan exploatering. Åtminstone Klockvägen är tillräckligt tyst för ett äldreboende.

Att flytta till ett äldreboende innebär tyvärr ofta att kontakten med omvärlden tvärt kapas. För den som inte är väldigt sjuk och fortfarande har behov av att prata och umgås kan det vara förödande. Många skulle säkert föredra att bo i ett vanligt bostadsområde, att vara en granne bland grannar i alla åldrar. Den gemensamma gården ger möjlighet att knyta kontakter.

Eftersom marken delvis är kommunägd kan man tycka det självklart att kommunen ska utnyttja sin rätt att bestämma vad som ska byggas där och då i första hand tillse invånarnas behov av kommunal service och omsorg.

Det är kommunens skyldighet att använda den mark vi har optimalt och med tanke på invånarnas bästa. Att låta bli att nyttja Södergården till äldreboende och i stället bygga i Trollbäckens enda park är inte optimal markanvändning och inte det bästa för invånarna.

#### 45. Synpunkt från Fastighetsägare till Skälsätraängen 10

Hej

Punkt nummer ett.

Trollbäcken är ett område med villakarakter och ska så förbli enligt alla planer, då rimmar det illa att bygga dessa höga hus med stadskarakter. Att Trollbäcken nu helt plötsligt från att ha gjort reklam för att vara ett naturnära villasamhälle och så förbli ska ha inslag av stadsmäsig gatuumråde är obegripligt och en stor skymf mot alla boende här som bor här just för att det är ett område med villakarakter !

Punkt två.

Av vad som framkommit i ärendet kan förstås att förslaget till nuvarande förslag av utscende av byggnader är framtaget av ett byggnadsbolag och inte beställt av kommunen. En kommun med framåtanda och som vill följa lagar och regler bör beställa planskisser i en öppen upphandling så planeringen utgår från vad

kommuninvånarna vill ha och inte utifrån de vinster ett enskilt byggbolag kan göra. Jag kan inte se att någon upphandling över planerad byggnation gjorts i ärendet.

Om det är så att byggbolag köpt tomterna och vill bygga på förslaget sätt så har kommunen kraft att säga nej och hänvisa till att

- 1 det finns ett köpcentrum 10 min gångväg från Södergården
2. Planerade byggnader är fortfarande för höga och har inte planerad villakarakter.

Punkt tre

Förslag.

Bygg radhus eller sk stadshus ( ni vet vad det är ) på tomterna och behåll därmed villakarakter enligt alla tidigare planer.

Punkt fyra

Kan Haninge kommun behålla villakarakter på Gudö så kan Tyresö kommun behålla villakarakter i Trollbäcken.

PS Jag bor inte i det absoluta närområdet till Södergården. Det uppgavs i tidigare svar att endast människor bosatta i absolut närområde var emot förslaget. Detta är helt fel.

Datum 2017-01-10  
 Tid 18:30–19:20  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

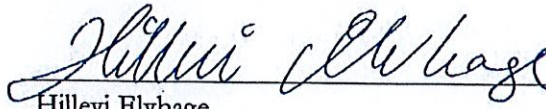
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

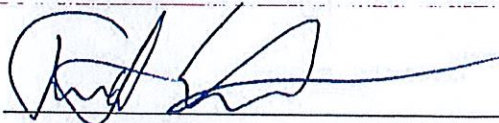
Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-01-16

Paragrafer 1 – 6, 8 – 18

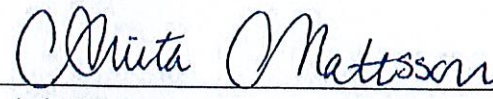
Sekreterare

  
Hillevi Elvhage

Ordförande

  
Fredrik Saweståhl

Justerande

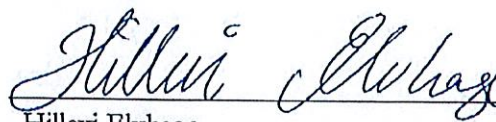
  
Anita Mattsson


ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2017-01-10  
 Datum då anslaget sätts upp 2017-01-17  
 Datum då anslaget tas ned 2017-02-08  
 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)  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Leif Kennerberg (KD)  
 Kristjan Vaigur (S)  
 Jannice Rockstroh (S)  
 Carl Johan Karlson (S), §§ 1-4 och 6-18  
 Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S) under § 5  
 Marie Åkesdotter (MP)  
 Jörgen Bengtsson (SD)

### Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)  
 Peter Odelvall (M)  
 Annika Henningsson (M)  
 Anna Steele (L)  
 Mats Larsson (L)  
 Helen Dwyer (C)  
 Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S), från och med § 2  
 Peter Bylund (MP)  
 Inger Gemicioglu (V)  
 Anders Wickberg (SD)

### Övriga



Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen  
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus,  
 kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 12

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

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 7  
Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen  
Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen  
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M  
Robert Skölin, politisk sekreterare, M  
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S  
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD  
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen  
Helene Bergström, flyktingstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 1

**Frånvarande**

Karin Ljung (S)

Justeraandes sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------

UTDRAG

§ 155

Dnr 2012 KSM 0101. 214

## Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Reservation

Anita Mattsson (S) lämnar en skriftlig reservation (se bilaga).

Mats Lindblom (L) lämnar en skriftlig reservation (se bilaga).

### Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) anmäler ett särskilt yttrande (se bilaga).

Marcus Obligado (V) anmäler ett ersätтарыttrande (se bilaga).

### Protokollsanteckning





Marcus Obligado (V) hade bifallit Mats Lindbloms (L) återremissyrkande om han hade haft rösträtt.

---

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Förslaget till ska beredas i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen och beslut om att godkänna förslag till detaljplan tas därefter i kommunfullmäktige.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen

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

Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen. Planen upprättas med normalt planförfarande. Planen var utställd för granskning den 14 juni till den 30 september 2016.

### Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Sawestahl (M) föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bifalla förvaltningens förslag att detaljplan för bostäder vid Södergården antas.

### Yrkande

Mats Lindblom (L) yrkar på återremiss med motiveringen att i det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende. Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.




Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan

1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.
2. En lägre exploateringsgrad.
3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.

Anita Mattsson (S) stödjer i första hand Liberalernas yrkande om återremiss.

Anita Mattsson (S) tilläggsyrkar i andra hand att

1. Södergården ingår i den utvecklingsplan som ska utarbetas för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken.
2. Maximera bebyggelsen till tre våningar. Genom att harmonisera

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



bcbyggelsen med "Vinrankan" kan lika många lägenheter tillskapas som i nuvarande alternativ.

3. Södergården är ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, varför ett sådant bör ingå i planen.

4. Bostäderna bör upplåtas med blandade upplåtelseformer, särskilt med utgångspunkt från att kommunen äger en av de aktuella tomterna. Minst 30 procent bör vara hyresrätter.

Marie Åkesdotter (MP) instämmer med Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande.

### Beslutsgång

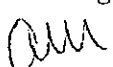


Ordföranden Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om att återremittera detaljplanen enligt Mats Lindbloms (L) yrkande om återremiss och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit det.

Ordförande ställer frågan om att detaljplanen ska kompletteras utifrån Anita Mattssons (S) tilläggsyrkande och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit det.

Ordföranden ställer frågan om att anta detaljplanen. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar att föreslå kommunstyrelsen att förslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse\_antagande\_Södergården.pdf  
Södergården\_granskningsutlåtande\_antagande2.pdf  
Södergården\_plankarta\_antagande.pdf  
Södergården-planbeskrivning\_antagande.pdf  
KS Protokollsutdrag 2016-05-31 §100.pdf  
MSU Protokollsutdrag 2016-05-18 §76.pdf

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



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET

## Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

### § 155 Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Södergården

På sammanträdet yrkade Liberalerna återremiss av ärendet, för att söka skapa en lösning som i större utsträckning tar hänsyn till synpunkter från närboende, för att finna lösningar på det parkeringskaos som kommer att uppstå i området utanför detaljplanen och för en lägre exploateringsgrad. Vi socialdemokrater valde att i första hand stödja återremissyrkandet, då det i stora delar sammanfaller med de synpunkter vi hävdade ända sedan planuppdraget gavs, jämför vårt särskilda yrkande i MSU 2015-05-20. Då återremissyrkandet fallit, yrkade vi istället på fyra tilläggsyrkanden.

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensinmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten bör rimligtvis planen för hela området inväntas innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Vi har särskilt markerat att det måste finnas *harmonier med det intilliggande området*, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning.

Att ha ett så pass brett gaturum längs Vendelsövägen är varken nödvändigt, eller önskvärt, för att skapa harmoni. Områden som annars uppfattas som harmoniska och inbjudande karaktäriseras sällan av breda gator. Snarare är det oekonomiskt utnyttjande av mark. Om gaturummet minskar till exempelvis 15-16 meter så ökar möjligheten att fortsätta bebyggelsen i nordostlig riktning, framför befintliga "Vinrankan". Det innebär att lika många lägenheter kan tillskapas som i det befintliga förslaget, men med lägre antal våningar. För att harmonisera med befintlig bebyggelse bör höjden maximeras till 3 våningar.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. I dagsläget tvingas många äldre att flytta från kommunen när de får behov av äldreomsorg. Anledningen är den politiska majoritetens saktfärdighet när det gäller att planera för nya boenden. Vi är därför förvånade

ff B am

över att man inte en har valt att undersöka huruvida Södergården skulle kunna erbjuda en sådan möjlighet. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

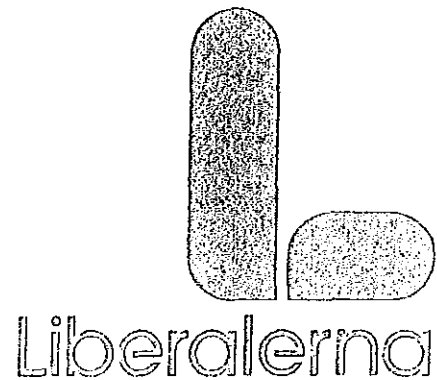
Slutligen yrkade vi på att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alideles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi beklagar att den politiska majoriteten inte valt att bifalla några av våra yrkanden, varför vi reserverar oss mot den delen av beslutet.

För socialdemokraterna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Anita Mattsson



## Reservation

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

#### §155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Liberalerna anser att intentionerna i planuppdraget med utvecklingen av området kring Södergården är av godo för Trollbäcken. Det nu behandlade planförslaget har många kvalitéer, men det krävs fortfarande en del justeringar för att vi ska kunna stödja ett antagande av planen. Detaljplanen tar i dess nuvarande utformning inte tillräckligt stor hänsyn till de närboende. Vi anser också att parkeringsbehovet i området är underskattat. Därför yrkade Liberalerna på återremiss enligt nedan:

*I det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende.*

*Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.*

*Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan*

- 1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.*
- 2. En lägre exploateringsgrad.*
- 3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.*

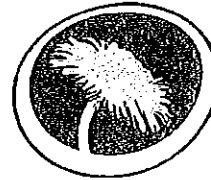
När återremissen inte bifölles, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Mats Lindblom



# miljöpartiet de gröna Tyresö



## Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 12 december 2016

### §155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Miljöpartiet är positiv till de åtgärder som vidtagits i detaljplanen för att tillgodose synpunkter som framförts under planprocessen – bl.a. ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och befintliga fastigheter, sänkt hushöjd och framtagen bullerutredning.

Vi stöder idéer om att blanda bebyggelse och olika upplåtelseformer. Därför har vi fört fram att ett antal av bostäderna skulle byggas som hyresrätter, vilket också hade varit möjligt då kommunen äger en fastighet och kunde ha ställt det som krav. Vi ser också gärna att befintliga restauranger med verksamheter i området erbjuds kontrakt i de kommande husen.

På detta sammanträde framförde Liberalerna ett förslag om att återremittera planerna, bl.a för att utöka antalet parkeringsplatser. Detta kunde vi i Miljöpartiet inte stödja. Dock har vi bifallit Socialdemokraternas yrkande om att bl.a. utreda förutsättningarna för att bygga äldreboende och sänka hushöjden, men detta har avslagits av Alliansen.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

14/12-2016



## Ersättaryttrande MSU

### Ärende § 155 Detaljplan Södergården

Vänsterpartiet har under hela planprocessen för bebyggelsen i Södergården hävdad behovet av att byggnationen sker i harmoni med den övriga bebyggelsen i området. Därför krävde vi initialt en lägre våningshöjd och mindre exploatering av området.

På Miljö och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde föreslog Liberalerna att ärendet skulle återremitteras för att stadsbyggnadsförvaltningen skulle kunna omarbeta förslaget så att det bättre harmoniserade med den övriga bebyggelsen och i det avseendet bättre tillgodosåg de närboendes önskningsar.

Vänsterpartiet hade, om vi hade haft rösträtt, instämt i det återremissyrkandet eftersom även vi anser att en omarbetning behöver göras.

En annan viktig aspekt är vilken upplåtelseform bostäderna får. Vänsterpartiet har tidigare krävt att minst 50% av bostäderna ska vara hyresrätter. Vi vet att det råder en generell brist på hyresrätter i Stockholms län och landet i övrigt. Vi har därför ett ansvar för att i möjligaste mån bidra till en mer hållbar boendesituation som möjliggör för även låg och medelinkomsttagare, många studenter och pensionärer, att finna sig ett hem i Tyresö.

I den absoluta närheten av Södergården ligger kvarteret Vinrakan som på ett utmärkt sätt är harmoniserat med övriga bebyggelsen. Vi ser framför oss att en liknande bebyggelse, med tre våningar, vore idealt för området.

Socialdemokraterna yrkade på MSU- sammanträdet att planen även bör se över möjligheten att inrymma ett småskaligt äldreboende. Vänsterpartiet tillstyrker det yrkande och delar Socialdemokraternas bild av att Södergården är en utmärkt plats för ett sådant småskaligt äldreboende.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

**TILLSAMMANS  
FÖR ETT  
SOLIDARISKT  
TYRESÖ**

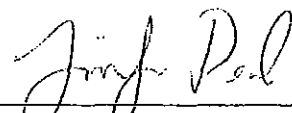
Datum 2016-12-12  
Tid 08:30-10:45  
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

Sekreterare   
Jennifer Peel

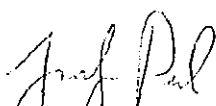
Ordförande   
Fredrik Saweståhl

Justerande   
Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

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

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet  
Sammanträdesdatum 2016-12-12  
Datum då anslaget sätts upp 2016-12-16  
Datum då anslaget tas ned 2017-01-07  
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift   
Jennifer Peel

am	JP	Utdragsbestyrkande
----	----	--------------------

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



## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anki Svensson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD) frånvarande under §155  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Lennart Jönsson (S) frånvarande under §150  
Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §155  
Karin Ljung (S) tjänstgörande under §150

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
Anna Steele (L)  
Helen Dwyer (C)  
Peter Bylund (MP)  
Marcus Obligado (V) från §153 kl.10.10

### Övriga

Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten,  
Stadsbyggandsförvaltningen  
Andrea Ström, tf, Stabschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Annie Söder, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Carolin Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Göran Norlin, Enhetschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Helena Swahn, Enhetschef för mät och kartenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Pia Björnhård, Projektledare/exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggandsförvaltningen

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

Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna  
 Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Julia Uhrdin, Nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 William Alkén, Koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Anna Bäcklund, Konsult, Sweco  
 Britta Holmgren, Konsult, White  
 Michael Johansson, Konsult, Helm  
 Anders Lind, Konsult, WSP

**Frånvarande**

Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)

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

Tyresö kommun  
SBF  
Annie Söder  
Planarkitekt  
08-57829328  
annie.soder@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-11-11

1 (3)

Diarienummer

2012 KSM 0101.214

Kommunfullmäktige

## Beslut om antagande av detaljplan för Bostäder vid Södergården

### Förslag till beslut kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar detaljplan för bostäder vid Södergården.



Sara Kopparberg  
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:311, 4:314 och Kumla 3:1264 med flera. Detaljplanen möjliggör uppförandet av byggnader i 3-4 våningar för bostadsändamål och verksamhetslokaler med underjordiska parkeringsgarage. Planen omfattar ett område som är ca 14000 kvm och möjliggör ca 230 nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Planen möjliggör även för ett trafiksäkert gaturum inom planområdet med trafikseparering av fotgängare, cyklister och bilburna. Två torgytor tillskapas i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) fick i maj 2015 ett utökat planuppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder vid Södergården. Samtidigt som besked om utökat planuppdrag gavs besked om att gå ut med planen på samråd. Planen tas fram med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 §. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt MB bedöms därmed inte behöva upprättas.

Samrådet hölls i maj-juni 2015. Under samrådet inkom 109 yttranden. Kommunen tog under granskningen fram nya samt kompletterande utredningar gällande trafik, geoteknik, markföreningar och dagvatten. Det vidareutvecklade planförslaget ställdes ut på en extra lång granskning mellan 14 juni – 30 september 2016.

Handlingarna fanns under granskningen tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i Mitt i Tyresö, i Dagens Nyheter och på kommunens hemsida. Informationsplanscher fanns även på plats i området på restauranger, mack och livsmedelsbutiker. En modell fanns under granskningstiden tillgänglig på servicecenter i kommunhuset.

Ett öppet hus hölls den 5 september i Kumla skola där besökarna hade möjlighet att ställa frågor till kommunala tjänstemän, exploatörer samt arkitekter från projektgruppen. Sammanlagt kom cirka 80 personer till öppna huset.

Under granskningen inkom 45 yttranden. Samtliga granskningsyttranden finns sammanfattade i ett separat granskningsutlåtande och tillgängliga i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.



Följande ändringar i planen har gjorts efter granskningen inför antagandet:

- Ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighet 4:393, 4:397, 4:1126, 4:1308
- En utredning gällande vibrationer för ny bebyggelse har tagits fram
- En utredning har tagits fram kring hur befintlig bebyggelse längs Kärrvägen påverkas av trafikbuller med anledning av den nya bebyggelsen.
- Kompletterande beräkningar har gjort i den geotekniska markundersökningsrapporten avseende markstabilitet.
- Lastzon tillkommit längs Vendelsövägens västra sida
- 4 besöksparkeringar samt plats för bilpool tillkommit på gårdar
- Utöver detta har redaktionella ändringar och kompletteringar gjort i planhandlingen.

Kommunen planerar i samband med genomförandet en geoteknisk undersökning för Kärrvägen för att bedöma behovet av att förbättra vägarna avseende stabilitet och vibrationsstörningar på angränsande bebyggelse.

Till antagandet av planen har ett exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och exploatörerna. I det tillhörande kvalitetsprogrammet ställs krav på att genomfört projekt innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats under planarbetet.

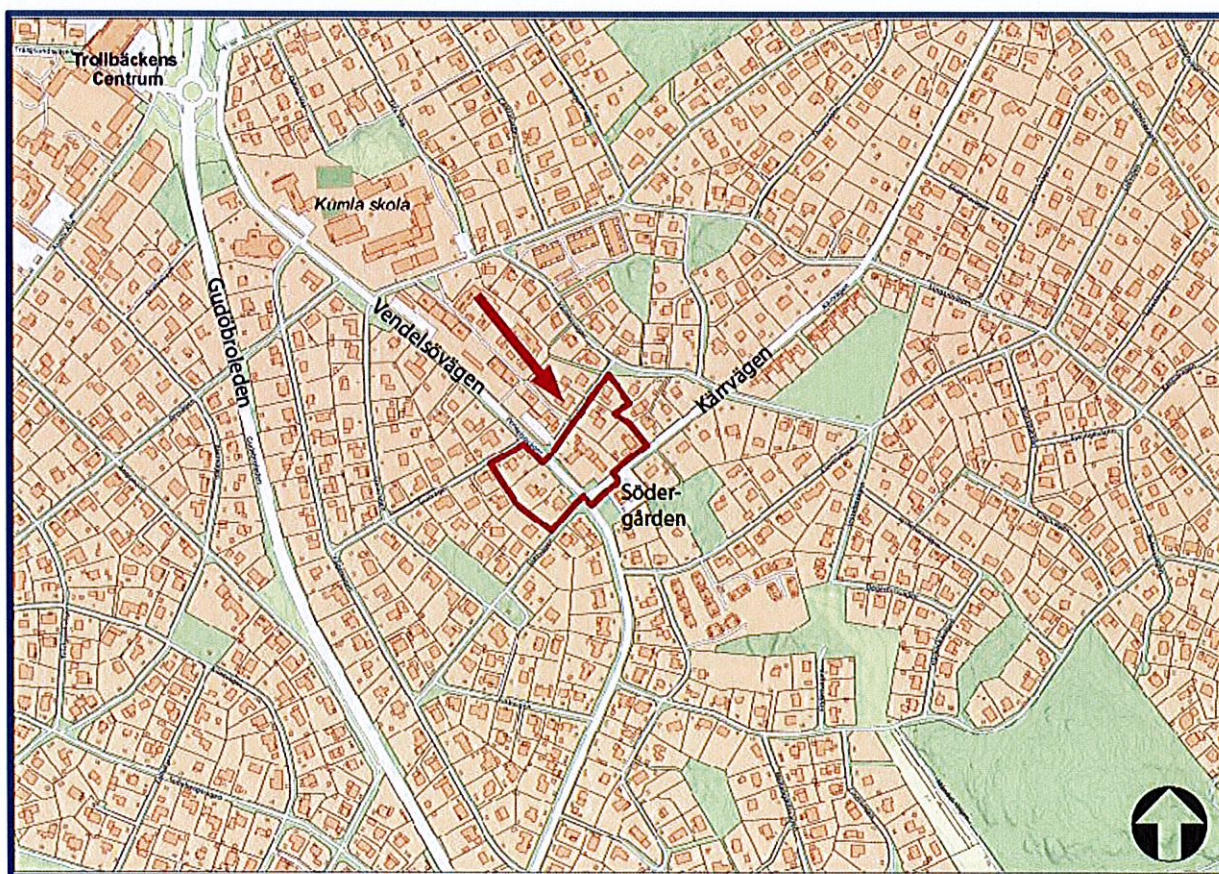
Kommunfullmäktige föreslås anta detaljplan för Bostäder vid Södergården.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481, samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Orienteringskarta

Planområdet är beläget utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder i kommundelen Trollbäckens.

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>Bostäder vid Södergården</b> .....	<b>1</b>
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planens skede .....	4
Tidplan .....	5
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>5</b>
Bakgrund .....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag .....	5
Uppdrag.....	5
Behovsbedömning .....	6
<b>PLANDATA</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	7
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Kommunplan 2015-2018.....	7
Gällande planer .....	8
Förordnande enligt paragraf 113.....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>10</b>
Bebyggelse och stadsbild .....	10
Arbete med grön strategi.....	13
Gator och trafik .....	14
Parkering.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Kulturmiljö .....	17
Fornlämningar .....	17
Geotekniska förhållanden .....	17
Service och rekreation .....	18
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp .....	19
Värme och el.....	19
Avfallshantering .....	19
Fiber/Digital kommunikation.....	19
Dagvatten .....	19
Miljö, hälsa och säkerhet .....	22
Radon .....	22
Förorenad mark .....	22

Risker och säkerhet .....	23
Buller.....	23
Vibrationer.....	26
Planbestämmelser .....	26
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>27</b>
Genomförandetid .....	27
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	28
Exploateringsavtal .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Ekonomi.....	31
Vatten och avlopp (VA) .....	31
Infrastruktur/gatukostnader .....	31
Bygglov .....	31
Planavgift.....	31
Fastighetsbildning .....	32
El.....	32
Tele .....	32
Fjärrvärme.....	32
Administrativa frågor.....	32
Medverkande .....	32



## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram

Följande utredningar har tagits fram inför granskningskedet:

- Trafikutredning utförd av Tyréns (160504)
- Trafikbuller- och vibrationsutredning utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (160926)
- Markteknisk undersökningsrapport utförd av WSP (151106)
- PM Geoteknik, AB Abacus Bostad utförd av WSP (160129)
- PM Geoteknik, BoCenter Byggtjänst AB utförd av WSP (160129)
- Geoteknisk utredning avseende grundvatten utförd av WSP (151106)
- Markföroreningar utförd av WSP (151009)
- Dagvattenutredning utförd av WSP (151216)
- Dagvattenutredning fördröjningsbehov utförd av WSP (160502)

### Plan- och bygglagen

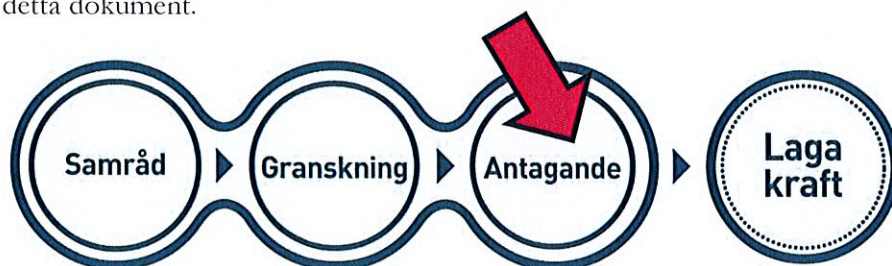
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

### Förfarande

Detaljplanen tas fram med ett normalt förfarande.

### Planens skede

Planen befinner sig i antagandeskedet. Läs mer om planprocessen på sista sidan i detta dokument.



## Tidplan

Skede	Tidpunkt
Antagande	december, 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1, 2017

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

## SAMMANFATTNING

### Bakgrund

Behovet av bostäder är stort i Stockholmregionen såväl som i Tyresö kommun. Stråket utmed Vendelsövägen är ett av flera områden som är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens gällande översiktsplan från år 2008. I samrådsförslaget till ny översiktsplan ingår det som ett område med tät bebyggelse.

Under perioden 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Initiativet för en utveckling togs över av Abacus. Under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet, det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

### Syfte

Syftet med planen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Huvuddrag

Planområdet består idag av villabebyggelse, en drivmedelstation och restauranger. Ny bebyggelse i form av flerbostadshus i 3-4 våningar bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Under flerbostadshuset anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser.

Busshållplatserna utmed Vendelsövägen behålls och gaturummet anpassas till boogiebuss. Utöver trottoarer på båda sidor möjliggörs det på Vendelsövägens östra sida för en dubbelriktad cykelbana. Utmed Slättvägen och Kärrvägen inryms en trottoar på den norra sidan, denna avser uppföras fram till Vårlöksvägen mellan Kärrvägen och angränsande fastighetsgränser. Inom planområdet inryms även längsgående parkeringsplatser utmed Slättvägen och Kärrvägen för besökande till verksamheter. För Klockvägen kommer en trottoar uppföras inom planområdet.

### Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 15 maj 2012 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna



Näsby 4:314, 4:1159 och 4:311. Därefter har Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet tagit beslut om ett utökat planuppdrag och samråd den 20 maj 2015.

## 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 i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet utgörs av sju fastigheter utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder vid Södergården i kommundelen Trollbäcken.



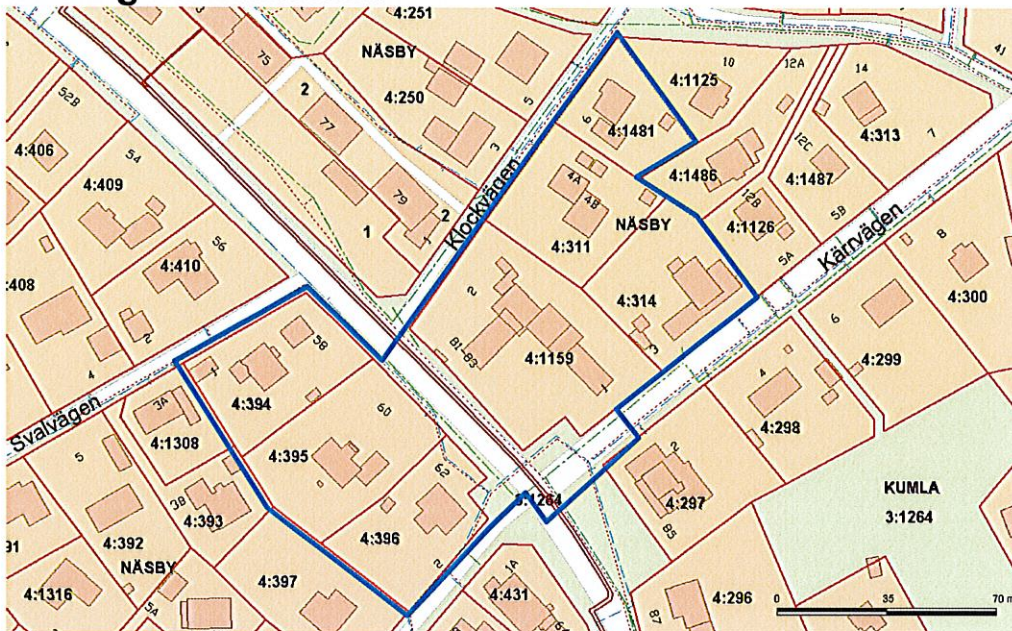
*Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst.*

### Areal

Planområdet har en yta om ca 14 065 kvm.



## Markägoförhållanden



Ovan visas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:394, 4:396 ägs av BoCenter Byggtjänst AB
- Fastigheten Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 ägs av Näsby 4:1159 AB
- Fastigheterna Näsby, 4:395 och 4:297 är privatägda
- Fastigheterna Kumla 3:1264 och Näsby 4:314 ägs av kommunen

## Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

## Översiktsplan

Delar av området är utpekade som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen år 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsövägen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

## Kommunplan 2015-2018

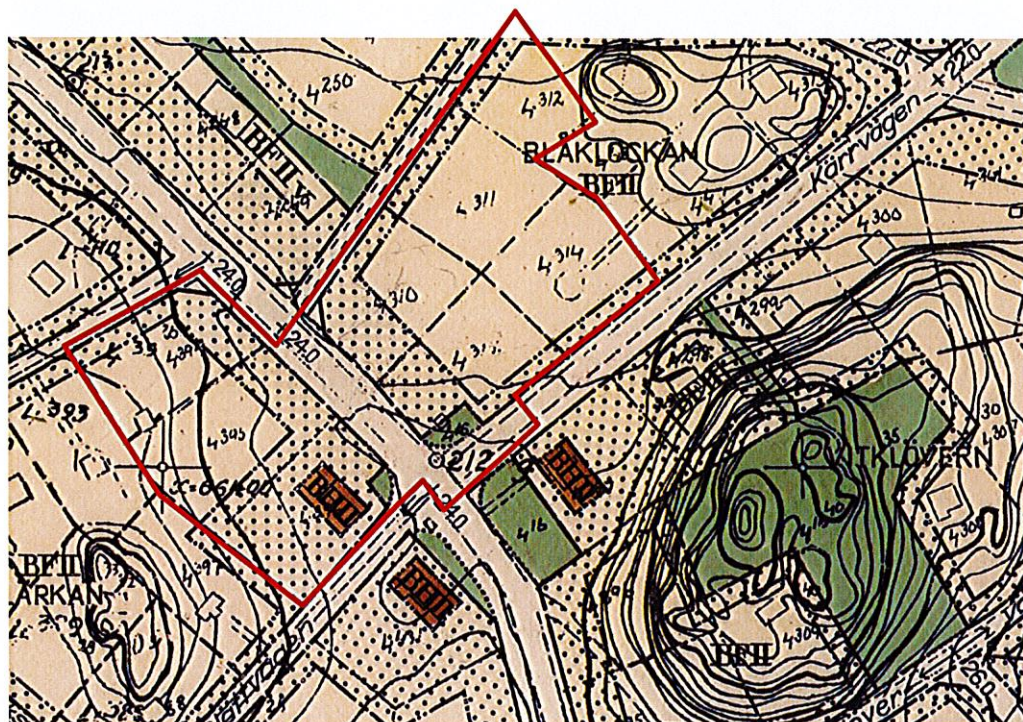
En bärande tanke när det gäller stadsbyggnadsutvecklingen i Tyresö kommun är att förtäta i centrala lägen och att i övrigt värna om karaktären inom de olika kommundelarna. Trollbäcken nämns som en lummig och grön villastad, ett helhetsgrepp ska däremot tas utmed Vendelsövägen från Drevviken till Södergården. Här ska infrastruktur, dagvattenhantering och trafiksäkerhet ses över men också möjligheten till ny bebyggelse med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och utökad service.



## Gällande planer

Nedanstående detaljplan nr 59 gäller för området och ersätts, i de delar som berörs, av en ny detaljplan när denna vinner laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan nr 59 har löpt ut.

- ”Kumla Trädgårdsstad, Södergården mm”, nr. 59 (fastställd 1952-05-13).

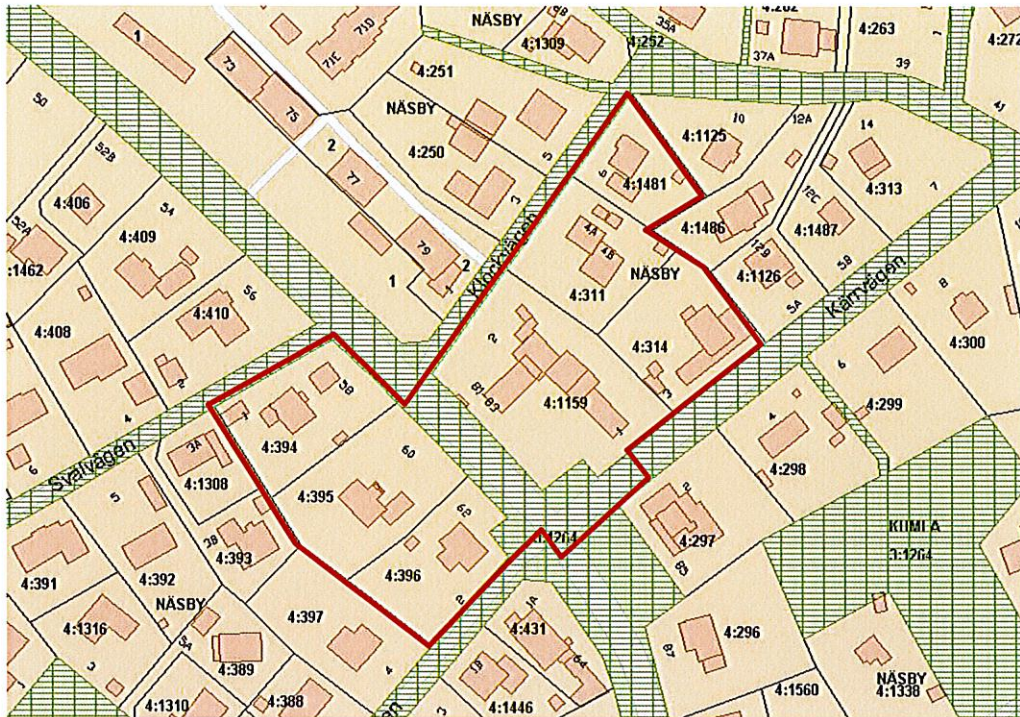


Utsnitt ur detaljplan nr. 59. Röd linje markerar planområdet för ”Bostäder vid Södergården”.

## Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385). Kommunen måste ta hänsyn till och vid behov upphäva förordnandet vid ny planläggning. Eftersom allmän platsmark inom gällande detaljplan 59 inte ges en ny användning som kvartersmark inom detaljplan för ”Bostäder vid Södergården” ligger 113 §-förordnandet kvar.





Inom med grönt skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL.

### 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 år 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta ersätts med bebyggelse och gröna gårdar. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där vegetationsyta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder.

### 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:



Planområdet avvattnas närmast till recipient Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner sedan vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda leder till Kalvfjärden som är slutrecipient.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig. Kvalitetsfaktorn näringsämnen uppvisar en övergödning med kväve och fosfor. (uppgift från Vatteninformationssystem, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)). Genom Albysjön rinner Tyresån vilken har en gällande miljökvalitetsnorm ”god ekologisk status” till senast 2021.

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 ta del av på Stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

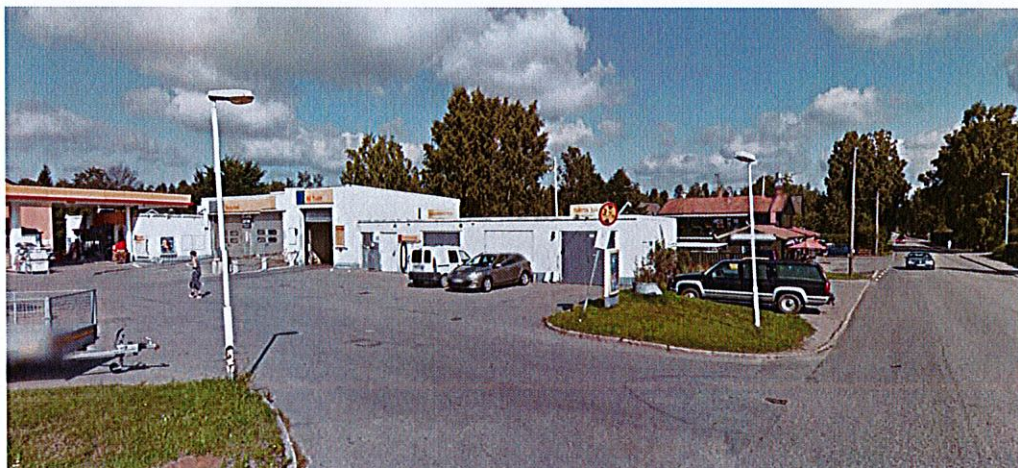
## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse och stadsbild

#### Nulägesbeskrivning

Planområdet består av ianspråktagen mark, här finns ingen natur eller vegetation som är skyddsvärd. Här finns privata bostäder, komplementbyggnader, restauranger och en bemannad drivmedelstation med verkstad och tvätthall. Byggnaderna är placerade en bit bort från Vendelsövägen vilket ger intryck av ett brett gaturum med mycket grönska.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.





*Vy mot del av planområdet och Kärrvägen, sett från Vendelsövägen.*



*Vy mot planområdet, sett från Vendelsövägen.*

### Planförslag och konsekvenser

Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer urban karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Flerbostadshus placeras utmed gaturummet som därmed. Lokaler möjliggörs utmed Vendelsövägen och i anslutning till torgytor. Den nya kvartersbebyggelsen höjdsätts för att inrymma upp till 4 våningar. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse begränsas höjden så att endast 3 våningar inryms. Totalt möjliggörs för cirka 230 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge.



Situationsplan (ÅWL)





Fotomontage över torgytor utmed Vendelsövägen, sett från Kärrvägen mot sydväst. (Lindberg Stenberg)

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Kulörerna är varma jordfärger. Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Byggnadernas höjd är 4 våningar och trappar ner till 3 våningar mot angränsande villor utanför planområdet i väster. Fastighet 4:1486 angränsar mot bebyggelse av både 3 och 4 våningar.

Detaljplanen kräver att minst 25% av bottenvåning ska avsättas för centrumfunktioner för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler. Detta benämns även som lokaler.

Öster om Vendelsövägen följer husens fasader omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i öster. Bebyggelsen längs Vendelsövägen ansluter direkt mot lokalgata med lokaler i entréplan mot torgyta. Mot Klockvägen och Kärrvägen har byggnaderna förgårdsmark med uteplatser.



Fasad mot Vendelsövägen mot östra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Fasad mot Vendelsövägen mot västra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Väster om Vendelsövägen består bebyggelsen av en sammanhängande huskropp som ansluter direkt mot gata för en tydlig definition av gaturummet. Längs Vendelsövägen samt kring torgytan vid Slättvägen förläggs lokaler för verksamheter. Tre mindre friliggande huskroppar skapar ett uppbrutet gårdsrum mot angränsande villor.



*Fotomontage över östra kvarteret sett från Kärrvägen mot nordväst. (Lindberg Stenberg)*

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i samband med planarbetet med riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), solstudie, materialval, disponering av ytor, planteringar m.m. I kvalitetsprogrammet redovisas även kommunens åtaganden för allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till exploateringsavtalet och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

### **Arbete med grön strategi**

I planförslaget har de gröna värdena hanterats och mynnat ut i några ställningstaganden kring hur bebyggelse, innergårdar och förgårdsmark utformas för att bidra till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt och socialt perspektiv. Innergård ska vara belagd med material som släpper igenom vatten för en lokal fördröjning. Vatten som landar på hårdgjorda ytor samt samlas upp i magasin ska fördröjas på gård med hjälp av vegetationsbäddar. Garage utförs med planterbart bjälklag och komplementbyggnader på gård utförs med gröna tak. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur det inom planen ska arbetas med vegetation för att skapa en grön gård och förgårdsmark.

### **Offentlig konst**

Den östra torgytan inom planområdet skall tas i anspråk för ett konstnärligt inslag. Konstverket kan utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen. Då integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytan. Alternativt genom ett skulpturalt inslag.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Korsningspunkten med Vendelsövägen, Kärrvägen och Slättvägen fungerar i dagsläget som en knutpunkt med restauranger och en drivmedelstation med service. Trafiken är mest intensiv under rusningstid på morgon och eftermiddag men även under lunchtid, då många bilar samsas på de relativt generösa men odefinierade parkeringsytorna i anslutning till restauranger och drivmedelstation. Vendelsövägen och Kärrvägen trafikeras med cirka 4 200 fordon/dygn.

På den norra sidan av Kärrvägen ansluter gatan mot ett dike eller grönremsa innan tomterna tar vid. På den södra sidan finns en gångbana.

Klockvägen, Svalvägen samt Slättvägen är alla mindre bostadsgator vilka ansluter mot dike och/eller grönremsor innan tomterna tar vid. Gatorna saknar gångbanor.

### Planförslag och konsekvenser

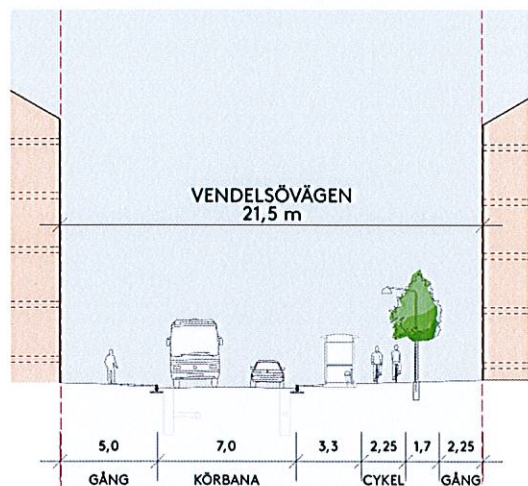
Planens genomförande innebär att trafiken kommer att öka med uppskattningsvis 5% dvs 560 resor per dygn. Dessa antas fördela sig jämt (185 fordon/dygn) mellan de tre tillfartsvägarna till området enligt framtagen trafikutredning. De tre tillfartsvägarna som räknas med i detta resonemang är Vendelsövägen via Gudöbroleden norra infarten och södra infarten samt Kärrvägen. Ökningen av trafik bedöms vara hanterbar under förutsättning att trafikförbättrande åtgärder som främjar främst gång- och cykeltrafik vidtas inom planområdet.

Vendelsövägens gaturum görs mer trafiksäkert inom planområdet genom tydlig indelning mellan gångbana, cykelbana och väg. För att förbättra tillgängligheten i busshållplatslägen vid av- och påstigning höjs nivån mellan vägbana och trottoar.

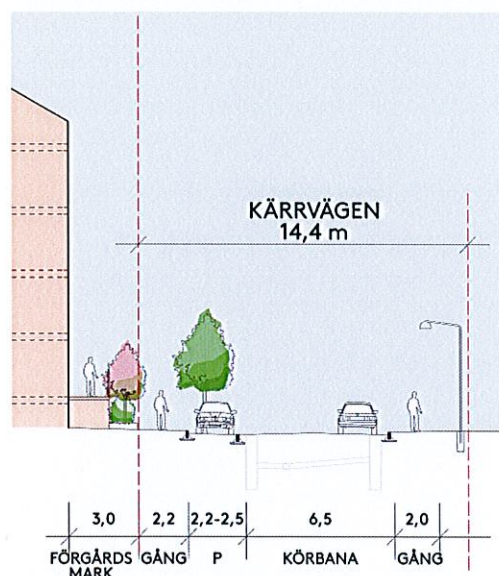
Busshållplatserna görs tillräckligt långa för att medge boogiebussar. Busshållplatsen för trafik mot Tyresö centrum förses med väderskydd. Korsningen Vendelsövägen-Kärrvägen dimensioneras för bussar med boggiaxel med utgångspunkt från dagens busslinjer. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen. Övergångsstället över Kärrvägen byggs om och kompletteras med en cykelöverfart.

Inom detaljplaneområdet föreslås en dubbelriktad cykelbana på den östra sidan om Vendelsövägen intill det nya kvarteret. Kommunen ser också över möjligheten att bredda och förlänga cykelbanan vidare mellan planområdet och Kumla skola och vidare upp mot Alléplan. Detta ligger dock inte inom ramarna för denna detaljplan.





Gatusektion över Vendelsövägen



Gatusektion över Kärrvägen

Utmed Slättvägen och Kärrvägen föreslås en gångbana i det norra läget i anslutning till planområdet. Även Klockvägens södra sida förses med en gångbana. Gångbanor i anslutning till planområdet på Klockvägen och Kärrvägen föreslås förlängas österut fram till Vårloksvägen. Kärrvägens södra gångbana föreslås ligga kvar i sin nuvarande utbredning.

Svalvägen utförs utan gångbana på grund av smalt gaturum och lite trafik.

Lastzoner möjliggörs längs Kärrvägen mot ny bebyggelse och Vendelsövägen mot västra kvarteret för varuhantering till verksamheter i bottenvåning.

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

I dagsläget sker parkering i området inom fastigheter längs Kärrvägen och Vendelsövägen (i anslutning till korsningen) på de ytor som möjliggör för detta. Som



en följd av otydligt definierade områden för gångtrafik innebär detta att parkeringssituationen inte är trafiksäker i dagsläget.

### **Planförslag och konsekvenser**

Under flerbostadshusen och innergårdarna anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser för bil. Infart till garagen sker via Klockvägen respektive Slättvägen. Cykelparkeringar förläggs på gård, i gårdshus samt i förråd.

P-tal för cykel:

2 stycken cykelplatser för lägenheter med 1-2 rum och kök (rok)

3 stycken cykelplatser för 3 rok och större

70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd

P-tal för bil inklusive besöksparkering till boende.

0,4 bilplatser för lägenheter med 1 rok

0,6 bilplatser för 2 rok och större.

0,5 bilplatser för lokal

P-tal gäller endast om exploatör skriver avtal med bilpolsleverantör och påvisar parkeringsplatser anvisade för detta ändamål. Vid det fall detta krav inte uppfylls kommer P-talet att öka till 0,8 bilplatser för 2 rok och större.

Längsgående gatuparkering föreslås delvis inom, delvis i anslutning till planområdet utmed Slättvägen och Kärrvägen. Dessa parkeringsplatser regleras genom trafikföreskrifter, för att säkerställa leveranser till lokaler och samt korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Längs Kärrvägen tillgodoses tillgänglighetsanpassad parkering för besökande till verksamheter.

Kommunen arbetar aktivt med en låg parkeringsnorm samtidigt som det satsas på att förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att minska bilanvändandet. Kommunen uppmantrar införandet av bilpool för att minska bilanvändandet.

Det östra kvarteret förses med ett garage under gård vilket inrymmer ca 74 p-platser för bil inklusive handikapparkering. Garaget nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. 1 handikapparkering placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Besöksparkering för boende placeras på gård. Kvarteret inrymmer ca 288 st cykelparkeringar placerade inomhus, på gård, samt under väderskydd i gårdshus.

Det västra kvarterets garage, vilket nås från husens bottenvåning inrymmer 54 st p-platser för bil inklusive handikapparkering. 220 cykelparkeringsplatser placeras i källare samt på gård. Besöksparkering för boende placeras på gård.

## **Kollektivtrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Bussar i linjetrafik kör på Vendelsövägen och Kärrvägen. Närmaste busshållplats, Södergården, ligger inom

planområdet. Hållplatsen Södergården trafikeras av linjerna 819 (Tyresö centrum – Fornudden); 823 (Tyresö centrum – Gullmarsplan) samt 824 (Tyresö centrum – Handenterminalen). Turtätheten är relativt hög med cirka 3-4 avgångar/timme. Läget nära hållplats för kollektivtrafik skapar gynnsamma förhållanden för förtätning med fler bostäder.

### Planförslag och konsekvenser

Busshållplatsernas läge gaturummet har justerats för att möjliggöra för boggiebussar att ta sig fram. Vid busshållplatserna höjs kantstenen för att tillgängliggöra av- och påstigning. På den östra sidan av Vendelsövägen justeras busshållplatsens läge för att kunna trafikeras av boggiebussar. I detta läge anordnas även väderskydd.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

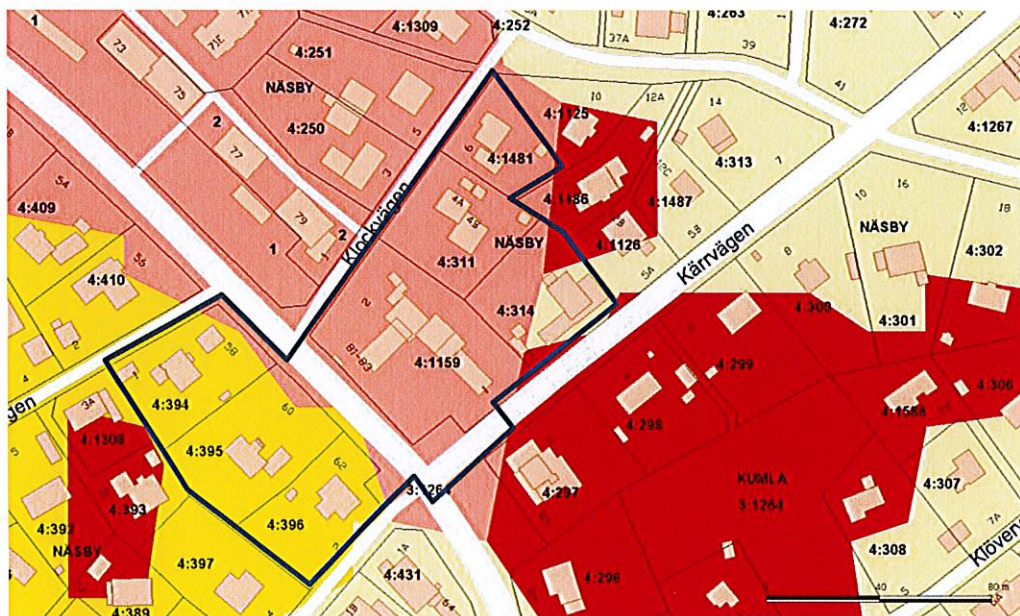
### Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).





## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan.



### Teckenförklaring

	postglacial lera		postglacial sand
	glacial lera		urberg

*Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.*

Jordlagren bedöms variera kraftigt inom området. I en utförd sonderingspunkt inom planområdet har lera noterats ner till nivå +20,5, cirka 4 meter under markytan. Leran underlagras av silt och trolig sand. Berg påträffades på nivå +16,5 meter. Grundvattennivån ligger på cirka +23 meter. Ingen skredrisk föreligger eftersom området är flackt.

I anslutning till planområdet (men inte inom det) har det tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen.

**Eventuell komplettering från reviderad rapport?! –ej klar ännu**

### **Planförslag och konsekvenser**

Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husprojekt. Vid större punktlaster på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuellt. Nedschaktning av konstruktionen till fastare lager kan vara ett alternativ.

För anläggande av garage i källarplan kommer grundvattennivån att behöva sänkas under anläggningstiden. För att undvika en permanent avsänkning kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning. Exploatörer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

## **Service och rekreation**

### **Nulägesbeskrivning**

Inom planområdet finns en drivmedelstation och lunchrestauranger.

Utanför planområdet ligger Trollbäckens centrum på ett avstånd om cirka 700 meter, där finns ett varierat utbud av service. Inom 500 meter finns bibliotek Trollbäcken, Trollbäckshallen, Kumla förskola och skola, Trollbäckens kyrka med dess förskola och öppna förskolor samt diverse mindre verksamheter främst utmed Vendelsövägen.

Till Fornuddsparken är det cirka 1 km, där finns goda möjligheter till rekreation. Till Tyresta nationalpark är det cirka 2 km.

### **Planförslag och konsekvenser**

Inom planområdet kommer det att finnas torgytor på allmän platsmark. Lokaler kommer att inrymmas i gatuplan mot Vendelsövägen och torgytor som kan inrymma service.

En parkplan för Trollbäcken kommer att tas fram vid ett senare tillfälle för att se över och säkerställa grönytor i rekreationssyfte. I denna ses samtidigt grönytor i planområdets närhet över.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I samband med planförslaget ser kommunen över och säkerställer anslutning för nya fastigheter.

### 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 Vendelsövägen. Elledningar finns även i Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

En yta på ca 44m<sup>2</sup> har säkerställts inom planområdet för en transformatorstation.

### Avfallshantering

Kommunen förordar en avfallslösning med underjordbehållare med separat matavfalls och hushållsavfallsdel. Avfallsbehållare ska placeras i enlighet med de kommunala riktlinjer som finns avseende avfallstömning.

För det östra kvarteret föreslås nedgrävda kassuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar föreslås integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen. För det västra kvarteret är kassuner placerade på två platser längs Svalvägen och Slättvägen. Miljörum finns föreslaget längs Svalvägen.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, cirka 350 meter väster om planområdet.

### Fiber/Digital kommunikation

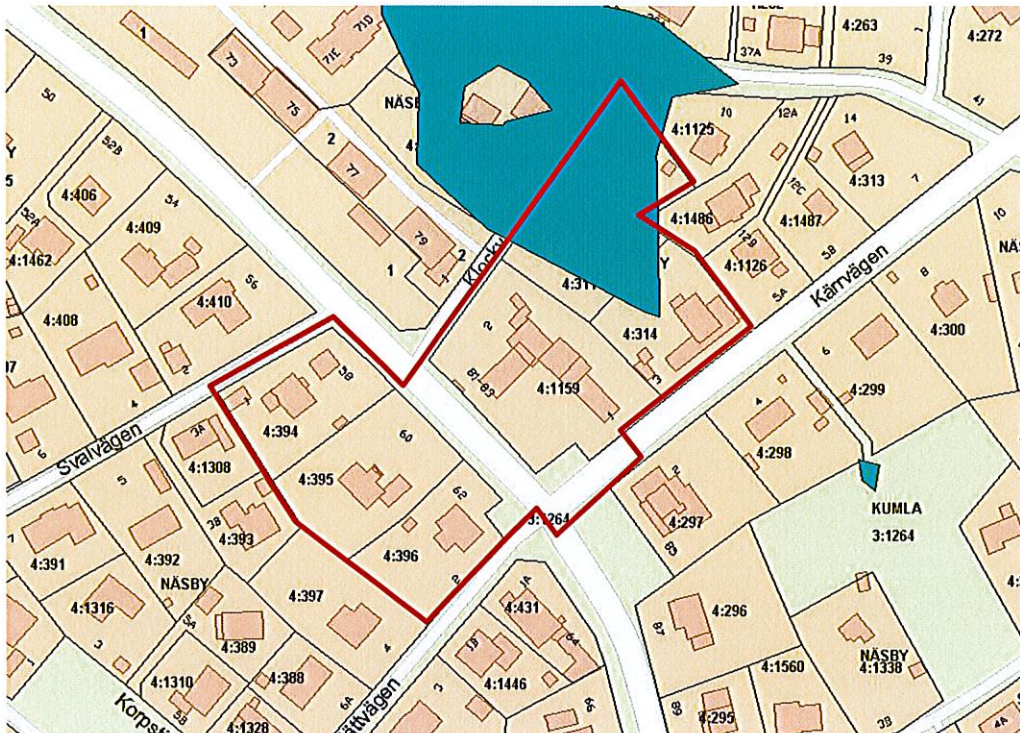
Fiber finns i området för anslutning.

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta. Inom området finns ett så kallat ”instängt område”, vilket betyder att det är ett område där dagvatten inte kan avledas på markytan med självfall.





*Instängt område markerat med blått*

Dagvattenledningar finns längs Vendelsövågen, Kärrovågen, Klockvågen samt en bit in på Slättvågen från korsningen sett.

Vid extrem nederbörd, till exempel 100-års regn, så räcker inte kapaciteten till i befintliga dagvattenledningar och då finns en risk för översvämning i det instängda området.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200.

Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå.

Med nuvarande markanvändning bedöms de främsta källorna till föroreningar i dagvatten vara bensinstationen och parkeringar i området.

Planområdet ligger delvis inom torrlägningsföretag Näsby-Södergården. Företaget har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Det innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits i förrättningshandlingarna för diken och vattenområden, gäller med samma rätt som en vattendom. Syftet med förrättningen (vattendomen) är att säkerställa en fullgod avvattning av det berörda området. De fastigheter som ingår i torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, liksom ansvar för sådana skador som kan uppstå på grund av uteblivet underhåll.

### **Planförslag och konsekvenser**

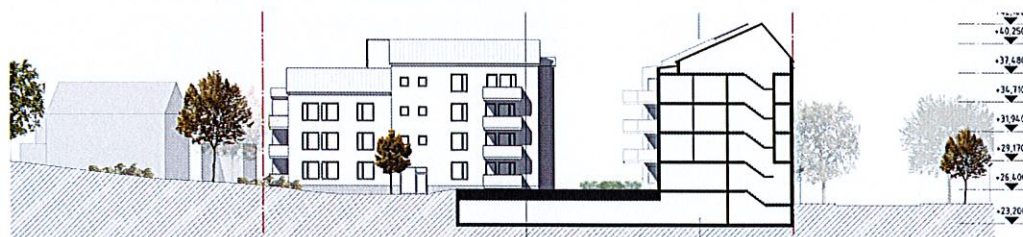
Dagvatten leds i förslaget från tak via stuprör till växtbäddar. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark sker i växtbäddar samt i magasin i form av torrdammar. Dammnarna föreslås vara planterade och inte ha en öppen vattenyta. Först när



vattennivån vid ett ihållande regn överskrider en viss nivå, breddar det vidare till anslutningspunkt. Torrdammarna utgör lågpunkter inom området varvid vatten från omkringliggande fastigheter kan tas omhand i dessa vid stora regnvolymer. Detta säkerställs genom att gårdarna vilka angränsar till befintlig bebyggelse ligger i nivå eller lägre än dessa.



Situationsplan över dagvattenhantering



Sektion för västra kvarteret mellan befintlig bebyggelse och Vendelsövägen

För garage som anläggs inom instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten från området väster om Vendelsövägen att röra sig ned till Slättvägen där det kommer att rinna ut på gatan. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gata.

Mark inom n<sub>1</sub> område på plankarta genomförs till 80% genomsläpplig. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stensmjöl, bark, samt gräsarmering.

Genom att ta bort befintlig bensinstation bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska. Det bedöms inte föreligga något reningsbehov av dagvattnet utöver det som kommer ske i föreslagna fördröjningsanläggningar. Föreslagen exploatering kan däremot medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Dagvatten som landar på gator och torg längs Vendelsövägen och Kärrvägen föreslås ledas via brunnar till skelettjordsbäddar för träd där det är möjligt, vilket även kan minska föroreningshalten.

Vid behov kommer kommunen att vidta åtgärder i form av utbyggnad av VA-ledningar samt ökad dimension på befintliga ledningar.

Med föreslagen dagvattenhantering förväntas inte detaljplanens genomförande påverka torrlägningsföretaget negativt.

## **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**

Inom området finns en bensinstation som drivs i regi av Shell. Marken inom denna fastighet kan förväntas vara förorenad.

År 2004 påträffades en petroleumförorening i jord på 1-2 meters djup. Provtagning och analys av grundvatten utfördes men aktuella riktvärden för grundvatten överskreds inte. Föroreningens utbredning bedömdes vara begränsad i både horisontal- och vertikalled. År 2015 gjordes en geoteknisk undersökning där två jordprov analyserades med avseende på metaller och organiska föroreningar. Samtliga halter av metaller och organiska ämnen underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Respektive exploatör ansvarar för att en utökad utredning görs och att förorenad mark inom området saneras eller skickas på deponi inför kommande byggnation.

### **Risker och säkerhet**

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet när befintlig drivmedelstation är borttagen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Den förväntade ökningen av trafik kommer i huvudsak att sträcka sig från Vendelsövägen till garageinfallarna utmed Slättvägen och Klockvägen.

Exploator är skyldig att bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet får i sådana fall begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

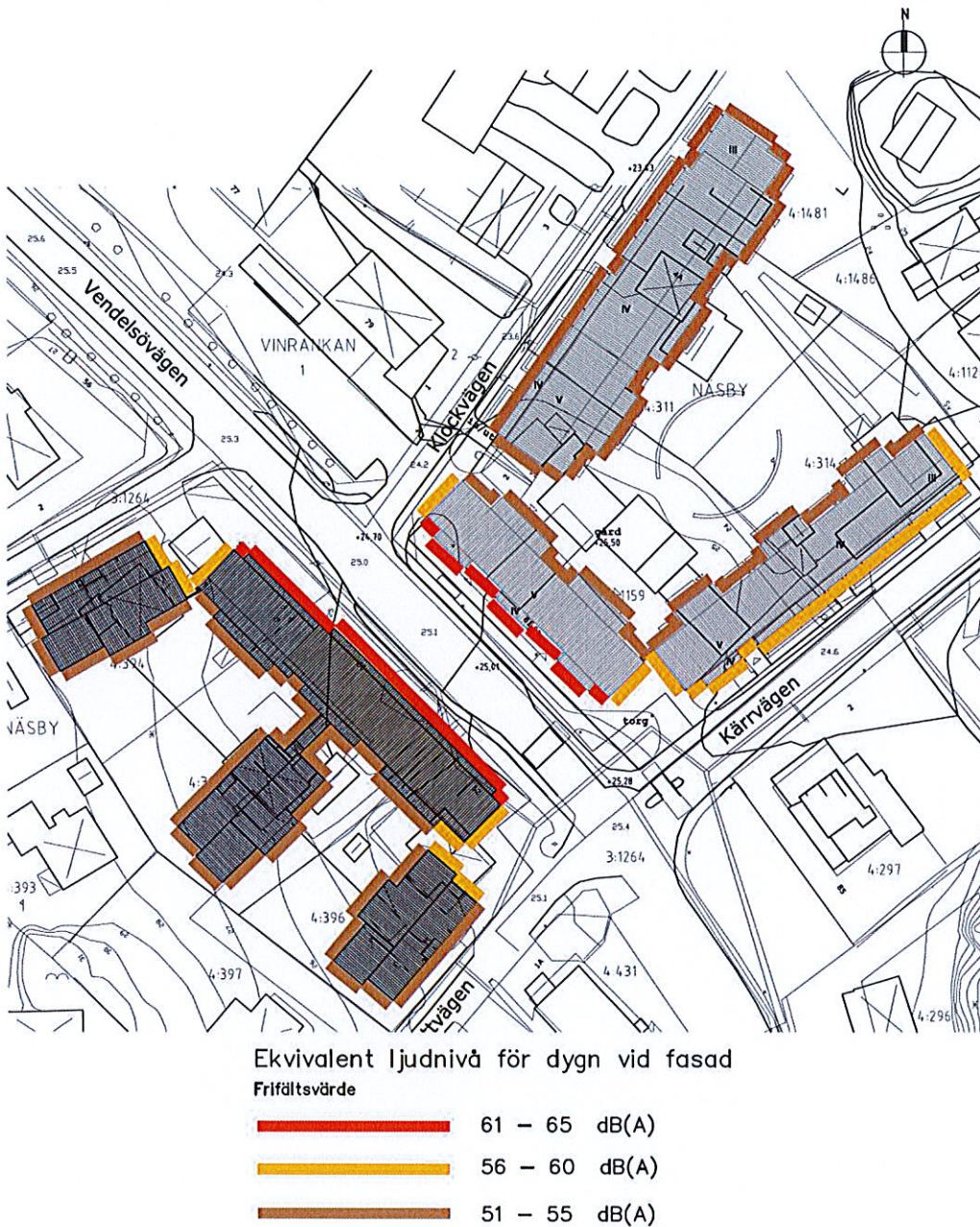
### **Buller**

#### **Nulägesbeskrivning**

Trafikbuller genereras från omkringliggande vägar men främst från Vendelsövägen och Kärrvägen. Enligt trafikbullermätning från år 2005 redogörs bullernivåer om 51-65 dB(A).



### Planförslag och konsekvenser



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Vid de mest utsatta fasaderna blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hänsyn tas till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.



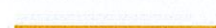

Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, (riksdagens riktvärde) och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen enligt avstegsfall B.





Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

	81 – 85 dB(A)
	76 – 80 dB(A)
	71 – 75 dB(A)
	≤ 70 dB(A)



Maximal ljudnivå vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,6. Index för minimikrav är 1,0 vilket innebär goda förutsättningar.

### Påverkan på nuvarande bebyggelse

Bygget av de nya bostäderna innebär att bullret från trafik till och från bensinstationen och restaurangen samt bullret från verksamheterna där försvinner. De nya byggnaderna i sig innebär inget ökat buller vid nuvarande bostäder. De maximala bullernivåerna vid nuvarande bostäder påverkas inte. Påverkan på/minskningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar < 1 dB(A).

### Vibrationer

Enligt Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan anges att riktvärden bör tillämpas vid nyetablering. Riktvärden nedan är uttryckta som vägd vibrationshastighet:

Måttlig störning	0,4-1,0 mm/s
Sannolik störning	>1,0 mm/s
Känsltröskel	0,3 mm/s

Där 0,3 mm/s anges vara ett rimligt riktvärde för vibrationer i bostäder.

Avgörande för vibrationsrisken är byggnadernas grundläggning samt stomsystemet och vägbanornas jämnhet.


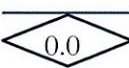
Vid lätt stomsystem som grundläggs till fast botten beräknas den komfortvägda vibrationshastigheten bli lägre än 0,3 mm/s.

### Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Planbestämmelser	Förklaring/syfte
LOKALGATA	Allmän lokaltrafik med kommunen som huvudman. Här inryms fordonstrafik, gång- och cykeltrafik samt busshållplatser.
TORG	Allmän torgyta med kommunen som huvudman. En öppen plats avsedd för vistelse, handel, utskänkning och allmän kommunikation
B	Bostäder och bostadsmiljöer. Garage får uppföras under mark.
BC <sub>1</sub>	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion för kulturella ändamål, handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Garage får uppföras under mark. Minst 25% av arean ska säkerställas för lokaler till verksamheter enl ovan nämnda.
E <sub>1</sub>	Teknisk anläggning för transformatorstation
...	Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.
+++	Korsad mark innebär att balkonger får uppföras. Balkonger som befinner sig på en maxhöjd av 3.00 meter från gatunivå får sitta ihop med uteplats med trappa. Detta för att uteplatser som ligger lägre än lägenheter ska bli tillgängliga. Dock får balkonger på högre våningar inte sitta ihop med



	varandra. Marken får höjas upp med en stödmur till en maxhöjd av 1.00 meter över gatunivå.
• • • •	Marken får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra ett garage under innergården. Garaget får innehålla parkering, teknik- och förrådsfunktioner. Marken får inte förses med byggnad med undantag för den östra gården som får förses med komplementbyggnad enl e <sub>1</sub> bestämmelse. Bjälklaget skall utföras planterbart, dvs vara tekniskt löst så att det tål laster, fukt samt andra konsekvenser som kan bli et resultat av detta.
e <sub>1</sub>	På avsatt yta får från komplementbyggnader uppföras med en största sammanslagd byggnadsarea om 150 kvm och med högsta nockhöjd om 3.50 meter. Komplementbyggnader ska utföras friliggande från bostadshusen men får sitta ihop med varandra.
n <sub>1</sub>	Minst 80 % av markytan ska vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna fördröjas. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark, samt gräsarmering.
	Högsta totalhöjd säkerställer i plankartan infarten till garage.
	Högst nockhöjd i meter.
I-IV	Siffran anger högsta tillåtna våningstal avsedda för lägenheter. Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsändamål uppföras. Högsta höjd för bebyggelse är fyra våningar. Mot angränsande bebyggelse får ny bebyggelse uppgå till tre våningar.
Utformning	Med vegetationsklädda tak menas någon form av gröna tak. De kan vara beklädda med sedum, mossa, gräs eller annan vegetation lämplig för ändamålet vilket tål sol, torka, fukt och kyla samt kräver minimalt med skötsel.

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

### 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.

## Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, torg samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya och kompletterande VA- och dagvattenledningar samt upprättande av erforderliga servisavsättningar. Befintliga ledningar vilken idag går under föreslagen bebyggelse kommer behöva flyttas och förläggas i eller i anslutning till gata.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Vattenfall fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Exploatör ansvarar för byggande på kvartersmark.

Exploatör ansvarar för och bekostar utredning och sanering av förorenad mark. I samband med rivning av drivmedelstationen ska ytterligare provtagning göras för att avgränsa föroreningen. Förorenad mark ska saneras eller grävas upp och transporteras till en deponi eller anläggning där man behandlar eller renar massorna. Eventuell marksanering är ett anmälningsärende enligt miljöbalken som ska anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Exploatör är ansvarig för att ta fram en riskanalys avseende byggtrafik, vibrationer och andra eventuella konsekvenser som kan uppstå under byggnation i samband med att byggandet på kvartersmark genomförs. Eventuell sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.

Exploatör ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. För att undvika att negativa konsekvenser uppkommer avseende vibration i samband med byggskedet kommer de planerade transporterna för byggtrafiken att ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem

## Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som kommer utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och

övriga exploatörsåtaganden. Till exploateringsavtalet kopplas ett Kvalitetsprogram som en avtalsbilaga.

## Fastighetsrättsliga frågor

Nedanstående bild och tabell redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.

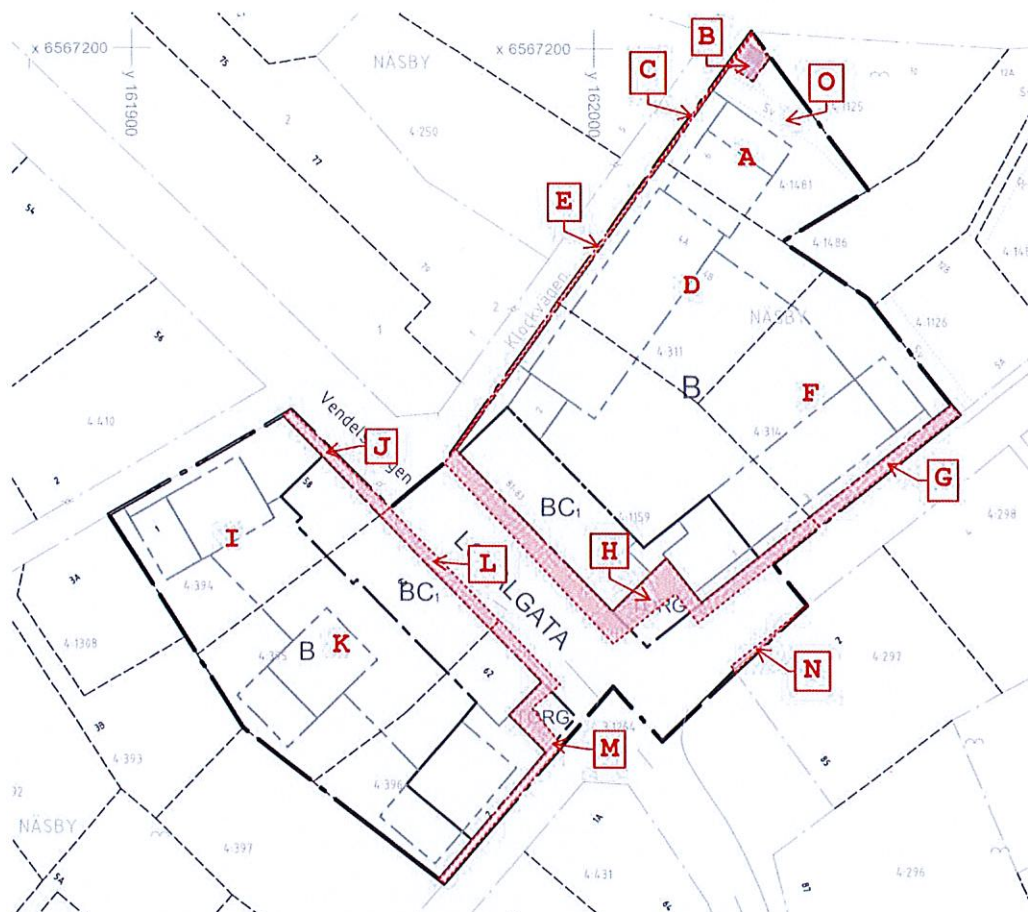


Illustration över områden som nedanstående texter hänvisar till.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

#### Näsby 4:1481

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (A)(ca 939 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar (B)(ca 44 m<sup>2</sup>) samt del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (C) (ca 17 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:311

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (D)(ca 1544 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (E) (ca 20 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

#### Näsby 4:314

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (F) (ca 1515 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, lokalgata (G) (ca 111 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:1159

Genom fastighetsreglering kommer ca 3998 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsby 4:1481 (A), 4:311 (D) och 4:314 (F).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (H) (ca 462 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:394

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (I) (ca 1517 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (J) (ca 73 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:395

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (K) (ca 1895 m<sup>2</sup>) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (L) (ca 92 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:396

Genom fastighetsreglering kommer ca 3412 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsby 4:394 (I) och 4:395 (K).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (M) (ca 173 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:297

Fastigheten ägs idag av Södergården Kiosk & Konditori AB.

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (N) (ca 17 m<sup>2</sup>) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Kumla 3:1264

Genom fastighetsreglering kommer ca 994 m<sup>2</sup> att tillföras fastigheten från Näsbyn 4:1481 (B,C), Näsby 4:311 (E), Näsbyn 4:314 (G), 4:1159 (H), 4:394 (J), 4:395 (L) och 4:396 (M), 4:297 (N). Efter fastighetsreglering av område för transformatorstation (B) kommer området att upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB genom servitutsavtal.

#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet.**

Näsby 4:1481

Det villaservitut som idag finns inskrivet i fastigheten till förmån för Kumla 3:1264 planeras att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen och Exploatören inlämnar gemensam överenskommelse om detta till lantmäteriet.

Inom fastigheten finns ett servitut (O) för vatten- och avloppsledning till förmån för Näsbyn 4:1125 (utom planområdet). Servitutet berörs inte av den kommande exploateringen.

Näsby 4:311  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:314  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:1159  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:394  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:395  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:396  
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Kumla 3:1264  
§113-förordnande. Påverkas inte av detaljplaneförslaget.

## Ekonomi

### Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till VA finns inom planområdet.

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

### Infrastruktur/gatukostnader

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

### Bygglov

Bygglov söks hos Byggnadsnämnden i Tyresö kommun. Kostnaden för bygglov följer av kommunen antagen taxa.

### Planavgift

Exploatörerna har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.



## Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. De fastighetsbildningsåtgärder som kommer att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen redovisas under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Telefonnummer till Lantmäteriets växel: 0771-63 63 63.

De ersättningar som ska erläggas mellan exploatör och kommunen med anledning av de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i respektive exploateringsavtal. Ersättning för den fastighetsreglering som skall ske mellan Näsby 4:297 och Kumla 3:1264 regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

## EI

Befintliga elledningar finns idag i Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, telefon 020-82 00 00.

## Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

## Fjärrvärme

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

## Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

## Medverkande

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

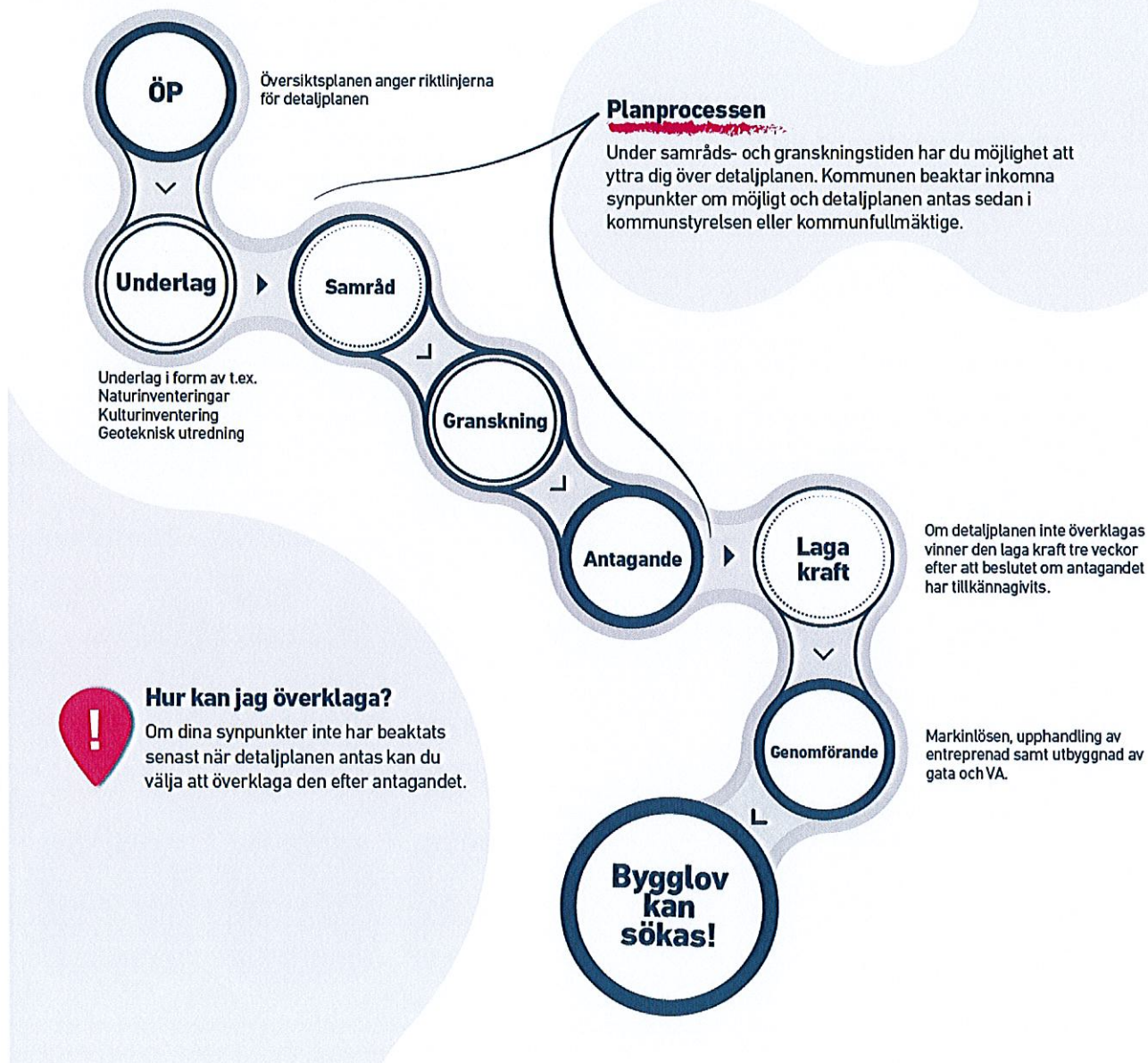
<b>Annie Söder</b>	<b>Planarkitekt (projektledare)</b>
<b>Christina Bolinder</b>	Planarkitekt
<b>Thomas Lagerwall</b>	VA-ingenjör
<b>Hanna Wikström</b>	Bygglovarkitekt
<b>Tony Ytterstedt</b>	Verksamhetsansvarig gata/park
<b>Peter Dalhamn</b>	Trafikplanerare
<b>Suzette Westling</b>	Avfallsplanerare

Följande konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

<b>David Lanthén</b>	Exploateringsingenjör, Structor
<b>Anders Nyberg</b>	Gatuprojektör, WSP
<b>Ingrid Hellmark</b>	Landskapsarkitekt, WSP

# Detaljplanprocessen

## Plan- och bygglagen PBL (2010:900)





## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bostadsområden. Endast angivna bestämmelser gäller för utformning av fastigheter. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Placeringsträns
- - - - - Avgränsningsgränns
- Egenhetsgränns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- LOKALGATA
- TORG

### Kvartersmark

- B
- BC
- E

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Byggnad får uppföras på sin våningsplan.
- Terrass med full utnyttning får utformas från balkonger på en maxhöjd av 3,00 meter över gaturnivå.
- Marken får hejlas upp med en stödnivå till en maxhöjd av 1,00 meter över gaturnivå.
- Marken får byggas upp med en stödnivå till en maxhöjd av 1,00 meter över gaturnivå.
- Marken får byggas under med garage för parkering, teknisk- och förtärlingsanläggning.
- Byggnader ska utformas planterbart.

### UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

Konkretbetyggnader får utformas till högst 100 % av den sammanlagda byggnadsarean av 150 kvm och med högsta markhöjd om 3,50 meter.

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Minst 80 % av markyta ska utformas som bebyggelse, grönska, vegetationsmark, sand, grus, stenmjöl, lark eller gräsbevattning.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- Högsta totalhöjd 1 meter
- Högsta markhöjd 1 meter
- Konkretbetyggnader ska utformas med vegetationsväggar på tak
- Byggnader ska utformas med grönska
- Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vent för teknisk- och förtärlingsanläggning uppföras.

### STÖRNINGSKYDD

Bostäder ritade för bilar över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad ska utformas så att minst hälften av bostadens yta är utformad så att ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Detta gäller även för bostäder som utformas för bilar över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

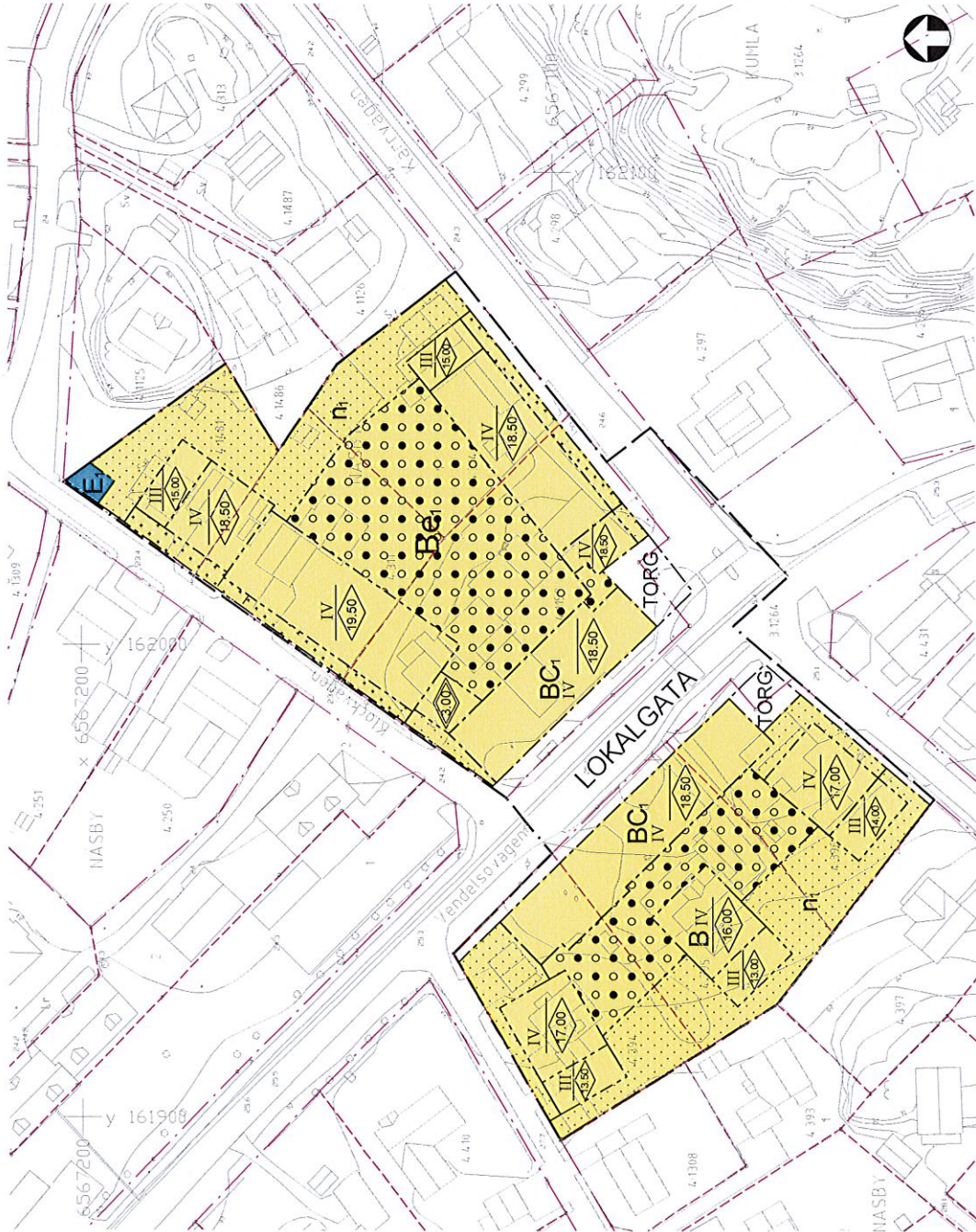
### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ändrad lovpått, lov med villkor

Byggnad får inte ges förtärlingsanläggning eller depennering.



- ### UPPLYSNING
- Handlingar  
 • Till detaljplan har följande handlingar:  
 • Detaljplanens planarkarta i skala 1:500/A1  
 • Planbeskrivning med genomförandebeskrivning  
 • Samrådsredogörelse  
 • Granskningsutlåtande
- Övriga handlingar  
 • Planeringsprogram  
 • Miljökonsekvensbeskrivning  
 • Kvalitetsprogram
- Övrigt  
 Planavtal har tecknats och planavgränsning ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Antagandehandling	
DETLJPLAN	Bostäder vid Södergården
Placeringsträns	Nasby 4:311, 4:314, 4:304, 4:305, 4:306, 4:1105, 4:1461.
Konkretbetyggnader	Delt av Nasby 4:297 och Kumba 3:12542, inom Tyréns kommun, Stockholms län
Avgränsningsgränns	Laga kraft
Egenhetsgränns	Uppdaterat i november 2014 enligt RSI (2013:900) om en byggnad har 1 år 2015
Byggnadsarean	Maximalt 1500 m <sup>2</sup>
Markhöjd	Maximalt 3,50 m
Skala	1:500

- ### Grundskriften uppdaterad 2015-10-18 av Tyréns kommun, stadsbyggnadsförvaltningen. Kartan är aktuellt inom ett område begränsat till 50m utanför gräns för detaljplan.
- Börje Blom  
 Kartläggning
- Planavgränsning är föreslagna för genomförandetiden 2008 och kompletterad genom terrasser mätning fram till ovanstående datum.  
 Koordinatssystem: SWE059 1800, RH2000, Malmkäns II.
- TEKNIKERIKNING
- Kommungränns
  - Tätortgränns, vattengräns
  - Fastighetsgränns
  - Gränns, kommungränns, genomförandegränns
  - Skarv
  - Mark
  - Mar
  - Begränsad bostads eller teknisk mark
  - Övrig bostads eller teknisk mark
  - Skarv
  - Fastighetsgränns
  - Skarv
  - Mark



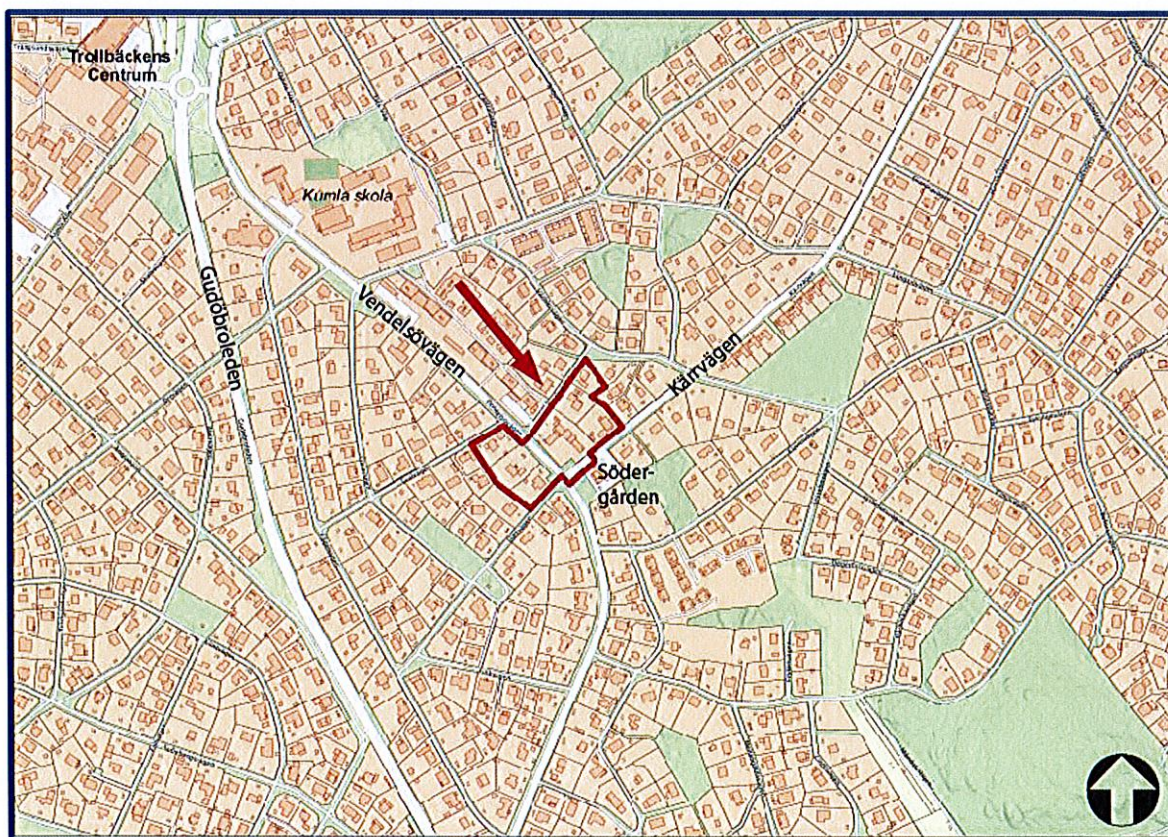
Detaljplan för

## Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481 samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264.

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

## Granskningsutlåtande



Orienteringskarta

Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

### 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

<b>Granskningsutlåtande</b> .....	1
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	2
Syfte med planen .....	2
Plan- och bygglagen .....	2
<b>OM GRANSKNINGEN</b> .....	2
Sammanfattning.....	2
Så här har granskningen gått till .....	3
Beskrivning av Öppet hus .....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen .....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	4
<b>ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	7
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	18
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	18
Företag och intresseorganisationer .....	25
Enskilda ledningshavare .....	29
Enskilda som bedöms som sakägare .....	29
Övriga enskilda .....	36

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Plan- och bygglagen

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

## OM GRANSKNINGEN

### Sammanfattning

Utifrån länsstyrelsens yttrande strider inte förslaget mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och besvaras inom ramen för planens antagande. Föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, anses skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

Inför och i samband med genomförande utreds följande:

- Konstnärlig utsmyckning tillsammans med kommunens konstråd, konstnär och landskapsarkitekt
- Geoteknisk utredning för Vendelsövägen och Kärrvägen inom samt i anslutning till planområdet.
- Kompletterande geotekniska undersökningar samt beräkningar för att säkerställa markstabilitet
- Kompletterande markundersökningar för identifiera möjliga föroreningar

## **Så här har granskningen gått till**

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 14 juni – 30 september 2016. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö, i Dagens Nyheter och på kommunens hemsida, information kring granskningen och pågående planhandlingar har även funnits tillgängliga i området på restauranger, mack och livsmedelsbutiker. Ett öppet hus har hållits den 5 september i Kumla skola.

## **Beskrivning av Öppet hus**

Under granskningstiden hölls ett öppet hus i Kumla skola. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet samt informerades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter. Sammanlagt kom cirka 80 personer till öppna huset.

Öppna huset var indelat i 5 stationer där besökarna hade möjlighet att ställa frågor till kommunala tjänstemän, exploatörer samt arkitekter som ingår i projektgruppen. Frågorna som hanterades på de respektive stationerna var den nya bebyggelsen, trafikfrågor, gårdsutformning och dagvatten, kommunens ställningstaganden och visioner. Det fanns även en modell på plats att samlas kring och diskutera den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig bebyggelse.

Deltagande tjänstemän var Annie Söder, planarkitekt; Christina Bolinder, planarkitekt; Heléne Hjerdin, planchef, Sara Kopparberg, förvaltningschef Stadsbyggnad; Amalia Tjärnstig, chef över exploateringsenheten; Jenny Jinné, Mark- och exploateringschef; Thomas Lagerwall, utredningsingenjör VA; Peter Dalhamn, trafikplanerare.

Synpunkter som inkom under öppet hus behandlade främst en önskan kring lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse, en glesare bebyggelsestruktur; trafikfrågor så som otillräcklig besöksparkering till verksamheter och en oro kring ett ökat trafikflöde. Många besökare uttryckte även en oro kring markvibrationer i samband med tung trafik och byggnation av de nya husen.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen**

Stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat med utredningar och redigerat planförslaget efter granskningen. De inkomna synpunkterna hanteras och besvaras inom ramen för fortsatt planarbete inför antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att föreslagen bebyggelse i detta läge, nära till kollektivtrafik, är skäligt då behovet av bostäder är stort och utgör ett allmänt intresse.

## Ändringar i planen efter granskningen

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför antagandesskedet:

- Ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighet 4:393, 4:397, 4:1126, 4:1308
- En utredning gällande vibrationer för ny bebyggelse har tagits fram
- En utredning har tagits fram kring hur befintlig bebyggelse längs Kärrvägen påverkas av trafikbuller med anledning av den nya bebyggelsen.

Utöver detta har redaktionella ändringar och kompletteringar gjort i planhandlingen.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte går till mötes. Dessa är:

- Framtagande av terrängmodell.
- Bebyggelse i högst 2-3 våningar.
- Uppdelning av föreslagen bebyggelse för att ge en mer luft mellan huskropparna.
- Upprätta en bullerutredning avseende buller alstrat från ny bebyggelse.
- Höjt p-tal
- Infartsparkering

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Polismyndigheten	2016-06-22	Ingen erinran
2. Södertörns brandförsvärförbund	2016-06-29	Synpunkt
3. Länsstyrelsen	2016-07-04	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-07-05	Synpunkt
5. Trafikförvaltningen	2016-09-21	Synpunkt
6. Statens Geotekniska Institut	2016-09-30	Synpunkt
7. Lantmäteriet	2016-09-30	Synpunkt
8. Trafikverket	2016-09-27	Synpunkt
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
9. Södergårdsängens vänner	2016-09-28	Synpunkt

10. Naturskyddsföreningen Tyresö	2016-09-27	Synpunkt
11. Trollbäckens Egnahemsförening	2016-09-22	Synpunkt
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
12. Vattenfall Eldistribution AB	2016-10-03	Ingen erinran
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
13. Fastighetsägare till Näsby 4:299	2016-09-30	Synpunkt
14. Fastighetsägare till Näsby 4:393	2016-09-25	Synpunkt
15. Fastighetsägare till Näsby 4:397	2016-09-29	Synpunkt Bifogade bilder
16. Fastighetsägare till Näsby 4:430	2016-09-30	Synpunkt
17. Fastighetsägare till Näsby 4:1125	2016-09-30	Synpunkt
18. Fastighetsägare till Näsby 4:1446	2016-09-30	Synpunkt
19. Fastighetsägare till Näsby 4:1576	2016-09-30	Synpunkt
20. Fastighetsägare till Näsby 4:1576	2016-09-30	Synpunkt
<b>Övriga enskilda</b>		
21. Fastighetsägare Näsby 37:1	2016-09-27	Synpunkt
22. Fastighetsägare till Näsby 4:157	2016-08-21	Synpunkt
23. Fastighetsägare till Näsby 4:262	2016-09-30	Synpunkt
24. Fastighetsägare till Näsby 4:267	2016-09-24	Synpunkt
25. Fastighetsägare Näsby 4:370	2016-09-21	Synpunkt
26. Fastighetsägare till Näsby 4:389	2016-09-29	Synpunkt
27. Fastighetsägare till Näsby 4:390	2016-09-30	Synpunkt
28. Fastighetsägare till Näsby 4:391	2016-09-21	Synpunkt
29. Fastighetsägare till Näsby 4:392	2016-09-29	Synpunkt
30. Fastighetsägare till Näsby 4:399	2016-09-30	Synpunkt
31. Fastighetsägare till Näsby 4:399	2016-09-30 och 2016-10- 01	Synpunkt
32. Ombud för fastighetsägare till Näsby 4:400	2016-09-30	Synpunkt
33. Fastighetsägare till Näsby 4:407	2016-08-08	Synpunkt
34. Fastighetsägare till Näsby 4:439	2016-09-30	Synpunkt
35. Fastighetsägare till Näsby 4:452	2016-10-01	Synpunkt



<b>36.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:825	2016-07-07	<i>Synpunkt</i>
<b>37.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:1211	2016-09-25	<i>Synpunkt</i>
<b>38.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:1419	2016-09-29	<i>Synpunkt</i>
<b>39.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:1441	2016-09-30	<i>Synpunkt</i>
<b>40.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:1453	2016-06-13	<i>Synpunkt</i>
<b>41.</b> Fastighetsägare till Näsby 4:1587	2016-09-11	<i>Synpunkt</i>
<b>42.</b> Fastighetsägare till Näsby 94:21	2016-09-30	<i>Synpunkt</i>
<b>43.</b> Fastighetsägare till Näsby 94:15	2016-09-29	<i>Synpunkt</i>
<b>44.</b> Boende i Kumla 3:1093	2016-09-30	
<b>45.</b> Fastighetsägare till Skälsätraängen 10	2016-08-23	<i>Synpunkt</i>

## ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Svar till inkomna yttranden har sammanställts i gemensamma svar kategoriserade enligt nedan.

- *Förfarande*
- *Ansvars- och rollfördelning samt ärendegång*
- *Samråd och granskning*
- *Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen*
- *Avvägning mellan allmänna och enskilda intressent*
- *Miljö- och klimatmål*
- *Ny bebyggelse*
- *Service*
- *Gestaltning inom planområdet*
- *Drift och skötsel*
- *Trafik*
- *Buller*
- *Dagvatten och avrinning*
- *Geoteknik och föroreningar*
- *Byggtider och störningar*
- *Övrigt*

### **Förfarande:**

Aktuell detaljplan tas fram med s.k. normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse efter 2 maj 2011, men före 1 januari 2015.

Det normala planförfarande överensstämmer i omfattning med det förfarande som i Plan- och bygglagen, i dess lydelse efter första 1 januari 2015, benämns utökat förfarande.

Enligt denna lydelse av PBL ska kommunen hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det under granskningstiden som ska vara minst tre veckor. Kommunen har haft granskningshandlingarna tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida under perioden 14 juni – 30 september 2016. Utöver detta har granskningen kungjorts genom annons i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter. Förslaget samt information kring granskningstid har även annonserats på publika platser i och omkring området. Ett öppet hus hölls den 5e september i Kumla skola.

Kommunen bedömer att planförslaget uppfyller kriterierna för ett normalt förfarande.

### **Ansvarsfördelning, rollfördelning och ärendegång:**

Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Kommunen bedömer vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar samt övriga underlag.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till varje enskild plats förutsättningar och de övergripande kommunala målen rörande bland annat bostadsförsörjningen.

För att kunna initiera en byggprocess krävs det att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggherrar vars uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget.

Alla projekt som bedrivs i kommunen sker genom dessa samarbeten där man arbetat tillsammans för att tillskapa projekt med god kvalitet. Förslag som redovisas är aldrig en ren byggherreprodukt. Det är av stor vikt att det som föreslås har en tydlig förankring i Tyresös övergripande visioner och att det som byggs följs upp ur kvalitetssynpunkt. Det är i alla uppdrag politikerna som slutgiltigen tar ställning till de projekt som redovisas.

Det är i Plan- och bygglagen tydligt angivet vad som kan regleras inom ramarna för detaljplanen. I Tyresö arbetar stadsbyggnadsförvaltningen i alla nya detaljplaner även med ett kvalitetsprogram som ligger med som en avtalsbilaga till exploateringsavtalet som skrivs med byggherrarna. I detta avtal ställer kommunen hårda krav på gestaltningen och genomförandet av bebyggelsen vilket följs upp kontinuerligt under byggskedet. Detta är inte ett lagkrav och ser annorlunda ut i olika kommuner.

### **Samråd och granskning:**

Kommunen är medveten om missnöjet kring samrådsprocessen. Där många upplevde att det var dåligt med information samt att samrådstiden var alldeles för kort och låg förlagd över sommaren. Vi beklagar detta.

Under våren 2016 har förvaltningen annonserat i lokaltidning samt inför granskningen satt upp informationsplakat i och omkring planområdet för att uppmärksamma medborgare kring vad som händer i projektet. Att granskningstiden återigen inföll under sommarmånaderna har inte varit ett medvetet ställningstagande. Med anledning av detta förlängdes granskningstiden från det lagstaddade 3 veckorna till en period om 17 veckor. Ett större utskick än den formella sakägarkretsen vilket fick utskicket inför samråd har delgivits handlingar i granskningskedet. Med anledning av att det första utskicket inte nådde alla, gjordes ytterligare ett utskick till alla berörda.

Det öppna huset i Kumla skola den 5 september hölls i den form det gjordes med avsikt att ha möjlighet att ha en personlig dialog med så många som möjligt. Att tiden för mötet upplevdes som knapp beklagas av oss som var med. Utöver det öppna huset har även privata hembesök förekommit.

Samrådsmöten och granskningsmöten är inget politiskt forum utan ett tillfälle för medborgare att ha en dialog med kommunen kring planförslaget. Med anledning av detta är det inte vanligt att politiker deltar på dessa möten. Medborgare är välkomna att ta direkt kontakt med politiker. Kontaktuppgifter finns att hitta på kommunens hemsida.

### **Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen:**

Att det finns tillräckligt med bostäder i en allt mer pressad bostadssituation är ett allmänt intresse och det är kommunernas ansvar att tillgodose detta behov. Bostadsbristen ställer därmed krav på kommunerna att tillhandahålla möjlighet att uppföra fler bostäder. I Tyresö kommun finns både behov och politisk ambition att skapa förutsättningar för ny bebyggelse i blandade upplåtelseformer. Kommunen har

ett tydligt direktiv från verksamma politiker i Tyresö att ge möjlighet till upprättande av 300 nya bostäder/år.

En översiktsplan är ett vägledande styrdokument och därtill inte juridiskt bindande. Det som står i översiktsplanen är en riktlinje för kommunens utveckling och är ett dokument som uppdateras vid behov.

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan med en tidshorisont som sträcker sig till 2035. Översiktsplanen har varit ute på granskning och förväntas antas under våren 2017.

I förslaget till översiktsplan anges följande riktlinjer för utveckling av bostäder i Trollbäcken.

*Kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att:*

- *Aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik och i de områden du kan se på kartan på nästa sida.*
- *Skapa ett större och mer varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.*
- *Förtäta Vendelsövägen som en småstadsgata med bebyggelse på båda sidor – med lokaler i bottenvåningar för att berika gatulivet och ge plats för en bra servicemix.*

Innan 2011 var kommunen enl PBL ålagd att upprätta ett program för utveckling av ett område som inte har stöd i aktuell översiktsplan. Dock har ett stöd i översiktsplanen aldrig varit en lagstadgad förutsättning för en detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar dock med ett program för Trollbäckens centrumutveckling som skall redogöra för en strategi för utvecklingen i området. Inom programmet skall områdets förändringsbehov på kort och lång sikt hanteras samt underbyggas av erforderliga undersökningar.

### **Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen:**

Vid varje detaljplanprövning görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen gör vid prövning en bedömning om de konsekvenser som förväntas uppkomma i och med genomförandet av planen kan anses rimliga. Vid bedömningen tar kommunen ställning till den förväntade positiva nyttan i och med det genomförda projektet i proportion till de förväntade upplevda (negativa) konsekvenserna.

Sett till kommunens bostadsförsörjningsansvar och det stora antal bostäder som behöver produceras de kommande åren för att möta den mycket stora efterfrågan arbetar kommunen aktivt med att utveckla och förtäta befintliga platser i kommunens centrala lägen med god och nära tillgång till service, handel och kommunikationer. Eftersom förutsättningarna för området kring Södergården är mycket goda utifrån dessa aspekter är kommunens bedömning att en förtätning enligt detaljplaneförslaget är bra.

Från kommunens sida har vi förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. Men i detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.



Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska utgå. Värdeeffekterna ska istället prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.

Om kommunfullmäktige antar detaljplanen mot enskilda fastighetsägares vilja och om dessa berörda fastighetsägare tidigare under plansamråden har yttrat sig men inte fått sin vilja tillgodosedd har de rätt att överklaga detaljplanen. En rättslig prövning tar då vid där mark- och miljödomstolen som första instans prövar överklagandet. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen, men i dessa fall krävs att överdomstolen fattar beslut om prövningsställstånd, för att detta överklagande skall prövas. Det är alltså domstolen som slutligen avgör vad som är skäligt och vad som bör tålas vid ett överklagande.

### **Miljö- och klimatmål**

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan utnyttjas.

Ur ett miljöperspektiv ses det som positivt för området att den bensinmack som finns inom området idag ersätts med icke störande verksamheter i form av t.ex. restauranger och bostäder.

Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken:

*En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatsfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter.*

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I miljöbalken 6 kap 1 § går det att läsa följande:

*1 § En miljökonsekvensbeskrivning skall ingå i en ansökan om tillstånd att anlägga, driva eller ändra verksamheter enligt 9, 11 eller 12 kap. eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av*

*bestämmelser i dessa kapitel. En sådan beskrivning skall finnas även vid tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. samt i en ansökan om tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.*

I miljöbalkens 9, 11 och 12 kapitel berörs följande verksamheter:

- Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
- Vattenverksamhet
- Jordbruk och annan verksamhet

Utifrån dessa lagrum anser kommunen att den användning som detaljplanen syftar till, dvs. bostäder och icke störande verksamheter med tillhörande parkeringsgarage, inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Det finns därmed inget behov av att upprätta en miljöbedömning.

Från kommunens sida förstår vi att vissa anser att det är onödigt att riva ”fullt fungerande hus” men det är viktigt att komma ihåg att en miljövinst i form av ett betydligt mer effektivt markutnyttjande uppkommer i och med den nya detaljplanen. I kommunens översiktsplanering ingår att se till var och hur kommunen på bästa sätt kan förtätas, sett till befintlig infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, ledningar och andra tekniska försörjningssystem. Det är således mycket mer resurseffektivt att förtäta inom ett redan utbyggt och anslutet område än att ta oexploaterad mark i anspråk vid utbyggnad.

Kommunen ställer inga energikrav på projektet. Vissa utvecklingsområden inom Tyresö har en miljöprofil med direktiv kring att energieffektiva lösningar och energiförbrukning skall behandlas under detaljplaneringen. Detaljplanen för bostäder vid Södergården är inte ett av dessa planer.

Kommunen arbetar dock med begreppet grön design inom projektet liksom i alla projekt. Detta innebär att byggherren åläggs ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet. Detta regleras i Kvalitetsprogrammet. Dessa krav har kompletterats samt sammanställts i en checklista i slutet av kvalitetsprogrammet inför antagandet av planen.

### **Ny bebyggelse:**

Kommunen har som uttalat mål att erbjuda ett blandat bestånd av upplåtelseformer i alla kommundelar, dvs. äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter. I aktuell detaljplans närområde saknas denna typ av bebyggelse med bostadsrätter vilket med anledning av detta ses som ett värdefullt tillskott. Detaljplanen reglerar varken lägenhetssammansättning eller upplåtelseform.

Inför antagandet har den nya bebyggelsen justerats så att den inte ligger närmare än 4 m från fastighetsgräns i anslutning till privatägd mark. Vid framtagandet av nya planer finns inget lagkrav på ett minimum mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns. Avståndet mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns mot fastighet 4:1126 har utökats med 3,5 meter.

Att de höjder som redovisades på plankarta under samrådet var felaktiga i relation till de våningsantal som redovisades beklagas. Mellan samråd och granskning utfördes en justering av våningsantal och höjder. Våningstalet sänktes från fem till fyra våningar. Att bebyggelsen ska utföras med sadeltak är ett politiskt direktiv med anledning av de

många synpunkter som inkom på bebyggelsens gestaltning under samrådet. Sadeltaken syftar till att passa bättre in i den befintliga miljön med dess karaktär. Detaljplanen medger inte att det får inredas lägenheter under sadeltaket. Dock medges förvaringsutrymme samt teknikutrymmen. De höjder som framgår ur detaljplanekartan är den högsta tillåtna nockhöjden angiven i meter. Denna höjd är byggnadens totala höjd från mark till nock och inte angivet i markhöjd över nollplanet.

Byggnadstekniska frågor regleras inte i detaljplanen utan hanteras i avtal mellan kommunen och byggherrar. I detta fall i exploateringsavtalen och kvalitetsprogrammet.

Att antalet lägenheter mellan samråd och granskning har ökat i antal trots att våningstalet ändrats beror på att storleksfördelningen har justerats så att det till granskningen föreslagits procentuellt ett större antal 1 rok än till samrådet. Lägenhetsantalet kan komma att justeras inför genomförandet. Däremot kan inte byggnadernas totala bruttoarea justeras till en större area än vad som regleras i plankartan. Om lägenhetsantalet ändras inför genomförandet så måste även antalet parkeringsplatser och cykelplatser justeras i förhållande till de nya antalet lägenheter.

Gårdarna möter befintliga fastigheter i nivå med dessa för att inget dagvatten skall ansamlas på angränsande fastigheter, utan kunna rinna fritt till lågpunkterna som ligger lokalt inne på de två gårdarna till den nya bebyggelsen. Där bebyggelsen öppnas upp med innergårdar mot befintlig bebyggelse utformas dessa så att det finns en vegetation mellan innergård och villabebyggelse för att dessa ska skiljas visuellt åt. Mellan ny bebyggelse och fastighet 4:1125 uppförs ett plank, detta möjliggörs i plankartan men säkerställs i kvalitetsprogrammet.

En solstudie har tagits fram och finns bifogad i ett kvalitetsprogram. Solstudien är kontrollerad av projektgruppen och det material som redovisas är korrekt utifrån den nya bebyggelse samt den befintliga med dess läge i topografin.

### **Service:**

Inom och i anslutning till planområdet finns idag ett flertal populära restauranger, som under framförallt lunchtid är välbesökta. Det är kommunens förhoppning och ambition att genom föreslagen detaljplan möjliggöra centrumfunktioner i bottenvåningen mot Vendelsövägen samt i viss utsträckning även Kärrvägen och Slättvägen. De lokaler för centrumfunktioner som avses i planen är till för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler.

Huruvida aktuella verksamhetsutövare avser att fortsätta med sin verksamhet är inte något som kommunen kan styra. Det är inte kommunens ambition att tillskapa ett nytt centrum som konkurrerar med handeln vid Trollbäckens centrum.

Kommunen har inte för avsikt att förlägga ett äldreboende i anslutning till Södergården. Utredningarna kring ett nytt äldreboende startade i Mars 2012 då Miljö- och samhällsutskottet gav dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ett nytt äldreboende i Fornuddsparken. I uppdraget tittade man på möjligheterna att utveckla fastigheten där gruppboendet Ängsgården idag ligger samt även utöka den byggbara ytan nordväst om Ängsgården. En lämplig placering då det i Trollbäcken råder brist på ytor för detta ändamål då de

markområden som inte är bebyggda är utpekade som grönytor eller har inte den storlek som krävs för att kunna tillmötesgå önskemålet

I maj 2012 togs ett beslut i kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott att kommunen ställde sig positiva till en utveckling av bostäder och verksamheter i området vid Södergården. De berörda fastigheterna var då 4:1159, 4:311 och 4:314. Det var då inte aktuellt att bygga ett äldreboende i detta läge då denna process redan inletts på annan placering.

Under tiden detaljplanen för ett äldreboende i Fornuddsparken bedrevs så fick förvaltningen i uppdrag att ta fram en skolutredning. I denna utredning som presenterades i december 2014 ingick det i utredningsarbetet att ta ett större grepp kring situationen avseende skola, förskola och äldreomsorg. I förslaget föreslogs att ett äldreboende skulle lokaliseras inom delar av den fastighet där Fornuddsskolan idag är belägen varvid en ny skola föreslogs i Fornuddsparkens norra del. Denna utredning resulterade i att Samhällsbyggnadsförvaltningen den 11 mars 2015 fick i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden.

### **Gestaltning inom planområdet:**

Inför detaljplanens granskningskede har ett kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggherre. Detta görs för att säkerställa att kvaliteter och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammet styrs till exempel fasadernas kulör, hur cykelparkeringar ska utformas och gårdens gestaltning. Kvalitetsprogrammet styr inte detaljfrågor så som växtval eller precis utformning, utan reglerar endast det som anses vara viktigast för den specifika planen utifrån det som framkommit från utredningar samt yttranden. En detaljerad projektering kommer att utföras av bebyggelse samt gårdar inom genomförandet av planen.

Inför antagandet har uppdaterade sektioner tagits fram mellan närmast angränsande fastigheter och ny bebyggelse. En bestämmelse har införts som medger att plank uppförs som visuellt skydd mellan ny bebyggelse och befintliga fastigheter inom den nya planen.

De torgytor som planeras i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att planläggas som allmän platsmark. Kommunens förhoppning är att torgytorna ska användas för verksamheter som bidrar till en mer levande gatumiljö och som uppmuntrar till vistelse inom området.

Torgytorna ges en gemensam gestaltning så att de tolkas som en helhet trots att ytorna delas av Vendelsövägen. De utformas enkelt och överskådligt så att man kan röra sig fritt men med mer skyddade sittplatser.

Gällande gaturummens bredd är dessa framtagna med utgångspunkt i den trafikutredning som gjorts för att ta höjd för de trafikslag som skall inrymmas. De är också dimensionerade för att samspela med skalan på den nya bebyggelsen.

För mer information kring gestaltningen hänvisas till kvalitetsprogrammet.



### **Drift och skötsel:**

Kommunens Tekniska kontor, miljö- och trafikavdelning ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, vilket inom detaljplanen innebär lokalgator och torgytor. Snöröjning är beaktat inom ramarna för förslaget så tillvida att körbanor och gång- och cykelbanor är anpassade i storlek efter de snöröjningsfordon som används. Torgytor är utformade så att dessa möjliggör för mindre snöupplag. För vidare synpunkter om snöröjning och skötsel inom kommunal mark hänvisas till Tekniska kontoret. För drift och skötsel inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### **Trafik:**

En trafikanalys som ligger till grund för planförslaget har tagits fram. Underlaget till trafikplanen utgörs av bland annat trafikmätningar i och i anslutning till området vid Södergården. I dagsläget belastas Vendelsövägen av cirka 4 200 trafikrörelser per dygn och Kärrvägen med cirka 4 200 fordon/dygn. Den föreslagna, tillkommande bebyggelsen inom Södergården beräknas ge upphov till en ökning om cirka 560 fordon/dygn. Dessa bilar beräknas fördela sig på de tre tillfartsvägarna och ge upphov till cirka 185 fordon/dygn på respektive tillfart vilket enligt utredningen inte bedöms påverka nuvarande trafiksituation nämnvärt.

Trafikrörelsen, om 560 fordon/dygn, är baserat på ett alstringstal vilket redogör för antalet genererade trafikrörelser per dygn och lägenhet som ett bostadsområde beräknas medföra. I Södergården har detta tal beräknats vara 2,5 vilket motsvarar alstringstal för en mindre tätort med ett relativt högt alstringstal dvs trafikrörelser på gatorna enligt Trafikverkets alstringsverktyg. Alstringstalet är inte direkt kopplat till p-talet utan beräknas utifrån detta men anpassas även till förutsättningar för området, bl.a. läge, storlek på lägenheterna, närhet till kollektivtrafik. Det är alltså ett genomsnittsvärde för hela den nya bebyggelsen.

Gällande den upplevda trängsel samt säkerhet kring Kumla skola och vidare ut mot Alléplan samt trafiksituationen längs Kärrvägen arbetar Stadsbyggnadsförvaltningen med att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken där dessa frågor kommer att hanteras vidare för att hitta en långsiktig hållbar planering för hela området. Inom programmet för Trollbäckens centrumutveckling pågår en övergripande trafikutredning för området.

Parallellt med detta arbetar kommunen med att förverkliga den framtagna cykelplanen där ett genomgående gång- och cykelstråk planeras längs Vendelsövägens stäckning norrut mot Alléplan.

Inom detaljplanen för bostäder vid Södergården ser kommunen över och ger förslag till förbättrade gång- och cykelbanor inom och intill planområdet. Kommunen säkerställer även framkomlighet för kollektivtrafik genom planområdet.

Då området idag är otryggt och otydligt gällande trafiksituationen med diffusa övergångar mellan gata och omkringliggande mark ser kommunen en stor förbättringspotential inom trafiksäkerheten. Genom en satsning på gång- och cykelbanor inom och kring området ser kommunen möjligheten till en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för fotgängare och cyklister. De smala lokalgatorna breddas till förmån för gångbanor och ger fotgängare i områden en möjlighet att passera utan att behöva röra sig bland biltrafiken.

Det är en uttalad ambition och strategi att arbeta med låga parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) och snabba och gena cykel- och gångvägar som förbinder målpunkter. Ett lågt antal parkeringsplatser främjar kollektivtrafiken vilket även bidrar till minskad klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Utifrån detta är det därför viktigt att föreslagna åtgärder för att främja kollektiva färdmedel och gång- och cykeltrafik följs upp. Detta innebär bland annat en god kommunikation med Nobina för att anpassa busslinjer till det ökade antalet resenärer samt utbyggnad av gång- och cykelvägar. Nobina gör regelbundna mätningar över antal resande över dagen från respektive hållplats. Deras ambition är att inga resenärer skall nekas plats på grund av utrymmesbrist. Kommunen ansvarar inte för linjedragning samt turtäthet, men ansvarar för att möjliggöra framkomlighet samt hållplatslägen för kollektivtrafiken.

Parkeringen för de nya bostäderna löses inom kvartersmark i de underjordiska parkeringsgaragen som föreslås och möjliggörs i detaljplanen. Att parkeringsbehovet för användningen ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på exploitören. En parkeringslösning inom andra områden är således inte aktuell. Parkeringen skall tillgodose boendeparkering inklusive besökande till boende. Besöksparkering samt parkering avsatt för bilpool anordnas inom kvartersmark.

Kommunen kräver att exploitörerna arbetar med bilpolslösningar. Om detta inte uppfylls skall en p-norm om 0,8 för 2 rok och större uppnås. Garagens nås från Klockvägen för det östra kvarteret respektive Slättvägen för det västra kvarteret.

I dagsläget planeras inga utökade parkeringsförbud på lokalgator i anslutning till detaljplanområdet. Kommunen ser däremot på kort sikt över en lösning där kommunägd mark i anslutning till planområdet kan användas för besöksparkering till verksamheter. I samband med en ökad förtätning i anslutning till Södergården samt långsgående Vendelsövägen avser kommunen se över parkeringsbehovet för att möjliggöra och säkerställa tillräcklig besöksparkering för de nya områdena som byggs. Ett helhetsgrepp kommer att behöva tas här i samband med att man tittar på en lösning för de idag underdimensionerade lokalgatorna inom området.

Parkeringsfickor för korttidsparkering för besökande till verksamheter uppförs längs Kärrvägen och längs Slättvägen. Längs Kärrvägen förläggs en lastzon, samt handikapparkering för besökande till verksamheter. En lastzon för verksamheter i det Östra kvarteret förläggs längs Vendelsövägen.

### **Buller:**

En bullerutredning som redovisar trafikgenererat buller och eventuella konsekvenser på kommande bebyggelse har tagits fram till samrådet. I denna konstateras att bostäder med god ljudnivå kan byggas.

Inför antagandet har utredningen kompletterats med en utredning kring bullernivåer mot befintliga bostäder på andra sidan Kärrvägen. Utredningen konstaterar att de nya byggnaderna inte i sig innebär ökat buller vid nuvarande bostäder. De maximala bullernivåerna vid nuvarande bostäder påverkas inte och påverkan på/minskningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar < 1 dB(A).

Kommunen ålägger inte byggherrarna att utreda och/eller redovisa emitterat buller som uppkommer som en konsekvens av att fler människor vistas/ bor på platsen.

Eftersom det utpekade planområdet är en centralt belägen plats i ett tätbebyggt område emitteras ljud som en naturlig konsekvens av det liv och den rörelse som normalt finns i och genereras av de som bor i området.

### **Dagvatten och avrinning:**

En grundvattenutredning samt dagvattenutredning har tagits fram för att klargöra förutsättningar för samt hanteringen av dagvatten inom planområdet.

För att ge upphov till en tillfredsställande dagvattenhantering kräver kommunen att respektive byggherre redovisar hanteringen av dagvatten inom fastigheterna. Dagvattenutredningen finns att tillgå i sin helhet på kommunens hemsida under granskningskedet.

Den nya bebyggelsen förses med gårdar som till stor del är gröna eller har ett ytskikt som släpper igenom dagvatten för att skapa jämnare flöden ut från kvarteren. Detta regleras i plankartan genom en bestämmelse som säger att minst 80% av marken märkt med n<sub>1</sub> skall utföras genomsläpplig. Vid stora regnmängder leds vatten till lågpartier på gården, i kvalitetsprogrammet benämnda torrdammar, vilka kan ta emot och fördröja en större mängd vatten. Dessa torrdammar breddar i de fall det är nödvändigt till det kommunala ledningssystemet. Då gårdarna ligger i nivå med anslutande fastigheter kommer det dagvatten som landar på angränsande fastigheter vid stora regnolymer även ledas till dessa torrdammar. Anläggandet av de nya kvarteren förväntas därmed inte ha någon negativ påverkan på angränsande fastigheter avseende dagvatten.

Grundvattennivån inom området ligger nära marknivån och vid anläggandet av garage i källarplan kan grundvattennivån komma att behöva sänkas temporärt. För att undvika permanent avsänkning av vatten samt förebygga risken för läckor i garage kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning.

I exploateringsavtalet åläggs byggherren att inför schakt för garage och under byggskedet upprätta ett egenkontrollprogram med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde för att kontrollera och säkerställa att en temporär grundvattensänkning inte får några konsekvenser på befintlig bebyggelse.

Exploatörer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

Om grundvattensänkningen ska vara permanent eller om den temporära sänkningen bedöms som skadlig krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen. Tillsyn över vattenverksamheten utövas av länsstyrelsen.

### **Geoteknik och föroreningar:**

Kommunen är medveten om att det i anslutning till planområdet (men inte inom det) tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen. För att undvika att negativa konsekvenser avseende vibration uppkommer kommer byggtrafiken ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem. Detta regleras i det exploateringsavtal som kommunen skriver

med exploatören. Exploatörerna är även ålagda att besiktiga närliggande byggnader och andra konstruktioner innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. De skall även utföra vibrationsmätning under pågående vibrationsalstrande arbete. Ovanstående punkter regleras i exploateringsavtalet.

En geoteknisk utredning för Kärrvägen är tänkt att tas fram inom arbetet med program för Trollbäckens centrumutveckling vilket är påbörjat hösten 2016. En översyn av behovet för utbredning av den geotekniska utredningen kommer att göras under hösten 2016 och första kvartalet 2017.

Inför granskningen togs en geoteknisk utredning fram för respektive kvarter med syftet att klarlägga förutsättningarna gällande markens stabilitet och den kommande exploaterings inverkan på marken. Dessa visar på att ingen skredrisk förekommer inom området. Den geotekniska utredning som är gjord visar på en potentiellt svagt överkonsoliderad lera som i samband med en eventuell utskiftning av lera kan möjliggöra en ytlig grundläggning. Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husobjekt. Vid större punktlastar på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuell. Nerschaktning av konstruktionen till fastare lager kan även vara ett alternativ.

Inför antagande har sakkunnig konsult kompletterat rapporten med förtydliganden kring frågor ställda från SGI avseende markförhållande på platsen. Inför bygget kommer kompletterande utredningar att utföras för att säkerställa att bygget kan utföras på erforderligt sätt utan risk för skada.

Byggherren har tagit fram en utredning avseende markföroreningar inom fastigheten där Shellmacken idag finns belägen. Utredningen bedömer att påträffad förorening i jord är begränsad i både horisontal- och vertikalled. Analyser av grundvatten nedströms uppvisar endast spår av petroleumprodukt vilket tyder på att eventuell spridning från macken är begränsad. Exploatörer ansvarar för en vidare undersökning av marken samt sanering eller deponering av förorenade massor. Detta regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatör och utförs i samband med bygglovgivning. Ingen kompletterande utredning är initierad i detta skede men byggherrar är informerade om de yttrande som inkommit och ett ställningstagande gjort att undersöka detta inför byggstart.

### **Byggtider och störningar:**

Gällande eventuella störningar under en byggnation är detta något som styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen.

Exploatörer är skyldiga att ta fram en riskanalys avseende vibrationer inför byggnation samt bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har om så sker rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare upp för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.



Byggherrarna har vid byggandet att förhålla sig till gällande praxis i byggbranschen samt svensk lagstiftning, med tillhörande förordningar och föreskrifter. Tyresö kommun har inte för avsikt att ställa andra krav än vad som gäller enligt svensk lagstiftning, eller ikläda sig ansvar som enligt lagstiftningen åvilar byggherren.

Byggherrarna åläggs via exploateringsavtalet att innan byggstart upprätta en riskanalys för byggtrafik. Riskanalysen ska innehålla rekommenderade åtgärder för att minimera risken för att skador uppkommer på egendom och människor till följd av den byggtrafik som exploateringen genererar. Riskanalysen skall redovisas för kommunen innan byggstart. Eventuella åtgärder som berör kommunala gator eller andra allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen innan de vidtas.

### **Övrigt:**

Befintliga villaservitut inom planområdet redovisas inte på plankartan. Kommunen och exploitörerna kommer att inte ansöka hos lantmäterimyndigheten om att dessa ska upphävas. Vid planeringen har hänsyn tagits till det befintliga servitutet för vatten- och avloppsledningar som finns till förmån 4:1125. Kvartersmarken för bostäder har utformats så att eventuell tillsyn och fortlevnad av dessa ledningar säkerställs.

## **INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR**

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **1. Polismyndigheten**

Polismyndigheten genom kommunpolis har ej någon erinran på de detaljplaner som presenterats i:

2015KSM0291  
(Polismyndigheten A187.782/2016)

2016/KSM1057 214  
(Polismyndigheten 267.706/2016)

2015KSM07009  
(Polismyndigheten 264.192/2016)

#### **2. Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) lämnar följande yttrande efter remiss från Tyresö kommuns stadsbyggnadsförvaltning.

#### **Yttrandet grundar sig på följande handlingar:**

1. Planbeskrivning (granskningshandling), daterad maj 2016.
2. Samrådsredogörelse, daterad maj 2016.
3. Kvalitetsprogram (granskningshandling), daterad 2016-05-05.
4. Detaljplan (granskningshandling), daterad maj 2016.

### Synpunkter

SBFF har inga nya synpunkter men vill tillägga följande förtydliganden till tidigare inlämnade synpunkter i samrådsskedet i och med kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen. Rubrikerna nedan följer rubriker från vårt yttrande i samrådsskedet.

### Tillgänglighet för räddningstjänsten

I och med att enkelsidiga lägenheter mot gård planeras måste uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stegar finnas inne på gården. Det bör planeras för detta redan nu i detaljplaneskedet. Om denna fråga tillses först i bygglovsskedet ser SBFF risk för konflikt med gårdsgestaltningen i övrigt.

### Brandvatten

Riktlinjerna avseende brandvattenförsörjning anger att det maximalt bör vara 150 meter mellan brandposter vilket medför att det mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och närmaste brandpost maximalt bör vara 75 meter. Enligt Boverkets byggregler det sedan vara maximalt 50 meter mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnaders angreppsvägar (entréer/trapphus). Sammanlagt medför det då att det maximalt bör vara 125 meter mellan byggnaders angreppsvägar och närmaste brandpost. I och med att brandposten är placerad i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen så bedöms brandvattenförsörjningen vara säkerställd för detaljplanområdet.

*Svar: Uppställningsplatser för bärbara stegar har beaktats under planarbetet och kommer att säkerställas i detaljprojekteringen under genomförandet.*

### 3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ej någon erinran på detaljplanen.

### 4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården i Tyresö kommun

#### Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Planbeskrivningens avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten beskriver Albysjön som recipient för området dagvatten. Albysjön är ingen vattenförekomst med miljö kvalitetsnorm. Det är däremot vattendraget Tyresån som rinner igenom sjön. Det bör nämnas att Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2021.
2. Planbeskrivningens text om dagvatten bör kompletteras med att planområdets avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån.
3. Förbundet anser att det krävs en kompletterande mark- och grundvattenundersökning på fastigheten Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter. Tidigare undersökningar vad gäller restföreningar efter läckage

har avgränsat föroreningen. Utförd undersökning 2015 bedöms otillräckligt både vad gäller antal provpunkter och djup. Förbundet anser att det finns en risk för föroreningar efter t.ex. oljeavskiljare, cisterner med tillhörande rörledningar.

4. En översiktlig markundersökning ska genomföras på fastigheten Näsby 4:396 eftersom den angränsar till fastigheten Näsby 4:431 där tidigare en verksamhet med drivmedel har funnits enligt länsstyrelsens databas EBH-stödet.

5. Förbundet anser att detaljplanen inte bör antas innan kompletterande markundersökning har utförts och bedömning om eventuell föreningsituation och åtgärdsbehovet har genomförts. Eventuella byggnader som rivs på fastigheten Näsby 4:1159 samt marken under dessa ska undersökas med avseende på föroreningar och vid behov omhändertas i enlighet med gällande lagstiftning. Detsamma gäller om föroreningar hittas på andra fastigheter inom planområdet

(...)

#### **Bedömning:**

##### *Dagvatten*

På sidan 10, avsnitt "Miljö kvalitetsnormer - vatten", står det att Albysjön är recipient för områdets vatten.

Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen miljö kvalitetsnorm. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn "Näringsämnen", dvs. övergödning med kväve och fosfor, har en måttlig status.

Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning samt för organiska miljöföroreningar.

##### *Förorenad mark*

Osäkerheter i de översiktliga markundersökningarna i Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter kräver enligt förbundet en kompletterande markundersökning. Kompletterande undersökning krävs med fler provpunkter samt i djupled på Näsby 4:1159 samt omgivande fastigheter där första undersökningar bedöms otillräckliga.

På följande fastigheter inom planområdet bedömer förbundet att det också ska genomföras en översiktlig markundersökning: Näsby 4:431 och 4:396. Detta för att identifiera möjliga föroreningar. På fastigheten Näsby 4:431 finns misstankar om förorening enligt länsstyrelsens databas EBH-stödet pga. tidigare drivmedelverksamhet. Förorening kan ha spridit sig till närliggande fastigheter, t.ex. Näsby 4:396.

I planbeskrivning föreslås ytterligare provtagning i samband med rivning av drivmedelstationen på Näsby 4:1159, förbundet bedömer att den är nödvändig.

Förbundet vill gärna få del av provtagningsplaner inför undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter.

Eventuell marksanering är ett anmälningsärende enligt miljöbalken som ska anmälas till förbundet.

*Svar: Korrigeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande miljö kvalitetsnormer för Tyresån samt att planområdets avrinningsområde är Långsjön.*

*Kompletterande mark- och grundvattenundersökningar kommer att utföras under genomförandet inför byggnation.*

*I exploateringsavtalen regleras att "Exploatören ansvarar för undersökningar, arbeten och kostnader för att sanera marken inom egna ägda fastigheter i den omfattning som krävs för att fastigheten ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen".*

## 5. Synpunkt från trafikförvaltningen

Tyresö kommun har översänt rubricerad detaljplan till Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

### Trafikförvaltningens synpunkter

- Åtgärder på busshållplatser eller med påverkan på bussens framkomlighet bör utföras i enlighet med RiBuss-16.

*Svar: Handlingarna följer i stort Ribuss-16. De punkter där detta frångås är följande.*

- **Placeringen av regnskyddet för västgående busstrafik.**  
*Utrymmet bör vara 2 meter mellan regnskydd och kantsten. I planen är detta avstånd begränsat till 1,5 meter. Dock klaras ett minimått om 1 m mellan regnskydd och kantsten. Avståndet är satt till 1,5 meter med hänsyn taget till utrymmeskrav för att inrymma inte bara ett regnskydd med sittplats utan även träd, cykelbana och gångbana. Det är ett medvetet ställningstagande.*
- *Regnskydd behövs om 20 passagerare per vardagsdygn stiger på enligt Ribuss. Idag har hållplatsen i östlig färdriktning inget regnskydd, här planeras inte heller något nytt.*
- *Vidare riktlinjer från Ribuss-16 bevakas i vidare projektering.*

## 6. Synpunkt från Statens Geologiska Institut

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



Syftet med detaljplanen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan.

#### Underlag:

1. Planbeskrivning upprättad av Tyresö kommun i maj 2016 med Dnr 2012 KSM 0101.214
2. Plankarta upprättad av Tyresö kommun i maj 2016
3. ”PM Geoteknik För planerad anläggning av flerbostadshus, Södergården, Näsby 4:311 m fl” samt Södergården, Näsby 4:394-396, Tyresö” upprättad av WSP 2016-01-29
4. ”Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Södergården, Tyresö”. Upprättad av WSP 2015-11-06
5. Samrådsredogörelse, maj 2016, Dnr 2012 KSM 0101.214
6. SGU:s jordartskarta

#### SGI:s synpunkter

SGI lämnade yttrande över samrådshandlingen (yttrande daterat 2015-06-17 med dnr som ovan) och påpekade att det i planbeskrivningen saknades underlag avseende vad bedömning av områdets stabilitet hade baserats på. Vidare påtalade vi att eventuella risker för ytliga bergras/blocknedfall bör klarläggas i planskedet.

Enligt [6] utgörs jordlagren i området varierande av lera, sand och berg i dagen. Jordlagren bedöms enligt [3] variera kraftigt inom området, trots detta har endast ett fåtal sonderingar utförts. Den generella bedömningen som konsulten gör av jordlagerföljden är dock att jordlagren utgörs av lös lera, alt. Fyllning ovan lera, som underlagras av sand och silt. **Bedömning av överensstämmelse med [6] har inte utförts. Uppritade sonderingsresultat från 15W01 och 15W02 redovisas inte [4], varför det inte framgår om sanden centralt i planområdet underlagras av lera eller ej.**

I [1] och [3] görs bedömningen att det ej förekommer skredrisk inom planområdet. Detta antagande grundar sig i bedömningen att närliggande slänter till den planerade anläggningen är flackare än 1:10 och därför inte behöver tas i någon vidare beaktning avseende skred (stabilitet). Vi vill uppmärksamma på att vi inte instämmer i själva bedömningsgrunden till antagandet: för naturliga slänter i lermarker i lutning flackare än 1:10 brukar bedömningen göras att spontana skred inte inträffar. Observera dock att detta gäller för naturliga slänter. Så fort det finns en påverkan utifrån, kan stabilitetsförhållandena ändras. **Inom och i anslutning till ett exploateringsområde finns förutsättningar för påverkan utifrån, varför detta måste tas med i bedömningen av ett områdes stabilitet.**

Leran i området har en hållfasthet som inom vissa delar kan klassas som mycket låg. **Inga beräkningar, varken överslagsmässiga eller mer detaljerade, har redovisats och det har inte visats hur de förutsättningar som detaljplanen medger (uppfyllnader, belastning etc. inom delar av planområdet och ev. uppfyllnader/belastningar utanför planområdet etc.) påverkar områdets stabilitet och om dessa belastningar behöver begränsas.**

Det geotekniska underlaget [3,4] synes inte var framtaget för detaljplanen (med de begränsningar detta innebär), utan översiktligt för själva anläggandet av flerbostadshusen. **Kopplingen till detaljplanen är därför generellt otydlig och svår att följa (detsamma gäller redovisning av labresultat och sonderingar). Detta försvårar**

granskningen. Vissa av de utförda belastningsförsöken, CRS, ser tveksamma ut. Kvaliteten och tillförlitligheten av dessa har inte bedömts av konsulten i [4].

Planområdet är förvisso relativt flackt, men på grund av ovanstående kommentarer kan vi inte se att stabilitetsfrågan har behandlats på ett tillfredsställande sätt.

Vid beskrivning av detaljplanens handlingar på sid 4 i [1] framgår att en geoteknisk utredning avseende markstabilitet har utförts (WSP). Om detta är en separat rapport, utöver [3] och [4], som beskriver våra frågeställningar ovan behöver planhandlingarna kompletteras med denna. Om en mer utförlig bedömning av planrådets stabilitet ej har utförts i denna omnämnda rapport, bör planhandlingarna kompletteras med en sådan bedömning.

Av [5] framgår att kommunen själv gör bedömningen att det inom planområdet inte finns någon risk för ytliga bergras och/eller blocknedfall. Höjdskillnaderna inom och utanför planområdet anses vara så pass små att risken för detta kan uteslutas. Sett till de bilder som finns i [1] kan SGI inte göra någon annan bedömning än den kommunen presenterar. Det hade dock varit att föredra att kommunens bedömning hade stärkts med fotodokumentation.

Sammanfattningsvis ser SIG att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Vi rekommenderar att ovanstående kompletteringar och klarlägganden genomförs i planskedet.

**Svar:** xxx

- Fråga kring förtydliganden samt eventuell komplettering av konsulter skickad via byggherrar 161010

## 7. Synpunkt från Lantmäteriet

### Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att ändring av ovanstående detaljplan har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen överföra mark utlagd som kvartersmark och allmän plats mellan de i planen berörda fastigheterna.

### Fastighetsrättsliga frågor

Området för officialservitut för VA, till förmån för Näsby 4:1125, bör kontrolleras. Det ser ut som om utlagd kvartersmark för bebyggelse eventuellt är utlagd över ledningsutrymme för VA-ledningar. Detta område är beläget längst norrut i planen.

Under rubriken Fastighetsbildning skulle telefonnumret till Lantmäteriet kunna anges på motsvarande sätt som andra för andra aktörer. Växelnumret till Lantmäteriet är 0771-63 63 63.

### Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Nuvarande grundkarta är daterad 2016-04-18.



Eventuellt bör den smala remsa som ska överföras till kvartersmark, se fig. C och E på sid 28 i planbeskrivningen, förstoras på något sätt i plankartan. Det syns tydligt i planbeskrivningen, men inte så tydligt i plankarta.

Nuvarande fastighetsgränser syns inte så tydligt i plankartan, dessa bör förbättras. Fastighetsgränserna är inte heller röda på alla ställen där de skulle kunna vara röda. Det uppfattas att det är den tunna röda streckade linjen som utgör befintlig fastighetsgräns. Kan den göras lite tjockare och därmed lite mer synlig? Den borde också redovisas i teckenförklaringen. Röd fastighetsgräns borde även plankartan göras synlig på fastigheten Näsby 4:297 varifrån område (N) ska överföras med fastighetsreglering.  
Ställning har inte tagits till fastighetsföreteckningen.

*Svar: Vid upprättande av planförslaget har hänsyn tagits till det upplåtna utrymmet för ledningar till Näsby 4:1125. Varken byggrätt för ny bostadsbebyggelse eller transformatorstation inkräktar på det upplåtta utrymmet såsom det är redovisat på lantmäterimyndighetens förrättningskarta. Befintlig villabebyggelse inkräktar dock på utrymmet. Denna villa kommer att rivras när detaljplanen genomförs. Vid genomförandet måste hänsyn tas till ledningarna så att dess funktion säkerställs under hela byggtiden.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med telefonnumret till Lantmäteriet.*

*Grundkarta är ajourhållen inför antagandet.*

*Fastighetsgränser har förtydligats i plankartan.*

## 8. Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap av ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

### Bakgrund

Planområdet ligger i närheten av väg 260 – Gudöbroleden. Väg 260 är en primär långsväg och en viktig del i regionens transportsystem. Det finns idag en del trängsälproblematik under högtrafik på vägen. Trafikverket planerar inte några kapacitetshöjande åtgärder och det är inte heller lämpligt att öka kapaciteten för biltrafik på Gudöbroleden.

### Synpunkter

En bedömning av planens trafikallsträng och eventuella påverkan på berörda korsningspunkter med väg 260 har gjorts. Trafikverket anser att det antagande om trafikallsträng som gjorts verkar rimlig. För samtliga tillfarter till Gudöbroleden beräknas planen medföra en trafikökning på cirka 5%, dvs ca 185 fordon/dygn. Det är tänkbart att de flesta bilresor kommer att riktas mot norr och Alléplan.

Utredningen bedömer att de båda förbindelserna mot väg 260 – Gudöbroleden har bra kapacitet även om det tidvis kan uppstå mindre kösituationer. Trafikverket anser att planens effekter på trafikssituationen längs Gudöbroleden är acceptabla.

Trafikverket bedömer emellertid att ny bebyggelse vid Södergården tillsammans med övrig framtida bebyggelse med utfart till Gudöbroleden kan komma att påverka framkomligheten på leden negativt. Dessa effekter måste analyseras närmare i ett översiktligt perspektiv.

Trafikverket vill betona vikten av att goda förutsättningar skapas för kollektivt resande och gång- och cykeltrafik så att bilanvändningen kan minska. Utifrån ambitionen att minska bilanvändandet eftersträvar kommunen låga parkeringstal. Trafikverket anser att kommunen gjort en välavvägd bedömning.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

**Svar:**

*Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- *Trafik*

## Företag och intresseorganisationer

### 9. Synpunkt från boende Intresseorganisationen Södergårdens vänner

Om man ställer sig i Södergårdsbacken ovanför kyrkan och föreställer sig helheten av nuvarande och föreslagna bebyggelse, blir man fortfarande förskräckt. En väldig koloss vars massivitet förstärks av att den omfattar båda sidor av vägen ska ligga där nere och den har ingen rimlig arkitektonisk kontakt med kyrkan, villabebyggelsen eller platsens historiska roll som betesmark för Näsby gård, sannolikt från Vendeltid. Den underordnar sig ingenting, den bara pressar sig på.

Vi upprepar våra krav från samrådet:

- Inget i det nya ska vara över tre våningar.
- Alla tak ska vara brutna.
- Bebyggelse på båda sidor Vendelsövägen ifrågasätts.
- Vi menar allvar med att Alléplan och backen nedanför ICA antligen bör planeras som ett enhetligt småstadscentrum med insprängt boende. Kommunen har ansvar för detta, det går inte att varje gång frågan reses hänvisa till nuvarande ägarförhållanden.

Fortfarande gäller att det behövs arkitektoniska omtag för att anpassa det nya till det befintliga, inte bara ändrad färgsättning.

*Svar: Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- *Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen*
- *Ny bebyggelse*



- *Gestaltning inom planområdet*

## 10. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Vi är positiva till en måttfull förtätning av området bestående av Shells bensinstation och en kommunal ägd fastighet i enlighet med gällande översiktsplan 2008. Platsen är väl vald att förtäta. Den är redan ianspråkstagen och ligger nära kollektivtrafik till framför allt Gullmars-plan. För att upprätthålla en god medborgardialog och inte urholka de demokratiska spelreglerna bör inga nya detaljplaner för områden som inte är förenliga med kommunens gällande översiktsplan 2008 samrådats, granskas eller antas innan den nya översiktsplanen antagits.

Vi motsätter oss alla planer som tillsammans bidrar till en, enligt vår uppfattning, alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Varje enskilt projekt kan vara relevant i sig men tillsammans med alla övriga projekt genereras en alldeles för snabb befolkningstillväxt. Se bilaga befolkningstillväxt.

Det är märkligt att kommunledningen inte tar medborgardialogen på större allvar. De flesta (över 90st) närboende Tyresöbor som yttrat sig yrkar på att byggnaderna skall vara högst 3 våningar höga och att trafik- och parkeringsfrågorna måste lösas innan exploateringen påbörjas. Lägre hus ger kortare skuggor och mer solljus på marken (gator, torg och gårdar).

De anser vidare att en förändring av Trädgårdsstaden Trollbäcken till "stadsmässigt gaturum" inte är önskvärd. "Området kommer aldrig att få stadens fördelar utan bara dess nackdelar". Vi delar många Tyresöbors oro inför den planerade bebyggelsen och anser, som de, att en genomgripande planutredning bör utföras för hela området utefter Vendelsövägen mellan Södergården och Drevviken innan lösrykta detaljplaner presenteras. För att få en levande gatumiljö bör också möjligheten att förlägga biltrafiken under mark utredas. Det är ju olyckligt med ett nytt torg med korsande biltrafik. Ur medborgarnas synvinkel måste det vara bättre att ta hänsyn till deras synpunkter än gå exploitörerna till mötes.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös planerade bostadsbyggnadsprogram kan genomföras först efter en väsentligt utbyggd kollektivtrafik och minskad biltrafik. Se bilaga klimat.

Detta aktualiseras ytterligare eftersom granskningshandlingen innehåller fler lägenheter ca 230 än samrådsförslagets 213, trots minskat antal våningar i delar av kvarteren. Detta genererar ännu mer trafikproblem.

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.

För att vara ett modernt planförslag/kvalitetsprogram år 2016 saknas nästan helt Gröna strategier/ambitioner och strategier för god energihushållning. Jmfr NTC. 1.800 Tyresömedlemmar 2016 2(4)

Projektets speciella förutsättningar med stora villaträdgårdar som ersätts med stadslänkande kvarter kräver extraordinära åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur tex med åtgärder enligt nedan.

- Alla byggnaders yttertak bör utföras som semi-intensiva gröna tak alternativt gemen-samma takterrasser med sadeltaksvolymer (-pergolor). Jmfr takterrasser Kv 5a NTC. Gröna tak bidrar även till minskning av dagvattenflödet till marken och kan förenkla dagvattenhanteringen.
- Alla gröna tak bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågel-holkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Det finns många fina foton på insekter, fågelholkar och insektshotell mm i kvalitets-programmet.
- De ev. gemensamma takterrasserna bör också utformas med gemensamhetsodlingar och fjärilsträdgårdar etc.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växtväggar" även på gårdshus. Jmfr portik Kv 5 NTC.
- Räckan på balkonger och ev. terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

**Vidare anser vi att:**

- En klimatstrategi bör upprättas med bl.a. energisparåtgärder typ solceller, solfångare etc.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör kvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Detta minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter. Gemensamma tvättstugor minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Initiativ till bilpool, lådcykelpool, lådcykelrum, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projektet. Cykelutrymmen på vind utan hiss är inte acceptabelt.
- Bjälklag över underbyggda delar bör utformas med hänsyn till plantering av större träd.
- Gårdshuset på sydvästra området (som nämns på sid 19 i kvalitetsprogrammet) är oklart markerat i planen.

**Vi yrkar** på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter och att plan-arbetet skjuts upp för de delar som inte är förenliga med gällande översiktsplan 2008 tills en ny översiktsplan antagits.

*Tyresö 2016.09.30 Naturskyddsföreningen Tyresö gm Kjell Borgström, Carl Welinder och Solweig Dahl*

**Svar:** Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:

- *Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen*
- *Trafik*
- *Ny bebyggelse*
- *Miljö- och klimatmål*

- *Gestaltning inom planområdet*

## 11. Synpunkt från Trollbäckens Egnahemsförening

Vid samrådet för rubricerat förslag inkom skrivelser från, förutom myndigheter, 3 intresseorganisationer, 9 sakägare, 8 yttranden och 79 övriga. De flesta av synpunkterna från intresseorganisationerna och privatpersonerna var negativa, framförallt till de föreslagna byggnadshöjderna.

I den bearbetade detaljplanen har höjden sänkts med en våning till 4-3 våningar. Det är emellertid en chimär då det utgående våningsplanet ersatts med ett högre sadeltak. Det uppenbara är, genom att betrakta Lindberg Stenbergs illustrationer, att 3-2 våningars bebyggelse skulle på ett mycket bättre sätt harmoniera mot omgivande bebyggelse (detta var en höjd som för övrigt accepterades i de flesta remissvaren).

Kommunen väljer nu att kompromissa mellan exploatörens och medborgarnas intressen istället för att välja den mest uppenbara gestaltningen. God stadsplanering tar inte kompromissen som utgångspunkt. Sättet att motivera sig genom, "Ett relativt högt exploateringsstal sett till områdets befintliga bestånd är enligt kommunen försvarbart då den samhällsnyttan av fler bostäder är av mycket hög vikt", känner vi igen från skolplaneringen i Fornuddsparken. Där beskrivs att "behovet av skola.... är av större allmänt intresse än det utpekade naturmark/parkområdet..." Argument där den s.k. samhällsnyttan tas som intäkt för att ignorera opinionen.

Trots det sänkta våningstalet har emellertid antalet bostäder ökat från 210 till 230. Behovet av lägenheter måste väl inte tillgodoses på dessa båda tomter trots det vällovliga direktivet att bygga 300 bostäder/år i kommunen. Med den nya översiktsplanens förtätning längs Vendelsövägen kommer behovet gott och väl att täckas med en mer anpassad utbyggnad.

Den höga exploateringen väcker också frågor kring trafiksituationen i området. Den föreslagna parkeringsnormen 0,4 bilar för 1:or och 0,6 alternativt 0,8 bilar för 2:or eller större samt 0,5 bilar för lokaler är nog ett önsketänkande med hänsyn till det verkliga bilinnehavet bland kommuninnevävarna. Stor risk finns för att de planerade garageplatserna är för få och att de smala lokalgarorna utnyttjas som alternativ och blockerar framkomligheten.

I planbeskrivningen till den nya detaljplanen ser vi att gatubredd vid Vendelsövägen är 21,5 m. Om denna bredd är tänkt att vara standard för hela stråket anser vi att den är alltför generöst tilltagen. Vid utvecklandet av en småstadsgata är det viktigt att hushöjd och gatubredd samspelar för att forma en attraktiv miljö.

På Stockholms malmar är 18 m den vanligaste gatubredd. På detta mått rymms mötande bilar, bussar och cyklar, kantstensparkerade bilar, trottoarer tillräckligt breda för att rymma uteserveringar. Om denna bredd är tillräcklig i storstan måste väl en mer anpassad gatubredd i villasamhället vara tillräcklig.

Om Vendelsövägen ska bli den attraktiva småstadsgatan som på sikt utvecklas till översiktsplanens vision så måste både byggnadshöjden och gatubredd minskas. 3-2 våningar och möjligtvis 4 våningar vid Alléplan skapar rätt förutsättningar. Gatubredd 16-17 m är mer yteffektiv och bildar ett intimare gaturum. Med hastighetsbegränsning på 30 km/timme behövs inga separata cykelbanor.

Vi har i samband med diskussionen om utbyggnaden av äldrevården påpekat att Södergården borde vara en lämplig lokalisering nära kollektivtrafiken och vid planerade matställen. För oss är det svårbegripligt varför kommunen inte ställer krav på detta och flyttar hit de 60-tal platser som nu planeras vid Fornuddens skola. Då slipper man de problem som tidigare lagd rivning av matsal och gymnastiksal medför.

Detta borde väl dessutom inte vara svårt att acceptera för en byggherre när hyresintäkterna garanteras av kommunen.

Den nu i sommar presenterade översiktsplanen ger endast vaga antydningar om Vendelsövägens utformning. Vi vet inte om fyra våningar eller mer längs stråket kommer att vara standard och vi vet inte heller hur det är tänkt att kvarteret söder om planförslaget kommer att utformas. Varför inte avvakta Södergårdens detaljplan tills helheten längs Vendelsövägen är bestämd.

I den nya översiktsplanen talas varmt om medborgarfokus. Det är vår förhoppning att detta är allvarligt menat och inte bara blir ett luftslott som hittills i processen.

*Svar: Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar redovisade under ämnesvisa ställningstaganden avseende:*

- Ny bebyggelse
- Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen
- Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen
- Trafik
- Gestaltning inom planområdet
- Platsens lämplighet och stöd i översiktsplanen
- Granskningen (medborgarfokus)

## Enskilda ledningshavare

### 12. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltså.

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 13. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:299

- Den föreslagna bebyggelsen riskerar att ytterligare höja bullernivån i området. En bullerutredning som visar hur den föreslagna bebyggelsen i projektet "Bostäder vid Södergården" påverkar närområdet och de enskilda fastighetsägarna krävs. Fastighet 4:299 är oroliga att bullerkorridorer kan bildas mellan den nya bebyggelsen och den befintliga vegetationen (bergväggen). Vi vill att projektet innan byggstart bevisar att vi kommer kunna nyttja vår fastighet på samma sätt efter bygget som idag utan att vi störs av buller både inom- och utomhus. Eventuella åtgärder för att bibehålla alternativt förbättra dagens bullernivå ska ingå i projektet.
- Enligt den framtagna solstudien kommer vår fastighet att skuggas detta påverkar fastigheten negativt vilket vi inte accepterar.



- Vi kräver att vår fastighet 4:299 besiktigats före, efter och under byggets gång samt att eventuella skador eller konsekvenser inte påverkar oss som fastighetsägare på något sätt. Alla eventuella utgifter skall hanteras inom projektet.
- Vår fastighet är idag utsatt för markvibrationer vid trafik på Kärrvägen. Innan Kärrvägen godkänns att trafikeras av tyngre linjetrafik än idag behövs en åtgärd för att få bort körbanans markvibrationerna som påverkar vår fastighet.
- Den föreslagna höjden på nybyggnationen är för hög för att anses som anpassad till den befintliga, intilliggande bebyggelses struktur och skala. Med det liggande förslaget ser vi svårigheter att sammankoppla ett stadsmässigt gaturum i den idag uppvuxna villastaden kring Södergården på ett smakfullt sätt.
- Den föreslagna höga byggnationen tenderar att ge en betydligt ökad insyn till vår fastighet och bostad vilket inkräktar på vår levnadsstandard, detta riskerar att ge en negativ inverkan på vår hälsa och privatliv. För att minimera skadan för oss ska inte det östra området tillåtas att bebyggas med fler än 130 lägenheter dock gärna färre.
- Parkeringsmöjligheter för boende och besökande anser vi är för lågt tilltaget. Risken är stor att det låga antal parkeringar ställt i relation till antalet nya lägenheter och invånare kommer att skapa följdproblematik för oss fastighetsägare i området. Vi ser även en ökad risk till onödigt trafik om antalet långtidsparkeringar blir för lågt.
- Korsningen som innefattas i projektet "Bostäder vid södergården" målas upp som ett område som är välbesökt och vältrafikerat i rusningstrafik samt lunchtid. Anledningen till att området är välbesökt under lunchtid är inte bara att det finns flera bra restauranger i korsningen utan även att området idag erbjuder bra möjligheten att parkera bilen under lunchen. Merparten av lunchgästerna är bilburna. För att få området att blomstra vid lunchtid även efter nybyggnationen krävs det att det finns många tillgängliga parkeringsplatser för hungriga bilburna, så ser dessvärre inte förslaget ut idag.

#### 14. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:393

Härmed översändes våra synpunkter på ovan angivna granskningshandling

##### 1. Samrådsmötet 11/6 -2015

Slutsatserna från mötet beskrivs endast som "att det kom cirka 70 personer". Det nämns inte att lokalen var för lite och att många personer inte fick plats utan fick stå i dörrarna och utanför och lyssna och att mötet var kaotiskt. Många var upprörda. På frågan om vi tyckte hela projektet var bra, räckte endast en person upp handen. Detaljer som hur terrängförhållandena påverkar fastigheterna i västra delen redovisades inte, ej heller hur trafiken och parkeringen skulle lösas.

**Mötet kan inte kallas samråd utan var endast en första information.**

**Inget protokoll har redovisats.**

## 2. Husens höjd

När kraven på en vånings lägre hus framfördes på samrådsmötet, vilket också senare accepterats, var andemeningen att ge ett totalt sett lägre intryck och på så sett få nybyggnaderna att något bättre smälta in i befintlig miljö. När nu granskningshandlingarna är utskickade visar det sig att taken ändrats till sadeltak vilket innebär att totalhöjden blir lika hög eller högre än tidigare.

**Takkonstruktionen bör ändras till tidigare förslag.**

## 3. Avstånd till intilliggande fastigheter

För det västra området krävdes vid samrådet ökat avstånd från tomtgränsen till nybyggnationerna från verdetaget 4,5m till 6m eller mer. Granskningshandlingarna anger i stället minskat avstånd till 3m (2,8m). **Detta är helt oacceptabelt och är även till nackdel för boende i de s.k. stadsvillornas bottenvåningar. 2 av stadsvillornas nedre balkongen ligger cirka 0,5m under anslutande mark på 2 ställen.**

## 4. Risk för marksättningar på intilliggande fastigheter

Det korta avståndet till tomtgränserna ökar risken för sättningar i marken. Det krävs stabilisering under byggtiden. **Husens befintliga lägen och nivåer måste dokumenteras före byggstart.**

**Urschaktningen cirka 1,5m utanför våra tomtgränser blir 5m djup på vissa ställen.**

**Det är stora mängder ytvatten från ovanliggande tomter som vid kraftigt regn kommer att passera ned över tomtgränsen medförande risk för erosion.**

## 5. Parkeringsplatser m.m.

Totalt finns cirka 150 parkeringsplatser markerade i garagen men inga reserverade för bilpool. Ej heller för utrymmen för fastigheternas drift eller övriga behov. Endast 2 handikapp-platser och 5 parkeringsplatser finns reserverade i markplanet. Däremot är antalet cykelplatser överväldigande. **Ovanstående är endast några få exempel som indikerar att bilparkering kan bli ett stort problem.**

## 15. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:397

Jag har nedanstående synpunkter på förslaget, de flesta av dessa framfördes redan vid samrådet men jag kan inte se att hänsyn tagits till dessa.

Enligt gällande översiktsplan föreslås att mindre förtätningar kan bli aktuellt i Trollbäcken. "Stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus" står angivet i översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse är inte mindre flerfamiljshus utan innebär en mycket stor förtätning och förändring av områdets karaktär och stämmer inte överens med översiktsplanen.

Enligt översiktsplanen är inte området söder om Vendelsövägen utpekad som område lämpligt för mindre förtätning. Föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan.

Framtagande av ny översiktsplan pågår i kommunen och då föreslagen detaljplan strider mot gällande översiktsplan bör denna detaljplan invänta att den nya översiktsplanen blir fastställd.

Den föreslagna bebyggelsen kommer ändra områdets karaktär påtagligt och borde ingå i ett större sammanhang och inte bara upprättas för detta lilla planområde, hur ska hela Vendelsövägen utvecklas? Hur ska trafiken hanteras i ett större sammanhang?

Föreslagen bebyggelse är alldeles för hög och kommer ändra områdets karaktär påtagligt. Två våningar mot angränsande tomter och tre våningar vid Vendelsövägen skulle ansluta mycket bättre mot befintlig bebyggelse. Huskropparna måste även brytas upp så att bebyggelsen anpassas bättre mot befintlig bebyggelse.

Av illustration (se nedan) i planbeskrivningen framgår återigen ny vegetation mellan mitt hus och blivande byggnaderna vilket är väldigt bra, men den nya vegetationen måste planteras inom planen och inte på min fastighet. Ett lämpligt avstånd mellan ny bebyggelse och min tomtgräns är 8 m så föreslagen vegetation får plats. Av illustrationen framgår att balkongerna går nästan fram till fastighetsgränsen vilket medför fri sikt rakt in i mitt kök. Denna bebyggelse är inte alls anpassad till befintlig som det står i planprogrammet.

På granskningsmötet visades nedanstående illustration. Mitt hus har placerats mitt på min tomt där det inte ligger. Denna felaktighet är uppenbar. När det är så uppenbara felaktigheter och förljugna bilder. Hur ska någon kunna granska detta underlag. Är det något som är rätt i denna illustration?

Ingen miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen. Bedömningen av hushållning med naturresurser är mycket bristfällig, inom området finns ett flertal nyrenoverade villor som kommer att rivas för den nya bebyggelsen. En noggrann utredning behöver här göras om det är lämpligt att riva dessa hus och vilken påverkan det får på miljön och våra naturresurser.

Parkeringstalen är alldeles för låga, ett parkeringstal på 1,0 till 1,5 är mer representativt för föreslagen bebyggelse med begränsad busstrafik och ingen dagligvaruhandel inom gångavstånd. Hur säkerställs att inte boende och besökare till verksamheterna parkerar på lokalatorna?

Enligt underlaget har "planområdet god försörjning av kollektivtrafik". Planeras nya busslinjer? eller menas att en buss i vardera riktningen under lågtrafik och lite fler bussar i rusningstrafik är god försörjning av kollektivtrafik?

Enligt underlaget anges att "Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförandet 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." Då föreslagen detaljplan avviker väsentligt mot den översiktsplan som antogs 2008 kan inte detta vara gällande.

I dag är det mycket stora problem vintertid i korsningen med hantering av snömassor. Hur har det hanterats i föreslagen detaljplan? Är det säkerställt att ytor för snöupplag finns så de inte läggs i direkt anslutning till korsningen vilket är fallet idag.

Enligt planförslaget ska grundvattenytan sänkas vid anläggandet av parkeringsgarage. Då mitt hus delvis är grundlagt på berg och delvis på lera är risken mycket stor att en grundvattensänkning kommer innebära stora skador på min fastighet.

Enligt planförslaget ansvarar exploatörer för att en permanent grundvattensänkning inte sker. Hur kan de ansvara för detta? Hur säkerställs att dessa företag ens finns kvar om skador sker på min fastighet på längre sikt på grund av grundvattensänkningen.

## 16. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:430

### Allmänt

Kommunens vilja att utveckla området kring korsningen vid Södergården är positiv och kan leda till en förbättrad miljö i centrala Trollbäcken. Att ersätta "Shellmacken" med lägre flerfamiljshus som smälter in i villaområdet gör området mer attraktivt och höjer livskvaliteten för de boende. I kombination med förbättrade gång- och cykelvägar erhålls ett Trollbäcken för framtiden. Nuvarande förslag med sadeltak är en estetisk förbättring jämfört med tidigare 5-våningskomplex. Fortfarande återstår det dock ett antal nödvändiga justeringar. Framförallt måste höjden på flerfamiljshusen sänkas och antalet våningsplan minskas.

### Konflikt med gällande översiktsplan

Föreslagen detaljplan för bostäder vid Södergården beaktar inte gällande översiktsplan för Tyresö kommun. I översiktsplanen står bl.a. följande:

Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alléplan, reserveras för bostadsbebyggelse av typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel. Föreslagna flerfamiljshus med fyra våningsplan och upp till 19.5 m till taknocken kan inte betraktas som mindre flerbostadshus.

En generell sänkning med ett våningsplan är nödvändig! Saknat helhetstänkande Ett genomförande av kommunens långsiktiga planer för området kring korsningen vid Södergården och området längs Vendelsövägen från Södergården till Alléplan kommer att innebära ett stort ingrepp på miljön. Dagens lugna och lågbyggda villaområde kommer att förändras till ett område med stadskaraktär och tät bebyggelse. Förändringen av centrala Trollbäcken kommer att bli omfattande.

För att få en rimlig balans mellan Trollbäcken centrum och ett fullt utbyggt Södergården/Vendelsövägen behövs en generell sänkning med ett våningsplan i detaljplan för bostäder vid Södergården.

### Höjden på flerfamiljshusen

I detaljplan för bostäder vid Södergården står följande:

*- Hushöjden har reducerats till högst 4 våningar. Våningsantal mot angränsande bebyggelse är 3 våningar.*

Jämfört med tidigare förslag (5 våningar) har höjden på det högsta huset ökat till 19.5 m. Detta hus kommer därmed bli det högsta i Trollbäcken!

Vidare har höjden på flerfamiljshusen mot angränsande bebyggelse ökat med hela 56 %, från 9 till 14 meter! Dessa hus ligger dessutom på ett avstånd enbart 3 meter från tomtgränsen. Att man kan påstå att synpunkterna från samrådet 2015 nu har beaktats är anmärkningsvärt!

En generell sänkning med ett våningsplan är nödvändig!



### **Försämrad trafiksituation och ökad olycksrisk**

Detaljplan för bostäder vid Södergården kommer att innebära att biltrafiken kring Södergården kommer att öka. Över 200 lägenheter i den första etappen kommer att innebära att runt 200 bilar tillkommer på ett litet område. Detta innebär köbildning längs framförallt Vendelsövägen men även att trafiken i intilliggande villaområden kommer att öka. Vid en utbyggnad av området på andra sidan korsningen (Södergården, pizzerian) kommer antalet lägenheter öka ytterligare till kanske 350. 350 bilar på detta begränsade område är allt för många. Miljön påverkas mycket negativt av det ökade antalet bilar.

Enligt detaljplanen är exploatören ansvarig för att parkering ska ske inom den egna kvartersmarken i de underjordiska parkeringsgaragen. Att exploatören långsiktigt ska kunna avkrävas detta ansvar är inte realistiskt. Konsekvensen kommer bli att bilar som inte får plats i garaget parkeras i närliggande villaområden. Detta kommer att vara både störande och öka risken för olyckor.

Idag finns det goda möjligheter för parkering vid lunchrestaurangerna vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen. Med föreslagen detaljplan och önskad expansion på andra sidan korsningen (Södergården, pizzerian) kommer antalet parkeringsplatser minska markant. Detta kommer innebära färre lunchrestaurangbesökare och att lunchgäster parkerar i närliggande villaområden eller på ett sätt som ökar risken för olyckor.

Infart till garaget under det sydvästra fastighetskomplexet kommer att ske från Slättvägen. Risken för att Slättvägen/Finkvägen/Fågelvägen därmed används som genomfartsvägar är uppenbar. Den ökade trafiken kommer att väsentligt försämra miljön i berört villaområde och öka risken för olyckor.

En generell sänkning med ett våningsplan i detaljplan för bostäder vid Södergården innebär också en minskning av antalet bilar i området. Detta är positivt för människorna som ska bo där och för miljön.

### **Försämrat värde på angränsande fastigheter**

Genomförandet av föreslagen detaljplan kommer att innebära att angränsande fastigheters värde sjunker. Detta är inte acceptabelt. En bättre anpassning till omgivningen genom att sänka samtliga flerfamiljshus med ett våningsplan skulle kunna förhindra denna värdeminskning.

## **17. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1125**

Angående bygget vid Södergården anser vi att husen är alldeles för höga och för stora för den lilla markytan. Vi kommer att få extrem insyn och skugga. Våra möjligheter att odla på tomten kommer att begränsas. Ifrågasätter översiktsplanen om det ska byggas på Klockvägen 6 då husen kommer att komma extremt nära samt att vår servitut går över tomten Klockvägen 6. Anser även att samrådsmötet i Kumla skola den 5/9-2016 var mycket bristfälligt och kort (30 min) man fick ingen information alls. Fick se en karta där en pumpstation eller transformator var inritad våran gräns och att våran servitut inte var med på kartan. Ifrågasätter var alla ska parkera. Tycker inte att husen passar in i den befintliga miljön. Buller kommer att öka med ökad trafik. Mer avgaser. Saknas avgränsning mot villorna.

## **18. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 4:1446**

Efter att ha fått igenom ovan nämnda samrådsredogörelse så kan vi konstatera att endast mindre justeringar har genomförts avseende de synpunkter sakägarna och övriga kringboende har framfört. Dessa synpunkter som framförts avser bl.a. höjd på

husen, markförhållanden, trafiksituationen, parkeringsplats etc. Något som i sig gör att vi anser att kommunen bör avstyrka det liggande förslaget till detaljplan och arbeta fram ett nytt där ytterligare hänsyn tas till sakägarnas och de kringboendes berättigade synpunkter. Bristen på när demokrati är i våra ögon uppenbar.

Ytterligare en svaghet i Samrådsredogörelsen är den bristfälliga riskanalys som utförts med hänsyn till störningar i närmiljön, risker för skador på fastigheter, liv och lem som föreligger under byggtiden. I stället hänvisar kommunen rutinmässigt till till lagstiftningen beträffande störningar i miljön och byggherrens skadeståndsskyldighet vid skador på fastighet. Detta innebär att drabbade fastighetsägare, vid oenighet, har att driva sina eventuella ärenden i förvaltningsdomstol eller civil domstol med de kostnader och besvär som detta innebär. Och om t.ex. Byggherren i något ärende skulle finnas skadeståndsskyldig men väljer att gå i konkurs vem är då ansvarig? Kommunen har givetvis möjlighet att ställa hårdare krav på byggherren än vad lagstiftningen kräver beträffande skydd för sakägarna och de närboendes liv, hälsa och egendom än vad lagstiftningen kräver. I kommunens uppenbara skyldigheter ingår också att skydda sina kommuninnevånare mot sådana skador i samband med all typ av nybyggnation men detta gäller, enligt vår uppfattning, än mer i redan existerande villaområden där risk för skador är uppenbara. Dessa krav och riktlinjer bör också utformas i nära samarbete med de berörda sakägarna och övriga närboende.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter avseende detaljplanen anser vi att kommunen bör avstyrka det nuvarande förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bör få i uppdrag att utforma en ny detaljplan där ytterligare hänsyn tas till sakägarnas och de närboendes synpunkter samt att säkerhet för liv, lem och egendom säkerställs i detaljplan och därefter i kommande bygglovsprocess.

Om hänsyn inte tas till våra synpunkter så förbehåller oss rätten att överklaga kommunens beslut i den fortsatta processen.

#### **19. Synpunkt från fastighetsägare Näsby: 4:1576**

Det finns brister i utredningen avseende hur grundvattennivån kommer att påverkas av den nya bebyggelsen kring Södergården samt vilka risker det innebär för omkringliggande fastigheter, ex. sättningar och liknande. Skuggstudien förefaller vara felaktig i vissa delar. Husen i förslaget är för höga och skiljer sig för mycket från omkringliggande bebyggelse. Trafikstudien som genomförts är inte tillräckligt omfattande.

#### **20. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1576**

Hej,

Jag äger del i fastigheten Näsby 4:1576 och vill härmed yttra mig över förslaget till ny detaljplan för området Södergården i Trollbäcken.

Jag vill börja med att säga att min grundinställning till förslaget inte är negativ. Jag är däremot, som sakägare, mån om beslut som fattas ska byggas på tillräckliga underlag. Jag har gått igenom hela förslaget och allt det material som tillhandahölls på informationsmötet som hölls på Kumla skola den 5 september 2016.

När jag har gått igenom materialet hittar jag inte någonstans angivet att man låtit utföra en undersökning av hur grundvattennivån kommer att påverkas av bygget samt vilka risker en eventuell förändring kan innebära för omkringliggande fastigheter. Det

är ju allmänt känt att förändringar i grundvattennivån skapar förändrade markförhållanden vilket i sin tur innebär en risk för sättningar i husen.

Den skuggstudie som har gjorts förefaller vara behäftad med fel, i vart fall vad rör vår fastighet. Man kan med enkelhet se att hus av den höjden som förslaget innehåller skulle innebära skuggning på vår tomt delar av dagen. Den skuggstudie som presenteras i ert material gör gällande att så inte är fallet.

Den trafikstudie som har gjorts verkar inte heller vara tillräcklig då resultatet inte alls återspeglar den verklighet som vi boende upplever. Enligt trafikundersökningen passerar dagligen ca 100 bilar korsningen Klockvägen/Vårlöksvägen (om jag förstått det hela rätt). Jag har själv tagit mig tid att sitta och räkna antalet passerande bilar under en eftermiddag (kl. 14-17), en vanlig vardag och bara på dessa 3 timmar passerade ca 30 bilar korsningen. Jag anser inte heller att trafikundersökningen utrett parkeringssituationen på omkringliggande gator och hur de påverkar oss fastighetsägare.

Slutligen vill jag anmärka på utformningen av husen som man planerar att bygga på i området. Husen i förslaget är för höga och skiljer sig för mycket från omkringliggande bebyggelse.

Tack för att Ni tog Er tid att läsa mitt yttrande!

## Övriga enskilda

### 21. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 37:1

Då inte någon ny översiktsplan ännu klubbats igenom torde den gamla översiktsplanen fortfarande gälla. Följden där av är att de synpunkter vi tidigare skickat in ännu är giltiga.

Vi köpte vårt hus 1993 eftersom vi ansåg att det var ett trevligt villaområde. Med den detaljplan som nu lagts fram och att det enbart är ett första steg mot förändring av hela vägen upp mot Alleplan ser vi inte som någon positiv förändring till ett "trivsamt" område för oss som bor här.

Enligt den översiktsplan som nu gäller kan man läsa följande:

*Ett av Tyresö kommuns tre strategiska utvecklingsområden är "god boendemiljö och livskvalitet". Att kommunen bevarar och vårdar kommunens gröna karaktär Tyresös småskaliga karaktär med närhet till naturen skall bevaras.*

Vi anser inte att det stämmer med att smälla upp 4-våningshus i ett område bestående av mestadels villor.

Vidare kan man läsa följande i översiktsplanen:

#### *Utvecklingsområden*

*10. Området utmed Norra Vendelsövägen mellan Alleplan och Hanviksviken, bör på sikt utvecklas och förtätas med främst verksamheter och handel. Södra Vendelsövägen. Nedanstående platser på Vendelsövägen söder om Alleplan, reserveras för bostadsbebyggelse av*

*typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus, verksamheter och handel.*

*11. Området består av kommunal mark och en privat villafastighet.*

*12 Området består av Kringlans fritidsgård. Den kommunala fritidsverksamheten kan införlivas med ny bebyggelse eller samordnas med närliggande skolverksamhet.*

*13. Området består av OKQ8:s bensinpumpsstation och Trollbäckens egnahemsförenings fastighet.*

*14. Området består av Shells bensinstation och en kommunalt ägd fastighet*

Nu omfattas helt plötsligt detaljplanen av ett större område och 4 våningshus kan väl knappast anses platsa bland "typen mindre flerbostadshus, radhus eller parhus"  
Kan ni verkligen frångå översiktsplanen så kraftigt i en detaljplan?

I plan och bygglagen står följande:

*Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras  
varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och  
tillvaratas. Lag (2014:477*

Vi anser att detaljplanen inte följer detta när man planerar 4 våningshus i ett befintligt villaområde.

Redan idag är trafiken omfattande på Vendelsövägen mot Alleplan och med så många nya boenden så kommer den att öka ytterligare med negativ påverkan på miljön för boende och dessutom säkerheten för skolbarn och förskolor.

Ni har gjort en trafikanalys som visar att det rör sig om cirka 4200 bilar per dygn på både Vendelsövägen och Kärrvägen. Detta ser vi enbart som en bekräftelse på att vi har en korrekt uppfattning om att trafiken är omfattande. De cirka 4200 bilarna åker troligen inte jämt fördelade under dygnets 24 timmar utan är säkert koncentrerade under vissa tider på dygnet och då troligen under samma tid som våra barn och ungdomar befinner sig i och kring detta område som har både skola och förskola. Vill inte kommunen att kommunens innevånare som växer upp ska kunna andas en hyfsat bra luft och inte utsättas för trafikens faror? Istället för att försöka få ner antalet bilar är era intentioner att istället se till att antalet ökar.

Er lek med siffror är dessutom fantastisk. Av de cirka 560 extra fordon per dygn, som ni räknar med, skulle en tredjedel åka Kärrvägen, en tredjedel åka Vendelsövägen mot Haninge och en tredjedel mot Trollbäckens centrum. Hur kom ni fram till dessa fantastiska siffror. Kommer det att ingå i hyresavtalet att man bara får åka åt ett av de tre olika alternativen. Det mest korrekta är väl att ta hänsyn till att som mest kan trafiksiffran öka med 560 bilar vilket är en ökning med cirka 13 procent vilket inte är någon obetydlig siffra på en redan hårt trafikerad väg.

Ni har i dokumentet räknat upp de synpunkter på detaljplanen som inte blivit tillgodosedda och ger ämnesvisa svar men några direkta svar på varför ni exempelvis inte kan tillgodose önskemålet om att minska bebyggelsen till 2-3 våningar ges inte. Det enda som kan utläsas är att det finns behov inom kommunen att skapa fler bostäder. För att möta den mycket stora efterfrågan på bostäder, som ni anger finns, så anser ni att det lilla antal lägenheter cirka 70 stycken, som de extra vångsplanen medför, väger tyngre än de enskilda intressen som är inblandade.



Varför inte ta ett krafttag mot bostadsbristen och bebygg golfbanan och dess närområde. Om nu bostadsbristen är så stor kanske vi inte har råd att låta så stor del av mark inom kommunen enbart användas en del av året och då endast på dagtid. För att uttrycka det som ni gör i dokumentet: Från vår sida har vi förståelse för att vissa där gående upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedömts väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av bostäder.

Vi vet inte vem som äger marken där golfbanan ligger men som ni så hotfullt uttrycker det

”Kommunen har rätt att i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan lösa in privatägd mark” så kan ju det inte vara något problem.

Det står att ni tillåter att byggnation sker inom 3 meter från fastighetens gräns och på ett ställe enda ned till 2,8 meter. Är det nya regler som gäller inom kommunen för hur nära fastighetens gräns man får uppföra byggnader? Kommer det i fortsättningen att gälla för alla innevånare i kommunen eller är det enbart när kommunen är inblandad i nya detaljplaner och det gäller 4-våningshus som undantag beviljas. Ju högre hus desto närmare grannen kanske.

Vi anser fortfarande att det planerade bygget är för högt och att ni borde gå med på att enbart 2-3 våningshus ska byggas. Det får annars alldeles för stora konsekvenser för miljön och de enskildas intressen.

Det är anmärkningsvärt att de styrande i kommunen inte lyssnar mer på sina kommuninnevånare.

## **22. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:157**

Hej!

Jag anser att bebyggelsen som planeras är för hög. Den bör inte byggas högre än befintliga flerbostadshus utmed Vendelsövägen.

För övrigt anser jag att processen är märklig. Ett privat bolag med vinstintressen driver detta projekt och köper upp fastigheter till överpris i området innan beslut är fattade.

## **23. Synpunkt fastighetsägare Näsby 4:262**

Bygget vid Södergården har upprört många och många runt om är irriterade på hur detta har skötts. Så är vi också.

Från första början så skulle Shellmacken rivas och där skulle det byggas. Ok kände vi som inte skulle bli drabbade mer än att det skulle bli ev byggtrafik på vägarna runt omkring. Nu så ska hela området förvandlas till lägenheter. Höga hus mitt bland villor och härlig grönska. I hus som kommer att ha insyn på grannar som bor i sina villor. Hus som kommer att ta bort solen från vissa villor. Hus som kommer dra hit mer trafik i en redan påfrestad trafiksituation, speciellt morgontrafiken. Vårlöksvägen som är klassad som skolväg kommer att trafikeras ännu mer än den redan gör idag.

Vägarna slits och trafiken kör fort på våra små gator i området. Barn går till och från skolan. Ca 80 parkeringsplatser i garaget, vilket betyder i alla fall 80 bilar till. Det är VÄLDIGT många bilar i detta område.

Husen byggs även väldigt nära den bebyggelse som redan finns. Det är inte ok. Hus som beräknas bli 18 meter höga i ett område med villor är inte ok. Det ska passa in i omgivningen säger ni. Hur passar de husen in?

Demokratin är ju tillför att vi ska få yttra oss, men det kanske är dags att ni börjar lyssna på oss nu. Se till att de som bor i Tyresö har det bra istället för att bygga och ta in fler människor i kommunen. Ni bygger bara bostäder. Ingen skola och inte några förskolor. Hur många barn ska det behöva gå i klasserna innan ni gör något åt det? Kumla skola är överfull! Och Fornuddens skola kommer inte att bli klar på flera år. På mötet som var i Kumla fick vi även höra att det inte är någon idé att lämna in synpunkter till yttrandet för beslutet är i stort sett redan fattat om att det ska byggas. Och varför var det inte några politiker med på det mötet?

#### **24. Synpunkt från fastighetsägare Näsby 4:267**

Vid samrådet för rubricerat förslag inkom närmare 100-talet yttranden, de flesta negativa, framförallt mot de föreslagna byggnadshöjderna. I den nya detaljplanen har höjden sänkts en våning till max 4 våningar, däremot har det utgående våningsplanet ersatts med ett högt sadeltak, så höjden har inte alls minskat. Redovisad nockhöjd är nu 19 meter, detta att jämföra med Vendelsövägen 79 med en nockhöjd av ca 11 meter. Så för att harmonisera med övrig bebyggelse bör nockhöjden på Södergården begränsas till max 12 meter.

Antalet bostäder har ökat från 210 till 230 trots att ett våningsplan har tagits bort. Med den i den föreslagna översiktsplanen indikerade förtätningen kring norra delen av Vendelsövägen och Skogsängsvägen torde behovet av bostäder i Trollbäcken kunna tillfredsställas utan att anlägga så många bostäder på Södergården.

#### **Trafik**

Ett argument som framförts för att ta bort bensinstationerna från sina nuvarande platser var att det skulle minska trafiken på Vendelsövägen. Detta förslag kommer att dramatiskt öka trafiken morgon och kväll. För övrigt antagandet om att 0.4 bilar för 1:or, 0,6-0,8 för 2:or och större är väl så optimistiskt med tanke på biltätheten i övriga Trollbäcken. Resultatet, förutom ökad trafik blir bilar parkerade på de smala gatorna i närområdet. Detta blir framförallt problem på vintern på upplagade snödrivor tar en hel del av vägbredden i anspråk.

Ett förslag som genererar mindre trafik vore att lägga det vid Fornuddsparken diskuterade äldreboende på Södergården.

#### **Sänkning av grundvattennivån**

Fastigheten Näsby 4:267 ligger inom 0.3 till 1 meters sänkning enligt grundvattenutredningen. Vid dräneringsarbeten utförda 1992 uppdagades att huset stod på lera och en i övrigt önskvärd sänkning av dräneringsnivån inte var möjlig p.g.a. att sättningar i huset skulle uppstå. Då detta även torde gälla ett större antal fastigheter inom det berörda området bör sänkningen minimeras både till nivå och tid, samt att en ansvarsförsäkring ges så att eventuellt uppkomna skador ersätts fullt ut.

### **Planen följer inte gällande översiktsplan**

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen först fastställa en översiktsplan, därefter pröva nya detaljplaner mot denna plan och kommunens och kommuninvånarnas behov, jag vill därför se en ny översiktsplan som innefattar hela området kring Vendelsövägen. När den planen är godkänd kan man därefter göra en ny plan för Södergården.

Med hänsyn till dessa synpunkter krävs sammanfattningsvis:

1. Ta tillbaka förslaget till detaljplan och färdigställ översiktsplanen för området.
2. Se till att det blir en ny dialog med medborgarna om lämplig utveckling i området
3. Gör nytt detaljplaneförslag med hänsyn till områdets karaktär och övriga synpunkter ovan

### **25. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:370**

Bygga högst 3 våningar 2 mot angränsande villor. Taklutningen bör tas ned betydligt för att minska totalhöjden på byggnaden. Nuvarande förslag med spetsigt sadeltak kommer att göra byggnaden lika hög som förslaget med femvåningshus. Dessutom är spetsiga sadeltak mycket fult och passar inte in i området. Utredningen har konstaterat att vibrationsproblem har funnits på Vendelsövägen i höjd med Måndalsvägen men man har inte fått med att vibrationsproblem även funnits på Vendelsövägen mellan Kärrvägen och Trastvägen under byggperioden av fjärrvärmenätet. Fastigheterna på östra sidan av Trastvägen hade vibrationsproblem när tung trafik åkte på Vendelsövägen. Att enbart föreslå en P-norm på 0,8 verkar litet, man får nog räkna med minst 1,0. Om inte p-situationen ordnas får man p-problem och man kan undra vad övertaliga bilar skall stå. Vi vill inte ha dom stående på gatorna i området. En solstudie har tagits fram och man kan undra hur en sådan ser ut. Med en bygghöjd på 19,5 meter lär fastigheterna på Klockvägen få en väldigt dålig solupplevelse. Fastighetsägarna behöver inte ha en sämre solupplevelse än var man har idag.

### **26. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby: 4:389**

Vi är ägare och bor på fastigheten med adress Korpstigen 5 A. Vi är inte emot att det byggs bostäder på de aktuella tomterna. Antalet planerade bostäder, d.v.s. byggnadernas storlek, anser vi orimlig framförallt i förhållande till den både närmsta omgivningen med villor och flerfamiljshus i högst två våningar.

Vi noterar att vissa småförändringar gjorts sedan samrådet juni 2015, men trots att det gått ytterligare ett år så framstår utformningen av planen för området som hafsigt och icke genomtänkt.

Husen är fortfarande lika höga – nu 4 våningar samt nock istället för 5 våningar. Detta innebär att husen till sin art och storlek skiljer sig alltför mycket från omgivande bebyggelse. Tre våningar hög idag. Husen på Södergårdsområdet bör, i enlighet med dagens plan vara maximalt trevåningar. De mest närliggande villorna drabbas i alltför hög omfattning av den föreslagna ändringen med så höga och massiva byggnader. Det blir omöjligt en naturlig övergång mot omgivande befintliga hus då husen i planen är husen för höga, för stora och placerade på ett sådant sätt att de vänds med utsikt in i befintliga trädgårdar väldigt nära tomtgränsen. Då en övergripande plan för området fortfarande saknas förefaller lösningen för dessa två halva kvarter som avhuggen och skapad utan tanke.

Vår fastighet berörs i första hand av området väster om Vendelsövägen. De fastigheter som gränsar mot det område som planeras drabbas på ett sådant sätt att det inte är skäligt. Även om vår fastighet i nuläget inte drabbas så hårt, eftersom grannfastigheterna ännu skapar ett avstånd till de höga och stora byggnaderna, är utvecklingen av planera sådan att i nästa steg kommer det vara svårt att se varför liknande byggen inte kan uppföras var som helst i Trollbäcken.

Att kommunen (kommunpolitikerna i majoriteten och rådgivande tjänstemän) tagit fram en plan med så många bostäder på en lite yta visar också på en markant flathet mot byggherrarna och ointresse för befintliga medborgare i området. Av vad som framkommit i underlaget har man inte ställt några som helst krav på motprestationer som kan utveckla området. Alla kostnader för områden runt det nu projekterade projektet tycks hamna på kommunen/kommuninvånarna. Mervärdena som tillförs är oklara.

Även när det gäller trafiken saknas en sammanhållen plan för området och i utformningen. Vi tycker underlaget är otillräckligt när det gäller hur trafiksituationen påverkas. I underlaget beskrivs enbart trafiken på Vendelsövägen (två riktningar) samt på Kärrvägen. Någon planering eller upprustning av omgivande gator; Svalvägen, Slättvägen och Klockvägen har inte gjorts. Varken under byggtiden eller för tiden då personerna flyttar in. Omgivande gator saknar idag, med undantag för Vendelsövägen och Kärrvägen, helt gångvägar/trottoarer. Att tro att trafiksituationen på Slättvägen och Klockvägen inte skulle påverkas märkbart av garageutfarter. Hur trafikmätningar gått till och vilka överväganden man gjort kunde vi inte få svar på, på Öppet hus. Det verkade där som om kommunen inte har beaktat eller ens övervägt frågan att det behövs planer och pengar för att trafiken runt omkring området ska fungera. Vision eller planer för hur boende ska ta sig hela vägen till Trollbäckens centrum eller till Tyresö Centrum saknas också.

Vi tror att Slättvägens och Klockvägens trafik kommer att öka både under byggtiden samt när bygget och människovänliga bussgatan Vendelsövägen är klar. Även i övrigt kommer besökande trafik att belasta de omgivande gatorna. Redan har trafiken på Slättvägen ökat då den används som genomfartsgata för att nå restaurangerna, skolan och bensinmacken vid Södergården. I samband med att Vendelsövägen fick cykelbanor fram till Gudöbroleden var ökningen av trafiken på Slättvägen markant. Infarten till garage med 54 platser kommer att generera sådan trafik på Slättvägen att det inte är rimligt att denna gata och omgivande gator inte säkras upp trafiksäkerhetsmässigt innan bygget.

I övrigt vill vi framföra att bilderna i underlaget är skönmålningar och undermåligt gjorda. Noterar särskilt bilden av vy på västra området "Västra kvarterets norra del sett från Svalvägen". Fyravåningshuset som planeras längs Vendelsövägen syns inte alls i bakgrunden. (Men det är kanske dolt i dimman.) I underlaget beskrivs träd och buskar vid gatan, vid entréer och på gården, men något växtutrymme för träd finns inte inplanerat. Också oklart vilka arter av träd och buskar som man tänkt sig. På solstudierna av västra området verkar det som samtliga hus ser lika långa skuggor, oavsett höjd.

Sammanfattningsvis vänder vi oss mot husen är för stora, massiva och höga. Planerad bebyggelse harmonierar fortfarande inte in med befintlig bebyggelse och innebär en alltför stor inverkan på framförallt de närmaste fastigheterna. Trafiksituationen för omgivande gator är inte tillräckligt belyst och omhändertagen.



Vi hoppas på en genomtänkt och bra plan för hela området och vänder oss även mot snutifieringsplaneringen och den dåliga processen.

### **27. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:390**

- Som helhet tycker vi inte att förslaget är bra och bör dras tillbaka i sin helhet för att möjliggöra ett nytt förslag, framtaget i dialog med invånarna i Trollbäcken.
- Den planerade nybyggnation bör bättre anpassas till befintlig bebyggelse för att skapa harmoni. Att, som föreslås, riva befintliga villor och bygga flera femvåningshus och 200 lägenheter i anslutning till nuvarande villabebyggelse känns våldsamt. Vi föreslår en bebyggelse om maximalt tre våningar, som trappas ned till två mot anliggande bebyggelse, för att bättre smälta in i området. Den föreslagna bebyggelsen känns även väldigt kompakt och bör brytas ned för att möjliggöra passage och ljusinsläpp.
- Tyvärr berör förslaget endast en del av området kring Södergården och det är därför svårt att se det i sitt sammanhang. Byggplanen bör därför inkludera *hela området* kring Vendelsövägen och korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.
- Restaurangerna i korsningen lever till stor del på sina lunchgäster vilka huvudsakligen är bilburna. För att främja restaurangverksamheten är det därför viktigt att det planeras för tillräckligt med parkeringsplatser. Detta stärker ytterligare vår uppfattning om vikten av att betrakta området kring Södergården som en helhet.
- Kommunens intention är att denna del av Trollbäcken ska utvecklas till en dynamisk och levande del av Tyresö. Med den nuvarande bristen av offentliga rum bör man därför planera bebyggelsen för att inbjuda till möten mellan människor. Vi föreslår att man ersätter den föreslagna, mer eller mindre stora slutna norrvända innergården, med ett stort torg med plats för uteserveringar, planteringar och möjlighet för tex höstmarknad.
- Det föreslagna antalet parkeringsplatser per lägenhet är för lågt. Planen bör inkludera minst en parkeringsplats per lägenhet för att inte riskera parkeringskaos på de kringliggande smala villagatorna.
- Med den planerade förtätningen och medföljande ökade trafiken är det viktigt att förbättra skolvägen längs Vendelsövägen till Kumla skola. Man bör därför redan nu planera in breda cykel- och gångvägar för att få säkra skolvägar och för att främja ett hållbart samhälle.
- Den genomförda bullerstudien inkluderar inte hur den ökade trafiken kommer att påverka bullret i kringliggande bebyggelse. Bullerstudien bör därför utökas med detta.

### **28. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:391**

Efter att ha besökt mötet i Kumla skola 5/9-17, blev jag ännu mer besviken och arg. Ni har ju totalt kört över oss, som bor här sedan mer än 50 år tillbaka. Någon demokrati i detta existerar inte över huvud taget. Ni tycker ju att förslag är bra, och är nöjda. Vad vi tycker, bryr Ni er inte om. Varför blir vi tillfrågade? På en fråga ang.

busstrafiken, var svaret, att den skulle fungera. Vad innebär det? Ska busshållplatserna vid Södergården finnas kvar, så att det går att ta sig till Tyresö Centrum och Trollbäckens centrum som det är idag? Det finns två busslinjer, som är i bruk i dagens läge. Jag kanske måste gå till Alléplan, för att ta en buss till Gullmarsplan och Tyresö C. För mig som har problem med en bruten fot sedan tidigare, är det viktigt med bussarna. Hur kan Ni skriva i en broschyr att "planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för "förtätning". Var har Ni fått detta ifrån? Har Ni över huvud taget funderat över, att det finns människor i området, som inte har bil?

Total kommer det alltså att bli 225st lägenheter östra kvarteret c:a 130 och i västra kvarteret c:a 95. Var ska alla dessa människor parkera? Det ska bli parkeringsgarage. Ja! Men sedan kommer det kanske besök till de boende. Då ska dom väl stå på smågatorna runt omkring t.ex Svalvägen, Slättvägen o.s.v.

Har Ni tittat på biltrafiken på Vendelsövägen idag? Ställ er vid busshållplatsen och räkna alla bilar, som passerar på 5 minuter en vanlig dag, vid Södergården. På mötet ställdes också en del frågor som bara politikerna kunde svara på. Och fanns ju inte där. Det hade ju varit "klädsamt", om dom hade ställt upp. Jag har alltid under alla år (52), som jag bott här och röstat på Moderaterna kommunalt. Men det kommer aldrig att ske mer, och vi är faktiskt flera i kvarteret, som säger samma sak. Tyvärr, säger jag än en gång, är detta inte ett demokratiskt beslut, som fattats. Jag tänker överklaga!

## 29. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:392

Härmed lämnar vi in synpunkter på detaljplanen vid Södergården. Tyresö kommun driver ett byggprojekt tillsammans med byggherrar som tydligen styr vad som sker vid Södergården. Området är ett uppvuxet villaområde där även tvåvånings hyres/bostadsrätts hus finns. Vid förra inlämnandet av synpunkter har våra, invånarnas synpunkter sammanställts. Frågan är om Tyresö kommun med ledning av Fredrik Saweståhl har läst dessa, tagit till sig invånarnas kritiska synpunkter angående det tänkta bygget?

Bygget som nu visar sig bli högre än vad som presenterats från början blir inte i harmoni med villorna i området utan det blir verkligen ett chockbygge för oss som bor i villa ormrådet. Allrahelst för villaägarna där tomterna gränsar mot det tänkta bygget. Även vi som är villa ägare och bor med en tomt mellan till det tänkta bygget blir drabbad av bygget.

Vi villaägare kommer att se hus som är 20 meter höga ett stenkast från tomtgränsen! Även om husen allra närmast tomtgränsen blir något lägre är huskroppen som byggs parallellt med Vendelsövägen som en 19.5 meter hög mur!

Husen kommer att bli de högsta husen i Trollbäcken, det säger en hel del om höjden och hur ni, kommunen, godkänner att byggherrarna får bygga så enormt höga hus i ett villaområde! Ni godkänner också att byggherrarna får bygga så pass höga hus nära tomtgränsen där befintliga låga villor redan finns! Detta är respektlöst mot villaägarna att låta byggföretagen driva exploateringen av Södergården! Varför lyssnar ni kommunen med ledning av Fredrik Saweståhl, inte på invånarna i det här skedet? Även tänkta parkeringsplatser har ändrats till färre, hur kommer det att visa sig i området? Vi boende ser detta som ett stort problem eftersom våra vägar kommer att användas som parkering av de som flyttar in i området! Det kan göra att vi villaägare blir in parkerade på våra egna tomter! Vägar är smala i villaområdet, det är knappt att två bilar kan mötas! Tjänstemännen på kommunen tycker vi invånare ska cykla,

alla som har barn vet att det inte är möjligt att cykla runt med sin familj till förskola/skola, fritidsaktiviteter, storhandla! Många av oss boende använder bilen i arbetet och kan inte ta till exempel sina verktyg och cykla iväg till sitt arbete! De som pendlar till skola, arbete med buss kommer att få stora problem med att överhuvudtaget komma på en buss på morgonen från Södergården eftersom det i dagsläget är överfulla bussar på morgonen till Gullmarsplan.

Området kommer att bli en trafikfara under byggtiden eftersom byggtrafiken kommer att åka på Vendelsövägen förbi Kumla skola där många elever rör sig till och från skolan. Vi hoppas verkligen att kommunen lyssnar på oss invånare och tar våra synpunkter på allvar och går tillbaka till ursprungsplanen om bebyggelsen vid enbart på tomten där bensinmacken ligger och lägga ner projektet delområde 2, området mittemot macken.

### 30. Synpunkt från fastighetsägare 1 till Näsby 4:399

Granskningsförslaget var ett nytt slag i ansiktet på de 120 kritiska rösterna mot den planerade bebyggelsen vid Södergården. De röster som förespråkade en mindre massiv arkitektur, lägre bebyggelse och ifrågasatte lämpligheten att bygga den typen av bebyggelse i ett villaområde fick inget gehör.

"Hushöjden har reducerats till högst 4 våningar" står det, men i och med att man har ämnar bygga sadeltak så blir husen lika höga som tidigare om inte högre. Höjden på husen är den absolut viktigaste frågan gällande Södergården och där ser vi inget omtänkande.

En annan viktig punkt är att bryta upp huskropparna för att ge luft och framför allt att ta bort den typ av arkitektur där man verkar vara mest intresserad av att klämma in så många lägenheter man kan på ett begränsat utrymme. Denna arkitektur är helt artfrämmande för området och förfular och förstör för de villaägare som bor i området,

Vidare hänvisas till 2008 års Översiktsplan för att försvara utbyggnaden runt Södergården. Men där står på sidan 55:

*"Strategier inför framtiden: Trollbäcken får endast en marginell förtätning fram till 2020 eftersom kommundelen redan är tätbebyggd och saknar större grönområden, undantaget Barnsjöns rekreationsområde i östra Trollbäcken. Uppskattningsvis kan omkring 100 bostäder byggas de närmsta 15 åren.*

*I Trollbäcken bör en översyn göras av gällande detaljplaner för att avgöra vilka som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. Utöver de utpekade markområdena på s 56, kan även mindre förtätningar bli aktuellt i Trollbäcken. Då kommer det främst planeras för den typ av bebyggelse som saknas idag som till exempel stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus. Detta till följd av att efterfrågan på lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter är hög i Trollbäcken. I bullerstörda områden, främst utmed Gudöbroleden, bör ingen förtätning av bostäder ske." (mina understrykningar)*

Det dokumentet är tydligen obsolet och politikerna har valt att bygga ut ett område som man tidigare ansett som "redan tätbebyggd" men att mindre förtätningar kunde göras t ex "stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus".

Ja jag erkänner gärna att jag var naiv som trodde att översiktsplanen betydde någonting, nu förstår jag att vi omkringboendes åsikter väger lätt när byggherrarna kommer med feta plånböcker.

Det stör mig också att byggherrarna har fått driva processen utan att kommunen angett riktlinjerna och att de har fått köpa upp fastigheter runt omkring för exploatering. Speciellt tragiskt är det att företaget BoCenter Byggtjänst AB köpte upp två välfungerande villatomter bara för att nu riva dem. Kommunen svär sig fri från ansvar men har direkt påverkat utvecklingen genom att inte ge riktlinjer för utbyggnaden samt att genom ett beslut i miljö- och samhällsnämnden den 20 maj 2015 låta spekulationsinköpta tomterna ingå i planuppdraget. Tyresö kommun har när det gäller Södergården spelat ett väldigt fult spel som resulterat i massiva protester från de omkringboende och spekulationsköp av de närliggande tomterna

Min åsikt är att de tre tomter som Bocenter Byggtjänst AB köpte inte ska få fortsätta med sina byggplaner dels därför att de har spekulerat i de omkringboendes osäkerhet, dels därför att tomterna på södra sidan av Vendelsövägen inte på något sätt ingår i den ursprungliga planen på att exploatera området kring Södergården.

Tilläggs bör att Strabag drog sig ur Södergårdsprojektet eftersom Tyresö Kommun inte visade något intresse för deras exploateringsförslag som omfattade tre trevåningshus och tillhörande garage på Shelltomten och två närliggande tomter.

Vi har alltså i nuläget ett förslag till bebyggelse som helt är baserat på byggherrarnas förslag, som har lett till spekulationsköp av uppvuxna villatomter som sedan ska rivas och ge plats för en bebyggelse som inte passar in i området, som har fått massiv kritik från de omkringboende för att inte höjdmässigt passa in i den omkringliggande bebyggelsen och slå sönder områdets karaktär av ett grönt lågbebyggt villaområde.

Som svar på kritiken hävdar kommunen ”att vi har förståelse för att vissa närboende upplever det som en negativ förändring av sitt närområde. I detta fall har de allmänna intressena bedöms väga tyngre än de enskilda intressena vid planerandet av nya bostäder.”

För det första var det en mycket stor majoritet som uttalade sig kritiskt om de planerade bebyggelsen när de skicka in sina synpunkter till kommunen. För det andra har som jag påpekat ovan byggherrarna getts fria händer att exploatera området efter sina intressen. För det tredje försöker kommunen gömma sig bakom ”de allmänna intressena”. De allmänna intressena i detta fall är ingenting annat än vad den nuvarande politiska majoriteten i kommunen anser sig kunna rösta igenom. Man kunde förvänta sig att kommunen i detta fall vore beredda att gå de omkringboende tillmötes och ta i beaktande deras synpunkter på exploateringen, men så har inte varit fallet.

En annan fråga som visar på det absurda i hanteringen av utbyggnaden av Södergården är att ”fullt fungerande hus” ska rivas. ”Det är mycket mer resurseffektivt att förtäta inom ett redan utbyggt och anslutet område än att ta oexploaterad mark i anspråk vid utbyggnad”, skriver kommunen. Detta uttalande bäddar för en rent konfiskatorisk utveckling av hur ett område ska exploateras. Det kan inte bara vara så att man bara tittar på den ekonomiska biten och väljer bort andra delar som lågskalighet, trivsel, småskalighet, om utbyggnaden passar in i området, trafiksituationen, hur mycket människor man ska pressa in på ett begränsat område osv. Jag vet att Tyresö kommun är väldigt ambitiösa vad gäller att utöka antalet invånare i kommunen, men det får inte leda till att man bygger sönder kommunen, eller skapa en på sikt ohållbar situation genom att hårdexploatera redan befintlig bebyggelse.



En annan anledning varför vi boende i Trollbäcken bestämt vänder oss emot denna exploatering är att det uppenbart sätter ribban för den fortsatta exploateringen av Vendelsövägen. Det finns redan planer på att förtäta kvarteret Vinrankan samt, om möjlighet ges, andra sidan av Vendelsövägen. Med tanke på den valhänthet som kommunen visat i fallet Södergården fruktar vi att liknande spekulationsuppköp från diverse byggherrar kommer att ske längs Vendelsövägen.

Därför stöder jag det förslag som socialdemokraterna kommit fram med nämligen att man bordlägger ärendet och utreder hur man ska exploatera resen av Vendelsövägen. Man riskerar annars att för all framtid bygga sönder Trollbäcken genom överexploatering. Det som står på spel är Trollbäckens karaktär av ett ”grönt och lummigt” villaområde.

- Dra tillbaka förslaget till detaljplan för området kring Södergården och begränsa eventuell exploatering till Shellmacken och omkringliggande 2 tomter och uppför då byggnader som passar in i området och tillför området något vackert som t ex stadsvillor.
- Gör ett nytt förslag till detaljplan först när det finns en ny översiktsplan för hela Trollbäcken och specifikt Vendelsövägen där inte bara byggbolagens profiter får styra vid planeringen. Bordlägg därför ärendet och se över exploateringen av Vendelsövägen
- Glöm alla tankar på ”stadsmässig miljö”. Saweståhls drömmar om stadsmässighet i all ära men vad är det för vits att dra in stadens problem till Trollbäcken som mer biltrafik, mer buller, mer avgaser och en försämring av säkerheten för barnen
- Glöm också tanken att på att försöka pressa in över 200 bostadsrätter på denna lilla yta som innebär att man behöver spränga för att skapa utrymme för två underjordiska garage, något som kan visa sig väldigt kostsamt. Området kommer dessutom inte att kunna svälja mer trafik än i dag
- Trollbäcken har många behov att täcka som nytt ålderdomshem, ny skola och nytt bibliotek. En produktion som kan bidra till att lösa de problemen skulle kanske passa in på Vendelsövägen, till skillnad från denna hårdexploatering som inte kommer kommunens invånare till godo.

### **31. Synpunkt 1 från fastighetsägare 2 till Näsby 4:399 (2016-09-30)**

Hej!

Kommer att skriva ett mer detaljerat svar senare ikväll, men till dess får ni ha till godo mitt mail som jag skrev till politikerna efter det värdelösa infomötet 5/9. Alltså politikerna som verkar vara ena riktiga ynkryggarna och inte vågar visa sig på några

offentliga möten ang bygget. Inte heller svara på mail (fick bara standardsvaret från Saweståhl, resten av gänget höll tyst).

**Vilken usel kommun!**

### **Synpunkt 2 från fastighetsägare 2 till Näsby 4:399 (2016-10-01)**

Baserat på ”Granskningshandling/Detaljplan för Södergården Maj, 2016 Dnr 2012 KSM 0101.214” som jag och mina grannar fått hemskickad, vill jag kommentera följande:

**Varför i all sin dar skall Trollbäcken ha ’stadsmässigt gaturum’?** Trollbäcken och framför allt Södergården är ju minst stadsmässigt av alla områden i Tyresö. Södergården är känt som ett hemtrevligt, lugnt och grönt villaområde i en unik 50-60-tals miljö. Det är ju ingen vettig människa som tror att man kan slänga in en stadsgata med massiva betonghus mitt i en lantlig by och tro att det skulle bli trivsamt och att affärerna skulle blomstra! Annat än tydligen kommunpolitikerna, med moderaterna i spetsen och alla andra svansandes efter utan någon egen åsikt och/eller vilja!

**Det finns inte heller en enda** Trollbäckenbo som har köpt sin villa i förhoppning om att få 20 meter betong och trafikbullen 2,5 - 3 meter från tomtgränsen! Eller ens 1 kilometer från tomtgränsen! Man undrar om ni inom kommunen har drabbats av kollektivt hjärnsläpp eller åtminstone tappat bort det minsta sinnet för estetik och vanligt folkvett som man hoppades att ni ändå hade. För vem som helst kan ju se att de här enorma betongbunkrarna inte passar in vid Södergården bland låg villabebyggelse och grönska.

**Om ni i kommunhuset är så sugna på stadsmiljö** så för guds skull bygg era bunkrar och skyskrapor i Bollmora med omnejd där det redan finns liknande bebyggelse och husen inte skiljer sig så markant från omgivande miljö. Det räcker väl att ni redan har förstört Tyresö C med alla fula nybyggen. Med otrygghet och brottslighet i släptåget. Måste ni nu breda ut smaklösheten även till Trollbäcken? De som gillar stadsmiljö kan ju bosätta sig i Bollmora och de som föredrar lugn och ro och grönska ska kunna välja det istället. Dessa blandade byggen för inget gott med sig utan gör bara att det aktuella området förlorar sin karaktär och förvandlas till **ytterligare** en ful och tråkig förort, som det tyvärr redan finns så gott om. Med era planer på att bygga dessa enorma betongghetton vid Södergården kommer ni bara att bygga in problem i området som hittills varit lugnt, grönt, tryggt och trivsamt.

**Därför ber jag er att tänka över väldigt noga** om det verkligen är värt att förstöra Södergården bara för att kunna klämma in dit några extra lägenheter som **ändå bara är en droppe i havet** och gör ingen skillnad annat än för dem som redan bor i området och som nu får se sin boendemiljö kraftigt försämrats, villapriserna sjunka - och faktiskt sina liv förstörda.

### **Beskrivning av samrådsmötet**

Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte i Tyresö kommunhus. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet (sakägarkrets) samt informerades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter. Sammanlagt kom cirka 70 personer till samrådsmötet.

Synpunkter som inkom under samrådsmötet handlade bland annat om lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse; lösa befintlig trafikproblematik och inte ge upphov till ny dito samt bevara områdets karaktär.

Informationen före samrådsmötet var verkligen bristfällig! Det var ren tur att en av våra grannar hade sett era planer och kunnat sätta upp lappar i lyktstolparna så att vi blev varslade om mötet. Lokalen i kommunhuset var alldeles för liten så en stor del som kommit dit fick inte ens plats i möteslokalen. Och så var det mycket smusslande med detta med byggherrarna som redan hade bostäderna till salu på sina hemsidor. Svarstiden för att lämna synpunkter var också extremt kort och speciellt valt av politikerna så att den sammanföll med Midsommar och semestrarna. För att få in så få protester som möjligt, kan ju vem som helst förstå!

Hur som helst så fick ni ta emot massiv kritik både muntligt under mötet och skriftligt efteråt, och ni fick höra att **det som var värst med era planer var att husen var alldeles för höga och massiva**. Och passade verkligen inte in i omgivningen! Ni fick höra att det inte finns någon luft och grönska mellan de planerade husen utan de bestod av enormt höga betonglängor, modell forna Östeuropa. Och att husen skulle skugga Vendelsövägen och de kringliggande villorna samt att det bildas en trång, ekande vindkorridor längs Vendelsövägen. **MEN inga av våra synpunkter tog ni hänsyn till!** I den nya planeringen är husen t.o.m högre än vid samrådsmötet juni 2015 och lika massiva som förut samt att antalet lägenheter har t.o.m ökat! Husen kommer att hänga över trottoaren och all grönska kommer att försvinna.

Vad är det för demokrati om ni bara kör över oss som bor här i området? Det är vi som drabbas av era ytterst tvivelaktiga (hela processen har varit oerhört skum) och synnerligen dåliga beslut. **Man undrar om ni är mutade av byggföretagen eller vad?**

**Ämnesvisa svar:**

**Förfarande:**

Se min kommentar ovan.

**Ansvarsfördelning, rollfördelning och ärendegång:**

Antalet planerade lägenheter var i början 50 och då bara på Shell-sidan. Under samrådsmötet 2015 var antalet lägenheter 220 och då hade man redan låtit byggherrarna skrämna boende runt de planerade byggen till att sälja sina hus som alltså nu ska rivas. Bara för att öka vinsterna för byggherrarna (och kanske en och annan politiker också eftersom allting gick så snabbt och smidigt för byggherrarnas del). Efter våra protester påstods antalet lägenheter bli 200. Nu står det i er skrivelse att det blir ca 230 lägenheter. Alltså även antalet lägenheter har ökat, inte bara höjden på husen! Och husen är fortfarande lika massiva! Typ 75 - 100 meter långa jättekorvar utan något mellanrum emellan.

**Platsens lämplighet för bebyggelse och stöd i översiktsplanen:**

Varför ens tänka tanken att förstöra ett harmoniskt och väl fungerande område bara för att få in ett antal lägenheter som varken gör till eller från när det gäller att hjälpa den allmänna bostadsbristen i Stockholmsområdet? För det första så har Stockholm

tillräckligt med mark att bygga själva (ca 10 km skog från Trollbäcken mot stan - rymms miljoner av lägenheter) så tror inte att det står och faller med lägenheterna vid Södergården. För det andra så kommer inte de här lägenheterna Tyresö/Trollbäckenbor till godo utan de som flyttar in kommer med största sannolikhet från andra kommuner och alltså belastar vår obefintliga äldre- sjukvård och barnomsorg ytterligare.

Man undrar också hur den kommunala demokratin fungerar? Det har inte varit en endaste politiker närvarande under de två möten som ordnats angående bygget (samrådsmöte juni 2015 och infomöte i Kumla skola några veckor sedan). Bara kommunens tjänstemän som inte kunde svara på våra frågor och såg bara allmänt besvärade ut. Och så förstås byggherrarna som ni gett fria händer till att förstöra området. Gnuggande sina händer och med dollartecken i ögonen.

Vi Trollbäckenbor har mycket tydligt sagt att de planerade husen är alldeles för höga och massiva, både under dessa två möten och via våra yttranden efter samrådsmötet.

Max 2-3 våningar som de redan befintliga hyreshusen kunde vara ok och då med luft och grönska mellan husen.

#### **Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen:**

Allmänna intressen = byggherrarnas intressen (som ni våra politiker låtit härja fritt – varför vet ingen, kanske en slant under bordet?)

Vi vill få ersättning för priset för våra villor. Helst att kommunen köper hela området mellan Gudöbroleden och Vendelsövägen till marknadspris och låter oss slippa uppleva hela det här eländet! Tänk vilket enormt ghetto ni kunde bygga där!

#### **Miljö- och klimatmål:**

Sedan när har restauranger blivit icke-störande verksamhet? Och vi boende föredrar bensinmack framför 230 nya lägenheter på ett område där det i nuläge bor ca 6 personer. Tror ni verkligen att dessa 600-1000 nya personer med sina bilar är mindre störande än macken? Och det är väl ändå vi som bor i området som ska bedöma vad som är störande. Det är ju vi som får stå ut med detta! Inte ni politikerna som bara ibland kommer och äter lunch vid Södergården och bidrar med buller och avgaser och blockerar våra gator med era bilar.

Miljövinst = byggherrarnas vinst (som ni våra politiker låtit härja fritt – varför vet ingen, kanske en slant under bordet?)

#### **Ny bebyggelse:**

**Att ni har mage** att påstå att ni har lyssnat på oss och sänkt antalet våningar från 5 till 4 (hahah, vilken förbättring!). Men ni skriver inte att ni i själva verket har ökat höjden på husen så att de är t.o.m högre än förut!!! Vad hjälper det då om antalet våningar har blivit ett färre? Alltså väldigt fiffigt av kommunen + byggherrarna! Fuffens verkar ha blivit norm inom Tyresö kommun. Och man kan redan nu ana att det i smyg planeras ytterligare 1 våning under det vansinnigt höga sadeltaket. De befintliga villorna kommer varken se sol eller måne bakom dessa betongbunkrar

Att ni bara orkar! Stadsvilla = byggherrarnas och politikernas skitsnack för att kunna klämma in så mycket lägenheter på en så liten yta som möjligt.



Varför får det inte finnas olika områden inom kommunen? Så att alla hittar sitt. Varför måste ni envist klämma in era höghus överallt? Så att allting blir exakt lika fult och stökigt. Vi som köpt våra villor i Trollbäcken gjorde det eftersom vi inte trivs bland betong och trafikbuller. Vi vill ha lummigt och grönt och lugn och ro.

#### **Service:**

Vi vill inte heller ha denna 'service'. För vem vill ha ännu flera video-butiker och krimskrams när liknande butiker inte ens lönar sig vid Trollbäcken C? Vi som bor i Trollbäcken jobbar i stan eller i andra kommuner och handlar där. Och vilka andra tror ni kommer till Södergården bara för att handla strunt? Det blir bara stängda butiker med neddragna jalousier och klotter efter bara några månader. Ghetto är ett faktum!

#### **Gestaltning inom planområdet:**

Vi vill inte ha en levande gatumiljö eftersom vi är på våra jobb långt borta i norra Stockholm och har inte tid att vistas i denna utemiljö. Som ni som sitter i kommunhuset kan göra – och vi vill inte se er heller vistan i vår utemiljö!

#### **Trafik:**

Varför överdimensionerar ni husen så att det inte ens finns parkeringsplatser för alla boende? Var ska alla bilarna stå? Ja, jag vet att ni har en utopi om att det räcker med 0,5 bilplats per lägenhet. Men så är inte verkligheten! Om man nu bor i Trollbäcken och vill ta sig till jobbet, hämta och lämna ungar på aktiviteter och storhandla, då måste man faktiskt ha minst en bil per hushåll! De flesta har två! Ingen vill ju slösa bort åtskilliga timmar per dag för att bli transporterad i de kommunala djurvagnarna (buss, tunnelbana, pendel). Som är skitiga, alltid sena, går glest och man får oftast stå hela resan. Det blir exakt detsamma för dem som flyttar in i kolosserna vid Södergården. De måste också ta sig till sina jobb - förutsatt att ni inte tänkt hysa arbetslösa och pensionärer i de dyra borätterna. Alltså ni stoppar huvudet i sand och låter oss kringboende även ta den smällen. Bilarna, uppskattningsvis 100 st som inte får plats i garaget, kommer att stå parkerade längs våra småvägar. Och trafikera våra lugna småvägar där barnen hittills kunnat gå fritt. Och var hade ni tänkt att alla de där shoppinggalna människorna som besöker de nya videobutikerna ska parkera sina bilar? På småvägarna framför våra hus?

Södergården kommer inte att kunna svälja all denna trafik. Det blir olyckor och kaos, speciellt vid Kumla skola och de 2 dagis som finns där. Skolvägen blir osäker för barnen med all ökad trafik. Även bullret kommer att öka. Värst kommer det att bli för villorna som är klämda mellan Gudöbroleden och Vendelsövägen.

#### **Grönområden i anslutning till planområdet:**

#### **Buller:**

Vem mäter bullernivån för de befintliga villorna?

#### **Dagvatten, geoteknik mm:**

Husen byggs på lerjord. Har vi tur så rasar de på en gång. I annat fall kan det bli riktigt farliga konsekvenser. Speciellt när man också tänker gräva ned garage under jorden. Varför bygger man inte ett trevligt äldreboende istället? Med en stor och grön trädgård och 2-våningshus, liknande de som redan finns. Behövs då inga dyra underjordiska garage eller parkering över huvud taget. Och det blir ingen extra trafik som belastar området. Vi behöver ju äldreboende mycket hellre än dyra bostadsrätter för folk som kommer hit från andra kommuner och belastar äldreomsorgen

ytterligare. Ni håller på att förvandla Tyresö till en riktig skitkommun och är redan på väldigt god väg dit.

**Summering:**

Varför Inte tänka om så att alla blir glada? Bygg hus med max 2-3 våningar. Lika stora som de befintliga hyreshusen. Med fina grönområden. Helst äldreboende eftersom de BEHÖVS! Trots att byggherrarna då kanske inte får stoppa lika mycket i sina fickor. Man kanske får plats för 80 lägenheter. Vilket är mycket det också på ett område där det idag bor ca 6 människor! Man skulle spara mycket pengar och besvär när man inte behövde gräva dessa underjordiska garage och riskera att hela bygget rasar ihop. Alltså gör något vackert och bra! Något som både vi och ni kan vara stolta över även om 30 år. Förstör inte Södergården och Trollbäcken! Låt Södergården vara den 50-talsidyll som den är! Och de resterande 150 lägenheterna kan ni bygga någonstans där det redan finns högre bebyggelse. Eller helt enkelt låta Stockholm bygga dem i skogarna mellan Trollbäcken och Norra Sköndal. Finns ju plats huuuuur mycket som helst!

**32. Synpunkt från ombud för fastighetsägare till Näsby 4:400**

Jag anser att kommun politikernas trovärdighet har sjunkit kraftigt. Jag tycker att hela förfarandet av planprocessen är under all demokratisk kritik. Det är bygg bolagen som satt nivån med högsta möjliga vinst som led stjärna vilket är förståligt men att kommun politikerna försvarar det med nåbbar o klor när det är väldigt glasklart att vi som bor här o berörs körs över. Respektlöst.

Att börja riva befintliga villor och göra om Trollbäcken i grunden för att vinstmaximera är inget som de nu boende i Trollbäcken har någon glädje av. Att hävda att byggas ska det o vi inte ska bo i nåt museum det var nog något som arkitekterna sa när Klara kvarteren revs och att Domus betong klossar byggdes i alla små stadskärnor.

I dagsläget när man pratar med människor i Trollbäcken framkommer det att det är ganska många som har planer på att flytta. Dom vill inte vara med när Trollbäcken suddas ut. Tråkigt

Trafiken i Trollbäcken. Det verkar inte som kommun politikerna bryr sig att korsningen vid Södergården servar stora delar skälsäta o att påstå att man trafiksäkrar korsningen genom att bygga 230 lägenheter med tillhörande barn där är Dumt. Parkering. Dom boende runt detta är med rätta bekymrade för att vi ska få bilar stående på gatorna när man minimalt med garage i anslutning till lägenheterna vilket är ansvarslöst.

Att föreslå fem våningar för att sedan ändra till fyra med sadeltak med möjlighet att inreda vindarna är i dagligt tal en ren fint. Anser att två våningar generellt vore ok. Har bott här i femtio år tycker detta är riktigt fullt.

**33. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:407**

Yttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården

Trollbäcken som villaområde vid Södergården kommer att vara historia, får kommunen som den vill kommer det att likna ett centrum med sina höga hus, affärer och torgytor.

För oss som bor här är det en katastrof.

Bygg inte högre hus än vad vi har här vid Södergården max 2 våningar.

Det som vore det mest naturliga är väl att bygga radhus om man vill ha tätare bebyggelse i ett villaområde.

#### **34. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:439**

Vi motsätter oss byggandet av höga hus vid Södergården. Höga hus kommer inte att passa in, utan bara förstöra vårt fina område i Trollbäcken.

Vi vill inte heller ha "stadsmässigt gaturum". Ingen av alla dem som vi pratat med i området vill ha det. Om man vill ha "stadsmässigt gaturum" ska man inte flytta till Trollbäcken.

Vi förstår att lägenheter behövs, men man kan inte få bygga hur som helst! Lägre hus skulle passa in bättre, som en fortsättning på Vinrankan.

Det finns ju flera exempel på snyggare hus/områden i Tyresö, t.ex. Linblomsgränd, Åkervägen, MariaSofiasväg/Konstnärsvägen.

Vi uppmanar er att göra ett besök i Södergårdsområdet och att tänka om!

Vänligen bekräfta att ni mottagit detta e-mail.

#### **35. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby: 4:452**

Hej!

Jag har yttrande runt föreslagen detaljplan.

Antalet lägenheter är alldeles för många för området och resulterar i på tok för höga flerbostadshus, även i nya förslaget. Bostäder i 3-5 våningar passar INTE på något vis in i befintlig intilliggande bebyggelses struktur och skala. Detta oavsett hur dessa höga hus anpassas byggnadsmässigt, ett högt hus är ett högt hus. Ska det byggas flerbostadshus ska dessa naturligtvis gå i stil med redan befintliga flerbostadshus, max 2 våningar.

Ett så stort antal lägenheter resulterar i ökad trafik då de flesta familjer har en, oftast två bilar. Jag ber kommunen kontrollera fordonsregistret kopplat till adresser i området runt Södergården för underlag. Att folk reser kommunalt i önskad utsträckning är ännu så länge en utopi.

Trafiksituationen på Vendelsövägen, Kärrvägen och Gudöbroleden är redan idag ansträngd, främst i rusningstider. Många bilar passerar dagligen. Då Kumla skola, en av kommunens största grundskolor, ligger här är det extra olämpligt att trafiken utökas. Resultatet av fler bostäder är ökad trafik och det påverkar vår närmiljö negativt både på kort och lång sikt. Ökad trafik är också direkt sämre säkerhetsmässigt för alla fotgängare, främst barn som går längs och över dessa vägar dagligen.

Jag ber verkligen Tyresö kommun lyssna till oss kommunmedborgare och ta sitt förnuft till fånga!

#### **36. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:825**

### Yttrande över detaljplan för bostäder vid Södergården

Jag har tagit del av detaljplanen för Södergården och ber härmed att få framföra mina synpunkter. Utgångspunkt är att jag sedan 1959, dvs i 57 år, är boende i Trollbäcken och sedan 16 år vid Tors väg 9, alltså relativt nära den planerade bebyggelsen vid Södergården.

Trollbäcken är ett villasamhälle som vuxit fram under en lång tidsperiod vilket givit en intressant och värdefull variation i bebyggelsen som till stor del domineras av villabebyggelse. Varje samhälle behöver utvecklas och så även Trollbäcken. Tanken på en förtätning av bebyggelsen efter Vendelsövägen är riktig men måste ske med stor försiktighet och hänsyn till kommundelens karaktär. Här finner jag brister och det är dessa jag vill beröra.

Granskningshandlingen framhåller att förslaget baserar sig på byggtreprenörers inlämnade förslag vilka i stort överensstämmer med kommunens ambitioner. Det ligger i sakens natur att en byggherre vill exploatera förvärvat mark så långt det är möjligt. Det är också en väl känd tendens att man initialt tar till i överkant för att ha vis "prutmån". Så även i detta fall där byggnadshöjden reducerats från 4-5 till 3-4 våningar.

I och för sig är förslaget inte oävet men placerat i sitt sammanhang är det fortfarande "brutalt". Man frågar sig vem som har intresse av att våldföra sig på omgivningen på detta sätt? I granskningshandlingen framhålls att "kommunen" ser det angeläget att tillföra bostäder. Men "kommunen", det är också vi - vi som bor i Trollbäcken. Det är våra intressen som "kommunen" med tjänstemän som sitt verktyg, skall planera för, inte entreprenörers eller regionalt tryck som skall styra om än beaktas. De väsentliga frågorna kan därför koncentreras till

A: Är det i trollbäckenbornas intresse med denna höga bebyggelse?

B: Finns det samhälleliga behov som motiverar att köra över lokalbefolkningen?

Det torde redan av tidigare yttranden och samråd ha framgått med all tydlighet att från trollbäckenbornas sida vill man inte ha en så hög bebyggelse. Tvärtom. Det har vuxit upp en våldsamt opposition mot det framlagda förslaget. Vi trollbäckenbor vill inte ha denna våldsföring på vårt samhälle! Vi kan heller inte se att det skulle finnas andra intressen som har större tyngd ur ett samhälleligt perspektiv. Att erbjuda bostäder för nyinflyttade kan inte rimligtvis vara ett intresse som skall prioriteras på bekostnad av oss som redan bor här?

Trollbäckens Egnahemsförening har på ett kunnigt och lyhört sätt arbetat fram ett alternativt förslag som inte bara omfattar den aktuella tomtmarken utan ger ett sammanhängande förslag till framtida nyttjande av hela Vendelsövägens utnyttjande där såväl samhällsservice som bostäder beaktas. (Dessutom en önskad sammanbindning av Trollbäckens båda delar genom nedgrävning av Gudöbroleden.) Det är ett förslag som kan vinna allmänt gillande av oss boende i Trollbäcken - och det är ju om vårt närområde det handlar - inte sant?

Det känns som om man med- eller omedvetet skapat ett vi och dom förhållande. Å ena sidan är det vi trollbäckenbor som är berörda och å andra sidan är det "kommunen" men vilket kommunintresse som skulle motivera övergreppet är svårt att se. Vi trollbäckenbor förväntar oss att "kommunen" inkluderar oss i sina ambitioner att leda samhället i önskvärd riktning. Att köra över direkt berörda kan motiveras när det finns ett allmänt och uttalat samhällsintresse som väger tyngre men något sådant argument kan inte rimligtvis åberopas i detta fall. Säkert har förslaget vuxit fram med goda ambitioner men med en skrämmande okänsla för trollbäckenbornas omsorg om sitt samhälle. Tänk om! Kanske en



sänkning till 2-3 våningar som väl anpassar till befintlig bebyggelse och samhällets specifika karaktär, vore en lösning?

I Tyresö Centrum har tonvikten lagts på högre bebyggelse. Utmärkt! Det är i den stadsdelen dessa hör hemma, inte i villasamhället i Trollbacken.

### **37. Synpunkt från fastighetsägare i Näsby 4:1211**

#### **1. Tillräckligt med parkeringsplatser anordnas inte för boende och besökare till boende och till butiker i det nya området.**

Man planerar att bygga minimalt med parkeringsplatser och hänvisar till att "tendensen i samhället går mot mindre bilåkande". Att boende i det nya området kommer att cykla eller gå istället för att åka bil känns inte troligt med tanke på avstånd till matbutiker och att de som bosätter sig i det nya området troligen en hög medelålder. Man planerar även för butiker och restauranger som troligen kommer att besökas av bilburna.

**Tyresö kommun måste ställa krav på byggherren att lösa parkeringssituationen baserad på fakta och inte på tendenser som ännu inte slagit igenom.** Det ligger i sakens natur att byggherrarna vill bygga så få parkeringar som möjligt och motiverar detta på olika sätt. Kommunen brister i sitt ansvar för nuvarande boende och även för de som ska bosätta sig i det planerade nybygget om man inte löser parkeringsfrågan.

Det har framgått att någon avsikt att ändra nuvarande parkeringsregler i området inte finns.

Detta innebär då att det är stor sannolikhet att villavägarna i närområdet kommer att användas som parkeringsplatser. Detta medför en ökad trafikbelastning med medföljande problem för de boende i närområdet. Gångvägen för skolbarnen till Kumla skola blir även mindre säker med ett betydligt större antal bilar i området. **Därför tycker vi att man måste ändra hastighetsbegränsningarna i området.** Villavägarna i närheten har inte den bredden att det ryms med parkering längst båda sidorna av gatorna. **Därmed anser vi även att det blir nödvändigt att se över parkeringsreglerna i närområdet,** dvs. att införa parkeringsförbud på flera gator.

#### **2. Under byggtiden kommer byggtrafik att tillåtas till kl. 22.00.**

Den tillåtna tiden är för sen med tanke på närliggande villor. **Tiden bör ändras.**

#### **3. Säkerställa att det går att resa med kommunala färdmedel**

I rapporten står det att busshållplatserna utmed Vendelsövägen säkerställs utifrån gällande krav. **Tyresö kommun måste föra diskussioner och ställa krav på SL.** Vi boende vet att det redan i dagsläget är för hög belastning på bussarna till Gullmarsplan och Vattugatan i rusningstrafik, detta får till följd att man ofta får stå hela denna långa resa. Stor oro för vad det kommer att medföra om fler åker kommunalt i rusningstrafik från Södergården.

#### **4. Bullernivån**

I rapporten står det ” De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Vendelsövägen och Kärrvägen men även från trafiken på de mindre gatorna samt ljud från lekande barn. Med föreslagen byggnadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas”. Bl.a. sker detta genom lämpligt val av yttervägg, fönster, fönsterdörrar, entrédörrar.

Den ökade bullernivån bör rimligen även påverka övriga boenden i närområdet. Skillnaden är att de hus som redan finns i närområdet inte har byggts under de nya förutsättningarna. Det medför en stor kostnad för enskilda villaägare att bygga om sina hus så att även de utformas för att stå emot den högre bullernivån.

**Då man är medveten om att boende i det planerade bostadshuset kommer att utsättas för höga bullernivåer bör även en lösning för hur bullernivån ska lösas för redan befintliga hus i närområdet. Detta bör ingå i projekteringen av bygget.**

## 5. Vibrationer/Sättningskador

Utredningar har skett av WSP av markförhållandena inför bygget. Rapporten säger följande:

*Den geologiska kartan visar att marken i området och under Vendelsövägen består av postglacial sand. Utgående från denna uppgift om marken samt med grundläggning till fast botten bedöms risken för vibrationer i byggnaderna på grund av trafiken som liten om byggnaderna uppförs med tung stomme. Väls lätt stomsystem krävs noggrannare beräkningar. För anläggande av garagen behöver grundvattennivån sänkas i byggskedet. För att utreda konsekvenser på omgivande bebyggelse behöver grundvattennivån och grundvattenmagasinets vattenförande egenskaper vid garaget och i omgivningen bestämmas. Avsänkningstrattens storlek bedöms utifrån beräkningar och karterade*

*hydrogeologiska och geologiska förutsättningar i området. För att bestämma eventuella sättningars storlek så behöver lerans sättningssänslighet bestämmas (utförs på upptagna prover i lab) och beräkningar utförs.*

*Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå. Mätningarna har pågått under en kort period och ej under alla årstidsvariationer.*

*En konservativ bedömning är nödvändig då jordlagren har stor heterogenitet vilket innebär en osäkerhet över grundvattenmagasinets volym och utbredning. Sättningar uppkommer främst inom lerområden men kan även uppkomma till följd av vibrationer i sandiga jordar.*

*Det är dock upp till verksamhetsutövaren att ta beslut om tillstånd för temporär grundvattenbortledning ska sökas eller ej. Om man ändå vill minimera omgivningspåverkan kan tätspont användas för att få ett mindre influensområde. Inför och under byggskedet bör ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde. Mätningarna inför byggskedet kan lämpligtvis genomföras en gång per månad och under byggskedet en gång per vecka.*

**Hur säkerställer man att grundvattennivåer inte påverkas vid anläggandet av garage under husen?**

Tyresö kommun bör ställa krav på byggherren att göra mätningar av grundvattnet regelbundet under byggperioden samt att göra temporär grundvattenbortledning.

En mätning av villorna i området bör ske innan och efter bygget för att säkerställa att inga sättningsskador har skett på fastigheterna. Denna mätning bör innefatta närliggande villor på Värloksvägen, såsom vår fastighet.

Tyresö kommun känner sedan tidigare till att markvibrationer förekommer i området. Kommunen måste säkerställa att bygget samt den ökade trafiken inte kommer att påverka närliggande fastigheter negativt då det kan ge stora kostnader för den enskilda fastighetsägaren att åtgärda sättningsskador. Om skador uppstår måste dessa bekostas av kommunen.

Se mejlsvår från Tekniska kontoret:

18 feb 2016  
Hej

*Tack för din synpunkt!*

*Tråkigt att höra att ni upplever problem med markvibrationer. Vi känner till förekomsten av markvibrationer i området längs Kärrvägen men i nuläget har kommunen inga planer på att sänka hastigheten längs Värloksvägen eller längs Kärrvägen. Vi kommer att ta hänsyn till din synpunkt i vårt fortsatta arbete med att förbättra boendemiljön i området och på sikt kommer vi att se över möjligheterna att reducera markvibrationerna i området.*

*Med vänlig hälsning*

*Tekniska kontoret*

## 6. Hushöjd stämmer inte med översiktsplanen

Husen passar inte in visuellt i nuvarande bebyggelse och kommer ändra områdets karaktär påtagligt.

"Stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus" står angivet i översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse är inte mindre flerfamiljshus utan innebär en mycket stor förtätning och förändring av områdets karaktär och stämmer inte överens med översiktsplanen.

## 38. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1419

### Planerad byggnation

- Husen är alldeles för höga och passar inte in i området. Den ursprungliga planen med 2-3-våningshus borde inte ändras. Maxhöjd mot gatan borde vara 3 vån och in mot granntomterna max 2 vån. Det nya förslaget på byggnader har färre våningar, men är högre än i det första förslaget. Det är inte antalet våningar som vi upplever är ett problem utan höjden!

- Det borde finnas "luft" mot gatorna runt omkring. Med förslaget kommer kringliggande gator bli alldeles för smala och husen upplevas som ännu högre. Det blir en "vägg" mot gatan.
- I granskningshandlingarna står att kommunen inte är ansvarig för byggteknik. Det låter konstigt. Kommunen måste kunna besluta vilken typ av byggnation som ska tillåtas i kommunen. Med tanke på miljö, hållbarhet samt byggtid måste husen vara av trä (se Träbyggnadskansliets hemsida [www.trabyggnadskansliet.se](http://www.trabyggnadskansliet.se)). Se också Växjö kommun som ett gott exempel. Det är alltså möjligt för en kommun att styra byggandet!

### Geoteknik

- Vårt hus är delvis byggt på lera och ligger i anslutning till Vendelsövägen som också är byggd på lera. Vi har tidigare haft stora problem med vibrationer i vår fastighet och har problem med sprickbildning i grunden, delvis pga tidigare ombyggnation av vägen och vibrationer från bussar som tidigare trafikerade vägen. Hur ska kommunen säkerställa att ingen tung trafik kommer att åka "åt fel håll"? Vi kräver en besiktning av vår fastighet före och efter byggandet.
- Att sänka grundvattennivån kommer med all säkerhet att påverka husen och stabiliteten i närområdet. Enligt granskningshandlingarna har inte detta utretts tillräckligt och det verkar råda osäkerhet om sänkningen kommer att bli permanent eller inte. Detta måste kommunen gå till botten med och säkerställa att inga skador kommer att uppstå på kringliggande fastigheter.
- I granskningshandlingarna står att läsa att "Byggherren ansvarig för att ta fram riskanalys". Hur säkerställs detta av kommunen och när i tid kommer detta att ske?
- Vi anser att vi är sakägare eftersom vår fastighet kommer att påverkas negativt av nybyggnationen p g a sprängningar, tung trafik och sänkningen av grundvattennivån. Dessutom kommer värdet på vår fastighet att gå ner väsentligt under och efter exploateringen.

### Buller och under byggtiden

- Tider för transporter. På mötet i Kuma skola den 5 september 2016 påstod kommunens utsända tjänstemän/inhyrda konsulter att det ska vara möjligt att byggtrafik ska kunna pågå till kl 22 på kvällarna. Detta kommer att medföra oerhörda problem med buller för oss närboende. Byggprojekt blir också ofta försenade, vilket ofta medför arbete på helger.
- Hur ska kommunen säkerställa skolbarnens skolväg till Kumla under byggtiden? I granskningshandlingarna står inget skrivet om att det gjorts någon riskbedömning av detta.



### Parkering

- Antalet parkeringsplatser är alldeles för få för det stora antalet nya lägenheter (läs: lägenheterna är alldeles för många i förhållande till de få P-platserna). Det finns stor risk att besökare och andra kommer att parkera på intilliggande gator, vilket kommer att medföra stor olägenhet för oss andra som bor på villagator runt omkring.
- Att inte erbjuda P-möjligheter för eventuella kunder till de företag som planeras i bottenplanet i kvarteret låter konstigt. Butikerna/restaurangerna kommer inte att kunna överleva utan bilburna kunder.
- På kommunens hemsida står att läsa att parkering är tillåten i 24 timmar på gata i Tyresö. Detta kommer att medföra att bilar ställs där det finns plats och kommer att bli ett hinder för framkomligheten i området.

### Trafik

- Trafiken kommer att öka väsentligt mer än vad som anges i granskningshandlingen. Att cykla är miljövänligt och en fin tanke, men knappast realistiskt i vårt klimat. Idag bor det många barnfamiljer i området med mindre barn och då är det inte troligt att dessa ska cykla.
- Vi tror bl a att man inte har tagit hänsyn till besökare till de nya fastigheterna. Den ena byggherren påstår att "pensionärer i Trollbäcken" kommer att köpa 2-rumslägenheterna i det ena kvarteret. Det betyder en stor andel besökare från bl a Hemtjänsten och släktingar. Blir också ett problem att parkera (se ovan)
- Det finns också många egna företagare i området där bilen är ett arbetsverktyg, vilket gör att kommunens vision om en bilfri kommun kommer att stanna vid en vision och inte blir verklighet.

### Sammanfattningsvis vill vi ha svar på följande frågor:

- Hur ska kommunen säkerställa att ingen tung trafik kommer att åka "åt fel håll"? Vi kräver en besiktning av vår fastighet före och efter byggandet.
- I granskningshandlingarna står att läsa att Byggherren ansvarig för att ta fram riskanalys av både grundvattennivå och vibrationer. Hur säkerställs detta av kommunen och när i tid kommer detta att ske?
- Vi anser att vi är sakägare pga alla negativa konsekvenser av byggnationen som påverkar vår fastighet (se ovan), främst pga vibration som kan ge sättningar i grunden. Gäller även den sänkta grundvattennivån.

- Hur ska kommunen säkerställa skolbarnens skolväg till Kumla under byggtiden?
- Hur har kommunen planerat att lösa parkeringsproblemen?
- Vi kräver besiktning av vårt hus före och efter exploateringsperioden. När kommer denna att ske?
- Ytterligare en synpunkt som inte är en del av sakfrågan, men som vi önskar ska vidarebefordras till ansvariga politiker:
- Moderaterna gick till val på att bibehålla en byggnation som passar in i området och fick flera röster på detta. Bryr man sig inte om nästa val eller om sina medborgares åsikter överhuvudtaget?

### **39. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1441**

#### **1. Kommunen har struntat i medborgarnas invändningar**

Vi har sett det reviderade förslaget till exploatering av Södergården och är starkt kritiska till Tyresö kommuns hantering av medborgarnas omfattande kritik framförd i samrådsprocessen 2015. Uppenbara och väsentliga brister har rättats till i det hafsverk som presenterades för medborgarna 2015, när det bland annat gäller avsaknaden av analyser av markförhållanden och trafiksituationen. Den sortens analyser är nu gjorda, även om de innehåller stora brister och bygger på och leder till orealistiska antaganden.

I sak har kommunen däremot helt struntat i medborgarnas övergripande kritik mot det planerade bygget i Södergården. Det kan inte ha undgått någon tjänsteman eller politiker att det finns en stark kritik mot omfattningen av de nya kvarteren: höjden, de slutna fasaderna, ändringen av områdets karaktär, intrånget i intillboendes personliga integritet, den förvärrade trafiksituationen med mera. Trots det talar kommunen om "ett vidareutvecklat planförslag där hänsyn tagits till inkomna yttranden". Medborgarinflytandet har därmed reducerats till tomma ord utan innebörd.

#### **2. Hänsyn till befintlig bebyggelse**

Några av de allvarligaste invändningarna mot samrådsförslaget 2015 var att planförslaget är artfrämmande i ett villasamhälle. Områdets karaktär förändras helt och innebär en tydligt försämrad boendekvalitet för dem som redan bor i området. Inte minst innebär förslaget ett kraftigt ingrepp i och angrepp på de närboendes integritet. Ett stort antal villaägare kommer att få sin boendemiljö helt förstörd av ett gigantiskt byggnadskomplex tätt intill tomtgränsen. Med den föreslagna byggnadshöjden är planförslaget ett regelrätt övergrepp mot de närboende. Den samhälleliga nyttan av fler bostäder väger i det här sammanhanget lätt i förhållande till den kränkning av integriteten som de närboende drabbas av. Alla fastigheter som ligger i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen kommer dessutom med stor säkerhet att drabbas av omfattande värdeminskningar. För att den nya bebyggelsen ska kunna passa in i områdets karaktär bör höjden på de delar som är vända mot Vendelsövägen/Kärrvägen begränsas till maximalt tre våningar (cirka 11 meter) och in mot de anslutande villorna till två våningar.

### 3. Felaktigheter i samrådsunderlaget 2015

Enligt tillgängligt underlagsmaterial har byggnadernas höjd ökat markant jämfört med underlaget i samrådsförslaget 2015. I dokumentet "DPBostäder- vid- Södergården\_PKsamråd\_FOKUS\_mindre2.pdf" som ingår i samrådshandlingarna anges till exempel 15,5 meter som högsta nockhöjd på femvåningsdelarna, för trevåningsdelarna anges 9,5 meter som högsta nockhöjd.

I dokumentet "DP\_Bostäder\_vid\_Sodergården\_PK\_granskning.pdf" anges upp till 19,5 meter som högsta nockhöjd för de nya högsta delarna (fyra våningar). Trevåningsdelarna har en högsta angiven höjd på 15 meter.

Oavsett vad som är anledningen till de förvirrande uppgifterna är att de är helt vilseledande och vi yrkar på ett klarläggande med korrekta uppgifter och förlängd tid för granskningen med anledning av detta.

Hur som helst är talet om en sänkning från 5/4 våningar till 4/3 våningar i sig vilseledande i och med att den totala byggnadshöjden inte alls blir lägre, vilket kommuninvånarna krävde i samrådsförandet.

### 4. Okontrollerad dominoeffekt

Kommunens planmonopol innebär rimligen att kommunen ska ha en plan för utvecklingen i de olika kommundelarna. Vad vi kan se när vi följer de offentliga handlingarna i detta planärende, är att kommunen helt har kapitulerat för byggföretagens intresse av en så hög exploateringsgrad som möjligt. Byggprojektet på från början Shellmackens tomt gick i rask takt från 50 lägenheter till idag 230 lägenheter på båda sidor om Vendelsövägen. Vi kan bara notera att kommunen fullständigt har gett efter för byggherrarnas krav och önskemål. För varje villa som byggföretagen har lyckats köpa in, har detaljplanen utökats. Och hur ser fortsättningen ut nu, kan man fundera på. Kommer villorna längs Vendelsövägen och närliggande gator att falla som dominobrickor om byggföretagen köper upp dem? Vid mötet på Kumla skola i september gav stadsbyggnadschefen Sara Kopparberg tydliga besked. "Jo, kommunen kommer att tillåta att de får bygga liknande hus där med." Vi menar att kommunen har en dålig långsiktig planering och tillåter en rovdrift på villatomter. Om detta förslag till stadsplan går igenom öppnar den för en fortsatt okontrollerad exploatering i området. Detta är med andra ord bara början på en hård exploatering som får direkt påverkan på många som har valt att bo i villakvarter i småskaliga, gröna Trollbäcken. Hus på nästan 20 meters höjd förändrar den karaktären helt och vi menar att kommunen istället måste välja en samhällsutveckling som står i samklang med Trollbäckens uppenbara kvaliteter som småskaligt boende.

### 5. Orealistiska trafikanalyser

Trafiken längs Vendelsövägen, från korsningen Kärrvägen till rondellen vid Trollbäckens centrum är redan i dag hårt trafikerad på morgonen. Detta har ni nu också sett i era mätningar. Problemet är kommunens antaganden om ökad trafikmängd som en följd av den kraftiga exploateringen vid Södergården. Ni räknar med i genomsnitt 0,5 bilar per hushåll som en följd av de 230 nya bostäderna i Södergården. Det är en extremt låg nivå även enligt era trafikexperter, och den bygger på tanken att om det inte finns parkeringsplatser så låter folk bli att skaffa bil. Trafiken från dessa hushåll gissar ni ska leda till en ökad trafikmängd på 185 trafikhandlingar per dygn längs denna sträcka. Det är allt igenom en orealistisk och aningslös trafikanalys. Såväl barnfamiljer som medelålders och äldre kommer att ha ett helt annat behov av bilar. Om ni rör er i området ser ni säkert att väldigt många hushåll har två bilar. Det gäller inte minst barnfamiljer som, i likhet med vad som har hänt i andra byggprojekt, högst sannolikt kommer att flytta in även i den här sortens boende. Även medelålders och äldre vill ha tillgång till bil. Ytterst få cyklar med

barnen till olika kvällsaktiviteter/matcher eller tar cykeln till Haninge och Tyresö för att handla eller ordna ärenden.

I förslaget till detaljplan framgår tydligt att 25 procent av byggytan avser kommersiella lokaler, men ingenstans finns en realistisk bedömning av hur det påverkar trafiken i områden nu och i ett senare skede när Vendelsövägen kanske exploateras ännu hårdare. I trafikanalysen talar man om 0,5 bilplatser per lokal, vilket även det låter som ett önsketänkande.

En kraftig trafikökning tätt förbi en skola och två förskolor är dessutom oansvarigt och kan inte avfärdas med svepande formuleringar att eventuella problem får lösas längre fram.

#### **6. Parkeringskaos på intilliggande villagator**

Den uppenbara felräkningen och det oralistiska önsketänkande som kommunen ägnar sig åt när det gäller den ökade trafikmängden kommer att få flera negativa konsekvenser. De boende i nybygget, som inte får plats med sina bilar i de garage som hör till fastigheterna, kommer med all säkerhet att parkera på intilliggande smala villagator. Detsamma gäller förstås besökande till de kommersiella lokaler som ska byggas. Det finns inte en chans i världen att de fåtal parkeringsrutor som planeras längs Kärrvägen och Slättvägen kommer att räcka till. Sammantaget riskerar detta att skapa ett stort parkeringskaos på intilliggande villagator och innebära en mycket större risk för olyckor och också minska framkomligheten för annan trafik, boende och utryckningsfordon. Trollbäckens villagator är inte dimensionerade för bilparkeringar.

#### **7. Tung byggtrafik förbi skola och två förskolor**

Under byggprocessen ska enligt uppgift byggtrafiken gå förbi Kumla skola och två förskolor. Fordonen ska dessutom ha tillstånd att köra fram till kl 22 på kvällen. Vi ser ingen riskanalys med anledning av detta. Det här handlar om ett mycket barntätt område dagtid där barn från tidig ålder i stora skaror rör sig fritt i kvarteren på raster och före och efter skola och fritids.

#### **8. Krav på besiktning**

Vi som bor i Trollbäcken vet att markförhållandena längs Vendelsövägen är komplicerade. Många befintliga villor är byggda på lermark och vår egen villa på Trastvägen 5 B är pålad på grund av detta. Trots detta och trots att huset ligger två tomter in från Vendelsövägen påverkades huset av de vibrationer som uppstod när Vendelsövägen grävdes upp för några år sedan för att lägga ned fjärrvärmeledningar. Det gällde alltså inte hela gatan, utan ett bredare dike. När bussarna passerade på Vendelsövägen skakade glas och porslin i skåpen och på flera väggar uppstod sprickor i väggar och tapeter. Eftersom vårt hus inte hade beräknats vara i riskzonen hade det inte besiktigats innan arbetet påbörjades och därför kunde inga formella samband konstateras i efterhand. Om bygget i Södergården kommer att genomföras och om byggtrafiken kommer att ledas vägen förbi Kumla skola kräver vi att vår fastighet besiktigas av en oberoende besiktningsman innan byggarbetet påbörjas. Och det är rimligt att andra villaägare också erbjuds detta.

#### **40. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1453**

Hej!

Skriver mina synpunkter med anledning planerna på byggandet av bostäder vid Södergården. Jag är positiv till en byggande men inte av hur den planerade områden skall se ut. Detta p.g.a.



- De planerade husen är alldeles för höga för att passa in i den övriga bebyggelsen. Husen bör vara högst 3 våningar för att på ett naturligt sätt passa in.
- Ni skriver att ni skall främja kollektiv trafik och/eller cykel. Detta är bara en dröm. Mera fastigheter betyder mer bilar. Med tanke på hur trafik situationen i kommunen ser ut under främst rusningstid och den bristande planeringen av vägnätet i samband med fler fastigheter så måste hänsyn tas till detta. Speciellt i samband av planer på en ny skola i Fornuddsparken som även detta kraftigt kommer att försämra trafiksituationen i Trollbäcken.
- Tycker det är direkt frånstötande att ta marken i anspråk där det idag står villor i privat ägo.

För övrigt har jag inte någon som helst förhoppning om att mina eller andras synpunkter beaktas. Kommunen struntar högaktningsfullt i synpunkter från invånarna. Det visar flera fall som ex. skolbygget i Fornuddsparken och det kommer tyvärr även bebyggelsen vid Södergården visa. Kommunen kommer genomföra sina planer oavsett synpunkter. Det är väl det man kallar "skendemokrati".

#### **41. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 4:1587**

Hej,

Jag vill med detta mejl skicka våra synpunkter angående förslaget om ny bebyggelse vid Södergården.

Jag är positiv till en utveckling av området genom att bygga nya fräscha bostäder och skapa trevliga torgytor som inkluderar även butiker och restauranger.

Jag är däremot starkt kritiskt till planförslaget som är presenterad för granskning.

Jag tycker inte att förslaget är anpassat i struktur och skala till de befintliga byggnaderna och infrastruktur, framför allt gator.

Idag finns inga bostäder i området som är 4 våningar. Ny bebyggelse av höga hus som är 4 våningar, kommer inte att passa in med intilliggande hus.

Tätt bostadsbebyggelse kommer att införa en enorm belastning på infrastrukturen vid Vendelsövägen/Kärrvägen och förändra totalt karaktären av området och Trollbäcken.

Det som jag ser som mest problematiskt med tätt bostadsbebyggelse är att biltrafiken i området kommer att öka märkbart och ytterligare belasta en redan mycket trafikerat gata som Kärrvägen. Kärrvägen är en gata som inte alls är lämpligt för intensiv biltrafik som inkluderar även bussar och tunga lastbilar, inte bara för att markförhållandena inte är optimala. I området finns ett dagis (Trollsländan) och en sportanläggning (Trollbäcken IP) samt att det är nästan bara barnfamiljer som bor längs Kärrvägen. Även med dagens trafik är säkerheten inte optimal eftersom på ena sida av gatan (norra sidan) finns ingen trottoar. Hur skulle våra barn gå till Kumla skola om de inte ens kan gå ut ur huset där de bor? Mest utsatt är sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen – enda och längsta sträckan i området utan hastighetsbegränsande åtgärder! Hastighetsgränsen av 40 km respekteras inte och oron för våra barn bland oss som bor på Kärrvägen är stor.

Jag tycker att

1) förslaget om ny bebyggelse vid Södergården måste ses över och ändras till att bebyggelsen är maximalt 3 våningar och antalet lägenheter minskas i enlighet därmed.

2) trafiksäkerheten på Kärrvägen måste höjas genom att trottoar byggs på norra sidan fram till Skolvägen/Skälsåtravägen samt hastighetsbegränsande åtgärder införs på sträckan mellan Långsjövägen och Skolvägen.

#### **42. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 94:21**

Lämnar följande synpunkter på granskningshandling för dp gällande bostäder vid Södergården. Bra att synpunkter om antal våningar och husens utseende verkar ha genererat förändringar i förslaget.

Vill dock framföra följande: För att säkerställa att planförfattarens intentioner inte faller bort i bygglovsskedet vore det bra om det framgår i detaljplanen, alltså på kartan, högsta byggnadshöjd över nollplanet. Då kan man inte komma undan med suterängvåning och vindsvåning utöver antal våningar angivna i dp. Säkerställ utformning med sadeltak i dp kartan. Markens nuvarande markhöjder ska synas i dp kartan. Förtydliga höjd på föreslagna murar annars kan det bli fullt mot gatan.

#### **43. Synpunkt från fastighetsägare till Näsby 94:15**

Kommunen menar att avsikten är att förbättra förutsättningar för trafikmiljön och parkeringslösningar samt att skapa attraktiv och mera stadsmässig gatumiljö.

Vi vill lämna följande synpunkter på förslagen:

- Hade vi velat bo i stadsmässig miljö så hade vi flyttat till Bollmora eller till Stockholms stad. Då hade vi inte valt att bo i Trollbäcken! Området är planerat för en till två våningshus. Befintliga bebyggelse är villor och bostadshus med två våningar med vindsvåning, ca 10-11 m höga. De nya husen är 4 våningar med hög vind. Husens höjd är ca 18 m, vilket är betydligt högre än omgivningen, nästan dubbelt så högt. De blir främmande i miljön av lägre hyreshus (2-3 våningar) och villor. Vår rekommendation är att sänka husen en eller två våningar och sänka vinden lite i höjd.

Vi har förstått att kommunen har planer på att bygga hus längs hela vägen till Alleplan, hur vet vi att de inte blir ännu högre? Planförslaget rör bara en liten del av det område som är tänkt att utvecklas.

Det är trevligt att kommunen vill förbättra trafikmiljön och parkeringslösningar.

- Angående parkeringsplatser så har byggherren följt kommunens direktiv med 0,5 platser / lägenhet. Dvs. varannan lägenhet får ha 1 bil i garaget, man kan lätt föreställa sig att barnfamiljer på grund av tillgång på barnomsorg kan ha något mer än 1 bil per familj. Frågan är då var alla andra bilar kommer att stå? Ute på gatan planeras 5-8 parkerings för de butiker/restauranger som ingår i nybyggnationen och dessa är även besöksparkering till lägenhetsinnehavarna. De platser som finns i anslutning till dagens restauranger räcker inte ens idag. Matställena runt Södergården besöks ofta av hantverkare och andra som inte bor i närheten, och det uppstår ett stort behov av parkering. De vägar som finns i villaområdena är mycket smala och är inte lämpliga för parkering.

Visserligen finns det bussar som stannar precis utanför och det fungerar när man jobbar i Stockholm och åker i rusningstid. För att ta sig till andra delar av Tyresö krävs många gånger bil, särskilt på kvällen när det endast går två bussar i timmen till Bollmora med några minuters mellanrum. Kvällstid går bussarna inte enligt tidtabellen utan kommer ofta för tidigt eller ganska sent.

- De idylliska bilderna av "torgytan" i hörnet Vendelsövägen/Kärrvägen motsvarar inte verkligheten, eftersom korsningen fortsatt måste ha plats för ledbussar till och från Tyresö Centrum och annan trafik till och från Trollbäcken.

#### **44. Synpunkt från boende Kumla 3:1093**

Det behövs fler äldreboenden i Trollbäcken. Läget vid Södergården är lämpligt för ett äldreboende. Trollbäcksborna vill ha kvar hela Fornuddsparken.

Ända sedan sommaren 2014, bland annat i samrådet om äldreboende i Fornuddsparken och samrådet om Södergården, har vi pekat på lämpligheten i att använda en del av Södergårdsbygget till äldreboende. Dels skulle man kunna hålla en höjd på huset som tillmötesgår önskemålen från de boende i området, dels skulle Fornuddsparken kunna räddas undan exploatering. Åtminstone Klockvägen är tillräckligt tyst för ett äldreboende.

Att flytta till ett äldreboende innebär tyvärr ofta att kontakten med omvärlden tvärt kapas. För den som inte är väldigt sjuk och fortfarande har behov av att prata och umgås kan det vara förödande. Många skulle säkert föredra att bo i ett vanligt bostadsområde, att vara en granne bland grannar i alla åldrar. Den gemensamma gården ger möjlighet att knyta kontakter.

Eftersom marken delvis är kommunägd kan man tycka det självklart att kommunen ska utnyttja sin rätt att bestämma vad som ska byggas där och då i första hand tillse invånarnas behov av kommunal service och omsorg. Det är kommunens skyldighet att använda den mark vi har optimalt och med tanke på invånarnas bästa. Att låta bli att nyttja Södergården till äldreboende och i stället bygga i Trollbäckens enda park är inte optimal markanvändning och inte det bästa för invånarna.

#### **45. Synpunkt från Fastighetsägare till Skälsätraängen 10**

Hej

Punkt nummer ett.

Trollbäcken är ett område med villakarakter och ska så förbli enligt alla planer, då rimmar det illa att bygga dessa höga hus med stadskarakter. Att Trollbäcken nu helt plötsligt från att ha gjort reklam för att vara ett naturnära villasamhälle och så förbli ska ha inslag av stadsmäsig gatuumråde är obegripligt och en stor skymf mot alla boende här som bor här just för att det är ett område med villakarakter !

Punkt två.

Av vad som framkommit i ärendet kan förstås att förslaget till nuvarande förslag av utseende av byggnader är framtaget av ett byggnadsbolag och inte beställt av kommunen. En kommun med framåtanda och som vill följa lagar och regler bör beställa planskisser i en öppen upphandling så planeringen utgår från vad

kommuninvånarna vill ha och inte utifrån de vinster ett enskilt byggbolag kan göra. Jag kan inte se att någon upphandling över planerad byggnation gjorts i ärendet.

Om det är så att byggbolag köpt tomterna och vill bygga på förslaget sätt så har kommunen kraft att säga nej och hänvisa till att

- 1 det finns ett köpcentrum 10 min gångväg från Södergården
2. Planerade byggnader är fortfarande för höga och har inte planerad villakarakteristik.

Punkt tre

Förslag.

Bygg radhus eller sk stadshus ( ni vet vad det är ) på tomterna och behåll därmed villakarakteristik enligt alla tidigare planer.

Punkt fyra

Kan Haninge kommun behålla villakarakteristik på Gudö så kan Tyresö kommun behålla villakarakteristik i Trollbäcken.

PS Jag bor inte i det absoluta närområdet till Södergården. Det uppgavs i tidigare svar att endast människor bosatta i absolut närområde var emot förslaget. Detta är helt fel.





Datum 2017-03-13  
Tid 18:30–19:35  
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-03-20

Paragrafer 34 – 35 och 37 – 59

Sekreterare

  
Hillevi Elvhage

Ordförande

  
Fredrik Saweståhl

Justerande

  
Anita Mattsson**ANSLAG / BEVIS**

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

Organ Kommunstyrelsen  
Sammanträdesdatum 2017-03-13  
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-21  
Datum då anslaget tas ned 2017-04-12  
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift

  
Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista

### Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), 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 (L)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD)  
Kristjan Vaigur (S)  
Jannice Rockstroh (S)  
Carl Johan Karlson (S)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anders Wickberg (SD)

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
Annika Henningsson (M)  
Mats Larsson (L)  
Helen Dwyer (C)  
Anna Lund (KD)  
Anders Linder (S)  
Peter Bylund (MP)  
Marie Axelsson Ahl (SD)

### Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen  
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus,  
kommunstyrelseförvaltningen, sekreterare under §§ 37-59  
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen  
Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen  
Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen  
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

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

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Linda Wikman, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 34

Anders Linder, controller, kommunstyrelseförvaltningen

### Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Lotta Stjernfeldt (M)

Lennart Jönsson (S)

Karin Ljung (S)

Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande