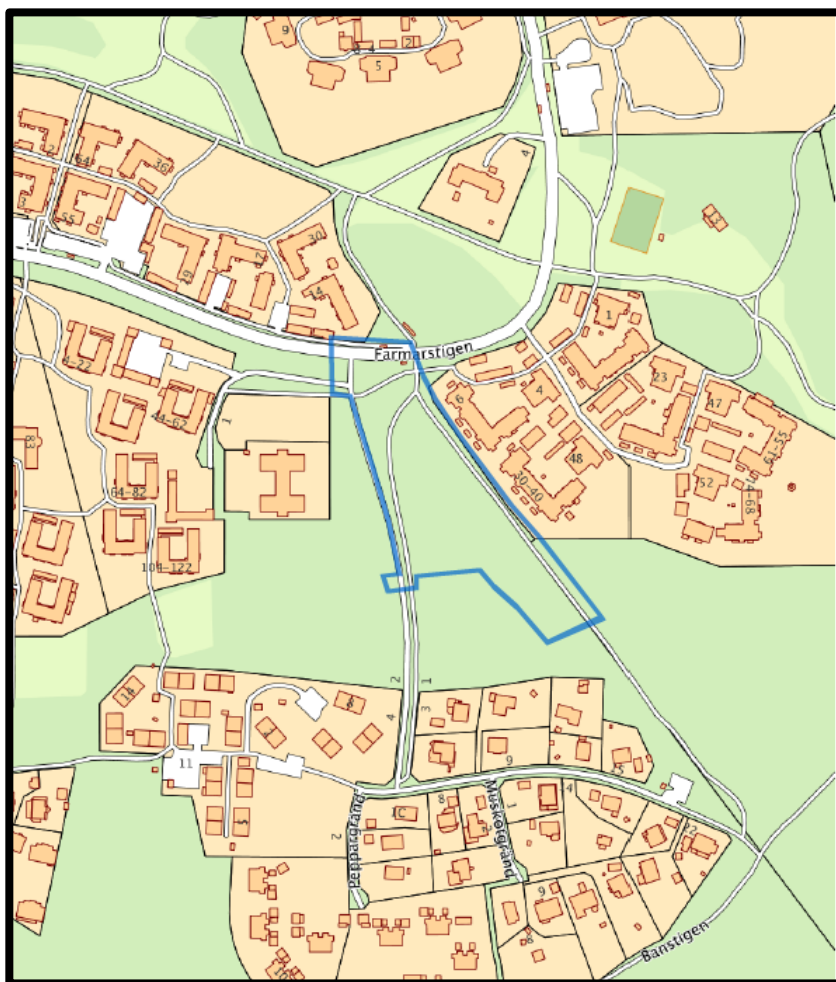


Granskningsutlåtande

Detaljplan för

KRYDDVÄGEN, ETAPP 2

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1
Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet omfattar del av Kryddvägen och området mellan Kryddvägen och gång- och cykelväg i öster i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med detaljplanen	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅD OCH GRANSKNING.....	3
Sammanfattning.....	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Företag och intresseorganisationer	8
Enskilda ledningshavare	9
Enskilda som bedöms som sakägare	9

OM DETALJPLANEN

Syfte med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i radhus och parhus öster om Kryddvägen och dessutom gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom planområdet. Projektet innebär också en ny gata i anslutning till Kryddvägen, gestaltning av gång- och cykelstråket öster om den nya bebyggelsen samt en transformatorstation. Ett kvalitetsprogram som mer i detalj beskriver projektet är kopplat till detaljplanen genom avtal.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅD OCH GRANSKNING

Sammanfattning

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

Efter samrådet delades planområdet upp i tre etapper och plangranskning för aktuell del, etapp 2, ägde rum 5 juni – 3 juli 2017. Granskningen annonserades i Dagens Nyheter den 5 juni och i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 7 juni 2017, tillsammans med samrådet över upphävandet av det § 113-förordnande som belastar planområdet. Under granskningen kom 13 yttranden in, av dessa var 12 från remissinstanser och en från en närboende.

Samtidigt som granskningen av detaljplanen har samråd skett för upphävande av 113§-förordnande enligt bygglagen för området. Inga yttranden har inkommit över upphävandet.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Under samrådet önskade flera remissinstanser att förutsättningarna borde beskrivas närmare vad gäller geoteknik, buller och dagvatten. Närboende samt Naturskyddsföreningen önskade att mer naturmark skulle bevaras och att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet och GC-stråket öster om den nya bebyggelsen.

Efter samrådet minskades planområdet till att bara omfatta ytor väster om det befintliga gång- och cykelstråket. En översiktlig geoteknisk utredning, en kompletterande bullerutredning och en dagvattenutredning togs fram för planområdet enligt med remissinstansernas yttranden.

Under granskningen var det några av remissinstanserna som hade erinran mot förslaget. Länsstyrelsen ville att förutsättningarna för dagvattnet skulle beskrivas närmare för att visa på att förslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt. Statens geotekniska institut ville att det skulle framgå tydligare i planbeskrivningen om det finns risk för skred och ras inom området. Naturskyddsföreningen ansåg att en naturinventering ska ske av planområdet och att planförslaget på ett tydligare sätt ska främja spridningskorridoren för djur och växter i öst-västlig riktning. Yttrandet som

kommit från en fastighetsägare i området har önskemål gällande utformningen av gång- och cykelvägen och den föreslagna lekplatsen utanför detaljplaneområdet. Lantmäteriet har haft synpunkter av mer redaktionell karaktär på planbeskrivning och plankarta.

Kort sammanfattning av hur stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter granskningen och vad som görs i fortsatt arbete: Stadsbyggnadsförvaltningen har efter granskningen tagit fram en fördjupning av dagvattenutredningen som behandlar åtgärder av föroreningar. Efter granskningen har ett till område för dagvattenhantering lagts till under den norra markparkeringen. Planbeskrivningen har uppdaterats i beskrivningen av dagvatten och texterna i genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats men att förändringarna är så små att de inte leder till en kommunicering av detaljplanen.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 5 juni – 3 juli 2017.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på biblioteket och på hemsidan. Granskningen och samrådet för upphävandet av §113 annonserades i lokaltidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida. En inbjudan gick ut till boende i närområdet om informationsmöte som hölls den 12 juni 2017 i Tyresö kommuns lokaler. Vid mötet kom en person.

Samtidigt som granskningen av detaljplanen har samråd skett för upphävande av 113§-förordnande enligt bygglagen för området. Inga yttranden har inkommit över upphävandet.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Efter granskningen har dagvattenutredningen kompletterats enligt Länsstyrelsens yttrande.

Ändringar i planen efter granskningen:

Redaktionella ändringar har skett av planbeskrivning och plankarta gällande dagvatten, kostnadsansvar för lantmåteriförrättningar och grafik i plankartan.

Ändringar i planen efter granskning

- Ytan i norr där en markparkering är föreslagen har kompletterats med bestämmelsen n₂ som anger att ytan ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är att genomföra en naturinventering av planområdet enligt naturskyddsforeningens önskemål och en fördjupad geoteknisk utredning enligt Statens Geotekniska Instituts yttrande. Övriga yttranden kommer att hanteras vid genomförandet och är inte planfrågor.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2017-06-22	Erinran
2. Försvarsmakten	2017-06-29	Ingen erinran
3. Lantmäteriet	2017-07-03	Erinran
4. Luftfartsverket	2017-07-04	Ingen erinran
5. Statens geotekniska Institut (SGI)	2017-07-04	Erinran
6. Södertörns brandförsvarsförbund	2017-06-22	Synpunkt
7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-06-19	Ingen erinran
8. Trafikförvaltningen	2017-06-29	Ingen erinran
9. Trafikverket	2017-06-20	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
10. Hyresgästföreningen Tyresö	2017-07-04	Ingen erinran
11. Naturskyddsföreningen	2017-07-03	Erinran
Enskilda ledningshavare		
12. Vattenfall Eldistribution AB	2017-06-28	Ingen erinran
Enskilda som bedöms som sakägare		
13. Örtagården 7	2017-07-03	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att då detaljplanen inte tillräckligt redovisar behovet av att rena dagvattnet från området så kan de inte göra bedömningen om detaljplanen försämrar vattenkvaliteten i vattendrag nerströms. Detta innebär att det finns risk att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

Därför anser Länsstyrelsen att det finns risk att de kommer att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

Svar: En fördjupning av dagvattenutredningen har tagits fram som visar på behovet av rening av dagvattnet och förslag på hur detta ska kunna genomföras. Plankartan har uppdaterats med ytterligare ett läge för dagvattenmagasin, i planens nordöstra hörn under föreslagna markparkering. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar om föroreningarna och föreslagna åtgärder.

Synpunkt från Försvarsmakten

Försvarsmakten har ingen erinran.

Synpunkt från Hyresgästföreningen Tyresö

Hyresgästföreningen Tyresö har inget att invända i ärendet men förordar att det ska byggas hyresrätter i området.

Svar: Synpunkten noteras. Den exploatör som har tagit fram exploateringsförslaget planerar att bygga bostadsrätter på platsen.

Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet tar i sitt yttrande upp att det är vad som står i de olika relevanta lagstiftningarna som avgör vem som har rätt att ansöka om och som ska betala för en förrättning. I genomförandebeskrivningen står det att det är exploatören som ansöker om förrättningarna enligt undertecknat ramavtal. Lantmäteriet menar vidare att det bör tydliggöras vem av exploatören och ledningsdragare som ska betala vilka förrättningskostnader.

Synpunkter av mer redaktionell karaktär tar upp att planbeskrivningen saknar sidnumrering, att fastighetsgränser och fastighetsbeteckning bör tydliggöras i plankartan samt att vissa av grundkartans beteckningar inte finns med i det aktuella kartutsnittet.

Svar: Texterna i genomförandebeskrivningen har ändrats för att tydliggöra ansvaret för lantmäteriförrättningarna.

Grundkartans linjer har setts över för att bli tydligare.

Grundkartans beteckningar är en stämpel och är densamma oavsett kartutsnitt.

Synpunkt från Luftfartsverket

Luftfartsverket har ingen erinran mot planförslaget.

Synpunkt från statens geotekniska institut (SGI)

Det finns enligt yttrandet motstridiga uppgifter i utförda geoutredningar avseende jordförhållandena inom området. Detta gör att SGI anser att det krävs vidare analys för att tydliggöra om det finns risk för skred, ras eller erosion inom planområdet. SGI tar upp i sitt yttrande att en stabilitetsutredning ska genomföras som kan utreda om det krävs åtgärder eller restriktioner för marken i detaljplanen.

Det kan även finnas ett behov av förstärkningar i form av bultning för att säkra området mot blocknedfall vid bergslänterna. Behovet av åtgärder bör klarläggas och beskrivas i planbeskrivningen. Vidare bör en sprickkartering av berg utföras och planbeskrivningen ska säkerställa att besiktning av bergskärning genomförs och när.

Om dessa synpunkter beaktas menar SGI att planläggningen av föreslagen användning är möjlig.

Svar: Förvaltningen gör bedömningen att hanteringen av eventuella block inom området och fördjupade analyser av geotekniken kan hanteras inom genomförandet av detaljplanen. Inga förändringar kommer därmed att ske av detaljplan eller planbeskrivning inför antagandet.

Synpunkt från Södertörns brandförvarsförbund

Södertörns brandförvarsförbund hänvisar till PM 609 som behandlar framkomlighet för räddningstjänstens fordon och påpekar vikten av att gatan i området har tillräcklig bredd för att räddningsfordonen ska komma fram.

Vidare hänvisar brandförvarsförbundet till PM 608 som tar upp förutsättningarna för brandvattenförsörjning och menar att detta bör beaktas redan i planläggningen. För planområdet så är avstånden långa till närmsta brandposter.

Svar: Gatan är av kommunal standard och uppfyller därför kraven för räddningsfordon. Frågan om placering av brandposter regleras inte i detaljplanen men är en fråga som tas med till genomförandefasen.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inga synpunkter emot förslaget till detaljplan.

Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen skriver att deras synpunkter sedan tidigare har blivit tillgodosedda och att inga andra synpunkter har tillkommit.

Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra varken mot detaljplanen eller samrådet av upphävandet av förordnandet enligt 113§ BL.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen är i sitt yttrande kritiska till planeringsprocessen för Kryddvägen etapp 2. De anser att då samrådet bara visade en schematisk detaljplan så borde detaljplanen gå ut på ett nytt samråd med det nuvarande förslaget istället för att planen går ut på granskning direkt.

Föreningen anser att ambitionsnivån i kvalitetsprogrammet är god men vill säkerställa att förslagen genomförs och inte prutas bort vid ett senare tillfälle. Vidare anser föreningen att kvalitetsprogrammet även ska ställa krav på att de privata förrådsbyggnaderna ska förses med vegetationstak, att större partier av fasaderna ska få vertikal grönska och att parkeringsytorna ska ha genomsläpplig markbeläggning.

Vidare skriver Naturskyddsföreningen att detaljplanen inte tar hänsyn till föreningens krav att skydda den öst-västliga gröna passagen söder om planområdet. Föreningens synpunkt är att den sydliga parkeringen i området ska anläggas så att den främjar spridningskorridoren för djur och växter och att restriktioner mot stängsel införs i detaljplanen. Spridningskorridoren bör enligt yttrandet vara minst 25 - 30 m brett. Planområdet bör vidare naturinventeras med hänsyn till artbestämning av befintligt växt- och djurliv, med betoning på områdets groddjur och ekar.

Naturskyddsföreningen vill även att området ska ha gemensamma, energisnåla tvättstugor för att minska energianvändningen och stärka delningsekonomin. Bilpool, lådcykelpool, cykelmekrum och återbruksrum bör även finnas med i bostadsområdet. De anser även att då tillräckligt stora förrådsutrymmen saknas i förslaget så finns risken att bygglovsbefriade komplementbyggnader tillkommer. För att undvika det föreslår Naturskyddsföreningen en utökad lovplikt för bygglovsbefriade komplementbyggnader.

***Svar:** Samrådet för detaljplanen var schematiskt men visade på exploateringens utbredning och angav byggnadsbörder på ett sätt som överensstämmer med förslaget som nu är på granskning. Att samrådsförslaget hölls så pass allmänt gjorde det även möjligt att påverka det i större utsträckning eftersom förslaget uppfattades som så färdigt. De yttranden som då kom in har påverkat granskningsförslaget.*

Kvalitetsprogrammet innehåller vid antagandet av detaljplanen en checklista där de viktigaste punkterna i programmet listas. Kvalitetsprogrammet tillsammans med checklistan går igenom i samband med att projektet ska genomföras för att säkerställa att de bärande delarna i programmet kommer att genomföras. När det kommer till vegetationstak på förrådsbyggnader så är det svårt att genomföra då konstruktionen på så små byggnader inte klarar de laster som ett vegetationstak kräver. Vegetationstak på enskilt ägda byggnader är även svårare att upprätthålla då det kräver kunskap om skötsel hos ägarna. Det är lättare att anlägga vegetationsklädda tak på byggnader som sköts gemensamt. Därför kommer det heller inte ställas krav på detta i kvalitetsprogrammet även om det är ett önskemål. Genomsläpplig markbeläggning på parkeringsytor är erfarenhetsmässigt svårt att genomföra. Antingen kan grus eller liknande material användas men då det ofta anses skräpigt så brukar sådana ytor med tiden asfalteras, något som inte kräver tillstånd i form av bygglov. Lösningar med armerat gräs är svåra att upprätthålla i vårt klimat i Sverige.

Planområdet är utpekad som Medeltät stadsbygd i Tyresö kommuns översiktsplan Tyresö 2035. Där har ställningstagandet gjorts mellan exploatering och bevarande av den grönstruktur som är utpekad i underlaget Grönstruktur för Tyresö kommun. Detaljplanen kommer inte reglera användandet av stängsel då det kan finnas ett behov av att avgränsa de privata tomterna från allmänningarna runt omkring för att undvika en privatisering av naturmarken.

Detaljplanen reglerar inte användningen av gemensamma utrymmen.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall skriver i sitt yttrande över detaljplanen att det finns nedgrävda ledningar både i Farmarstigen och strax söder om planområdet i Kryddvägen. Eventuell flytt av befintliga elanläggningar bekostas av exploitören.

***Svar:** Informationen om ledningsdragningar noteras.*

Enskilda som bedöms som sakägare

Synpunkt från fastighetsägare, Örtagården 7

Fastighetsägarna skriver i sitt yttrande att de uppskattar att planområdet minskat sedan samrådet och att området öster om gång- och cykelvägen utgått.

Vad gäller belysningen utmed gång- och cykelvägen och vid den kommande lekplatsen önskar fastighetsägarna att den ska tidsregleras så att den inte är tänd nattetid och stör de närmsta fastigheterna med ljusföroreningar.

Yttrandet tar upp att det är oerhört viktigt att de träd som är utanför området inte ska avverkas i samband med byggnationen som tidigare skett i samband med andra projekt i området. De önskar även att ombyggnationen av gång- och cykelvägen sker så att så många träd som möjligt kan bevaras för att få ett avstånd mellan den privata fastigheten och belysning och gående på gång- och cykelvägen.

***Svar:** Synpunkterna från fastighetsägarna som är boende i närheten av planområdet kommer att beaktas i det vidare arbetet med genomförandet av detaljplanen, anläggandet av närliggande lekplats och upprustning av gång- och cykelstråket.*