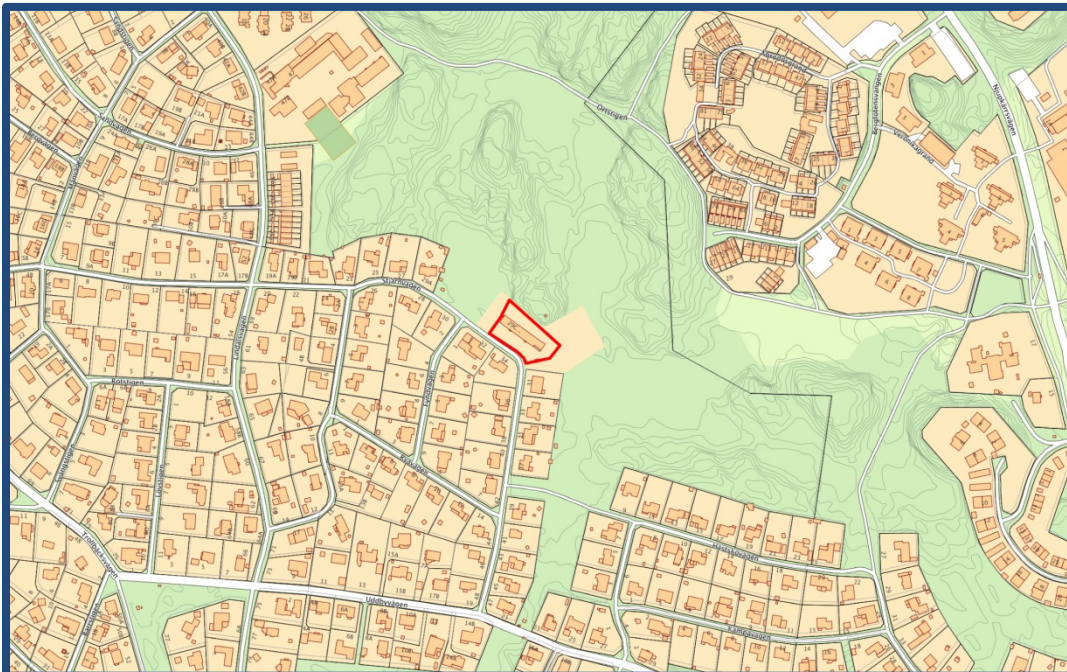


# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

## del av Hanviken 2:1

bostäder vid Stjärnvägen, Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län



Oversiktsskarta med planområdets ungefärliga avgränsning markerad med röd linje.

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen .....	3
<b>OM SAMRÅDET .....</b>	<b>3</b>
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	4
Beskrivning av samrådsmöten.....	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande.....	4
Ändringar i planen efter samrådet.....	5
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR .....</b>	<b>7</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	7
Intresseorganisationer .....	12
Enskilda ledningshavare .....	14
Enskilda inom och i direkt anslutning till planområdet.....	15

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en till två våningar för serviceboende i kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen planeras inrymma 7 lägenheter. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan för tillkommande bebyggelsens utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild.

### Plan- och bygglagen

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

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Detaljplanen har samrått under perioden 12 september – 3 oktober 2017. Under samrådet inkom 14 yttranden varav 5 kom med synpunkter.

#### Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

De sakägare och närboende som har inkommit med synpunkter anser att bebyggelsens knockhöjd på 13 meter är för högt och att hänsyn ska tas till kärmarken norr om planområdet. Önskemålet är att sänka byggnadshöjden för den nya bebyggelsen, anpassa den till befintligt bebyggelse samt att visa upp hur förslaget kan tänkas se ut till granskningsskedet.

Länsstyrelsen och Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund (SMOHF) efterfrågar förtydliganden för miljö kvalitetsnormer (MKN) gällande vatten och dagvattenhantering.

Statens geotekniska institut (SGI) efterfrågar förtydliganden gällande översvämning samt geoteknik.

Naturskyddsföreningen anser att marken norr om prickmarken är en viktig grod- och paddlokal som ovillkorligen bör skyddas vid exploatering. Dessutom bör åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur.

#### Kort sammanfattning av hur stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter samrådet och vad som görs i fortsatt arbete:

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete. I det fortsatta planarbetet utreds hanteringen av dagvatten.

## Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit på samråd under perioden 12 september – 3 oktober 2017. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 12 september 2017 och en kungörelse har gjorts i Dagens Nyheter då ett § 113-förordnande enligt gamla Byggnadslagen samrått.

## Beskrivning av samrådsmöten

Ett öppet samrådsmöte hölls den 27 september 2017 på kvällstid i lokal Nyboda, Tyresö kommunhus. Sammanlagt kom 10 personer. Från kommunen deltog:

Stadsbyggnadsförvaltningen:

Ida Olén, enhetschef för detaljplaneringsenheten.

Emelie Malaise, exploateringsingenjör.

Babak Moazzami, planarkitekt på detaljplaneringsenheten.

Adam Nyman, koordinator för plan och MEX.

Socialförvaltningen

John Henriksson, myndighetschef på socialförvaltningen för äldre och funktionsnedsättning.

Anna Larsson, verksamhetschef på socialförvaltningen.

Förslaget till detaljplan presenterades och diskuterades. Följande frågor och synpunkter framfördes av fastighetsägarna under mötet. Främst handlade synpunkterna om bebyggelsens höjd, volym och omfattning samt kärmarken. Kärmarken norr om planområdet ansågs vara av betydande vikt för grodor, paddor och vattensalamandrar.

Andra synpunkter var att avlägsna fotbollsplanen från planområdet med hänvisning till barn i området som leker där. Ny bostadsbebyggelse ansågs välkomnat så länge det smälter in i det befintliga området och inte gör intrång på naturen. Liknande verksamheter som huserat tidigare i bebyggelsen som TYDA dagligverksamhet ansågs vara välkomna i den nya bostadsbebyggelsen. Det kom även önskemål om att se mer detaljerade ritningar på den tillkommande bebyggelsen och hur den skulle smälta in i landskapet.

Frågor som kom upp men som inte kunde besvaras under mötet. Varför var vissa av de boende i området inte var informerade om samrådet? Efter undersökningar i sändlistorna har det framkommit att enskilda i anslutning till planområdet har blivit informerade medan boende som inte bor i anslutning till planområdet ej blivit informerade. Det kom även önskemål om att installera fler papperskorgar inom naturområdena. Önskemålet har kommunicerats vidare till lokalkontoret som hanterar dessa frågor.

## Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

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

Planbeskrivning uppdateras med sammanfattning av utredningarna gällande dagvattenhantering och kommunekologens utlåtande och med de ställningstagande som kommunen gör utifrån dessa. Planbeskrivningen uppdateras även med en mer

detaljerad beskrivning av planområdets utformning samt perspektiv tas fram för att redogöra höjd, volym och skala på byggnaderna i förhållande till omgivningen.

En ansökan om upphävande av § 113-förordnande skickas till Länsstyrelsen.

Kommunens ställning är att planförslagets förändringar från nuvarande till tillkommande situation förbättrar situationen gällande MKN för vatten. Platsen är idag inte avsedd för dagvattenhantering. Vatten och avlopp ansluts till det kommunala nätet och dagvatten kan i första hand infiltreras i mark eller ansluts till det kommunala dagvattennätet.

## Ändringar i planen efter samrådet

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån gjorda utredningar och inkomna yttranden enligt nedanstående svar.

- Plangränsen justeras som sådan att planområdet minskar då fotbollsplanen utgår från planområdet. Övriga plangränser justeras även något för att anpassa sig till lokala förutsättningar.
- Plankartan har uppdaterats med en högsta nockhöjd för bebyggelsen. Högsta nockhöjd för bebyggelse sänks från 13 meter till 9 meter.
- Plankartan har uppdaterats med att både luftburna och underjordiska ledningar har markerats på kartan.
- Plankartan har uppdaterats med *största tillåtna byggnadsarean är 900 kvm.*
- Plankartan har uppdaterats med att bestämmelsen *minst 10 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.* Avsikten är att dagvattenhanteringen inom planområdet ska säkras.
- Plankartan har uppdaterats med utökade områden för prickmark. Till väst och söder har det utökats för parkering samt luftburna- och underjordiska ledningar. Det har även utökats norr om planförslaget till förmån för vegetation och topografi norr om.
- I samband med utökningen av prickmark norr om planförslaget har kartan kompletterats med en bestämmelse  $n_1$  som innebär att platsens topografi och naturliga karaktär ska bibehållas.
- Plankartan har uppdaterats med upplysningar om vilka handlingar som hör till detaljplaneförslaget.
- Plankartan har uppdaterats med en grundkarta.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt	§113
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>			
1. Länsstyrelsen Stockholm	2017-10-04	Synpunkter	Information
2. Lantmäteriet	2017-10-04	Synpunkter	
3. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-10-03	Synpunkter	
4. Södertörns brandförsvärsförbund	2017-09-25	Synpunkter	
5. Trafikförvaltningen, SLL	2017-10-08	Synpunkter	
6. Statens geotekniska institut, SGI	2017-10-02	Synpunkter	
<b>Intresseorganisationer</b>			
7. Naturskyddsföreningen	2017-10-10	Synpunkter	
	2017-10-17	Synpunkter	
<b>Enskilda ledningshavare</b>			
8. Skanova AB	2017-09-28	Synpunkter	
9. Vattenfall Eldistribution AB	2017-10-06	Synpunkter	
<b>Enskilda inom och i direkt anslutning till planområdet</b>			
10. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 6	2017-10-01	Synpunkter	
11. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 16	2017-10-05	Synpunkter	
12. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 17	2017-09-29	synpunkter	
13. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 18	2017-09-27	synpunkter	x
14. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 20	2017-09-24	synpunkter	
15. Yttrande från boende i Hanviken, nummer 24	2017-10-03	synpunkter	

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från Länsstyrelsen Stockholm

##### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen efterfrågar ett par förtydliganden från kommunen gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvatten, översvämning samt geoteknik.

I övrigt har Länsstyrelsen rådgivande synpunkter gällande 113§ BL förordnande.

##### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som vi har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering*

Länsstyrelsen antar att ökningen av förorenade ämnen kommer att vara förhållandevis liten och att planen troligen kommer att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Länsstyrelsen rekommenderar ändå kommunen att arbeta för en minskning av föroreningsbelastningen som helhet för att bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas i och med framtagandet av större detaljplaner, som kan antas ge en större påverkan.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa antingen hur mycket mer yta som blir hårdgjord alternativt hur mycket större avrinningen blir i och med planförslaget. Lösningar för att minimera hårdgjorda ytor och öka rening av dagvatten är till exempel genomsläppliga beläggningar av vägar och parkering eller gröna tak och växtbäddar.

##### *Översvämning*

I anslutning till planområdet finns lågpunkter där det kan ansamlas vatten vid kraftig nederbörd. Översvämningens risk på grund av framtida klimatförändringar och eventuell påverkan på bebyggelse bör utredas vidare för att klargöra behovet av eventuella åtgärder.

##### *Geoteknik*

Kommunen avser att genomföra en geoteknisk utredning. Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning och ett ställningstagande till de geotekniska förhållandena i granskningshandlingarna.

##### *Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet 113 § BL förordnande*

Länsstyrelsen noterar att kommunen samråder om upphävande av §113 BL förordnande. Efter samrådet med berörda om upphävandet, och i samband med den formella begäran som ska skickas till Länsstyrelsen, ska även en sammanställning med inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse bifogas.

### ***Behovsbedömning***

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt och därför behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### ***Svar:***

*En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Den visar att det inom planområdet finns mycket goda möjligheter för rening och fördröjning av dagvatten. Planbeskrivning uppdateras avseende dagvattenhantering. Även plankartan uppdateras med planbestämmelse gällande dagvatten.*

*Dagvattenutredningen har även utrett frågan om riskzoner för översvämningar. Den beskriver att dessa områden ligger utanför planområdet och bidrar med förslag på hur området kan höjdsättas för att undvika stående vatten på olämpliga platser.*

*Underlag från tidigare undersökningar gällande ras/ blocknedfall visar ej på risk (Avrapportering - KRÖS, Utredning av klimatrelaterade ras-, översvämning-, och skredkänsliga områden i Tyresö kommun, 2008). Planbeskrivning uppdateras avseende risk för ras/ blocknedfall. En geoteknisk undersökning kommer även ske inför bygglovsskedet.*

*En ansökan om upphävandet av § 113 BL kommer att skickas till Länsstyrelsen för beslut.*

## **2. Synpunkt från Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade september 2017) har följande noterats:

### ***Delar av planen som måste förbättras***

#### *Grundkarta*

Rättigheter måste utvisas på grundkartan. Grundkartan bör ej vara äldre än 3 månader.

#### *Plankarta och bestämmelser*

Den elstation som omnämns på sidan 13 i planbeskrivningen måste markeras på grund- samt plankartan tillsammans med eventuella tillhörande ledningar. Det kan vara behövligt att reservera området för att dessa ska bestå. Till exempel kan e/u-områden vara aktuella för att befintlig elstation och ledningsrätter ska vara kvar inom kvartersmark.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

LM vill uppmärksamma kommunen på att fastigheten har sitt ursprung i avsöndring och att fastighetens gränser därmed inte är juridiskt fastställda om inte fastighetsbestämning skett. Kommunen bör därför kontrollera vilka gränser som tidigare bestämts och, för det fall gränserna som berör planområdet inte bestämts, bestämma dessa.

Angörings- samt parkeringsfrågan måste lösas och beskrivas.

Konsekvenserna som kan uppkomma vid ett eventuellt intrång på elstation med tillhörande ledningar ska lyftas i beskrivningen, för det fall så kommer att ske. I samband med detta noteras att det under fastighetsrättsliga frågor inte omnämns några kända rättigheter inom planområdet.



#### *Övrigt*

För det fall exploateringsavtal avses att tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingen. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

#### **Svar:**

*En ny grundkarta anordnas inför granskningskedet och kompletteras med att visa rättigheterna.*

*Planbestämmelser uppdateras för att visa elstation och ledningsrätter.*

*Konsekvenser för ledningar för respektive ledningsägare kompletteras i planbeskrivningen.  
Plankartan kompletteras med att redovisa markreservat för allmänna ledningar (l- samt u-område).*

*Angörings- och parkeringsfrågan har kompletteras i planbeskrivningen. Det avses även fortsättas inom planarbetet med anledning till dagvattenhanteringen.*

*Exploateringsavtal avses ej att skrivas med anledning av att exploatören är kommunen själv.*

### **3. Synpunkt från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF**

#### **Beslut**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet anser att en dagvattenutredning behöver tas fram, där beräkning av föroreningshalter (ex. nätsalter och miljögifter) i dagvatten före och efter ombyggnad ska finnas med. I utredningen behöver det även framgå hur dagvattnet ska omhändertas. Enligt kommunens riktlinjer för dagvatten ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark.
2. Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen miljö kvalitetsnorm. Det har däremot vattendraget Tyresån, som strömmar genom Albysjön. Det bör nämnas att Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2027.
3. För att skydda recipienten och kunna uppnå Tyresåns miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" anser förbundet att kommunen bör tillämpa "Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för avloppsvattenutsläpp till dagvatten och recipienter" från Göteborg stad 2013 vid beräkning av föroreningshalter. Dessa tar bättre hänsyn till dagens krav och omfattar fler parametrar som ger ett bättre skydd för recipienten.

#### **Bakgrund**

Tyresö kommun har remitterat förslaget till detaljplan för del av Hanviken 2:1, bostäder vid Stjärnvägen, för samråd.

#### **Ärendebeskrivning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny bostadsbebyggelse i en till två våningar, samt komplementbyggnader, för kommunalt behov. Den befintliga bebyggelsen, som idag används för daglig verksamhet, ska ersättas med en ny bebyggelse som anpassas till omgivningen. Området gränsar till villabebyggelse i söder och till ett naturområde i

övriga väderstreck. Fastigheten består av urberg, hårdgjord yta av packat grus samt enligt uppgift kärr.

Områdets recipient är Albysjön, vilket inte klassas som vattenförekomst på grund av sin storlek. Sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Albysjön klassas som mycket känslig för nätsalter, organiska miljöföroreningar, metaller och störd vattenomsättning i kommuns recipientklassning. Planförslaget innebär mer hårdgjorda ytor. Dagvatten ska i första hand infiltreras inom fastighetens mark eller anslutas till det kommunala dagvattennätet.

### ***Bedömning***

#### *Dagvatten*

Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen 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 2027.

Förbundet eftertraktar en redovisning för konsekvenser av ombyggnadens påverkan på recipienten genom föroreningsberäkningar före och efter ombyggnad. Förbundet anser därför att en dagvattenutredning behöver tas fram. I utredningen behöver det även framgå hur dagvattnet ska omhändertas. Enligt kommunens riktlinjer för dagvatten ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark.

Vid dagvattenutredningar i plansammanhang brukar man följa de "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp", som tagits fram av Regionplane- och trafikkontoret, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, Riktvärdesgruppen, feb 2009. Förbundet anser dock att det är "Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten, reviderad 2013" från Göteborg som bör tillämpas. Detta eftersom riktvärdena är reviderade och uppdaterade år 2013 och omfattar fler parametrar vilket ger ett bättre skydd för recipienter. Genom att tillämpa föreslagna riktvärden motverkas en försämring av vattenkvaliteten.

#### ***Svar:***

*En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Den visar att det inom planområdet finns mycket goda möjligheter för rening och fördröjning av dagvatten. Planbeskrivning uppdateras avseende dagvattenhantering. Även plankartan uppdateras med planbestämmelse gällande dagvatten.*

*Efter närmare undersökningar av kommunens vatten- och avloppsrenhet har det framkommit att slutrecipienten för planområdet är Drevviken. Planbeskrivningen avses uppdateras med den nya slutrecipienten.*

*Tyresö kommun följer de riktlinjer för dagvattenhantering som finns i underlagen "Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö kommun" och "Dagvattenhanteringsplan för Tyresö kommun"*

## **4. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund**

#### *Insatsmöjlighet*

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer/ingångar måste beaktas. Avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning

från bostäder ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning, denna ståndpunkt beskrivs i PM 615 – Brandskydd i praktiken. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med så kallade Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:246. Om utrymning kommer att ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning måste uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stege eller maskinstege anordnas. Det kan behöva planeras för detta redan nu i detaljplaneskedet. Mer information om utformning av uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns att hitta i vårt PM 609 - Framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

#### *Brandvattenförsörjning*

Brandvattenförsörjningen i området är utformat som ett så kallat konventionellt system. Räddningstjänsten bedömer att det i tillräcklig närhet till detaljplaneområdet finns brandposter i tillräcklig omfattning.

#### *Trygghetskapande faktorer*

Bostäderna planeras intill ett grönområde/skog. I nuvarande skede tycks det inte finnas detaljerade planer på utformning av byggnad/-er. Räddningstjänsten vill här lyfta behovet av byggnaden planeras så att undanskymda platser undviks för att minska risken för otrygghet och anlagd brand. Det kan även vara så att byggnader intill skogsområden kan upplevas otrygga nattetid beroende på hur belysning av området har planerats.

Där det i yttrandet hänvisas till olika PM finns dessa att hämta på <http://sbff.se/om-oss/dokumentbibliotek/>.

#### **Svar:**

*Olika möjligheter för utrymning har diskuterats och planerats för under planarbetet för att säkerställa utrymningsvägar och kommer att fortsatt diskuteras.*

*Belysning från bostadsbebyggelsen samt att bostäderna är vända mot skogen ser till att planområdets norra del ska vara en trygg och säker plats.*

*Relevanta PM ska beaktas i samband med byggnadens uppförande. Samråd kommer att ske med brandförsvarsförbundet i bygglovs-skedet.*

## **5. Synpunkt från Trafikförvaltningen, SLL**

Trafikförvaltningen tycker det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik. Det står i planbeskrivningen att fotgängare och cyklister delar vägen tillsammans med fordonstrafiken. Trafikförvaltningen vill dock poängtera att det är viktigt att gång- och cykelvägar till och från kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga.

#### **Svar:**

*Gång- och cykelväg finns anlagd väst om planområdet som leder till hållplats Kamomillgränd.*

## **6. Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI**

Planområdet är enligt Planbeskrivningen beläget på varierande mark, så väl berg, fyllning som kärr [2]. Kommunen avser att undersöka de geotekniska förhållandena i granskningsskedet och vi emotser handlingarna på nytt när detta har utförts.

SGI önskar påpeka att även område utanför planområdet som kan påverka detta ska beaktas vid framtagande av detaljplan. Noteras bör att området norr om planområdet är relativt brant varför risk för ytliga ras/blocknedfall inte kan uteslutas. Vi rekommenderar därför att förhållandena närmare klarläggs och redovisas i det fortsatta planarbetet.

Krävs det åtgärder eller restriktioner, för att marken ska bli lämplig för avsett planändamål, ska dessa sätt säkerställas i plan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

**Svar:**

*Underlag från tidigare undersökningar gällande ras/blocknedfall visar ej på risk (Avrapportering - KRÖS, Utredning av klimatrelaterade ras-, översvämnings-, och skredkänsliga områden i Tyresö kommun, 2008). Planbeskrivning uppdateras avseende risk för ras/blocknedfall.*

*En geoteknisk undersökning kommer även ske inför bygglovsskedet. Inom detta kommer en ytlig undersökning över höjden att ingå.*

*Om den ytliga undersökningen visar på risk ska åtgärder vidtas för att säkerställa situationen.*

## **Intresseorganisationer**

### **7. Synpunkt från Naturskyddsföreningen**

**(Inkommit den 2017-10-10)**

Vi inser behovet av att tillföra lokaler för serviceboende i kommunen. Vi anser att lokalisering på den redan ianspråktaga marken kan vara lämplig om exploateringen inskräker sig till marken närmast Stjärnvägen.

Förslaget kan anses vara förenligt med ÖP2017 eftersom planområdet där utpekats som lämpligt för förtätning med "medeltät bebyggelse".

Eftersom detaljplaneområdet idag är PARKMARK och ligger i det viktiga nya "Farmorstråket" enligt ÖP2017 bör exploateringen ske med största försiktighet och med minsta möjliga störning av den ekologiska balansen. Detta innebär bland annat att den markerade prickmarken i nordost (nuvarande gräs fotbollsplan) bör återställas till "naturlig" mark och att stora träd bevaras och skyddas.

Det är också oerhört viktigt att våtmarken som ligger norr om prickmarken (fotbollsplanen) och är en viktig grod- och paddlokal ovillkorligen skyddas vid exploateringen.

Sin vana trogen fortsätter kommunen med sin olyckliga rutin att skicka ut ett ALLMÄNT HÅLLET samrådsförslag. Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade. Därför är det olyckligt med ett samrådsförslag där bebyggelsens utformning och placering, exploateringsstäl, detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi, gröna strategier, trafik-/parkeringsutredning, dagvattenutredning och genomarbetade gestaltungsprinciper mm saknas och skall upprättas först efter samrådsskedet.

Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog.

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till det viktiga nya Farmarstråket innebär exploateringen ett ingrepp i det nya stråket och därför bör åtgärder vidtas för att **stärka** den idag bristande biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter

och djur. Tex genom att prickmarken i nordost (nuvarande gräsfootbollsplan) återställs till "naturlik" mark och att stora träd bevaras/skyddas samt att alla byggnader i planområdet förses med semi-intensiva gröna tak (tex. med planbeteckning n2). Vegetationstak har dessutom positiva och fördröjande egenskaper för den redan problematiska dagvattenhanteringen. Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver endast en begränsad skötsel. Tak och tomt bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.

Eftersom kommunen är både huvudman/-person för verksamheten och markägare bör man "föregå med gott exempel" och i detaljplanen ställa mycket höga krav på ett HÅLLBART PROJEKT. Tex. med "NÄRA NOLL"-energihus utrustade med solfångare/bergvärme, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor utföres med **genomsläppliga ytbeläggningar**.

En väl avvägd fördelning mellan solceller och vegetation på yttertaken bör eftersträvas. Vid behov kan större partier av husfasaderna också förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar".

Jmfr kommunens mål enligt "Klimat- och energistrategi för Tyresö kommun 2010-2020". Detta Serviceboende är knappast färdigbyggt 2020 när målen ska vara uppfyllda.

Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att kommunekologen enligt handlingarna ej har medverkat i planarbetet.
- Lokaler för återvinning och återbruk bör ingå i projektet.
- Projektet bör eftersträva att dagvattenhanteringen **förbättras** så att MKN i recipienten påverkas **positivt**.

### **(Inkommit den 2017-10-17)**

Stor försiktighet måste iakttas vid grundläggnings- och schaktningsarbeten (ledningsgravar etc) inom detaljplaneområdet så att inte våtmarken nordost om området dräneras ut och den viktiga grod-/paddlokalen som finns där äventyras.

### **Svar:**

*Exploatering avses ske på redan tidigare ianspråktagen bebyggd mark. Våtmarken norr om fotbollsplanen ingår ej i planområdet men ska likväl skyddas från exploatering. Fotbollsplanen har sedan samrådet avlägsnats från planområdet. Träd, berg i dagen och den delen av höjden som finns i planområdet avses skyddas. Även plankartan uppdateras med planbestämmelse för att bevara och skydda detta.*

*Kommunekologen har varit medverkande till planbeskrivningen. Det ska förtydligas i planbeskrivningen. Enligt kommunekologens rekommendation ska hänsyn tas för vart bygganläggningen för byggandet ska placeras för att skydda grod-/paddlokalen. Det gäller även att utestänga grod-/paddorna från fastigheten under den period som byggnader uppföres på. I övrigt anses planförslaget inte påverka grod-/paddlokalen som ligger norr om planområdet bakom höjden. Internt har diskussioner pågått för att förbättra situationen för grod-/paddlokalen men förslagen har inneburit åtgärder som på olika sätt leder till ingrepp i kärnmarken vilket endast lett till försämringar. Bedömningen blev således att lämna kärnmarken oförändrad. För vidare beskrivning finns ett utlåtande från kommunens ekolog som kommer ut till granskningen.*

*Det är alltid en avvägning om hur mycket arbete som ska utföras till samrådsskedet. Ett för detaljerat material kan uppfattas som färdigt och därmed inte påverkligt. I samrådsskedet diskuterades planens avgränsning, markens användning samt möjliga byggnadsvolymer. I granskningskedet presenteras i planbeskrivningen ett mer utvecklat förslag på hur bebyggelsen ska se ut. Målet med detaljplanen är att säkerställa ändamålen utan att detaljstyra byggnadernas exakta utformning eller parkeringsplatsernas läge.*

*Kommunen ställer alltid höga krav när det gäller hållbar design. I planbeskrivningen finns till exempel riktlinjer bebyggelsens utformning och utemiljöens gestaltning. I planbeskrivningen kan ni med fördel även läsa om projektets åtgärder för hållbar design. Sedumtak kommer finnas på gruppbestadens tak för första våningen samt på förrådet. Det undersöks även om det är möjligt på gruppbestadens tak för andra våningen att anlägga solceller eller -panel. Andra åtgärder undersöks även för att öka den biologiska mångfalden. Dessutom har planbestämmelsen n1 "Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras" lagts in för att bevara den delen av skog, berg i dagen och höjden som finns inom planområdet. För att även säkra dagvattenhanteringen inom planområdet har följande planbestämmelse kompletterats i plankartan "Minst 10 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras." Återvinning och återbruk diskuteras som möjliga åtgärder men det är för närvarande obestämt.*

*Kommunen ställer alltid höga krav när det gäller hållbar design oavsett när det är färdigbyggt, dock får man ta hänsyn till att det är påbörjat inom perioden mellan 2010-2020.*

*En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. Den visar att det inom planområdet finns mycket goda möjligheter för rening och fördröjning av dagvatten. Planbeskrivning uppdateras avseende dagvattenhantering.*

*En geoteknisk undersökning ska ske inför bygglovsskedet för att säkerställa att våtmarken inte äventyras.*

## Enskilda ledningshavare

### 8. Synpunkt från Skanova AB

Skanova har luftledningar inom detaljplaneområdet som ansluter byggnader inom och utanför detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Svar:**

*Planbeskrivningen kompletteras och redovisas med följande:*

*Skanova har luftledningar (inom planområdet) som ansluter till byggnader inom och utanför planområdet och teleanläggning (utanför planområdet). Skanova önskar behålla befintliga luftledningar och teleanläggning i nuvarande läge. Den part som initierar flytt är den som bekostar den.*

*Plankartan kompletteras med att redovisa markreservat för allmänna ledningar (u-område).*

*Övrig information noteras och vidarebefordras till exploatören.*

## **9. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har elnätsanläggningar, 0,4 kV markledningar (mörkblå streckad linje) och ett kabelskåp (svart rektangel), inom det område som avses av aktuell del på fastighet Hanviken 2:1, se karta nedan, läge i kartan är ungefärligt. I detta innefattas en 0,4 kV markkabel till befintlig byggnad och en 0,4 kV markkabel till en anläggning tillhörande Telia Sverige AB.

En eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Under förutsättning att Vattenfalls elnätanläggning, 0,4 kV markkabel och kabelskåp, till en anläggning tillhörande Telia Sverige AB inte påverkas av planerad ny bebyggelse eller att exploatören beställer och bekostar en lägesjustering av denna elnätanläggning har Vattenfall inget att erinra.

Vattenfall önskar komplettering av text "Beskrivning för ny plan" med följande:  
Vattenfall har en 0,4 kV markkabel och kabelskåp till en anläggning tillhörande Telia Sverige AB som kan behöva flyttas. Exploatören beställer och bekostar denna flytt.

### **Svar**

*Planbeskrivningen kompletteras och redovisas med följande:*

*Vattenfall har en 0,4 kV markkabel (inom planområdet) och kabelskåp (utanför planområdet) till en anläggning tillhörande Telia Sverige AB. Ifall det behövs flytta så beställer och bekostar exploatören denna flytt.*

*Plankartan kompletteras med att redovisa markreservat för allmänna ledningar (l-område).*

*Övrig information noteras och vidarebefordras till exploatören.*

## **Enskilda inom och i direkt anslutning till planområdet**

### **10. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 6**

I detaljplanen finns det ett par punkter som bör tas i beaktning för nekande av detaljplanen.

#### **Definition av takhöjd i en normal våning**

Enligt stycket "Planförslag och konsekvenser" står det följande om byggnadshöjd:

"Byggnadernas placering tar hänsyn till befintlig bebyggelse och topografi. I planförslaget begränsas byggnaderna av en högsta nockhöjd på 13 meter, vilket är tänkt att motsvara max två normalvåningar."

Jag finner det ytterst märkligt att en "normalvåning" i dagens mått skulle motsvara 6.5 meter? Speciellt när gällande detaljplan i området definierar 1 våning som max 4.5 meter, alternativt 2 våningar som 7.5 meter.

En byggnad på 13 meter skulle därtill påverka vyerna negativt för de boende i området, vilket i sin tur också leder till en värdeminskning av kringliggande fastigheter.

Hur planerar Tyresö kommun att ersätta sådan påverkan?

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt stycket "Nulägesbeskrivning" står det följande:

"Fastigheten består till dels av urberg, delvis hårdgjord yta av packat grus och vad som rapporterats som kärr."

Det kärr som benämns och närliggande område är en naturlig boplats för grodor, paddor och små vattensalamandrar. Alla grodarter är fridlysta enligt svensk lag och även till viss del under EU-lag. Utfyllnad av kärr skulle därmed åsidosätta gällande lagar. Bygglov ska därmed per automatik nekas.

Hur tänker Tyresö kommun säkerställa att fridlysta arter inte påverkas och gällande lagar åsidosätts?

Att man inte tagit hänsyn till att bevara både värdet av naturlivet och därefter befintliga fastighetsägare är minst sagt regelvidrigt och jag emotsätter mig å det strängaste det nuvarande förslaget till detaljplan.

### **Svar:**

*Bostadsbebyggelsens nockhöjd har sänkts från 13 meter till 9 meter. Bostadsbebyggelse med bjälklag av trä behöver mer utrymme i form av högre takhöjd än materialet betong. En normalvåning för en träbyggnad är 4,5 meter. Bostadsbebyggelsen är utformad för att naturligt smälta in i den befintliga villabebyggelsen med väggbeklädnad i trä och sedumtak. Perspektiv tas fram för att redogöra höjd, volym, skala och placering på byggnaderna i förhållande till omgivningen. För vidare beskrivning om utformningen av fastigheten finns planbeskrivningen som kommer ut till granskningen.*

*Om en enskild fastighetsägare anser att en detaljplan påverkar värdet på sin fastighet så kan frågan om planskade bli aktuell. 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 planskade menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Med plannytta menas värdeökning till följd av en detaljplan.*

*Hänsyn tas alltid till naturen i alla detaljplaner. Kommunekologen har genomfört en undersökning och bedömt att planförslaget inte anses påverka kärrområdets grodor, paddor och salamandrar. Den nya bebyggelsen placeras på sådant sätt inom planområdet så att kärrområde och grönytor bevaras. I övrigt tas inte kärrområde i anspråk inom planförslaget och lämnas i en oförändrad situation. Den kärrområde ni beskriver ingår inte i planområdet utan finns norr om planområdet samt bakom höjden. För vidare beskrivning finns ett utlåtande från kommunens ekolog som kommer ut till granskningen. En geoteknisk undersökning genomförs inför bygglovsbeskedet för att redovisa de aktuella geotekniska förhållandena inom planområdet.*

*Kommunen tar alltid hänsyn till befintliga fastighetsägare i alla detaljplaner. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och samtidigt ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning och det finns alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.*



## 11. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 16

Höjd på huset högst 2 våningar  
Kärrmark bevaras

### **Svar:**

*Syftet med detta arbete är att göra det möjligt med en bostadsbebyggelse i en till två våningar. Bostadsbebyggelsens nockhöjd har sänkts från 13 meter till 9 meter. Den nya bebyggelsen placeras på sådant sätt inom planområdet så att kärrmark och grönytor bevaras. I övrigt tas inte kärrmark i anspråk inom planförslaget.*

## 12. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 17

Vi vill härmed delge synpunkter beträffande förslag till detaljplan för ovan nämnda fastighet. För oss kringboende känns det betryggande med förklaringen till kommande verksamhet I fastigheten.

Vad gäller utformningen av fastigheten, så är det viktigt att den inte får ett dominerande inslag I bebyggelsen, den behöver utformas I symbios med kringligande villabebyggelse, som måste bedömmas vara I återhållsam karaktär.

Därför anser vi att byggnadens placering och storlek bör anpassas till gällande norm I statsdelen, vidare är det angeläget att höjd inte väsentligt skilja sig från omgivning. Vägg och takbeklädnad bör harmonisera med natur och omgivande bebyggelse.

I vidare betraktelse ska spontant tillträde till omgivande grön/strövområde beredas, utan att för den skull permanenta gångväg.

Hänsyn och konsekvens bedömning ska också göras kring påverkan av det kärrområde strax norr om den s.k.a fotbolls-planen, vilken utgör en betydande roll för grodor, paddor och salamandrar. Framför allt under kläckningsperioden, sen vår säsong.

### **Svar:**

*Bostadsbebyggelsen har delats upp för att smälta in i närområdet och bli en naturlig del av villabebyggelsen. Bostadsbebyggelsen placering är baserat på principer som motsvarar den omkringliggande villabebyggelsens i området med entré mot gatan samt en grön yta mellan gata samt bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsens nockhöjd har sänkts från 13 meter till 9 meter vilket motsvarar max två våningar för en träbyggnad. Väggbeklädnad kommer bestå av mörk träfasad för att bättra uppfattas som ett naturligt inslag i området. Det gäller även takbeklädnad vilket delvis består av sedumtak. För vidare beskrivning om utformningen av fastigheten vilket inkluderar vägg- och takbeklädnad finns planebeskrivningen som kommer ut till granskningen.*

*Förutom den existerande gång och cykelvägen väst om planområdet så ordnas en gång öst om planområdet. Det kommer att vara ett släpp på minst 6 meter mellan den tillkommande fastigheten och den befintliga öst om planområdet för anslutning till fotbollsplanen och grön/strövområdet. Det är alltså ingen permanent gångväg och ska vara en naturlig väg till fotbollsplanen och den omgivande grön/strövområdet.*

*Hänsyn tas alltid till naturen i alla detaljplaner. Kommunekologen har genomfört en undersökning och bedömt att planförslaget inte anses påverka kärrområdets grodor, paddor och salamandrar. Den nya bebyggelsen placeras på sådant sätt inom planområdet så att kärrmark och grönytor bevaras. I*

*övrigt tas inte kärrmark i anspråk inom planförslaget och lämnas i en oförändrad situation. För vidare beskrivning finns ett utlåtande från kommunens ekolog som kommer ut till granskningen.*

### **13. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 18**

Vi emotsätter oss bostadsbyggnad samt komplementbyggnader i två plan. Anledningen till detta är att eftersom vi bor väldigt nära dessa byggnader kommer vårt behov av enskildhet och privatliv bli lidande då insynen från dessa byggnader gentemot vårt hus kommer att öka. Vidare dominerar närområdet runt Hanviken 2:1 av mindre enplanshus, och en naturlig utformning av Hanviken 2:1 torde således vara i ett plan.

Angående avyttrandet av befintlig verksamhet och byggnad. Vi anser att så fort nuvarande verksamhet har flyttat ut, skall befintliga byggnaden rivas snarast möjligt, då det annars riskerar att bli ett tillhåll för kriminella och ungdomsgång. Vi har redan observerat att det hänger ungdomar vid denna byggnad på kvällar och helger. Vissa transporterar sig t.ex. dit med mopeder utan registreringsskylt, vilket föranleder ytterligare misstanken om att dessa individer inte kanske har riktigt ärliga uppsåt. Under tidsperioden från att byggnaden står tom till att denna rivs, föreslår vi att byggnaden skall bevakas av t.ex. ett vaktbolag, för att säkerställa tryggheten för oss vanliga medborgare

#### **Svar:**

*På begäran av Socialförvaltningens ska lägenheterna i tvåvåningsbyggnaden placeras mot skogen. Den del av bostadsbebyggelsen som uppförs i två våningar kommer mot Stjärnvägen innehålla tekniska utrymmen såsom fläktrum och hiss samt även kontor och gemensamma utrymmen. Det är således inga lägenheter utan tillfälliga funktioner vilket inte leder till intrång i erat privatliv. Det är även tänkt att den tillkommande vegetationen på trädgården mot Stjärnvägen ska skapa insynskydd. Bostadsbebyggelsen har delats upp för att smälta in i närområdet och bli en naturlig del av villabebyggelsen. Perspektiv tas fram för att redogöra höjd, volym och skala på byggnaderna i förhållande till omgivningen. För vidare beskrivning om utformningen av fastigheten finns planbeskrivningen som kommer ut till granskningen.*

*Gällande den befintliga bebyggelsen på plats har ert yttrande vidarebefordrats till fastighetsavdelningen som ansvarar för detta. Befintligt undersöker de möjliga åtgärder internt.*

*Med hänvisning till rubrikssättningen där ni hänvisar till både detaljplanen samt § 113 Byggnadslagens förordning noteras det att ni endast yttrar er om detaljplanen och ej om § 113 Byggnadslagens förordning.*

### **14. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 20**

Önskemål

Lägenheterna skall utrustas med ett låsbart förråd per lägenhet.

Det får inte vara av typ ”kallförråd” där frosten kryper på innerväggarna

Den lösning som finns i Villa Granbacken, vilken ger mögelskador på några månader är för hastig

Följande punkter skall beaktas.

1. Golvutrymme med plats för rullator m.m.

2. Stadiga hyllor där man kan ställa plastbackar på
3. Belysning
4. Kraftigt lås
5. Uppvärmning

Möten

Önskar få kallelse till de möten som kommer.

Det skulle ju bli ett extra möte där man kan se husens höjd och utbredning.

**Svar:**

*Era önskemål och ståndpunkter har vidarebefordrats till Socialförvaltningen som ansvarar för dessa frågor.*

*Kommunen har som praxis i alla planarbeten att ta hänsyn till funktionshindrande. Detta följs via Tillgänglighetshandboken vilket är ett hjälpmedel som innehåller regler och riktlinjer för hur vi kan skapa ett Tyresö tillgängligt för funktionshindrade.*

*Inga fler möten kommer att ske.*

## **15. Synpunkt från boende i Hanviken, nummer 24**

Vi anser att 13 m till taknock är alldeles för högt. Kommer inte passa in i övriga småhus på gatan som större till största del består av enplans hus. Många av oss går skogsvägen till bussen så det är viktigt att det finns en väg-allmänning.

Vår förhoppning är att det nya huset kommer placeras på samma yta som idag.

**Svar:**

*Nockhöjden har sänkts från 13 meter till 9 meter. Bostadsbebyggelsen har delats upp för att smälta in i närområdet och bli en naturlig del av villabebyggelsen. Perspektiv tas fram för att redogöra höjd, volym, skala och placering på byggnaderna i förhållande till omgivningen. För vidare beskrivning om utformningen av fastigheten finns planbeskrivningen som kommer ut till granskningen.*

*Plangränsen justeras så att en anslutning skapas mellan planområdet och grannfastigheten i öst. Anslutningen är minst 6 meter som ska leda till fotbollsplanen och naturområdena. Det innebär att ni fortfarande kan ta skogsvägen till bussen. Den nya bebyggelsen planeras att placeras på samma yta som det tidigare. Se vidare beskrivning om placeringen av bebyggelsen i planbeskrivningen.*