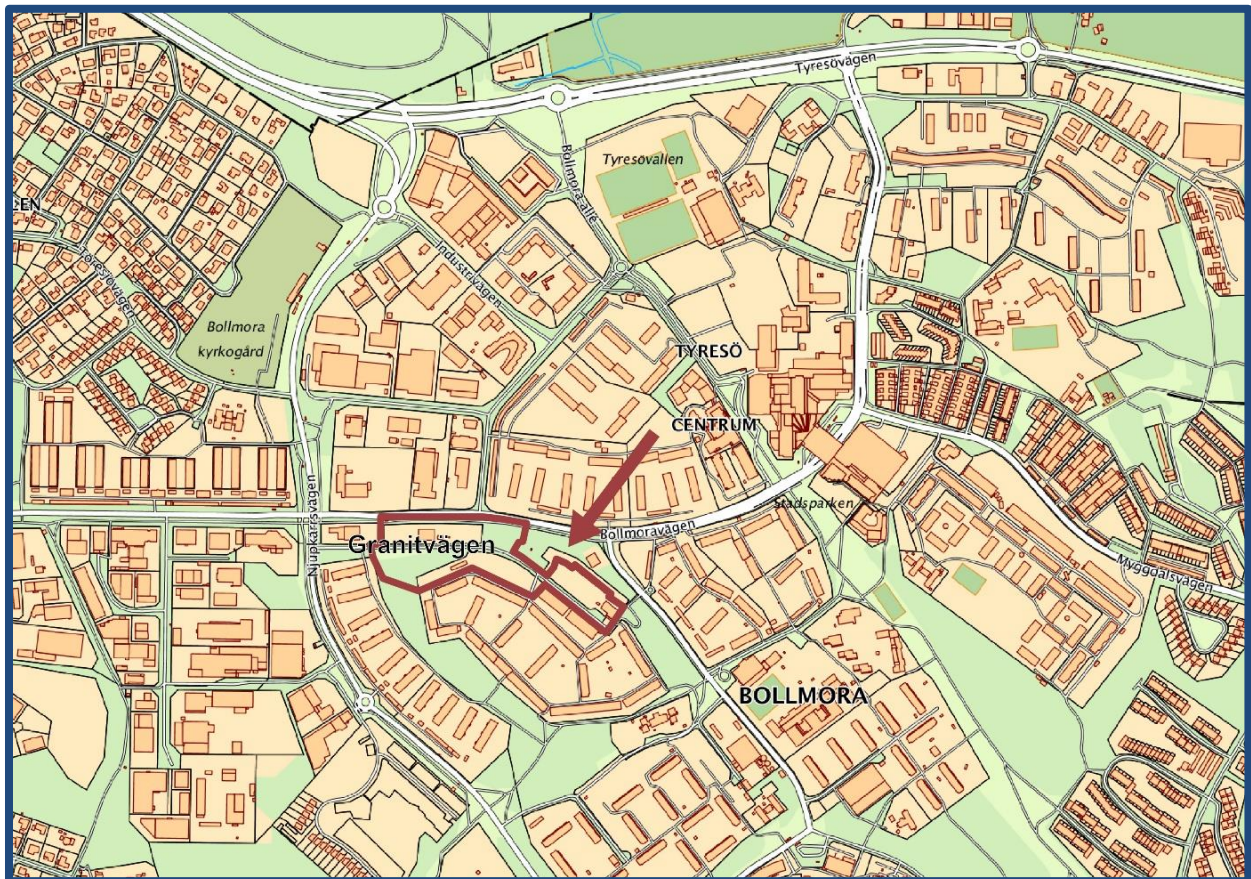


SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

Granitvägen

Fastigheterna Bollmora 1:85, del av Bollmora 1:94 och del av Bollmoraberg 1
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger i anslutning till Granitvägen, cirka 400 m sydväst om Tyresö centrum. Området ungefärligt avgränsat.

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	4
Beskrivning av samrådsmöten	4
Ändringar i planen efter samrådet	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden.....	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Synpunkter från Södertörns brandförsvaret.....	8
Företag och intresseorganisationer	13
Enskilda ledningshavare	21
Övriga enskilda	21

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 430 nya bostäder inom planområdet. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett nytt allaktivitetshus med bland annat kyrkolokaler, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder. Granitvägens gaturum ska delvis gestaltas med trädplanteringar och kantstensparkering. En allmänt tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Sammanlagt har 17 yttranden inkommit under samrådstitiden. Alla yttranden finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen har synpunkter gällande risk och säkerhet med avseende på förorenad mark och riskfrågor. Även Södertörns brandskyddsförbund tar upp riskfrågor samt möjlighet till insatser vid utrymning, brandvattenförsörjning. Polisen och brandskyddsförbundet pekar på det viktiga i att skapa trygga och brottsförebyggande miljöer. Lantmäteriet har synpunkter på grundkartans aktualitet, läsbarhet i plangränser samt fastighetsbildning. Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting påpekar att buller från busstrafik bör tas med i bullerberäkningen samt att butikslågen längs Bollmoravägen inte får försämra framkomligheten. SIG (Statens Geotekniska institut) och Tyresö bostäder vill att geotekniska förutsättningar klarläggs närmare. Trafikverket önskar en analys av hur planen påverkar trafiksituationen på väg 229. De påpekar också en flyghinderanalys bör genomföras.

Naturskyddsföreningen lämnar synpunkter på bland annat kapaciteten i kollektivtrafiken, exploatering av grönområden, behov av ekologisk kompensation, den höga våningsskalan mm. De ifrågasätter planen då de anser att den bidrar till alltför snabb befolkningsökning och anser att planen först kan antas efter det att en ny översiktsplan antagits och kollektivtrafiken är väsentligt utbyggd. Circle K önskar att kommunen tar kontakt vid aktuella förändringar som rör deras verksamhet och att planarbetet tar hänsyn till störningar som verksamheten kan generera. Tyresö Bostäder ställer frågor om planens påverkan på solförhållanden och dagvatten vid deras angränsande fastighet. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund tar upp frågor om dagvatten, markmiljö, gårdsyta för skolverksamhet, buller och störningar under byggtid. Skanova upplyser om att de har ledningar som angränsar planområdet.

Boende Granitvägen 14 (inom Brf Solhöjden) har bland annat synpunkter på exploaterings omfattning och förändringar i närmiljön. De motsätter sig att berget inom område B bebyggs. Boende Njupkärrsvägen 44 (inom Brf Släntfoten) lämnar synpunkter på bebyggelsens gestaltning och föreslår olika lösningar för bland annat trafik och dagvatten.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för pågående projekt inom förvaltningen och i fortsatt planarbete.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit föremål för samråd under perioden 6 december 2016 – 17 januari 2017. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida. Ett tidigt informationsmöte och ett samrådsmöte har hållits på kvällstid med representanter från kommunen.

Beskrivning av samrådsmöten

Infomöte för bostadsrättsföreningen Bergfoten

Ett infomöte för bostadsrättsföreningen Bergfoten hölls 17 november 2016. Cirka 25 personer från bostadsrättsföreningen närvarade. Från förvaltningen deltog ansvarig planarkitekt och exploateringsingenjör.

De boende i bostadsrättsföreningen Bergfoten var främst intresserade av de byggnader som föreslås ligga närmast föreningens mark och hur de eventuellt kan påverka boendeförhållandena. Några exempel på frågor som uppkom under mötet var: Kommer de höga husen att skugga, kommer sprängning att behövas vid byggnation, hur länge pågår utbyggnaden, hur utreds och behandlas trafiken och det förmodat ökande trafikbuller som drabbar Bergfoten?

Allmänt samrådsmöte

Ett allmänt samrådsmöte på kvällstid hölls 12 december 2016. Mötet hade fyra besökare från allmänheten.

Från förvaltningen deltog ansvarig planarkitekt och exploateringsingenjör. Närvarande var även Heléne Hjerdin (planchef), Ida Olén (enhetschef detaljplanering) och Amalia Tjärnstig (chef exploatering- och projekteringsenheten).

SVEAB med arkitekten White, brf Solhöjden med arkitekten VIDA och Pingstkyrkan med arkitekten Reierstam representerade exploatörerna inom planområdet.

De närvarande ställde frågor om byggnadernas utformning och skala samt om hur trafiken till och inom området ska fungera.

Ändringar i planen efter samrådet

Följande förändringar av plankartan har skett mellan samrådet och granskningen.

- Delar av den föreslagna bebyggelsen har omdisponerats eller tagits bort.
- Nockhöjder har anpassats för att bättre relatera till bebyggelsen på berget och för att sänka skalan mot Bollmoravägen.
- Två nya områden med användningen NATUR är tillagade.
- Inslaget av verksamheter har begränsats till fem mindre delområden.
- Utformningsbestämmelser för att bryta ner den högresta skalan har preciserats och utvecklats.
- En bestämmelse som gav rättighet för byggande av uteplats, ramp, trappa, mm har tagits bort då denna rättighet tillgodoses med annan bestämmelse.
- Bestämmelser som reglerar buller har uppdaterats.

- Riskfrågor behandlas med en ny bestämmelse som styr utrymningsvägar och friskluftsintag.
- Inom två områden ger kartan rättighet till passage av allmän gång- eller cykeltrafik på kvartermark.

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 planen först kan antas efter det att kollektivtrafiken är väsentligt utbyggd (Naturskyddsföreningen).
- Att berget inom område B inte bebyggs (Boende Granitvägen 14).

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen Stockholm	2017-01-17	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2017-01-09	Synpunkt
3. LFV	2016-12-19	Ingen erinran
4. Polisen	2016-12-05	Synpunkt
5. SGI, Statens Geotekniska institut	2017-01-16	Synpunkt
6. Södertörns brandförsvärsförbund	2017-01-13	Synpunkt
7. Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting	2017-01-16	Synpunkt
8. Trafikverket	2017-01-17	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
10. Circle K	2017-01-13	Synpunkt
11. Naturskyddsföreningen	2017-01-14	Synpunkt
12. FTI, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen	2017-01-04	Synpunkt
13. Tyresö Bostäder AB	2017-01-16	Synpunkt
14. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2017-01-17	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
15. Skanova	2017-01-11	Synpunkt
Övriga enskilda		
16. Yttrande 25	2017-01-13	Synpunkt
17. Yttrande 27	2017-01-15	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkter från Länsstyrelsen

Sammanfattning av bedömning

Länsstyrelsen har synpunkter gällande risk och säkerhet med avseende på förorenad mark och riskfrågor. För att kunna bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål behöver en markundersökning genomföras till nästa planskede.

Länsstyrelsen bedömer att synpunkttema bör kunna hanteras till granskningsskedet. Om dessa problem däremot kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Synpunktarna 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.

Hälsa och säkerhet

Risk

I anslutning till den planerade exploateringen ligger två bensinstationer och transporter till den ena stationen går direkt norr om planområdet på Bollmoravägen. Bollmoravägen är inte klassad som transportled för farligt gods inom den sträcka som angränsar till planområdet men väster om planområdet är vägen klassad som rekommenderad sekundärled för farligt gods. Trots att vägen inte är klassad som transportled för farligt gods transporteras farligt gods på vägen cirka 7-8 meter från planerad bostadsbebyggelse. Personsäkerheten i området bedöms därmed påverkas av transporter av farligt gods på Bollmoravägen och bensinstationen 40 - 50 meter från bebyggelsen.

Trots att Bollmoravägen inte är utpekad som rekommenderad sekundär led är det lämpligt att detaljplanen utformas med säkerhetshöjande åtgärder då bostäder placeras ca 7 - 8 meter från vägen. Skulle en olycka inträffa på Bollmoravägen finns en risk för skador inom området för de närliggande bostäderna. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver komplettera plankartan med planbestämmelser så att byggnader inom 25 meter från Bollmoravägen förses med möjlighet att utrymma bort från vägen samt att friskluftsintag på byggnader inom 25 meter från vägen placeras bort från vägen. I planbeskrivningen framgår att inga säkerhetshöjande åtgärder bedöms nödvändiga att vidta med planerad utformning av bebyggelsen. Det är oklart vad kommunen menar och hur den planerade utformningen bidrar till att risken för skador minskar vid en olycka på Bollmoravägen eller bensinstationen. Kommunen behöver förtydliga detta till nästa planskede. Enligt Länsstyrelsens uppgifter hanteras troligtvis även fordonsgas på bensinstationen men detta framgår inte av riskanalysen eller planbeskrivningen. Om fordonsgas förekommer bör även det framgå av

planhandlingarna.

Förorenad mark

Norr och väster om planområdet ligger två större industriområden med ett flertal verksamheter som kan ha gett upphov till en föroreningsituation. I väst och nordväst angränsar området till en bensinstation respektive brandstation. Brandstationen har varit aktiv under en längre period och det ska ha genomförts brandövningar, bland annat med inslag av skumsläckning. En del av de tidigare brandsläckningsskum innehöll perfluorerade ämnen såsom PFOS.

Utifrån nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål och anser därför att en markundersökning behöver genomföras till nästa planskede. En sådan undersökning behöver bland annat omfatta petroleumföroreningar (inklusive BTEX) samt perfluorerade ämnen som kan ha uppkommit från angränsande bensinstation respektive brandstation. Föreligger det någon risk behöver det i planhandlingarna framgå hur man avser att säkerställa att risken minimeras för människors hälsa och miljön.

Övriga synpunkter

Buller

På plankartan anges att bostadsbyggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m². I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), framgår att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Således bör det regleras på plankartan att 60 dBA gäller vid bostadsbyggnadens fasad istället för vid fönster.

Dagvatten

Dagvatten från området rinner idag ner till Kolardammarna och sedan vidare till Albysjön. De föreslagna åtgärderna är bra och kommer främst begränsa avrinnande vattenvolymer, men även ge renande effekter. Trots LOD-åtgärderna kommer vissa utsläpp (fosfor och vissa metaller) att vara något förhöjda över nivån de har i dagsläget. Länsstyrelsen bedömer att Kolardammarna har en tillräckligt bra reningseffekt för att kunna rena bort de extra mängder föroreningar. Vidare anser Länsstyrelsen att det är positivt att Tyresö kommuns dagvattenstrategi framgår av dagvattenutredningen.

Svar: *Detaljplanen har utformats med en kompletterande bestämmelse som innebär att bostadsbebyggelse inom 25 meter från Bollmoravägen ska utrymmas bort från Bollmoravägen. Friskluftsintag ska orienteras bort från väg.*

Planbeskrivningen har förtydligats kring bedömning av risker och säkerhetshöjande åtgärder. Bestämmelser om utrymning samt friskluftsintag vända bort från väg har lagts till plankartan.

Efter underhandsamråd med bensinstationen Cirkel K uppger företaget att det inte hanteras fordonsgas. De anser inte heller att utveckla verksamheten på platsen med fordonsgas.

En markundersökning har genomförts under våren 2017. Områdena är fria från föroreningar i markmiljön och inga förhöjda halter av BTEX och PFOS/ PFAS har påträffats.

Markprovtagningen visade efter analys på laboratorium på haltnivåer under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM.

En ny bullerutredning har tagits fram inför granskningen. Beräknade värden visar att riktvärden med vissa åtgärder kan hållas. Plankartans felskrivning om bullernivåer vid fönster har ändrats till fasad.

Synpunkter från Södertörns brandförsvaret

Riskhänsyn

På grund av att detaljplaneområdet ligger nära en bensinstation samt väg där farligt gods transporteras har en riskanalys tagits fram. I riskanalysen har lämpligheten med aktuellt planförslag bedömts genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för. Slutsatsen från riskanalysen är att inga säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga att vidta med avseende på risker förknippade med bensinstationen samt transporter till denna. Dock anges det i riskanalysen att länsstyrelsen eventuellt kan komma att ställa krav på riskreducerande åtgärder ändå. Detta på grund av att länsstyrelsen ställt krav i ett annat ärende liknande detta. Sbff har varit i kontakt med länsstyrelsen för att stämma av anledningen till detta men har inte lyckats få tag i "rätt" handläggare på länsstyrelsen inom samrådstiden. Sbff anser att det i samband med framtagandet av riskanalysen borde tagits en kontakt med länsstyrelsen för att stämma av om sådana krav kommer att ställas även i detta fall. Sbff:s bedömning är därför att Tyresö kommun bör stämma av frågeställningen med länsstyrelsen.

Insatsmöjlighet

Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning från bostäder ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stege, denna ståndpunkt beskrivs i vårt PM 615. 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. För bostäder i byggnader högre än 23 meter (normalt 8 våningar) erfordras dock alltid tr-2 trapphus.

Om utrymning ändå planeras att ske med hjälp av räddningstjänsten måste uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stege eller höjdfordon anordnas. Det måste i så fall även tillses att hinder såsom träd eller annat inte kommer att påverka möjligheten för räddningstjänsten att använda sina höjdfordon som en del av utrymningsstrategin. På illustrationsvyer ser det ut som att träd kommer att finnas mellan väg och byggnader för bostäder. I de flesta fall är det bra att redan i detaljplaneskedet specificera utrymningslösning för att på så sätt kunna disponera ytor på bästa sätt. I och med att parkeringsgarage planeras måste det även beaktas, i det fall en uppställningsplats för räddningstjänstens fordon placeras ovan parkeringsgaraget eller ovan annat utrymme, att bjälklag tål erforderliga laster. Denna planering kan erfordras redan nu i detaljplaneskedet. Information om utformning av uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns att hitta i vårt PM 609.

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning ska finnas i tillräcklig omfattning. Riktlinjer beskrivs i VA V P83 där det anges att avstånd mellan brandposter i konventionellt system maximalt bör vara 150 meter vilket är det system som Sbff förordar. Om ett alternativt system ska användas behöver vissa förutsättningar vara uppfyllda vilka anges i vårt PM 608.

Brottsförebyggande och trygghet

Sbff sitter med i Tyresö kommuns brottsförebyggande råd där flera av kommunens förvaltningar deltar för att förebygga brott och höja tryggheten för kommunens invånare. Sbff har inte sett att man i detaljplanearbetet arbetat med trygghetsfaktorer

varför det föreslås att man redan i detaljplanearbetet ser över ytorna för att höja trygghetskänslan i området. Det skulle exempelvis kunna vara något så enkelt som att minimera mörka ytor/utrymmen där personer kan uppehålla sig undanskymt och i det planera för god belysning i området och närområdet.

Efter detaljplaneskedet

Södertörns brandförsvärsförbund önskar beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en BrO- eller BrI-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.

Svar: Riskhänsyn

Riskfrågan tas upp i Länsstyrelsens yttrande under samrådet. Åtgärder och utredningar har kompletterats enligt deras önskemål. Se vidare svar till Länsstyrelsen.

Insatsmöjlighet

Planen ger möjlighet till att bygga körbara hjälklag och ställer inom 25 m från Bollmoravägen krav på möjlighet till utrymning bort från vägen. Utrymning erbjuds med olika lösningar i områdets delar. Lägenheter mot Granitvägen kan tex utrymmas med hjälp av stegbil medan lägenheter mot berget sker med bärbar stege. Uppställningsplatser finns längs med Granitvägen och vid husen som tillåter access med brandbil vid utrymning.

Brandbekämpningsfordon och stegbil har även ibland möjlighet att nyttja körbar yta på gården för angoring till övre våningsplan.

Se även svar till Länsstyrelsen.

Brandvattenförsörjning

Inom detaljplaneområdet finns det brandvattenförsörjning enligt konventionellt system som försörjer befintlig bebyggelse. Tillkommande bebyggelses brandvattenförsörjning kan tillgodoses via detta system.

Brottsförebyggande och trygghet

Bebyggelsen inom planområdet bidrar till att befolka och lysa upp områden som tidigare varit obefolkade och mörka. Det gäller såväl gång- och cykelbanor längs omgivande vägar som gårdsmiljöer inom området. De flesta markytor i närhet av en planerad byggnad kommer att ha fönster vända mot sig. Detta bidrar till att känslan av att vara sedd och möjligheten att överblicka närmiljön ökar. Även de publika passager som föreslås i planen kommer att kantats av bostadsbebyggelse och har därför goda förutsättningar att utformas brottsförebyggande och tryggt. Diskussioner om trygghet förs under planarbetet löpande med områdets exploatörer.

Efter detaljplaneskedet

Förvaltningen noterar brandförsvärsförbundets önskemål om att vara sakkunnig inom brandskydd.

Synpunkter från Polisen

Utifrån ett polisärt perspektiv önskas att det beaktas att inte skapa anonyma ytor som underlättar anonymitet. Vi ser att detta skapar miljöer för narkotikahantering etc.

Området i stort är hårt drabbat av skadegörelse i form av klotter (glaskross på främst skolor/förkolar, vilket bör tas med i planeringen av den fysiska miljön.

Svar: Se svar till Södertörns brandskyddsförbund.

Synpunkter från Lantmäteriet

Grundkarta

Grundkartan är inte uppdaterad sedan mars 2016, varför grundkartans aktualitet inte är acceptabel. Grundkartan bör inte vara äldre än tre månader. Lantmäteriet har beslutat om en fastighetsreglering mellan Bollmora Berg 1 och Bollmora 1:110 i ärende AB161164. Förrättningen har ännu inte vunnit laga kraft men kan innebära att fastighetsindelningen ändras.

Plankarta och bestämmelser

Inom flera bostadskvarter syns endast ett rakt streck mellan egenskapsbestämmelserna. Förtydliga så att det syns att dessa linjer är egenskapsgränser.

Plan- och genomförandebeskrivning

Arealerna som nämns under fastighetsbildning är ungefärliga. Arealer bestäms i Lantmäteriförrättningen. Adressen för ansökan är ändrad och den som gäller är: Lantmäteriet, Fastighetsbildning, 80182 Gävle.

Förtydliga informationen om E-området. Är det tänkt att avstyckas till en egen fastighet eller ska ledningsrätt upplåtas?

Det nämns att gemensam eller enskild uteplats kan anordnas. Det är oklart om gemensam uteplats löses inom respektive fastighet eller om gemensamhetsanläggning behöver inrättas.

Vid ansökan om fastighetsregleringarna gör Lantmäteriet en värdering om överenskommelse avseende ersättning inte nås mellan berörda. Komplettera plan- och genomförandebeskrivningen med information om vem som ansöker om lantmäteriförrättning. Om ledningsrätt ska bildas är det ledningshavaren som måste ansöka om förrättningen. Det är oklart om avsikten är att officialservitutet där Bollmora 1:85 har förbud för att anordna in- och utfart ska upphävas.

Det anges att avtalsservitut för infartsväg till Bollmora 1:85 bör uppdateras för att stämma överens med de nya förutsättningarna. Om fastigheten kommer ha direkt anslutning till allmän väg så borde servitutet inte längre behövas och kan därför upphävas.

Servitut kommer att gälla oavsett den nya detaljplanen så det är viktigt att tänka igenom om det går att genomföra planen även om inte något av servitutet kan flyttas eller upphävas.

Avtalsservitut kan upphävas i samband med annat fastighetsbildningsärende hos Lantmäteriet men de kan även tas bort genom att förmånsfastigheten godkänner ett upphävande och skickar det till fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet. Officialservitut ändras eller upphävs genom Lantmäteriförrättning. Ekonomiska frågor behöver kompletteras med upplysning om eventuell ersättning och förrättningskostnad för upplåtelse av ledningsrätt samt för upphävande av servitut. På sida 42 står det om dagvatten och att det ska byggas ut enligt dagvattenutredningen. Det är oklart hur det är tänkt att säkerställas. På sida 43 under rubriken drift anges att drift och förvaltning av allmän plats förväntas kunna lösas. Det är oklart vad det är som ska lösas. Förtydliga att det är kommunen som ska sköta allmän plats.

Huvuddragen i exploateringsavtalen bör redovisas i planbeskrivningen, till exempel hur kostnader och ansvar ska regleras.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Svar:

Grundkartan är uppdaterad före granskningen. Lantmäteriförrättningen är avslutad och registrerad. Den nya fastighetsindelningen framgår av plankartan men påverkar inte aktuellt detaljplaneområde.

Plangränser har korrigerats inför granskningen.

Plan- och genomförandebeskrivning

Planbeskrivningen revideras och kompletteras efter önskemål. Inga uteplatser kommer att lösas som gemensambetsanläggning.

Synpunkter från Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting

Planområdet ligger inom det som i RUFS 2010 klassificeras som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Det innebär att det finns stråk och områden som människor kan nå med matarbussar, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. Den regionala tillgängligheten till dessa områden varierar mellan kommunerna, men den är generellt högre i de centrala delarna och lägre längre ut. Bebyggelsen bör vara tät och områdena kan innehålla lokal grönsstruktur och i några fall även naturreservat.

Planområdet är beläget intill Bollmoravägen som är ett viktigt kollektivtrafikstråk genom Tyresö kommun, där stombussar trafikerar idag och planeras att trafikera i framtiden.

Planförslaget är därmed väl beläget med hänsyn till möjligheterna att resa kollektivt. Hållplatserna utmed Bollmoravägen är föremål för en nyligen inledd diskussion med kommunen. Det kan innebära att hållplatserna kan komma att flyttas något förutsatt att parterna kommer överens. Tillgängligheten till kollektivtrafiken för detta planområdes del kommer dock vara fortsatt god.

Trafikförvaltningen noterar att butiker planeras i bottenplan och förutsätter att framkomligheten längs Bollmoravägen inte försämras med anledning av detta.

Trafikförvaltningen utgår också ifrån att busstrafiken längs Bollmoravägen är uppskattad med marginal för de bullerberäkningar som är gjorda.

Svar: *Busstrafik ingår i bullerberäkningen.*

Förekomsten av butiker har avsevärt begränsats i förhållande till samrådsförslaget. Angöringsfickor kommer att anläggas längs Bollmoravägen. Kommunen studerar detta inom pågående projekt för översyn av Bollmoravägen.

Synpunkter från SGI

Kommunen anger att geoteknisk undersökning ska utföras i planskedet. SGI delar kommunens uppfattning om att en geoteknisk undersökning behövs i planskedet för att klarlägga geotekniska förutsättningar. SGI anser att en sådan utredning ska klarlägga de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna såsom skred, ras och erosion. Särskilt bör övergångar mellan jord och berg klarläggas samt eventuell förekomst av lösa jordlager i kombination med sluttande mark. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Stora delar av planområdet utgörs av berg. Nivåskillnaderna är på sina håll relativt stora och för grundläggning kommer bergschakt att erfordras. Inom fastmarkspartierna behöver därför eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall som kan påverka planområdet klarläggas samt vad som krävs efter att sprängningsarbeten utförts. Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovanstående förhållanden närmare klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs åtgärder eller restriktioner, med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, ska dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Svar: I september 2017 genomfördes en bergbesiktning av planområdet. Inga risker för ytliga bergras eller blocknedfall inom fastmarkspartiet observerades. I oktober 2017 gjordes ytterligare en utredning av de geotekniska förutsättningarna. Utredningen bedömer att det inte föreligger risk för skred eller instabilitetsproblem inom planområdet.

Synpunkter från Trafikverket

Trafikpåverkan

Trafikverket anser att det är positivt att Tyresö förtätar i Tyresö centrum där tillgång till kollektivtrafik finns. En trafikutredning har tagits fram som visar på planförslagets påverkan på det närmaste gatunätet. Trafikverket önskar också att en analys görs av hur de tillkommande bostäderna kan komma att påverka trafiksituationen på det statliga vägnätet, i här fallet väg 229.

Luftfart

Byggnader över 20 m kan påverka luftfarten. Om det planeras för byggnader över 20 meter bör det i planprocessen genomföras en flyghinderanalys vilket utförs av LFV. Försvarsmakten bör även ges tillfälle att yttra sig. Mer information finns på Trafikverkets hemsida som nås via länken nedan.

<http://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-ochutreda/samhallsplanering/Luftfart/Hoga-objekt-i-relation-till-flygplatser-ochnavigationsutrustning/>

Svar: Trafiksituationen utreds med anledning av projekten längs Granitvägen och Bollmoravägen. En utredning pågår för närvarande för Bollmoravägen. Syftet med Bollmoravägens utvecklingsplan är att ta fram en övergripande helhetsbild över stadsrummets funktion och gestaltning samt att genomföra ombyggnationen.

Kommunens ökade bostadsbebyggelse följer RUFs med regionens utveckling och trafikförvaltningens planeringsunderlag och utvecklar bostäder i kollektivtrafikenära lägen, det vill säga inom 400 meter respektive 700 meters avstånd till bussar samt i närhet av service. Den utökade trafiken som detaljplanen medför kommer att ha påverkan på det statliga vägnätet, delvis genom en ökning av kollektivtrafikandelar, men även genom att antalet bilresor ökar något. Förutom att bygga nära kollektivtrafik och service arbetar kommunen aktivt med flexibla parkeringslösningar och mobility managementåtgärder för att boende men även andra ska välja kollektivtrafik före bil. Genom att arbeta med dessa strategier och åtgärder håller vi nere biltrafik mot Stockholm.

Kommunen har meddelat områdets byggare och exploatörer att en flygbinderanmälan ska göras. Flygbinderanmälan kommer att göras inför bygglovskedet.

Inför granskningen har remisslistan utökats med instanserna Luftfartsverket (LFV), Flygplatserna Stockholm Arlanda och Bromma Stockholm samt Försvarsmakten.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkter från Naturskyddsföreningen

Vi ifrågasätter starkt 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 befolkningsstillväxt. Se bilaga befolkningsstillväxt. Detta aktualiseras ytterligare eftersom kommunens senaste bostadsprognos för de närmaste 5 åren pekar på ca 3200 (ca 9500 invånare) lägenheter, dvs ca 640 lgh/år istället för beslutade 3001gh/år. Redan idag arbetspendlar ca 73% av den förvärvsarbetande befolkningen i Tyresö, många i ett redan överbelastat trafiksystem.

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

Att man gjort en trafikanalys är bra, men den är endast lokal och bör kompletteras med de stora lederna. Att trafikproblemen i Tyresö är stora, inte bara på lokalgator i Tyresö, stöds av Tyréns misstankar om att viss trafik använder sig av Njupkärrsvägen söder om Bollmoravägen som genomfart mellan Gudöbroleden och Bollmoravägen och att Tyréns diskuterar cirkulationsplats och ändrade resvanor för att slippa köer. Vi yrkar på att en trafikanalys ska göras för hela Tyresö inklusive de stora tillfartsvägarna mot arbetsplatser i Stockholm. Detta innefattar främst Gudöbroleden och Tyresövägen samt Nynäsvägen. Vår övertygelse är att dessa nått kapacitetstaket och att fortsatt utbyggnad i Haninge och Tyresö är förkastlig ur ett klimatperspektiv och ur nuvarande invånares perspektiv. Att trafikanalysens modellering inte omfattar köbildningen i korsningen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen kan göra hela trafikanalysen missvisande.

Att man inte analyserat hur situationen upplevs av fotgängare och cyklister är en svaghet. Vi vill se en cykelkarta för hela Tyresö som visar hur huvudcykelstråk ska anläggas så att de blir den snabbaste vägen mot Stockholm. Vi anser att huvudcykelstråk av säkerhetsskäl ska vara planskilda och anläggas väster/söder om och inte just intill de mest trafikerade vägarna för att slippa avgaser i de vanliga sydvästliga vindarna.

För att försäkra Tyresös invånare om en långsiktigt god kollektivtrafikförsörjning är det mycket viktigt att kommunen initierar den ATGÅRDSVALSSTUDIE som krävs enligt Stockholms Läns Landsting, Länsstyrelsen och Trafikverket i samrådet om den nya översiktsplanen.

Denna detaljplan som inte är förenlig med kommunens gällande översiktsplan 2008, trots påståendet att den "bedöms överensstämja med översiktsplanens inriktning", bör inte samrådats, granskas eller antas innan en ny översiktsplan antagits. För att upprätthålla en god medborgardialog och följa de demokratiska spelreglerna bör detta gälla alla nya planer som inte överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan. Kommunens fastighet Bollmora 1:94 är inte heller markerad för "förändrad användning" i granskningsförslaget till ny översiktsplan.

De mest tätbefolkade kommundelarna, som Granitvägen, har störst behov av närnatur för att säkra resterna av den biologiska mångfalden, de svaga sambanden i spridningsvägarna och människors välbefinnande. Det är ett misstag att ta viktiga närnaturområden (parkmark) i anspråk för ny bebyggelse i ett så högexploaterat område som detta planområde. Därför bör kommunens fastighet Bollmora 1:94 och den östligaste delen av 1:85 behållas som närnatur. Dvs. Område B och de östligaste delarna av område A bör ej bebyggas, utan sparas som närnatur.

Det är anmärkningsvärt att kommunen frångår principen, från Norra Tyresö Centrum, med en generell 5-våningsbebyggelse och hellre går exploatörerna tillmötes genom att tillåta 6-8 våningshus! Speciellt iögonfallande är 8-våningshusen i område B (som ej bör bebyggas) med hänsyn till angränsande befintlig bebyggelse, brf HSB Bergfoten, vid Njupkärrsvägen. Högre hus ger längre skuggor och mindre solljus på marken (gator, torg och gårdar). Om stockholms täta kvartersstad skrev Strindberg redan 1883 "Här rivs för att få luft och ljus". När kommunen nu planerar glömmar man helt bort människors behov av luft och ljus till förmån för maximal exploatering.

Det är också en missuppfattning att Tyresö behöver ytterligare "ett nytt landmärke". De övriga delarna av planområdet anser vi är möjliga att exploatera med bostäder, arbetsplatser och service under förutsättning att effekten av den ökade exploateringen lindras genom ekologisk kompensation ("grönkompensering") så långt möjligt tex. med åtgärder enligt nedan. (Tex. ökar mängden fosfor när skogsmark omvandlas till kvartersmark om inga kompensationsåtgärder vidtas).

- Gårdar bör utföras med bjälklagskonstruktioner som tillåter plantering med träd och buskar.
- Alla yttertak bör utföras som Semi-extensiva gröna tak gärna kompletterade med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Större partier av husfasader bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växtväggar".
- Alla hårdgjorda markytor på kvartersmark bör utföras med genomsläppliga ytbeläggningar tex. betongmarksten, armerat gräs, stenmjöl el. likv.

- Räckan på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med s.k. "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

Det är olyckligt att detaljerat kvalitetsprogram, gröna strategier, gestaltningsprogram, solstudier, vindstudier och krav på energihushållning mm saknas och upprättas först efter samrådsskedet. Dessutom saknas genomarbetade lösningar för parkering, trafik, dagvattenhantering samt risker med farliga transporter till bensinstation (trots att dessa "är relativt få"). Detta minskar medborgarnas möjligheter till inflytande eftersom detaljplaner i granskningsskedet erfarenhetsmässigt är svåra att påverka.

Vidare anser vi att:

- En klimatstrategi bör upprättas med bl.a. energisparåtgärder typ solceller, solfångare etc.
- Områdets nuvarande dagvattenhantering inom Brf solhöjden ska förbättras, vilket föreslås i Dagvattenrapporten.
- 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 för fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Initiativ till bilpool, lådcykelpool, lådcykelrum, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projekten.

Vi yrkar på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter och att planarbetet skjuts upp tills en ny översiktsplan antagits som omfattar planområdet.

Svar: Tyresö kommun har beslutat att pröva bebyggelse inom området genom detaljplan.

Kommunens ser gärna en utökad planering och utbyggnad även av kollektivtrafik men rör inte över hela frågan. För att kunna bygga ut turtäthet kräver SL en efterfrågan och ett underlag. Detta ökar i och med denna detaljplan och med övrig planerad bebyggelse i Tyresö.

Kommunens ökade bostadsbebyggelse följer RUFSS med regionens utveckling och trafikförvaltningens planeringsunderlag och planerar bostäder i kollektivtrafikenära lägen, det vill säga inom 400 meter och 700 meters avstånd till bussar samt i närhet av service. Den utökade trafiken som detaljplanen medför kommer att ha påverkan på det statliga vägnätet, delvis genom en ökning av kollektivtrafikandelar, men även genom att antalet bilarresor ökar något. Förutom att bygga nära kollektivtrafik och service arbetar kommunen aktivt med flexibla parkeringslösningar och mobility managementåtgärder för att boende och andra ska välja kollektivtrafik före bil. Genom att arbeta med dessa strategier och åtgärder håller vi nere biltrafiken mot Stockholm.

Kommunen arbetar för att en trafikstrategi tas fram för hela kommunen. Strategin ska ge riktlinjer för hur trafiken i kommunen ska utvecklas över en längre period. Utifrån denna strategi kommer sedan olika program tas fram, till exempel ett parkeringsprogram.

Då det råder trängsel på vägar och ramper till och på väg 73 startar Trafikverket under 2017 en åtgärdsvalstudie (ÅVS). Kommunen är tillsammans med Trafikförvaltningen och Trafikverket delaktig i arbetet. Detta gäller särskilt stombusslinje J som trafikeras Tyresö. Delen som behandlar sträckan Gullmarsplan – Norra Sköndal är i slutfasen och stombussarna ska vara i trafik 2030.

Frågor som tas upp i AVS:en utgör underlagsmaterial till kommunens arbete med översiktsplan. Kommunen ser att det är viktigt med framkomlighetsåtgärder på befintliga gator och vägar för att främja en attraktiv konkurrenskraftig busstrafik. En åtgärd på siket kan vara att bygga ut korsningen Bollmoravägen/Njupkärvägen med cirkulationslösning.

Angående trafikutredningen, vindar mm se kommentarer till Trafikverket. Planen tar höjd för att en uppgradering av det regionala cykelstråket längs Bollmoravägen ska kunna ske. Trafik utanför planområdet behandlas bland annat inom Tyresö kommuns översiktsplan. Se kommentar till Trafikverket.

Den översiktsplan som var gällande när planen samråddes utpekades områden för både bevarande och bebyggelse och angav även att det utanför utpekade områden kan ske förtätningar där det bedöms lämpligt. Aktuellt detaljplane förslag pekades inte ut i gällande ÖP. Planområdet angränsar dock till Bollmoras två utvecklingsområden: Tyresö centrum samt arbetsplatsområdet Industrivägen. Enligt då gällande översiktsplan ska det i kommunen finnas varierade bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer och förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Detaljplanen bedömdes därför överensstämma med översiktsplanens inriktning att förtäta i ett lämpligt läge med bostadstyper och upplåtelseformer som kompletterar det befintliga beståndet. Tyresö har sedan maj 2017 en ny gällande översiktsplan, Tyresö 2035. Planområdet pekas, tillsammans med bland annat Tyresö centrum, ut som Stadsbygd - Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljsbus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas. Det finns fritidsanläggningar, torg, parker och mindre grönytor inom bostadsområdena liksom trafik- och parkeringsytor. Målet är att skapa ett större och fortsatt varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig.

En mindre del av fastigheten Bollmora 1:94 är i granskningsförslaget inte längre aktuellt för bebyggelse och planläggs istället som parkmark. Naturskyddsföreningens anmärkning att Bollmora 1:94 inte finns med i den nya översiktsplanen noteras inför fortsatt arbete.

Bebyggelsens placering, skala och till viss del omfattning har bearbetats i granskningshandlingen. Hus längs Bollmorvägen ges en mer konsekvent betoning av 5-våningsskalan med en variation av höjder och spel av material och fasadkompositioner. Huvudintrycket från den mest exponerade vägen är därför fem våningar även om högre delar finns. Huset närmast HSB Bergfoten har flera fasader med olika våningsantal på grund av den kuiperade marken. Det som verkar vara ett hus i åtta våningar åt ett håll kan därför vara färre åt ett annat.

Till granskningshandlingen har ett kvalitetsprogram tagits fram. Där utvecklas frågor om grön design närmare. Plankartan stödjer sedan samrådet planterbara bjälklagskonstruktioner.

Parkering, trafik, dagvatten etc har utretts och viss information har tillförts beskrivningen redan i samrådsskedet. Utredningarna har under samrådet redovisats i sin helhet på planens hemsida. Planarbetet konkretiseras ju längre processen går och planhandlingarna har inför granskningen blivit mer utförliga. Ett kvalitetsprogram bidrar ytterligare till detta. De exakta lösningarna för tex dagvattenåtgärder kommer att bearbetas vidare.

Naturskyddsföreningens förslag och synpunkter noteras som underlag för fortsatt planarbete och detaljprojektering.

Synpunkter från Circle K

Circle K Sverige AB har fått möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan och vill i detta sammanhang påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle K:s anläggning och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn tas dels gällande eventuella störningar som verksamheten kan generera (såsom buller, ljus mm). Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis tillhandahålla andra drivmedelsslag som kan komma att kräva andra skyddsavstånd. Vidare måste säkerställas att ev. nya/tillfälliga in- och utfarter utformas så att tankbilen får det utrymme som krävs vid inkörsel och lastning samt att våra kunder lika enkelt som idag kan ta sig till och från vår anläggning.

Circle K önskar att kommunen tar kontakt vid aktuella förändringar som rör vår verksamhet.

***Svar:** I den riskutredning som togs fram inför samrådet belyses risker förknippade med Circle K:s verksamhet. Utredningen visar på att risker med transporter och närliggande bensinförsäljning klaras genom avståndet mellan riskkällorna och den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Efter underhandsamtal med Circle K uppger företaget att de inte hanterar fordonsgas. De avser inte heller att inom de närmaste åren utveckla verksamheten på platsen med fordonsgas.*

Riskutredningen tar bara upp eventuella åtgärder för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Det finns därför för närvarande inga förändringar som rör Circle Ks verksamhet. Vill företaget i framtiden utöka verksamheten krävs kontakt med kommunen.

Synpunkter från FTI, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen är mycket positiva till att detaljplaneförslaget öppnar för etablering av återvinningsstation, då en sådan skulle förbättra servicen till invånarna i området. En sådan skulle öka tätheten och minska belastningen på närmaste återvinningsstationer. Vore bra om ytan preciseras i plankartan.

***Svar:** Planbeskrivningen i samrådsversionen av planen anger felaktigt att återvinningsstation ska anläggas inom kvartersmark. Det som avses är sopanläggningar för respektive bostadsprojekt.*

Synpunkter från Tyresö Bostäder AB

Geoteknik

Utökad geoteknik behövs för att säkerställa rasrisken vid nyproduktion nära slänten. Gäller längs hela slänten.

Hasselbackens parkeringshus kommer ansluta till befintlig väg ner mot Brf solhöjdens övre parkeringslänga. Kommande byggnationer måste ta hänsyn till detta. Om byggnad eller murverk byggs/anläggs krävs en underhållsplan med noll tolerans mot klotter med mera.

Solstudier

Fyra våningar höga hus med en parkeringslänga i fronten kommer påverka Hasselbackens västra del mycket negativt vad gäller solljusinflödet på innergården och lägenheter. Släntkrönets höjd påverkar solljusinflödet avsevärt. I de diskussioner som förts om Brf Solhöjdens garagelänga och inköp av mark har det överenskommit att Brf Solhöjden ska riva längan och inte anlägga nya garage.

Dagvatten

Enligt dagvattenredogörelsen föreslås Brf Solhöjdens övre parkeringslänga avvattnas ner mot Granängsvägen med olika förslag på utformning. Hur kommer det hanteras i slänten? Hur säkerställs att vatten inte letar sig ner på Hasselbackens västra innergård?

Sammanfattning

Slänten är väldigt brant och Hasselbacken kommer att påverkas mycket negativt vad gäller solljus, rasrisk och dagvatten om släntkrönet höjs och eller byggnad uppförs.

Svar:

Ytterligare bergbesiktning och utredning av de geotekniska förutsättningarna har genomförts inför granskningen. Inga risker för ytliga berggras eller blocknedfall observerades. Utredningen bedömer att det inte föreligger risk för skred eller instabilitet inom planområdet. Vidare geoteknisk undersökning för grundläggning måste göra under planens genomförandefas.

Kommunen, Brf Solhöjden samt TYBO har under samrådet haft diskussioner för att hitta den bästa lösningen för alla. Hänsyn till solförhållanden har studerats extra och ett nytt förslag med lägre marknivåer och släntkrön mellan TYBO och Solhöjden har tagits fram till underlag för planen.

Dagvattenlösningar studeras vidare och utvecklats i planbeskrivning och kvalitetsprogram. Lösningar kommer att studeras vidare med beaktande av TYBOs synpunkter.

Synpunkter från Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet anser att kommunen måste säkerställa både flödeskapacitet och reningsförmåga för Kolardammarna. Några flödesproportionella mätningar på inkommande och utgående vatten från Kolardammarna har enligt förbundets kännedom inte gjorts på 13 år. Kolardammarna har fått många påkopplingar från nya bebyggelseområden i Tyresö kommun.
2. En översiktlig markundersökning behöver genomföras i den del av planområdet som gränsar till fastigheten Slänten 1 där pågående miljöfarlig verksamhet bedrivs. Förbundet anser att det finns en risk för föroreningar från t.ex. oljeavskiljare. En oljeavskiljare på Slänten 1 är belägen nära fastighetsgränsen mot Bollmora 1:94 och 1:85.
3. I planbeskrivningen föreslås förskola som verksamhet i bottenvåning på flertalet bostadshus inom området. Förbundet anser att det är olämpligt att placera förskolor där det saknas tillräcklig yta för utevistelse. I studier som genomförts har slutsatsen dragits att cirka 40 kvm friyta per barn är tillräckligt för att fungera bra som lekmiljö för barnen. Kvaliteten på förskolegården är även en viktig faktor, bland annat vad gäller vegetation, topografi och tillgänglighet. Att etablera förskoleverksamhet i flerbostadshus kan även leda till störningar för boende.

4. Om en parkeringsyta har fler än 50 bilplatser ska vattnet renas i oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1-avskiljare. Förbundet vill förtydliga att även parkeringshus och garage som utförs med golvavlopp ska ha slam- och oljeavskiljare. Vatten från parkeringar innehåller olja, metaller och gummirester. Avskiljaren ska dimensioneras så att den klarar ett 2-årsregn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehålla 5 mg opalära alifatiska kolväten per liter. Konstruktion, dimensionering med mera av slam- och oljeavskiljare, ska ske enligt Europainorm (EN858-1 och EN 858-2).

5. Vid samlokalisering av kommersiell service och bostäder är det viktigt att bedöma vilka typer av verksamheter som är lämpliga och inte utgör någon olägenhet för boende. Störning för närliggande bostäder kan uppkomma exempelvis när verksamheter får leveranser, kvällsaktiviteter vid serveringar eller lukter från restaurangverksamheter.

6. Då planområdet angränsar till befintliga bostäder så anser förbundet att risken för störningar under byggtiden bör uppmärksammas. Det är mycket viktigt att kommande kontrollprogram omfattar riktlinjer för bullrande verksamhet under byggskedet, rutiner för information till närboende m.m. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller gäller. Frågan bör beröras, förslagsvis i planens avsnitt Genomförande, ekonomi & ansvar.

Bedömning

Dagvatten

Kolardammarna har fått många påkopplingar från nya bebyggelseområden i Tyresö kommun. Kommunen har ett kontrollprogram för Kolardammarna som anlades 1998. Flödesproportionella mätningar av inkommande och utgående dagvatten har utförts mellan 2001–2003, tre år efter anläggandet. Kommunen har inte upptagit provtagningar efter tidigare stickprovstagningar i diket efter anläggningen. Förbundet anser att kommunen måste säkerställa både flödeskapacitet och reningsförmåga för Kolardammarna.

Förorenat område

Förbundet bedömer att en översiktlig markundersökning ska göras för den del av planområdet som gränsar till den pågående verksamheten på Slänten 1. Detta för att identifiera möjliga föroreningar. Eventuella föroreningar kan ha spritt sig från grannfastigheten Slänten 1 till planområdet. På Slänten 1 är en drivmedelsstation etablerad. Verksamheten har en oljeavskiljare från 1970-talet som är belägen i den del av fastigheten som gränsar till Bollmora 1:94 och 1:85.

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

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

Förskoleverksamhet

I planbeskrivningen föreslås förskola som verksamhet i bottenvåningen på flertalet bostadshus inom området. Förbundet anser att det är olämpligt att placera förskolor där tillräcklig yta för utevistelse saknas.

Det finns forskning som visar på att mindre förskolegårdar gör att barnen blir passiva. Barn som har en kuperad och rymlig gård med både öppna ytor, vegetation och lekredskap kan lättare återhämta sig och bedöms ha lättare att koncentrera sig. Lekytan bör enligt den forskning och studier som finns ha en viss storlek för att barnens lek ska kunna utvecklas. Studier har gjorts där slutsatsen är att cirka 40 kvm friyta per barn i förskoleåldern bör vara tillräckligt stor yta. Forskning visar att den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 kvm oavsett antal barn. På mindre gårdar än 3000 kvm kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser barnens behov. Barn i förskolan vistas oftast många timmar per dag på gården utomhus.

Att etablera förskoleverksamhet i flerbostadshus kan även leda till störningar för boende.

Samlokalisering

Vid samlokalisering av verksamheter och bostäder finns det risk att de boende störs exempelvis av leveranser till verksamheter, lukter, kvällsaktiviteter på serveringar och stojande barn i förskoleverksamhet. I den fortsatta planeringen är det därför viktigt att bedöma vilka typer av verksamheter som är lämpliga för att minimera störningsrisken.

Buller under byggtiden

Planerad byggnation ligger så nära befintliga verksamheter och bostäder så störningar under byggtiden kan befaras. Störningar kan vara buller från byggarbetsplatsen, transporter av massor och byggnadsmaterial samt dammbildning. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser gäller. Byggherren bör ha nära dialog med berörda boende och verksamheter i frågan.

Svar:

- 1. Kommunen har gjort modellberäkningar på avrinningsområdet som rinner mot Kolardammen genom Tyresö centrum. Beräkningarna visar att det är ett ansträngt läge för ledningarna, så det är ett känt förhållande som bearbetas via många åtgärder. För att hantera situationen behövs lokala åtgärder vid dagvattenkällan. Framtagen dagvattenutredning föreslår olika åtgärder som också tas upp i planens handlingar och kvalitetsdokument. För närvarande har endast ett fåtal påkopplingar av nya objekt till dagvattnet mot Kolardammarna gjorts. Flödesproportionell provtagning av Kolardammarna gjordes i början av 2000-talet och det är dags att göra ny provtagning.*
- 2. Markprovtagningar har pågått inom planområdet under våren 2017 och en rapport har sammanställts inför planens genomförande. Se kommentar till Länsstyrelsen. SVEAB som står för framtagande av utredningen ansvarar för att förbundet får del av provtagningsplanerna.*
- 3. Möjligheten till förskolor har tagits bort och inslaget av verksamheter har begränsats i granskningshandlingarna. Inför granskningen finns inga planer på förskoleverksamhet inom planområdet. De verksamheter som kan etableras enligt planens bestämmelser får inte vara av störande slag.*
- 4. Planbeskrivningen kompletteras med information om ovanstående.*
- 5. Se svar punkt 3.*
- 6. Frågor som berör störningar under byggtiden hanteras i kommande exploateringsavtal.*

Buller under byggtiden

Information om störningar under byggtid vidarebefordras till inblandade exploatörer.

Enskilda ledningshavare

Synpunkter från Skanova

Skanova har ledningar längs Bollmoravägen som angränsar detaljplaneområdet. Oklart om dom berörs av bygget. Vi har även ledningar inom detaljplaneområdet som försörjer en fastighet samt en kopparledning. Se nätskiss.

Svar: Tyresö kommun har kännedom om Skanovas befintliga ledningar. Det åligger respektive exploatör att ordna och bekosta eventuell ledningsflytt som erfordras för detaljplanens genomförande. Detta regleras i kommande exploateringsavtal.

Övriga enskilda

Synpunkter från yttrande 25 (inom Brf Solhöjden)

För några år sedan flyttade vi till Solhöjden här i Tyresö eftersom området har många kvaliteter med sina innergårdar och naturområden alldeles intill knuten och ingen hade nämnt att det fanns planer på att exploatera denna lilla oas ovanför all övrig bebyggelse i Tyresö. Redan på sjuttioalet fick min man ta strid för placering av enskilda enfamiljshus i Fårdala och med rätt påtryckning blev det som han med flera ville ha husen placerade. Allt sedan dess har han med allt värre vemod sett hur centrum blivit ett pussel av improvisationer. Istället för att utnyttja det faktum att man redan tidigt hade möjligheten att planera för en växande kommun. Nu handlar det om ett betydligt mindre område men nog så viktigt för alla som redan bor här sedan området byggdes och de flesta har valt solhöjden för dess genomtänkta detaljplan gällande kontakten med naturen och utformningen av hela området. Standarden på bostäderna har vartefter uppgraderats och de flesta som bor här idag trivs väldigt bra.

Vi har därför en betydande känsla och samhörighet med Tyresö som byggherren för Grupp B verkar sakna helt och hållet då de enbart tänkt på att maximera vinsten på vår granntomt. Det är för mig ogenomtänkt och kräver en tydlig förklaring till alla som redan bor här. Redan på informationsmötet i december 2016 hos Brf Solhöjdens styrelse gick deras arkitekt och byggentreprenör igenom vår del i det hela avseende de närmaste nybyggnationerna av 400 lägenheter intill Granitvägens nuvarande bebyggelse. Punkthusen där kunde faktiskt slås ihop med område B och de tvärställda flerfamiljshusen. Dvs att man kan spara berget och bygga mera på parkeringar på Granitvägen istället. Vi har också undrat varför inte det gamla industriområdet bakom brandstationen använts till nya bostäder. Där kunde flera kvarter byggas och man skulle slippa bygga bort den lilla naturen som finns kvar i centrala Tyresö, exempelvis just klipporna intill Granitvägen.

För alla som redan bor här blir det en betydande förlust i närmiljöns kvaliteter då många dagligen vandrar över de berghällar som nu planeras att sprängas bort, vilket strider emot kommunens intentioner att bibehålla en så orörd natur som möjligt. Man

förstör permanent den unika naturen om man bygger hus på berget vilket innebär att man måste spränga bort mycket berg. Ingen vad vi känner till som redan bor här har blivit tillfrågade av prospekteringsgruppen avseende Grupp B. Det är märkligt att när kommunen detaljplanerar för hundratals bostäder tas det betydligt mindre hänsyn till redan etablerade bostäder än vad fallet hade varit i ett etablerat villaområde. Den demokratiska processen forceras över våra huvuden då beslut verkar redan tagits av kommunen.

Mitt överklagande mot yttrande över detaljplanen för Granitvägen i sammanfattning nedan – det viktigaste är punkt 1–2 nedan:

1. Jag motsätter mig helt till att det natursköna berget där också mångas vandringsled över berget går sprängs och för alltid demolerar en fantastisk natur och rekreationsyta intill våra bostäder som byggdes här när Tyresö hamnade på kartan som kommun.
2. Punkthusen kan med fördel förtätas med de redan planerade punkthusen framför Granitvägens befintliga bebyggelse och ge en bättre stadskänsla samtidigt som naturvärden kan förbli orörda.
3. Industriområdet med Brandstation, Bavaria, Lennart Rönn och Svampen ur ett gytter av verksamheter som relativt enkelt kan omlokaliseras till Energivägens industriområde då det finns gott om lediga tomter där och på andra sidan motorvägen i tidigare grusgropen där moderna företagslokaler nu byggs upp.
4. Ett par nya kvarter med bostäder och levande affärsrörelser som (godissvampen, vårdcentral, pizzeria och bilverkstäder kan integreras för ett mer levande område alldeles intill Tyresö centrum utan att våldföra sig på den befintliga naturen.
5. Det känns märkligt att kyrkan vill riva en fastighet i gott skick för att maximera vinsten av att exploatera marken, är det i kommunens miljöprogram rimligt att det alltid måste rivas för att expandera? Det visar bara ånyo hur bekvämt tidigare ledning på stadsbyggnadskontoret haft det.
6. Under informationsmötet tog vi upp frågan om hur planeringen tagit hänsyn till den komplexa logistik som nuvarande detaljplaneförslag innebär med schaktning i etapper och betydande transporter av byggelement samtidigt som vi som bor här ska ta oss igenom detta kaos under flera år. Vi skulle vilja se en alternativ resväg ut från området på andra sidan mot Bergsfotens skola som iordningställdes innan något bygge fick klartecken att börja inne på vårt bostadsområde.
7. Under alla dessa år har underhållet på gångbroar och gångvägar varit eftersatt och jämför man med parkeringen intill värmeverket så har dom haft förmånen att få massiva stenblock som trappor till sin parkering. Vi däremot fick en billig betongtrappa. Och gångbroarna som används flitigt har inte fått en krona av de medel som satsats på stadsparken och upprustningen runt centrum.
8. Jag med flera vill också se ett förslag på hur våra gångbroar kan moderniseras med bättre promenadytor som inte gör att man halkar och en bra utomhusbelysning så kvinnor och även män känner sig åtminstone lite tryggare på sin väg hem.

Svar: Tyresö planerar kontinuerligt för en växande kommun genom strategisk och detaljerad planering. Den bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utnyttjar grönytor som är en stor kvalitet för närboende och som bland annat har betydelse för kommunens ekosystemtjänster. Att grönytorna

ändå föreslås bli bebyggda beror på de många fördelar som finns med att bygga en tät stad. I kommunens översiktsplan anges strategier eller riktlinjer för detaljplaneringen (likenande strategier finns även i den gällande översiktsplanen från 2008). Riktlinjerna anger att:

- Marken ska användas effektivt inom bebyggda områden
Marken är i detta fall också centralt beläget. Fler människor kan då få tillgång till kommunal och kommersiell service och fler kan utnyttja redan utbyggd infrastruktur vilket leder till färre transporter och begränsad energiåtgång.
- Kommunens ska bygga mer i lägen nära kollektivtrafiken
Direkt angränsande till planområdet finns en busshållplats och Tyresö centrum trafikeras av många busslinjer. Fler människor ges då möjlighet att åka kollektivt vilket i sin tur kan bidra till begränsade utsläpp och trafikproblem.
- Skapa förutsättning för en mix av bostäder, arbetsplatser, kultur och service.
De stråk och miljöer människor rör sig i kan då gestaltas attraktivare, tryggare och vara livligare under större del av dygnet.

Större delen av grönområdet närmast Bollmoraberg är opåverkat av planarbetet och ett sammanhängande parti kommer även efter planens genomförande att finnas kvar. Husen inom område B utgör ett begränsat intrång i utkanten av detta område och vandringsmöjligheter över berget kommer att finnas kvar. Bebyggelsens omfattning har som helhet bearbetats sedan samrådet.

Den bebyggelse som planeras inom föreningens mark inriktar sig främst på parkeringsytor, dvs föreslagna hus inom område C och D. Område B är kommunens mark och är ett projekt som påbörjats mellan kommunen och den intresserade exploatören. För att samordna processen ligger båda områdena inom samma detaljplan. Att förtäta alla punkthus inom endast grupp C skulle bland annat hindra passager mellan husen och helt skärma utsikten för befintlig bebyggelse mot norr.

I och med samrådet har sakägare och berörda lagenlig rättighet att beredas möjlighet för samråd. Detta har uppfyllts av kommunen som genom remissförfarande kontaktat Brf Solhöjden samt ljudit in till samrådsmöte. Föreningen har i egenskap av sakägare möjlighet att yttra sig över all pågående planering inom området. Bebyggelsen prövas under planprocessen och ett formellt beslut fattas först då planen antagits (se planbeskrivningen). Efter beslut om antagande har sakägare möjlighet att överklaga. Kommunen skickar då en besvärshänvisning och Länsstyrelsen gör vidare bedömning om rättighet att överklaga en detaljplan.

Kommunen avser ta fram ett planprogram för utvecklingen av industriområdet med brandstationen och verksamheter. Syftet är att området omvandlas med en blandning av verksamheter och bostäder. Det är en process som pågår oavsett detaljplanen för Granitvägen. Inom ramen för ytterligare pågående detaljplaner och program planeras även för bebyggelse nära Tyresö centrum.

Pingstkyrkan äger sin egen mark och byggnader och har planer för att utveckla sin verksamhet och uppföra nya bostäder. Det som föreslås inom deras del av planområdet är i linje med kommunens riktlinjer redovisade ovan.

Transporter och utbyggnad kommer planeras och samordnas inför planens genomförande. Detta ska ske så att störningar begränsas för närboende. En alternativ resväg via Bergsfotens skola kan övervägas i kommande planering.

Synpunkter om underhåll på befintliga gångbroar och gångvägar mm kan inte hanteras inom ramen för pågående detaljplanen men vidarebefordras till ansvariga för drift av kommunens anläggningar.

Inom planarbetet bearbetas frågor om trygghet, synpunkterna noteras inför fortsatt arbete.

Synpunkter från yttrande 27 (inom Brf Släntfoten)

Jag såg i tidningen "Mitt i Tyresö" en bild (förslag) på punkthus utmed Granitvägen. Förskräckligt fula hus och dessutom med sadeltak som förmodligen är bra för villor men knappast på höga flervåningshus! Risk för dödliga snöras! Varför inte anlägga trädgård uppe på taket istället? Säkert väldigt attraktivt. Den ökade byggkostnaden kan säkert tas ut vid lägenhetsförsäljningen, om en del av trädgården förses med inglasning så ökar väl attraktionen ännu mera. På det viset har man till viss del kompenserat förlusten av grönyta som tidigare gjort Tyresö trivsamt!

Hur skulle det vara att göra ett annat slag för energibesparing? Låt en del av husen få solceller/solvärmepaneler som man har i Stensö, Älta. Alternativt båda typerna av solfångare för att minimera energiförbrukningen!

Undvik hårdgörning av markytor med asfalt för att skona miljön med tanke på belastning av dagvattenavlopp och växtligheten. Vattengenomsläppande asfalt finns vill jag minnas men är kanske dyr! Däremot finns det ju betongplattor av olika typ som kanske kan fungera lika bra.

Planera gatorna så att trafikflödena inte bara ska gå på Bollmoravägen och Njupkärrsvägen. Kanske kan man bredda Industrivägen och låta den bli en matningsgata till det nya området. Man får visserligen en korsning mot Bollmoravägen men det går kanske att lösa med de numera populära rondellerna!

Glöm inte parkeringsmöjligheter även för besökande. Utspridda i möjligaste mån över området med tanke på ökande medelålder och behovet av närhet vid besök.

Men framför allt: Kan inte arkitekterna finna en lösning för att behålla den vackra Pingstkyrkan!

Glöm inte Haninges felsatsning i Brandbergen som ledde till dålig ekonomi under flera år! Glöm även slogan "Gröna Tyresö" resp "Trivsamma Tyresö".

Sammanfattning:

1. Trädgård på tak.
2. Solfångare på tak.
3. Undvik asfalt.
4. Gatunätet.
5. Gästparkering.
6. Pingstkyrkan.
7. Undvik kommunalekonomisk satsning utöver tvingande sådan.

Egentligen tycker jag att det är för stort ingrepp i området. Långsiktigt tycker jag att kommunen istället borde inlösa atriumhusen i centrum när något är till salu (tidigare stadsarkitekten Salins(?) idé om den konkava staden visar sig nu vara en felsatsning). Där finns ju möjlighet till flervånings punkthus. Om jag var yngre skulle jag flytta till en annan kommun!

Svar:

Utformningsalternativ för tak och solpaneler har tagits upp med exploatören under planarbetet. Byggnaderna med sadeltak, grupp B, avses upplåtas som hyresrätter.

Även den dagvattenutredning som tagits fram för projektet förordar att hårdgjorda ytor undviks. I det kvalitetsprogram som tagits fram inför granskningsfasen behandlas dagvatten vidare.

En trafikutredning har gjorts inför samrådet. Denna förordar inte någon ny koppling men en utbyggnad av korsningen Njupkärrsvägen/ Bollmoravägen med rondellösning. En ny koppling vid tex Bolloravägen/ Björkebacksvägen skulle bli för brant eller innebära en mycket ytkrävande brolösning. Enligt kommunens bedömning är det inte en rimlig lösning.

Planen tar höjd för parkeringslösningar framför allt på kvartersmark. På Granitvägen, framför kyrkolokalen, ger planen visst utrymme för parkering på allmän plats.

Angående kyrkobyggnaden se svar till Yttrande 25.

Kommunens exploateringsingenjörer bevakar ekonomin under planering och genomförande.