

§ 117

Dnr 2015/SBF 0103

Antagande av detaljplan för Vallmon 8-11

UTDRAG

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Vallmon 8-11 antas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 i Skålsåtra. Utöver befintlig bebyggelse innefattar förslaget tio lägenheter i parhus och kedjehus. Bostäderna har en gemensam infartsgata samt ytor för lek, umgänge, sophantering och gästparkering. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken samt möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana.

Ärendet har beretts i stadsbyggnadsutskottet som föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ordförandeförslag

Ordförande Anita Mattsson (S) föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplan för Vallmon 8-11.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Bilagor




Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2020-06-17 §15.pdf

Tjänsteskrivelse Vallmon antagande.docx.pdf

Planbeskrivning_Antagande_Vallmon_8-11_20200604.pdf

Vallmon 8-11_Plankarta_Antagande.pdf

Granskningsutlåtande_Vallmon 8-11.pdf

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

§ 15

Dnr 2015/SBF 0103

UTDRAG

Beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Vallmon 8-11 antas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 i Skälsåtra. Utöver befintlig bebyggelse innefattar förslaget tio lägenheter i parhus och kedjehus. Bostäderna har en gemensam infartsgata samt ytor för lek, umgänge, sophantering och gästparkering. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken samt möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana.

Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att stadsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:





- Detaljplan för Vallmon 8-11 antas.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller ordförandeförslaget och finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Vallmon antagande.docx.pdf
 Granskningsutlåtande_Vallmon 8-11.pdf
 Planbeskrivning_Antagande_Vallmon_8-11_20200604.pdf
 Vallmon 8-11_Plankarta_Antagande.pdf

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

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Christina Bolinder
Planarkitekt
08 578 291 65
christina.bolinder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-06-04
1 (3)

Diarienummer
KSM 2012-0240-214

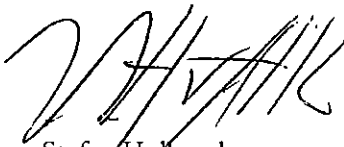
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till
stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Vallmon 8-11 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

tyresö kommun



Sammanfattning

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 i Skålsåtra. Utöver befintlig bebyggelse innefattar förslaget tio lägenheter i parhus och kedjehus. Bostäderna har en gemensam infartsgata samt ytor för lek, umgänge, sophantering och gästparkering. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken samt möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Före detta miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag den 12 augusti 2015 §95 att upprätta ett förslag till detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 samt att skicka förslaget på samråd.

Planförslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen och är förenligt med gällande översiktsplan.

Planförslaget

Utöver befintlig bebyggelse innefattar förslaget tio lägenheter grupperade som två parhus uppe på berget i väster och sex kedjehus längs plangränsen i öster. Varje bostad har egen uteplats och entré. Avsikten är att bebyggelsen ska ansluta till terrängens befintliga nivåer. De två bebyggelsegrupperna är samlade kring en gemensam infartsgata innehållande besöksparkering. Norr om kedjehusen på östra sidan ordnas en plats för lek och mötesplats för de boende. Gemensam sophantering sker längs Långsjövägen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara marken nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del som parkmark och möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana.

Den sammanlagda byggnadsarean inom de nya fastigheten får uppgå till maximalt 1150 kvm. Tillåten byggnadsarea för Vallmon 10 är densamma som tidigare.

Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedrivs med standardförfarande, är förenligt med gällande översiktsplan och den gamla översiktsplanen som gällde då arbetet startades.



Miljökonsekvenser

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt MKB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

Granskning

Förslaget har ställts ut för granskning under perioden 8-29 maj 2018. Under granskningen fanns handlingarna tillgängliga på kommunens servicecenter och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i tidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund gavs efter förfrågan en förlängd samrådstid till den 1 juni 2018.

Under granskningen inkom tolv yttranden från statliga och regionala myndigheter och förbund, enskild ledningshavare och boende i närområdet. Samtliga yttranden finns sammanställda i ett separat granskningsutlåtande och tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Efter granskningen har utredningar uppdaterats och redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. De ändringar som har gjorts är inte av den karaktären att en kommunicering av detaljplanen har krävts.

Kontorets bedömning är att synpunkterna kan hanteras under pågående planprocess.

Förvaltningens ställningstagande

Inför antagande har ett kvalitetsprogram tagits fram. Detta biläggs exploateringsavtalet. Även ett avtalsservitut biläggs för att säkerställa allmän passage.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Vallmon 8-11.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnets bästa är inte gjord. Efter uppförande av ny bostadsbebyggelse kan även barn flytta in och besöka de boende i området. I

bostadsområdet inryms en yta för lek och befintligt vägområde utökas för att kunna inrymma en gångbana, vilket bidrar till trygga skolvägar.

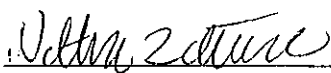
Datum 2020-06-17
 Tid 08:30–10:20
 Plats Bollmora

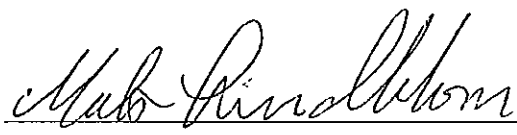
Beslutande Se närvarolista

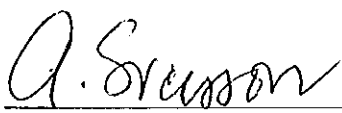
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunhuset 2020-06-29

Paragrafer 14–15 och 17–24

Sekreterare 
 Nathalie Zotterman

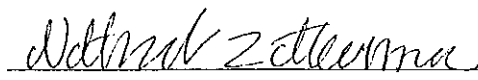
Ordförande 
 Mats Lindblom


Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Stadsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2020-06-17
 Datum då anslaget sätts upp 2020-06-30
 Datum då anslaget tas ned 2020-07-22
 Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltning

Underskrift 
 Nathalie Zotterman

| | |
|---|--------------------|
|  | Utdragsbestyrkande |
|---|--------------------|

Närvarolista

Beslutande

Mats Lindblom (L)

Anita Mattsson (S), tjänstgörande §14-24

Anki Svensson (M)

Martin Nilsson (S)

Anders Linder (S)

Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anita Mattsson (S) §12-13

Marie Åkesdotter (MP)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Per Carlberg (SD)

Ersättare

Mats Larsson (L)

Åsa de Mander (L)

Ajda Asgari (MP)

Inger Gemicioglu (V)

Mats Fält (M)

Ulf Perbo (KD)

Övriga

Anna Steele, politisk sekreterare, centerpartiet

Christina Bolinder, planarkitekt, stadsbyggnad

Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, miljöpartiet

Jenny Linné, avdelningschef produktionsledning och expl, stadsbyggnad

Karin Ljung, politisk sekreterare, socialdemokraterna

Mio Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna

Nathalie Zotterman, nämndsekreterare

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnad

Tony Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna




Camilla Carss, systemförvaltare, kommunstyrelseförvaltningen

Emelie Häll, samhällsbyggnadskontoret

Elin Stenström, samhällsbyggnadskontoret

Johan Smeder, samhällsbyggnadskontoret

Helene Bergström, kommunstyrelseförvaltningen




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

Frånvarande

Jeanette Hellmark (M)

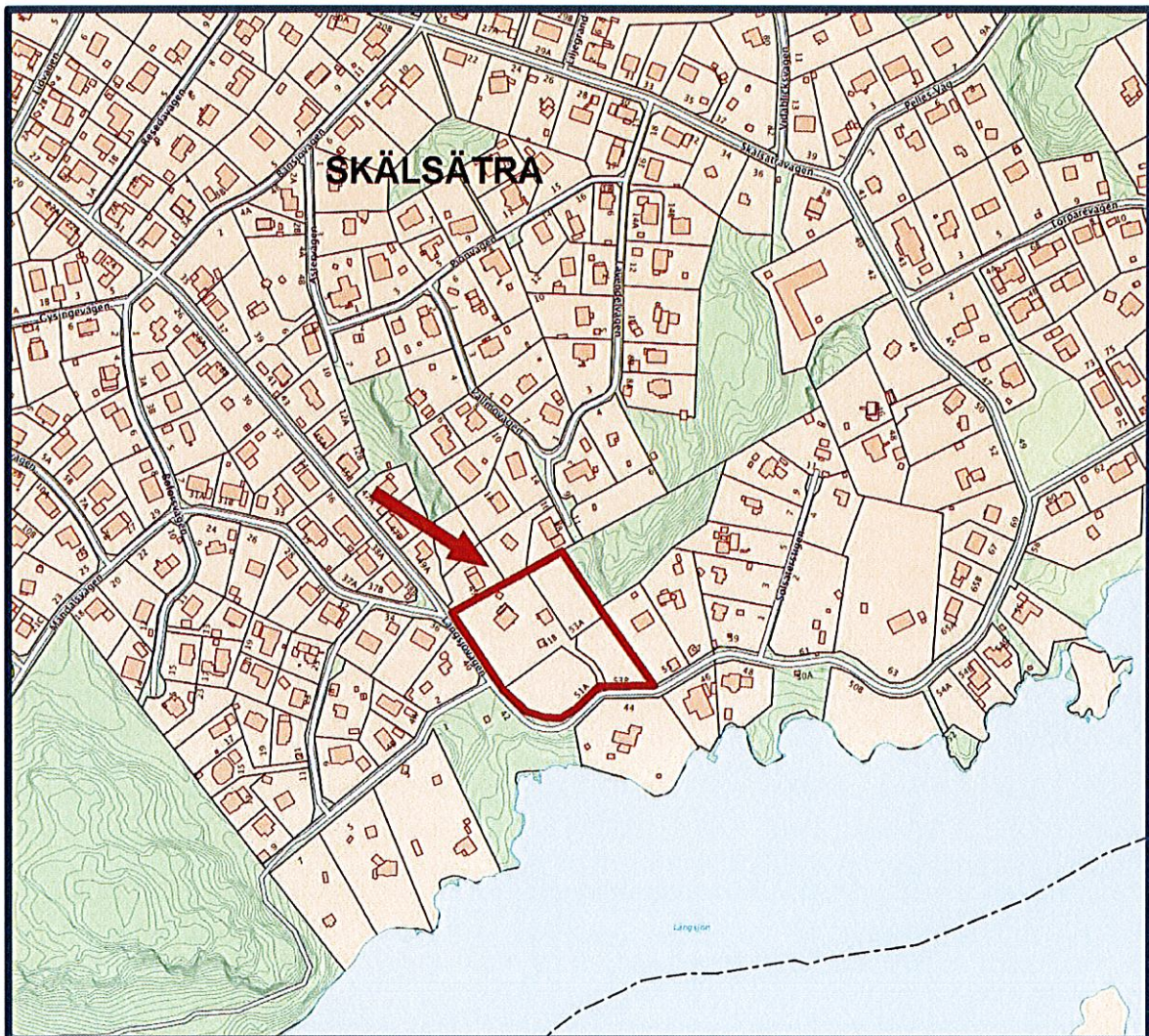
Fredrik Bergkuist (M)

Anders Wickberg (SD)

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

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Vallmon 8 - 11

Trollbäcken, inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta över planområdets lokalisering, med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----------|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 2 |
| OM DETALJPLANEN | 4 |
| Detaljplanens handlingar | 4 |
| Plan- och bygglagen | 4 |
| Förfarande | 4 |
| Planprocess och skede | 4 |
| Tidplan | 4 |
| Syfte | 5 |
| Huvuddrag | 5 |
| Bakgrund | 5 |
| Uppdrag | 5 |
| PLANDATA | 6 |
| Lägesbestämning | 6 |
| Areal | 6 |
| Markägoförhållanden | 6 |
| Riksintressen | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Gällande detaljplan | 7 |
| Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) | 7 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) | 8 |
| PLANFÖRSLAG | 9 |
| Bebyggelse | 9 |
| Kvalitetsprogram | 11 |
| Sol- och skuggförhållanden | 12 |
| Konsekvenser för grannfastigheter | 14 |
| Gator och trafik | 15 |
| Parkering | 15 |
| Kollektivtrafik | 16 |
| Natur och landskapsbild | 16 |
| Strandzonen | 16 |
| Planområdet | 16 |
| Kopplingar mot norr | 17 |
| Kulturmiljö | 18 |
| Fornlämningar | 19 |
| Geotekniska förhållanden | 19 |
| Radon | 20 |
| Service | 20 |
| Teknisk försörjning | 21 |
| Vatten och avlopp | 21 |
| Värme | 21 |
| El | 21 |
| Ledningar | 21 |
| Fiber/Digital kommunikation m.m. | 21 |

| | |
|--|-----------|
| Dagvatten | 21 |
| Miljö, hälsa och säkerhet | 24 |
| Förorenad mark | 24 |
| Säkerhet..... | 24 |
| Buller..... | 25 |
| Strandskydd..... | 25 |
| Planbestämmelser | 26 |
| GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR..... | 28 |
| Genomförande..... | 28 |
| Tidplan för genomförande..... | 28 |
| Genomförandetid | 28 |
| Avtal..... | 28 |
| Organisatoriska frågor | 28 |
| Huvudmannaskap | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 29 |
| Markägoförhållande | 29 |
| Fastighetsbildning | 29 |
| Tekniska frågor..... | 30 |
| VA-utbyggnad | 30 |
| EI- och teleledningar | 30 |
| Fiber..... | 30 |
| Avfall | 30 |
| Utbyggnad av kvartersmark | 31 |
| Utbyggnad av allmän platsmark..... | 31 |
| Ekonomiska frågor..... | 31 |
| Planavgift..... | 31 |
| Bygglov | 31 |
| Fastighetsbildning | 31 |
| Vatten och avlopp (VA) | 31 |
| EI..... | 31 |
| Tele | 31 |
| Administrativa frågor..... | 32 |
| Medverkande tjänstemän..... | 32 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500 med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning (Ramböll, reviderad 2020-04-17)
- Översiktligt geotekniskt och bergtekniskt PM (Bjerking 2020-03-24)
- Kvalitetsprogram

Plan- och bygglagen

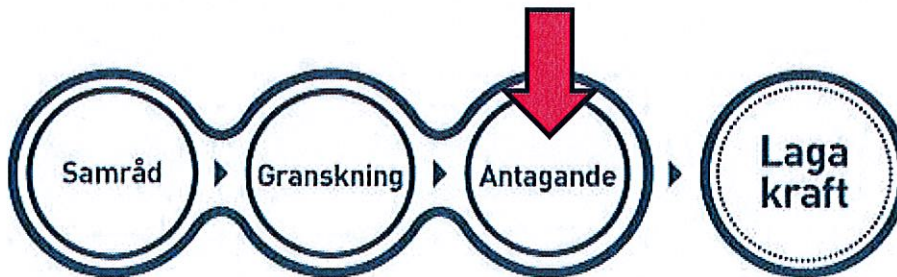
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Denna handling avser planens antagandeskede, se figur nedan



Tidplan

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Planbesked | Maj 2012 |
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2015-08-12 |
| Samråd | Augusti-september 2016 |
| Granskning | Maj 2018 |
| Antagande KF | Juni 2020 |
| Laga kraft, tidigast | Juli 2020 |

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att kunna uppföra ny bostadsbebyggelse med högst 10 lägenheter förutom befintlig villa. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara parkmark nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del.

Huvuddrag

Planen innebär förtätning med fler bostäder än de tre nya en- eller tvåbostadshus som befintlig plan medger. Sammanlagt 10 bostäder föreslås grupperas som parhus och kedjehus kring en gemensam infartsgata, med en lek- och gemensamhetsyta i planområdets norra del. Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Vallmon 10 med befintlig villabebyggelse minskas något till ytan samt ges servitut för tillfart i infartsgatan. Bebyggelsen anpassas till planområdets topografi. Planområdet rymmer en del värdefulla träd och berghällar vilka ges skydd i planen. Med ökad exploatering är dagvattenhanteringen en viktig fråga. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och utgör bilaga till exploateringsavtalet.

Bakgrund

Ägaren till Vallmon 8, 9, 10 och 11 inkom i maj 2012 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för området för att göra möjliggöra förtätning. Positivt planbesked för villabebyggelse gavs i maj 2012. Senare har fastighetsägaren inkommit med önskemål om grupphusbebyggelse och sedan årsskiftet 2015/2016 har en ny exploatör övertagit projektet.



Flygbild över området

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 8 augusti 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Vallmon 8 - 11 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

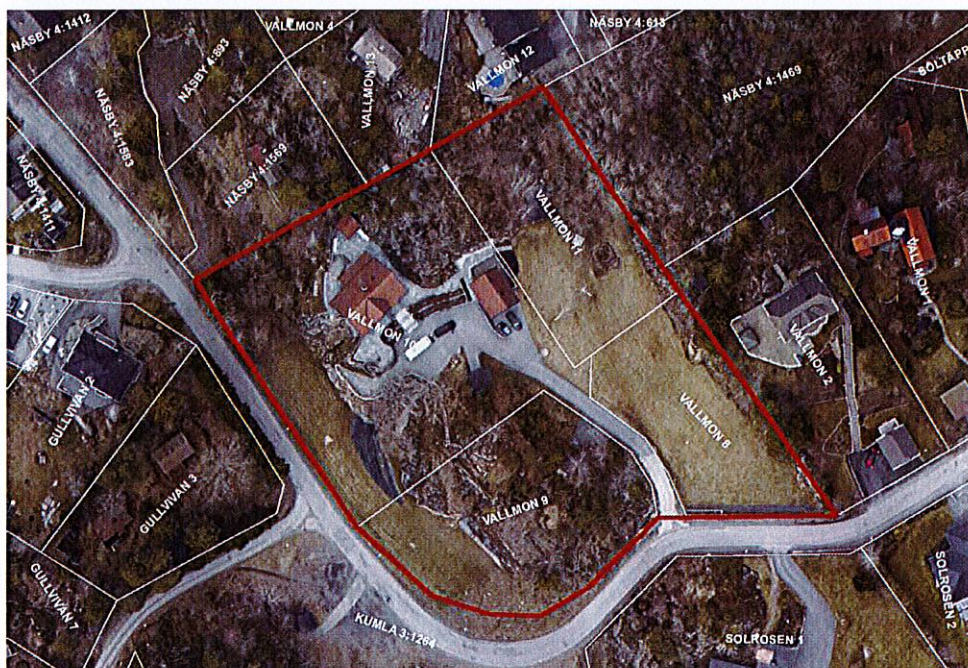
Planområdet är beläget vid Långsjövägen i Skälsätra, Trollbäcken, cirka 50 meter från Långsjöns strand. Områdets gränsar i nordost till ett naturområde vilket i gällande plan är avsatt som park. Längs sydvästra och sydöstra plangränsen löper Långsjövägen, i öster och i nordväst finns grannfastigheter.

Areal

Planområdets yta är cirka 9 700 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.



Ovan redovisas de fastigheter, inom rödmarkerat område, som omfattas av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I den gamla översiktsplanen som gällde när detaljplanarbetet startade, antagen 2008, redovisas området där planområdet ingår som befintlig bebyggelse. I gällande översiktsplan, antagen 2017, redovisas markanvändningen som tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar. Planområdet ligger inte inom ekologiskt särskilt känsligt område eller något annat av kommunens utpekade skyddsvärda områden.

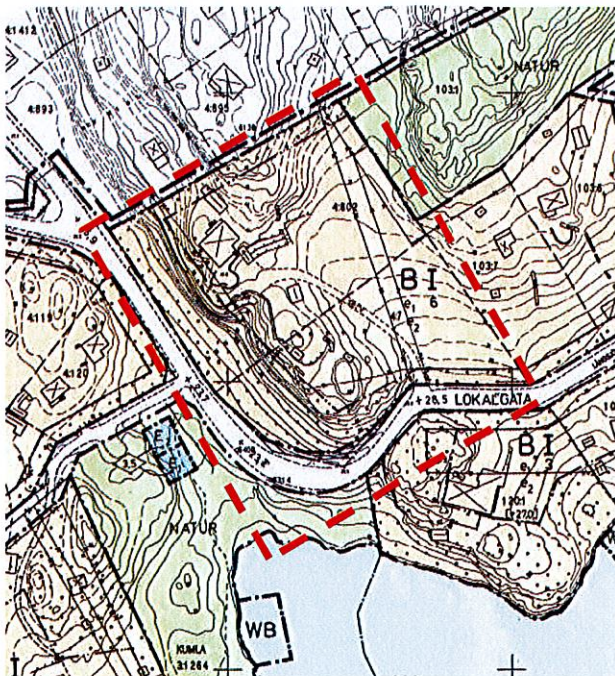
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Följande detaljplan gäller för planområdet till dess att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna: *Detaljplan för del av Skälsåtraområdet etapp III*, Plan 243, antagen 1991 02 07. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Användningsbestämmelsen i detaljplanen från 1991 är bostadsändamål. Planen medger bostäder i högst en våning samt suterrängvåning, byggnadshöjd högst 4,5 meter. Området får delas i högst 4 fastigheter vilka får inrymma högst två bostadslägenheter. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett garage eller uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvm. Byggnadsarean för uthus får vara högst 40 kvm. På varje fastighet ska minst två biluppsättningsplatser anordnas. Marken längs Långsjövägen får inte bebyggas.

Följande fastighetsplan gäller för planområdet till dess att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter fastighetsplanen: *Fastighetsplan för del av Kv Vallmon* (akt nr p01/0207), antagen 1991 02 07. I fastighetsplanen delades marken in i fyra lotter avsedda till fastigheter, samt avsattes mark för gemensamhetsanläggning.



Gällande detaljplan anger bostadsändamål inom planområdet samt NATUR nordost och sydväst därom.

Utanför planområdet i sydväst finns byggrätter för pumpstation och transformatorstation.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

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

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljömässiga frågor som behandlas särskilt i denna plan är dagvattenhantering, rasrisker samt skydd av natur.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Recipienten för berört avrinningsområde är Långsjön, vilken ingår i Tyresåns sjösystem. Aktuell status för Tyresån är otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Tyresåns miljö kvalitetsnorm är satt till att uppnå God ekologisk status år 2027 och God kemisk ytvattenstatus är gällande. Långsjön betecknas enligt Tyresö kommuns *Riktlinjer för dagvattenhantering* som ”Känslig för mänsklig påverkan”.

Planförslaget bedöms enligt utförd dagvattenutredning inte ge någon negativ påverkan av Långsjöns vattenkvalitetsstatus – se dagvattenutredning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljö påverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.



Planområdet sett från öster på Långsjövägen.

PLANFÖRSLAG

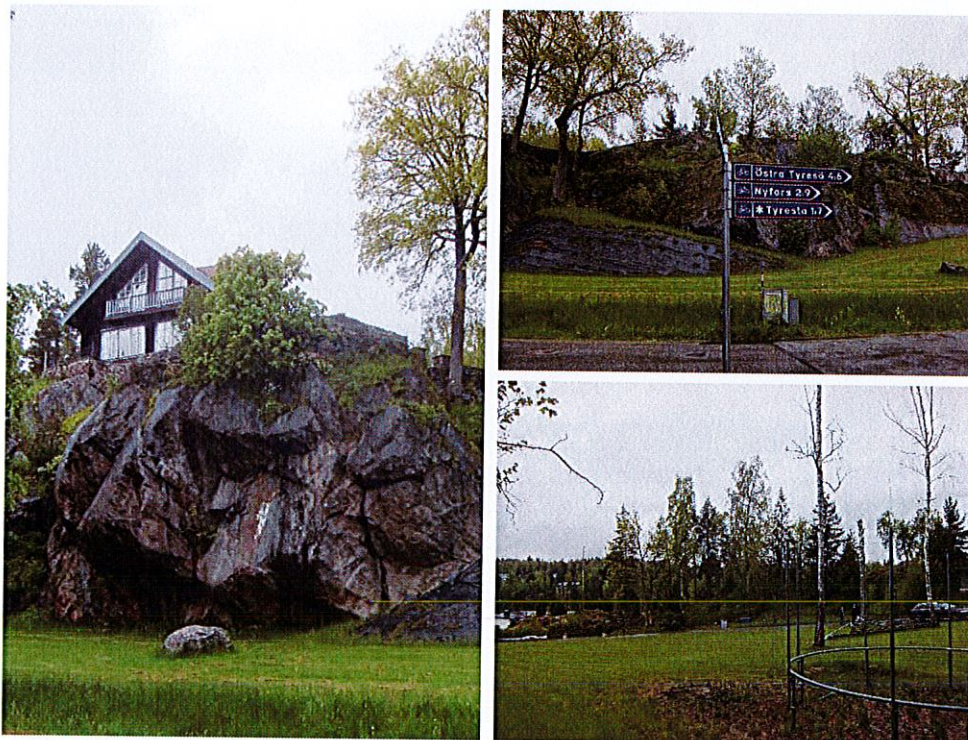
Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I Skålsåtra har omvandling från sportstugeområde till villaområde skett sent jämfört med övriga Trollbäcken och förtätning pågår ännu. En del tomter i närområdet är relativt nyligen bebyggda med villor som ersatt sommarstugor, eller där avstyckning skett. I området som helhet finns byggnadsrepresentanter från olika perioder, den tidiga nationalromantiken, sportstugor från 1940- och 1950- talen samt villabebyggelse från 1980 och framåt.

Planområdet omfattar en bebyggd och tre obebyggda villatomter. Befintlig huvudbyggnad på Vallmon 10 färdigställdes år 2005. Byggnaden är timrad, har mörkbrun kulör och en våning samt vindsvåning. Ursprunglig byggnad, en nu riven timrad sportstuga från mitten av 1940-talet, hade i princip samma läge. En komplementbyggnad med gästrum och garage i suterrängläge uppfördes år 2000.

Under sportstugeperioden användes ofta naturstensmurar för att avgränsa bostadens närområde från branter i terrängen. Planområdets befintliga murar och trappor ovanför Långsjövägen i väster utgörs i en del fall av reparerade äldre konstruktioner, mestadels är de dock, enligt uppgift från fastighetsägaren, åter- eller nyuppförda efter år 2000.



Till vänster, huvudbyggnad på Vallmon 10 sedd från Långsjövägen, med trädgårdsmurar uppe på klippan. Överst till höger, naturmarken som skyddas enligt planbestämmelse, gräsmarken framför föreslås avsättas som parkmark. Nederst till höger, planområdet sett från dess norra del.

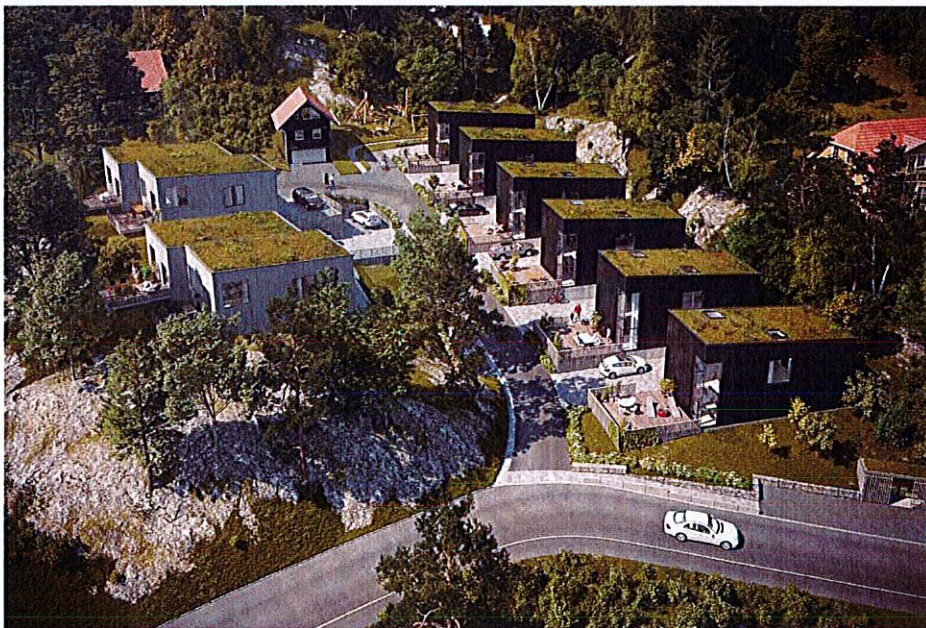
Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med tio lägenheter grupperade som 2 parhus uppe på berget i väster och sex kedjehus längs plangränsen i öster. Varje bostad har egen uteplats och entré. Avsikten är att bebyggelsen ska ansluta till terrängens nivåer. De två bebyggelsegrupperna är samlade kring en gemensam infartsgata innehållande besöksparkering. Norr om kedjehusen på östra sidan ordnas en plats för lek och utevistelse som avses som mötesplats med social funktion för de boende.

Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Vallmon 10 kvarstår som egen, något förminskad, fastighet med rätt att använda infartsgata och ledningsutrymme för anslutning till den allmänna gatan. Detaljplanen hindrar dock inte att styckning kan ske, och gemensamhetsanläggning kan ordnas för de gemensamma ytorna. Ett gemensamt miljöhus för hushållssopor ska kunna uppföras i anslutning till Långsjövägen.

Den sammanlagda byggnadsarean för bostäderna inom den nya fastigheten får uppgå till maximalt 900 kvm. Tillåten byggnadsarea för Vallmon 10 är densamma som tidigare, 140 kvm samt 40 kvm komplementbyggnad. I den nya detaljplanen uttrycks ytan genom att byggnadsområden begränsas på plankartan istället för som, i den gamla planen, med siffror i bestämmelsetexten.

Den västra husgruppen har ett högt och fritt läge uppe på berget med utsikt över omgivningen och Långsjön i sydväst. Husen avses byggas i suterräng med en våning mot Långsjövägen och med två våningar mot öster. Då sprängning sker för suterrängvåning måste det utföras så att berget inom den skyddade naturmarken intill inte skadas, redovisning behövs i bygglovskedet för att säkerställa detta. Om så behövs kan någon eller några av suterrängvåningarna behöva begränsas till sin yta för att berget ska kvarstå. De övre husen nås via infartsgatans vändplan, där parkering möjliggörs intill entrén. Till de lägre husen ansluter infartsgatan på en lägre nivå med en yta med parkeringsplatser samt anslutning till bostadsentréerna via en kort ramp. Husens uteplatser mot väster utförs som altan eller balkong på plintar/stolpar på befintligt berg. Dessa får, av hänsyn till landskapsbilden, inte glasas in, planbestämmelse reglerar detta. Balkong/altan regleras med plushöjd i plankartan.



Vy över föreslagen bebyggelse sedd från söder.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse.

Den östra husgruppen föreslås som sex kedjehus i två våningar med mellanliggande komplementbyggnader. I öster, där berget sluttar brant uppåt, beräknas viss sprängning krävas för att få rätt nivåer. Här bildas en baksida och några av bostäderna får begränsad utblick från vissa bostadsrum vilket bör kompenseras så långt möjligt. Marken framför huvudbyggnaderna kan i gengäld utföras med ljusa uteplatser mot sydväst. Högsta totalhöjd anges över nollplanet för den västra gruppen, detta för att förenkla höjdmätning vid suterränghus. För den östra husgruppen mäts höjdangivelsen från markens medelhöjd vid varje bostad.

Komplementbyggnader ingår i sammanlagd byggnadsarea och får uppföras till en nockhöjd om 3,7 meter. Komplementbyggnaderna placeras mellan bostadshusen och är sammanbyggda med dessa. För den västra gruppen ska lägenheternas förrådsbehov tillgodoses inom respektive husvolym.

För tillgänglighet gäller BBR. Kommunens tillgänglighetshandbok ska beaktas i möjlig utsträckning. Eventuella avsteg från BBR med anledning av brant terräng avgörs i samråd med bygglovsansvarig. I detaljplanearbetet har dock avvägning gjorts där avsteg tillåts gällande avstånd till sopkärl. På grund av vägens lutning har bedömning gjorts att det inte är lämpligt att sopbil kör in i området. Istället sker sophämtning vid Långsjövägen, vilket resulterar i att en del av hushållen får längre avstånd än 50 meter.

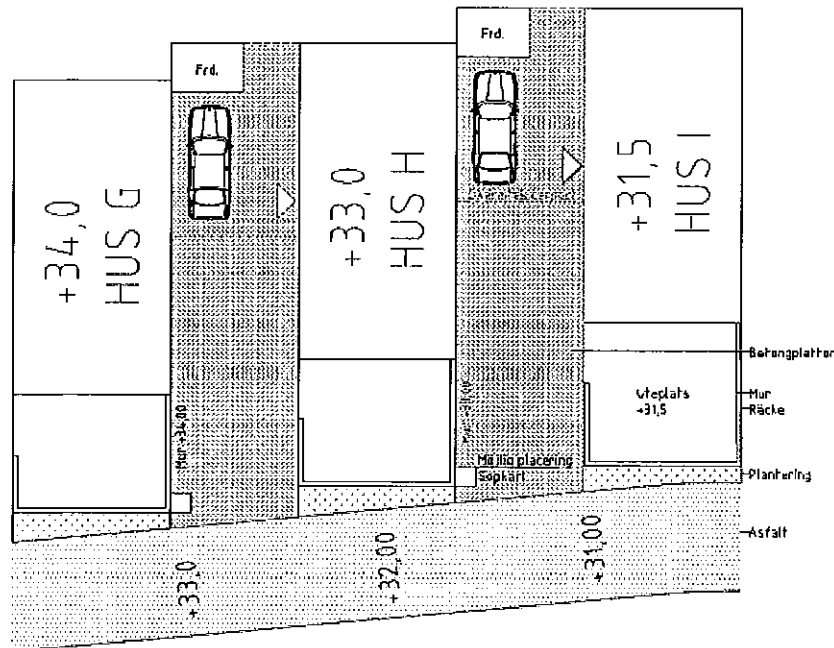
Nära den nya bebyggelsen växer flera värdefulla träd som sparas och som, tillsammans med övrig natur och befintliga trädgårdsmurar, bildar en helhetsmiljö med de nya byggnaderna.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram tas fram i samband med planarbetet. Programmet utgör ett civilrättsligt avtal kopplat till det exploateringsavtal som upprättas mellan kommun och byggherre i samband med planens antagande. Kvalitetsprogrammet anger hur

mark och byggnader ska utformas på ett mer detaljerat sätt än vad detaljplanen reglerar.

I kvalitetsprogrammet beskrivs motiven till de olika ställningstaganden som lett till utformning av bebyggelse och mark. Programmet utgör en ram där mindre ändringar i utförandet är möjliga, efter godkännande av kommunen och på villkor att inte helhetsintrycket påverkas negativt.

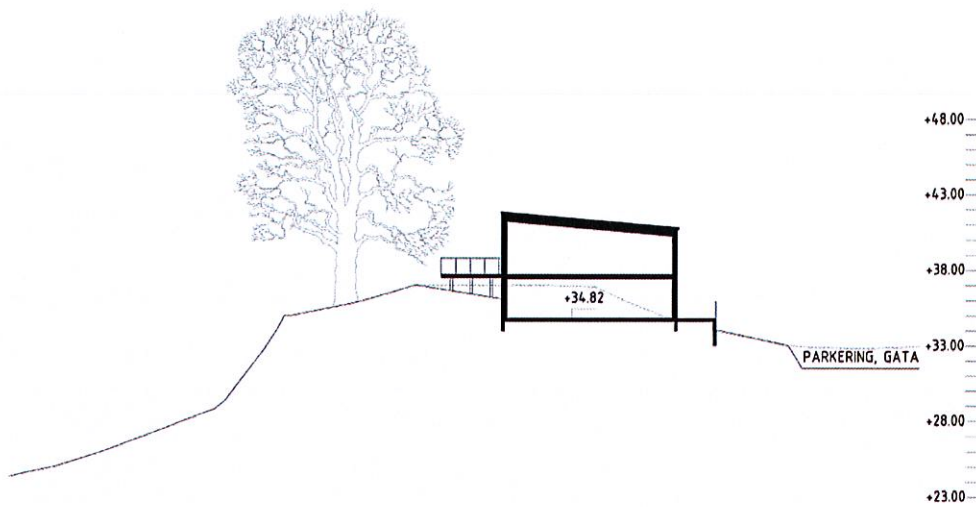
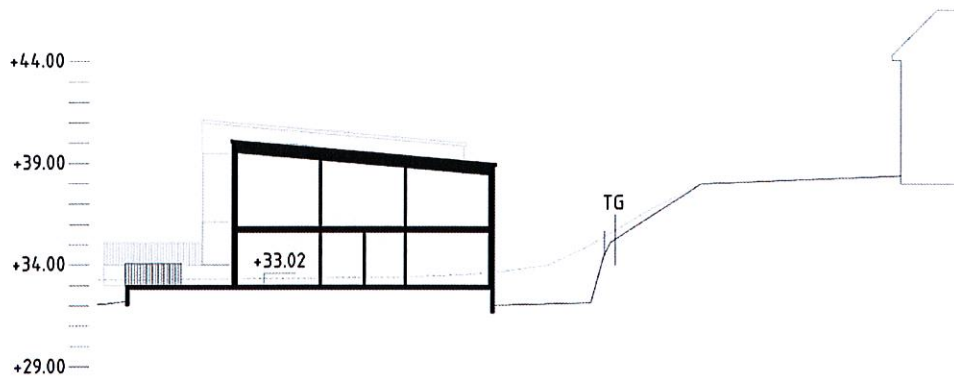


Vid föreslagen bebyggelse för kedjehus anläggs en uteplats mot gatan och avskiljs från trafikytan genom sin höjdskillnad, ett träräcke samt en planteringszon närmast gatan.

Syftet med kvalitetsprogrammet ska vara att säkerställa en bebyggelse av god kvalitet som passar på platsen. Det innebär god arkitektur, en hälsosam miljö med sunda material och liten omgivningspåverkan samt en välplanerad och väl utformad utemiljö.

Sol- och skuggförhållanden

Alla byggnader orienteras mot sydväst vilket innebär god solbelysning mot lägenheternas viktigaste rum och med beskuggad baksida. Några av de östliga husen får baksidor med utblick endast mot bergväggen bakom.



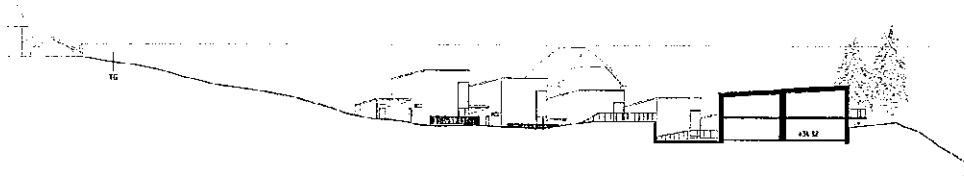
Sektioner som visar hur den föreslagna bebyggelsen avses passas in i den branta terrängen.



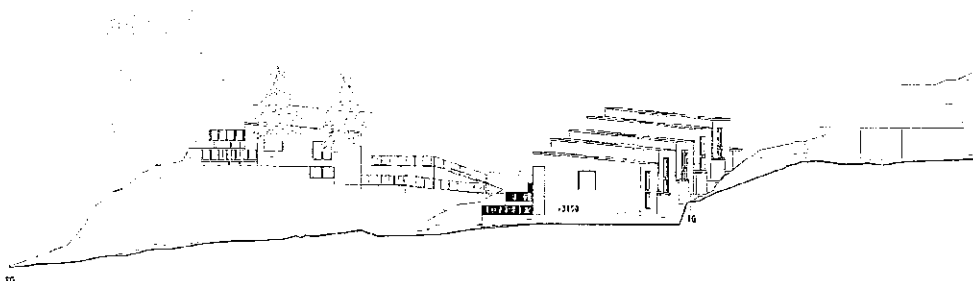
Vy över den föreslagna bebyggelsen sedd från norr.

Konsekvenser för grannfastigheter

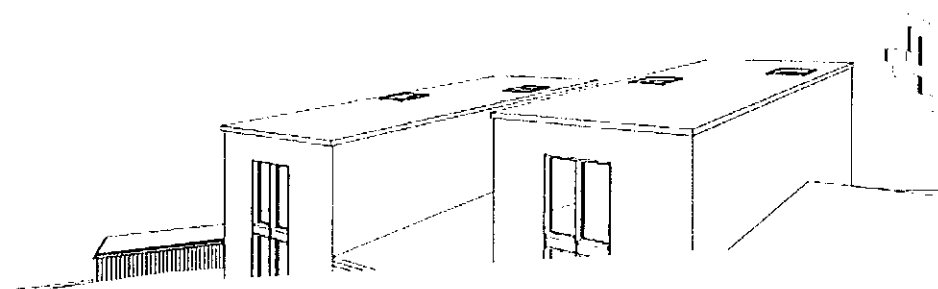
Den nya bebyggelsen kommer att ligga väl avskilt från alla grannfastigheter utom Vallmon 10 och 2. Fastigheternas siktlinje mot vattnet försämras dock inte vilket framgår av sektionsritningarna nedan.



Bilden ovan visar sektion 1 med siktlinje från befintlig byggnad på Vallmon 12 (byggnad till vänster).



Sektion 2 visar siktlinje från befintlig byggnad på Vallmon 2 (byggnad till höger).



Östra husens östra fasader i en vy konstruerad från fastigheten Vallmon 2.

Vallmon 2 öster om planområdet påverkas genom anblicken av närbelägna nya hus från sin gavelsida. Viktigt är att takutformning och markutformning görs med tanke på en god helhetsmiljö kring gränsen mot öster. Sprängning i bergssidan samt anläggande av nedstörtningsskydd m.m. behöver utformas med hänsyn till granne.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Skälsättras vägnät karaktäriseras av områdets ursprung från sportstugetiden. Smala vägar slingrar sig fram mellan små naturpartier och uppväxta trädgårdar. Dramatisk terräng med bergsbranter bidrar till skymda kurvor, men också till utblickar med överblick och orientering. Fotgängare delar det smala gaturummet med bilar och bussar. Förtätning och generationsskifte har ökat behovet av en säkrare trafikmiljö, bland annat för de barn som här har sin skolväg. Kommunen planerar att anlägga en gång- och cykelbana, därigenom kan vägområdet behöva breddas på sina håll.

Angöring till fastigheterna Vallmon 8-11 sker från Långsjövägen via en infartsväg på kvartersmark som är anlagd i betong och som löper från planområdets sydöstra del fram till den bebyggda Vallmon 10. Marken närmast Långsjövägen i väster är belägen nedanför det branta berget och saknar naturlig access från planområdet i övrigt.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att planområdet också fortsättningsvis har in- och utfart från Långsjövägen samt att Vallmon 10 ges servitut för tillfart via den nya fastighet som ska bildas för bostadsrättsföreningen. Infarten byggs om och vägen rätas ut. Vägen har en brant lutning för att anpassa sig till befintliga marknivåer, men får en flackare lutning på 5 % från infarten vid Långsjövägen och 5 m in för att minska risken för olyckor vid halt väglag. En vändzon skapas mellan den västra och den östra husgruppen, där infart till fastigheten Vallmon 10 ansluter.

I anslutning till planområdet passerar Långsjövägen genom ett trångt bergspass. Då kommunen framöver avser anlägga en gångbana utefter Långsjövägen – längs dess södra respektive västra sida - behöver vägområdet breddas. För en trygg gångtrafikantmiljö är det viktigt att marken inom parkmarken hålls öppen och inte tillåts växa igen. Den planerade gångbanan utgör fortsättning på en gångbaneutbyggnad längs hela Långsjövägen som, då den färdigbyggts, ger en säkrare och enklare anslutning för gående mot busshållplatsen vid Kärrvägen samt mot andra målpunkter. Planen bidrar ekonomiskt till genomförandet av en gångbana längs del av Långsjövägen.

Parkering

Den bebyggda fastigheten Vallmon 10 har en garagebyggnad samt parkeringsplatser inom fastigheten. Då tomtgränsen flyttas kommer parkeringsytan här att minska.

För lägenheterna i den östra gruppen anläggs parkering i anslutning till varje entré, under tak i carport. Varje carport är dimensionerad för att ge utrymme till en parkeringsplats för en rörelsehindrad på 5 x 5m. Framför varje carport ryms ytterligare en parkeringsplats, vilken kan användas som exempelvis gästparkering. Lägenheterna i den övre västra gruppen angörs via infartsgatans vändplats. Varje bostad har tillgång till en parkeringsplats som även är en möjlig parkering för rörelsehindrade. Lägenheterna i den nedre västra gruppen har sin parkering via en insticksväg på en lägre nivå där två platser per bostad skapas alternativt en plats per bostad för rörelsehindrade.

Utmed infartsvägen finns även tre gästparkeringar.

Kollektivtrafik

Reguljära busslinjer trafikerar Kärrvägen, cirka 800 meter från planområdet med linjerna 819, 823 och 824 mot Trollbäckens och Tyresö Centrum respektive mot Handenterminalen. På Vendelsövägen, cirka 1,2 km från planområdet, går direktbussar till bland annat Gullmarsplan. Sedan 2015 trafikerar SL även med en så kallade vinkbusslinje, nr 820, slingan Långsjövägen – Skälviksvägen.

Natur och landskapsbild

Planområdet karaktäriseras av sitt läge i dramatisk terräng och nära intill sjöstrand. Tvåra branter utgör barriärer. Särskilt mot Långsjövägen uppvisar topografin skulpturala bergformationer med stora skönhetsvärden.

Strandzonen

I söder ligger strandmiljön nära. Även om strandområdet idag mest används för informell iläggning av småbåtar och en pumpstation och inte utgör en särskilt attraktiv rekreativmiljö innebär det en potential för framtiden. Enligt kommunens dagvattenhanteringsplan (2011) finns dock vissa åtgärdsförslag angående dagvatten för platsen, se sid 22. Om inte detta ska genomföras kan kanske någon mindre plats för bad och annan rekreation på sikt utvecklas. Kommunen har dock idag inga planer på detta. Längre bort i väster nära stranden finns anknäytning till grönområde.

Planområdet

Bergsslutningen i sydväst mot Långsjövägen utgör en vacker och dramatisk bergsformation som är delvis mossbevuxen. Några större ekar tar plats där skrevor och sprickor i berget medgivit jordmån. Överst på krönet -- utanför bilden nedan - finns två mindre bergsklackar, dessa tas bort i samband med byggnationen. I övrigt ges marken skydd genom planbestämmelse om att naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras, vilket innebär att bergsslutningen som helhet inom markerat område bevaras som natur och skyddas från ingrepp. Dock bör den smala gångstig med trappa som idag finns i brantens övre del kunna få anslutas ner till Långsjövägen, om den utförs väl anpassad till naturen.

Fem av de mest värdefulla ekarna samt en karaktärsfull tall (tallen står nära infartsgatan, vid områdets entré) avses kvarstå. De skyddas genom planbestämmelse och genom kvalitetsprogram/exploateringsavtal. Viktigt är att träden och deras närområden inte skadas.



Bergsformationen i sydväst mot Långsjövägen med flera värdefulla ekar. En naturstenstrappa tar sig ner mellan ekarna. En gångstig/ny trappa skulle kunna snedda ner längs den lägre slänten som på bilden syns plastövertäckt mot ogräs.

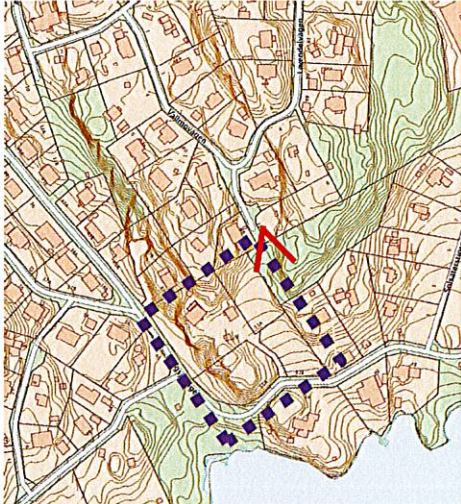
En mindre ek vid infartsgatan behöver tas bort för att inte komma för nära in på den nya bebyggelsen. Närmast Långsjövägen finns fyra tallar med betydelse som miljöskapare. Möjligheten att bevara dessa, m a p släntstabilitet och schaktbehov, får utredas i fortsatt planarbete. I anslutning till en liten dæld i planområdets norra del växer ett antal yngre ekar med hopträngt och spretigt växtsätt, de har bedömts sakna värde för landskapsbilden och kunna tas bort för den nya bebyggelsen. I skogsområdet där lek – och umgängesyta föreslås ska större träd bevaras så att skogskaraktären behålls och skogsbrynet inte flyttas norr. Sly och enstaka mindre träd kan gallras ur för att skapa plats åt lek.

Murar och trappor inom planområdet behöver säkras och underhållas så att de kan behållas och inte blir framtida säkerhetsrisker. Detta säkerställs i genomförandeskedet enligt kvalitetsprogram.

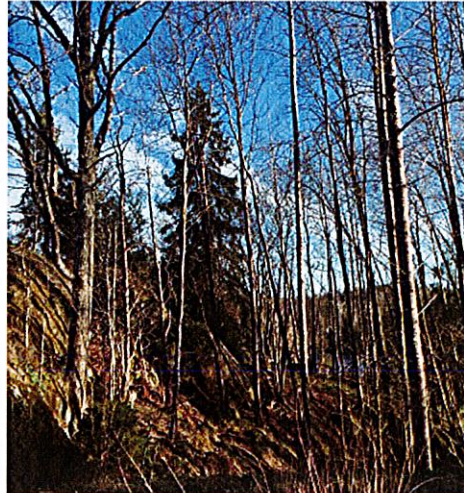
Nedanför berget i väster finns ett långsträckt och smalt område längs vägen där marken är plan och gräsbevuxen. Olika försök har gjorts att få denna mark mer användbar och anknuten till bebyggelseområdet, dels genom anläggning av trappor dels genom exploateringsförslag. Slutsatsen är dock att denna mark även fortsättningsvis kommer att ligga avskuren från kvartersmarken och att den har en naturlig anknytning till väg och strandzon. Marken överförs därför till allmänplatsmark och ges beteckningen PARK.

Kopplingar mot norr

Promenadsamband mellan planområdet och omgivningen är idag i princip möjligt endast vid infartsgatan. I nordost gränsar området till ett naturområde - se karta nedan samt befintlig detaljplan på sid 7. Naturområdet är på grund av den branta terrängen inte alls tillgängligt för t ex skogspromenader, även om det kan lämpa sig för äventyrslek och klättring, se bild nedan. En liten södervänd dæld ligger här avskuren från omgivningen, den är belägen dels inom planområdet dels inom grönområdet och är igenvuxen av högväxt lövskog/lövsly. Genom markfyllnader, troligtvis i samband med väg eller byggnation, har sambandet mellan dällden och Vallmovägen brutits genom en mycket brant slänt.



Planområdet är beläget i anslutning till flera grönområden. Planområdet är markerat lila, vypunkt för bilden t h röd.



Utblick mot Långsjön över naturmark, från Vallmovägen. Vattnet skymtas genom slyvegetationen, men idag är det knappt möjligt att passera förbi ner mot sjön.

I samband med planerad bebyggelse planeras en stig eller trappväg i norr, precis söder om lek- och umgängesyta, så att promenadsamband kan upprättas. Med gallring av den täta vegetationen skulle däliden kunna bli en tillgång för närboende och ingå i en trevlig och omväxlande promenadmiljö om det var möjligt att passera igenom. Ett tänkt gångsamband, en stig, visas som en illustration på plankarta och på situationsplan (sid 11).

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Trollbäcken är ursprungligen ett sportstugeområde som byggdes ut huvudsakligen under perioden 1920 – 1950. Som exempel på ursprunglig bebyggelse finns längre österut på Långsjövägen kulturminnesförklarade gillestugan Solsäter 2012, en tvåvånings svartmålad timmerbyggnad i dalainspirerad allmogestil, uppförd 1920 av föreningen Kulturella Folkdansgillet. Förbättrade kommunikationer till Stockholm ledde till att många sommarstugor så småningom revs och ersattes med permanent bebodda villor. I Skälsätra skedde denna omvandling tämligen sent, i och med att VA byggdes ut åren 1990-95. Det aktuella planförslaget utgör ett tillägg på mark som ännu inte nåtts av villaförtätningen.

Befintlig bebyggelse på Vallmon 10 är uppförd år 2000-2005. Huvudbyggnaden står på samma plats som den ursprungliga sportstugan från mitten av 1940-talet.

Planförslag och konsekvenser

Befintliga murar och stentrappor är, även om de delvis är återuppförda, minnen från områdets historia. De bör bevaras där det är möjligt och inarbetas vid markplanering och markutförande. Detta behandlas utförligare i kvalitetsprogrammet.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Geotekniska förhållanden

För att klargöra om det föreligger risk för ras i den branta terrängen samt eventuellt behov av åtgärder har ett Översiktligt geotekniskt och bergtekniskt PM tagits fram (*Björking 2017-08-29*).

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs i huvudsak av en sluttande dalgång omgiven av urberg. I dalgången består marken av anlagd gräsmatta på ett tunt lager morän/fyllning vilande på berg. Ytblock och berg i dagen förekommer i den västra delen av planområdet. Nedanför berget i sydväst, vid Långsjövägen, utgörs marken av lera. Berggrunden består i huvudsak av så kallade sedimentådergnejs med inslag av kvarts. Bergmassan består av ett flertal större öppna sprickor samt sprickplan som följer den kraftigt utvecklade förskiffringen. Enligt bergtekniskt PM kan man förvänta sig en del lokala mindre svaghetszoner samt stabilitetsproblem i form av blockutfall från bergsslant.

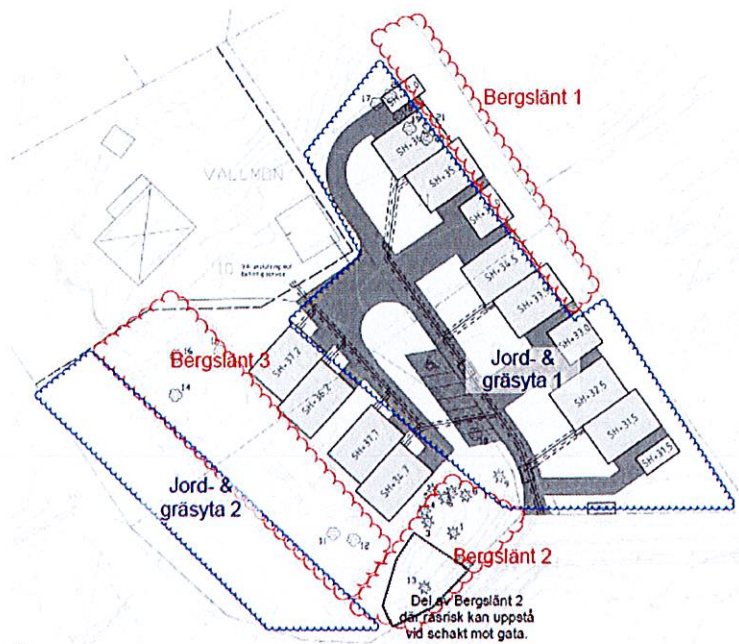
Planförslag och konsekvenser

Grundläggning föreslås ske på plattor eller plintar direkt på avschaktat berg, på packad sprängbotten eller packad fyllning. Rekommendationerna i bergtekniskt PM ska följas. Den östra husgruppen avses byggas mycket nära befintlig bergssida, vilket innebär viss sprängning nära tomtgräns. Sprängning och eventuell efterbearbetning i form av skrotning etc. bör göras främst med tanke på säkerhetsfrågorna, men även för att erhålla en vacker bergyta, vilken blir fönsterutsikt från en del av rummen i de nya bostäderna. Därvid kan det vara en fördel om snittytan görs lutande för att bättre fånga upp himmelsljuset jämfört med en vertikal yta.

I tomtens södra hörn finns det en bergsslant, i bild nedan benämnd som bergsslant 2, som sluttar ned mot Långsjövägen. Ovanför och nedanför nedre bergsslantkrön ligger det ett tunt moränlager. Släntfoten är belägen utanför planområdet på kommunens mark. Moränlagret sträcker sig nästan hela vägen upp till nästa slantkrön cirka 10 meter norr om ovannämnda bergsslant. Eventuell bergschakt i nedre delen av slänten parallellt med Långsjövägen kommer att innebära en ökad risk för ras i moränskikt. Bergschakt kan komma att bli aktuellt om kommunen i framtiden behöver bredda vägen inom gatumark. Rekommendationen som ges i den geotekniska undersökningen är därför att schakta bort jord ovan bergytan i samband med planens genomförande. Området som bör omfattas av jordschakt sätts ut på plats av sakkunnig innan schakt. Området som omfattas av bergsslant 3 avses bevaras. Eventuella åtgärder ska göras så osynliga som möjligt. Om inga schaktningsarbeten utförs i jordslänten bedöms risken för skred vara liten.

I den geotekniska utredningen anges vika åtgärder och kontroller som behöver göras för att slanterna inom planområdet ska säkras, dels i byggskedet och dels efter planens

genomförande. Därvid ska även beaktas att den västra bergslänten ur landskapsbilds-
synpunkt utgör värdefull natur som ska bevaras. De åtgärder som behövs ska göras
med hänsyn till detta.



Översiktskarta som visar bergslänter, jord- och gräsytor. Bilden är ett utsnitt från
geoteknisk undersökning utförd av Bjerking.

Radon

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom lågriskområde.

Planförslag och konsekvenser

Lägsta radonskyddsklass bör vara radonskyddat, eftersom tillfört gruslager är poröst
under platta och i ledningsgravar, vilket kan leda till inläckage genom otätheter av
jordluft.

Service

Planområdet ligger cirka två kilometer från Trollbäckens centrum. Här finns en
vårdcentral, dagligvaror och annan service. Något närmare, vid Vendelsövägen, finns
restaurang, pizzeria och bensinmack.

Till Kumla skola med årskurs F-9 är det cirka 1,5 kilometer. Närmaste förskola,
Kattfoten, ligger bland villabebyggelsen, cirka 700 meter öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Följande företag har ledningar inom planområdet: Skanova (elektronisk kommunikation), Vattenfall eldistribution, Ellevio AB (el), Svensk infrastruktur (elektronisk kommunikation) och Stokab AB (IT fiber).

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkt finns vid tomtgräns. För planområdet behövs två anslutningar – en för Vallmon 10 och en för övrig bebyggelse.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har liten klimatpåverkan.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Elnät finns i Långsjövägen.

Ledningar

Skanova har ledningar i Långsjövägen samt anslutande ledning till Vallmon 10 i befintlig infartsgata.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Skanova har ledningar i Långsjövägen samt anslutande ledning till Vallmon 10 i befintlig infartsgata.

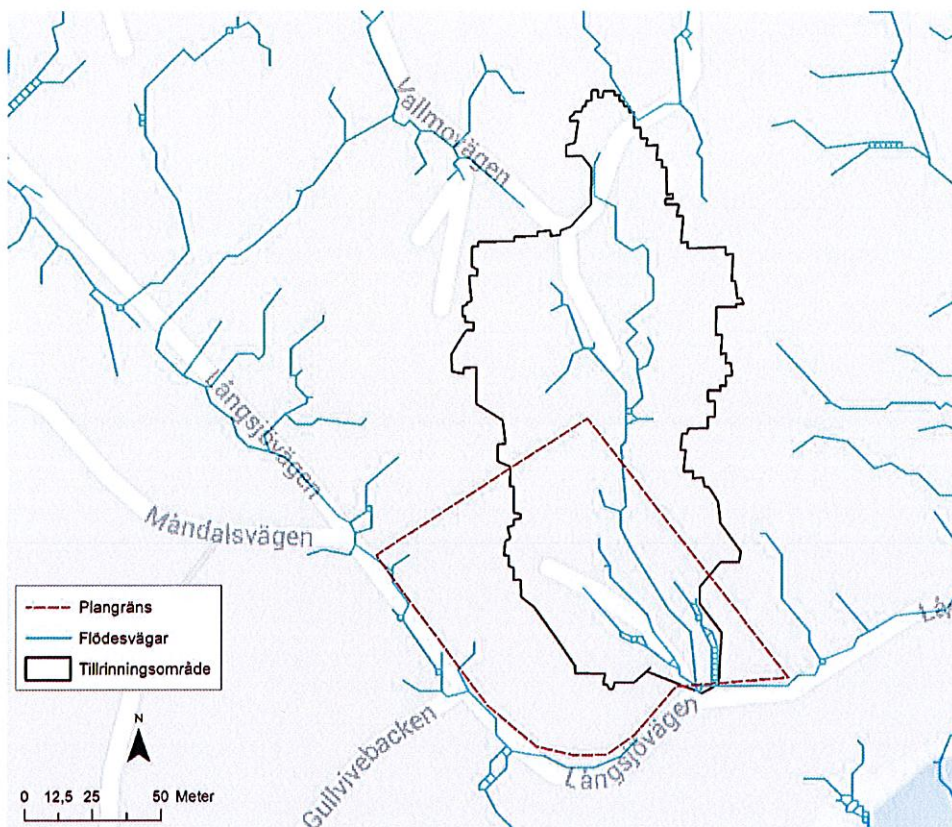
Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i ett bergigt landskap strax ovanför och norr om Långsjön. Dagvatten rinner från angränsande naturmark och högre belägna fastigheter ned till planområdet, där vattnet idag har viss möjlighet att infiltreras/fördrojas i befintliga gräsytor, belägna på morän och/eller fyllningsmassor. Markens genomsläpplighet inom planområdet bedöms enligt SGU som medelhög.

Idag finns en servisleddning med diameter 160 mm inom planområdet. Denna ansluter till dagvattenledning i Långsjövägen, 200 mm PVC-ledning med kapacitet 80+ l/s, mot sydväst med utsläpp mot Långsjön i naturmarken söder om Långsjövägen.

Långsjön, som är recipienten för dagvattnet som rinner söderut, ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån dålig ekologisk och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015. Normalt ställs vid nybyggnation av tät bebyggelse krav på att varken föroreningshalterna eller mängden dagvatten genererat på tomten får öka. Den allmänna principen för hantering av dagvatten är att dagvatten skall tas omhand lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Länsstyrelsens ståndpunkt är att då statusen är sämre än *god* bör föroreningsmängderna minskas vilket innebär krav på såväl fördröjning som rening inom området.



Tillrinningsområdet för dagvatten (svart linje). Blå linjer illustrerar flödesvägarna innan planområdet bebyggs enligt planförslaget. Karta Ramböll.

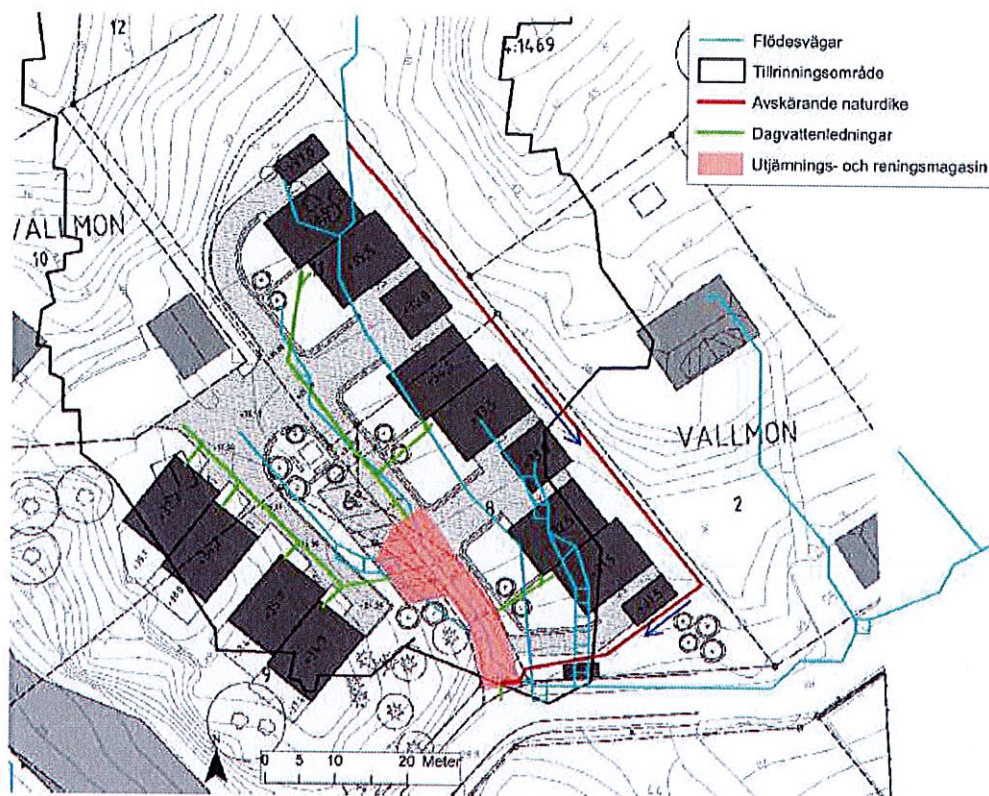
Planförslag och konsekvenser

För att visa hur dagvattensituationen påverkas av detaljplanen samt föreslå systemlösning för lämplig dagvattenhantering har en utredning tagits fram av Ramböll (*Dagvattenutredning Vallmon 8-1, bostäder, 2017-10-06*).

Dagvatten som genereras inom planområdet

Planförslaget innebär att en stor del av den idag be vuxna marken bebyggs och hårdgörs.

Flödet för ett tjuogoårsregn från den del av planområdet som avses bebyggas beräknas öka från 24 l/s före exploatering till 51 l/s efter exploatering. Hanteringen av dagvatten föreslås utformas med en kombination av dagvattenledningar, ett avskärmande naturdike i tomtens östra gräns samt ett utjämningsmagasin av typ makadam med porvolym cirka 30 %. Om utjämningsmagasinet dimensioneras för att fördröja vatten från ett 25 minuters regn, så att flödet vid det dimensionerande regnet blir lika stor efter exploateringen som innan, behöver det ha en volym om 190 m³. Det får med 1,0 meters djup en utbredning motsvarande som visas i figuren nedan.



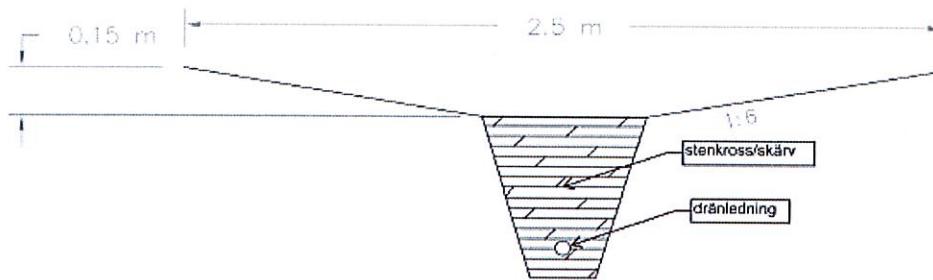
Föreslagen dagvattenhantering, med nuvarande flödesvägar inritade. Ritningsunderlaget visar tidigare föreslagen bebyggelse, vilken ej stämmer. Figuren visar ungefärlig placering av dike, dagvattenledningar - enligt projektets preliminära VA-plan - samt utjämningsmagasin. Karta Ramböll 171006.

De beräknade halterna i dagvattnet för det exploaterade området, understiger riktvärden motsvarande 2M (riktvärde för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, februari 2009). I och med detta bedöms bebyggelsen inte försämra möjligheten för recipienten att uppnå sina miljö kvalitetsnormer. Efter rening med föreslagna åtgärder beräknas föroreningshalten minska för alla ämnen utom kvicksilver och BaP. Halterna för dessa ämnen är dock med marginal under riktvärdena för 2M.

Dagvatten från områden utanför detaljplaneområdet

Dagvattenutredningen visar att flödesvägarna för ytavrinnande vatten från ett cirka 9 000 m² stort naturområde passerar igenom planområdet. Vid kraftiga regn finns risk att detta vatten dels kan orsaka erosion och dels rinna mot den östra huslängan.

Genom att anlägga ett avskärande dike av makadam/sprängsten i nord/sydlig riktning längs tomtgräns, se röd linje i kartan ovan, kan vattnet avledas och risken för negativ påverkan minimeras. Diket föreslås dimensioneras för ett 100 års regn, se figur nedan, få en längd om cirka 100 meter och anslutas till dagvattenledning i Långsjövägen.



Förslag till dikessektion för naturdike invid östra plangränsen som enligt dagvattenutredningen skulle klara att avleda ett 100 års regn.

Enligt *Dagvattenhanteringsplan för Tyresö kommun* (2011) finns åtgärdsförslag beträffande befintlig våtmark och eventuell anläggning av fördelningsdike; beläget strax söder om planområdet. Dock anges som en svårighet att det är ont om plats för detta. Som alternativ föreslås anläggning av en flytbassäng med skärmar ute i viken. Vidare anges att det idag finns ett öppet dike vid Långsjövägen-Skälsätra och att vissa utbyggnadsmöjligheter finns, men är lågt prioriterade då åtgärder här skulle bidra med en relativt liten belastningsminskning på Långsjön.



Strandzonen söder om Långsjövägen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet, inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Säkerhet

Viss nedstörtningsrisk kan förekomma, främst ovanför bergsbranten i öster där grannfastigheten får en brantare bergskärning än idag. Här kan skydd i form av ett eller flera staket behöva utföras; dessa bör utföras genomskiktliga för att inte ta bort

ljus från bostäderna nedanför. Ovanför branten i väster kan skydd i vissa fall behövas, omfattningen bedöms i bygglovskedet. Även här är det att föredra att staket utförs så diskret som möjligt. Utformning behandlas närmare i Kvalitetsprogram.

Utförd utredning (*Björking 2016-05-07*) anger att vid sprängningsarbete inom fastigheten kan åtgärder behöva vidtas för att säkra slänten i öster. Åtgärder och erforderlig kontroll bestäms i bygglovskedet.

Buller

Detaljplanen bedöms inte påverkas av bullernivåer som riskerar överskrida gällande riktlinjer.

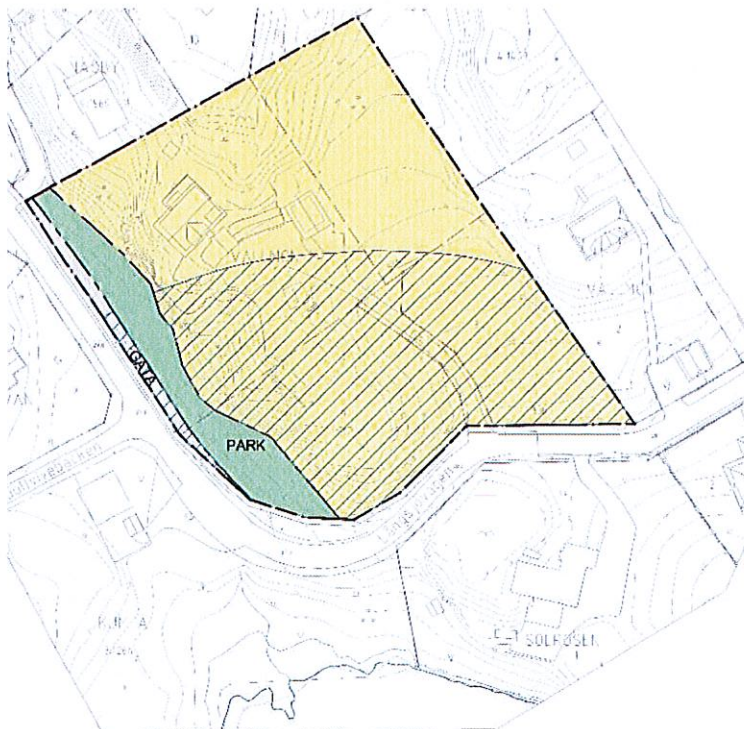
Strandskydd

Nulägesbeskrivning

I gällande detaljplan från 1991 är strandskyddet upphävt. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter upp på land. Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten.

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för den del av planområdet som ligger närmare än 100 meter från strandlinjen, se karta nedan.



Blå skraffering anger område inom vilket strandskyddet avses upphävas.

Det särskilda skäl som åberopas för upphävandet är nr 2 i Miljöbalken kap 7§18c. Området ligger väl avskilt från strandlinjen genom en allmän väg som trafikeras av reguljär busstrafik samt befintlig bebyggelse söder om Långsjövägen intill vattnet, vilket gör att det inte är relevant att hävda strandskyddsintresset på platsen.

Området saknar betydelse för strandskyddets syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detaljplanen påverkar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet, se avsnitt Natur och landskapsbild s. 18-19. Då planområdet saknar koppling till strandzonen i och med befintliga avskärmningar i form av berg inom planområdet, allmän väg och bebyggelsen söder om Långsjövägen, bedöms strandskyddet kunna upphävas på kvartersmark inom fastigheten.



Planområdet är markerat i vitt. Bilden visar områdets lokalisering i förhållande till vattnet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelse: | Förklaring/Syfte: |
|-------------------|--|
| GATA | Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2) |
| PARK | Park (PBL 4 kap 5 § punkt 2) |
| B | Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3) |
| e ₁ 0 | Högsta antal huvudbyggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e ₂ 00 | Största sammanlagda byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e ₃ | Huvudbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 7,5 meter från medelmarknivå. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,7 meter från medelmarknivå (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| <<00,0>> | Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| <+00,0> | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| 00-00 | Minsta och största takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1) Bestämmelsen gäller befintlig bebyggelse. |

| | |
|--|---|
| f | Endast balkong eller altan får uppföras. Balkong och altan får ej inglasas (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |
| +++ | Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter om inte annat anges. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1) |
| b₁ | Marken får endast byggas under med förråd. Bjälklag ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon (PBL 4 kap 16§ punkt 1) |
| n₁ | Skyddsvärt träd som ska bevaras (PBL 4 kap § 10) Träd får inte fällas. Undantag gäller om trädet är sjukt, medför risk för liv och egendom eller på annat sätt medför betydande olägenheter. Då krävs marklov. |
| n₂ | Naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet (PBL 4 kap 10 § och 13 §) |
| ... | Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| a₁ | Marklov krävs för fällning av träd och får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 15§) |
| a₂ | Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm vid 1 meters höjd. Marklov får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 15 §) |
| g | Markreservat för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18§ första stycket) |
| Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap § 21) | |
| Startbesked för bygglov får inte ges förrän åtgärder för att motverka risk för berggras genomförts. (PBL 4 kap 14 §) | |
| Startbesked för bygglov får inte ges förrän anordnande av dagvattenmagasin genomförts. (PBL 4 kap 14 §) | |
| Strandskyddet upphävs för kvartersmark och gatumark. Se planbeskrivning avsnitt "Strandskydd"(PBL 4 kap 17 §). | |

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

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

Tidplan för genomförande

| | |
|--|----------------|
| Antagande KF | Kvartal 2 2020 |
| Godkännande av exploateringsavtal, KF | Kvartal 2 2020 |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 3 2020 |
| Fastighetsbildning (ansökan) | Kvartal 3 2020 |
| Bygglov, tidigast när detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft. | |

Tidsplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att godkännas. Detta avtal tecknas mellan Tyresö kommun, exploatör och fastighetsägare för att reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och ansvarsfördelning. Ett kvalitetsprogram biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som diskuterats under planprocessen. Ett avtalsservitut biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa allmänhetens tillgång till passage genom planområdet via infartsgata och lekplats.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Respektive ledningsägare för fiber, el och tele är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

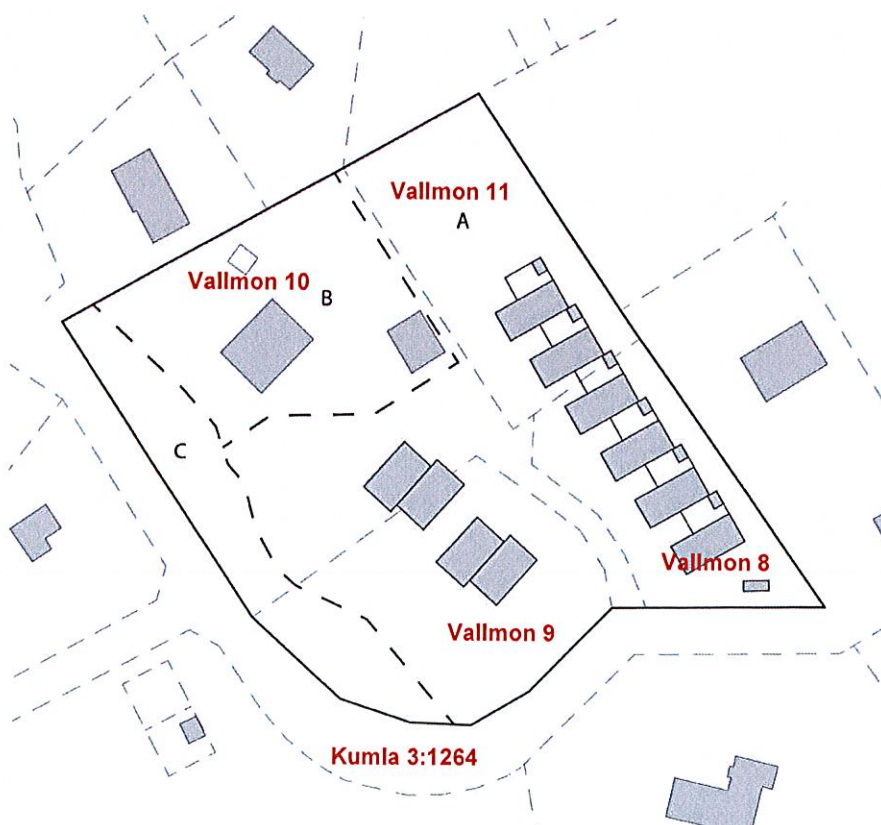
Fastigheterna Vallmon 8-11 är privatägda.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark, vilket är park samt gatumark i denna detaljplan. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av ex. gatumark utlagd som allmän plats sker vanligtvis genom fastighetsreglering (marköverföring). En fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägaren och är möjlig att genomföra först efter att detaljplanen har vunnit lagakraft.



Bilden visar föreslagen fastighetsbildning.

Marköverföringar, allmän platsmark

Fastigheterna Vallmon 9 och 10 berörs av markinlösen för allmän platsmark för gata och park. Marköverföringen av område C ska därav överförs till den kommunala fastigheten Kumla 3:1264.

Marköverföringar, kvartersmark

Genom fastighetsbildning (fastighetsreglering eller sammanläggning) bildar de obebyggda bostadsfastigheterna Vallmon 8, 9 och 11 en bostadsfastighet av mark utlagd som kvartersmark i detaljplanen, område A i illustration ovan. Mark från den bebyggda bostadsfastigheten Vallmon 10 överförs till, område A.

Gemensamhetsanläggning och rättigheter

Gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsledningar finns inom detaljplaneområdet. Gemensamhetsanläggningen är till förmån för Vallmon 9-11 och belastar Vallmon 10. Denna gemensamhetsanläggning ska upphävas.

Ny gemensamhetsanläggning ska bildas, i denna ska Vallmon 10 och område A ingå. I gemensamhetsanläggningen ska exempelvis in/utfartsväg, gångbana till miljöhuset, miljöhus inkl. angoringsficka, belysning samt vatten- och avloppsledningar ingå.

Rättigheten för allmänhetens tillgång till passage genom planområdet via infartsgata och lekplats säkerställs via avtalsservitut.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till, Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Fastigheten Vallmon 10 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till kommunalt VA. Befintlig servis klarar inte tillkommande bebyggelse utan ny servis behöver upprättas. Servisen upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

EI- och teleledningar

En 20 kV kabel finns i Långsjövägen utanför planområdet, ifall markbeläggning behöver ändras kontaktas Vattenfall för samordning i frågan.

EI- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Nät finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.oppenfiber.se.

Avfall

Sophantering ska hanteras gemensamt för bostadsbebyggelsen inom detaljplanen.

Utbyggnad av kvartersmark

En berganalys ska göras inför grundläggningsarbeten. Detta för att veta om berget innehåller höga sulfidhalter och hur detta ska hanteras. Exploatören ansvarar för att gällande miljölagstiftning följs under byggskedet. Ett skriftligt miljökontrollprogram ska tas fram av byggaktör och skickas till SMOHF senast två månader innan byggstart.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. park, gata och gångbana. Den ersättning (exploateringsbidrag) som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtal med exploatören.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden på för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Vatten och avlopp (VA)

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

Ei

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

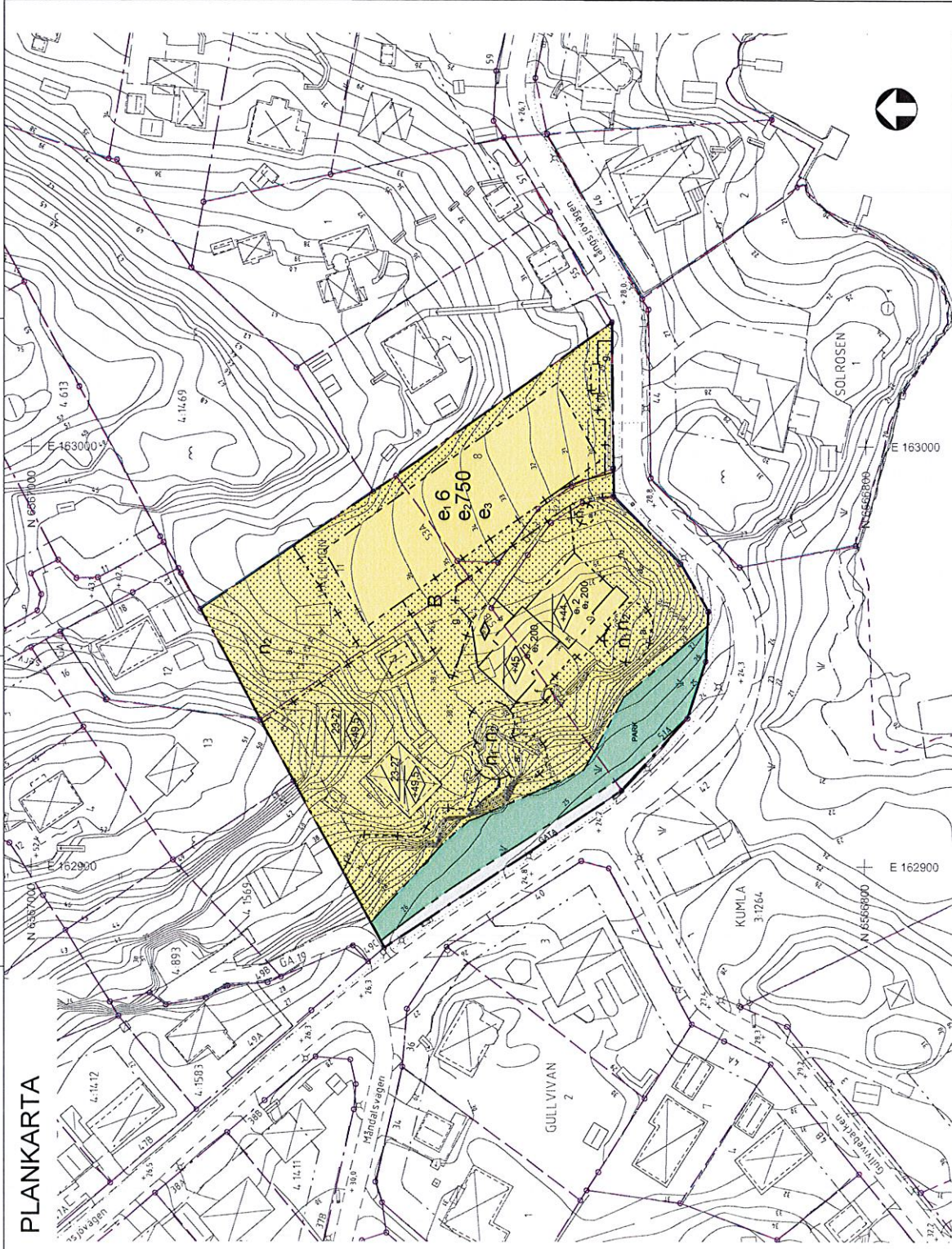
Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Christina Bolinder | Planarkitekt (projektledare) |
| Emelie Häll | Exploateringsingenjör (projektledare) |
| Anna Bengtsson | Planarkitekt |
| Rickard Enström | Bygglövshandläggare |
| Stefan Ljungdahl | VA |
| Tony Ytterstedt | Trafik |

Monica Juneheim
Planchef

Christina Bolinder
Planarkitekt

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redutransnans beaktningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ och egenskapsgräns
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**
- GATA (Punkt 4 kap 5 punkt 2)
 - PARK (Punkt 4 kap 5 punkt 2)
- Användning av kvartersmark**
- B (Punkt 4 kap 5 punkt 3)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Högsta antal huvudbyggnader (Punkt 4 kap 11 punkt 1)
- Största sammanlagda byggnadsarea (Punkt 4 kap 11 punkt 1)
- Huvudbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 7,5 meter från marknivå. Kompletteringsbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,7 meter från marknivå (Punkt 4 kap 11 punkt 1)
- Högsta totalhöjd (Punkt 4 kap 11 punkt 1 och 4 kap 15 punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (Punkt 4 kap 11 punkt 1 och 4 kap 15 punkt 1)
- Minsta och största takvinkel (Punkt 4 kap 11 punkt 1 och 4 kap 15 punkt 1)
- Endast balkong eller altan får uppföras. Balkong och altan får ej ingå i planarea (Punkt 4 kap 15 punkt 1)
- Korridor, på marken för endast kompletteringsbyggnad placeras
- Marken för endast byggnad omförd med förbehåll ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större färdmedel (Punkt 4 kap 15 punkt 1)
- Skredskyddet träd som ska bevaras (Punkt 4 kap 16 punkt 1)

Markens anordnande och vegetation

- Byggnadsplanering ska anpassas efter torens naturliga topografi. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas och är endast tillåtet i nära anslutning till planerad byggnad för att möjliggöra infart till planerad byggnad och vid nedgrävning av ledningar (Punkt 4 kap 16 punkt 1)
- Naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet (Punkt 4 kap 16 punkt 1)
- Prästmark. Marken får inte försas med byggnad (Punkt 4 kap 11 punkt 1 och 4 kap 15 punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Genereringsdelen är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft (Punkt 4 kap 21 §)
- Marken krävs för fällning av träd och får endast gas om träd är sjukt eller djurr sakskade (Punkt 4 kap 15 §)
- Marken krävs för fällning av träd med en stamomkrets över 15 cm vid 1,30 meters höjd och om trädets är sjukt eller djurr sakskade (Punkt 4 kap 15 §)
- Stårbevakning för byggnad får inte gas förut såvida inte gas för bevaras genererats (Punkt 4 kap 15 §)
- Stårbevakning för byggnad får inte gas förut såvida inte gas för bevaras genererats (Punkt 4 kap 15 §)
- Stårbevakning upphävs för kvartersmark och gatumark. Se planbeskrivning avsett "Strandskydd"
- Markreservat för gemensamhetsanläggning (Punkt 4 kap 14 § och 15 §)

Upplysningar
Till detaljplanen har följande handlingar:
- denna plankarta med bestämmelser och underliggande grundkarta
- planbeskrivning
- gränsmängdsutlåtande
Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.
Fastighetsplan 0138-9510207 antagen 1991-02-07
Uppgrävs då detaljplanen vinner laga kraft.

Grundenheten är upprädd 2015-12-15 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning
Arns Akershus
Matriksgenögl
Planområdet är huvudsakligen beaktat i planeringsgrunderna med ett avsnitt 2005 till 2015 och sen av markplanens första utgåva i fullt från till överstämmande datum.

Byggnadskategori eller sakkultur resp halv
Kompletteringsbyggnad eller sakkultur resp halv
Skarnsk
Kompletteringsmark byggd
Fornminn, gång- och cykelväg
Leaching, mark, mur m m
Befästningsobjekt och stöps
+0,0
Mark och vägghöjd

Tullgräns, kvartersgränns
Egenskapsgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Kumla 41 Eben 3 Fastighetsbeteckning
Senare, beaktad, och
Senare, beaktad, och
Storgatan 3A
Gullivans och sakkulturer
Naturreservat och markreservat
Mark och vägghöjd

TECKENFÖRKLARING

0 5 10 20 50 m

Antagandehandling
Vallmon 8-11
Trollbacken, inom Tyresö kommun, Stockholms län
Uppgrävs med 2018 enligt PBL (SFS 2010:660), denna plan ska efter 1 jan 2018
Inom Östern
Inom Östern
Svevia 1 600 (A1) 1 000 (A1)
Christina Bonander
Planarkitekt

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Vallmon 8-11

Trollbäcken, inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att kunna uppföra ny bostadsbebyggelse med högst 10 lägenheter förutom befintlig villa. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara parkmark nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del.

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

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Flera remissinstanser tycker förslaget är bra men anser att följande saker ska bearbetas.

- Lantmäteriet anser att illustrationslinjer i plankartan måste tas bort samt att planbeskrivningen bör revideras angående fastighetsreglering och ledningsrätt.
- Trafikförvaltningen anser att åtgärder bör göras för att minska bilberoendet.
- SGI anser att vissa osäkerheter kvarstår gällande stabilitet, ras och skred och behöver utvecklas i den geotekniska utredningen och planbeskrivningen.
- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund anser att ytterligare åtgärder behövs för att rena kvicksilver och bens(a)pyren och säkra att förbättringar sker för samtliga föroreningar. De hade även synpunkter angående hantering av eventuellt sulfidhaltigt berg samt vilka åtgärder som bör kontrolleras i genomförandeskedet.
- Vattenfall Värme AB framhåller att asfaltering av infart ovan deras 20 kV kabel innebär att kabeln måste rörläggas eller på annat sätt skyddas, vilket ska bekostas av exploitören. De lämnar även information om hur beställning och kommunikation mellan exploitör och dem ska ske, samt hur kostnadsfördelning ser ut.
- Boende i området anser att bebyggelsen är för tät för att passa in i befintligt villaområde. Några anser även att påverkan på trafik och buller är allt för negativ och att miljöchecklistan för undersökning av miljöpåverkan är bristfällig.

Länsstyrelsen hade inget att erinra mot förslaget.

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

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för planprocessen. Geoteknik och dagvatten har utretts vidare och planhandlingar reviderats gällande detta. Alla revideringar sammanfattas på s. 3 i utlåtandet.

Så här har granskningen gått till

Förslaget var ute på granskning under perioden 8 maj 2018 – 29 maj 2018. Granskningshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens servicecenter hela perioden. Granskningen annonserades i lokaltidningen Mitt i Tyresö 8 maj 2018.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket har beviljats av kommunen. Tiden förlängdes till den 1 juni 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Ändringar i planen efter granskning

- e1 ändras till högsta antal huvudbyggnader.
- e2 ändras till att 750 kvm är största sammanlagda byggnadsarea.
- e3 ändras till att reglera nockhöjd.
- Tidigare bestämmelserna n1, n2 och n3 har omformulerats för att tydliggöra syftet och efterlevnaden av bestämmelserna. Delar gällande marklov har lyfts bort och regleras istället med administrativa bestämmelser. Administrativa gränser och bestämmelser har lagts till för bestämmelsen a1 och a2. a1 avser marklov för fällning av specifikt utpekade träd. a2 avser marklov för träd med en stamdiameter över 15 cm vid 1 meters höjd och syftar till att bevara karaktären på en befintlig skogsdunge.
- En totalhöjd har lagts till vid den parkeringsplats som får vara underbyggd med förråd.
- Illustrationslinjer har plockats bort från plankartan. För att visa var strandskyddet upphävs har istället en separat illustrationsruta lagts till på plankartan.
- Ytterligare dagvattenåtgärder ska genomföras, vilket beskrivs i planbeskrivningen och avtalas i exploateringsavtal.
- Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande MKN, recipient och vattenförekomst, ledningar, sulfid samt ras och skred.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

- Synpunkter från två grannar att minska samrådsförslagets exploateringsgrad tillgodoses inte.
- Naturskyddsföreningens önskemål om att införa allmänplatsmark tvärs igenom område för att skapa en ny passage tillgodoses inte.
- Naturskyddsföreningens synpunkt att den västra bergsbranten bör överföras till allmän platsmark tillgodoses inte.

Lista över yttranden

| Inkomna yttranden | Datum | Synpunkt |
|--|------------|----------------|
| Statliga och regionala myndigheter och förbund | | |
| 1. Länsstyrelsen | 2018-05-31 | Ingen synpunkt |

| | | |
|---|------------|----------------|
| 2. Lantmäteriet | 2018-05-29 | Synpunkter |
| 3. Trafikförvaltningen | 2018-05-28 | Synpunkter |
| 4. Statens geotekniska institut (SGI) | 2018-05-29 | Synpunkter |
| 5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) | 2018-06-01 | Synpunkter |
| 6. Södertörns brandförsvarsförbund | 2018-05-14 | Ingen synpunkt |
| 7. Trafikverket | 2018-05-16 | Ingen synpunkt |
| Enskilda ledningshavare | | |
| 8. Vattenfall Värme AB | 2018-05-21 | Synpunkter |
| Enskilda som bedöms som sakägare | | |
| 9. Boende, nummer 51 | 2018-05-26 | Synpunkter |
| 10. Boende, nummer 52 | 2018-05-28 | Synpunkter |
| Övriga enskilda | | |
| 11. Boende, nummer 44 | 2018-05-09 | Synpunkter |
| 12. Boende, nummer 45 | 2018-05-09 | Synpunkter |

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

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

Svar: Noteras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Det finns illustrationer på plankartan, och dessa förklaras även under planbestämmelser. Eftersom illustrationer inte har någon rättslig verkan måste kommunen på ett tydligt sätt skilja illustrationerna från planens bestämmelser så att planen inte missförstås (enligt PBL 4:33 2 st ska illustrationer finnas i planbeskrivningen). Detta förbättrar även plankartans tydlighet då det i nuläget finns 13 olika linjemanér i den.

Delar av planen som bör förbättras

Plan- och genomförandebeskrivning

Olika fastigheter anges i avsnitten om fastighetsreglering av allmän platsmark som finns på s. 15 och s. 30 i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör vara konsekvent i omnämmandet av fastigheter så att konsekvenserna av att detaljplanen genomförs framgår på ett tydligt sätt (i enlighet med PBL 4:33 3 st).

På s. 21 i planbeskrivningen anges att flera företag har ledningsrätter inom planområdet. Enligt fastighetsregistret finns ingen ledningsrätt som belastar planområdet. För att konsekvenserna av detaljplanen ska framgå av planbeskrivningen bör en korrekt nulägesbeskrivning göras av rättighetssituationen inom området (PBL 4:33 3 st).

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Svar: Plankartan har förtydligats till antagandet genom att illustrationslinjer tagits bort.

Planbeskrivningen med genomförandebeskrivning har uppdaterats gällande fastigheter och ordet ledningsrätt har ändrats till ledningar, då planområdet inte belastas av någon ledningsrätt.

3. Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen efterfrågade i samrådet en tydligare beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte väljer bilen som huvudfärdmedel vid pendling. Med anledning av granskningsförslaget ser vi att det finns en risk till ökad bilanvändande. I granskningskedet vill därför igen påpeka

vikten av att gång- och cykelvägar som ansluter till hållplatser är trygga, gena och tillgängliga, samt att de är på plats i samband med ny bebyggelse.

Om cykelparkering inte kan ta omhand i detta planarbete ser trafikförvaltningen gärna att en ansats görs i form av något annat projekt.

Svar: Detaljplanen innefattar utrymme för cykelparkering för varje bostad. Gång- och cykelväg längs Långsjövägen ska byggas ut och del av planområdet planläggs för att kunna genomföra detta. När det gäller standard på gång- och cykelnätet samt hållplatser behandlas det på strategisk nivå samt av drift- och genomförandesidan.

4. Synpunkt från Statens Geologiska Institut (SGI)

SGI:s överväganden

SGI anser att det bör framgå i bergtekniskt PM om planområdet och dess närmaste omgivning i sitt nuvarande skick är säkert med avseende på block- och bergstabilitet. Om så inte är fallet bör detta åtgärdas innan planen antas.

I plankartans bestämmelser står det i dagsläget att startbesked för bygglov inte får ges förrän åtgärder för att motverka risk för berggras har genomförts. Om åtgärder genomförs innan planen antas, enligt första stycket, anser SGI att den nuvarande texten i planbestämmelsen inte behövs. En text som säkerställer lämpliga insatser för att säkra bergstabilitet i samband med bergschakt kan istället formuleras utifrån de rekommendationerna som ges i bergtekniskt PM.

SGI noterade i förra remissvaret att det i den södra delen av området nedanför berget förekommer en slänt med lutning ca 1:4. Jordlagren i detta område består enligt jordartskartan av lera. SGI konstaterade att det inte går att utesluta att det inte föreligger ett stabilitetsproblem. Vi kan inte finna att frågan beaktats i erhållet underlag.

I plankartans bestämmelser står även en text kring Naturmark, men någon sådan finns inte angiven på plankartan. Däremot finns ”PARK – öppen mark”, och det kanske är detta som avses med Naturmark? Detta bör förtydligas.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar: Inom bestämmelsen n₂ ändras begreppet naturmark till mark då det avser reglering inom kvartersmark.

Åtgärder för att motverka berggras sker inte innan planens antagande varför planbestämmelse om detta kvarstår. Planbeskrivningen förtydligas med utlåtande om slänt mot parkmark.

5. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

På sidan 8 av planbeskrivningen ges en felaktig beskrivning av miljökvalitetsnormer (MKN) för vattendraget Tyresån. Ån har en gällande MKN "god ekologisk status" som ska uppnås senast 2027, MKN "god kemisk status" är gällande. Vattenkvaliteten får inte försämrats ytterligare utan måste förbättras.

Dagvattenutredningen är otydligt med begreppen "recipient" och "miljökvalitetsnormer". Å ena sidan sägs det att Långsjön (sjön har inga MKN) är recipienten, å andra sidan skrivs det om "möjligheten för recipienten att uppnå sina miljökvalitetsnormer". Förbundet anser att Tyresån bör likställas med Långsjön som recipient för planområdets dagvatten. Planerade dagvattenreningsåtgärder ska uppfylla icke-försämringskravet för Tyresån.

Detaljplanens genomförande ska inte leda till ett högre utsläpp av kvicksilver och bens(a)pyren enligt gällande icke-försämringskrav för Tyresån. Förbundet anser att ytterligare rening är nödvändig, i enlighet med vad dagvattenutredningen föreslår.

Dagvattenutredningens valda riktvärdesnivå "2M" efter Stockholms riktvärdesgruppens förslag (2009) är enligt förbundets bedömning otillräckligt för att säkerställa en icke-försämring eller till och med en förbättring av Tyresåns vattenkvalitet. Planområdets närhet till Långsjön/Tyresån (ca 30-60 m) skulle motivera en nivå som ligger närmare "direktutsläpp till recipient (nivå 1M)" i stället för den valda "utsläpp från delområde (nivå 2M)". Dagvattenutredningens beräkning av belastning från planområdet efter exploatering bör justeras efter en högre riktvärdesnivå.

Det översiktliga geotekniska och bergtekniska PM:et förklarar på sidan 6: "De mörkare banden i sedimentådergnejsen är på ett flertal ställen rostiga vilket vanligtvis innebär en högre järnhalt." Det krävs enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de bergsområdena som enligt planbeskrivning kommer beröras av bergschakt. Analysresultat ska lämnas in till förbundet för samråd.

Bedömning

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredning leder exploateringen till större utsläpp av tungmetallerna bly, zink, kadmium, koppar, krom, kvicksilver och nickel, näringsämnen fosfor och kväve, olja, suspenderat material (SS) och bens(a)pyren (BaP) utan åtgärder. Med åtgärderna (makadammagasin och avskärmande dike) minskas alla belastningsnivåer under dagens förutom kvicksilver och bens(a)pyren.

Det ska säkerställas att planen inte bidra till en statusförsämring. Vattenförekomsten Tyresån ska nå god ekologisk status senast 2027, god kemisk status är gällande.

Sulfidhaltiga bergmassor

Enligt "Översiktligt geoteknik och bergstekniskt PM" kommer bergschakt (borrning och sprängning) att utföras på "bergslant 1" i planområdets nordöstra del.

I PM:et nämns inga möjliga samband mellan bergets högre järnhalt och bergets sulfidhalt. Förbundets bedömning är att sulfidhaltigt berg som sprängs och krossas kan innebära en högre risk för negativ påverkan av mark och vatten där särskilda åtgärder kan bevara vidtas för att skydda miljön. Den process som orsakar utlakning

av metaller accelererar när nya bergytter friläggs och exponeras vid t ex sprängningsarbete. Vid tillgång på syre och vatten kan sulfider oxideras varvid svavelsyra bildas med sänkning av pH som följd. Den sura miljön ger möjlighet till snabb nedbrytning av sulfidmineral vilket medför förhöjda halter av sulfat och metaller i ytvattnet. De lösta metallerna och lågt pH hotar miljön i recipienterna, i det här fallet Tyresåns nedre sjösystem.

Därför krävs enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de bergsområdena som enligt planbeskrivning kommer beröras av bergschakt. Analysresultat ska lämnas in till förbundet för samråd.

Miljöpåverkan under byggskedet

Förbundet bedömer att exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att ev. osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas. Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst två månader innan byggstart.

Redaktionell synpunkt

Tabell 4 på dagvattenutredningens sida 17 återger föroreningsmängder och inte föroreningshalter som påstås i tabelltexten.

Svar: Kommunen delar förbundets bedömning att detaljplanen måste möta Tyresåns krav på att inte försämra vattenkvaliteten. Dagvattenutredningen, planbeskrivningen och kvalitetsprogrammet (bilaga till exploateringsavtalet) revideras gällande krav på renings- och fördröjningsåtgärder.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende redaktionella synpunkter om miljökvalitetsnormer. Redaktionella synpunkter på dagvattenutredningen noteras.

Exploatören har informerats om att berganalys ska göras inför grundläggning. Detta för att veta om berget innehåller höga sulfidhalter och hur detta ska hanteras. Exploatören ansvarar för att gällande miljölagstiftning följs under byggskedet. Informationen noteras om att förslag till skriftligt miljökontrollprogram ska tas fram av byggaktör och skickas till SMOHF senast två månader innan byggstart.

6. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Vi har inga synpunkter på detaljplanen för Vallmon 8-11 varför vi väljer att enbart svara med detta e-postbrev för att minimera handläggningstid.

Svar: Noteras.

7. Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Svar: Noteras.

Enskilda ledningshavare

8. Synpunkt från Vattenfall Värme AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Bebyggelsen kommer att anslutas från befintlig nätstation strax nordväst om planområdet, lågspänningsnätet byggs ut när beställning når Vattenfall. Ska infart anläggas eller mark asfalteras ovanpå Vattenfalls 20 kV kablar, ska dessa rörförläggas eller på annat vis skyddas. En åtgärd som bekostas av beställaren. Kontakta därför Vattenfall i god tid före byggstart för nyanslutning/byggström/skyddsåtgärder.

Vattenfall har ej något ytterligare all erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt (upplysningar)

Offert på eventuella el -serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020 82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförande.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Svar: Synpunkterna noteras. Exploatören informeras om sitt ansvar vid genomförandet av detaljplanen. En 20 kV kabel finns utanför planområdet, ifall markbeläggning behöver ändras kontaktas Vattenfall för samordning i frågan.

Enskilda som bedöms som sakägare

9. Synpunkt från boende, nummer 51

Synpunkter angående granskning av ny detaljplan för Vallmon 8-11

Man vill bygga parhus & kedjehus på befintliga villatomter för att det skall kunna bidra till en varierande bostadsstruktur för kommundelen, dvs det är vad kommun

vill, men det stämmer inte för kommun är vi alla som verkar och bor här inkl tjänstemän och politiker som fått förtroendet att sköta de löpande beslut som måste tas & mig veterligen så är det ingen som vill ha den sortens förtätning. Kommunledningen sätter mål (önskemål) för hur mycket nybyggnation man vill bygga och det är väl bra men mark finns på olika ställen så det finns ingen anledning av att förtäta områden dit folk har flyttat för den fina naturen och lite avskildhet som en villa tomt trots allt ger.

Man menar att det inte har någon inverkan gällande buller eller miljö och luft

Man vill bygga kedjehus och parhus på en väldigt liten yta på en befintlig villatomt mitt i ett lugnt och harmoniskt villaområde och man menar att det inte kommer att påverka miljö eller ha några negativa effekter. Tomten ligger i en dalgång sluttande mot sjön vilket skapar en förhöjd ljudnivå (sk eko) för alla runt omkring, nivån kommer att höjas rejält när det kommer ca 10-20 fler bilar och 20-40 fler personer troligtvis barnfamiljer. Den trafikökningen tycker vi inte är marginell.

Bebyggelsen skall anpassas till omgivande bebyggelse vilket så inte är fallet En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms nog behöva upprättas.

Man tittar på att bevara vissa träd och murar men man har ingen känsla för att bevara/behålla kommuninvånare.

Det är vad man vill bygga på en villatomt, så det måste innebära att om det här går igenom så kan den som har en villatomt på drygt 2000 kvm riva befintligt hus och sälja till ett byggföretag som då kan lägga in om bygglov för radhus eller liknande utan risk för avslag eftersom det finns ett prejudikat om vad som är möjligt och är enligt kommunens vilja att förtäta.

Att bygga som det var tänkt från början med tre villor har vi inget emot eftersom det stämmer in och är anpassat för området. Efter samtal med grannar i området så skriver vi under på alla invändningar från exempelvis ägarna till Vallmon 12 (Vallmovägen 18).

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radhus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radhus- och kedjehusområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelse typer ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

En ökning med tio bostäder bedöms som en marginell ökning med avseende på trafikbullernivåerna i området.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte per automatik att nya förslag med liknande bebyggelse kommer att medges. Lämplighet för liknande bebyggelse kommer först prövas vid varje enskilt ärende för upprättande eller ändring av ny detaljplan.

10. Synpunkt från boende, nummer 52

Vår konklusion från Samråd kvarstår: Vi anser att förslaget till ny detaljplan för Långsjövägen 51-53 blir ett allt för stort ingrepp och ej är förenligt med grundplanen för området. Befintlig detaljplan gäller. Det nya förslaget är inte rätt plan för detta område.

När vi som medborgare planerat för - och valt att förvärva en tomt med fristående villa i ett villaområde, var en viktig utgångspunkt och bas för vårt beslut - en respekterad och fungerande detaljplan för området. Självklart har vi alltid sett att området kommer att förändras och utvecklas. Det finns flera obobodda tomter precis bredvid vår tomtgräns sedan flera år. Dock är detta nya förslag till detaljplan inte i närheten av vad vi kunnat förutspå. Det här är inte rätt plan för detta område. Tre villatomter (Långsjövägen 51-53) är fullt möjligt att anlägga enligt nuvarande detaljplan. Det skulle smälta in i miljön på ett bra sätt, samt ge en mer normal nivå av miljöpåverkan, buller och trafikföroreningar i närområdet. Vi har samtalat med grannar i området och vi skriver under på alla invändningar från exempelvis ägarna till Vallmon 2 (Långsjövägen 55).

När planprocessen nu ser ut som den gör och "allmänheten" fått möjlighet att yttra sig – kanske kommunen fått in något positivt gensvar? - Nej, tror inte det. Är det något i förslaget som kan anses positivt för oss som valt att bosätta oss i ett villaområde? Planförslaget är nu även förändrat i granskningssteget och vi har nya förutsättningar att ta ställning till. Det är för ont om tid. Det här är inte rätt plan för detta område.

Man vill från kommunens sida "tillföra området en variation av bostadstyper".

Hur långt behöver det då vara mellan olika varianter och boendetyper? Är det helt godtyckligt? För potentiellt ny ägare till dessa bostadstyper som här föreslås - sannolikt övervägande del barnfamiljer finns redan goda alternativ i närområdet idag. Det är inte mer än 500 meter till kedjehus och radhus på Liljegränd och max 650 meter från Vallmovägen till Vidablicksvägen - också här finns parhus/kedjehus med lika god närhet till samma natur- och strövområden som framhålls som positivt för Långsjövägen. 1 km till mindre hus på Bansjöslingan och ca 3 km till Peppargränd med lägenheter. Lite söderut är det nära från Långsjövägen till Lyckogången, Önskegången och Gudöterassen – som även de har samma access till skog och natur invid Gudö å och Långsjön. Allt sammantaget faller argumentet om att varierande

boendetyper måste till på just denna plats. På andra sidan Långsjön har ett helt nytt bostadsområde på Gudö Gårdsväg (invid Modevillan) tagit form. Till detta finns även husgrupperingar på Bondvägen (Gudö Förskola). Förvisso tillhör just dessa fastigheter Vendelsö och därmed planering från Haninge Kommun – men det är samma naturområden och samma sjö som kommer att påverkas.

Bullernivåer och trafikföroreningar ger miljöpåverkan för djur- och växtliv och ser inga kommunala gränsdragningar utan har påverkan över alla gränser. Buller och ljud har en tendens att byggas på och transporteras än mer över öppna ytor, inte minst runt sjöar och över vatten. Många barnfamiljer behöver bil – bor du så pass långt ifrån daglig kommunikation till och från exempelvis infartsparkering som Långsjövägen 51-53 är, kommer sannolikt två bilar behövas per familj för transporter till och från arbete och aktiviteter. Kommunen måste se till helheten och fokusera på att förtäta på detta sätt närmare exempelvis kommunikationer till och från skola och arbetsplatser (Gullmarsplan, Stockholm). Bra exempel har just vunnit laga kraft – projektet vid Södergården här i Trollbäcken. Framtiden för försäljning av dyra nyproducerade bostäder är inte heller lika given idag som 2012-2015, då planer för Vallmon 8-11 ev började smidas.

Sammantaget är förslaget till ny detaljplan en för stor omgivningspåverkan och det bör till en mer grundlig miljökonsekvensanalys än den Miljöchecklista (från april 2015, Dnr 2014KSMO796) som vi fått ta del av. Exempelvis checkrutorna ”Buller och vibrationer” och ”Sociala effekter” kan inte anses marginella – 10 fastigheter på en så begränsad yta kommer ge betydligt större påverkan än 3 villor på samma yta. Detta torde vara en av grunderna till varför vi har den befintliga detaljplanen att ta hänsyn till idag. Det här är inte rätt plan för detta område.

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radhus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radhus- och kedjehusområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelse typer ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

En ökning med tio bostäder bedöms som en marginell ökning med avseende på trafikbullernivåerna i området.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte per automatik att nya förslag med liknande bebyggelse kommer att medges. Lämplighet för liknande bebyggelse kommer först prövas vid varje enskilt ärende för upprättande eller ändring av ny detaljplan.

Miljöchecklistan är ett hjälpmedel för att undersöka om en miljökonsekvensanalys behöver tas fram. Alla aspekter som ska undersökas utifrån Plan- och bygglagen och Miljöbalken har utretts och aktuella frågeställningar redovisas i planbeskrivningen. Bedömningen har samråtts med Länsstyrelsen som delar uppfattningen att detaljplanen inte är av sådan karaktär att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Miljöchecklistan är ett dokument som ständigt utvecklas för att frågorna ska kunna redovisas på bästa sätt och vara tydligt för allmänheten. Av den anledningen har checklistan förändras sedan detaljplanen för Vallmon 8-11 startade.

Övriga enskilda

11. Synpunkt från boende, nummer 44

Detta är en katastrof! Ska ni helt bygga ihjäl Tyresö???? HUR kan man klämma in så många hus på denna tomt, detta är ett VILLAOMRÅDE!!!! Ge er nu!! ’

Svar: Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radhus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radhus- och kedjehusområden i kommunen.

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelsetyper ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har dock anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att synas för närliggande fastigheter och från vägen. Grannfastigheternas kommer dock fortsatt ha utsikt över Långsjön i och med att den nya bebyggelsen ligger lägre än befintliga hus. I planbeskrivningen finns sektionsritningar som beskriver förhållandet mellan befintlig fastighet och den föreslagna bebyggelsen, under avsnitt Planförslag, Bebyggelse.

12. Synpunkt från boende, nummer 45

Min åsikt är att kommunen bygger alldeles för mycket i Trollbäcken. Låt Trollbäcken vara ett trevligt villaområde även i framtiden med närhet till fin natur.

***Svar:** Kommunens befolkning planeras öka från dagens 47 000 till 60 000-65 000 till år 2035. Tyresö kommun har liksom alla Stockholmskommuner ett ansvar i ett möta regionens befolkningsökning och ta ansvar för bostadsbyggandet. Trollbäcken har utvecklats från landsbygd till fritidshusområde som under 1950-talet började förtätas och byggas ut till det villaområde det är idag. I takt med att regionens och kommunens befolkning växer kommer ytterligare förtätning ske i delar av dessa villaområden. I mer centrala delar av kommunen så som vid Södergården och Trollbäckens centrumstråk planeras flerbostadshus, medan platser som Vallmon 8-11 föreslås förtätas med radhus- och kedjehusbebyggelse. Olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Tätheten inom Vallmon 8-11 avviker inte från tätheten i exempelvis kedjehusen vid Kärrvägen 14-22 eller andra radhus- och kedjehusområden i kommunen.*

I gällande Översiktsplan medges att förtätning kan ske i befintliga bostadsområden. I översiktsplanen som antogs 2017 är ett av fokusområdena för Trollbäcken att skapa ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder för att en boendekarriär inom kommundelen ska vara möjlig. Kommunen strävar även efter att en variation av både olika upplåtelseformer och bebyggelse typer ska finnas för att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen skala har dock anpassats och innefattar mindre enheter av kedjehus och parhus.

Datum 2020-08-25
 Tid 18:30–19:13
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

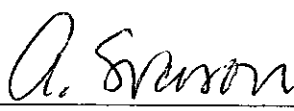
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2020-08-31

Paragrafer 114–124

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Anita Mattsson


Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2020-08-25
 Datum då anslaget sätts upp 2020-09-02
 Datum då anslaget tas ned 2020-09-24
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

| | |
|---|--------------------|
|  | Utdragsbestyrkande |
|---|--------------------|

Närvarolista

Beslutande



Anita Mattsson (S), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande
 Susann Ronström (S)
 Martin Nilsson (S)
 Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anders Linder (S)
 Mats Larsson (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Dick Bengtson (M)
 Peter Freij (M)
 Jeanette Hellmark (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Ulf Perbo (KD)
 Per Carlberg (SD)

Ersättare

Alfonso Morales (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Åsa de Mander (L)
 Ajda Asgari (MP)
 Ulla Hoffmann (V)
 Mats Fält (M)
 Chris Helin (M)
 Eva von Vogelsang (M)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

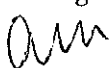

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg Nordemo, chef samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelseförvaltningen
 Camilla Nilimaa, kommunstrateg, kommunstyrelseförvaltningen
 Maj Ingels, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen

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

Inger Lundin, förvaltningschef, kultur- och fritidsförvaltningen
Karin Ljung, politisk sekreterare, S
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, MP
Tina Rosén, politisk sekreterare, V
Tony Björklund, politisk sekreterare, SD, till och med § 115
Mio Björklund, politisk sekreterare, SD
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Per Tholander, vattenstrateg, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Anders Linder (S)
Christina Melzén (L)
Lisa Månsson (MP)
Fredrik Bergkuist (M)
Johanna Björksten (C)
Mattias Eriksson (KD)

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