

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera
i Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNING	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	7
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	12
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	22
Statliga och regionala myndigheter och förbund	22
Företag och intresseorganisationer	24
Ledningshavare	29
Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet	29
Övriga enskilda	46

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

OM GRANSKNING

Sammanfattning

Sammanlagt har 212 yttranden kommit in under granskningstiden (samt bilagor till yttrande i fyra fall). Flera av yttrandena kommer från samma person. I detta dokument redovisas alla yttranden tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens svar. Eftersom flera inkomna synpunkter berör samma sakfrågor har vissa synpunkter och svar sammanställts ämnesvis under rubriken ”Ämnesvis synpunkter och svar”. Samtliga yttranden har sammanfattats för att göra dokumentet mer hanterbart. Alla yttranden från synpunktslämnare som bedömts som ”övriga enskilda” har noggrant gått igenom och dessa har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattats i korta drag. I denna kategori synpunktslämnare återfinns en stor andel yttrandespecifika synpunkter vilka besvaras.

Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga och kan begäras ut hos stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Eftersom även andra handlingar är registrerade i ärendet så finns vissa nummer inte med i detta utlåtande.

Yttrandena rör, utöver ett stort antal yttrandespecifika synpunkter, sammanfattningsvis kritiska synpunkter kring främst:

- Granskning
- Planprocessen
- Planförslagets reglering
- Föreslagen bebyggelse och gestaltning
- Konsekvenser på infrastruktur
- Befintlig och framtida trafik- och parkeringssituation
- Störningar under byggskedet
- Buller
- Avtals- och ansvarsfrågor
- Gällande samt föreslagna program

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna ska besvaras och kvarstående behov ska bemötas och hanteras i efterföljande exploaterings- och genomförandeprocess.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november – 28 november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresö den 7 november 2017. En myndighet och en förening inkom önskemål om förlängd samråd tid, vilket beviljades av kommunen.

Planförslaget har bearbetats efter granskningen utifrån inkomna synpunkter. Syftet har varit att minska förslagens påverkan på intelligande befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunen bedömningen att det är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande. Kommunen kan även säkerställa att det är ekonomiskt rimligt att genomföra detaljplanen.

Vidare anser stadsbyggnadsförvaltningen att föreslagen bebyggelse i detta geografiska läge (nära till kollektivtrafik, natur och serviceutbud) är lämpligt då behovet av bostäder och vårdboende är stort i kommunen och utgör ett allmänt intresse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande efter det att planhandlingarna kompletterats och rättats utifrån enligt synpunkter från främst statliga och regionala myndigheter och förbund samt boende i området.

Ändringar i planen efter granskning

Nedan sammanfattas de huvudsakliga förändringarna som har gjorts inför granskningsskedet:

Planbeskrivningen kompletteras på följande punkter:

- Bilder och information har lagts till för att göra planförslaget tydligare
- Tidplanen har uppdaterats
- Information om buller och geoteknik har förtydligats (även utredningsmaterialet som utför planförslagets bilagor har uppdaterats)
- Tabell över planbestämmelser har förtydligats, kompletterats med syften för bestämmelserna och reviderats för att stämma överens med uppdaterad plankarta
- Mer information har införts, i enlighet med Lantmäteriets yttrande om avtal och rättigheter mm
- Information om fjärrvärme har lagts till
- Förtydligande av översiktsplanens intentioner för området har gjorts
- Beskrivningen av flera konsekvenser av planen har fördjupats
- Bildtexter har rättats och förtydligats
- Illustrationer och sektioner har uppdaterats och principsektioner för gator införts
- Lokaliseringskarta har uppdaterats
- Information om slam- och oljeavskiljare har införts
- Information om störande buller under byggnation har införts
- Information om befintlig bebyggelse, sol- och skuggförhållanden och gatunät har justerats
- Information om parkeringsplatser uppdaterats och text om parkering längs Prästgårdsvägen tagits bort
- Beskrivningen av tillgänglighet till kollektivtrafik har förtydligats
- Referenser till planförslagets bilagor har setts över och utredningars datum uppdaterats
- Texter om kapacitet och åtgärdsbehov på gator har uppdaterats
- Kommentarer om påverkan på naturreservat och riksintresset för Tyresö slott har fördjupats
- Information om cykelstråk har införts

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Information om planbestämmelser har setts över i löpande test för att göra planförslaget tydligare
- Information om lösningar för dagvatten har förtydligats
- Information om utredning och pågående arbete med Tyresövägen har införts
- Information om transformatorstation, ambitionsnivå och ansvar kring denna har införts
- Beskrivning av planbestämmelserna har uppdaterats

Plankartan kompletteras på följande punkter:

- Plankartan har granskats och justerats i enlighet med Tyresö kommuns mallar
- Grundkartan har uppdaterats
- Administrativa justeringar av plankartan så som handlingar och datum har uppdaterats och justerats
- Avgränsningen av byggrätter har överlag förenklats och justerats för att bli tydligare och underlätta myndighetsutövning
- Byggrätterna för punkthus har minskats från 350 till 300 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har ökats från 900 till 920 kvm BYA
- Bestämmelsen ”GATA” har ändrats till ”GATA1” och specificerats
- Bestämmelsen ”g” har lagts till i ytor som påverkas av parkeringsgaraget
- Bestämmelsen ”e4” har tagits bort
- Bestämmelse om buller har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande
- Byggrätten för vårdboendet har förskjutits västerut
- Byggrätter för byggnader i sydost har förskjutits söderut
- Byggrätt för byggnader i sydväst har förskjutits söderut
- En yta för transformatorstation har skapats i väster
- U-område för allmänna ledningar har införts söder om Apelvägen
- Planområdet har justerats i väster för att anpassas till gräns för gällande plan 267
- Användningsgränserna har justerats (kvartersmark ändrats till allmän platsmark gata) för att säkerställa att studerade principsektioner för Apelvägen kan genomföras
- Användningsgränser i nordväst har justerats för att säkerställa att angöring till området inryms inom kvartersmark
- Korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras) har införts på vårdboendets gård
- Bestämmelsen ”e3” har reviderats (för att säkerställa erforderlig innergård)
- Bestämmelsen ”f2” har förtydligats (för att klargöra förutsättningar för innergårdens tak)
- Bestämmelserna ”n1” och ”n3” har formulerats om för att bli tydligare
- Ett område med korsmark har lagts till på torget i norr för att möjliggöra komplementbyggnader
- Bestämmelsen ”e4” har lagts till för att reglera komplementbyggnadernas storlek
- Bestämmelsen ”b1” har justerats för att undvika dubbelreglering
- Bestämmelsen ”f3” har lagts till för byggrätt i sydost, i syfte att reglera indragen övre våning mot Apelvägen

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit ett stort antal synpunkter och klagomål på planen. Av dessa finns ett antal relevanta planrelaterade frågor som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är främst synpunkter på:

- En ny planprocess
- En reducering av byggrätterna, dess omfattning eller höjd. Detta har dock gjorts i viss mån.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Alternativa mer allmänna markanvändningar i planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet, kompletterad: trafik- och parkeringsfrågor rörande Tyresövägen och närliggande kvarter vilka inte ryms inom planområdet
- Kvarstående synpunkter från samrådet: möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser i takt med att fler invånare flyttar till Tyresö.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
Yttrande 190, Luftfartsverket	2017-11-10	Ingen erinran
Yttrande 231, Försvarsmakten	2017-11-21	Ingen erinran
Yttrande 316, Trafikverket	2017-11-27	Ingen erinran
Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet	2017-11-28 2017-12-05	Synpunkt
Yttrande 368, Södertörns brandförsvärsförbund	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI	2017-12-01	Synpunkt
Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm	2017-12-06	Synpunkt

Företag och intresseorganisationer

Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö	2017-12-01	Synpunkt

Ledningshavare

Yttrande 310, Vattenfall	2017-11-27	Synpunkt
--------------------------	------------	----------

Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet

Yttrande 202, Tyresö 1:469	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 276, Frukträdet 15	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 300, Frukträdet 28	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 304, Frukträdet 30	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 329, Frukträdet 15	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 333, Frukträdet 27	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 344, Frukträdet samfällighetsförening	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 370, Frukträdet 16	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 376, Frukträdet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 377, Frukträdet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 378, Frukträdet 29	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 380, Frukträdet 27	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 383, Frukträdet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 385, Frukträdet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 387, Frukträdet 30	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 389, Frukträdet 29	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Yttrande 179	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 180	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 181	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 182	2017-11-06	Synpunkt
Yttrande 183	2017-11-08	Synpunkt
Yttrande 184	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 185	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 186	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 187	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 188	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 189	2017-11-09	Synpunkt
Yttrande 192	2017-11-13	Synpunkt
Yttrande 193	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 194	2017-11-14	Synpunkt
Yttrande 195	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 196	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 197	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 198	2017-11-15	Synpunkt
Yttrande 199	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 200	2017-11-16	Synpunkt
Yttrande 201	2017-11-17	Synpunkt
Yttrande 203	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 204	2017-11-18	Synpunkt
Yttrande 205	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 206	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 207	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 208	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 209	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 210	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 211	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 212	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 213	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 214	2017-11-19	Synpunkt
Yttrande 215	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 216	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 217	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 218	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 219	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 220	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 221	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 222	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 223	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 224	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 225	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 226	2017-11-20	Synpunkt
Yttrande 227	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 228	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 229	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 230	2017-11-21	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 232	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 233	2017-11-21	Blankt yttrande
Yttrande 234	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 235	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 236	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 247	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 248	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 249	2017-11-21	Synpunkt
Yttrande 250	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 251	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 252	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 253	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 254	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 255	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 256	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 257	2017-11-22	Blankt yttrande
Yttrande 258	2017-11-22	Synpunkt
Yttrande 259	2017-11-20	Blankt yttrande
Yttrande 260	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 267	2017-11-23	Blankt yttrande
Yttrande 268	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 269	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 270	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 271	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 272	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 273	2017-11-23	Synpunkt
Yttrande 274	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 275	2017-11-24	Synpunkt
Yttrande 277	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 278	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 279	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 280	2017-11-25	Blankt yttrande
Yttrande 281	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 282	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 283	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 284	2017-11-25	Synpunkt
Yttrande 285	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 286	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 287	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 288	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 289	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 290	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 291	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 292	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 293	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 294	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 295	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 296	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 297	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 298	2017-11-26	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 299	2017-11-26	Blankt yttrande
Yttrande 301	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 302	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 303	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 305	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 306	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 307	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 308	2017-11-26	Synpunkt
Yttrande 309	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 311	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 312	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 313	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 314	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 315	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 316	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 317	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 318	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 320	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 321	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 322	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 323	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 324	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 325	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 326	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 327	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 328	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 330	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 331	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 332	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 334	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 335	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 336	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 337	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 339	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 340	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 341	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 342	2017-11-27	Blankt yttrande
Yttrande 343	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 345	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 346	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 347	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 348	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 349	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 350	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 351	2017-11-27	Synpunkt
Yttrande 352	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 353	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 354	2017-11-28	Blankt yttrande
Yttrande 355	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 356	2017-11-28	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 357	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 358	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 359	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 360	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 362	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 363	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 364	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 365	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 366	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 367	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 369	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 372	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 373	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 375	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 379	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 381	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 382	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 384	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 386	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 388	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 390	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 391	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 392	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 393	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 394	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 395	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 396	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 397	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 398	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 400	2017-11-28	Synpunkt
Yttrande 403	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 404	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 405	2017-11-30	Synpunkt
Yttrande 407	2017-11-29	Synpunkt
Yttrande 411	2017-11-27	Synpunkt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Det har inkommit flera synpunkter under granskningstiden som berör samma sakfrågor. Därför har svar sammanställts ämnesvis. De synpunkter som är ”yttrandespecifika” besvaras under respektive yttrande.

- *Allmänt om granskningen och planprocessen*
- *Planförslaget, bebyggelse och gestaltning*
- *Infrastruktur, trafik och parkering*
- *Störningar under byggskedet*
- *Buller*
- *Avtal, program och ansvar*

I de ämnesvisa svaren skriver vi ibland ”*som tidigare framförts*”. Med detta menar vi de svar som kommunen gett i planprojektets samrådsredogörelse. Ett stort antal yttranden lyfter förslag på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa förslag har studerats och värderats gentemot planförslaget.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Svar

Planuppdraget

Det har kommit in många synpunkter på att förslaget till detaljplan avviker från planuppdraget. Det är naturligt att ett planförslag prövar andra sätt att använda marken, volymer och alternativ för utformning än vad som står i planuppdraget. Ett beslut om planuppdrag ska ge en indikation om vilket slags projekt det gäller och säkerställa att det finns resurser för att arbeta med plan och genomförande. Arbetet bedrivs sedan enligt den planprocess som beskrivs i plan- och bygglagen. Det är en kreativ process där olika lösningar studeras och utreds och där olika intressen vägs mot lagar och normer.

Granskning

Planförslaget var tillgängligt för granskning i tre veckor, 17 november till och med 28 november 2017. Eftersom det tidigare kommit in många yttranden bedömde vi att det behövdes tre veckor för granskning, istället för de två veckor som anges i plan- och bygglagen. En förening och en myndighet fick dessutom förlängd granskning, då de önskade mer tid att lämna svar.

Vi månar om att alla ska kunna ge sina synpunkter, så att planförslaget kan förbättras. Alla förslag beaktas och viktas mot varandra och planförslaget. Kommunens ansvar är att göra avvägningar mellan olika intressen, både allmänna och enskilda. Under granskningsskedet har vi gjort justeringar och rättat till fel. Vi bedömer att dessa justeringar och förtydliganden förbättrat planförslaget och att det inte behövs nytt samråd eller granskning.

Planprocessen

Kommunen ansvarar för planläggningen av markområden inom kommunen, enligt det kommunala planmonopol som gäller i Sverige. Vi bedömer utifrån politiska direktiv, styrdokument, utredningar och övrigt underlag vad som är lämplig markanvändning inom en detaljplan. Inga delar av kommunens arbete med en

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan är hemligt eller undanhålls, men av praktiska skäl kan man som medborgare inte vara delaktig i eller närvara i alla delar av processen, så som t.ex. projektmöten. Arbetet resulterar i ett planförslag som alla kan ta del av och lämna sina åsikter om under samråds- och granskningskedet. Detta planförslag är sedan underlag till beslut.

Vid varje detaljplaneprovning tas ställning till den enskilda platsen, dess förutsättningar och de övergripande kommunala målen för bland annat bostadsförsörjningen. För att kunna initiera en byggprocess krävs att kommunen samarbetar med externa parter i form av bl.a. byggaktörer. Deras uppgift är att realisera kommunens intention med planförslaget. Den aktuella planen är initierad av byggaktör i syfte att undersöka möjligheterna och förutsättningarna för en eventuell planläggning och byggnation. Kommunen tar under planprocessen ställning till förslaget och som vid all annan form av planering görs en bedömning av förslagets lämplighet, dess beräknade samhällsnytta samt en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena. Kommunen gör också alltid en bedömning av byggaktörens förmåga att kunna uppföra berört projekt med god kvalité.

Inkomna synpunkter

De synpunkter som kom in under samrådet sammanställdes i en samrådsredogörelse. De synpunkter som kommit in under granskningen sammanställs i detta utlåtande. Tyresö kommun använder tekniken att sammanfatta inkomna synpunkter, för att göra dokumentet mer hanterbart. Många har haft synpunkter på denna teknik och menar att yttranden förvanskats och frågor utelämnats. Kommunen eftersträvar givetvis att sammanfattningen är neutralt och korrekt återgiven och ger en så rättvis bild som möjligt av inkomna synpunkter. Som alltid finns det en risk att intentioner och tonlägen i yttranden försvinner vid en sammanfattning. Oavsett hur yttranden har sammanfattats har kärnan i vad som lyfts i yttrandena noterats och viktats mot planförslaget. För den som vill finns alla yttranden i sin helhet att ta del av om man kontaktar kommunen.

När kommunen besvarar inkomna yttranden gör vi en bedömning av vad som är relevanta planfrågor och vad som är lämpligt att besvara och förklara. Bedömningen är att samrådsredogörelsen, dess svar och förklaringar ger en tillräckligt bra bild av relevanta synpunkter i planfrågor. Frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med detaljplan har en mer begränsad del i arbetet med planhandlingarna.

Ändringar av planhandlingarna

Synpunkter har inkommit om att planhandlingarna (inklusive samrådsredogörelsen) har förändrats under granskningen. Det är naturligt att planhandlingar justeras löpande i processen. Ibland utförs även vissa ändringar efter beslut om ett visst planskede, exempelvis granskning. Det är inte ovanligt att korrigeringar/revideringar görs, antingen av redaktionell karaktär, kompletterande förtydliganden eller på direktiv från politiken efter beslutsmötet. I regel ändras både förslag på byggnation och planregleringen flera gånger under en process för att få ett så lämpligt, tydligt och användbart planförslag som möjligt.

Om ett stort antal ändringar har gjorts efter ett planskede kan det ibland vara aktuellt att upprepa planskedet, exempelvis genomföra ett nytt samråd eller ny granskning. Kommunens bedömning är att omfattningen av ändringarna inte detta fall inte varit så stora att det är aktuellt. Sett till den byggnation vi prövar lämpligheten för i detta projekt, samt den planreglering som krävs, är kommunens bedömning att de justeringar vi gjort av handlingarna i processen är tillfredställande.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Formuleringen "*Gränser har förenklats för att skapa tydlighet, läsbarhet och flexibilitet samt har anpassats till föreslagna bebyggelse såväl som gällande planer*" (angiven i samrådsredogörelsen) skulle med fördel ha kompletterats med att även bestämmelser och angivna mått förenklats och avrundats på ett rimligt sätt. Detta bedöms som redaktionella justeringar utifrån att de inte påverkar planens syfte eller miljöpåverkan. Udda värden i planbestämmelser och överdriven detaljnivå i tekniska gränsdragningar på kvartermark bedöms försvåra byggnationen såväl som myndighetsutövningen. Risken är att planen reglerar bygggrätten med en detaljnivå som inte är motiverad och reglerar mer än vad som krävs sett till syftet (i strid med vad som föreskrivs i plan- och bygglagen 4 kap 1, 32 §§). Det kan innebära att en lämplig byggnad kanske inte kan uppföras som konsekvens av en för hårt reglerande planering. Framtida tekniska lösningar och alternativa metoder som inte kan förutses är exempel på anledningar till en flexibilitet i planeringen.

Volymerna på byggnationen i byggaktörernas förslag har i princip inte ändrats sedan samrådet. Den föreslagna byggnationen har varken blivit större eller högre. Samma volym och våningsantal gäller. Däremot har volymernas placering, markhöjd, tillgänglighet m.m. justerats när vi arbetat med att precisera planförslaget. Detta har gjorts för att ta hänsyn till exempelvis nivåskillnader och för att kunna minimera behovet av sprängning. I enlighet med önskemål som kommit in under samrådet har vi också skjutit äldreboendet längre västerut, för att visa hänsyn till angränsande privata fastigheter.

På plankartan regleras höjder relativt mot havsnivån och inte själva byggnadens höjd. Det kan göra det svårt att bedöma byggnadshöjden och förstå hur stora husen får vara. Det innebär att om huset flyttas till en högre marknivå vid justering i placeringen, så behöver nivån på plankartan justeras till en högre siffra även om husets faktiska höjd är precis densamma som innan. De faktiska ändringar i plankartan som gäller bestämmelser för höjd är:

- Ett punkthus längs Prästgårdsvägen är justerat från +46,0 till +47,0 möh (meter över havet) i Tyresö kommuns höjdsystem.
- Äldreboendet är justerat från +46,7 till +47,0 möh.
- Västra delen söder om Apelvägen är justerat från +43,0 till +45,0 möh.
- Nordöstra delen söder om Tyresövägen har justerats gällande en del av byggnationen, från +42,0 till +38,0
- Ny bestämmelse har skapats för bygggrätt i sydost där den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen

Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" förekom i samrådsredogörelsen. Den refererar till den arkitektoniska gestaltungsprocessen som bedrivits löpande i planarbetet och bland annat omfattar diskussioner om volymer och höjder. I tidiga skeden förekom vissa höjder som är högre än de höjder som nu föreslås. Formuleringen avsåg att tydliggöra detta. Kommunen vill dock understryka att lösningar har setts över och fler höjder justerats för att förbättra förslaget. Kommunens bedömning är att nu föreslagna volymer och höjder är lämpliga.

Försäljning av lägenheter

Inga kommunala beslut har ännu fattats kring försäljning av de kommunala fastigheter som projektet gäller. Kommunen har så kallat planmonopol och bestämmer därmed vad som får byggas, genom detaljplanprocessen. Kommunen kan däremot inte påverka om en byggaktör väljer att gå ut med objekt på marknaden innan det finns en färdig detaljplan. Dock måste byggaktören vara beredd på

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

förändringar, förbereda sina intressenter för detta samt vara tydlig med att några beslut ännu inte är fattade. Detta innebär att det inte finns några garantier för byggnation innan detaljplanen vunnit laga kraft och alla steg i myndighetsutövningen är färdiga. Att kommunala tjänstemän på chefsnivå eller politiker uttrycker sig positivt i media och framför åsikter kring det positiva i att det byggs i kommunen påverkar inte lämplighetsprövningen. Kommunens bedömning är tvärtom att försäljningsförfarandet inte har något med planprocessen att göra och att planhandlingarnas kvalitet inte har påverkats.

Sol- och skuggstudier

Kommunens bedömning är att det underlag som tagits fram är tillräckligt för att bedöma sol- och skuggeffekter. Detta trots att inte alla slags tidpunkter och årstider har redovisats. De utvalda tidpunkterna och skuggeffekterna utgör tillräckligt underlag för att bedöma andra tidpunkter och årstider. Studierna har utförts på ett komplett utbyggt förslag. Fler tidpunkter och årstider finns dock studerade och redovisade i det arbetsmaterial som legat till grund för planförslaget. Underlaget har efter granskningen justerats i enlighet med det uppdaterade planförslaget och fler datum samt tidpunkter redovisas i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt miljöbalken 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för de ändamål för vilka de är mest lämpade, med hänsyn till beskaffenhet och läge, samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Under detaljplaneprocessen görs bedömningen om hur marken lämpligast kan nyttjas. Allmänna och enskilda intressen vägs och redovisas i planbeskrivningen. Det lagrum som gäller för miljöbedömning av planer och program, miljöbalken 6 kap. 11-18 och 22 §, reglerar att kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Den behovsbedömning som kommunen har gjort finns att läsa i planbeskrivningen. Kommunen har utgått från de miljöaspekter som räknas upp i 6 kap. 12 § punkt 6 i miljöbalken: *"En beskrivning av den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med avseende på biologisk mångfald, befolkning, människors hälsa, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv samt det inbördes förhållandet mellan dessa miljöaspekter"*.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt ovan. Kommunen har även låtit samråda behovsbedömningen med Länsstyrelsen som delat kommunens bedömning. Därför finns det heller ingen anledning att genomföra en miljöbedömning eller att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Frågor kring upplevda värden, gestaltning och insyn hanteras i planprövningen. Kommunens bedömning är att mer komplicerade miljöfrågor (som exempelvis buller, dagvatten och geoteknik) kan hanteras och förklaras i planbeskrivningen, särskilt då flera av dessa frågor har studerats i separata utredningar.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget, bebyggelse och gestaltning

Svar

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget innebär en förändring för området genom att mark bebyggs. Förändringar av bebyggelse i tätorter är en naturlig del av tätortsutvecklingen. Kommunens bedömning är att ett relativt högt exploateringsstal, sett till områdets befintliga bebyggelse, är lämplig. Huvudsakliga motiv till planförslaget och den föreslagna exploateringsgraden är att samhällsnyttan av fler bostäder är mycket stor och området är strategiskt beläget. Ur hållbarhetssynpunkt är det angeläget att mark inom tätorter och tätbebyggda områden utnyttjas effektivt. Befintlig infrastruktur, serviceutbud och möjligheter till kollektivt resande ska nyttjas så långt det är möjligt. Utveckling av området kan ses som en slags förlängd utveckling av Strandtorget som kommundelscentrum.

Kommunens bedömning är också att marken i området är en lämplig för den föreslagna bebyggelsen utifrån kommunens målsättning och behov av bostäder, utpekande av platsen i strategisk planering samt det strategiska läget intill Strandtorgets service och Tyresövägens kollektivtrafik. Genom föreslagna ytor och bestämmelser är bedömningen att bebyggelsen kan utformas på ett lämpligt sätt och särskilt värdefull grönska kan bevaras. Planförslaget har justerats för att ytterligare minimera störningar, kontraster och skapa lämpliga övergångar mellan byggnadsvolymer.

Föreslagen höjdsättning

Kommunens bedömning är att höjdsättningen av byggnaderna är rimlig och lämplig med hänsyn till avstånd till befintlig bebyggelse, topografi och de krav på utformning, arkitektur och gestaltning som ställs. Information och sektion i planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats för att bättre visa detta. Höjden på föreslagen bebyggelse i den norra delen av planområdet är 3-5 våningar (dock anges nockhöjd istället för våningsantal i planförslaget, i enlighet med Boverkets rekommendationer). Det är i princip är samma som bebyggelsen kring Strandtorget. Den föreslagna bebyggelsen är dock överlag belägen på en högre höjd än Strandtorget. Därför har höjderna på byggnaderna anpassats efter landskapet så att byggnadernas höjd ska följa terrängen ner mot torget i norr på ett sätt som minskar risken för att byggnadernas höjder ska skapa olämpliga kontraster i landskapsbilden.

Bebyggelse i fem våningar bedöms inte ha en negativ betydande påverkan på närliggande naturreservat sett till bevarad grönska, avstånd, siktstråk i området och topografien.

Inom planområdets södra del föreslås att ny bebyggelse i 2-4 våningar. Kommunens bedömning är att det kuperade grönområdet söderut tillåter en något högre byggnation, men att det mot väster är mer lämpligt med något lägre huskroppar sett till befintlig bebyggelse och grönska, avstånd och topografi. Efter granskningen har justeringar gjorts av föreslagen byggnation, läs mer under rubrik ”Ändringar av planhandlingarna” i denna handling.

Föreslaget vårdboende

Flera yttranden har rört vårdboendets placering. Justeringar har gjorts efter samrådet för att förbättra samspelet med befintlig bebyggelse i öster. Byggrätten för vårdboendet har flyttats västerut, sidorna på översta våningen har justerats så att

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

teknikutrymmen skjutits västerut, nocken skjutits västerut och den bredare ”midjan” runt byggnadens hörn har tagits bort. Olika placeringar av vårdboendet har studerats i arbetet (ett arbetsmaterial som visar processen presenterades vid platsbesök för de närboende). Bedömningen är att föreslagen placering är det bästa alternativet utifrån en helhetsbedömning av bebyggelsekaraktär, topografi, värdefulla träd, angöring, gång- och cykelstråk i väster samt trafikflöden inom planområdet.

Bestämmelsen om minsta takvinkel reglerar att denna ska vara minst ett visst antal grader (30 grader för byggrätterna i nordost och 15 grader för byggrätterna i sydost). Detta för att ett för högt värde för takvinkel skapar negativa sol- och skugg effekter för bebyggelsen i öster. Planbeskrivningen har justerats för att göra detta tydligare.

Kommunen kommer att se över möjligheten att uppföra lämpliga avgränsande element så som exempelvis plank eller vegetation, i området mellan vårdboendet och bebyggelsen längs Plommongränd i öster. Detta studeras i den efterföljande projekterings- och gestaltningsprocessen inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger intentioner för kommunens framtida markanvändning. En ny översiktsplan antogs 2017, men under större delen av planprocessen har kommunens tidigare översiktsplan varit vägledande. Området har dock länge pekats ut som lämplig för bebyggelse. När den nya översiktsplanen antogs 2017 gjordes förutsättningarna för området ännu tydligare. I den gällande översiktsplanen pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utvecklas med tät bebyggelse.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med både tidigare och nu gällande översiktsplan i den mån att platsen i båda pekats ut som lämplig för bebyggelse. Detaljplaneringen utgör sedan alltid en egen lämplighetsprövning, översiktplanen är vägledande.

Gestaltning

Parallellt med planarbetet bedrivs en diskussion kring gestaltning, materialval och arkitektur. Det är av stor vikt att området får en hög kvalitet. Kommunen bedömer att föreslagna bebyggelsevolymerna är lämpliga och att gestaltningen av byggnaderna inom planområdet har bearbetats under planprocessen till en nivå som bedöms lämplig för platsen.

Det politiska direktivet för Apelvägen har varit att utgå från delar av trädgårdsstadens program samt att snegla på de historiska miljöerna och anpassa till miljön kring Strandtorget – men inte att utforma med specifikt slottet i åtanke. Det anser vi att man kan göra utan att kopiera en gammal byggnadsstil och bygga pastischer. Vi ser tvärt om att det som uppförs bör vara en ny årsring och ha ett formspråk av sin tid, även om det självfallet ska smälta in bra mot omgivningen.

Den historiska referens som projektet valt att ta delvis fäste i är det tidigare tegelbruket, som samtidigt samspelar med det befintliga och uppskattade Strandtorget. Att påminna om slottet eller slottsmiljön har inte varit något mål i sig för projektet även om man materialmässigt kan känna igen slottet i och med puts, vindsvåningar och plåttak. En annan mycket viktig del i utformningen av projektet har varit att anpassa strukturen så mycket som möjligt efter befintlig natur.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Lamellerna behövs som bullerskydd mot Tyresövägen. Samtidigt bildar de en helhet med centrumet. Övriga hus är placerade med hänsyn till nivåskillnaderna och fristående för att kunna minimera sprängning och behålla mer natur.

I detta fall har kommunen beslutat att gå vidare med det detaljplaneförslag som finns. De illustrationer som redovisades när detaljplanen var på samråd och granskning har inte varit avsedda att beskriva den slutgiltiga gestaltningen, varken för bebyggelse eller omkringliggande ytor, utan har syftat till att visa projektets omfattning och kvalitetsnivå i gestaltningen. En sammanfattning av de viktigaste gestaltungsprinciperna har gjorts i bilaga tillhörande planen. Kvalitetsprogram med mer utförliga beskrivningar har tagits fram som bilagor till de avtal som tecknas mellan kommun och byggaktör.

Hållbarhet och kvalitet i byggnation

Hållbarhet är ett prioriterat område som övergripande genomsyrar kommunens arbete – på flera olika plan och på många sätt – i budget, mål och visioner. Dock lyfts i flera yttranden detaljerade frågor om hållbarhet som inte är planfrågor. Det är frågor som ligger utanför vad som kan och bör regleras med en detaljplan. Flera av dessa frågor är inte heller lämpliga att reglera/kräva i avtal av olika slag då det kan finnas flera alternativa lösningar som under tid kan utvecklas. Kommunen styr inte byggtekniken i detaljplaneprocessen men rekommenderar alltid miljövänliga metoder och byggtekniker. Detta görs bland annat i arbetet med rådgivning vid bygglov samt utveckling av kvalitetsprogram som bilaga till de marköverlåtelseavtal som kopplas till planprojektet.

Infrastruktur, trafik och parkering

Svar

Gator och Trafik

Nybyggnation genom förtätning är kostnadseffektivt utifrån ett samhällsperspektiv när det som här planeras med närhet till befintlig infrastruktur med väg- och ledningsnät, kollektivtrafik, handel, förskolor och skolor. En stor del av områdets lämplighet för bostäder bygger på en god tillgång till kollektivtrafik och närheten till Strandtorgets serviceutbud, vilket underlättar för fotgängare och cyklister.

Kommunen är medveten om trafiksituationen, problem med köer under vissa tider och de kumulativa effekterna av projekt längs med Tyresövägen. Det är starka argument för det stora projekt som pågår med förbättringar längs Tyresövägen. Kommunen har tagit fram ett åtgärds paket för Tyresövägen som ska förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på vägen fram till år 2020. Kommunen gör återkommande mätningar av köerna (senaste genomfördes hösten 2016) på Tyresövägen för att se hur långa kötiderna är och vart köerna bildas. Dessa mätningar och kommunens analyser har visat att det finns utmaningar vid cirkulationsplatsen vid Petterboda. Därför är åtgärder vid denna plats prioriterade och framtida åtgärder österut, inklusive ett tredje körfält, är planerade i framtiden för att ytterligare förbättra framkomligheten på Tyresövägen. Parallellt med detta utreder kommunen möjligheten att sammankoppla cykelväg, gc-vägar under körbana och upprusta busshållplatser. Detta innebär en ökad framkomlighet för alla trafikformer. Avsikten är att flera åtgärder ska påbörjas och förhoppningsvis färdigställas innan byggnation färdigställs.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I alla nya planer som tas fram längs Tyresövägen reserveras ett område närmast vägen för en framtida breddning. Så även i detta planförslag, även om det inte direkt hanterar trafikfrågorna på Tyresövägen. I planarbetet har trafikfrågan fördjupats efter samrådet; situationen kring Prästgårdsvägen och Apelvägen har studerats och belastningen av befintlig cirkulationsplats i nordväst har beräknats. Trafikflöden räknats upp och områdets påverkan på trafikflöden tagits fram och kompletterar i vissa delar planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att dessa studier av flöden visar att kapaciteten på Tyresövägen inte kommer att överbelastas som konsekvens av genomförande av planen.

Synpunkter på kollektivtrafik – kapacitet, turtäthet och kvalitet – hänvisar vi till de aktörer som ansvarar för denna, på länsnivå såväl som privata aktörer. Kommunen kan endast säkerställa att nödvändig infrastruktur för dessa färd sätt utvecklas samt att den är tillgänglig. Vi arbetar löpande för en förbättrad kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Tyresö kommun har en uttalad ambition och strategi att arbeta med behovsstyrda parkeringstal (antal parkeringsplatser per lägenhet) för en miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Närheten till kollektivtrafik och serviceutbud kan minska behovet av bil och därmed behovet av parkeringsplatser för bil. En andel av lägenheterna inom det norra planområdet planeras vara enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering.

Parkeringen för den nya bebyggelsen är tänkt att anordnas inom kvartersmark i underjordiska parkeringsgarage. Att parkeringsbehovet ska kunna lösas inom den egna kvartersmarken är ett krav på byggaktören. Där räknas även besöksparkeringar, tillgänglighetsanpassade parkeringar och cykelparkeringar in. Kommunen bedömer därför risken för olämplig kantstensparkering i övriga delar av området som liten.

Kommunen ställer krav på att byggaktörerna ska arbeta fram effektiva parkeringslösningar. Frågor kring parkering utarbetas i detalj i avtalsprocessen och studeras sedan i bygglovprövningen, de fastställs inte i planregleringen.

Kommunen är medveten om att infartsparkeringarna under vissa tider är högt belastade. Under våren 2018 har infartsparkeringar reglerats om för att försvåra för boendeparkering på dessa platser. Regleringen innebär att parkeringsförbud införs under natten. Befintliga infartsparkeringar kommer att optimeras för att skapa några fler platser i Tyresö strand och vid Tyresö Skola. Vidare arbetar kommunen aktivt med att utveckla och utöka infartsparkeringar överlag utmed Tyresövägen.

Störningar under byggskedet

Svar

Eventuella störningar under byggnation styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I dessa framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats bör bedöma störningspåverkan på omgivningen, genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning. Vid behov av sprängningsarbete ska detta utföras av en certifierad sprängare. I samband med sprängning sätts vibrationsmätare in för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas. Byggaktörerna är skyldiga att ta fram en riskanalys för vibrationer inför byggnation

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

samt bedriva byggarbeten på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Lösningar för parkering under byggtiden tas fram i och med ovan nämnda processer, som en del av bygghandlingarna. Bedömningen är att det finns ytor och alternativa möjligheter att ordna detta under den tid som byggnationen beräknas pågå. Kommunens bedömning är att även frågor kring buller, avrinning och behov av tillfälliga åtgärder för hantering av dagvatten under byggnationen kan hanteras på detta sätt.

Buller

Svar

Buller definieras i regel som ett ljud som upplevs störande. Vid planens framtagande gäller förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som föreskriver vissa normer och regler för buller. Dessa nivåer har varit utgångspunkten i planarbetet. Den bestämmelse om buller som föreslogs i granskningshandlingen har reviderats till antagandet i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Dessutom har kompletterande studier utförts för att säkerställa att nivåerna kan klaras i planområdets samtliga delar. Planområdet kan bebyggas på olika sätt och det finns olika tekniska lösningar för att minska bullerpåverkan. Därför är bedömningen att föreslagna planbestämmelser, tillsammans med prövningen i bygglovskedet, är tillräckliga för att säkerställa en god ljudmiljö i planområdet.

Beskrivningen av konsekvenser i planbeskrivningen fokuserar på ljudmiljöer inom planområdet. Bedömningen är att planförslaget endast ger upphov till viss ökning av buller för närliggande bebyggelse i form av trafikbuller. Dock är denna trafikökning så pass begränsad att bullervärden inte bedöms överskridas som konsekvens av ett genomförande av planen. För befintlig bebyggelse utom planområdet gäller att bullerfrågan prövas vid bygglov i det skede när en förändring är aktuell att pröva (exempelvis om- och tillbyggnad). I annat fall får den som upplever störning inkomma till väghållaren om mätning och ev. diskussion om bullerdämpande åtgärder.

Gällande störningar från nya utomhusmiljöer i form av balkonger och uteplatser är kommunens bedömning att dessa inte kommer störa boende i öster då utemiljöerna placeras på västra sidan av husen.

Avtal, program och ansvar

Svar

Parallellt med planarbetet har arbetet med marköverlåtelseavtal drivits. Avtalen färdigställs inför antagande. Planprojektet utreder lämpligheten i föreslagen markanvändning, dess skala och omfattning. Men själva byggnationen är tänkt att utföras på ett visst sätt och den detaljerade arkitektoniska gestaltungs- och projekteringsprocessen omfattas inte av samma lagrum och krav som planarbetet. Eftersom kommunen är markägare så är avtalet inte att betrakta som ett exploaterings- eller markanvisningsavtal. Därför finns det heller inga krav på att redovisa det i planhandlingarna och det är heller inte föremål för att lämna

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

synpunkter inom ramarna för planarbetet. Det har funnits en ambition om att ett utbud av hyresrätter ska skapas i området, men i syfte att möjliggöra en flexibilitet över tid styrs detta inte i planen eller avtalet.

Inför detaljplanens granskningskede togs två kvalitetsprogram fram av byggherrarna (för norra respektive södra delen av planområdet). Kvalitetsprogrammen styr projektets/bebyggelsens utformning och är en överenskommelse mellan kommun och byggaktör. Detta görs för att säkerställa att kvaliteter och utformningsprinciper efterföljs i samband med att projektet uppförs. I kvalitetsprogrammen styrs till exempel fasadernas utformning (kulör, material), hur parkeringar kan utformas och gårdens gestaltning. Dessa utgör sedan bilagor till marköverlåtelseavtalet.

Delar av det övergripande kvalitetsprogrammet för trädgårdsstaden kommer att tillämpas. Programmet är dock endast rådgivande och kommunen måste också förhålla sig till den nya översiktsplanens intentioner om förtätning kring kommundelscentrumet i norr samt det strategiska läget intill Tyresövägen som kollektivtrafikstråk. Kommunens bedömning är att projektet utgör ett komplement till den mer klassiska trädgårdsstaden via en typisk centrumutveckling av Strandtorget i norr. Det är inte en bebyggelse som med begränsad skala ska smälta in i trädgårdsstadens organiska strukturer med villamattor. Den bör istället betraktas som ett modernt uttryck som ska prägla nutidens bebyggelsestil och utgöra ett mer stadsmässigt komplement till befintlig bebyggelse.

De nya kvalitetsprogrammen ska trygga kvaliteten på ett juridiskt hållbart sätt och kommunen har idag bl.a. högt ställda krav på hållbart byggande och grön utformning när det gäller var av material och byggmetoder. Byggherrarna åläggs även ansvaret att redovisa åtgärder som bidrar till ekologisk (samt social) hållbarhet i projektet.

Kommunen har rätt att, i de fall det anses nödvändigt för genomförandet av en detaljplan, lösa in privatägd mark. Fastighetsägare som påverkas av dessa intrång har då rätt till ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär att det finns behov av att lösa in privatägd mark.

Gällande frågor kring värdeminskning är kommunens bedömning att fastighetsvärden i området överlag rent ekonomiskt kommer att öka då fler ekonomiskt värdeskapande funktioner skapas i området samt att det blir en sydlig förlängning av utpekade kommundelscentrum. Enskilda fastigheters värden är i regel inte dimensionerande och styrande för stadsplanering på ett övergripande plan. Däremot kan upplevda boendekvaliteter påverkas negativt i viss utsträckning i alla slags byggprojekt; som exempelvis upplevelse av ökad insyn, mindre grönska och mer trafik.

Plan- och bygglagstiftningens grundprincip är att ersättning för så kallade planskador inte ska betalas ut. Med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas kan detaljplanen inte antas. I plan- och bygglagens fjortonde kapitel anges vilka planskador som är undantaget från detta. Kommunens bedömning är att denna detaljplan inte orsakar några planskador. Värdeeffekterna ska då istället prövas för avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunens bedömning är att bostadsbehovet som allmänt intresse väger tyngre än vissa försämringar av enskilda upplevelsevärden. De bedöms inte påverkas så mycket att fastigheternas ekonomiska värde väsentligt påverkas negativt.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Alla inkomna yttranden (tillsammans med bilagor) finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Yttrandena har sammanfattats och beskrivs i korta drag i punktform för att göra dokumentet med hanterbart. Dock lyfts alla framförda sakfrågor. Synpunkterna i inkomna yttranden har sammanställts och redovisas i avsnitten ”Statliga och regionala myndigheter och förbund”, ”Företag och intresseorganisationer”, ”Ledningshavare”, ”Enskilda inom eller i direkt anslutning till planområdet” samt ”Övriga enskilda”. För svar på synpunkter som är vanligt förekommande hänvisas till samlade formuleringar under rubriken ”Ämnesvisa synpunkter och svar”. För att öka läsbarheten har varje yttrande givits ett nummer vilket motsvarar det nummer som yttrandet kronologiskt har fått i kommunens verksamhetssystem.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Yttrande 190, Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 231, Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 316, Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget

Yttrande 361 och 409, Lantmäteriet

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Lantmäteriet har inkommit med två yttranden. Det första avser samrådshandlingarna (mars 2017), tolkas som ett tillägg till tidigare lämnat yttrande och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan, råd om kartans ålder
- Huvudmannaskap på plankartan
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Garage saknas som planbestämmelse
- Bestämmelse om byggnad ovan mark saknas
- En redovisning av text kring fastighetsbildning
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om gällande planer
- Tydligare information om ledningsflytt
- Tydligare information om ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder
- Beskrivning av ekonomiska konsekvenser
- Mer information om exploateringsavtal

Det andra yttrandet avser granskningshandlingarna (oktober 2017) och där lyfts:

- Redovisning av rättigheter på grundkartan (samfälligheter saknas) och råd om dess ålder
- Upprättande av u-områden för ledningsrätt längs Apelvägen
- Planbestämmelser i tabell är inte synkade
- Information om marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal
- Bättre beskrivning av ekonomiska konsekvenser kring hyresavtal och rivning
- Ställningstagande kring rättigheter och eventuella ersättningsfrågor
- Mer information om gällande planer

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Antalet parkeringsplatser är inte reglerat på plankartan

Svar: En del synpunkter som lyfts är redan åtgärdade i förslaget till granskning. Kvarstående föreslagna information och förtydliganden införs i planhandlingarna i enlighet med yttrandena och grundkartan har uppdaterats av kommunen. Planområdet justeras så att gällande plan 267 inte längre berörs. Gällande utredning av rättigheter har sådan framställts efter granskningen. Gällande reglering av antalet parkeringsplatser är bedömningen att detta inte är lämpligt då flexibilitet i frågan prioriteras högre. Kommunen bedömer därmed att frågorna i båda yttrandena är tillgodosedda.

Yttrande 368, Södertörns brandförsvarsförbund

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns brandskyddsförbund menar att ”utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning inte är dimensionerande utan att detta anordnas med hjälp av byggnadstekniska lösningar (en mer robust lösning)” samt att sprinkler kan krävas för vissa verksamheter som planförslaget tillåter (vilket kan ge konsekvenser för kapacitet i vattennätet).

Svar: Noterat, detaljerade lösningar studeras i bygglövskedet. Gällande kapacitet är bedömningen att kapaciteten i vattennätet är tillräcklig för lösningar med sprinkler.

Yttrande 374, Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund, SMOHF, menar att:

- Ytterligare rening krävs för dagvattnet för planområdet
- Information bör införas i planbeskrivningen kring slam- och oljeavskiljare i parkeringsgarage
- Frågan om byggbuller bör beskrivas

Svar: I arbete med dagvattenutredningar har mängder dagvatten studerats samt olika tekniker för fördrjning och rening. I utredningarna anges platsens förutsättningar, topografin, infrastrukturen samt exempel på vilka slags åtgärder som kan krävas för att ombänderta dessa vattenmassor. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minimera påverkan på recipienten på ett rimligt sätt utifrån förutsättningarna. De framtagna riktlinjerna och kommunens dagvattenhanteringsplan har följts i detta projekt och fastighetsägare ansvarar för lösningar inom kvartersmark. Det pågår dock en dialog för utveckling och kommunen har haft möte med SMOHF. Det kan sägas vara aktuellt att i framtiden se över dessa riktlinjer, men kommunens bedömning är att det inte är aktuellt att göra detta inför detta projekt. Om det på sikt är aktuellt att öka reningsgrad eller vattenvolym är bedömningen att det finns olika tekniska lösningar som kan inrymmas inom planreglerade ytor i planområdet. Därför finns ingen anledning till att justera planförslaget utifrån högre krav på dagvattenhantering. Informerande text om slam- och oljeavskiljare respektive byggbuller införs i planbeskrivningen. Se även stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar och i viss mån övriga besvarade synpunkter.

Yttrande 406, Statens geotekniska institut, SGI

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Statens geotekniska institut, SGI menar att stabilitetsförhållanden i den norra delen av planområdet inte har utretts för att risken för ras och skred ska minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Under granskningen visade det sig att alla nödvändiga delar av utredningsmaterialet inte varit tillgängligt för SGI i bedömningen. Efter att ha mottagit samtliga delar av utredningarna har SGI meddelat kommunen att materialet är tillfredställande och att man inte längre har några synpunkter.

Yttrande 410, Länsstyrelsen Stockholm

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Länsstyrelsen menar att det inte finns skäl att upphäva beslutet att anta planen under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- Redovisning behövs av hur nivåer av maxbuller kan klaras för byggnad vars gavel vetter mot Tyresövägen
- Tabell över hur bullerskydd ska utformas behöver justeras
- Planbestämmelse om buller behöver justeras
- Instämmer i synpunkter från SGI och lantmäteriet

Svar: Utredningsmaterial för buller har reviderats och planhandlingarna justeras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter gällande bullerfrågorna. Gällande synpunkter från SGI och lantmäteriet, se besvarande av dessa synpunkter.

Företag och intresseorganisationer

Yttrande 319, Tyresö Hembygdsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Tyresö Hembygdsförening upplyser om närheten till Alby naturreservat och anser att övergången från stadsbebyggelsen vid strandtorget och naturreservatet blir mjuk. Information om rapporten ”Attraktiva Alby”, naturreservat och nationalpark framförs samt att föreningen utgår från att kommunen tar hänsyn till rapportens utvecklingsplan.

Svar: Kommunen anser att entréerna till naturreservatet är viktiga att utveckla, något som sker inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Bedömningen är att planen kan genomföras utan att möjligheterna att utveckla entréerna till naturreservatet påverkas negativt. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen vilken lyfter dessa värden.

Yttrande 338, Naturskyddsföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Naturskyddsföreningen Tyresö menar att:

- Vissa åtgärder bör vidtas (vissa förslag lämnas, exempelvis vegetationstak och faunadepåer) för att stärka biologisk mångfald och spridningsvägar för djur och växter
- Området bör bebyggas med klimat-neutrala hus och att hårdgjorda ytor utförs med genomsläppliga ytbeläggningar i möjligaste mån
- En utbyggnad av kollektivtrafiken bör föregå bostadsbyggnation
- Flera åtgärder bör vidtas i byggnadsteknik och funktioner i flerbostadshus (exempelvis tvättstugor, bilpooler, växtväggar och odlingslådor)
- Exploateringen bör förbättra dagvattenhanteringen för att påverka recipienten positivt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Namnet på ”Skogstorget” är missvisande
- Flera klimatfrågor aktualiseras och en övergripande strategi och MKB för bostadsbebyggelse i Tyresö föreslås föregå vidare bostadsprojekt.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Dagvattenhantering

Se besvarade synpunkter i yttrande 374. Det bedöms inte möjligt att med åtgärder i detta enskilda planområde påverka recipienten positivt i den meningen att dess övergripande status kan påverkas. Dock kan påverkan på recipienten minimeras med föreslagna åtgärder.

Namnsättning

Gällande populärnamn på planerade privata platsbildningar på kvartersmark har kommunen inga synpunkter.

Övergripande klimat- och trafikfrågor

Dessa frågor hanteras i den översiktliga strategiska planeringen och de bedömningar av miljökonsekvenser som där tagits fram.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 401, Pannåns samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Pannåns samfällighetsförening menar att:

- Det är positivt med utbyggnation i Tyresö strand men att ett helhetsperspektiv saknas
- Infrastrukturen är fel dimensionerad sett till trafikflöden
- Sammanlagd bullerpåverkan med flera projekt blir större
- Täthet kan riskera att ytor med natur och rekreation försvinner vilket minskar tillgänglighet, värde och trivsel
- All nybyggnation/nyinflyttning bör stoppas tills infrastruktur utvecklats och trafikproblem lösts
- Satsning på gång- och cykelväg är bra men inte realistiskt att alla ska gå och cykla, ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås
- Hänsyn inte tagits till den stora mängden inkomna yttranden från privatpersoner – i synnerhet kring infrastruktur samt att de är redovisade på ett missvisande sätt
- Det kan ifrågasättas att plankonsult tillåts utgöra kommunens planarkitekt och att inga kommunala tjänstemän står med under medverkande
- Vissa underlag (markteknisk undersökningsrapport och trafikuppgifter) inte finns med bland granskningshandlingarna
- Planeringen stämmer inte med beskrivning på kommunens hemsida
- Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden är mycket bra men förslaget ligger inte i linje med detta eller befintlig bebyggelse
- Bebyggelsen kommer upplevas som högre belägen, inte småskalig och i strid med området i övrigt
- Fem våningars punkthus är olämpligt, en sammanhängande byggnadskropp mot norr (och glaskomplex i söder) förstör stilen i området. Man motsäger sig starkt ett 4-vånings glas- och stålkomplex som inte smälter in
- Bedömningar om planförslagets påverkan kan ifrågasättas och hävdas vittna om avsaknad av helhetssyn
- En påverkan på trafik saknas trots att problem finns och trafiken inte tros minska

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- PBL och rapport från länsstyrelsen kan citeras och att kommunen hävdas agera på ett sätt som myndigheterna utpekar som "inte förenligt med ett hållbart samhällsbyggande"
- Bostäder inte bör användas som bullerskydd och andra funktioner istället är lämpliga i två plan (handel, service och idrott) samt att förtäta genom fler trädgårdsstadsområden med låga hus (ej flerbostadshus)

Sammanfattningsvis föreslår föreningen till kommunen att:

- Inte bygga innan Tyresövägens trafikproblemen lösts och kollektivtrafiken säkrats
- Ingen byggnation bör tillåtas i anslutning till matarvägar likt Tyresövägen (utöver sådant som inte störs av buller)
- Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden i modern tappning bör följas (i max tre våningar)
- Fortsätta Strandtorgets lågmälda stil
- Vårdboendet bör flyttas (till södra alternativt norra delen av planområdet)

Föreningen lyfter Tyresö strand och trädgårdsstaden som ett mycket trevligt område och Strandtorget som lyckat.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Helhetsperspektiv

Bedömningen är att ett helhetsperspektiv för planeringen utvecklas i kommunens översiktsplan på ett tillfredställande sätt som underlag för planprojekt i Tyresö.

Sammanfattade synpunkter

Gällande sammanfattande av inkomna synpunkter är det en teknik som kommunen använder i planeringen i syfte att göra materialet enklare och mer relevant, det är inte avsikten att ändra innehållet i synpunkterna utan att sammanfatta och sortera dem för ett tydligare svar. De handlingar som nämns som bilagor är offentliga handlingar och finns i sin helhet att tillgå på kommunen om intresse finns.

Trädgårdsstaden

Bedömningen är att projektet utgör ett komplement till trädgårdsstaden i en centrumutveckling av Strandtorget i norr.

Byggnader som bullerskärm

Vissa byggnader är mer bullerutsatta än andra men de utgör inte primärt funktionen som bullerskydd utan lämpliga bostadsmiljöer med vissa sekundära avgränsande effekter för andra områden.

Placering vårdboende

Bedömningen är att placeringen av vårdboendet utgör en lämplig placering i området utifrån tillgänglighet, angränsning, miljö och natur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 402, Hyresgästföreningen Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Hyresgästföreningen Tyresö menar att:

- Det måste byggas många bostäder inom de närmaste åren
- Det ska byggas en större andel hyresrätter, eftersom Tyresö har en stor övervikt av privata bostäder. För att få en bättre balans mellan boendeformerna anser man att det bör byggas mer än 50% hyresrätter.
- Infrastrukturen måste förstärkas i takt med byggandet samt att hänsyn måste tas till de boende under byggtiden, så att störningarna minimeras.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Kommunen instämmer i att bostäder är angeläget. Gällande frågor kring infrastruktur, störningar under byggtiden, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de fyra frågorna finns.

Yttrande 408, Villaägarna Haninge-Tyresö

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Villaägarna Haninge-Tyresö menar att:

- Förslaget innebär en för hög exploateringsgrad sett till områdets karaktär, befintlig bebyggelse och den känsliga kulturhistoriska miljön
- Föreslagna bygghöjder borde tas ner och att byggnader i högre grad anpassas till bebyggelse i närområdet
- De nya kvalitetsprogrammen omkullkastar syftena i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som hittills reglerat utbyggnaden i området på ett varsamt och stilfullt sätt
- Kommunens satsning på gång- och cykelvägar (GCV) är bra men att majoriteten av de som bor i Tyresö strand och östra Tyresö sällan väljer cykel för arbetsresor då de arbetar utanför kommunen.
- Det behövs ytterligare trafikseparerad utbyggnad av GCV till och från skolor och förskolor
- Kommunens strategi att begränsa bilinnehav genom låga parkeringstal är bristfällig (utifrån byggnaders livslängd och behovet av bil) och att själva behovet av bil inte kommer minska (välståndsutveckling och övergången till eldrift)
- Utbudet kring Strandtorget är begränsat och oftast kräver resor till Tyresö C.
- Kommunen missar de kumulativa effekterna av trafik från alla projekt längs Tyresövägen och att detta leder till trafikstockningar och andra miljökonsekvenser
- Ett tredje körfält till Tyresövägen samt en fortsatt utbyggnad av infartsparkeringar (sett till ökning av olämpliga parkeringar i området) borde prioriteras
- De tänkta marköverlåtelseavtalens innehåll och konsekvenser ska framgå i handlingar vilket saknas planbeskrivningen samt att detaljplanens konsekvenser därför inte kan anses vara ordentligt beskrivna (enligt PBL). Man föreslår att dessa avtals innehåll i stora drag redogörs för, eller tas med som bilagor i planhandlingarna
- Enbart konsulter verkar ha arbetat med planläggningen som tjänstemän i planarbetet och att bristen på lokal anknytning till Tyresö och dålig lokalkännedom är uppenbar. Vissa beskrivningar om området idag sägs vara felaktiga
- Plankartan väsentligt ändrats sedan samrådet, med högre bygghöjder på flera byggnader samt större tillåten byggnadsarea, utan att detta påpekas i skrift i handlingarna. Man lyfter att punkten ”e4” på plankartan saknar förklaring och rekommenderar en bättre samordning och kvalitetssäkring
- Handlingar som presenteras för allmänheten i samråd och granskning bör göras så lättförståeliga som möjligt och ge en så korrekt bild som möjligt
- Flera enskilda som idag bor i anslutning till planområdet får sina intressen kraftigt åsidosatta och löper stor risk att drabbas av planskada på sina fastigheter i form av kraftig skuggbildning, inskränkt utsikt samt insyn
- Byggnadsarbetare kommer att parkera sina bilar i området under mycket lång tid och att detaljplanhandlingarna ska reglera hur dessa bilar skall parkeras

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Bullerstörningarna inte uppfyller Boverkets riktlinjer som nu gäller och inte heller kommunens tidigare uttalade målsättning att minska bullerstörningarna för nya bostäder
- Kommunens beskrivning av att det finns komplett service vid Strandtorget inte stämmer
- Detaljplanen har en betydande inverkan på trafikproblemet längs Tyresövägen
- Uttalandet om ”ytterligare minskade våningstal” är otydligt då man inte sett några reducerade bygghöjder eller våningstal under planprocessen
- En definition av bilpool saknas och frågar sig om det finns lagstöd för speciella parkeringsplatser för ”bilpoolsbilar”?
- Det finns minst två olika versioner av granskningshandlingarna och att de har ändrats löpande under granskningsperioden. Detta finner man förvånande och försvårande samt menar att det skapar risk för förvirring, oklarheter, olika uppfattningar och tolkningar o.s.v. Man menar att senare granskning, revision, ansvarsutkrävande eller t.o.m. rättslig prövning kan försvåras
- Beteckningen e4 i Plankartan inte finns definierad
- Kommunen inte har beaktat den stora mängd samrådsyttranden med kritik av den alltför höga exploateringsgraden, höga och stora hus samt att gestaltningen saknar närmare anknytning till närmiljön och området. Man betonar att kommunen tvärtom exempelvis har ökat maximala nockhöjder och tillåten byggnadsarea för flertalet byggnader har ökat avsevärt sedan samrådet.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Hållbara transporter

Gällande satsningar på hållbara transporter och i synnerhet gång- och cykeltrafik är kommunens bedömning att det är av stor vikt att satsningar på dessa prioriteras. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner. Kommunen instämmer i behovet av säkra skolvägar och det är ett arbete som drivs fortlöpande inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Ändringar efter samråd

Gällande ändringar av plankartan efter samråd har ambitionen varit att förenkla och förtydliga planförslaget för att öka läsbarhet och underlätta bedömningar och tolkningar vid myndighetsutövning. Gällande bestämmelsen e4 har denna tagits bort.

Service

Gällande service har det i planhandlingarna uttryckts att det vid Strandtorget finns inslag av service och att detta är en faktor som motiverar exempelvis ett lägre parkeringstal. Kommunen bedömer att utbudet av service vid Strandtorget är av god kvalitet som komplement till större utbud av service i andra delar av Tyresö.

Bilpool

Gällande termen "bilpool", som angavs som del av svar kring parkeringsfrågan i samrådsredogörelsen samt i detta utlåtande, avser kommunen de vanligt förekommande lösningarna där en begränsad mängd bilar i en konstellation kopplat till fastigheten kan hyras av de boende. Termen nämns inte i de övriga planhandlingarna och behöver inte definieras juridiskt i planhandlingarna då frågan enligt kommunens bedömning varken ska eller bör regleras där. Frågor kring parkering diskuteras i detalj i avtalsprocessen och bearbetas sedan i detaljprojektering och bygglösningsprövning, dessa fastställs inte i planregleringen. Parkeringsbehov för kvartersmarkens markanvändning ska dock alltid lösas på denna kvartersmark.

Justeringar av handlingar

Gällande granskningshandlingarna så är det naturligt att dessa ändras löpande vartefter olika justeringar diskuteras. En plankarta är inte en juridiskt bindande handling förrän den vunnit laga

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

kraft, tills dess utgör det en handling som kan påverkas och justeras tills politiskt beslut fattas. I vissa fall är det aktuellt att genomföra administrativa justeringar under planprocessen, för att exempelvis rätta till fel eller göra förtydliganden för ökad läsbarhet. Bedömningen är att revideringar under granskningen är en naturlig del i planarbetet.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Ledningshavare

Yttrande 310, Vattenfall

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Vattenfall AB menar att de ska kontaktas av byggherrar i god tid, att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet då närmsta anslutningspunkt finns 200 m norr om området.

Svar: Noterat, information införs i handlingarna

Enskilda inom och/eller i anslutning till planområdet

Yttrande 202, Tyresö 1:469

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Tyresövägen inte är trivsamt längre, trafiksituationerna med de långa köerna är inte hälsosamma för miljön eller människor
- Kommunen byggs sönder
- Olämpligt möte med höga hus intill befintliga
- Det finns besvikelse över utvecklingen
- Krav saknas på att ny bebyggelse ska anpassas
- Man bör bygga mindre och lägre

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 276, Fruktträdet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Man inte har något emot att det byggs i området men att femvåningshus mitt emot Strandtorget är opassande både i stil och vad kommunen klarar av (max tre våningar i passande stil)
- Höghus intill befintlig småskalig bebyggelse passar inte
- Tyresö Strand redan är överbelastat sett till köer, fulla bussar som kan ta dubbelt så lång tid, fulla infartsparkeringar och långa köer till skolor

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 300, Fruktrådet 28

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Det kan ifrågasättas hur noga skuggstudien och solförhållanden är kalkylerad och om det arbetet gjorts utifrån befintlig vegetation
- Det kan ifrågasättas om procentuella uträkningar gjorts med mängd byggnation sett till områdets storlek
- Denne inte motsäger sig bebyggelse på angiven plats
- En viss garanti måste ges angående arkitektur samt solförhållanden mot att inte i byggprocessen bestämmer sig för att öka byggnationen
- Sprängning kan vara nödvändigt, att det kan leda till sättskador på omgivande bebyggelse och att det kan ifrågasättas vem som ersätter eventuella skador
- Trafiksituationen inklusive kollektivtrafik på och längs Tyresövägen måste åtgärdas innan någon mer utbyggnad planeras
- Under byggskedet kommer området påverkas negativt och ifrågasätter hur kommunen garanterar att stor påtaglig skada undviks
- Det kan ifrågasättas om arbete kommer utföras på kvällar samt helger och om byggplatsen kommer att avskärmas

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Sol- och skuggstudier

Arbetet med sol- och skuggpåverkan har gjorts utifrån föreslagen byggnation. Den befintliga vegetationen studeras i regel inte på samma sätt som byggnation då denna inte regleras i plan och därför inte utgör en likvärdig fysisk påverkan över tid.

Procentuell byggnation

Exploateringsgraden har bedömts löpande under projektet. Planförslagets byggrätter omfattar totalt 7920 kvm BYA vilket motsvarar knappt 40 % av kvartersmarken i planområdet. Bedömningen är att denna andel sett till volymer, avstånd och läge är lämplig exploatering i området - främst mot bakgrund av projektets roll som utökning av stadsdelscentrum i norr.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 304, Fruktrådet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Politikerna inte fäst någon större vikt vid inkomna synpunkter trots löften om att kunna påverka
- Dagens trafiksituation innebär mycket trafik, långa köer, fulla infartsparkeringar och ståplats på bussar.
- Utbyggnaden av Tyresövägen måste vara klar innan bygget på Apelvägen startar
- En vårdcentral behövs men lyfter oro för att parkering ska bli ett problem och att frågan måste lösas innan byggnation
- Den förra översiktsplanen pekar ut "främst" vårdcentral mm, att bostäder i området innebär högre hus i ett område med småskalig bebyggelse, att äldreboendet blir som en vägg mot befintliga hus vilket skapar skuggor, insyn och värdeminskning. Exploateringsgrad och våningsantal föreslås sänkas med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

hänsyn till slottet och kringliggande bebyggelse. Kommunstyrelsens ordförande sågs ha lovat detta.

- Äldreboendet föreslås flyttas ut mot Prästgårdsvägen (eller söder om Apelvägen) för att minska störningarna
- Det pågående bygget vid Strandallén/Videvägen är ett dåligt referensexempel som man bör undvika
- Nybyggnation bör anpassas och följa Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden vilket annars körs över med specifika Kvalitetsprogram för respektive byggnadsprojekt. Föreslagen bebyggelse saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott och intilliggande villabebyggelse vilket skapar olämpliga kontraster
- Högre hus och känsla av miljonprogram minskar värden för livskvalitet. Kommunen måste sansa sig, lyssna på medborgarna som värnar om befintliga värden i bebyggelsen och föra en dialog
- En värdeminskning sker för grannhusen. Kompensation och eventuell påverkan från sprängarbete för underjordiska garage lyfts
- Det är odemokratiskt att sälja lägenheter innan planen är beslutad, kommunen bör göra om och göra rätt

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

Yttrande 329, Fruktträdet 15

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet ska tas om och att en ny samrådsredogörelse presenteras
- Vederbörande ska bli sakägare
- Sökande för bygget ska stå för framtida eventuella rättegångskostnader
- Nuvarande förslag gör att dennes fastighet hamnar i skugga
- Vattenavrinning från kommande byggen påverkar dennes fastighet då underliggande berg gör begränsar möjlighet till dränering
- Buller från arbetsplatsen kan orsaka störningar
- Buller från exempelvis Tyresövägen kan störa mer beroende på placering av nya byggnader
- Ljud från nya öppna utomhusytor kommer orsaka störningar
- Sprängning kan orsaka rörelser i husgrund
- Trafikläget längs med Tyresövägen morgon/kväll är oroande, att vägnätet bör byggas ut och kommunikation med bussar bör förbättras
- Skapande av parkeringsmöjligheter för allmänheten i närområdet är oroande och att det redan finns väldigt lite möjlighet att parkera sin bil som besökare
- Kommande bygge måste harmonisera i storlek och utseende med övriga fastigheter i närområdet. Nuvarande plan riskerar att förfula hela området.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 333, Fruktträdet 27

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Kommun inte bör bygga så stort och högt i anslutning till låg befintlig bebyggelse
- Denne förkastar nuvarande förslag och framför återigen vissa frågor och synpunkter vilka kommunen delvis eller helt avstått från att besvara
- Planer och volymer är svåra att förstå och fotomontage hade varit lämpligt, i synnerhet de högre delarna av förslaget
- Höjning av vårdboendet minskar effekten av att det flyttats västerut och att vissa byggrätter ökats, i vissa fall med 20 %
- Handlingarna innehåller många och grava faktafel, är slarvigt utformade och inte ger någon möjlighet att bilda sig en god uppfattning om projektet. De är även ”förskönande” då vissa frågor utelämnats
- Samrådshandlingarna levererades för sent inpå samrådstidens upphörande
- Sol och skuggstudie saknas för stora delar av året samt helt för Strandtorget
- Man i handlingarna inte nämnt Plommongränd
- Man enligt Geoteknik PM inte ska schakta bergmassor mer än 0,5 meter och undrar hur det underjordiska garaget ska byggas
- Tilltänkt bebyggelse beskrivs som 3-7 våningar i ett av Wallenstams dokument vilket inte framgår av planhandlingarna
- Ny översiktsplan beslutades efter att tiden för synpunkter gått ut vilket innebär att den äldre översiktsplanen fortfarande gällde.
- Förklaring för bestämmelsen e₄ saknas
- Avtal om plan och exploatering inte redovisas i handlingarna vilket omöjliggör insyn och åsikt
- Konsekvenserna för detaljplanen inte är ordentligt beskrivna vilket omöjliggör synpunkter
- Fel e-postadress uppgivits i handlingarna
- Hänsyn inte har tagits till dennes fastighet vid planläggningen av stor och omfattande bebyggelse vilket skapar störande insyn. Projektet anses passa mycket illa in i den småskaliga bebyggelsen. Detta strider mot PBL och anknytning saknas till befintlig bebyggelse och kulturhistorisk miljö. Beskrivningen att området ska vara småskaligt är felaktig
- Informationen om att området sedan länge planerats inte stämmer med det som kommunen uppgivit i kontakt 2016; att inga konkreta planer ska ha funnits
- Trafikflödet och parkeringsbehovet kommer att öka vid dennes tomtgräns, även tung trafik. En bullerkonsekvensbeskrivning efterfrågas
- Vårdboendet kommer att överskugga dennes fastighet som kommer att förlora många soltimmar och få kraftigt försämrade sol- och skuggförhållanden. Felaktigheter i beskrivning av tomt poängteras och fler datum efterfrågas. Frågor kring skuggning av Strandtorget lyfts, samt antalet ljusstimmar per år
- Vårdboendet är för mastigt och högt. Skuggning och insyn skapas av den murliknande byggnaden vilken saknar en övergång till kringliggande bebyggelse
- Dennes livskvalitet försämras då vistelse på tomten omöjliggörs
- Kommunen bör lösa in dennes fastighet utifrån försämrade livskvalitet och ekonomisk skada om inte förbättringar sker
- Kommunen inte tar till vara den fantastiska naturen med närhet till slott, gård och naturreservat. Betonghöghus lyfts som ett dåligt sätt att visa upp Tyresö,

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

att ursprunglig kvalitetsplan borde följas, beslut om att planen upphör ifrågasätts samt att kommunen bör kommunicera sådana beslut till boende eller investerare

- Det kan ifrågasättas var ska alla bilar parkera och hur stor trafikmängden blir i området. Då många barn rör sig i området trots hastighetsgränser är risken för en olycka stor. Större fordon sägs vara tvungna att köra på trottoarerna vid möte och ordentliga farthinder föreslås
- En ”korridorskänsla” kommer skapas längs Apelvägen med två så stora byggnader nära varandra vilka inte alls sägs smälta in med befintlig bebyggelse
- Det är bra att många små lägenheter byggs men att kommunikationerna är för dåliga för att locka studenter och ifrågasätter om hyrorna kommer bli rimliga. Det lyfts att människor inte flyttar till Tyresö för att bo i eller granne med snabbproducerade höghus i betong
- Trafiksituationen på Tyresövägen måste lösas, restiden med buss är för lång, Tyresövägen utgör den längsta kötiden och länstrafiken diskuterar sänkning av turtätheten
- Kommunen bör besluta om detaljplanen innan lägenheterna som ska byggas säljs. Annars sägs ett enormt tryck skapas på beslutsfattarna som inte kan säga nej. Fundering lyfts om ett beslutet redan fattats bakom de boendes rygg? Det ifrågasätts hur kommunen kan gratulera byggherrarna till lyckade försäljningar och ge löften om byggstart
- Kommunen betedde sig arrogant på samrådsmöte 27/4 på Tyresö bygdegård. Det upplevdes inte som en dialog, blandningen av konsulter och kommunanställda var förvirrande och de flesta frågor förblev obesvarade. Synpunkterna sades inte vara av intresse för kommunen och inhyrda konsulter uppträdde helt oacceptabelt och närmast hånfullt. Krav på kvalifikationer efterfrågas i inhyrande konsulter för skattepengar
- Det är bra att kommunen haft möten med sakägare på plats men att alla sakägare skulle ha bjudits in
- Hela projektet är så dåligt att det borde göras om från början. Kommunens inhyrande av konsulter som bytts ut har gjort att kontinuitet och ansvarstagande saknas. Många felaktigheter sägs finnas i processen och handlingarna. Kritik riktas mot att samrådsredogörelsen sammanställdes av samma konsulter som kritiserats, att man förskönat och bortsett från många synpunkter från medborgarna vilket gör att de inkomna synpunkterna inte speglas. Detta sägs vara förkastligt demokratiskt sett, eventuellt inte lagligt att presentera en så felaktig redogörelse
- Vårdboendet bör flyttas västerut för att minska sol- och skuggeffekter, en mer naturlig övergång från Plommongränd
- Man bör bygga mindre hus och luftigare, maximalt två plan mot Plommongränd, eventuellt mer mot Prästgårdsvägen. Det nya området föreslås smälta in med kvarteret Frukträdets
- Kommunen ska följa det man skrivit kring att ”ny bebyggelse av tätare karaktär anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse”
- Vårdboendet inte passar in i landskapet, är för högt och föreslås smalnans avför att inte fylla hela tomtens
- Området bör disponeras om och park anläggas så att husen på Plommongränd kan behålla sitt ljusinsläpp. Att schakta bort berg för att minska nockhöjden på bebyggelsen anges som möjlig lösning
- Kommunen inte bör tillåta det att bli fullt med parkerade bilar i området, att man bör tänka på barnens miljö när de skall till skolor samt att breda gångbanor bör byggas och parkering förbjudas på Apel- respektive Prästgårdsvägen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- En minskning i volym ger ett mindre antal lägenheter vilket innebär att Tyresövägen inte belastas lika mycket som i nuvarande förslag

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Fotomontage

Underlaget som presenteras i planhandlingarna och kvalitetsprogrammen bedöms visa planförslaget på ett tillfredställande sätt

Översiktsplanen

En ny översiktsplan antagits parallellt med planprocessen vilket innebär att det strategiska stödet för projektet har förtydligats. Bedömningen är att projektet även var förenligt med föregående översiktsplan

Information

Vid kontakten med kommunen kring projekt som befinner sig i oklara, översiktligt diskuterade eller tidiga skeden kan det i vissa fall vara svårt att ge några besked. I detta fall är det otyckligt att kommunen inte tidigare lyckats förmedla typen av projekt till allmänheten och de boende

Inlösen

Misstänke mot planerade projekt och misstankar kring minskning av upplevda värden och livskvaliteter utgör inte underlag för inlösen av privat egendom.

Korridor skänsla

Bedömningen är att det inte kommer att skapas någon olämplig rumslighet eftersom avståndet mellan huskropparna norr och söder om Apelvägen är tillräckligt stort i förhållande till höjderna. Dessutom kommer vissa större värdefulla träd bevaras vilket ytterligare minskar denna risk.

Samrådsmötet

Det är beklagligt när kommunen och inhyrda konsulter gör ett sämre intryck och det kan här finnas saker för kommunen att lära och förbättra. Bedömningen är dock att mötet tjänade en viktig funktion som informerande, arena för diskussion och komplement till besvarande av inkomna synpunkter under samråd och granskning

Möte med sakägare

I samband med inbjudan till samrådsmöte informerades om möjligheten till särskilda möten om intresse fanns. Ett par sådana möten har hållits specifikt med de sakägare som bett om sådana möten.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns. Vissa efterfrågade justeringar av planhandlingarna har genomförts och några av synpunkterna bedöms ha bemötts i samrådsskedet.

Yttrande 344, Frukträdets samfällighetsförening

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Frukträdets samfällighetsförening menar att den föreslagna bebyggelsen bör justeras:

- En minskning i volym (i norr och söder) utifrån kontrast, ljusinsläpp, integritet. Förslagsvis fyra våningar i norr och sedan lägre söderut
- Ett anläggande längre västerut
- En godtagbar övergång, med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse
- Anpassning till kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden
- Förslag att anlägga äldreboende i söder och bygga mindre mot gränserna i norr

Frågan ställs kring varför kommunen frångått översiktsplanen där det anges ”främst äldreboende”. Föreningen ställer sig undrande till hur parkeringssituationen för besökare kommer att fungera. En mer hållbar trafiklösning förordas beträffande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tyresövägen. Affärsmetoden att saluföra bostäder innan detaljplanen trätt i laga kraft ifrågasätts samt legaliteten i processen.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Översiktsplanen

Gällande översiktsplanens intentioner har mer information införts i planhandlingarna. Översiktsplanen Tyresö 2035 antogs av kommunfullmäktige 2017-05-18 och pekar ut området som "tät bebyggelse" och "förändrad markanvändning". Dessutom anges bl.a. att "innehåll vid Strandtorget utvecklas och ger plats för mer boende, service, vårdcentral". Bedömningen är att översiktsplanen genom detta ger stöd åt planförslaget som därmed bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner.

Legaliteten i processen

Gällande legaliteten i processen har inte marknadsföringen påverkat myndighetsutövningen i planärendet; det är en separat extern process och bedömningen av markens lämplighet för föreslagna markanvändningar är ett internt kommunalt ansvar.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 370, Fruktträdet 16

Notering: *Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.*

Synpunktslämnaren menar att:

- Trafiksituationen är känslig och måste tas på allvar. Problem finns och byggnation måste föregås av trafiklösningar.
- Full insyn skapas på dennes baksida
- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen "ytterligare minskade våningstal"
- Det är besynnerligt att höjder och arealer ökas utan att det nämns i redogörelsen
- Det är bra att området bebyggs men att exploateringsgraden är för hög. 4-våningshus närmast Tyresövägen i stil med de högre husen vid Strandtorget föreslås acceptabelt. Föreslagen bebyggelse längre söderut föreslås sänkas likt kommunen sägs ha beskrivit muntligen. 5-våningshus lyfts som oacceptabelt, likaså 4-våningshus i det Södra planområdet. Vårdboendet föreslås flyttas söderut eller västerut
- Kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden ha körts över och föreslagna material med modernistisk arkitektur saknar anknytning till Strandtorget, Tyresö Slott eller intilliggande bebyggelse. Det tidigare kvalitetsprogrammet föreslås behållas
- Trafiksituationen behöver utvecklas då köproblematik finns i området. Åtgärder för bättre framkomlighet på Tyresövägen lyfts som positivt och ett tredje körfält på Tyresövägen föreslås genomföras innan byggprojektet
- Gång- och cykelväg längs Prästgårdsvägen behöver göras planfri från korsande biltrafik utifrån barns närvaro och olycksrisk
- Föreslagna parkeringsplatser och p-tal riskerar att medföra att många bilar kommer att parkeras på sidogator
- Kommunen bör ställa krav på utbyggd kollektivtrafik
- De boende inte känt att de kan påverka eller komma till tals, att byggherrarna helt dikterar villkoren och handlingar helt och hållet är ett verk av inhyrda externa konsulter

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

GC-väg

Längs Prästgårdsvägen finns en gång- och cykelväg vilken kommer att utvecklas så att infarter kan kombineras på ett bra sätt.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 376, Fruktträdet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Samrådet bör göras om och en ny Samrådsredogörelse presenteras. Inlämnade yttrandena sägs ha förvrängts eller förkortats och redogörelsen sägs innehålla faktafel. Kritik mot formuleringen ”ytterligare minskade våningstal”
- Det är försåtligt och bedrägligt att höjder och areor ökas utan att det nämns i handlingarna
- Många av dennes synpunkter i samrådet inte bemöttes eller besvarades och bifogar yttrande på nytt

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de lyfta frågorna finns. Yttrande som besvarats i samrådet har bifogats och bedömningen är att detta har bemötts i samrådsredogörelsen samt med svar i detta utlåtande.

Yttrande 377, Fruktträdet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Ärlighet och transparens saknats i arbetet, yttranden förvrängts, kritik tystats ner och omfattande förändringar genomförts i tysthet
- Samarbetsmöjligheter med kommunen, tänkta byggherrar politiker har sökts utan framgång. De boende sägs ha nonchalerats
- Total okunskap och oförståelse visats för Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden och att härskartekniker förekommit
- En majoritet boende i området har invändningar mot för hög exploateringsgrad, för många lägenheter, för höga hus, för dålig anpassning till den befintliga bebyggelsen samt oro att gestaltning och utformning inte överensstämmer med Kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden
- Samrådsredogörelsen har korrigerats under granskningsperiodens gång och innehåller flera fel, förenklingar och bör göras om
- Formuleringen ”Ytterligare minskade våningstal” är flagrant och provocerande
- Det kan ifrågasättas vem som har gjort samrådsredogörelsen, ansvarar för den och om tjänsteman inom kommunen vågar stå med på planhandlingarna
- En namngiven person står som ansvarig planarkitekt på handlingarna men att denne är konsult från Sweco och är hemmahörande i annan del av landet
- Det i planbeskrivningen listas ”Medverkande tjänstemän” vilka samtliga är externa konsulter. Det ifrågasätts om detta är formellt riktigt, vem som samordnar de externa konsulternas insatser, vem som från kommunens sida kvalitetssäkrar såväl de externa konsulternas insatser som planhandlingarna, och vem inom kommunen man som boende i kommunen kan vända sig med

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- frågor eller klagomål. Det sägs vara angeläget att det finns ett tydligt anvisat och utpekade ansvar och att konsulter inte verkar ha besökt området
- Det är besynnerligt, bedrägligt och mycket märkligt att höjder höjts och areor ökats. Exempel lyfts på flera fall i planen där maximala nockhöjder och byggnadsareor ökats. Vårdboendet sägs vara mycket störande och kontroversiellt, samt medföra kraftig skuggbildning, insyn och förstörd utsikt
 - Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
 - Många ändringar saknas under samrådsredogörelsens rubrik ”Ändringar i planen efter samrådet”. Det ifrågasätts huruvida ökningarna har förbisetts eftersom de utgör kärnan i mångas kritik samt om beslutsfattare åtminstone presenterats informationen
 - En namngiven politiker deklarerat att han betraktar ett samrådsförslag som en ”maxversion” men att denna ökat på bredd och höjd
 - Det finns åtskilliga fel och avvikelser mellan plankarta och planbeskrivning vilket signalerar att flera olika externa konsulter är inblandade i processen, avlöser varandra utan ordentlig överlämning och att det saknas någon på kommunen som tar ett samlat ansvar och kvalitetssäkrar dokumenten
 - Kvalitetsprogram för Tyresö strand – Trädgårdsstaden har förbisetts utan förklaring till varför det inte kan fortsätta gälla. Byggherrarna sägs få större svängrum att själva utforma byggnader, gestaltning, materialval samt fjärma sig alltmer från den inspiration som förskrivs
 - Takhöjder skapas som är mer än 10 meter högre än taken på de högsta byggnaderna vid det närliggande Strandtorget
 - Det finns frågetecken kring företaget Boaktivt, att de fått uppmuntrande och positiva tillrop från kommunens tjänstemän och att det i kommunikation med kommunen framkommit information som dock inte besvarar alla frågetecken
 - Boaktivt informerat om byggstart 2018, erläggande av köpeskilling och slutligt bindande avtal
 - Det kan ifrågasättas hur kommunen kvalitetssäkrar allt från ritning och plan till slutligt färdigställande när Boaktivt inte byggt något ännu och efterfrågar avtal eller avsiktsförklaringar
 - Den långsiktigt hållbara livsmiljön naggas i kanten när byggnadsprojekt trycks in längs Tyresövägen och att pågående byggnation åsidosatt PBL
 - Kommunen kör över befintliga grannar/fastighetsägare med föreslagen bebyggelse. Befintliga hus sägs på ett hänsynslöst sätt få komma att få stirra in i en närliggande husfasad 7 meter högre än det egna huset, en ”mur” som gör att all kvällssol försvinner, beskuggar tomter redan tidigt på eftermiddagen, insynen blir överväldigande och utsikten helt förstörd
 - En 4:e våning inte nämns i det utökade planbeskedet för det södra området
 - Kommunen frångått vad man framfört om att bebyggelsen ska knyta an till det befintliga samt att gränser tänjs, ord och uttalanden förvrängs, åsikter förvanskas, förminskas eller försvinner.
 - Invånarna har körts över, att bygghöjderna och exploateringsgraden ska sänkas och mer hänsyn visas till befintliga byggnader och boende
 - Det finns en uppgivenhet hos många medborgare kring demokrati, medborgarengagemang och rättssäkerhet. Boende upplever att det inte lönar sig att inkomma med yttranden, att politiker och tjänstemän ändå gör som de vill, att allt redan är uppgjort med byggherrarna, att försäljningen redan är igång. Det varnas för konsekvenserna av att kväsa medborgarengagemanget

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Politiska uttalanden

Enskilda politiker kan vid olika tillfällen ge uttryck för synpunkter och resonemang om planeringen men det innebär inte att löften och avsikter genomförs. Planprocessen bedrivs med utredning, förankring och beslut i politiska instanser. I detta ärende har vissa uttalanden gjorts vilka kan sägas ge varierande bilder av planerad byggnation. Därför hänvisas till planförslag och kommunala handlingar i första hand för en rättvis bild av planprojektet.

Överlämning

I planprojektet har främst ett flertal anställda på konsultföretaget Sweco deltagit. Det är kommunens bedömning att detta inte har påverkat kvaliteten på själva planhandlingarna negativt.

Företaget Bo Aktiv AB

Kommunens bedömning är att företaget är legitimt och ser ingen anledning till att misstro företagets förmåga eller avsikter. Företaget behandlas på samma sätt som alla sökande. Projektet regleras i noggrant utformade marköverlåtelseavtal vilka reglerar projektets resultat.

Planbesked

Planbeskedet utgör inget dokument som reglerar eller begränsar ett planförslag, det utgör främst en indikation på vad som avses prövas i detaljplan. Det är själva detaljplanebehandlingen som utgör lämplighetsprövningen

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga byfsta frågorna finns.

Yttrande 378, Fruktträdet 29

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Denne varit positiv till att planområdet ska bebyggas
- Avståndet är fortfarande litet mellan bostäder och vårdboendet, att gestaltning och volymer står i skarp kontrast till den befintliga bebyggelsen
- Det föreslagna kvalitetsprogrammet visar på en tydlig och hög baksida mot småhustomterna, vilket bidrar till stor insyn och integritetskränkning, betydande brist på ljusinsläpp under större delen av året och även betydande bortfall av utblickar
- Det finns en brist på hänsyn till den enskildes intressen och livskvalité samt att det inte har skett en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, i synnerhet boende på Plommongränd. Vårdboendet föreslås flyttas längre västerut.
- De eventuella bevarandevärda ekar som finns i området kommer dö i och med all övrig inverkan på planområdet. En stor bevarandevärd björk mitt i planområdet nämns.
- Ett vårdboende klassas som en offentlig verksamhet som inte ska placeras dikt an småhusbebyggelse. Marklov för fällning av vissa bevarandevärda ekar samt schaktningsarbeten nämns.
- Det som händer i Tyresö är skrämmande och att bygget vid Grindstolpen är enormt avskräckande.
- Förslagets utformning med tydliga baksidor och barriärer mot öster motverkar en sammanhållen och tillgänglig stadsmiljö. Den nya bebyggelsen sägs sakna kopplingar och hänsyn till den närliggande äldre bebyggelsen. Den nya bebyggelsen sägs erhalla den övervägande delen av områdets positiva kvalitéer såsom sol och utblickar på den äldre bebyggelsens bekostnad. Därtill sägs in- och utlastning samt sophantering avseende äldreboendet från Apelvägen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.
- P-normen är för låg och antalet p-platser är för få vilket kan medföra trafik och kantstensparkering på Apelvägen samt kring den äldre bebyggelsen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detta sägs i sin tur bidra till en otrygg boendemiljö och minskad livskvalité. Trafikunderlagen i granskningsärendet sägs vara föråldrade.

- Kommun bygger fler bostäder än prognostiserat vilket kan leda till en överproduktion av bostäder i framtiden
- Kommunen bör ta sin kvalitetssäkrande roll och bygga i samklang med Strandtorget i såväl exploateringsgrad som gestaltning, bättre balansera intressen, flytta vårdboendet västerut, lägga mer småskaliga och uppbrutna byggnadsvolymer på behörigt avstånd till befintlig bebyggelse i öster, utreda parkeringsfrågan vidare, undvika barriärer och onödiga inskränkningar i befintliga boendemiljöer, se över infrastrukturen innan det byggs mer och inte bygga för mycket
- Dennes yrkan om planskade kvarstår
- Husen beskrivna i kvalitetsprogrammen inte samspelar med strandtorget
- Bilar utmed befintliga vägar kommer vara en säkerhetsrisk och leda till en sämre miljö för befintlig bebyggelse
- Område som kommunen anvisat Boaktivt är för litet
- Att man inte kan känna samklang mellan planområdet och Strandtorget
- Planförslaget inte är tillräckligt anpassat till den kulturhistoriska miljön, strandtorget eller omkringliggande bebyggelse
- Planförslaget är en stor inskränkning på den intill liggande bebyggelsen och kulturhistoriska miljön vilket kan påverka människors hälsa negativt. Det sägs ha visats i tidigare ljus- och miljöstudier. Den nu planerade centrumbebyggelsen sägs vara något som de boende valde bort när de bosatte oss i Tyresö strand. Den ökade tillströmningen av trafik sägs påverka barns säkerhet vilka tidigare har kunnat röra sig relativt riskfritt i området
- Om man skapar ett allmänt tillgängligt gångstråk i öster så blir det ingen avskärmning för fastigheterna längs Plommongränd, samt att det bidrar till minskad integritet för fastigheterna
- Bild med sektion över södra planområdet är felvänd och därigenom vilseledande
- Bebyggelsen i området är 1,5 och inte 2 våningar
- Det kan ifrågasättas hur kommunen i samrådsredogörelsen kan skriva att de inte kommer tillmötesgå eller tillgodose synpunkter om minskade våningstal vilket både anses vara av allmänt och enskilt intresse
- Bild med vårdboendet är felvänd och därigenom vilseledande
- Sektioner inte visar någon relation till bebyggelsen på Plommongränd och att vårdboendet skapar integritetskränkning
- Färgtonerna för vårdboendet i kvalitetsprogrammet är för mörka
- Dennes fastighet inte skuggas av vegetation likt uppgivet i planhandlingarna. Skuggstudiernas tillförlitlighet ifrågasätts samt att mörker ökar och ljusinsläpp minskar, något som menas ha en påvisad hälsoeffekt och stor påverkan på livskvalité
- Apelvägen används av fler områden än angivet i planhandlingarna
- Trafiksiffror från år 2015-2016 inte kan kallas aktuella och att befintlig infrastruktur i området kvalitetssäkras så att mötande trafik kan ske på säkert sätt alla årstider samt att fri sikt bör skapas
- Information om infartsparkeringar inte är relevant för parkeringsfrågan i detta projekt, att de två parkeringarna i regel är fullbelagda samt att kommunen behöver ta ansvar för parkeringsfrågan
- Antalet besöksparkeringar i söder är för lågt vilket kommer drabba den kringliggande bebyggelsen
- Parkeringen vid befintlig livsmedelsaffär i norr är underdimensionerad som kan ge upphov till säkerhetsrisker

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Återvinningsstation i norr är underdimensionerad och behöver åtgärdas eller flyttas för att inte utgöra en riskzon för ohälsa i form av råttor och andra skadedjur. Skötseln utpekas som bristfällig
- Trafikprognoser som anges för området inte kan stämma, bör justeras och kompletteras med ägande av bil, förekomst av firmabilar och skjutsningar av barn i båda riktningar
- Planförslaget riskerar ge ökade störningar och minskad trygghet då den naturliga mötesplatsen för ungdomar tas bort samt att det kommer bidra till att fler kommer röra sig planlöst i området vilket ofta leder till stök och otrygghet för andra. En mötesplats för denna målgrupp föreslås
- Det är svårt att avgöra om taklutningen är reglerad åt rätt håll i planbeskrivningen
- Det kan ifrågasättas varför kommunen säljer mark för att underlätta uppförandet av vårdboendet
- Inga angivna tjänstemän är anställda på Tyresö kommun, att många jobbar på distans vilket kan leda till att de inte är fullt insatta i hur omkringliggande bebyggelse ser ut.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Ekar

Bedömningen är att större bevarandevärda ekar kommer att kunna klara sig i de områden där de skyddats med bestämmelser

Marklov

Bedömningen är att föreslagna bestämmelser är lämpliga för området

Bostadsprognos

Bedömningen är att planeringsarbete för bostadsproduktion bedrivs på ett lämpligt sett till kommunens mål och pågående byggnadsprojekt. Detta finns uttryckt på många sätt i kommunens budget, mål och visioner.

Felaktigheter i underlag

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med synpunkterna på felaktiga angivelser för väderstreck i bilder samt antal våningar

Planskada

Kommunens bedömning är att fastigheten kan fortsätta att nyttjas likt befintligt. De förändringar som planförslaget möjliggör bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet eller planskada sett till föreslagna markanvändning, bebyggelsens utformning och justerat avstånd. Det ekonomiska värdet av området skulle sannolikt öka som konsekvens av ny bebyggelse genom främst fler invånare i området, upprustning av infrastruktur, förbättrad service samt förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.

Barn och trafik

Bedömningen är att planen reglerar allmän platsmark där lösningar kan skapas för trygga skolvägar mm. Detta görs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur

Gångstråk

Ett tio meter brett grönområde har skapats som en lämplig övergång mellan befintlig bebyggelse och nya byggnader. Ett anläggande av ett gångstråk av enklare slag inom dessa tio meter bedöms inte påverka förhållandet mellan byggnader eller skapa problem med insyn i området. Stråket kommer i första hand fungera som kontakten för bebyggelse i söder och kollektivtrafiken vid Tyresövägen, för kontakt till Strandtorget i norr som målpunkt bedöms Prästgårdsvägen utgöra en lämpligare färdväg vilket innebär att gångstråket är att betrakta som ett sekundärt kompletterande färdvägsalternativ

Sol och skuggor

Bedömningen är att framtaget material visar sol- och skuggförutsättningar på ett tillräckligt tillfredställande sätt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

AVS

Kommunen är medveten om att befintliga återvinningsstationer är väl använda och ambitionen är att öka kapaciteten i dessa anläggningar samt att även i framtiden utreda förutsättningarna för nya. Det är FTI som ansvarar för drift och skötsel av dessa. Gällande avfallet inom planområdet så hanteras detta avfall i föreslagna lösningar

Trafikprognos

Kommunens bedömning är att vedertagna standardmetoder för att hantera trafikflöden och beräkna prognoser utifrån dessa med trafikverkets alstringsverktyg är tillämpbara och har utförts enligt praxis

Mötesplats ungdomar

Frågan utreds parallellt med planarbetet och kommunens bedömning är att det finns alternativa anledningar

Taklutning

Bestämmelsen om taklutning regleras olika för två olika bestämmelseområden varpå den angavs i sammanfattningen som ett intervall. Dock har detta justerats för tydlighetens skull.

Process

Kommunen bedömer att processen för planeringen av vårdboendet har bedrivits på ett lämpligt sätt

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 380, Fruktträdet 27

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Det är tacksamt att placeringen av vårdboendet justerats
- Planprocessen är bristfällig, att planhandlingarna har varit felaktiga och gravt missvisande, slarviga och svårtydda. Det anses demokratiskt illa att planhandlingarna varken går att tyda eller fullt ut förstå
- Det finns rena felaktigheter i planhandlingarna
- Sol- och skuggstudie endast är gjord för vissa årstider och klockslag
- Det är förvirrande att vårdboendets nockhöjd skiljer sig från sektion i planbeskrivningen och plankartan
- En namngiven konsult anges på ett vis som felaktigt indikerar denne som anställd på Stadsbyggnadsförvaltningen
- Kommunen inte kan hänvisa till en översiktsplan som vid tiden för genomförandet av samrådet inte hade vunnit ”laga kraft” samt att vårdboendet utgör en mindre del av området än vad som indikeras i den äldre översiktsplanen
- Det kan ifrågasättas vilken fastighet som avses i text om markägförhållanden
- Formuleringen kring att anpassa ny bebyggelsen till det befintliga bör strykas då kommunen inte verkar ha för avsikt att göra detta
- Femvåningshusen 20 m från naturreservatet kommer att påverka det negativt
- Den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Pärön- och Äppelgränd är en och en halv våning
- Fotomontage för de högre delarna på det södra respektive det norra området saknas, att fotomontaget för vårdboendet beskrivs från fel väderstreck samt montage över hur den tilltänkta bebyggelsen kommer att se ut i förhållande till den befintliga bebyggelsen på Plommon-, Äppel- samt Päröngränd. Detta anses inte vara förenligt med PBL
- Denne vill återigen veta hur, var och när trafikmätningar utförts då kommunen inte kan eller verkar vilja svara på detta. Det lyfts att Apelvägen tjänar fler gator än vad som beskrivs i planbeskrivningen
- En förklaring saknas på bestämmelsen e4

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Det beskrivs att maximalt 0,5 - 1,2 meter berg ska schaktas bort och att det kan ifrågasättas hur två underjordiska garage ska byggas. Det lyfts att våningshöjder skiljer sig mellan planbeskrivningen och PM för geoteknik
- Planbeskrivningen anger varierande information om plan- respektive markanvisningsavtal samt att tillräcklig insyn och information krävs
- Detaljplanens konsekvenser inte är korrekt och utförligt beskrivna och därmed inte uppfyller PBL 4 kap 31§ samt 4 kap. 33§
- Det i planuppdraget framgår att det ska uppföras en byggnad i två till tre våningar och det ifrågasätts när en fjärde våning tillkom. Det lyfts att arean i den huskroppen fördubblas vilket borde redovisas i handlingarna
- Samrådsredogörelsen inte speglar de synpunkter och frågeställningar som allmänheten delgett kommunen, att kommunen avstått från att besvara frågeställningar och skönmålat synpunkter samt att samma inhyrda konsulter som gjort handlingarna inte borde sammanställa synpunkterna
- Formuleringen om ”ytterligare minska på våningsantalet” är svår att tolka
- Handlingarna håller en så låg kvalitet, felaktigheter och sakfel och skönmålningar av medborgarnas synpunkter så att hela processen bör göras om
- En miljö- och konsekvensbeskrivning ska utföras utifrån utsläpp, trafik, trängsel, översvämningrisk, trafiksäkerhet, bristen på lokala P-platser, stora ingrepp i lokala miljö- och kulturvärden, påverkan lokala klimat samt ljusförhållanden, buller (konsekvens på fastighetsnivå efterfrågas), sol- och skuggförhållanden samt behovet av skola- och förskoleplatser
- Kommunen offrar och förstör utan hänsyn till boende på ett sätt som inte stämmer med PBL
- Avståndet till vårdboendet är för litet och byggnaden för stor vilket sägs orsaka insyn, begränsning i ljusinsläpp och en barriär mot befintlig bebyggelse bebyggelsen som utgör stor kontrast
- Kommunen inte tillvaratagit intressena hos de boende i enlighet med PBL och bygger en barriär som förstör livskvaliteten
- Kommunen inte tagit tillvara på dom lokala förutsättningar
- Denne som sakägare fått för lite tid för att svara sett till planens avvikelser från den äldre översiktsplanen samt att kommunen förlängt svarstiden efter dess utgång utan kommunikation till de boende
- Det kan ifrågasättas att en namngiven tjänsteman offentligt gratulerat byggaktör till försäljningar och att det i enlighet med kommunallagen finns anledning till misstanke om opartisk bedömning av ärendet. Det lyfts att ärendet känns avgjort utifrån att area och bygghöjd ökats och att köpare lovats byggstart
- Kommunen trots vetskap om projektet inte förmedlat information så sent som 2016
- Kommunen har negligerat synpunkter som inkom vid samrådet och istället ökat area och bygghöjd utan att nämna det i planbeskrivningen vilket sägs vara missvisande
- Föreslagna material saknar samhörighet och samklang med kringliggande bebyggelse
- Ursprunglig kvalitetsplan borde följas
- Husen står för tätt, både inbördes och mot kringliggande bebyggelse
- Avståndet från vårdboendet till Plommongränd är alldeles för litet
- Kollektivtrafiken redan är överansträngd och lösning efterfrågas
- Parkeringsfrågan inte är löst, i synnerhet saknas platser för besökare
- Dennes tomt kommer bli mer eller mindre oanvändbar

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Nockhöjd

Gällande sektionerna anges mer exakta värden än planen reglerar (exempelvis anges +45,5 m för byggnadsdel i sydväst vilken i planen regleras med +46 m). Detta beror på att man i planregleringen avrundar på ett sätt som ska möjliggöra mindre justeringar av en byggnad i projekteringskedet där förutsättningarna är mer kända och visst utrymme för justeringar måste få finnas i byggprojektet. Sektionerna är inte juridiskt bindande men har setts över så att de är uppdaterade och synkade med planförslaget

Fastighetsinformation

Informationen bedöms tydlig utifrån sitt syfte

Trafikmätningar

För detaljerade frågor kring trafikmätningarna, som exempelvis placeringar och flöden i olika riktningar, hänvisas till ett besök hos kommunen där detta underlag finns

Schakt

Gällande behov av schakt har utredningsunderlaget bearbetats efter granskningen, i enlighet med önskemål från SGI. Ambitionen är att schakt i berg respektive lera för grundläggning av underjordiskt garage utförs delvis med temporära stödkonstruktioner. För mer information hänvisas till upprättat tekniskt PM för geoteknik.

Avtal

För denna plan tecknas planavtal och marköverlåtelseavtal

Konsekvenser

Kommunen bedömer att konsekvenserna är beskrivna på ett tillfredställande sätt sett till omfattning, syfte och avsikten beskriven i PBL

Markägofråga

Information om samfälligheten Tyresö s:3 framgår av handlingarna

Planbeskrivning

Planbeskrivningen informerar på ett par platser i beskrivningen om att ett planavtal har upprättats och att "marköverlåtelseavtal" ska tecknas med byggherrarna.

Intressen och förutsättningar

Kommunen har låtit alla boende i området komma till tals och har genom möten på plats försökt lyssna extra noga till synpunkterna. Justeringar har gjorts och utformning diskuteras aktivt för att hitta ett lämpligt byggnadsförslag. I planarbetet har olika alternativ studerats och bestämmelser diskuterats för att hitta ett planförslag som passar in på platsen så bra som möjligt utifrån avstånd, angränsning och topografi

Tid för svar

Ambitionen har varit att ge boende information och tillräckligt med tid för att inkomma med synpunkter. Vissa brev som skickades ut i den ursprungliga samrådstiden, 11 april – 8 maj, kom tillbaka till kommunen i retur. Kommunen skickade ut förslaget på nytt och förlängde samrådstiden till den 15 maj för att kompensera detta.

Information om byggplaner

Det är svårt för kommunen att redogöra för vem som i vilket skede har fått information om pågående planering. I regel brukar kommunen inte gå ut med information om projekt förrän det finns beslut om uppdrag och tillräckligt med underlag att visa upp på ett bra sätt, även om ambitionen är att på ett så tidigt skede som möjligt informera boende om planeringsfrågor

Tomtens användbarhet

Sol- och skuggförhållanden och sektioner har upprättats för att studera planförslagets konsekvenser. Kommunens bedömning är att genomförda justeringar av vårdboendet förbättrar situationen på fastigheten. Gällande insyn så är kommunens bedömning att tomten fortsatt är användbar som bostadsändamål utifrån genomförda justeringar, vårdboendets planerade uteplatser och föreslaget område för allmän platsmark "PARK".

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrande 383, Frukträdet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att en MKB bör göras och hänvisar till den kumulativa effekten av alla byggprojekt längs Tyresövägen.

Svar: Kommunens bedömning är att en MKB inte behöver upprättas, kumulativa effekter faller under strategisk planering vilken i huvudsak regleras i översiktsplanen.

Yttrande 385, Frukträdet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Tillgång till uppmätta trafikvolymerna på Tyresövägen är önskvärt och att det kan ifrågasättas varför dessa inte redovisas
- Köer på Tyresövägen ständigt växer
- Detaljer kring trafiken kan ifrågasättas, att källhänvisning saknas på studier av trafik och att kapacitetsanalys och en trafiksäkerhetsanalys genomförs
- Redan idag uppstår smärre trafikincidenter vid Apelvägen och att korsningen mot Prästgårdsvägen bör göras planfri
- Vägar i området behöver breddas för kapacitet, snöröjning och sikt
- Det finns risk för gatuparkering utifrån låga p-tal och få besöksparkeringar
- Kommunen tar för lätt på trafikvolymerna, trafikfrågor, miljöpåverkan, olycksrisker, hälsoaspekter, buller och därmed försämrade boendemiljö

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Trafikfrågor

Kommunens bedömning är att det underlag som krävs för att visa planförslagets lämplighet har redovisats. Samtliga trafikmängder som finns går att ta del av hos kommunen för den som är intresserad. Vissa justeringar har gjorts av underlaget för att göra planförslaget tydligare. Kommunens ambition är att gatumiljöerna i området ska förbättras, något som utförs inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 387, Frukträdet 30

Notering: Yttrandet har sammanfattats och beskrivs här i korta drag.

Synpunktslämnaren menar att:

- Överlämning verkar bristfällig mellan ett flertal inblandade
- Beskrivningar av omgivning, historik, ljus- och skuggförhållanden och illustrationer stämmer inte med verkligheten
- Samråd och granskning bör tas om
- Areor och höjder har ökat
- Många yttranden har förvanskats eller förminskats
- Omfattande ändringar på plankartan inte kommenterats i ”Ändringar i planen efter samrådet”
- Kommentaren ”ytterligare sänkning av våningstal” behöver justeras
- Trafikfrågor på Tyresövägen inte beaktats
- Samrådsredogörelsen är kortfattad och bristfällig
- Det är olämpligt att inhyrda konsulter verkar stå för ansvaret för planen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- Hänvisningar borde göras till den tidigare gällande översiktsplanen vilken gällt under hela planprocessen
- Det gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden ska fortsätta gälla
- Skisser finns som anger felaktiga väderstreck och illustrationer som är starkt idylliserade
- Påståenden om befintliga sol- och skuggförhållanden inte stämmer
- Redovisade sol- och skuggstudier misstros
- Ett omtag av planen krävs och att vårdboendet måste flyttas
- Boaktivts säljprocess är oetisk, att de saknar egna referensprojekt samt att deras förslag inte passar med gällande Kvalitetsprogram Tyresö strand – Trädgårdsstaden
- Antalet p-platser i planbeskrivning inte stämmer med kvalitetsprogram för Wallenstam samt att p-normen är för låg och sägs orsaka gatuparkering, felparkering och förhindrande av framkomlighet
- Bestämmelsen ”e4” saknar förklaring
- Definition av ”minsta takvinkel” är önskvärt
- Ett flertal synpunkter finns på Wallenstams kvalitetsprogram kring benämningar, antalet p-platser, hänvisningar och tolkningar kring karaktär
- Boende blir av med områdets positiva värden som ex sol och utblickar och att man kommer utsättas för störningar från byggnation, sprängning och trafik
- Ett flertal synpunkter finns på Boaktivts kvalitetsprogram kring anknytning, material, Kvalitetsprogrammet för Tyresö strand – Trädgårdsstaden, vintertädgård, bedömning av byggaktören, kvalitetsprogrammet som offentlig handling, planuppdrag samt en felaktig referens till en korsning på annan plats.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Parkeringsplatser

Information om parkeringar har justerats för att tänket förslag tydligare ska gå att utläsa.

Kvalitetsprogrammen

Ett arbete har pågått under granskningen med att justera, uppdatera, utveckla och förtydliga kvalitetsprogrammen inför dess färdigställande. Kommunens bedömning är att programmen med genomförda justeringar utgör ett bra beslutsunderlag och lämpliga bilagor till marköverlåtelseavtal.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de övriga lyfta frågorna finns.

Yttrande 389, Frukträdet 29

Yttrandet är identiskt med yttrande 378 och besvaras där.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Övriga enskilda

Notering: 184 synpunkter (i spannet yttrande 179 tom yttrande 411) har inkommit från synpunktslämnare som bedömts som ”övriga enskilda”. Dessa yttranden har rensats med fokus på relevanta synpunkter på planförslaget, sorterats och sammanfattas här i korta drag:

- Processen är bristfällig och odemokratisk då kommunen inte lyssnat på inkomna synpunkter. Lägenheter borde inte ha sålts innan planen vunnit laga kraft. Det ger ett intryck av att beslut redan är fattat och att inget kan påverkas. Det är olämpligt att kommunalt anställda uttalar sig positivt om projektet när de ska vara objektiva. Formuleringen "ytterligare minskade våningsantal" är vilseledande och olämplig.
- Föreslagen bebyggelse är alldeles för omfattande och dess utformning och arkitektur passar inte in utifrån befintlig bebyggelse, natur- och rekreationsmiljöer samt kulturmiljöerna kring Tyresö slott. Ingen hänsyn har tagits till befintliga värden i Tyresö. Karaktären av trädgårdsstad i området påverkas mycket negativt, insyn skapas, utblickar försvinner, sol- och skuggförhållanden försämras för boende (även för Strandtorget) och fastigheter minskar i värde. Tidigare program för trädgårdsstaden har frångåtts på ett olämpligt sätt och bör användas istället för nya kvalitetsprogram. Bebyggelsen bör anpassas till Strandtorgets skala.
- Planregleringens höjder stämmer inte med antal våningar som anges. En beskrivning av bestämmelsen e4 saknas. Ändringar har skett av byggrätternas som ökats utan upplysning. Planförslaget är inte tillräckligt förenligt med äldre översiktsplan som gällde under processen.
- Det är stora trafik- och bullerproblem i området redan idag, i synnerhet i rusningstrafik. Planförslaget kommer att försämra situationen ytterligare vilket kan få allvarliga konsekvenser, exempelvis för utryckningstider. Trafikproblemen på Tyresövägen måste åtgärdas innan byggprojekt påbörjas. P-normen är för låg. Infartsparkeringarna är överbelastade. Kollektivtrafiken i området är bristfällig och turtätheten minskats.
- Utbudet av förskola och skola måste utvecklas innan fler projekt byggs ut.
- Kommunen låter byggherrar och deras västintressen styra för mycket, politikerna måste våga ställa krav på utformningen. Kommunen borde lösa in fastigheter som minskar i värde. Marknaden är instabil och det är olämpligt att bygga. Arbetet med inhyrda plankonsulter har inte fungerat och ett arrogant uppträdande på samrådsmöte är oacceptabelt.
- Under byggtiden kommer problem med störningar uppstå från exempelvis buller och trafik.

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på de fyra frågorna finns. Ett stort antal yttranden lyfter förslag utifrån de inkomna synpunkterna, på hur planförslaget skulle kunna förbättras. Kommunen är positiv till att så många förslag på lösningar har inkommit och samtliga dessa tankar har studerats och värderats gentemot planförslaget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Yttrandespecifika frågor

Notering: Ett antal frågor från de ”övriga enskilda” är yttrandespecifika, förekommer endast i enstaka fall och besvaras inte i de ämnesvisa sammanfattningarna. Dessa frågor listas istället nedan och besvaras av kommunen:

Yttrandespecifika svar:

Synpunkt på bestämmelsen p

Denna bestämmelse syftar till att minimera ingreppen i marken i syfte att motverka åtgärder som påverkar platsens topografi på ett olämpligt sätt. Bedömningen är att den tjänar ett viktigt syfte i att bevara områdets naturkaraktär i de områden som inte bebyggs

Utbud av skolor

Som kommunen tidigare framhållit ingår det i kommunens uppdrag för samhällsplaneringen att se till att samhällsenliga funktioner i form av t.ex. vård, skola och omsorg finns för att ombesörja det nya såväl som det befintliga beståndet av bostäder när kommunen växer. En samordningsgrupp mellan olika förvaltningar finns i kommunen och bedömningen har gjorts att detta projekt inte skapar behov av ett utökat utbud av samhällsservice inom aktuellt planområde.

Samspelet med Strandtorget

Planområdet utgör ett komplement till Strandtorget och trafiksäkra planskilda kopplingar för gång- och cykeltrafik finns redan i området. Ambitionen är inte att de två områdena ska utgöra ett enat rumsligt centrum då Tyresövägen utgör en för kraftig barriär genom platsen. Däremot kan de olika beståndsdelarna komplettera varandra och tillsammans utgöra ett enhetligt serviceutbud som kommunalsentrum.

Bestämmelse om ekar

Kommunens bedömning är att beståndet av ekar skyddas på ett lämpligt sätt med bestämmelsen samt att möjlighet skapas för träden att bevaras under långt tid. Som underlag för planregleringen togs en trädinventering fram vilken föreskriver olika träd inom planområdet samt dess värde.

Prästgårdsvägen

Genomförda studier av vägen och dess trafikflöde indikerar att trafiksituationen är begränsad även på sikt. Kommunens bedömning är att tillkommande infarter inte kommer att skapa överbelastningar av cirkulationsplatsen.

Hur första våningen räknas i bygglöskedet

Första våningen (gatuplanet, markplan) räknas som en våning, helt i enlighet med gällande lagstiftning.

Park i området istället

Kommunens bedömning är att planförslaget utgör ett lämpligt sätt att bebygga området utan att möjligheterna för rekreation i kringliggande landskap omöjliggörs eller störs på ett betydande sätt.

Volymområden och sociala problem

Kommunens ambition är att skapa attraktiva bostadsområden. Kommunens bedömning är att de sociala problem som påtalas inte beror på busens skala utan har andra orsaker och bäst avhjälps genom andra slags åtgärder än fysisk planering.

Stökig situation vid Torget

Upplevelser av störningar vid Strandtorget är beklagligt. Kommunens bedömning är att detta inte beror på att Tyresö strand utvecklas, att problem med störningar avhjälps bäst med andra slags åtgärder än fysisk planering samt att nya bostadsområden kan skapa en variation av målpunkter som istället kan avlasta Strandtorget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Valet av byggherrar

De byggherrar som står bakom förslag på byggnation inkom 2015, som framgår av planbeskrivningen, med förfrågan om att upprätta detaljplaner i området. Det har inte funnits några andra aktörer som visat intresse för området på liknande sätt varpå markanvisningsförfarande eller liknande inte varit aktuellt. Gällande aktörernas förmåga undersöks denna på ett tidigt skede och kommunens bedömning är att de har en god förmåga att genomföra planförslaget i enlighet med upprättade kvalitetsprogram. Dialog har förts mellan byggherrarna och kommunen, olika platser för de separata projekten har diskuterats men kommunens bedömning är att de båda byggherrarnas projekt är lämpliga att pröva på platsen.

Ytor för fritid och lek

Vissa ytor finns i planförslaget vilka kan tjäna som viss närrekreation annars är avsikten att närliggande större naturmiljöer utgör tillgängliga värden för rekreation, lek och fritid.

Utstakande av byggnation av vårdboende

I planprocessen har pinnar placerats ut i planområdet, helt i enlighet med vad kommunen utlovat vid möten i samrådskedet. Detta syftade till att visa placeringen av föreslaget vårdboende. Tyvärr blev utplaceringen försenad på grund av en miss i kommunikationen, placeringen har sedan utstakningen dessutom ytterligare förskjutits.

Strandträffens framtid

Det finns flera alternativa lokaler för ungdomsverksamhet, dessa har studerats parallellt med planarbetet och en färdig lösning kommer att finnas och iordningställas i god tid innan befintliga lokaler avvecklas.

Felaktig adress för digital epost

Kommunen har inte några uppgifter om problem med den adress som uppgivits i informationsmaterial (plan@tyreso.se) och hoppas att de synpunkter som eventuellt inte kunde skickas digitalt via denna adress har skickats in till kommunen på annat sätt.

Plan för byggnation intill slott och naturreservat

Något särskilt dokument som reglerar byggnation utifrån Tyresö slott och/eller Alby naturreservat finns inte framtaget. Översiktsplanen kan sägas reglera mark- och vattenanvändning på en övergripande strategisk nivå. Kommunen bedömer att planering i enlighet med gällande lagstiftningar är tillräckligt för att säkerställa att värdena bevaras på ett tillfredställande sätt. Miljön kring slottet är givetvis viktig men planförslaget vid Apelvägen ligger väl avgränsat från slottsmiljöerna och därför är kommunens bedömning att den nivå av anpassning och referenser till slottsmiljön som finns med i projektet är på en bra nivå. Projektets utformning kommer inte på något sätt inverka negativt på slottet eller slottsområdets kulturmiljövärde. Om så hade varit fallet hade även länsstyrelsen bevakat detta då det är deras uppgift som myndighet att bevaka våra riksintressen.

Begreppet verksamhetslokaler

Med verksamhetslokaler (inom markanvändningen centrumändamål) avses olika slags funktioner som kan komplettera Strandtorget i norr och tjäna kringliggande bostadsområde med ett tillgängligt serviceutbud (exempelvis fritidsgård, bibliotek eller vårdcentral). I regel avses funktioner som behöver vara tillgängliga för ett större antal människor varpå strategiskt läge och tillgänglighet är av stor vikt vid placering och utformning.

Ytor för snöupplag

Frågan om snöröjning har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god hantering av snömassor.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillgänglighet för utryckningsfordon

Frågan om tillgänglighet för större räddningsfordon har lyfts med byggherrarna och upprättade förslag har studerats för att säkerställa att tillfredställande alternativ finns för en god tillgänglighet.

Kör- och planteringsbart bjälklag

Parkeringsgaraget under mark ska, som planhandlingarna upplyser om, förses med ett så kallat "kör- och planteringsbart bjälklag". Det är en konstruktion där bjälklaget utformas så att det är möjligt att köra ovanpå det (i denna plan med större räddningsfordon vilket dimensionerar lasterna som beräknas för konstruktionen) såväl som plantera växtlighet på det.

Arkitektävling

I detta projekt har kommunen inte bedömt det nödvändigt med ett tävlingsförfarande.

Utökning av planområdet i sydost

Efter samrådet utökades planområdet mot sydost till den nuvarande avgränsningen. Detta för att anpassa planområdets avgränsning till gällande planer, fastighetsgränser samt de ytor av allmän platsmark som bedöms relevanta att ta med i planförslaget sett till de åtgärder i infrastrukturen som förväntas nödvändiga att studera som konsekvens av planförslaget (utifrån kapacitet, trafiksäkerhet, framkomlighet, tillgänglighet osv). Kommunens bedömning var att utökningen inte påverkade planförslagets byggrätter eller befintlig bebyggelse och därför föll under de justeringar som gjorts för att förtydliga planförslaget.

Bristfällig belysning mellan Gimmersta och Strand

Kommunen noterar synpunkter på bristande underhåll av gatubelysning på nämnd sträcka och synpunkten vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Gång- och cykelväg söderut från Strandtorget

Längs gator och vägar från Strandtorget söderut saknas en sammanhängande gång- och cykelväg ända till Gimmersta. Sträckan finns med i kommunens cykelplan och kommunens ambition är att 2018 påbörja ett arbete med att ta fram en ny sådan plan. Synpunkterna noteras och

Gällande nyligen genomförda åtgärder så utför kommunens olika förvaltningar löpande olika slags förbättringar av infrastruktur och allmänna platser, ambitionen är att dessa ska synkas så långt det är möjligt. Större förbättrings- och utvecklingsarbeten längs denna sträcka är aktuellt först när en ny cykelplan tagits fram och investeringsmedel avsatts för åtgärder.

Vårdcentral i planområdet

Planförslaget möjliggör lokaler för verksamheter utan att specificera vilka slags verksamheter det kan vara (vårdcentral är bara ett exempel på typen av funktion som kan vara passande i lokalerna). Gällande vårdcentral och liknande är kommunen medveten om önskemål och behov av dessa slags funktioner. Dock ligger sådana funktioner under landstingets ansvar och kommunens fysiska samhällsplanering kan endast möjliggöra lokaler för dessa ändamål.

Byggnation på andra platser än planområdet

Planförslaget utgör en prövning av lämpligheten inom det angivna planområdet. En prövning av dessa byggrätter i andra områden är högst teoretiska och kommunens bedömning är att det inte är lämpligt att spekulera i utfallet av sådana fiktiva processer och projekt.

Trafikplan för Tyresövägen

Någon separat trafikplan för vägen har inte tagits fram, en större utredning gjordes 2012 baserad på den s.k. fyrstegsprincipen (en modell som trafikverket arbetar med där nybyggnation ska föregås av andra slags åtgärder som exempelvis effektivare resande). Utifrån denna har olika arbeten och

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

analyser genomförts de senaste åren. Det åtgärdspaket som tagits fram för vägen följs nu upp av ett arbete med att arbeta fram mål och visioner som underlag för framtida åtgärder.

Utredningar i planbeskrivningen

Information om utförda utredningar i brandrelaterade frågor har justerats.

Underhåll av dagvattenmagasin och dammar

Gällande underhåll av anläggningar och lösningar för dagvattenhantering (på kommunal mark) tas det för större områden och anläggningar i regel fram särskilda skötselplaner. För mindre anläggningar hanteras dessa inom ramarna för kommunens löpande arbete med drift och utveckling av allmänna platser och infrastruktur. Kommunens bedömning är att utförda studier och föreslagna lösningar är tillfredställande. Fastighetsägare ansvarar för skötsel och utveckling av lösningar på kvartersmark. Möjligheter finns att över tid utveckla dagvattenlösningar inom planområdet sett till storleken på de planreglerade ytorna.

Miljö kvalitetsnormerna för luft

Bedömningen kring MKN för luft grundar sig på den nuvarande situationen, omfattningen av planförslaget samt vilka slags trafikflöden och emissioner som genereras som konsekvens. Utifrån dessa parametrar har kommunen gjort bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte leder till att normerna överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning i denna fråga.

Reflekerande buller

Med reflekerande buller menas troligen att störande ljud från Tyresövägen i norr skulle reflekteras till befintliga bostäder via föreslagna bebyggelse. Frågor om buller har utretts i särskild trafikbullerutredning och kommunens bedömning utifrån denna utredning är att tillskottet av sådant reflekerande buller påverkar situationen minimalt utifrån trafikflöden, bullervärden, topografi och avstånd.

Risker för översvämning och störning i dagvattensystemet, i synnerhet i nordost

Kommunens bedömning är att lösningar för dagvattenhantering inte riskerar att skapa översvämning inom eller utom planområdet utifrån planreglering, placering, avstånd och kapacitet i föreslagna lösningar. I arbete med projektering säkerställs att lutningar och lösningar skapas för att undvika detta.

Sociala effekter av mental påfrestning vid trafikbelastning

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka trafiksituationen på Tyresövägen på ett betydande sätt.

Påverkan på naturreservats flora och fauna

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka naturreservatets flora och fauna på ett betydande sätt utifrån avstånd, omfattning och avgränsande befintliga fysiska barriärer.

Påverkan på rekreativa värden

Funktionen som närrecreation inom planområdet påverkas givetvis negativt av planförslaget där naturmark exploateras och till stora delar privatiseras. Kommunens bedömning är dock att det finns betydligt större bevarandevärda rekreativa värden i kringliggande naturlandskap och naturreservat.

Beskrivning av befintlig byggelse

Information i planbeskrivningen har justerats med hjälp av inkomna synpunkter.

Illustrationer för att förstå planförslaget

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Kommunens bedömning är att de justerade planhandlingarna tillsammans med byggherrarnas upprättade kvalitetsprogram ger en tillräcklig bild för att förstå innebörden av planförslaget. Sektioner har förtydligats och underlag uppdaterats för sol- och skuggstudier.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget

Föreslagna justeringar av förslag och antalet parkeringsplatser har granskats, p-talet och antalet p-platser per 1000 kvm BTA bedömts. Kommunen bedömer att det p-tal som föreskrivs av kommunen kan följas i planförslaget och att det därmed finns tillräckligt antal platser för framtida boende. Lösningar för besökare till dessa möjliggörs utan att trafik på kringliggande gator påverkas negativt. Dessutom finns möjligheter på kvartersmark för att över tid öka detta antal p-platser - om behov mot förmodan skulle uppstå.

Fördröjningsmagasin för dagvatten

Kommunens bedömning är att fördröjningsmagasin är bra lösningar för belastning och rening och att förutsättningarna i planområdet är goda för att skapa fungerande lösningar. Mängden föroreningar som uppkommer som konsekvens av exploatering är så pass liten att någon betydande påverkan inte riskeras. Fastighetsägare ansvarar för drift och utveckling av lösningar på kvartersmark.

Utryckningstid

Vid utryckning har större räddningsfordon andra möjligheter för framkomlighet än den vanliga trafiken. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar trafiken i den utsträckningen att problem skapas för utryckningsprocesser.

Buller från hållplatser

Busshållplatser kan i synnerhet ge upphov till lågfrekvent buller vilket kan vara mycket störande. Kommunens bedömning är dock att bullerfrågorna utretts på ett tillfredställande sett och det finns i nuläget ingen anledning att justera planregleringen eller studera bullerdämpande åtgärder i området. Utredningsmaterialet har justerats med korrekta avstånd.