

Granskningsutlåtande tillhörande detaljplan för Bäverbäcken etapp 3

Del av fastigheterna Bävern 9, Bävern 10 och Gimmersta 1:1.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNINGEN	3
Så här har granskningen gått till	3
Synpunkter	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande efter granskningen	3
Ändringar i planen efter granskning	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	5
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	7
Allmänt om granskningen och planprocessen	7
Allmänt om projektet	7
Arkitektur och gestaltning	8
Parker och grönområden	9
Gator och trafik	10
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet	11
Genomförande	12
INKOMNA SYNPUNKTER	13
Statliga och regionala myndigheter och förbund	13
Företag och intresseorganisationer	25
Enskilda ledningshavare	34
Enskilda som bedöms som sakägare	34
Övriga enskilda	36

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen för Bäverbäcken etapp 3 syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder i flerbostadshus, en förskola, yta för golfverksamhet samt en markparkering för golfverksamhet.

Det syftet som i granskningsskedet angavs för hela området var att möjliggöra cirka 500 lägenheter flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt vid behov en ny förskola. Samtidigt planläggs Bäverbäcksvägen som kommunal gata med anslutningar till Tyresövägen i väst och öst. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet. Genom ett kvalitetsprogram som knyts till planen ska hög arkitektonisk kvalitet säkerställas.

OM GRANSKNINGEN

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 25 september – 16 oktober 2018. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och hemsida. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 25 september 2018. Ett Öppet Hus hölls kvällstid den 3 oktober 2018, där intresserad allmänhet kunde diskutera förslaget med representanter från Tyresö kommun.

Synpunkter

Under granskningstiden inkom 33 yttranden, varav 12 från remissinstanser och 21 från enskilda. 30 yttranden innehöll synpunkter på planförslaget. Remissinstansernas synpunkter gällde främst önskemål om kompletterade utredningar, för att säkerställa att planförslaget inte riskerar att leda till risker för människor och miljö. De enskilda yttrarna hade främst synpunkter på den redan hårt belastade trafiksituationen utmed Tyresövägen, men även på att det byggs för mycket och för snabbt i Tyresö var återkommande.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande efter granskningen

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att planen kan gå vidare för antagande.

Till antagandeskedet har detaljplanen delats upp i flera etapper. Etapp 1 rymmer östra delområdet med bostäder och golfverksamhet, etapp 2 rymmer sydvästra delområdet med bostäder och hotell och etapp 3 rymmer nordvästra delområdet med bostäder och möjlighet till förskola. Detta granskningsutlåtande behandlar de generella synpunkterna och de synpunkter som berör detaljplanerna för etapp 3. Synpunkter som berör etapp 1 har besvarats i granskningsutlåtandet som togs fram för detaljplanen Bäverbäcken etapp 1, östra som antogs mars 2021. Synpunkter som berör etapp 2 har besvarats i granskningsutlåtandet som togs fram för detaljplanen Bäverbäcken etapp 2 som antogs februari 2022.

Ändringar i planen efter granskning

Det har kommit synpunkter på planen som lett till ändringar i planhandlingarna för Bäverbäcken etapp 3. Ändringarna anses inte så omfattande att de är av allmänt intresse och därmed kräver att detaljplanen går ut på en förnyad granskning.

Ändringarna är:

- Gränsen för planområdet har ändrats i och med att detaljplanen delats upp i flera etapper.
- Utredningar gällande trafikbuller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten har kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. Planhandlingarna har även justerats i enlighet med dessa.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked för bostäder respektive parkering med hänsyn till förorenad mark har tillkommit.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked för bostäder med hänsyn till förstärkning vid slänt till skydd mot ras och skred har tillkommit.
- Planbestämmelse om att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en minsta kubikmeter för fördröjningsvolym anges.
- Planbestämmelse för maximal byggnadsarea för bostäderna i etapp 3 har lagts till. Den byggbara ytan för huvudbyggnader har ökat något för att skapa viss marginal vid placering av byggnaderna, men ihop med ny bestämmelse om maximal byggnadsarea är byggrätten densamma som i granskningen.
- Nockhöjd på en envåningsbyggnad har justerats med 1 meter extra och en femvåningsbyggnad har justerats med 0,2 meter extra för att följa höjningen av marken som gatuprojekteringen medfört. Våningsantal eller nockhöjd från medelmarknivå har inte ändrats varför detta inte bedöms vara en väsentlig ändring med påverkan för omgivningen.
- Planbestämmelser om lägsta takvinkel har lagts till för att begränsa byggnadernas volym.
- Korsmarken har utökats och prickmarken minskat. Orsaken är att planerade komplementbyggnader så som cykelställ och miljöhus ska kunna placeras på fler delar av gårdarna. Planbestämmelse för total byggnadsarea för komplementbyggnader läggs till varför byggrätten för komplementbyggnader begränsats ytterligare än vid granskningsskedet. På grund av begränsningen bedöms inte ökad andel korsmark ge någon omgivningspåverkan och inte heller någon risk eller konsekvens för människa eller miljö.
- Vissa planbestämmelser har förtydligats eller redovisas med annan bokstav eller index för att bättre kunna efterlevas och tolkas.
- Planbestämmelse för kvartersmark parkering har lagts till inom etapp 3. Ytan var även tidigare planerad för parkering för golfverksamheten men var planlagd som kvartersmark för bostäder med prickmark och en bestämmelse som sa att markparkering ska ha en viss infiltration. Syftet med parkeringen är att tillgodose behovet för golfverksamheten varför användningen bostäder inte är lämplig. Ändringen ger ingen omgivningspåverkan och innebär heller ingen risk eller konsekvens för människa eller miljö.
- Garagets utbredning under mark har ändrats då det byggs i ett istället för två plan. På så vis kan bättre hänsyn tas till grundvattnet och parkering för rörelsehindrade kan till större del förläggas i garage istället för på gårdarna. Ändringen sker inom kvartersmark för bostäder och förskola, ger ingen omgivningspåverkan och innebär heller ingen risk eller konsekvens för människa eller miljö. Förutsättningar för bjälklaget regleras.
- Planbestämmelser för markreservat för allmännyttiga ledningar och gemensamhetsanläggningar för park och lekplats samt garage har lagts till.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- Exploateringen har inte minskats eller ändrat funktion i enlighet med inkomna yttranden från allmänheten och naturskyddsföreningen.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2018-11-23	Synpunkt
2. Södertörns brandförsvärsförbund	2018-10-12	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2018-10-31	Erinran
4. Lantmäteriet	2018-10-16	Synpunkt
5. Svedavia Bromma Stockholms Airport	2018-10-08	Ingen erinran
6. Nacka kommun	2018-10-09	Ingen erinran
7. Trafikförvaltningen, Stockholm läns landsting	2018-10-15	Synpunkt
8. Trafikverket	2018-10-16	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
9. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2018-10-14	Synpunkt
10. Svedavia Bromma Stockholm Airport,	2018-10-08	Ingen erinran
11. Hyresgästföreningen, Tyresö	2018-10-16	Synpunkt
Enskilda ledningsägare		
12. Vattenfall Värme AB	2018-10-31	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
13. Yttrande 127, 128 och 129	2018-10-14	Synpunkt
14. Bostadsrättsföreningen Siklöjan	2018-10-15	Synpunkt
Övriga enskilda		
15. Yttrande 113	2018-09-30	Synpunkt
16. Yttrande 114	2018-10-02	Synpunkt
17. Yttrande 115	2018-10-03	Synpunkt
18. Yttrande 116	2018-10-04	Synpunkt
19. Yttrande 117	2018-10-03	Synpunkt
20. Yttrande 118	2018-10-03	Synpunkt
21. Yttrande 119	2018-10-03	Synpunkt

22. Yttrande 120	2018-10-06	Synpunkt
23. Yttrande 122	2018-10-08	Synpunkt
24. Yttrande 123	2018-10-08	Synpunkt
25. Yttrande 125	2018-10-11	Synpunkt
26. Yttrande 130	2018-10-15	Synpunkt
27. Yttrande 133	2018-10-15	Synpunkt
28. Yttrande 134	2018-10-15	Synpunkt
29. Yttrande 135	2018-10-15	Synpunkt
30. Yttrande 136	2018-10-16	Synpunkt
31. Yttrande 138	2018-10-16	Synpunkt
32. Yttrande 142	2018-10-12	Synpunkt
33. Yttrande 143	2018-10-17	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Allmänt om granskningen och planprocessen

Närboende och Naturskyddsföreningen anser att deras synpunkter från samrådsskedet inte har tillåtits påverka granskningsförslaget. Istället för att minska exploateringen enligt önskemål så har den ökat. Närboende efterfrågar en mer konstruktiv dialog mellan medborgarna och kommunen. Dock finns andra närboende som är positiva till förbättringar som gjorts sedan samrådet.

Naturskyddsföreningen anser vidare att förslaget inte är i enlighet med Tyresös översiktsplan då Bäverbäcken där är markerad som ”Tät bebyggelse” men förslaget är mer att betrakta som ”Stadsbygd”. Naturskyddsföreningen anser även att granskningshandlingarna fortfarande är bristfälliga, de har bland annat hittat ett par tryckfel i gestaltningsbilaga och plankarta, samt att förslagets konsekvenser är svåra att bedöma när handlingar med väsentlig information ska upprättas först efter granskningsskedet. Även Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) anser att granskningsförslaget saknar flera uppgifter som visar att lämpligheten är säkerställd vad gäller skydd av människors hälsa och miljön. Trafikverket saknar en samrådsredogörelse från det första samrådet, 2015. Närboende påpekar även att de ”Tyck-till”-blad som skickats ut innehåller felaktig information vad gäller antal bostadshus som förslaget innehåller. Dessutom anser man att denna information borde spridits till fler då man menar att fler påverkas.

Svar

Vad gäller synpunkten att kommunen inte gått önskemålen om ett mindre förslag tillmötes så är det kommunens uppgift att se till det allmänna intresset. Däri ligger att väga samman alla aspekter av en plan och göra en sammantagen bedömning av vad som är lämplig exploatering på den aktuella platsen. Aspekter som ingår utöver den allmänna opinionen är exempelvis bostadsbristen, det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och klimathänsyn. I Bäverbäcken har kommunen gjort bedömningen att det är lämpligt med en rätt hög exploatering, eftersom läget är attraktivt och kollektivtrafiken nära samt att det passar stadsbilden nära den växande stadskärnan.

Vidare gällande den demokratiska processen så har allmänheten bjudits in till offentliga möten på kommunen för att kunna ställa frågor och lämna synpunkter två gånger under planarbetet, i samband med både samråd och granskning. Inbjudan till mötena har gjorts både via uppsatta anslag och annonser i tidningen, samt utskick till dem som bedömts mest berörda. Dessa möten har dock haft få besökare.

Kommunen tar till sig synpunkten om att handlingarna är bristfälliga. De sakfel som påpekas ska vara rättade inför antagande. De efterfrågade handlingarna är även upprättade nu. Samrådsredogörelsen från det första samrådet 2015 är inte aktuell då nytt planuppdrag beslutats efter detta och nytt samråd genomförts efter det. En samrådsredogörelse för samrådet 2017 togs fram och fanns tillgänglig vid granskningsskedet. Sammantaget anser kommunen att de visar att exploateringen är lämplig, när rekommenderade åtgärder efterföljs.

Allmänt om projektet

Närboende och Naturskyddsföreningen anser att förtätningen av Tyresö går i en ohållbart snabb takt vilket bidrar till en snabb befolkningsökning. Yttrarna anser att

utbyggnaden av kollektivtrafiken bör gå före, för att inte belasta bilvägarna ännu mer. Även en utbyggnad av barnomsorgen anses behöva föregå planens genomförande.

Närboende och Naturskyddsföreningen anser att det är olyckligt att omvandla ett verksamhetsområde till bostäder istället för att utveckla det mot mer publika verksamheter. Detta behov anses större än behovet av bostäder, som man menar är svårsålda redan idag. Hyresgästföreningen ser dock ett behov av nya hyresrätter, vilket man önskar att planen ska innehålla. Även markens beskaffenhet lyfts fram som ett skäl att utveckla området med annat än bostäder, exempelvis idrottsverksamhet.

Närboende ställer sig även tveksamma till behovet och placeringen av hotellet och Naturskyddsföreningen har synpunkter på golfbanans utformning och drift.

Dock finns även yttrande som anser att området är bra för förtätning och att detaljplanen är bra då den täcker många intressen samt att det är positivt att det föreslås byggas ett hotell i Tyresö vilket bland annat anses gynna idrottsverksamheten.

Svar

Gällande utbyggnadstakten så har kommunen en lagstadgad skyldighet att ta sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar även för prognostiserad befolkningsökning. Eftersom befolkningsökningen går snabbt måste även utbyggnadstakten med nya bostäder vara hög. För att begränsa belastningen på vägar och öka underlaget för befintlig kollektivtrafik så försöker kommunen samla ny bebyggelsen till centrala och servicenära lägen där närheten till kollektivtrafiken är god. Planområdet för Bäverbäcken ligger alldeles i anslutning till hållplatsläge för bussar på Tyresövägen.

Gällande innehållet i planen så bedöms det ligga i linje med översiktsplanens strategi "tät bebyggelse" som föreslås på platsen. Tät bebyggelse beskrivs som "Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljsbus och radbus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen.", vilket stämmer väl in på förslaget, bortsett från radbus.

Markägaren och byggaktörer har sett en efterfrågan på bostäder i golf- och centrumnära läge och kommunen har ansett denna utveckling lämplig på platsen. Det stämmer att markens beskaffenhet försvårar byggnation här vilket fördyrar projektet, men just det är ett skäl att bebygga med bostäder då dessa genererar mer intäkter än publika verksamheter som skulle ha svårare att finansieras på platsen. Idrottsanläggningar finns och utvecklas alldeles i närheten av planområdet på andra sidan Tyresövägen i norra Tyresö centrum. Vad gäller behovet av hyresrätter så delar kommunen synpunkten att det behövs fler men upplåtelseform är inget som regleras i detaljplanen och svårare att styra över när kommunen inte äger marken.

Vad gäller hotellet så är det en verksamhet som länge efterfrågats i kommunen och placeringen nära golf och centrum anses öka dess attraktivitet och bärkraft.

Arkitektur och gestaltning

Närboende och Naturskyddsföreningen förespråkar en lägre skala på de tillkommande bostadshusen, som man menar har en högre skala än den närmast liggande bebyggelsen. Invändningar har även inkommit mot arkitekturens gestaltningsmässiga kvaliteter och materialval, och enstaka önskemål om att anpassa även exempelvis färgval har framförts.

Naturskyddsföreningen är kritisk till gestaltningsprinciperna som man menar mest innehåller tomma värdeord. De hade önskat ett kvalitetsprogram i detta skede för att

säkra den gestaltningsmässiga kvaliteten. Närboende önskar även fler illustrationer för att kunna bedöma förslaget inverkan från fler håll.

Naturskyddsföreningen och Hyresgästföreningen lyfter fram bebyggelsens miljöaspekter och framför önskemål om sunda material, energibesparande åtgärder bland annat.

Svar

Det stämmer att bebyggelsens skala är högre än villorna på andra sidan golfbanan, samt något högre än flerfamiljsbusen på andra sidan Tyresövägen, men de är i samma skala som de bus som nu planeras i Norra Tyresö Centrum strax intill, och lägre än de närbelägna skivhusen vid Sikvägen. Kommunen anser också att läget är lämpligt för en högre täthet med motiveringen att det är nära centrumkärnans service och funktioner och kollektivtrafiken på Tyresövägen.

Gällande gestaltningens estetiska kvaliteter så är det en fråga om smak som är svår att argumentera kring, men den föreslagna bebyggelsen har ett samtida uttryck som kommer vara tydligt avläsbart och ge en ny årsring i Tyresös bebyggelsehistoria. Kommunen anser även att förslaget har en tydlig identitet, med omsorg om materialval och detaljer. Tillsammans med de ambitiöst utformade gårdarna och gatumiljön är förhoppningen att skapa förutsättningar för goda livsmiljöer.

Flera av busen i området kommer att bestå av trä eller ha inslag av trä. Materialet är, förutom estetiskt tilltalande, även ett sunt och förnyelsebart material som bidrar till områdets hållbarhetsaspekter. Plantering på gårdar och gator har utformats för att öka den biologiska mångfalden på platsen. Inom projektet har även åtgärder för att öka hållbart resande tagits fram och ska följas av byggaktörerna.

Kvalitetsprogram är något som tas fram till antagandeskedet och som knyts till detaljplanen genom exploateringsavtalet som en avtalsbilaga. Det är mer omfattande än de gestaltningsprinciper som tidigare togs fram, men innehåller samma typ av information. Anledningen till att inte ta fram mer material i ett tidigare skede är att inte lägga ner för mycket arbete på något som kanske måste ändras senare och därmed fördyrar projektet. Kommunen anser dock att gestaltningsprinciperna tydligt visar projektets ambitionsnivå. Det som prövas i samråd och granskning är detaljplanen och de bestämmelser som den styr. Ett kvalitetsprogram innehåller flera aspekter som inte går att reglera i detaljplan och som därför inte är möjliga att pröva i en detaljplaneprocess på samma sätt som planbestämmelserna prövas och granskas av berörda.

Parker och grönområden

Naturskyddsföreningen motsätter sig ny bebyggelse intill golfbanan och naturområdet Erstavik, som man menar kan minska tillgängligheten till dessa och motverkar det redan svaga gröna regionala sambandet i Tyrestakilen. Även närboende befarar att exploateringen ska minska tillgängligheten till gröna ytor och ytor för rekreation, vilket man framhåller som en kvalitet med kommunen.

Naturskyddsföreningen och SMOHF anser att planområdet exploateras för hårt vilket begränsar barns behov av utevistelseytor där antal kvadratmeter gårdsyta per barn är för litet. Även Hyresgästföreningen betonar vikten av att detaljplanen möjliggör lekplatser, gröna ytor, konst, kultur samt lokaler och andra mötesplatser för boende i bostadsområdet.

Naturskyddsföreningen vill även se att åtgärder tas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägar för djur och växter inom den nya bebyggelsen, som exempelvis vegetationstak, insektshotell och faunadepåer.

Närboende önskar att trädridan närmast Tyresövägen ska behållas och Naturskyddsföreningen önskar att hela den västra delen av planområdet bevaras som naturmark för att bibehålla den gröna kopplingen mot Erstavik.

Svar

Nyexploatering är alltid en avvägning mellan olika intressen. Här bebyggs förvisso en del grönyta, främst gräsyta tillhörande golfen, men en stor del är redan ianspråktagen mark bestående av parkeringar och småindustri. Jämfört med den användningen kan den planerade anses grönare. Inom området planeras bostadsgårdar med nya planteringar och gröna tak, trädplantering längs gator samt bevuxna diken och torrdammar invid Tyresövägen vilket innebär goda förutsättningar för biologisk mångfald. Vad gäller att bevara den befintliga grönskan så kommer så många träd som möjligt att sparas. I flera lägen kan det dock bli svårt, men ny grönska kommer som sagt att planteras både på gårdar och längs Bäverbäcksvägen och Tyresövägen.

Människors tillgänglighet till omkringliggande grönytor och idrottsanläggningar kommer också öka. Bostadsprojektet möjliggör en ny trafiksäker passage under Tyresövägen, och i den första etappen av Bäverbäcken säkerställs en ny gång- och cykelväg över det nya torget, till den gång- och cykelväg som går över golfbanan idag.

Gällande barns utemiljöer så innehåller projektet dels en helt ny park, med lekredskap och grönska. Gården till den förskola som möjliggörs inom det norra delområdet ska även vara fullt utrustad med lekredskap för de yngre barnens lek. Utöver det kommer varje bus ha tillgång till gård med lektytor.

Gator och trafik

Oro över trafikalkstringen har varit den fråga som engagerat de närboende mest. Framförallt framhåller de omkringboende att Tyresövägen redan idag är hårt belastad, med köbildning och överfulla bussar som följd. En förtätning i aktuellt läge befaras kunna förvärra situationen. För att inte belasta vägen, bussarna och i förlängningen klimatet önskar närboende och naturskyddsföreningen att kollektivtrafiken och, i vissa fall även vägen, byggs ut innan några nya bostäder uppförs.

Trafikverket och närboende efterlyser tydligare redovisning av områdets trafikalkstring. Trafikverket önskar även att 2040 används som prognosår.

Gällande parkering oroas närboende för att nya boende ska använda golfens parkeringsplatser. Önskemål har även framförts om infartsparkering och bil-laddplatser.

Närboende och Naturskyddsföreningen anser att den planerade nya gång- och cykeltunneln under Tyresövägen bör finnas med i plankartan. Närboende föreslår en gång- och cykelbro över Tyresövägen istället för att överbrygga marknivåskillnader. Önskemål framförs även om två tunnlar medan naturskyddsföreningen vill stänga den ena korsningen till området. Naturskyddsföreningen anser även att x-området i plankartan för allmän gång- och cykeltrafik bör breddas. De framför även önskemål om att bilpool, ekodukt och andra hållbarhetsinitiativ ska ingå i projektet.

Svar

Gällande belastningen på Tyresövägen och bussarna så är det en fråga som kommunen är väl medveten om och i skrivande stund håller Tyresövägen på att breddas. Vägen ska vara färdigbreddad i läget förbi Bäverbäcken innan bebyggelsen i Bäverbäcken står klar. Syftet med vägbreddningen är att avhjälpa köbildningen i rusningstider vilket även kommer förbättra situationen för kollektivtrafiken. Busstätheten är det dessvärre inte kommunen som råder över, även om dialog förs med Trafikförvaltningen. Ett ökat kundunderlag kan ge bättre förutsättningar för kollektivtrafiken och kan bidra till en ökad turtäthet i framtiden.

Vidare, för att minimera den ökade trafik som nya invånare kan förväntas generera koncentrerar kommunen sina nya bostadsetableringar till lägen med så god försörjning av kollektivtrafik och service som möjligt, för att minska transportbehovet. Kommunen kräver även flera olika så kallade mobility management-åtgärder av byggaktörerna, såsom erbjudande av bilpool och cykelmekrum, för att ytterligare minska bilbehovet. Laddplatser för bil är något som krävs för nya bostäder. Dessa åtgärder regleras inte av detaljplanen men säkerställs vid bygglov då lagstiftning säger att all parkering över 10 platser måste förberedas för laddningsmöjligheter.

Golfanläggningens förväntade parkeringsbehov tillgodoses. Totalt inom båda etapperna planeras fler markparkeringsplatser än vad som finns idag. Frågan om att samutnyttja golfens parkering har diskuterats. Det är en lösning som kommunen är positiv till men det är upp till verksamheten att besluta om.

Gällande typ och antal passager mellan Bäverbäcken och Tyresö centrum så har frågan om ännu en planskild passage, vid korsningen vid Bollmoravägen, utretts igen efter granskningen. Slutsatsen blev att ett övergångsställe (signalerad planpassage med fackspråk) är det bästa alternativet i det läget, när alla konsekvenser (kostnader, framkomlighet, utrymmesbehov, etc.) räknats samman. Valet av tunnel framför bro baseras på att rampen upp till en bro är högre än upp från en tunnel. Det gör att sannolikheten att folk väljer att gena över vägen är större med en brolösning. För att undvika olyckor har därför en tunnelloösning valts här.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Flera remissinstanser önskar kompletteringar av de utredningar som ligger till grund för planen. Exempelvis vill Södertörns brandförsvärsförbund och Länsstyrelsen att riskutredningen kompletteras med uppgifter om samhällsriskan samt tydligare beskriver risksituationen för hotellet bland annat. Närboende och remissinstanser påpekar även att riskerna med farligt gods bör beaktas i höjdsättning av marken. SMOHF önskar även att det tydligare beskrivs att placeringen av transformatorstationerna inte utgör någon risk för människors hälsa. Vattenfall är dock positiva till att dessa lagts in i plankartan och förtydligar att 5 meter gäller mellan dem och närmaste brännbara byggnadsdel. Vattenfall är även positiva till att kommunen ökat avståndet mellan kraftledningen och den nya byggrätten, medan naturskydds-föreningen önskar att den bör grävas ned.

Vidare gällande risker framför närboende och Naturskyddsföreningen att golfverksamheten medför en säkerhetsrisk för människor och barn som rör sig intill området.

Länsstyrelsen önskar att den geotekniska utredningen kompletteras med att beskriva risken för ras och skred och SMOHF önskar att den även tar upp risken för vibrationer. SMOHF önskar att markmiljöundersökningen kompletteras med uppgifter huruvida de undersökta ämnena är branschtypiska för de verksamheter som

legat på platsen samt om grundvattnet är förorenat och hur spridningsrisken av föroreningarna ser ut. De påpekar även brister i jordartsbeskrivningen i den senare vilket de menar påverkar beskrivningen av spridningsrisken. SMOHF önskar även kompletteringar av dagvattenutredningarna för att kunna avgöra att Tyresåns status inte försämras bland annat. Naturskyddsföreningen och närboende anser att projektet bör eftersträva att dagvattenhanteringen förbättras så att miljö kvalitetsnormerna i recipienten påverkas positivt. SMOHF anser också att kraven på markmiljön bör förtydligas. SMOHF önskar vidare att samtliga undersökningar och utredningar bör vara utförda innan detaljplanen antas samt att åtgärdsutredning för markföroreningarna tas fram innan antagande och att ett förslag till miljökontrollprogram lämnas in i god tid innan byggstart.

Trafikverket och Naturskyddsföreningen anser inte att det är lämpligt att följa de nya bullerriktvärdena i aktuellt projekt, medan Länsstyrelsen tvärtom anser att det är riktigt att tillämpa dem här. SMOHF påpekar att riktvärdena gällande bullernivåerna på den avsedda förskolegården särskilt bör efterlevas. Närboende anser att området inte bör bebyggas alls med bostäder och/eller förskola på grund av buller och andra hälsorisker från Tyresövägen.

Svar

De kompletteringar av utredningarna och/eller planhandlingarna som remissinstanserna har efterfrågat har i de flesta fall genomförts enligt önskemål. I vissa fall har önskemålet dock ansetts vara långtgående för planskedet och de kommer att hanteras under genomförandet av detaljplanen. I de fallen har mindre kompletteringar gjorts, exempelvis av texten i planbeskrivningen. I andra fall som t.ex. nedgrävandet av kraftledningen så regleras inte det av detaljplanen. En riskbedömning för närhet till golfverksamheten har tagits fram till antagandet som redovisar risker kopplat till ny banutformning. Sammantaget anser kommunen att resultatet visar att planförslaget är lämpligt. För vidare bedömning hänvisas till de respektive utredningarna.

Genomförande

Närboende och Naturskyddsföreningen uttrycker oro för att byggnationen av de planerade nya husen ska störa golfverksamheten. Närboende är även oroliga över hur deras närmiljö kommer att påverkas om byggarbetet tar lång tid att utföra.

Lantmäteriet framför att de saknar en fullständig redogörelse av konsekvenserna av att tidigare kvartermark läggs ut som allmän platsmark. De anser att kommunen måste förtydliga detta i planbeskrivningen med hänvisning till att konsekvenserna av detaljplanens genomförande ska framgå enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket.

Naturskyddsföreningen och närboende påpekar att planen kan bli svår att genomföra på grund av markens dåliga geotekniska egenskaper.

Svar

Vad gäller golfens verksamhet så är det, som tidigare påpekats, golfbaneägaren som initierat projektet och därför är det extra väl bevakat att varken planen eller genomförandeprocessen ska påverka golfen och dess verksamhet negativt. För att golfen inte ska innebära risker för den nya bebyggelsen och dess invånare så har vissa åtgärder riktats om så att inga utslag ska ske mot dessa. Att byggnationen kommer medföra visst oljud under genomförandet går dock inte att undvika, men det finns lagstiftning som reglerar störningar under genomförandet.

Gällande markens beskaffenhet så är det något som undersöks noga inom ramen för planarbetet. Det stämmer att förhållandena är försvarande, men med anpassad grundläggning ska byggnation vara möjlig. Läs vidare i de bilagda geotekniska utredningarna.

Vad gäller de fastighetsrättsliga konsekvenserna så har de förtydligats i genomförandedelen av planbeskrivningen.

INKOMNA SYNPUNKTER

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Tyresö kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i september 2018, till Länsstyrelsen för granskning.

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 500 lägenheter, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt eventuellt en ny förskola.

Detaljplaneförslaget är upprättat med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över planförslaget den 2017-10-10. Länsstyrelsen framförde bland annat att det inte gick att bedöma om planen blir lämplig med hänsyn till risken för människors hälsa och säkerhet utifrån föroreningssituationen och att det saknades tillräcklig redovisning gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen lämnade också synpunkter på skyddsåtgärder för transporter med farligt gods, kommunens hantering av geotekniska förhållanden och lågpunkter samt önskade förtydliganden gällande buller.

Av 5 kap. 22 § PBL följer att länsstyrelsen ska yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket den 16 oktober 2018 och Statens geotekniska institut den 2018-11-19.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till

riskerna för olyckor, översvämning eller erosion.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I den norra och den östra delen av planområdet föreligger stabilitetsproblem. I plankartan anges som en upplysning att ny bebyggelse ska grundläggas utifrån de geotekniska förhållandena. Länsstyrelsen anser att denna reglering är alltför otydlig för att kunna säkerställa risken för skred. Nödvändiga utredningar för att kunna säkerställa risken för skred ska genomföras inom ramen för planarbetet och nödvändiga regleringar av stabiliseringsåtgärder och lokalisering ska framgå i planbestämmelserna. Utredningarna ska visa att stabiliseringsåtgärderna uppfyller geotekniska säkerhetskrav utifrån planens utformning. Se även Statens geotekniska instituts yttrande daterat 2018-11-19.

Översvämning

Det framgår i dagvattenutredningarna att skyfallsvatten behöver avledas ytligt via bland annat gator och gångstråk när dagvattensystemet är mättat. Breddning beskrivs genomföras norr om golfbanan och höjdsättning finns beskrivet av Bäverbäcksgatan. Länsstyrelsen anser dock att höjdsättning även behöver regleras av kvartermarken och byggnaderna (inklusive tekniska anläggningar) för att säkerställa att vattnet avrinner i avsedd riktning och inte skadar byggnader och anläggningar.

Transport av farligt gods

Planförslaget beskrivs skapa 500 nya bostäder och hotell med ca 40 rum. Många människor kommer således att bo i området och Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår därför när det kommer till att samhällsrisken ska beräknas. Bedömer kommunen att samhällsrisken inte ska beräknas behöver kommunen tydligt motivera detta ställningstagande inför antagande av detaljplanen.

Kommunen har vidare inte tagit ställning till Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet att ett avåkningskydd eller motsvarande skulle krävas som förhindrar att brännbar vätska rinner in mot byggnaderna vid en olycka med farligt gods på Tyresövägen 229. Bedömer kommunen att sådana skyddsåtgärder inte är nödvändiga behöver kommunen reglera detta på annat sätt, exempelvis genom att tydligt redovisa höjdsättning i plankartan.

Buller

Trafikverket framför i sitt granskningsyttrande att riktvärden för trafikbuller enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ska gälla för aktuell plan och inte riktvärden enligt förordning 2015:216 som trädde i kraft 2015-06-01.

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet att ett förtydligande av vilken förordning som kommunen använt sig av krävdes inför granskningsskedet.

Kommunen har i granskningskedet förtydligat att det är förordning 2015:216 som tillämpas i planarbetet. Länsstyrelsen delar denna bedömning då ett nytt planbesked getts för planarbetet under 2017 då planområdet utökats. Därför ser Länsstyrelsen att det finns anledning att använda sig av den senare förordningen eftersom planarbetet för det planförslag som nu är på granskning kan anses ha påbörjats under år 2017.

Utifrån värdena som presenteras i den reviderade bullerutredningen ser Länsstyrelsen att bullervärdena enligt förordning 2015:216 kan uppfyllas.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande geoteknisk stabilitet så har utredningarna kompletterats gällande skredrisken i enlighet med Länsstyrelsens önskemål. Dessa visar att det föreligger risk för ras och skred längs med slänten mot golfen i norra delen av planområdet (märkt "golf" i plankartan). Exakt utbredning får studeras i detaljprojekteringen, men förstärkning kommer krävas längs hela planens norra del (se utbredning i Tillägg till PM Geoteknik, figur 2). Regleringen av stabiliseringsåtgärderna har även lagts till i planbestämmelserna.

Gällande skyfallshantering så regleras inte lutningarna i plankartan för att tillåta en viss flexibilitet till projekteringen av marken vad gäller dagvattenlösningar. Föreslagna dagvattenlösningar, inklusive lutningar, utgår från dagvattenutredningarna och beskrivs i kvalitetsprogrammet som säkerställs genom avtal.

Gällande samhällsrisken med beaktande av transporter av farligt gods så har riskutredningen kompletterats med beräkningar av denna. Enligt utredningen bedöms risken ligga på en tolerabel nivå utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Vidare vad gäller risken för avåkning så hindrar höjdsättningen i aktuell planetapp detta genom att Tyresövägen ligger och kommer att ligga lägre än bostäder och hotell. Marken invid bostäder och hotell kommer släntas ner mot gång- och cykelvägen. Mellan gång- och cykelväg och körbana kommer det dessutom vara ett svackdike med trädallé samt kantsten. Föreslagen utformning av allmän plats inom och intill detaljplanen bedöms fänga upp eventuella avåkande fordon eller läckage innan det når bostäder och hotell. Allmän plats ska genomföras innan de planerade husen.

Kommunen noterar informationen om att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att förordningen 2015:216 avseende buller ska gälla för detaljplanen.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund bedömer att riskerna avseende detaljplaneområdets närhet till sekundär led för transport av farligt gods inte har utretts i tillräcklig omfattning.

Södertörns brandförsvarsförbund har yttrat sig i samrådsskedet. Brandförsvarets synpunkter tycks inte ha beaktats. Samhällsrisken har inte utretts och inte heller har riskerna ställts i relation till vad som ska skyddas. Brandförsvaret ställer sig frågande till varför enbart individrisk har utretts. I riskbedömningen framgår det inte heller att det förutom bostäder även är hotell- och konferensverksamhet som ska skyddas. Länsstyrelsens rekommendation avseende avstånd mellan led för transport av farlig gods och hotell och konferensverksamhet har inte beaktats i riskbedömningen. Det skulle i sin tur behöva ställas i relation till samhällsrisken.

I samrådsskedet yttrade sig även länsstyrelsen vilka påtalade att kommunen behöver införa riskreducerande åtgärder som hindrar avåkande fordon och vätska att nå bostadsbyggnaderna och hotellbyggnaden. Brandförsvaret bedömer att detta inte heller har beaktats till detta skede, till synes regleras det fortfarande inte av

detaljplanen. Riskbedömningen behöver kompletteras där länsstyrelsens synpunkter avseende behov av riskreducerande åtgärder beaktas.

Södertörns brandförsvarsförbund bedömer att riskerna inte har utretts i tillräcklig utsträckning och att riskbedömningen inte är tillfyllest utifrån vad som ska och behöver utredas utefter bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900).

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande sambällsrisken så har riskutredningen kompletterats med beräkningar av denna, se svar till Länsstyrelsen ovan.

Vad gäller hotellet så nämndes det tidigare i den riskutredning som tagits fram för fastigheterna Bävren 4 och 5, men nu har utredningen uppdaterats med bedömning och riktlinjer för hotellfastigheten. Även denna anger att risken bedöms hamna på en tolerabel nivå utan fler riskreducerande åtgärder än de som planförslaget innehåller, med tillägg att utrymning ska kunna ske bort mot vägen.

Vidare vad gäller risken för avakning så hindrar höjdsättningen i aktuell planetapp detta genom att Tyresövägen ligger och kommer att ligga lägre än bostäder och hotell. Marken invid bostäder och hotell kommer släntas ner mot gång- och cykelvägen. Mellan gång- och cykelväg och körbana kommer det dessutom vara ett svackedike med trädallé samt kantsten. Föreslagen utformning av allmän plats inom och intill detaljplanen bedöms fånga upp eventuella avåkande fordon eller läckage innan det når bostäder och hotell. Allmän plats ska genomföras innan de planerade husen. Ytterligare dialog har förts med Södertörns brandförsvarsförbund efter granskningen, som liksom kommunen bedömt att utformningen innebär att riskerna kan hanteras.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Planens lämplighet och föroreningar i mark samt grundvatten

1. Förbundet anser att det inte framgår av planhandlingarna att marken blir lämplig för detaljplanens ändamål. Vi bedömer att granskningsförslaget saknar i flera avseenden uppgifter, som visar att lämpligheten är säkerställd för skydd av människors hälsa och miljön.
2. Förbundet anser att samtliga undersökningar och utredningar bör vara utförda innan detaljplanen antas, för att ge korrekt bedömningsunderlag för vilka avhjälpandeåtgärder som krävs. Förbundet saknar en riskbedömning för miljö- och hälsopåverkan. I en riskbedömning ska det ingå en konceptuell modell som beskriver föroreningskällor, spridningsmekanismer, exponeringsvägar och skyddsobjekt.
3. Förbundet anser att föroreningsinnehållet i mark bör understiga riktvärdena för Känslig Markanvändning (KM), eftersom planens syfte är bostäder och hotell samt eventuell förskola. Att marken som tidigast ska uppfylla "Naturvårdsverkets krav på markmiljö innan bebyggelsen tas i bruk", anser förbundet vara ett allt för sent skede. Dessutom är det oklart vad som egentligen ska uppfyllas.
4. Förbundet saknar uppgifter om grundvattnets föroreningsinnehåll. Om uppgifterna inte kan förtydligas från befintliga rapporter bör det utföras nya undersökningar som tillförs riskbedömningen. Det bör tydligt framgå vilka föroreningar som förekommer i mark respektive grundvatten samt risken att föroreningarna sprids via grundvattnet. Det förekommer höga grundvattennivåer och Artesiskt vatten, vilket kan öka spridningsrisken av föroreningar.
5. Förbundet anser att utredningarna ska förtydligas och kompletteras med parametrar som är branschtypiska för de verksamheter som förekommit på

platsen. Förbundet anser att det minst bör finnas analyser som visar på branschtypiska parametrar för avfallsdeponi, handelsträdgård samt hantering och skrotning av båtar.

6. Förbundet anser att åtgärdsutredning ska vara utförd innan detaljplanen antas. Innan antagande bör kommunen säkerställa hur föroreningarna kan åtgärdas och vad det kommer att kosta. Avhjälpandeåtgärderna ska vara så preciserade så att det är realistiskt och rimligt att genomföra dem, samt att planprojektet kan hantera saneringskostnaden. Det förutsätter också att föroreningarna är avgränsade.
7. Förbundet anser att avhjälpandeåtgärder bör vara genomförda innan planen antas. Om avhjälpandeåtgärder inte är avslutade innan antagande anser förbundet att villkor ska bestämmas i detaljplanen genom att använda bestämmelsen i 4 kap. 12 S punkt 1 och 14 S punkt 4 i Plan- och bygglagen (2010:900), d.v.s. att en markförorening måste avhjälpas innan bygglov får ges.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

8. Planens dagvattenhantering bör säkerställas så att den inte bidrar till någon statusförsämring för Tyresån. Utifrån utredningarna kan inte förbundet avgöra om det föreligger en risk eller inte. Förbundet anser därför att en reviderad och sammanvägd beräkning av föroreningsmängder bör utföras. Den ska utgå från Tyresåns aktuella status och lokala förbättringsbehov samt beakta retention.
9. Förbundet ser en risk med att föreslagna dagvattenåtgärder inte är genomförbara i praktiken. Det går inte att utläsa om det kan fungera utan risk för minskad rening och fördröjning av dagvatten, vilket förlängningen kan påverka recipienterna negativt i stället för de positiva effekter som beskrivs i utredningarna. Kommunen bör därför komplettera planhandlingarna med en beskrivning hur dagvattenåtgärderna är genomförbara med förväntat reningsresultat. På flera ytor identifierar vi ett konkurrensförhållande om olika användning, under minst 4 ytor ska det finnas ett underjordiskt parkeringsgarage (n).

Eventuell förskola

10. Förbundet vidhåller samma ställningstagande som i samrådsskedet. Det innebär att en tillräcklig yta för utevistelse måste avsättas inom planområdet. De 10 m² per barn som framgår av planbeskrivningen anser förbundet bestämt vara för liten friyta. Vilket inte är i närheten av de 40 m² per barn som redovisas i Boverkets slutsatser för att skapa bra lekmiljöer. Ytan ska också samnyttjas för flera funktioner. Kvaliteten på förskolegården är viktig därför behövs faktorer som vegetation, tillgänglighet och solljusavskärmning.
11. Bullernivåerna på den avsedda förskolegården (uteplats) och allmän lekplats bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå, enligt förordningen om trafikbuller (2015:216 ändring 2017:359). Av utredningen framgår att 50 dBA ekvivalent nivå överskrids. Förbundet anser att åtgärder måste vidtas så att riktvärdet innehålls. Att etablera förskoleverksamhet i flerbostadshus kan även leda till störningar för boende.

Skyddsavstånd för strålning

12. I ena hörnet av hotellområdet och i anslutning till närmaste bostadshus finns en transformatorstation (E₁). Förbundet bedömer att det inte framgår i

planhandlingarna att placeringen och utformningen är sådan så att den inte utgör någon risk för människors hälsa.

Vibrationer

13. Förbundet konstaterar att det saknas bedömning angående vibrationer.

Miljökontrollprogram för exploateringskedet

14. Förbundet anser att bakgrundshalterna av miljöfarliga ämnen (exempelvis organiska föreningar och tungmetaller) för Fnyskdiket/Bäverbäcken bör analyseras genom månadsvis stickprovstagning. Vi bedömer att det är lämpligt att provtagningen börjar minst ett år innan byggstart och omfatta flera punkter i diket, dock minst två; en uppströms och en nerströms planområdet. Förbundet behöver bedöma byggskedets påverkan i förväg.
15. Förbundet anser att exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och läns hållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/ förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att eventuella osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas. Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst två månader innan byggstart.

Bakgrund

Tyresö kommun har remitterat förslaget till detaljplan för granskning avseende Bävern 3 med flera. Remissen inkom den 24 september och förbundets svar ska lämnas senast den 31 oktober 2018. Förbundet yttrande sig över planförslaget i samrådet med sammanlagt 9 synpunkter som delvis beaktats, däribland begärdes ett flertal utredningar. Nu innehåller vårt yttrande en uppföljning av de synpunkterna samt synpunkter på den nya informationen och nya utredningar.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 500 lägenheter i flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt vid behov en ny förskola. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet. Planområdet uppgår till drygt 51 000 m².

Följande utredningar är gjorda efter senaste samrådet och berör miljö- och hälsa.

- Markteknisk undersökningsrapport från Sigma 2018-03-16
- PM Geoteknik 18-04-16
- Trafikbullerutredning, Södra 2018-03-02
- Trafikbullerutredning, östra 17-05-10
- Dagvattenutredning, södra 18-03-05
- Dagvattenutredning, norra och östra 2018-03-9
- Dagvattenutredning, Hotellet 18-08-22

Planens lämplighet och föroreningar i mark samt grundvatten

Av planbeskrivningen framgår det att "lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig". Dock berörs inte de konstaterade markföroreningarna i bedömningen. Vidare står det i planbeskrivningen (s. 26) under rubriken markföroreningar att: "Rapporten bedömer inte att åtgärder erfordras för punkterna och 17SC12 och 17SC25 med nuvarande förslag till markanvändning. För punkten 17SC19 rekommenderas kompletterande mätningar. För punkten 17SC28 bedöms sanering vara aktuellt, men detta bör föregås av kompletterande utredning för att minska eventuella saneringsåtgärder.

"Marken ska uppfylla Naturvårdsverkets krav på markmiljö innan bebyggelsen tas i bruk." Detta står även under upplysningar på plankartan.

Redogörelsen av konstaterade föroreningar i området framgår av 3 rapporter där den utförligaste är Markteknisk undersökningsrapport. Denna undersökning visar på att Aromater (Clo-C15) förekommer i 1 punkt överstiger KM, PAH-H och PAH-M som i 2 punkter överstiger KM och i en punkt överstiger MKN (mindre känslig markanvändning), Zink, som i en punkt överstiger KM. Alla metaller utom Kvicksilver har visat utslag, dock ligger alla undantaget Zink under riktvärdet för KM. Av PM Geoteknik, som är en sammanställning av undersökningar framgår det bl.a. att grundvattenytan i norra delen (golfbanan) endast ligger 0,4 m under markytan. Inom mellersta och södra delen kan Artesiskt grundvatten förekomma. 16 punkter redovisas förhöjda värden över KM och 2 punkter med värden över MKM. I flera fall rekommenderas ytterligare undersökningar.

I planbeskrivningen (s. 7) hänvisas till separat behovsbedömning för vidare bedömning av planförslagets lämplighet och konsekvenser. Förbundet har ställt frågor om ny sådan behovsbedömning som inbegriper de utredningar som har gjorts efter samrådet. Plankonsulten Tema svarar den 22 oktober att de förändringar som gjorts efter samrådet och utredningarna framgår av planbeskrivningen.

Eventuell förskola

Av planbeskrivningen (s. 17) framgår det att den eventuella förskolan angränsar till områdets allmänna lektyta. Förbundet uppskattar denna till ca 800 m², dock får den byggas med komplementbyggnader vars största tillåtna byggnadsarea är 30 m² per byggnad på korsmarken (e). Ytan som avses vara förskolegård uppskattar vi till 1 000 m² inklusive prickmarken som vetter mot golfbanan. Av planbeskrivningen framgår det att förskolegården "ska erbjuda minst 10 m² per barn". Det förutsätter att de boende runt gården har sin utevistelse någon annanstans, exempelvis på taken. I planbestämmelserna får samma gårdsyta, exklusive prickmarken, nyttjas med ett underjordiskt parkeringsgarage (n³), och för komplementbyggnader är största tillåtna byggnadsarea 30 m² per byggnad på korsmarken (e). Dessutom ska samma yta även rymma dagvattenhantering.

Bedömning

Planens lämplighet och föroreningar i mark samt grundvatten

Varken planbeskrivningen eller behovsbedömning från april 2017 beskriver hur de konstaterade markföroreningarna inte ska riskera att påverka miljön eller hälsan. Förbundet anser att undersökningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder ska vara utförda och avslutade innan detaljplanen antas. Markens lämplighet ska vara säkerställd för att skydda människors hälsa och miljön, även med en förenklad

riskbedömning enligt PBL 2:5. Och i enlighet med miljöbalken och Länsstyrelsernas rapport Vägledning om hantering av förorenade områden vid fysisk planering och lovgivning, 2017. Att de konstaterade markföroreningarna först ska vara åtgärdade så att de "uppfyller Naturvårdsverkets krav på markmiljö när bebyggelsen tas i bruk", anser förbundet är ett allt för sent skede för att kunna säkerställa att marken är lämplig för planens ändamål.

Det är nödvändigt att analyserna av föroreningar ska spegla tidigare branscher på platsen. Det har bland annat förekommit hantering och skrotning av båtar, en avfallsdeponi samt en handelsträdgård. Därför behöver marken och grundvattnet undersökas avseende branschtypiska föroreningar för detta, exempelvis tennorganiska föreningar. Likaså saknar vi uppgifter om hur eller när ytterligare undersökningar och utredningar som framgår av planbeskrivningen (s. 26) ska genomföras.

I planhandlingarna saknar vi uppgifter om föroreningarna är avgränsade och om planen är realistisk och genomförbar utifrån exempelvis saneringskostnader. I Markteknisk undersökningsrapport (s. 9) går det inte att jämföra platser och nivåer för grundvatten med punkterna provtagning av marken, på grund av att kartmaterialet är allt för otydligt. Vidare går uppgifterna isär mellan utredningarna om jordarter på platsen.

Jordartsbeskrivningen i Markteknisk undersökningsrapport stämmer inte överens med bland annat SGU jordartskarta och beskrivningar i dagvattenutredningar. Detta har inverkan på hur korrekt spridningsrisken kan beskrivas av konstaterade markföroreningar.

Förbundet anser att det inte finns någon riskbedömning av förslaget att placera en parkeringsyta med genomsläpplig beläggning ovanpå den icke sanerade mest förorenade området (punkt 17SC28 och även 17SC25). Det framgår inte hur detta skulle vara en lämplig åtgärd för att minska risken för spridning och därmed påverkan på hälsa och miljö exempelvis grundvatten. Detta är ett av skälen till att förbundet inte bedömer att markanvändningen är lämplig för planens ändamål.

Förbundet vill upplysa er om en tidigare rapport "Kompletterade miljöteknisk provtagning, WSP 2009-07-02 gjordes för dåvarande Bävren 6, och som inte ingår i planhandlingarna. Den visar på olja, PAH finns "i den ytliga fyllningen men främst i djupare liggande fyllning (> 0,5m). För PAH överskrids riktvärdena för KM. Det är troligt att de härstammar från massor som fylldes ut på 1980-talet bl.a. från asfalt. Risk finns att föroreningarna spridit sig horisontellt längre ner i marken. Det kan också vara så att de översta 30-50 cm av fyllnadsmaterialet tillkommit efter det att utsläpp skett. Förbundet yttrade sig om denna utredning även i samrådet.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas mot Tyresån som har MKN och god ekologisk status som ska uppnås senast 2027, god kemisk status är gällande. Underlagsdata finns hos länsstyrelsens enhet för miljöanalys och miljöplanering. Vattenkvaliteten i vattendraget får inte försämrats ytterligare utan måste förbättras, enligt icke-försämringskravet enligt 4 kap. 2 S vattenförvaltnings förordningen för alla vatten med MKN. Fnyskdiket/Bäverbäcken, Kolardammarna leder till Albysjön, som är ett "övrigt vatten" som ligger direkt uppströms en eller genomströmmas av vattenförekomsten Tyresån. Det innebär att icke-försämringskravet ska tas i beaktande. Europeisk rättspraxis (Weser-domen) innebär att icke-försämringskravet gäller på kvalitetsfaktornivå exempelvis näringsämnen.

Av planhandlingarna saknas uppgifter som visar att det är säkerställt att föreslagen dagvattenhanteringen inte har negativ inverkan på vattenkvaliteten i recipienterna. Även om planområdet ligger på ett biflöde och det sker en viss retention ska det beskrivas och säkerställas att planen och dess genomförande inte bidrar till en negativ statusförsämring, enligt icke-försämringskravet.

Förbundet anser att det inte tydligt framgår att föreslagen dagvattenrening kan samexistera med avsedd funktion på de ytor som avses i planen. Vi har identifierat konkurrensförhållanden om marken på flera gårdar kring husen. Dels föreslås underjordiska P-utor på minst 4 platser (utan golvbrunnar men med eventuell ränna för slamsugning). Ovanpå detta föreslås ofta genomsläpplig/permeabel beläggning. Samtidigt ska i princip all gårdsyta användas för dagvattenhantering där reningemetoden föreslås vara fördröjning, innan vattnet rinner norr ut mot golfbanan och Fnyskdiket/Bäverbäcken. Av planbestämmelserna framgår att många gårdar får bebyggas med komplementbyggnader på 30 m² per byggnad, ingen totalyta anges eller del av gård.

För de ytor som avses för parkeringsplatser bör kommunen utreda om det finns behov av slam- och oljeavskiljare.

Eventuell förskola

Planen ger möjlighet att etablera en förskola i ett av husen. Förbundet har i samrådet lämnat likalydande synpunkter och kan konstatera att de inte har tillmötesgått i granskningsförslaget. Förbundet vidhåller vårt tidigare yttrande. Av planbeskrivningen framgår det att förskolegården ska erbjuda minst 10 m² per barn.

Förbundet har identifierat att det på samma yta föreslås ett underjordiskt parkeringsgarage (n), med genomsläppligt tak som då blir markytan. Samma markyta är avsedd för förskolegård, dagvattenhantering i form av fördröjning, samt obegränsat antal komplementbyggnader á 30 m² per byggnad.

Forskning visar på att mindre förskolegårdar gör att barnen blir passiva. Barn som har en kuperad och rymlig gård med både öppna ytor, vegetation och lekredskap kan lättare återhämta sig och bedöms ha lättare att koncentrera sig. Lekytan bör enligt forskning och studier som finns ha en viss storlek för att barnens lek ska kunna utvecklas. Studier har gjorts, där slutsatsen drogs att cirka 40 m² friyta per barn i förskoleåldern bör vara tillräckligt stor yta. Förbundet har uppskattat ytan på den tilltänkta förskolegården till ca 1 000 m² och lekparkens yta till ca 800 m². Forskning visar att den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 m² oavsett antal barn. På mindre gårdar än 3000 m² kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser barnens behov. Barn i förskolan vistas oftast många timmar per dag på gården utomhus. Det är även viktigt att möjlighet till solljusavskärmning finns.

Förskolans pedagogiska verksamhet sker även utomhus och därför krävs ljudnivåer som medger konversation. Förordningen om trafikbuller förskriver att buller från trafik inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå vid uteplats (2015:216 ändring 2017:359). Eftersom en förskola där "rum för daglig samvaro och rum för sömn" finns ska samma bullernivåer gälla för förskolan som för en bostad, liksom tillhörande uteplats. För förskolegården visar utredningen att ekvivalent nivå är 51-55 dBA. Ytan som avses vara den allmänna lekparken är inte med i utredningen, men förbundet antar att den har likande bullernivåer som

omgivande fasader. Vid dessa är den ekvivalenta nivån 56-60 dBA och terrängen är förhållandevis platt. Utredningarna visar på att bullernivåerna inte kan klaras.

Skyddsavstånd för strålning

Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten har Sverige inga gränsvärden för elektromagnetisk strålning. Strålsäkerhetsmyndigheten tillsammans med Socialstyrelsen, Boverket med flera ger rekommendationer vid samhällsplanering och byggande. För magnetfält i bostäder och daghem i större städer ligger medianvärdet på 0,1 pT (mikrotesla). 0,2 pT anses som en normal bakgrundsstrålning och är Stockholms stads inriktningsmål för bostäder, där människor stadigvarande vistas. Strålningen på ca 0,2 pT kan generellt motsvara ett horisontellt avstånd på 5-8 m.

Miljökontrollprogram för exploateringskedet

Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att exploitören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under driftskedet av genomförandet av detaljplanen.

Information

Vid undersökningar av mark och vatten bör en dialog ske med förbundet om provtagningsplaner samt resultat av undersökningar.

Om föroreningar som påträffas kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska förbundet genast underrättas i enlighet med miljöbalkens 10 kap. 11 S.

När avhjälpandeåtgärd ska utföras och åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av förorening och denna risk inte bedöms som ringa ska anmälan ske i god tid till förbundet, detta gäller även där t.ex. förorenade massor ska tas bort från en fastighet inför grundläggningsarbeten. Anmälan ska ske enligt 28 S Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). Detta för att undvika att åtgärder i mark utförs som kan innebära att föroreningar kan orsaka olägenheter för människors hälsa och miljön samt för att säkerställa att uppgrävda förorenade massor hanteras och omhändertas korrekt.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och att det är formulerat både med "ska"-punkter och "bör"-punkter. Kommunen tackar för de punkter som är formulerade med bör, som behandlas som rekommendationer. Nedan bemöts främst de punkter som formulerats med ska-krav.

Vad gäller "riskbedömning för miljö- och hälsopåverkan" så har den tidigare framtagna riskutredningen kompletterats, se svar till Länsstyrelsen och brandskyddsförbundet ovan. Riskbedömningens syfte är främst att redogöra för riskerna kopplade till människors säkerhet, de risker för miljö- och hälsopåverkan som kan kopplas till förslaget har främst utretts i undersökningarna av markmiljön. Även dessa har kompletterats till antagandet. Utredningarna visar att marken behöver saneras i ett läge inom aktuell etapp för att klara kraven för känslig markanvändning, KM. De krav på att föroreningsinnehållet skulle understiga riktvärdena som angavs i plankartan har skärpts och är nu formulerade som villkor för startbesked. Detta ger en möjlighet för exploitörerna att få marklov för sanering av marken i anslutning till exploateringen. Planbestämmelsen anger att startbesked för nybyggnation av bostäder inte får ges förrän det säkerställs att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning.

Utredningarna har, efter rådslag med utredarna m.fl., inte kompletterats med uppgifter om grundvattnets föroreningsinnehåll då detta anses flyktigt och åtgärder för att sanera marken samt rena dagvattnet ändå föreslås. Inte heller uppgifter om branschtypiska parametrar har lagts till då ett preciserande av dessa uteblev från SMOHF. Men med det breda grepp som utredarna tagit om de farliga ämnena så antas de aktuella ämnena ändå vara medräknade. Önskemålet om att slå ihop delprojektens dagvattenutredningar till ett dokument har delvis tillmötesgått, då all kvartersmark inom etapp 2 och 3 utretts tillsammans. Allmän plats har dock fortsatt en separat utredning. Resultatet av utredningarna är att situationen inte försämras jämfört med nuläget, och för aktuell etapp anges att situationen förbättras efter föreslagna åtgärder. Däremot har dagvattenåtgärderna beskrivits utförligare i planbeskrivningen, i enlighet med förbundets önskemål. En begränsning av andelen hårdjord yta på gårdarna har även lagts till i plankartan. Föreslagna åtgärder är numer branschpraxis för dagvattenhantering inom kvartersmark, och med tät botten kan växtbäddar även anläggas ovanpå parkeringsgarage.

Vad gäller att kravet på att åtgärdsutredning för föroreningar ska vara utförd innan antagande så har den geotekniska utredningen nu uppdaterats med ett stycke om hur föroreningar bör hanteras. En beskrivning av hur detta ska genomföras ingår sedan i byggeplaneringen.

Gällande förskolan så kommer gården och lekparken tillsammans ge cirka 16 kvm friyta per barn om förskolan planeras för maximalt antal barn som verksamheten rymmer, 75 st. Detta bedöms tillräckligt då det finns naturlek i närheten. Både väster och norr om området finns gångvägar till skogsområden som verksamheten kan nyttja.

Trafikbullerutredningen har uppdaterats med bullervärden för gårdarna. Riktvärde för buller på förskolegård bedöms klaras.

Gällande transformatorstationen så har del av E-område getts prickepunkt så att ett avstånd om minst 5 meter kan hållas till de planerade bostäderna. E-området har även utökats så att byggnaden kan läggas längre västerut mot hotellets parkering. Även planbeskrivningen har uppdaterats gällande detta.

Gällande vibrationer har den geotekniska rapporten kompletterats att omfatta denna uppgift, liksom planbeskrivningen. Rapporten anger att leran här inte bedöms känslig för vibrationer men rekommenderar att risken och nödvändiga åtgärder utreds vidare i samband med detaljprojekteringen.

Begränsning av totalyta för möjliga komplementbyggnader regleras nu i plankartan enligt önskemål.

Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet saknar en fullständig redogörelse av konsekvenserna av att tidigare kvartersmark läggs ut som allmän platsmark. Lantmäteriet åsyftar framförallt plan- och bygglagens (PBL) regler om inlösen av allmän plats som kan aktualiseras i de fall överenskommelser inte träffas. Detta särskilt med tanke på att kommunen, av planbeskrivningen att döma, inte verkar avse träffa överenskommelse för samtliga berörda områden. Kommunen måste förbättra planbeskrivningen i detta avseende, med hänvisning till att konsekvenserna av detaljplanens genomförande ska framgå enligt PBL 4 kap. 33 § tredje stycket.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Planbeskrivningen har förtydligats gällande konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Synpunkt från Nacka kommun

Nacka kommun har erbjudits tillfälle att i granskningsskedet yttra sig över förslag till detaljplan för området Bäverbäcken, norr om Tyresövägen och söder om golfbanan i centrala Tyresö. Nacka kommun har ej för avsikt att yttra sig över planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

Synpunkt från trafikförvaltningen, Stockholm läns landsting

Området har god kollektivtrafikförsörjning. Avstånd till närmaste hållplats, Bäverbäcken är ca 50 meter sedan finns även en busshållplats på Sikvägen ca 300 m söder om planområdet. Hållplatsen Bäverbäcken trafikeras av busslinje 814, 815, 819, 824, 875 (stomlinje) och 890. Sedan trafikerar även busslinje 813 och 840 Sikvägen. Planområdet ligger ca 700 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen.

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget i granskningsskedet.

Svar: Kommunen noterar detta.

Synpunkt från Trafikverket

Under samrådet 2015 efterlyste Trafikverket en utförligare redovisning av områdets trafikallsträng och en bedömning av påverkan på trafiksituationen i korsningen väg 229 och Bollmora Allé. Vidare framfördes synpunkter på att riktvärden för trafikbuller enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ska gälla för aktuell plan och inte riktvärden enligt förordning 2015:216 som trädde ikraft 2015-06 01. Trafikverket förutsätter att krav inte kommer att ställas på Trafikverket att i egenskap av verksamhetsutövare bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande.

Trafikverket kan konstatera att samrådet 2015 inte finns redovisat i samrådsredogörelsen vilket är en brist då inga svar på Trafikverkets synpunkter kan återfinnas i föreliggande granskningshandling.

Under samrådet 2017 framfördes att Luftfartsverket ska kontaktas för flyghinderanalys av byggnader och andra anläggningar över 20 m över marknivån. Denna synpunkt har beaktats.

Trafikverket anser att prognosår 2040 ska användas för trafikmängdsberäkningar som underlag för bullerberäkning och kapacitetsberäkningar av vägnätet.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande samrådet 2015 så ändrades förslaget så pass efter det att synpunkter framförda då inte längre ansetts aktuella. För att få in relevanta synpunkter skickades förslaget ut på nytt samråd. För den utökade planen gavs även nytt planuppdrag, varför de nya bullerriktvärdena tilläts styras.

Vad gäller krav på Trafikverket att bekosta bullerdämpande åtgärder framöver så är det kommunen som är väghållare i aktuellt läge på Tyresövägen och inte Trafikverket.

Utifrån nuvarande trafikmängder på 17 700 fordon per dygn är prognos för 2040 enligt Trafikverkets uppräknade cirka 25 000 fordon per dygn. Den trafikmängd som ligger till grund för

trafikbullerutredningen avviker alltså inte från Trafikverkets prognos för 2040. Kommunen har även gjort prognoser för ökning under maxtimme kl.7-8 vilket visar en maximal ökning på 6 % till år 2030 och en ökning på 17 % till 2050, vilket innebär lägre prognos än 25 000 fordon per dygn. Om samtliga mål i kommunens trafikstrategi nås kommer trafiken under maxtimmen minska med -39 % till år 2030 och med -32 % till 2050. En prognostiserad trafikmängd på 25 000 fordon per dygn bedöms därför vara väl tilltagen för att estimeras trafikbuller och kapacitet.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Naturskyddsföreningen, Tyresö

Eftersom vår kommuns styrande politiker och tjänstepersoner hellre går exploatörerna till mötes än lyssnar på medborgarnas egen intresseorganisation framstår det alltmer meningslöst för oss att yttra oss över detaljplaneringen i kommunen. Våra synpunkter i tidigare samråd har inte påverkat detaljplaneförslaget på någon väsentlig punkt, utan detaljplaneområdet har istället succesivt utökats och utsatts för en ännu hårdare exploatering samtidigt som "prickmarken" minskat drastiskt. Därför vidhåller vi våra uppfattningar i tidigare samrådsyttranden (15-11-05 och 17-10-10) som i alla väsentliga delar fortfarande gäller och bör ses som bilagor till detta yttrande. Vi är fortfarande lika mycket emot detta gigantiskt överexploaterade bostadsprojekt som tidigare. Erfarenhetsmässigt vet vi ju att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog. Vi ifrågasätter starkt alla planer som tillsammans bidrar till en, enligt vår uppfattning, alltför snabb befolkningsökning i Tyresö. Varje enskilt projekt kan vara relevant i sig men tillsammans med alla övriga projekt genereras en alldeles för snabb befolkningstillväxt. Se bilaga befolkningstillväxt 16-09-30.

Detta aktualiseras ytterligare eftersom redan idag arbetspendlar ca 73 % av den förvärvsarbetande befolkningen i Tyresö, många i ett redan överbelastat trafiksystem. Naturskyddsföreningen anser att Tyresös planerade bostadsbyggnadsprogram kan genomföras först efter en väsentligt utbyggd kollektivtrafik och minskad biltrafik. Se bilaga klimat 16-09-30.

Kommunens politiker och tjänstepersoner kan inte alltid hävda att man inte råår över kollektivtrafikens utformning. Möjligheten att avstå från fortsatt bostadsutbyggnad tills kollektivtrafiken lösts på ett godtagbart sätt finns ju alltid.

Vår förhoppning är att rådande lågkonjunktur bland bostadsexploatörer kommer att innebära att inte heller denna, enligt vår uppfattning och i många avseenden, bristfälliga plan kommer att genomföras. Speciellt inte mot bakgrunden att dagens bostadsproduktion, enligt många utredningar, har sämre hållbarhet än byggnationerna under miljonprogrammets dagar. En förklaring till detta är troligen att bostadsrättsföreningar övertar förvaltningsansvaret efter en alltför kort garantitid. Miljonprogrammet byggdes till största delen av allmännyttiga bostadsföretag med långt framtida förvaltningsansvar.

Över just detta nya utökade granskningsförslag till detaljplan för Bäverbäcken anser vi följande:

- Granskningshandlingarna är fortfarande bristfälliga dvs viss väsentlig information för att kunna bedöma förslagens konsekvenser saknas och skall upprättas först efter granskningskedet. Typ detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi och gröna strategier/grön design som ska upprättas först i antagandeskedet för att därefter ingå i ett exploateringsavtal som ej

omfattas av samrådsförfarande. De i granskningshandlingarna ingående "Gestaltungsprinciper" är otillräckliga. Det råder nu stor tveksamhet om vad begreppet "grön design" omfattar. Vad innebär mer konkret tex "...stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald..." och "Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området"? Allt detta sammantaget innebär att möjligheterna till en meningsfull medborgardialog försvåras.

- Den ytterligare ökade exploateringen, från 200 lgh till 450 lgh och nu slutligen (?) till 500 lgh, leder till ökad belastning på klimatet eftersom erforderlig kollektivtrafik för effektiv arbetspendling saknas och bil- och busstrafiken därmed kommer att öka och belasta den redan hårt belastade Tyresövägen ytterligare. Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär INTE att det finns en lagstadgad skyldighet för kommunen (enligt uppgift i Samrådsredogörelsen) att bygga 300 lgh/år. I princip alla hushöjder har ökats. Det är lurigt för medborgarnas granskning att redovisa hushöjder på två olika sätt mellan samråd och granskning. Att "aktuellt område tillåter en lite högre skala" är bara trams. Områdets hushöjder kommer att störa naturupplevelsen långt in i Erstaviksområdet. En mycket bättre idé vore att trappa ner de höga hushöjderna i Norra Tyresö centrum mot det känsliga naturområdet.
- Bäverbäcken är markerad som "Tät bebyggelse" och inget annat i nya ÖP 2035 (samma markering som tex. Färdala och Krusboda). Den föreslagna höga och täta bebyggelsen i förslaget till detaljplan är i alla avseenden att betrakta som "Stadsbyggd" och den är därmed inte förenlig med gällande Översiktsplan. I texten om trafik står ju tex. "Gatan får en mer stadslig karaktär..." Samrådsredogörelsens markanvändningsbegrepp "Tät stadsbyggnad" finns inte i gällande ÖP 2035. Att "förslaget ligger väl i linje med utpekad utvecklingsinriktning" är bara trams när ÖP:n är alldeles nyligen antagen.
- Vi motsätter oss att ännu mer mark tas i anspråk för bebyggelse i nära anslutning till Nackareservatet/Erstaviks naturmark. Detta motverkar det redan svaga gröna regionala sambandet i Tyrestakilen. Ca två tredjedelar av den i förslaget exploaterade marken är idag obebyggd grönmark.

I vår enkät inför valet 2018 har i princip samtliga partier (M, S, L, C, MP, V) svarat att man vill bevara väsentlig närnatur i samband med förtätningsprojekt. Detta planområde är just ett sådant projekt. Visa era väljare att ni menar allvar med era löften!

- Det är dessutom tveksamt att omvandla denna verksamhetsmark till bostäder när kommunen är i stort behov av mark för arbetsplatser.
- Vi motsätter oss speciellt den mycket hårda exploateringen med generellt höga (4-7 vån.) och tätt placerade byggnader i de delar av planområdet som gränsar till golfbanan och naturmarkerna i Erstavik. Vi vill istället öppna upp sambanden mellan Petterboda Naturstråk och Nackareservatet/Erstavik. Planbeskrivningen beskriver: "Länken upp mot naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana." Det är då olyckligt med ett så hårt exploaterat bostadsområde, i fel läge, som föreslås i den östra delen av planen. Enligt planbeskrivningen ingår området i ett grönt regionalt samband... Omfattande ny bebyggelse riskerar att minska de ekologiska sambanden ytterligare mellan Nackareservatet/Erstaviks regionala värdekärna och Petterbodaängens kilområde.

- Att enligt förslaget minska golfbanans area och bebygga säkerhetszonerna kan äventyra hela golfbanans existens. Vår oro för den ytmässigt minskade golfbanan grundar sig i att den i sitt undanträngda läge kan få problem med lönsamheten. Då kan lätt idén komma upp att exploatera hela golfområdet med bostäder vilket skulle vara förödande för de gröna värdena. Golfbanan behöver snarare mer mark än mindre för att bli mer attraktiv. En golfbana kan om den sköts på rätt sätt vara en ekologisk tillgång. Om detta förslag genomföres blir det troligen dödsstöten för golfbanan som har attraktionskraft för aktiva människor som gillar natur och friluftsliv tex. golf och skidåkning. Golfverksamhetens säkerhetsrisk, mycket nära bostäder, måste också uppmärksammas i planen. Det är annars stor risk att människor blir allvarligt skadade. Om man av säkerhetsskäl beslutar sig för att sätta upp stängsel mellan bostadskvarteren och golfbanan försämrar man allvarligt spridningsvägarna för marklevande djur.

Utdrag ur vårt tidigare yttrande 15-11-05: En golfbana i Tyresö ger möjlighet till motion i parkmiljö för ungdomar, vuxna och inte minst pensionärer. Golfbanan är också en fin skidplats, vars kortklippta yta gör det möjligt att samla ihop ett tunt lager snö till åkbara spår. Jämför Ågesta och Saltsjöbadens golfklubbers skidspår. Kanske ett elljusspår med vallbod/café på vintern. Golfklubben skriver på sin hemsida "- Den skapar en vacker övergång från centrumbebyggelse i söder med höga hus till milsvid skog i norr." Den centrumnära golfanläggningen attraherar många att träna och börja med golf. Att Tyresö golfbana fått in 18 hål på en relativt liten yta är mycket bra. Tyresö behöver en högt rankad golfbana av hög klass. Att då minska banans möjliga area för huvudändamålet golf verkar kortsiktigt, speciellt med hänsyn till att grannkommunernas banor rankas högre. Vi i Naturskyddsföreningen föreslår en oberoende utredning om golfbanans utformning för att om möjligt höja golfbanans attraktion. Vidare föreslår vi certifiering till miljövänlig drift och som multifunktionell golfbana samt att golfbanan planeras så att gående och cyklande spelare prioriteras tex. genom cykelplatser under tak och förvaringsutrymmen för golfutrustning mm. Dessutom bör nätstaketet på golfbanans driving range mot koloniområdet utföras "omlott" med flera viltpassager.

- Markens mycket dåliga geotekniska egenskaper gör att den lämpar sig bättre för anläggningar med utbredd last som idrottsanläggningar typ ny ishall och/eller en ny fotbollsarena som ersättning för Tyresövallen, som kommer att behöva flyttas för att frigöra kollektivnära mark i Norra Tyresö centrum till nya bostäder och bostadsservice. Kommunen kommer i framtiden att ha stor brist på mark för infrastrukturanläggningar (typ skola, vård, omsorg, idrott). När kommunen (planavd.) i samrådsredogörelsen förklarar vilka kostnader olika projekt kan bära låter man mer som markexploatörer än som Tyresöbornas företrädare.
- Eftersom planområdet ligger i nära anslutning till det viktiga Erstaviksområdet bör åtgärder vidtas för att stärka den idag bristande biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur. T.ex. genom att alla byggnader i planområdet förses med semi-intensiva gröna tak. Vegetationstak har dessutom positiva och fördröjande egenskaper för den redan problematiska dagvattenhanteringen. Att endast utföra vegetationstak på lägre komplementbyggnader är inte tillräckligt. Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver endast en begränsad skötsel. Tak och tomter bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärlsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Påståendet i beskrivningstexten "Den nya

planen stärker urbana (?) ekologiska samband inom planområdet" är ytterst diskutabelt.

- Detaljplanen bör ställa mycket höga krav på HÅLLBARA PROJEKT. Tex. med "NÄRA NOLL"-energihus utrustade med solfångare/bergvärme, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor utföres med genomsläppliga ytbeläggningar. En väl avvägd fördelning mellan solceller och vegetation på yttertaken bör eftersträvas. Vid behov kan större partier av husfasaderna också förses med någon typ av vertikal grönska typ "växtväggar".
- När det byggs nya bostäder och hotell norr om Tyresövägen bör de i planbeskrivningen nämnda gång- och cykeltunnlarna under Tyresövägen mot Siklöjevägen ingå i denna detaljplan eftersom de är en förutsättning för att tryggt kunna passera Tyresövägen för gående och cyklande personal, boende, besökare och golfspelare, inte minst barn och ungdomar. Vid planläggningen av de två nya planskilda GC-passagerna förbi Tyresövägen bör hänsyn tas till nödvändiga viltpassager tex. med ekodukt eller faunaport.
- Av trafiksäkerhetsskäl bör den västra infarten stängas (som i tidigare förslag) och ersättas med ny naturmark med koppling till det viktiga gröna stråket upp mot Sikvägen och mot norra delen av Norra Tyresö centrum. På detta sätt minskar olägenheten för cyklister på Tyresövägen att korsa biltrafik samtidigt som trafiken på den hårt belastade Tyresövägen underlättas och de ekologiska sambanden stärks. Även den västra delen av planområdet som nu är naturmark med en mindre skogsdunge bör bevaras för att bibehålla den gröna kopplingen mot golfbanan och Erstavik.

Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att kommunekologen enligt handlingarna ej aktivt har medverkat i planarbetet. Vad gäller de ekologiska konsekvenserna av planarbetet är kommunekologens medverkan viktigare än att bara svara på frågor.
- Man bör inte exploatera så hårt att det begränsar barns behov av viktiga utevistelsezoner. Barnen i den föreslagna förskolan har ett behov av utevistelsezoner på minst 40 kvm/barn. Golfbanan är, större delen av året, av säkerhetsskäl direkt olämplig för barns utevistelse.
- Alla avsteg från gällande bullerregler i BBR riskerar att skada de boendes hälsa.
- Enligt planbeskrivningen är avståndet från det närmast planerade bostadshuset ca 25 m till befintlig 70 kV kraftledning som Vattenfall planerar att bygga ut till en 220 kV ledning. Redan nu pågår planering för nedgrävning av kraftledningen söder om Tyresövägen i samband med breddningen av vägen. Vi påminner om broschyren "Magnetfält och hälsorisker" från Boverket/Strålsäkerhetsmyndigheten mfl. "Eftersom hälsoeffekter från magnetfält på lång sikt inte kan uteslutas har myndigheterna valt att rekommendera en viss försiktighet, både för allmänheten och i arbetslivet. [...] Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält." Med hänsyn till ovanstående anser vi att även kraftledningen i detaljplanens närområde skall grävas ned i samordning med den planerade nedgrävningen av kraftledningen söder om Tyresövägen.
- Placeringen av södra områdets balkonger mot den hårt trafikerade Tyresövägen bör starkt ifrågasättas.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör bostadskvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Detta minskar

energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter. Gemensamma tvättstugor minskar också risken för fuktskador i bostädernas våtutrymmen.

- Initiativ till bilpool, lådcykelpool, cykelmekrum och lokaler för återvinning och återbruk bör ingå i projekten.
- x-området för allmän gång- och cykeltrafik bör breddas för bättre viltpassage och planeras så att det ansluter bättre till det befintliga gång- och cykelstråket mot Öringe/Erstavik.
- Projekten bör eftersträva att dagvattenhanteringen förbättras så att miljö kvalitetsnormerna i recipienten påverkas positivt.
- I gestaltungsprinciper beskrivs konferensdelen i den västra delen (hotell & konferens) som mörkgrå trots att illustrationsbilderna visar annan kulör.
- Plankartans beteckningar c2, f3 och "högsta fasadhöjd i m" återfinns ej på kartfiguren.
- Det är inte nödvändigt att som i det östra områdets solstudier redovisa både vår- och höstdagjämnning eftersom de alltid är lika. Bättre vore att redovisa vid fler klockslag. Solstudier kl. 12.00 vid sommarsolståndet är också rätt ointressanta.
- Gestaltungsprinciperna innehåller som vanligt många krystade värdeord (sk arkitekturprosa) tex. "mjuk variation", "karaktärsfull profil", "harmonisk bakgrund", "unik karaktär", "generösa utblickar", "levandegöra". Ord som annars används mest i mäklarspråk.

Bilaga befolkningstillväxt

Vi vidhåller vår tidigare uppfattning att den, i den nya översiktsplanen 2035, föreslagna befolkningstillväxten i Tyresö är alldeles för hög med hänsyn till tillgänglig bebyggbar mark. Förslaget innebär "45 % mer av allt".

Landstingets regionala bedömning av behovet av nya bostäder i Tyresö är 150-300 nya bostäder/år. Detta motsvarar ca 9000-18000 nya invånare i Tyresö 2035. Vi anser att den lägre siffran är mer relevant med hänsyn till kommunens geografiska läge (återvändsgränd), gröna profil (naturnära), bristande arbetsmarknad (omfattande pendling), bristande kollektivtrafik (avsaknad av spårbunden trafik) och övriga trafikproblem (bilköer). Tyresö måste inte vara "bäst i klassen" och bygga maxantalet bostäder enligt landstingets bedömning.

För att hantera en ökande befolkning har landstinget reviderat framskrivningar av länets befolkning 2030 och 2050. I dessa bedömer man att behovet av nya bostäder i Tyresö är mellan 150 och 300 bostäder/år fram till 2030.

Tyresö är redan den 14:e befolkningstätaste kommunen i Sverige (av 290) med ca 675 invånare/km² trots att ca en tredjedel av marken är skyddad i naturreservat eller nationalpark. Som jämförelse kan nämnas Uppsala med 97, Nynäshamn med 77, Enköping 35 eller Gotland med 18 invånare/km².

Befolkningsutveckling

I den nya översiktsplanen 2035 förutsätts att kommunens invånarantal skall öka från ca 45 000 idag till ca 65 000 år 2035. Alltså ca 20 000 fler invånare, en ökning med 45 %. Det är fyra gånger så stor ökning som i tidigare prognoser. 20 000 fler invånare innebär 45 % "mer av allt": 6000-7000 fler bostäder, kraftigt utbyggd kollektivtrafik med större bussdepå/T-banedepå och mer biltrafik med p-platser. Fler/större förskolor, skolor med skolgårdar, bibliotek, idrottsanläggningar och lekplatser.

Utbyggd vård och omsorg, service, handel och övriga kommersiella lokaler (större centrum) och föreningsverksamhet. T.ex. motsvarar 20 000 kvm mer ytor för handel, ca fyra fotbollsplaner och vidhängande parkeringsytor på 50 000 kvm, ca 10 fotbollsplaner. Utbyggd infrastruktur med mer kraftnät/-stationer, större kretsloppscentral och fler återvinningsstationer, utbyggt VA-nät med nytt vattentorn och utbyggd fjärrvärme.

Sammantaget riskerar detta medföra att ny mark (även grönområden) måste tas i anspråk när vi istället med ökad befolkning behöver mer närnatur, mer skyddad natur och utbyggd friluftsverksamhet. Vi vill i stället att Tyresö växer långsammare, med max 150 bostäder per år och utvecklar sina gröna kvaliteter och blir Stockholmsregionens förstklassiga rekreativsområde.

Bilaga klimat

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål. Med Tyresös expansiva bostadsbyggnadsprogram riskerar man att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts om inga åtgärder vidtas. Därför bör en övergripande strategi och miljökonsekvensbeskrivning utarbetas för all planerad bostadsbebyggelse i Tyresö innan fler projekt beslutas.

I flera aktuella planbeskrivningar påstås slentrianmässigt att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet". Detta kan möjligen stämma för varje projekt för sig. Men inte om man ser på alla projekten tillsammans. Vi anser därför att påståendet inte stämmer utan menar istället att utsläppen av växthusgaser ökar per person då en redan överbelastad biltrafikapparat blir ännu mer överbelastad.

Tyresös negativa klimatpåverkan på grund av ökad biltrafik måste lösas och trafikstockningar i Tyresö och på infartsvägarna mot Stockholm upphöra. Fler bostäder bör inte byggas i Tyresö innan trafikens klimatpåverkan minskat och Tyresö fått en utbyggd kollektivtrafik för energieffektiv pendling.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande de saknade handlingarna så har planhandlingarna och tillhörande utredningar kompletterats inför antagande.

Gällande att kvalitetsprogrammet som omfattar frågor om gestaltning och grön design med mera inte finns utställt i granskningsskedet så innebär granskningen av detaljplanen en möjlighet för allmänhet, organisationer och myndigheter att komma med synpunkter på detaljplanens bestämmelser i plankartan. En detaljplan ska bara reglera det som krävs för att uppnå detaljplanens syfte. I Tyresö kommun upprättas därför ett kvalitetsprogram där exploatörerna och kommunen tillsammans kommer fram till vilka parametrar som ska prägla projektet utöver det som regleras i detaljplanen. Kvalitetsprogrammet omfattar därför frågor om grön design, utemiljöernas utformning, gestaltungsambitioner med mera, frågor som inte bör eller alltid kan regleras i detaljplanen. Det innebär en säkerhet för både kommun och exploatörer att de olika aktörerna i projektet lever upp till de högt ställda ambitionerna i området. Men detta handlar till stor del om frågor som egentligen ligger inom de enskilda fastighetsägarnas ansvarsområde. Kvalitetsprogrammet är en fördjupning av de gestaltungsprinciper och planbeskrivningens illustrationer som redovisades i granskningen och därmed har möjligheten getts att komma med synpunkter på dessa.

Gällande den ökade exploateringen så har justeringar gjorts under planprocessen utifrån att nya förutsättningar har inkommit. Utökade skisser från byggaktörerna har godkänts av kommunen då de visat på att kvaliteten i projektet kan hålla en fortsatt hög nivå för livsmiljöer och gestaltning. Vad gäller bushöjder så kan en lägre byggnadshöjd och en högre totalhöjd eller nockhöjd innebära

samma höjd i praktiken då de mäts från olika punkter. Den synbara höjningen mellan samråd och granskning var därför lägre än den såg ut att vara. Till antagande har totalhöjd ersatts av nockhöjd för de flesta byggnaderna, det innebär dock ingen höjning av takhöjden utan har endast ändrats för att kunna tillåta att eventuella antenner och dylikt sticker upp ovan taket.

Gällande överensstämmelse med översiktsplanen. I markanvändningskartan för Tyresö kommuns översiktsplan, Översiktsplanen Tyresö 2035, så anges för planområdet Tät bebyggelse, där beskrivningen säger att det ska vara en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljsbushus och radhus men med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Den föreslagna bebyggelsen stämmer överens med Översiktsplanen markanvändningskarta då flerbostadshus föreslås med visst inslag av service. Detta skiljer sig från markanvändningen Stadsbygd som har ett större inslag av arbetsplatser, service och mötesplatser enligt beskrivningen. Kartan anger även att avgränsningar och sträckningar inte är exakta utan mer detaljerade ställningstaganden görs i planeringen. För Bäverbäcksområdet har det i planuppdrag och andra politiska ställningstaganden klargjorts att området ska ses som en fortsättning på utvecklingen i Norra Tyresö centrum. Områdena ska förbindas för att motverka Tyresövägens barriär. Grundidén i Översiktsplanen Tyresö 2035 är vidare att förtäta i de centrala områdena och längs utvalda stråk och göra dessa till mer stadsmässiga, levande och attraktiva boendemiljöer. Av det skälet ska bostäder byggas vid gångavstånd till kollektivtrafik och service. Planområdet ligger 50 meter från en vältrafikerad busshållplats på Tyresövägen, på gångavstånd till Tyresö centrum, till övervägande del på mark som redan är ianspråktagen av ett enklare industriområde och golfanläggning vilket gör att området inte innebär exploatering av ny mark. Översiktsplanen pekar ut andra områden för utveckling av verksamheter. Av de skälen anses planförslaget ligga i linje med Översiktsplanen Tyresö 2035. Detaljplanen ifrågasätter inte den fastslagna översiktsplanens ställningstaganden kring befolkningstillväxten.

Gällande exploatering vid Tyrestakilen så är aktuell del av planförslaget i huvudsak beläget på mark planlagda för industri och golfverksamhet. En mindre del naturmark kommer tas i anspråk vid hotellet och träd längs Bäverbäcksvägen behöva tas bort. Den natur som tas i anspråk i detaljplanen kommer att ersättas med nya planteringar på kvartersmark och allmän plats. Det som idag är naturmark vid hotellet kommer fortsatt ha mycket grönytor och trädplantering mot Tyresövägen. På allmän plats kommer natur att stärkas genom en ny trädallé längs Tyresövägen mellan gång- och cykelväg och körbana samt trädplantering, bevuxna svackdiken och torrdammar på allmän plats natur.

Gällande golfverksamheten så är det ägaren till golfanläggningen som initierat projektet på sin egen mark och även valt att markanvisa till aktuella exploatörer. Även efter bostadsutvecklingen så kan golfverksamheten fortsätta bedrivas. Vissa justeringar sker av golfbanan och dess restaurang och andra lokaler införlivas i områdets kommande bebyggelse. Justeringarna av golfbanan säkerställer att det inte ska råda några säkerhetsproblem mellan den nya bebyggelsen och golfare, ritningar på ny bana och ett riskutlåtande har tagits fram till antagandet av etapp 2 och 3. I detaljplanen säkerställs även det befintliga gångstråket i ett nytt läge. Gångstråket över golfbanan är säkerställt med rättighet och kommer att finnas kvar.

Gällande markens geotekniska egenskaper så innebär den tillsammans med den befintliga verksamheten att kostnaderna blir större för att kunna anlägga bebyggelse inom området. Delar av marken kan komma att behöva saneras innan den byggs ut. Detta är kostnader som en bostadsbebyggelse har lättare att finansiera än kommunala anläggningar. Merparten av marken är dessutom privatägd vilket gör kommunens utrymme att anlägga allmänna anläggningar är begränsad. Kommunen ska i detaljplanläggning både beakta enskilda såväl som allmänna intressen vilket gör att svaren inte enbart kan beakta synpunkterna från delar av allmänheten eller intresseorganisationer.

Gällande hållbarhet, grön design etcetera regleras de viktigaste av dessa åtgärder i detaljplanen där det är möjligt. Bland annat ska komplementbyggnaders tak vara vegetationsklädda. Vegetationsklädda tak på huvudbyggnaderna ska även ställas mot andra förutsättningar som drifthantering, möjlighet till solceller etcetera. Andra frågor som inte kan regleras med detaljplan tas upp i kvalitetsprogrammet och säkerställs med avtal. Detta omfattar till exempel växtval, dagvattenhantering, möjlighet till solceller, energiförbrukning, materialval och styrning för att undvika bilresor. Inom projektet planeras solceller, gröna tak, prioritering av närhet till cykelparkering, hög andel väderskyddade cykelplatser, cykelvärd, miljörum med återvinning i entréplan, växtlighet som gynnar pollinerare och biologisk mångfald. Inom allmän plats skapas nya trädalléer med bland annat pelarek vilket stärker spridningssambanden för eklevande arter vilket är något som identifierats som en brist i området. Bilpool planeras i etapp 1 där det finns tillgång till markparkering i anslutning till bostäder. I etapp 3 planeras bilpool i garage. Tillsammans ska ovan beskrivna åtgärder bidra till ekologisk mångfald, ekosystemtjänster, förändrade klimatförutsättningar och minskad energiförbrukning.

Kommunen arbetar med olika åtgärder för att minska biltrafiken. Vi förtätar även främst i kollektivtrafik- och centrumnära lägen för att begränsa behovet av bil. Fler boende i dessa läge bidrar även till ökat underlag för kollektivtrafiken. Kommunen har löpande dialog med Trafikförvaltningen och Nobina anseende kollektivtrafiken.

Gällande gångtunneln så ingår inte den i detaljplanen då den kommer att hanteras inom planeringen för Tyresövägens förbättrade framkomlighet. Utbyggnaden av de delar av Tyresövägen som inte innefattas av detaljplanerna i Bäverbäcken påbörjas under 2022. Behovet av att korsa Tyresövägen på ett trafiksäkert sätt finns oavsett den föreslagna bebyggelsen då gångtunneln även betjänar de befintliga busshållplatserna utmed Tyresövägen. Anläggandet av flora- och faunapassager över Tyresövägen ställs mot bland annat målpunkter för faunan, nyttan och genomförbarheten gällande bland annat höjdsättning och kostnader. Den östra infarten från Tyresövägen till Bäverbäcksvägen saknar koppling till Bäverbäcksvägen i gällande detaljplan även om kopplingen finns i praktiken. För att få till fungerande sophämtning och framkomlighet för utryckningsfordon och minska privatbilism genom bostadsområdet så planläggs nu den kopplingen. Gällande västra infarten så kommer där finnas trafiksignal som skapar en säker trafiksituation för gående och cyklister.

Gällande deltagande i planarbetet så förs en dialog under arbetet med många olika expertkompetenser inom kommunen och övriga. Stor hänsyn tas även till gällande policydokument och planer. Kommunens ekolog tar olika stor del i olika detaljplaner baserat på det behov som finns vilket identifieras tillsammans med kommunens experter tidigt i planarbetet. Detaljplanens påverkan på ekologi har vidare utretts i behovsbedömningen vars slutsatser har godkänts av länsstyrelsen.

Gällande storleken på barns utevistelseytor se svar till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

Gällande buller så uppfyller detaljplanen de riktvärden som gäller för bullernivåer.

En eventuell nedläggning av kraftledning är inte en fråga för detaljplanen. Angående avstånd till kraftledning yttrade sig Vattenfall i samrådet 2015 att minsta avstånd mellan kraftledningen och bostäderna ska vara 20 meter. Avståndet i granskningsförslaget var som minst 25 meter inom etapp 1, 80 meter inom etapp 2 och 30 meter inom etapp 3. Vattenfall har i granskningen yttrat sig om att avståndet är okej.

Utformningen av bostadshusen och balkonger är gjord utifrån de bullerutredningar som tagits fram.

Frågor om delningsekonomi regleras inte av detaljplanen men vissa av dessa frågor tas upp och avtalas om i kvalitetsprogrammet.

X-området är huvudsakligen för människor då vilt saknar målpunkter i området. Läget för stråket genom planområdet har justerats inför antagandet och ingår i etapp 1.

Gällande dagvatten så har en ny planbestämmelse om maximal andel hårdjord yta lagts till i planen. Hur det sedan ska utföras regleras i det kvalitetsprogram och dagvattenutredning som regleras genom avtal.

Gällande felaktigheter i planhandlingarna har dessa åtgärdats till antagandet.

Redovisningen av solstudier har uppdaterats med sommar och vinter. Höst och vår redovisas tillsammans.

Kommunen har förståelse för att vissa begrepp i gestaltungsprinciperna kan vara svåra att förstå, men de kan samtidigt behövas för att fånga in arkitekturens värden så att kommunen i genomförandet kan följa upp detta på ett bra sätt. Gestaltungsprinciperna ersätts vid antagandet av kvalitetsprogram där ordvalen ses över.

Synpunkt från Svedavia Bromma Stockholms Airport

Swedavia Bromma Stockholm Airport har tagit del av detaljplanen för Bostäder och hotell vid (Dnr 2014 KSM 0520). Flygplatsen kan konstatera att platsen för etableringen ligger utanför flygplatsens influensområde avseende flygbuller och flyghinder och vi har därmed inget att erinra mot detaljplanförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

Synpunkt från Nacka kommun

Nacka kommun har erbjudits tillfälle att i granskningsskedet yttra sig över förslag till detaljplan för området Bäverbäcken, norr om Tyresövägen och söder om golfbanan i centrala Tyresö. Nacka kommun har ej för avsikt att yttra sig över planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

Synpunkt från Hyresgästföreningen, Tyresö

Hyresgästföreningen Tyresö anser att detaljplanen lyfter fram behovet av att bygga nya bostäder, som är en konkret bostadspolitisk åtgärd som stimulerar rörelse på bostadsmarknaden och möjliggör för fler att bosätta sig i Tyresö. Kommunen befinner sig i en expansiv fas och utgör ett viktigt geografiskt område i Stockholms län.

Hyresgästföreningen anser att varje tilltänkt bostadsområde ska involvera byggandet av hyresrätter så att fler kan åtnjuta flexibiliteten med att bo i hyresrätt. Vi anser att hyresrätten ökar rörligheten på arbetsmarknaden och möjliggör att fler kan få en bostad utan att behöva skuldsätta sig.

Hyresgästföreningen Tyresö vill gärna se att kommunen i alla nyproduktioner avsätter minst en tredjedel av byggrätterna till produktion av hyresrätter.

Samtidigt vill Hyresgästföreningen lyfta fram miljöaspekten i produktionen och att de material som används i produktionen ska säkerställa god kvalitet och god standard för

de boende. En annan aspekt som vi vill betona är att detaljplanen möjliggör för lekplatser, gröna ytor, konst, kultur samt lokaler och andra mötesplatser för hyresgästerna i bostadsområdet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande hyresrätter så styrs inte upplåtelseform i detaljplanen. Kommunen kan tyvärr inte styra upplåtelseformerna i projekt där kommunen inte äger marken.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Värme AB

Vattenfall vill tacka kommunen för det ökade avståndet mellan ny byggrätt och befintlig luftledning. Men med viss tillförsikt, då Vattenfall helst ser att bostäder planeras så långt borta från regionnätledning (i detta fall ledningar över 70 kV) som bara möjligt. Även om ~25m är avsevärt mycket bättre än det ursprungliga förslaget. Samtidigt önskar Vattenfall tacka för de inritade E områdena, men önskar förtydliga att 5m måste gälla mellan nätstationerna och närmaste brännbara byggnadsdel enligt Vattenfalls egna riktlinjer. Och även enligt EBR KJ59 som en är en branschstandard framtagen av energiföretagen Sverige.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Kommunen har reviderat E-området så att skyddsavstånd till nätstation på minst 5 meter säkerställts.

Enskilda som bedöms som sakägare

Yttrande 127, yttrande 128 och yttrande 129

Som ägare av fastigheten på Skogsvägen 38 vill vi härmed lämna vår protest mot bygget av bostäder i Bäverbäcken. Vi anser att det blir alldeles för många personer som ska flytta in i området. Det fattas förskolor, skolor och säkra skolvägar i närområdet.

”Tyck till-blad” med felaktig information har skickats ut. Där har ni skrivit i texten att 11 bostadshus ska byggas, men i verkligheten och på bild har ni tänkt bygga 19 hus. I planbeskrivningen (som inte skickats ut till berörda) står olika fakta mot det som står i ”Tyck till-bladet”. Det verkar som om Tyresö Kommun inte vill redovisa allt, utan vill ”mörka” för att få igenom godkännande av omkringboende.

Tyresövägen är idag en ren katastrof. Byggnation av 450-500 lägenheter innebär garanterat en betydande ökning av bilar som ska använda Tyresövägen som redan är i ett redan utsatt läge.

Tror ni att boende i de nya lägenheterna kommer att tolerera golfbanans bansträckning precis utanför deras fönster? Risken för golfbollar genom fönster eller i personers huvuden är överhängande. Risken för snedslagna bollar är redan idag stor (som in på vår tomt) och risken blir inte mindre för de nya boende på den befintliga golfbanan.

De hus som planeras i Bäverbäcken passar in dåligt i området, de är alldeles för höga jämfört med villorna runt golfbanan (Öringevägen och Skogsvägen). T.o.m. de nybyggda husen på Siklöjevägen är betydligt lägre än de nyplanerade.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande felaktiga handlingar beklagar kommunen feltrycket, se svar under "Allmänt om granskningen och planprocessen" under ämnesvisa svar.

Gällande förtätningens konsekvenser för trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

Gällande risker med golfbanans och bostädernas samexistens ska golfbanan planeras om för att minimera dessa risker, se svar under rubriken Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet.

Gällande arkitekturens skala så anser kommunen att området tål en högre exploatering, se svar under Arkitektur och gestaltning.

En förskola planeras inom etapp 3. Bäverbäcksvägen byggs ut med gångbana som leder fram till förskolan. Gångtunneln som planeras under Tyresövägen bidrar till en säker skolväg för elever som flyttar in i området men går skola söder om Tyresövägen. Även Norra Tyresö centrums vägnät och Siklöjevägen ska byggas ut med säkra lösningar för gång och cykel.

Synpunkt från HSB BRF Siklöjan i Tyresö, GÄDDAN 14

I oktober 2017 lämnade bostadsrättsföreningen Siklöjan synpunkter på detaljplan för hotell och bostäder i området Bäverbäcken, Tyresö kommun.

Efter att ha tagit del av övriga synpunkter som inkom till kommunen 2017 ser vi att många oroar sig över den höga exploateringstakten och den stora mängden lägenheter. Det som hänt är att i den omarbetade detaljplanen har man utökat antalet lägenheter till 500, vilket vi finner märkligt.

Vidare är de som lämnat synpunkter mycket bekymrade över den rådande trafiksituationen på Tyresövägen redan idag, och fler boende lär inte minska kommande trafik. Även Naturskyddsföreningen har påpekat detta. Idag är det kilometerlånga bilköer morgon och kväll på Tyresövägen vid Bäverbäcken. Ibland finns inte plats för fler resande och då kör bussarna förbi. Vi kräver därför att trafiksituationen löses innan någon nybyggnation överhuvudtaget kan komma till stånd.

Det svar kommunen ger är att förbättringar görs på Tyresövägen för närvarande för att minska köbildning och att förhandling med SL pågår. Man tror att ett ökat kundunderlag förväntas leda till en ökad framtida turtäthet för kollektivtrafiken. Vägförbättringar (en tredje körbana) och färdig beskrivning hur SL ska utöka kollektivtrafiken ska vara klar innan detaljplan kan vinna laga kraft. Trafikförvaltningen poängterar att en god framkomlighet för busstrafiken måste säkras under byggtiden om sträckan ska trafikeras med buss i framtiden. Hur garanterar kommunen det?

Vi anser att den byggnation som planeras är alldeles för omfattande. Den ökade exploateringen till 500 lägenheter medför dessutom ökad belastning på klimatet då kollektivtrafik för effektiv arbetspendling saknas och biltrafiken därmed kommer att öka. Buller, stress, tung trafik, avgaser mm påverkar de boende i bostadsrättsföreningen Siklöjan i hög grad. Våra hus ligger i nära anslutning och mitt emot Bävern 1, där också den östra infarten planeras ligga. Då parkeringsplatserna till golfbanan ska iordningställas där, blir troligtvis trafikbelastningen mycket hög vid rondellen.

Sammanfattning

1. Exploateringen är alldeles för omfattande
2. Utbyggnaden av Tyresövägen, planfria korsningar för gång- och cykeltrafikanter, garanti för utökad kollektivtrafik - allt detta måste vara klart innan byggnationen får påbörjas.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande exploaterings omfattning så beror ökningen av lägenheter delvis på lägenhetssammansättningarna, se svar under Arkitektur och gestaltning.

Gällande utbyggnaden av infrastrukturen så är den redan påbörjad, se svar under ämnesvisa svar Gator och trafik.

Övriga enskilda

Yttrande 113

Jag hoppas verkligen att ni samverkar med de som planerar kollektivtrafiken för denna sträcka. Vi som bor här lever redan nu med att bussarna är överfulla och inte ens stannar vid Sidvällsvägen. Inställda turer var och varannan dag i rusningstrafik. Så frågan är hur folk ska få plats om det byggs 500 nya lägenheter i området?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Problematiken med överfulla bussar är känd för förvaltningen. Kommunen har en löpande dialog med Trafikförvaltningen och Nobina. En anledning till att Tyresövägen nu breddas är för att förbättra för kollektivtrafiken. Se vidare under ämnesvisa svar Gator och trafik.

Yttrande 114

Tycker inte att projektet ska vara aktuellt då det redan finns alldeles för mycket mot centrum, tycker det ska satsa mer på villaområden...

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Kommunen har dock ett bostadsförsörjningsansvar och för att kunna leva upp till detta och samtidigt göra så liten klimatskada som möjligt satsar kommunen på att bygga tätt och centralt, istället för villor som genererar större klimatbelastning. I detta läge nära centrum så är det inte aktuellt med villabebyggelse. Se vidare under ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

Yttrande 115

Bra område för förtätning, och bra att äntligen förhoppningsvis få in ett hotell i centrala Tyresö! Det kommer bland annat vara till stor fördel för Tyresö idrottsverksamhet. Generellt en bra detaljplan som täcker många olika intressen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Yttrande 116

Jag tycker man bör lösa infrastrukturen när det gäller trafiken ut och in från Tyresöringen, Tyresö strand och Brevik mm. innan man bygger mer i Tyresö!

Tillslut kommer boende flytta ifrån den delen av Tyresö just pga trafiken! Tar mig 30 minuter från Willys till Tyresö strand ibland. Helt oacceptabelt! Det ni planerar för att lösa trafiken nu kommer inte räcka när det är färdigbyggt! Man kan inte bygga för att

lösa nuvarande problem. Det måste finnas lösningar som löser trafikproblemen i framtiden då det är ännu fler som bor här!

Genom att bygga vid dessa två utfarter/rondeller blir det ännu mer påfrestande för trafiken! Hur ser planerna ut för lösa dessa problem?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Som tidigare nämnt breddas Tyresövägen för att förbättra framkomligheten, se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

Yttrande 117

Jag har några synpunkter på bygget som ni planerar. Jag känner att en massa problem kommer uppstå:

1. Busstrafiken kommer bli överbelastad
2. Det kommer bli fult
3. Det kommer ta lång tid
4. Ingen som jag känner tycker att det kommer bli bra, och de känner att det redan har byggts tillräckligt med lägenheter och höghus i Öringe.
5. Skogen kommer att bli överfull, vilket kommer leda till att alla som bor nära skogen (Nackareservatet) inte kommer ha samma möjlighet till att gå ut i skogen som de har nu.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande busstrafiken så genomförs åtgärder för att förbättra den redan, se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

Gällande arkitekturens kvalitet samt att det byggts tillräckligt se svar under Ämnesvisa svar, Allmänt om granskningen och planprocessen, Allmänt om projektet samt Arkitektur och gestaltning.

Gällande utbyggnadstiden så påverkas den av konjunkturen och kommer följa efterfrågan. Vad gäller skogen så kommer Nackareservatet även efter genomförd plan erbjuda ca 190 kvm per Tyresöbo, inte heller tillgängligheten kommer påverkas. Den relativa trängseln får vägas mot det ökade utbud av annan service som nya invånare förväntas generera.

Yttrande 118

Jag har en del synpunkter på det bygge ni planerar. Jag känner att det redan finns tillräckligt med höghus och lägenheter etc, och det är redan väldigt fullt på bussarna. Under rusningstrafiken går redan 805 var 5:e minut och då är det svårt att öka antalet avgångar.

Bygget kommer ta tid och jag tror inte att någon vill ha lyftkranar på golfbanan i över 10 år. Ni har lagt bygget på ett sådant sätt att ni tar bort minigolfbanan och en del av driving rängen. Dessutom gillar jag och många jag känner att spela minigolf.

Jag tror att bussarna kommer vara det största problemet, för att det kommer vara svårt att öka busstrafiken. 79 är max antal personer/buss och om det går på 75 personer till från Bäverbäcken kommer det inte att få plats.

Jag vill inte att det här bygget ska gå igenom för att jag tror att det kommer bli fult och Öringe kommer bli överbefolkat. Det är trångt nog på bussarna som det är!

Bussmatte: Folk åker till jobbet mellan klockan 6-8. Om över 1500 personer åker till jobbet varje morgon kommer det vara ungefär 75 personer/buss från Bäverbäcken

och bussarna är redan helt fulla. Detta gäller om bussarna går var 5:e minut i 2 timmar.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande busstrafiken så genomförs åtgärder för att förbättra den redan, se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

Gällande arkitekturens kvalitet se svar under, Arkitektur och gestaltning.

Gällande minigolfsen så är Tyresö golf en part framtagandet av detaljplanen och införstådda med ändringar som kommer ske. Bostadsbehovet bedöms här väga tyngre än behovet av minigolf. Minigolfbana finns även på Alby gårdsväg.

Yttrande 119

Jag tycker inte att ni ska bygga flera lägenheter. För det första så är det helt fullt redan på alla högstadieskolor förutom världens sämsta skola, Nyboda Skola. Om fler skulle tvingas börja på den skolan så skulle det leda till att många framtida vuxna kommer bli arbetslösa, och det är på grund av er. De barnen kan inte välja att börja på en bra skola för på Tyresös bra skolor så är det redan helt fullt. Min kompis som gick på Nyboda skola ville så gärna byta skola men det fanns ingen plats så hon tvingades byta till en skola i stan. För det andra så kommer bussarna som går till stan i rusningstrafik inte räckta till, det är redan helt fullt på bussarna, och de går redan typ varannan minut. Om ni bygger det här fula bostadsområdet så måste ni verkligen bygga en bussfil hela vägen från Tyresö kyrka till Gullmarsplan åt båda hållen. En grej också som inte så många antagligen tänker på när de köper en lägenhet här är att det kommer vara extremt mycket buller från vägen. Jag hör buller och jag bor ganska långt ifrån vägen, så det skulle vara väldigt hemskt att bo bredvid vägen. Ni säger ju även att ni inte kommer bygga något bullerstaket.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande busstrafiken så pågår utbyggnaden av en ny fil på Tyresövägen redan, se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

Vad gäller utbudet av social service, som skolor, så är förväntningen att ökad efterfrågan kommer medföra önskade förbättringar.

Gällande bullret har utredningar tagits fram som visar att med föreslagna åtgärder kan goda boendemiljöer uppnås. Se vidare under ämnesvisa svar, Hälsa och säkerhet samt bilagd bullerutredning.

Yttrande 120

Det är bra att bygga på outnyttjad mark.

Vi har delvis en annan syn på projektet än den som Tyresö kommun redovisar. Ett garage under jord är en bra tanke där också infartsparkering kan placeras och att ha 6 till 8 elbilar för uthyrning, så att det finns möjlighet att ta sig med elbil till platser där inte kollektivtrafiken finns. Ovanpå garaget borde det byggas industri-/kontorshus i 2-3 våningar. Att bygga bostäder i detta område är inte lämpligt med tanke på trafiken som ger alltför höga avgashalter och för bullrig miljö. Jag är bekant med problemen för jag bor i närheten.

Över- eller undergång av Tyresövägen

Jag föreslår att ni undersöker möjligheten att bygga en övergång för gående och cyklisterna. En övergång är lämpligare med tanke på att marken söder om körbanan är

högre än körbanan. En övergång för tre körfält med tillhörande cykel- och gångbana placerad intill befintligt övergångsställe, vore bättre tycker jag. Övergången kan anslutas ca 1,5 meter över körbanan på södersidan, och förses med två ramper på norra sidan vägen. Ena rampen mot befintlig busshållplats och den andra rampen mot nuvarande golfbanans körbanentré.

Från en som bryr sig om Tyresö.

Ps. I dag påbörjas inte nybyggnad av bostäder då lägenheterna är svårsålda. Nu har vi byggt färdigt för folk som har pengar och arbete. De som endast har arbete och behöver boende, har ingen möjlighet att köpa eller hyrköpa en bostad. Så länge det inte finns möjlighet att skatteväxla mellan brukare och byggare, kan vi inte bygga nytt. Att ha nybyggda tomma lägenheter som står är inte bra.

Angående hotellplanerna, så har vi haft hotell i Tyresö i nuvarande Tyresöhälsans hus. Men när elektronikföretaget Ericsson flyttade från Tyresö upphörde verksamheten pga att kunderna uteblev. Att bygga ett hotell utan ett rejält underlag är inte så lyckat. En golfbana utan turneringar, genererar inga övernattningar på hotell. Men vi ser fram emot att området används på ett genomtänkt sätt, samt att skatteväxlingen utformas av politikerna så att ungdomarna kan få tak över huvudet. Ds.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande bostadsanvändningen så har flera utredningar tagits fram som visar att goda boendemiljöer kan uppnås med föreslagna åtgärder. Se vidare under ämnesvisa svar, Hälsa och säkerhet, samt framtagna utredningar.

Gällande övergång för GC-trafik så har frågan utretts och befanns sämre, se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik, samt i PM Passage av Tyresövägen.

Gällande efterfrågan på bostäder så finns fortsatt en hög inflyttning till länet och kommunen måste därför planera för vår del av dessa, se vidare under ämnesvisa svar Allmänt om projektet. Gällande efterfrågan på hotell så har den delen föregåtts av marknadsundersökning och det finns en önskan om att få ett hotell och den typen av möteslokaler till kommunen.

Yttrande 122

Detaljplanen är utställd för granskning och ni ”vill gärna höra våra synpunkter” på förslaget. Under samrådet har ett flertal kloka synpunkter inkommit som främst ifrågasätter den höga exploateringen och boendemiljön med tanke på trafikstörningarna från Tyresövägen. Det är därför förvånande att kommunen fullständigt ignorerar dessa synpunkter i utställt granskningsförslag. Istället har exploateringen ökat med antalet lägenheter från 450 till 500 st.

Kommunens roll i stadsplanering är att bl.a. att bevaka allmänintresset. Beträffande detaljplanen för Bäverbäcken upplever man att kommunen ”lagt sig platt” och endast ställt sig bakom markägarnas önskemål, att maximera exploateringen. Konsekvenserna blir en dålig boendemiljö och markvärdet kommer att drivas i höjden på ett oskäligt sätt. Jag frågar mig, vad Stadsbyggnadsförvaltningens tjänstemän har haft för möjlighet, att påverka planarbetet eller är Bäverbäcken en ”politisk beställningsplan”?

Kommunen tar stöd för den höga exploateringen i översiktsplanen från 2017 som pekar ut Bäverbäcken för ”Tät bebyggelse”. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att Bäverbäcken skall få en ”tätortsmässig karaktär” med bostäder i flerfamiljshus, då man påstår att området är en fortsättning på utbyggnaden av Norra Tyresö centrum

utvecklingsområde. Detta resonemang är naturligtvis nonsens. Planområdet ligger isolerat på norra sidan av den hårt trafikerade Tyresövägen och kan aldrig bli en del av Tyresö centrum.

I planen talas det om att bygga en trafiksäker planskild gång- och cykelförbindelse under Tyresövägen vid den östra infarten, för att på så sätt underlätta kontakten med centrum. Det är därför bestickande, att denna förbindelse inte ingår planförslaget, då detaljplanen utgör grunden för de avtal som kommer att reglera kostnadsfördelningen mellan exploitörerna och Tyresö kommun i Bäverbäcksprojektet. Om den planskilda korsningen överhuvudtaget kommer att byggas, får skattebetalarna sannolikt stå för kostnaden.

En grundläggande princip vid all stadsplanering är ett hänsynstagande till bl.a. omgivande bebyggelse, trafiken, grönområden, geotekniska förutsättningar, miljöfrågor och den planerade bebyggelsens påverkan på stadsbilden. Förslaget för Bäverbäcken uppfyller inte dessa krav, utan är tyvärr en fortsättning i samma anda som de senaste årens misslyckade och kritiserade stadsbyggnadsprojekt. Hit kvalificerar sig bl.a. bebyggelsen Granängsvägen/Bollmoravägen och Tyresövägen/Strandallén. Det är uppseendeväckande, att kommunens företrädare inte tar till sig av den kritik som framkommit vid dessa projekt.

Föreslagen flerfamiljsbebyggelse i upp till 7 våningar ”med utblickar” har en skala och en gestaltning som är fullständigt främmande för en bebyggelse norr om Tyresövägen som idag omfattar villa- och radhusbebyggelse. Bäverbäcken kommer att påverka stadsbilden på ett mycket negativt sätt både från Tyresövägen och golfbanan. Den höga exploateringen ger minimala husavstånd, lägenhetsinsyn, små gårdar med dåliga solvärden, dyra underjordiska parkeringsgarage etc, vilket tydligt framgår av modellen över området.

”En tät bebyggelse” betyder nödvändigtvis inte höghus. Tänk om och minska exploateringen i enlighet med i översiktsplanen från 2008! Bäverbäcken var här reserverat för ”En tätare bostadsbebyggelse i form av parhus, radhus eller flerfamiljshus är tänkbar inom området”. Detta är fullt möjligt, då 2017 års översiktsplan inte är juridiskt bindande.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande inflytande under planprocessen, se svar under ämnesvisa svar Allmänt om granskningen och planprocessen. Vidare om demokrati så är översiktsplanen demokratiskt framtagen. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Området ligger dessutom nära kollektivtrafik och centrum vilket begränsar behovet av bil.

Gällande tunneln för gång och cykeltrafik som planeras så hör denna till projektet Tyresövägen som projekteras nu. Tunneln ska således vara klar innan bostäderna i etapp 1 och resterande delar av Bäverbäcken. Tunneln behöver heller ingen planändring då den inte strider mot gällande plan i det läget. Gällande finansiering av gångtunneln så får kommunen även in exploateringsbidrag för detta. Se vidare under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

För svar på synpunkter om exploateringsgrad och arkitektur se ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

Yttrande 123

För sju år sedan flyttade vi till vår nuvarande adress på Sommarliden från Sidvallsvägen. Sedan dess så har byggprojekten avlöst och överlappat varandra i en oöverskådlig fart. Bygghysteri är bara förnamnet. Jag flyttade till Stockholm 1998 och

hittade aldrig en plats att trivas på förrän jag av en slump hamnade i Tyresö. Jag flyttade hit pga dess natur. Inget annat. Jag är inte alls intresserad av nya stadsdelar. Jag vill att Tyresö skall förbli naturskönt. Tyvärr så är denna kombination omöjlig och kommunen tycks mest gilla att skriva om hur naturskönt Tyresö är, inte att leva upp till det och bevara det. Man får intrycket att det är byggherrarna som bestämmer Tyresös framtid. Så fort nån vill bygga så står alla ledarna i kommunen på led och ler.

Stadigt så har trafiksituationen bara blivit värre med åren. Speciellt längs Tyresövägen mot Brevik. Ombyggnationen vid Petterboda är att lägga förband på såren och kan mest troligen inte kallas för en framtidssäker lösning. Att då bygga ytterligare 500 nya bostäder längs denna väg visar på att Tyresö kommun måste börja tänka på dess nuvarande invånare och inte bara på dess nya kommande invånare! VI betalar för att ni skall ta hand om Tyresö. Inte för att förstöra det och göra det till något annat än vad vi bosatte oss här för!

Min familj har på allvar börjat fundera på om vi skall flytta härifrån pga ovanstående situation. Moderaterna fick inte min röst i år då de har haft mest inflytande i denna riktning som vi nu ser i Tyresö.

Uppgiven och ledsen Tyresöbo.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och beklagar den negativa bilden av utvecklingen. Antalet boende i Stockholms län ökar och Tyresö kommun behöver bygga fler bostäder för att minska bostadsbristen och ta ansvar för bostadsförsörjningen i länet. Gällande utbyggnadstakten se svar under ämnesvisa svar Allmänt om projektet. Gällande trafiksituationen se svar under ämnesvisa svar, Gator och trafik.

Yttrande 125

Jag är sakägare (det har ni glömt att förklara) eftersom det har med min närmiljö att göra. Jag föreslår att ni lägger ner hela projektet och behåller den grönska som ännu finns kvar. Att ta bort alla grönområden och förvandla Tyresö till en stad tror jag inte ligger i invånarnas intresse. Var tog trädgårdsstaden vägen?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Genom att bygga tätt i centrala lägen kan grönska sparas i andra lägen med mer sammanhängande natur. Beträffande trädgårdsstaden så är det Tyresö Strand som brukar benämnas i dem termerna, Centrala Tyresö byggs med en mer stadslig karaktär, i enlighet med den översiktsplan som tagits fram genom demokratisk process. Se vidare under ämnesvisa svar, Parker och grönområden samt Arkitektur och gestaltning.

Yttrande 130

Det är inte lämpligt att lägga en så tät bebyggelse med tydlig stadskaraktär alldeles invid golfbanan och naturområdet. Det är mycket okänsligt. Egentligen skulle hela området behöva planeras om från början till något mer småskaligt och anpassat mot golfbanan. Men åtminstone behöver en del förändringar göras för att lätta upp hela strukturen.

Område 1 - Föreslås minskas med två hus, hus 5 och 6. Övriga hus grupperas om. Detta skulle ge en luftigare och mindre trång karaktär. Max 5 våningar är att föredra.

Område 2 - Placera inte hus med 6 våningar närmast Fairway. Minska till max 4 våningar mot Fairway. Bebyggelsen bör dras in något från golfbanan. Ligger nu väldigt nära. Huset längst i nordvästra hörnet kan med fördel strykas. Gärna

ytterligare ett hus mot Fairway. Detta skulle bli så pass omfattande förändringar att en ny granskningsutställning sedan bör göras.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Kommunens bedömning är att det centrala läget lämpar sig väl för förtätning. Se vidare under ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

Yttrande 133

Generellt är det för många och höga hus. Höjden bör begränsas till 4 våningar. I den delen mot golfbanan bör antalet hus begränsas till 4.

Det framgår inte hur många parkeringsplatser det blir för golfen och om det blir begränsat till enbart golfen under säsong. Med så mycket bostäder och med få parkeringsplatser så kommer det bli problem för banan om det inte finns tillräckligt med platser. Golf kräver bilplatser om gäster ska få med sig all utrustning (både bag och vagn).

Lekplatsen bör inte lämnas öppen till golfbanan, det framgår inte hur banan kommer skyddas från lekande barn som kan få en boll på sig alternativt förstöra banan.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande exploateringsgraden, se ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning. Gällande projektets påverkan på golfverksamheten så är projektet initierat av golfbaneägaren och planeras i nära samarbete med denna för att inte försämra för golfen, se svar under ämnesvisa svar, Genomförande.

Gällande risk för golfbollar på lekplatsen har en riskbedömning för golfen tagits fram till antagandet som visar att föreslagen utformning fungerar. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning och bedömning om detta.

Yttrande 134

Vi yttrade oss också i samrådsfasen. Vi tycker inte att våra frågor och synpunkter då bemöttes på ett helt seriöst och uttömmande sätt. Vi skulle därför uppmana tjänstemännen på kommunen att bemöda sig om att svara bättre på våra och andras yttranden. Liknande tendens till nonchalans har märkts även i andra detaljplaneprojekt på sistone (läs: Apelvägen).

Generellt sätt är detta än en gång ett projekt med alldeles för hög exploateringsgrad. Visst, mark är dyr (men nuvarande markägare fick ju en gång köpa marken extremt billigt av just kommunen, har jag hört!?) men för den sakens skull behöver ju inte ”skokartongerna” staplas på varandra. Billig och enkel arkitektur dessutom.

Vi har tidigare yttrat oss i detta planprojekt och sagt att måhända passar sig en mer förtätad bebyggelse som här närmare Tyresö centrum, men allt i centrumnära område behöver väl inte vara enkelt, simpelt, fyrkantigt och i en extremt ful arkitektur? Tyresövägen är ju en av kommunens större trafikleder – och många besökare, liksom långväga turister, färdas på den till badplatserna vid kusten ut mot Brevik och Vissvass, till Tyresö slott och Tyresö kyrka, till Alby friluftsområde, till Tyresta nationalpark m.m. Hemskt då att mötas av ett nytt ”miljonprogramliknande” bostadsområde. Det är ju illa nog vid infarten till Tyresö idag!

Än en gång invänder jag således mot floskler i planhandlingarna i stil med ”hög arkitektonisk kvalitet kommer att säkerställas” o.d. Detta är ju till intet förpliktande utsagor, och i allra högsta grad högst subjektiva bedömningar (vilket ni säkert alldeles

nyss tänkte ang. uttalandet ovan om arkitekturen). Roligt att se att handlingarna har förbättrats sedan samrådet – och också att en del av de då framförda synpunkterna tycks ha fått genomslag i planhandlingarna. Dock är det två områden vi fortfarande finner otillfredsställande:

Planfria korsningar av Tyresövägen

Vi noterar glädjande att det nu planeras en planfri korsning för gång- och cykeltrafikanter över/under Tyresövägen i öster, intill befintliga busshållplatser. Dock är det en självklarhet och ett måste att även den föreslagna passagen av Tyresövägen vid västra infarten till DP-området (i höjd med McDonalds, och vidare upp mot Tyresö centrum) blir en planskild gång- och cykelpassage. Vi noterar att trafikutredare förordar detta, men kan inte se att så är föreslaget i planhandlingarna.

Tyresövägen är redan idag hårt belastad morgon och kväll, med långa köer. Med tanke på fortsatt omfattande exploatering i Östra Tyresö kommer trafiken på Tyresövägen bara att öka. Att ens överväga att låta gångtrafikanter och cyklister korsa denna breda, hårt trafikerade och snart utbyggda Tyresöväg strider mot allt sunt förnuft och bättre vetande. Det har som bekant redan varit ett flertal olyckor och trafikincidenter längs Tyresövägen med personsador som följd.

Miljö – vattenföroreningar

På temat sunt förnuft, fortsätter jag gärna med miljön. Tre olika dagvattenutredningar har tagits fram i detta DP-projekt. Det är inte helt lätt att följa alla analyser. Därtill har ju utredningarna från 2014 och 2015 redan ett antal år på nacken, och är kanske därför inte heller helt uppdaterade.

Dock ser det ut som om den omfattande exploateringen naturligt kommer att leda till mer hårdgjorda ytor och därmed en ökad dagvattengenerering och -ansamling. DP-området avvattnas via Kolardammarna till Albysjön som är nederst i Tyresåns känsliga vattensystem, och vidare till den hårt miljögiftsbelastade recipienten Kalvfjärden. För Kalvfjärden finns uppsatta och bindande miljökvalitetsnormer (MKN), där dess ekologiska status måste förbättras till 2027 (senarelagt från tidigare beslutat måltidpunkt 2021)

För att uppnå beslutad förbättring av vattenkvaliteten måste alltså tillförsel av miljögifter och näringsämnen MINSKA – inte öka!

Om jag utläser den samlade effekten av påverkan på Kalvfjärden som följd av ökad tillrinning av dagvatten från DP-området korrekt, medför den nu planerade exploateringen en ökning av fosfor, kväve, olja och kadmium! **DETTA ÄVEN EFTER GENOMFÖRANDE AV DE FÖRESLAGNA RENINGSÅTGÄRDENA!?**

Fosfor med så mycket som 42 %!? Det låter bra med gröna tak (Sedum-växter), men sådana kräver också gödning, som oftast medför urlakning av bl.a. kväve och fosfor till takdagvattnet. Jag kan inte heller tydligt se att de i dagvattenutredningarna föreslagna reningsåtgärderna har lett till konkreta förslag i DP på reningsåtgärder.

Kumulativa effekter

Som i samtliga DP-projekt gör kommunen det väldigt lätt och enkelt för sig, genom att isolerat se snävt på det aktuella DP-området. Vi är många som ser att detta leder till felaktig planering – i allt från trafikflöden till buller och föroreningar. Ett tips i all

välmening är att kommunen bör lyfta blicken och planeringen en aning. Allt hänger ju ihop. Gör gärna en Miljökonsekvensbedömning (MKB) för att fånga upp de kumulativa effekterna av varje enskilt byggnadsprojekt längs Tyresövägen och vidare ut mot Östra Tyresö. Förutom alla större byggnadsprojekt som redan har skett det senaste decenniet, t.ex. på Strandängarna i flera etapper, Maria Sofias väg, Varvsområdet, Grindstolpen m.fl. planeras nu ca 250 lägenheter vid Apelvägen. Även det området, med två olika byggherrar, kommer tillföra trafik till Tyresövägen, öka belastningen på kollektivtrafiken, öka dagvattentillförseln och förgiftningen av Kalvfjärden. Många bäckar små!

Att det inte gjorts någon MKB för alla dessa projekt – eller för området i stort – förklarar ju varför trafikköerna på Tyresövägen är olidligt långa och tidsödande morgon och kväll. Den ytterligare försämringen av vattenkvaliteten i Kalvfjärden är det kanske främst våra barn som får lida av...

För att sammanfatta detta yttrande och våra yttranden i flera andra byggprojekt i kommunen:

Tänk mer långsiktigt och ta gärna ett helikopterperspektiv också. Värna människor, natur och miljö – i allt från en människovänlig och inbjudande arkitektur till minskad påverkan på vatten och luft. T.o.m. de vinstmaximerande byggföretagen, som kommunen gör sitt yttersta för att behaga, kommer att vinna på en mer hållbar strategi, då deras bostäder kommer att bli bästa reklampelarna och åtnjuta en hög attraktionskraft i åtskilliga decennier – i motsats t.ex. till det mycket varnande exemplet ”Grindstolpen” vid Strandrondellen. Upprepa inte det!! Och stoppa snarast det misstag som nu är på väg att ske i DP-projektet Apelvägen, mycket nära Tyresö slott. HÅLLBART, LÅNGSIKTIGT och ATTRAKTIVT vinner – inte maximal BOA, vinst och antal lägenheter.

Därtill vore det önskvärt med en mer ärlig och konstruktiv dialog med oss medborgare – från såväl tjänstemän som politiker. Det är ju vi som bor här som dagligen ska vistas i nybyggnadsområdena och leva med den exploatering som sker. Vi är många som har tröttnat på den ignorans och arroganta ton som förekommer från kommunens företrädare.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna, och beklagar att ni inte känt er börda i processen. Planering är avvägande mellan olika intressen och då måste tyvärr vissa ge vika för andra. Kommunen har försökt att tydligt motivera sina val, både här och i föregående samrådsredogörelse, för att tydliggöra de bakomliggande skälen. Sedan kan inte varje enskilt yttrande få varsitt svar, utan där hänvisas av tids- och utrymmesskäl till de ämnesvisa svaren.

Gällande ytterligare planskild korsning och trafik se svar under ämnesvisa svar, Gator och Trafik.

Gällande arkitektur se ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

Gällande dagvattenhanteringen så har de tidigare framtagna utredningarna reviderats inför antagande. Den slutgiltiga bedömningen är att situationen förbättras efter föreslagna åtgärder, trots att andelen hårdgjord yta ökas. Efter täta dialoger med dagvattenutredarna, kommunens dagvattenresurser, landskapsarkitekter och remissinstanserna så har förslaget bedömts vara rimligt sett både till genomförbarhet och MKN.

Gällande den sammanvägda bedömningen av kommunens många planprojekts kumulativa effekter så görs detta i översiktsplaneringen. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns som bilaga till kommunens översiktsplan, på kommunens hemsida. I översiktsplanen är Bäverbäcken, liksom

övriga nämnda projekt, utpekad som utvecklingsområde. I samband med översiktsplanens framtagande hölls en dialogturné för att ta in medborgarnas synpunkter. Och i samband med aktuell plan har det hållits två offentliga möten dit allmänheten bjudits in att ställa frågor och komma med synpunkter, ett vid samråd och ett vid granskning, se vidare under ämnesvisa svar under Allmänt om granskningen och planprocessen.

Yttrande 135

Att området Bäverbäcken snyggas upp är positivt. Att området tillförs ett hotell är också positivt. Dock oroar det mig att området nära golfbanan med så hög ny bebyggelse blir väldigt iögonfallande. Idag har området norr om Tyresövägen en karaktär av villor eller låg bebyggelse med maximalt tre våningar vid Sidvallsvägen. Villor i Öringe får maximalt ha två våningar enligt områdets detaljplan. Flerfamiljshusen vid Sidvallsvägen är på tre våningar inklusive vindsvåning. Sett från Öringe är hyreshusen vid Sikvägen idag dominerande. Dock ligger de på andra sidan Tyresövägen och är delvis skymda av grönska.

Området vid golfshop och restaurang karaktäriseras idag av låg bebyggelse i kombination med grönska. Det ger ett trevligt intryck från Öringe sett. När området för Bäverbäcken nu planeras är det av stor betydelse för oss i Öringe att ny bebyggelse inte blir allt för dominerande. Jag anser att ny bebyggelse bör begränsas till maximalt fyra våningar. Dessutom är det önskvärt att det planeras träd mellan de nya husen och golfbanan för att minska dominansen av de nya husen.

I presentationsunderlaget på Tyresö hemsida går det ej att finna illustrationer som visar hur nya bebyggelsen kommer att se ut från Öringe. Underlaget bör kompletteras med en sådan illustration.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Kommunens bedömning är att det centrumnära läget gör området väl lämpat för en lite högre skala, se vidare under Arkitektur och gestaltning bland ämnesvisa svar. Den efterfrågade illustrationen kompletterades till kvalitetsprogrammet för etapp 1 som finns att ta del av på kommunens hemsida för detaljplanen.

Yttrande 136

Generellt Tyresö

I stort tycker jag det är positivt med utbyggnaden/detaljplaneringen av Tyresö Strand och Östra Tyresö. Kommunen har tidigare (innan groteska Grindstolpen 1 och detaljplanen för Apelvägen) lyckats ganska väl i planeringen av bebyggelsen med etappindelningar för indragning av kommunalt vatten och avlopp, anläggning av väg, avstyckningar etc.

Det som jag ser som en stor risk är att kommunen inte tar ett helhetsperspektiv vid planering och utbyggnad av Strandområdet och resten av Östra Tyresö eller för den delen i Tyresö i stort.

Infrastrukturen idag avseende trafik i området och specifikt Tyresövägen är tyvärr inte omhändertagen på ett vederhäftigt sätt. Den är fel dimensionerad i förhållande till flödet. Trafiksituationen är mycket ansträngd redan idag med hänsyn till både miljö och framkomlighet. Med dagens exploateringstakt av nybyggnation förvärras tillståndet kontinuerligt. Kollektivt resande sker med buss som nyttjar allmän väg som därmed i rusningstrafik dessvärre också blir stående i kö.

Bäverbäcken, liksom Apelvägen och Grindstolpen 1 etc, är inte en solitär isolerad företeelse utan ingår i hela området Strand – Östra Tyresö även om det formellt tillhör Bollmora. Vid t ex bullermätning kan respektive område tyckas ha en liten påverkan, men sammantaget blir det betydligt mer.

Jag anser att vid planläggning skall beaktas att vi som bor här skall fortsätta trivas och känna förtroende för kommunens tjänstemän och politiker. Det skall också på samma sätt tas hänsyn till presumtiva ”nya” kommuninvånare så att det är attraktivt att flytta hit. Vi som bor här flyttade hit av något skäl, troligen för att vi uppskattar yta och natur och som med förtätning riskerar att försvinna. Ju fler som ska bo här desto tätare mellan husen och desto mindre blir det värt (ytan krymper) och då går värdet förlorat även för dem som det är tänkt skall flytta hit. Även för dem som inte bor här blir tillgängligheten till natur och rekreation också allt mindre.

Mitt förslag till åtgärd på kort sikt är drastiskt att stoppa all nybyggnation/nyinflyttning, åtminstone bör kommunen vara mycket restriktiv. Jag anser att Tyresö kommun framförallt inte ska påbörja eller planlägga några ”egna” eller andras byggen såsom Bäverbäcken, Apelvägen och tidigare Grindstolpen 1 etc. innan trafikproblemet är löst. Längs med Tyresövägen bör det inte tillåtas byggen för bostäder alls, enligt min mening.

Kommunens satsning på gång- och cykelvägar är mycket bra. Det är däremot inte realistiskt att tro att alla kommunens invånare ska gå eller cykla till jobbet. För de som jobbar i Tyresö kommun och eller ska ta sig någonstans i det inre av kommunen är det absolut en bra idé. Majoriteten av de som bor i Tyresö arbetar dock utanför kommunen och de väljer i huvudsak andra färdmedel. Ett tredje körfält till Tyresövägen borde stå högst upp på kommunens agenda långt före planläggning av ytterligare bostäder. Det tredje körfältet bör avsättas för busstrafik i varje fall på morgonen in mot Stockholm.

”Yttrande över detaljplan för bostadsbebyggelse vid Bäverbäcken med bostäder samt hotell- och konferensverksamhet”

Enligt gällande detaljplan får området ”Bäverbäcken” nyttjas för småindustri, hantverk och golf. Mycket bra, fortsatt med det och gärna en utökning och planera för verksamhet typ handel (klädbutik, hantverk), service (vårdcentral/tandläkare, frisör, spa), idrott (dans, gympa) etc.

Jag ser inga direkta hinder att lägga till hotell- och konferensverksamhet som rimmar ganska väl med befintlig detaljplan. Märkligt bara att hotellet är placerad i ena änden av planområdet och golfklubben i den andra. Jag tycker dessa borde ligga intill varandra.

Vad gäller bostäder däremot är jag starkt tveksam utifrån bl.a. följande punkter:

- Tyresövägen är en rekommenderad sekundär transportled för farligt gods (klass 2 och 3). Södra området är direkt olämpligt enligt vad som framgår av bilderna i Gestaltungsprinciper Bäverbäcken eftersom det saknas ett bebyggelsefritt ”säkerhetsavstånd” på minst 20 m från kanten av Tyresövägen utformat så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse
- Drivmedelsstationen OKQ8 på Siklöjevägen 3 mitt emot detaljplanområdet
- Trafikläget på Tyresövägen som redan idag är mycket hårt belastad
- Starkt bullerutsatt av Tyresövägen, särskilt den södra delen där lägenheterna inte är genomgående och det inte går att uppnå att minst hälften av

bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden

- Stor risk vid passage över Tyresövägen och framförallt för barn på väg till och från skolan
- Långt till närmsta skola som tvingar till passage över Tyresövägen
- Förskola i Bäverbäcken ej lämpligt med avseende på buller och föroreningar i mark och luft
- Risk för att ”marken flyter iväg” och varje delområde A, B och C behöver avhjälpas med pålning för att säkerställa stabiliteten samt motverka sättningar
- Behov av sanering då befintliga fyllnadsmassor är förorenade
- Problematik med ytvatten som i förlängningen rinner ut i redan drabbade Kalvfjärden
- Utifrån markförhållandena direkt olämpligt med underjordsgarage

Jag tycker det återigen är frapperande med följande ”standardtext”/påståenden i Planbeskrivningen:

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

Det vittnar om avsaknad av en helhetssyn och att inte förstå att varje tillägg som kan vara litet i sig själv faktiskt leder till påverkan.

Redan idag är Tyresövägen hårt belastad. Tjänstemän och politiker i Tyresö kommun är välkomna att bevittna speciellt morgontrafiken på Tyresövägen. Trafiken kommer inte att minska. I sammanhanget kan det inte bortses ifrån vid förtätning av boende i den takt som Tyresö kommun detaljplanerar och tillåter bygganande. Vi som bor här och de presumtiva nya invånarna ska troligen förflytta oss, ibland... Det är inte realistiskt att hoppas på att ett fåtal kör bil.

I planbeskrivningen nämns konstigt nog inte inverkan på trafiken till och från Strand och Östra Tyresö alls mer än att i förbifarten tala om en ökning på drygt 1500 trafikrörelser/dygn för att i nästa stycke framhålla en förbättring: ”Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras bland annat genom att planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen planeras i anslutning till planområdet.”

I samrådsredogörelsen står följande svar från Tyresö kommun: ”Gällande belastning på klimatet/ökande biltrafik så är ett av motiven till lokaliseringen närheten till service och kollektivtrafik för att minska biltrafiken totalt sett.”

Idag existerar inte den trafikrörelse som 500 lägenheter samt hotell- och konferensverksamhet skulle ge på Tyresövägen. Det är då mycket udda att tala om förbättring och att biltrafiken skulle minska...

Ånyo ska också avsteg göras från bullerregler med hänvisning till centrumnära läge och god kollektivtrafik. Inte direkt hälsofrämjande enligt länsstyrelsen i Stockholms läns rapport 2007: Trafikbuller i bostadsplanering - En vägledning för detaljplanläggning med hänsyn till trafikbuller, från kapitel 3: ”De riktvärden som

tillämpas är från början inte sätta direkt utifrån hälsoaspekten, utan ifrån hur störda människor upplever sig vara. Cirka 20 procent av befolkningen anser sig störda redan vid bullernivåer på upp till 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Forskningsresultat på senare år visar dock att det finns en korrelation mellan riktvärdena och hälsoeffekter. Miljön kan därför inte betraktas som god ur miljömedicinsk synpunkt även om riktvärdena inte överskrids.”

Från kapitel 5: ”I den stadsbyggnadsstrategi som tillämpas i de centrala delarna av länet prioriteras komplettering och förtätning av befintliga stadsdelar och tätorter. Utifrån denna strategi formulerar Länsstyrelsen tre grundläggande utgångspunkter för sina ställningstaganden:

- Det är inte förenligt med ett hållbart samhällsbyggande att lösa bullerproblemen genom att planera för en utspridd bebyggelse som leder till långsiktigt ökat biltrafikarbete med därtill hörande negativa miljö- och hälsokonsekvenser.
- Av hänsyn till människors hälsa ska inomhusvärdena alltid klaras, vilket regleras i BBR.
- Riktvärden bör tillämpas likvärdigt för alla typer av bostäder och oberoende om de planeras tillkomma genom nybyggnad eller genom att lokaler byggs om till bostäder.”

Första punktsatsen ovan ur kapitel 5 i länsstyrelsen i Stockholms län rapport 2007:3 är tyvärr så som jag även ser att Tyresö kommun agerar generellt vid planläggning alltså tvärt emot rekommendationer.

Enligt planbeskrivningen är området till stor del uppbyggt av fyllnadsmassor: ”Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde, vilket har medfört att stora delar har mycket dåliga geotekniska förhållanden.”

Förutom risk för att ”marken flyter iväg”, som ska avhjälpas med pålning för att säkerställa stabiliteten samt motverka sättningar, framgår av planbeskrivningen att fyllnadsmassorna inte är helt hälsosamma utifrån en undersökning 2018.

Till detta ska läggas transporter med farligt gods som Tyresövägen är sekundär transportled för fram till planområdet enligt planbeskrivningen och med ett par möjliga mottagare av farligt gods öster därom samt dessutom en bensinstation mitt emot...

Det är anmärkningsvärt att planbeskrivningen inte tar hänsyn till länsstyrelsens rekommendation om en landskapsmodulerad vall som skulle kunna fungera både bullerreducerande och som skydd vid eventuell trafikolycka inkluderande transport av farligt gods.

Jag anser det vara ogenomtänkt och osäkert att bygga bostäder i detta område med ovanstående i beaktan och definitivt med en inte obefintlig risk för negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Några viktiga sammanfattande punkter:

- Infrastrukturen är gränssättande för hur många som kan bo i ett område. Bygg inte alls innan problemen med Tyresövägen är åtgärdade
- Absolut inga bostäder nära matarvägar typ Tyresövägen, men gärna sådant som ej störs av buller på samma sätt t ex idrottsanläggning, affärsverksamhet, begravningsplats

- Om intentionen är att förtäta med bostäder bör dessa läggas så långt norr ut det går inom området och framförallt vara lägre, max 3-4 våningar

Jag skulle nog kunna lägga till mer och speciellt har jag idéer på själva utformningen. Det är svårt att göra i text och skulle vara lättare att göra tillsammans med någon ansvarig i kommunen. Jag vill framhålla hotell- och konferensanläggningen som ser riktigt trevlig ut att döma av bilderna i Gestaltungsprinciper Bäverbäcken.

Tyresö kommun bör starkt överväga att som alternativ för bostäder satsa på det som enligt nuvarande detaljplan för Bäverbäcken är giltigt småindustri, hantverk och golf. Satsa på hotell, konferens och rekreation tillsammans med företagslokaler. Rackethallen med Tyresös anrika tennisklubb är en bedrövlig byggnad som är dåligt disponerad och mycket ofräsch. Den skulle definitivt behöva en rejäl renovering. Jag föreslår därför istället att Tyresö kommun river befintlig byggnad och uppför en ny ändamålsenlig multihall med tennisbanor etc vid Bäverbäcken med tillhörande utebanor. Då frigörs mark till att bygga bostäder vid Siklöjevägen!!

I övrigt håller jag med många av de synpunkter som framkommer i Samrådsredogörelsen både från myndigheter, intresseorganisationer och enskilda. Särskilt vill jag framhålla Naturskyddsföreningen i Tyresö och deras kritik av Tyresö kommun som totalt ignorerar just inkomna synpunkter som i stort inte har tagits i beaktan alls. Detta oavsett vem eller vilka de kommer ifrån såsom myndigheter, intresseorganisationer eller enskilda. Tyresö kommun verkar stå över alla andras kompetens och kunnande!! Bristfälliga underlag eller helt avsaknad av verkar inte heller bekymra Tyresö kommun.

Jag hoppas Tyresö kommuns beslutsfattare tar mina synpunkter i beaktande. Era kommentarer emottages tacksamt. Lycka till med beslutet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande att utbyggnaden av Tyresövägen bör föregå planläggning av nya bostäder så är det den ordningen som är planerad här, se vidare svar under rubriken Gator och trafik. Säker skolväg kommer ordnas under Tyresövägen genom den gångtunnel som planeras.

Gällande den kumulativa effekten av kommunens planprojekt så görs den bedömningen i kommunens översiktsplan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns som bilaga till kommunens översiktsplan, på kommunens hemsida. I översiktsplanen är Bäverbäcken utpekad som utvecklingsområde. När det gäller Bäverbäcken sker påverkan och förändringar, men det bedöms inte vara betydande och föranleda miljöbedömning enligt Miljöbalken. Att helt avstå från att planera och bygga nya bostäder är inte möjligt då det är ett ansvar som ligger på alla länets kommuner, se vidare under ämnesvisa svar, Allmänt om granskningen och planprocessen.

Vad gäller bebyggelse av bostäder med hänseende till risker för människors hälsa och säkerhet så har flera utredningar tagits fram inom ramen för planarbetet för att säkerställa att detta kan göras på ett lämpligt sätt. Dessa slår fast att med planerade åtgärder så kan riskerna hanteras, se vidare i planhandlingarna och berörda utredningar.

Vad gäller buller tolkar kommunen citerad riktlinje från Länsstyrelsen på motsatt sätt, nämligen att projektet motverkar en utspridd bebyggelse som skulle leda till ökad biltrafik. En bullerutredning har tagits fram som visar att riktvärdena kan klaras. När det gäller förslag på vall så behövs det alltså inte ur bullersyfte. När det gäller riskhantering av farligt gods klaras även detta utan vall. Föreslagen utformning med slänt ner från bostäder och hotell, föreslagna marklutningar, svackdiken

och kantsten räcker för att hantera riskerna tillsammans med de planbestämmelser som finns i plankartan för kvartersmarken.

För övriga synpunkter gällande trafik se ämnesvisa svar, Gator och trafik.

För synpunkter på arkitektur se ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

Yttrande 138

Delområde 1 Östra (Tobin Properties): Synd att det fortfarande antas blir 8 huskroppar på den ytan! Synd att den lilla minigolfbanan inte kommer till godo till områdets boende. Dessutom: max våningar skall vara 4-6 (inte 4-7)! Annars ett plus att fasaden får ljus varm färgskala och skall bestå av 3 material: trä, ljus puts och grå ljus betong (framgår dock inte var grå ljus betong kommer att användas).

Delområde 2 Norra (Tobins Properties). Gestaltning: enligt beskrivningen fasaden skall vara ANTINGEN i ljus puts ELLER i trä. Kombination av ljus puts OCH trä vore tilltalande!

Angående Tobins Properties: hoppas att bostadsutvecklare har turbulent tid bakom sig (fd vd Erik Karlin fått sparken i september, etc).

Delområde 3 Södra (AROS). Gestaltning: fasaderna kläs med träpanel, det är fint men behandlingen får bli sådan att träpanelen antar varm "guldbrun" nyans inte att den med tiden ändras till tråkig grå färg!!!

Vidare ett förslag; att cykelbodarna utmed Tyresövägen får faluröd färg! Man ser hur vackert det är på andra sidan Bäverbäcken på Siklöjevägen där små "hus" /cykel och förrådshus har just faluröd träpanel som visst passar jättestarkt!!

Slutligen: behåll trädridån närmast Tyresövägen!! Var rädd om gamla tallar som kan sparas även vid nybyggnation! De är året runt gröna. Lövträd är lättare att återplantera.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och tackar för konstruktiva förslag. I det kvalitetsprogram som tas fram till antagandeskedet beskrivs arkitekturen och skälen till vald utformning mer i detalj. Planbeskrivningen innehåller en övergripande beskrivning om gestaltningen. Växtval på gårdarna ska väljas för att skapa grönska vid olika årstider.

Yttrande 142

Jag har vid samråd hösten 2017 angående rubricerad detaljplan yttrat mig i skrivelse daterad 2017-10-05. Jag hänvisar till det yttrandet och vill särskilt trycka på följande saker som inte har beaktats i det granskningsförslag som nu redovisats.

Exploateringsgraden är allt för hög. Återgå till granskningsförslaget från 2014. Viktigt är att kvarteret avgränsas mot golfbanan så att det inte går att passera. Inför stängselskyldighet. Slänter och låga murar är inte tillräckligt hinder.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande exploateringen så växer hela tiden behovet av nya lägenheter i länet och efterfrågan har således ökat sedan 2014, se svar under ämnesvisa svar, Arkitektur och gestaltning.

När det gäller risk kopplat till golf har en riskbedömning tagits fram till antagandet. Den visar att det inte föreligger risk för bostäderna, men ger förslag på åtgärder som golfbanan kan göra för att öka den upplevda tryggheten.

Yttrande 143

Ja, då är det tredje gången som vi ålтар detta bostadsområde. Vi som bor här vill inte ha dessa bostäder, det måste ni väl fatta någon gång eller? Första gången fick vi ingen kallelse, vi bodde inte så till att vi blev störda enligt er uppfattning. Andra gången fick vi ingen kallelse heller, då försvarade ni er att geografiskt var det bättre att skicka kallelse till vägen mellan bensinstationen och Rackethallen. Det var närmare tyckte någon kvinna hos er. Det är ju löjligt, de varken ser eller hör golfbanan. Allt är ju bara skitsnack och mygel från er sida. Allt handlar ju bara om pengar naturligtvis. Men golfbanan kommer ju att skrotas ganska omgående. En golfbana i drift och ett bostadsområde på typ 500 bostäder och 3000 människor + barn i alla åldrar går nog inte så bra ihop men är Bertlin och Saweståhl inblandade så kan man ju förvänta sig vad som helst. Det har ju visat sig vid flera tillfällen typ [oläsbart], Apelvägen, Bollmoravägen mm. Vad gäller Bertlin så är kopparspik i barken på en ek ett bra sätt att få bättre sikt i kikaren eller hur?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Om man inte har bedömts som sakägare och därmed inte fått utskicket så har planförslaget annonserats för att vi ska kunna få in synpunkter på planförslaget. Planförslaget har utöver utskicken även annonserats i Mitt i Tyresö och genom anslag på bibliotekens och kommunbusets anslagstavlor. Se vidare under ämnesvisa svar, Allmänt om granskningen och planprocessen.