

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# **KUMLA 3:175, Lönnvägen**

Trollbäcken, Inom Tyresö kommun, Stockholms län

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN .....	3
Syfte med planen .....	3
OM SAMRÅDET .....	3
Sammanfattning .....	3
Så här har samrådet gått till .....	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande .....	3
Ändringar i planen efter samrådet .....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	4
ÄMNESVIS SAMMANSTÄLLDA YTTRANDE OCH SVAR .....	6
Omgivning, byggnaden och utemiljön .....	6
Alternativa placeringar .....	6
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet .....	7
Ekonomiska frågor .....	8
Administrativa och övriga frågor .....	9
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR .....	10
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	10
Kommunala nämnder och förvaltningar .....	12
Enskilda ledningshavare .....	12
Privatpersoner .....	14

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra sex lägenheter i bostadshus om en våning med tillhörande komplementbyggnader och utemiljöer. Det finns en skyddsvärd ek i fastighetens sydvästra del som ska skyddas, men även rötter till två ekar som sträcker sig inom planområdet. De två träden står på grannfastigheten i nordväst.

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Under samrådet, som genomfördes under perioden 21 januari 2022 – 14 februari 2022, har remissinstanserna inte inkommit med några större synpunkter mot förslaget. Länsstyrelsen har lämnat rådgivande synpunkter kopplade till MKN-vatten och planbestämmelser. Planbeskrivningen kopplat till MKN har förtydligats.

Ett antal synpunkter från privatpersoner har inkommit som ifrågasätter en förtätning av området. De uttrycker oro över att det ska uppföras ett LSS-boende i nära anslutning till den egna bostaden. Ett antal privatpersoner anser att kommunen bör planlägga på annan mark och föreslår alternativa placeringar. Oro uttrycks även att ökad trafik, föroreningar, buller och solljusförhållandena kommer att få negativ inverkan på de närboende.

Efter samråd har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. Prickmarken är justerad så att den är 4,5 meter från gräns utmed hela planområdet. Planbestämmelser kring nockhöjd och byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader har förtydligats. Planbestämmelser för dagvatten har även förtydligats.

Under samrådet inkom totalt 19 st yttranden, varav en privatperson lämnade in två yttrande (nr 24 och nr 27).

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

### Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 21 januari 2022 – 14 februari 2022. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 21 januari 2022. På grund av pandemin hölls samrådsmöte digitalt den 1 februari 2022.

### Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

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

## Ändringar i planen efter samrådet

### Plankarta

- Planbestämmelser för byggnadernas omfattning har justerats till att behandla byggnadsarea.
- Planbestämmelser kring nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnader har förtydligats.
- Prickmarken är justerad så att den är 4,5 meter från gräns utmed hela planområdet.
- Planbestämmelser för dagvatten har förtydligats med volym och andel tillåtna hårdgjord yta.
- Planbestämmelser för marklov har förtydligats.
- Grundkartan har kompletterats med gatunamn (Lönnvägen).

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande MKN.
- Avsnitt som rör dagvatten har uppdaterats.
- Redaktionella justeringar har gjorts i texten.

### 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:

- Alternativ placering av byggnaden
- Att det som ska byggas är ett gruppboende (LSS)

### Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen, yttrande 35	2022-01-31	Synpunkt
2. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 29	2022-01-26	Ingen synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 30	2022-01-28	Ingen synpunkt
4. Trafikverket, yttrande 41	2022-02-08	Ingen synpunkt
5. Trafikförvaltningen SLL, yttrande 42	2022-02-09	Ingen synpunkt
6. Lantmäteriet, yttrande 43	2022-02-14	Synpunkt
7. PostNord, yttrande 37	2022-02-01	Ingen synpunkt
<b>Kommunala nämnder och förvaltningar</b>		

8. Funktionshinderrådet i Tyresö, yttrande 34	2022-01-31	Synpunkt
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
9. Skanova, yttrande 36	2022-02-01	Ingen synpunkt
10. Vattenfall eldistribution, yttrande 38	2022-02-01	Ingen synpunkt
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
11. Yttrande 24	2022-01-20	Synpunkt
12. Yttrande 25 och bilaga	2022-01-20	Synpunkt
13. Yttrande 26	2022-01-21	Synpunkt
14. Yttrande 27	2022-01-22	Synpunkt
15. Yttrande 31	2022-01-30	Synpunkt
16. Yttrande 32	2022-01-30	Synpunkt
17. Yttrande 33	2022-01-30	Synpunkt
18. Yttrande 39	2022-02-07	Synpunkt
19. Yttrande 40	2022-02-07	Synpunkt

## ÄMNESVIS SAMMANSTÄLLDA YTTRANDE OCH SVAR

### Omgivning, byggnaden och utemiljön

Ett flertal synpunkter har inkommit till kommunen rörande ytterligare byggnation i området och byggnadens storlek. De boende befarar att byggnaden samt verksamhetens behov inte inryms inom fastigheten. Oro uttrycks att föreslagen detaljplan skulle medge ytterligare exploateringar inom området. De uttrycks även oro att områdets karaktär kommer påverkas negativt. I ett yttrande framkommer det att de idag saknar insyn på sin fastighet och att de förväntar sig att detta kommer fortskrida även efter nybyggnation. Det uttrycks även oro att solförhållandena till de närliggande fastigheterna kommer att påverkas negativt.

**Svar:** Enligt kommunens översiktsplan ska vi bland annat planera för fler och varierade bostäder i Trollbäcken. Vi ska även skapa ett större och varierat utbud av bostäder. En förtätning i området är förenligt med kommunens intentioner att skapa en sammanhållen bebyggelse och att exploatera i redan bebyggda områden före att ta orörd grönyta i anspråk. Kommunen har som mål att skapa tillräckligt många gruppboendestäder som behovet kräver. Kommunen har gjort bedömningen att platsen är lämplig utifrån närhet till bland annat kommunikation, service och infrastruktur.

Bedömningen av verksamhetens behov avseende utemiljö har studerats under planarbetet och bedöms kunna hanteras inom fastigheten. Byggnader får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns, vilket regleras med prickmark i plankartan. Utemiljön, parkeringsplatser för cykel och bil, avfallshantering samt komplementbyggnader ingår i planarbetet och beskrivs i planbeskrivningen. Nämda funktioner inryms inom detaljplanen. Byggnaden och utemiljön har anpassats med hänsyn till omgivningen avseende höjd och placering. Principer för utformning regleras i kvalitetsprogram som är bilaga till exploateringsavtal.

Idag är befintlig byggnad i ett plan med källare. Föreslaget LSS-boende planeras att uppföras i en våning, vilket regleras med högsta nockhöjd, därmed bedöms solförhållandena inte försämrats jämfört med dagens situation. I samband med framtagandet av granskningshandlingarna, så har en skugg- och solstudie tagits fram som tydliggör detta.

### Alternativa placeringar

Ett flertal synpunkter har inkommit till kommunen rörande den förslagna bebyggelsens placering samt förtätning av befintligt bostadsområde. Ett flertal av de närboende i området upplever en oro över att det ska uppföras ett LSS-boende i nära anslutning till den egna bostaden. De ifrågasätter en förtätning av området samt lyfter att det inte är en lämplig plats att uppföra ett LSS-boende på grund av de många barnfamiljer som bor i området.

I några inkomna yttranden föreslås att LSS-boendet kan placeras vid Fornuddens Skola eller utmed tre fastigheter mot vattnet på Vassvägen, alternativt den nedbrunna fastigheten på Stamvägen. En privatperson menar att liknande boende i kommunen inte utnyttjas fullt ut. Det står en tom lokal iordningsställd för LSS-boende på den före detta förskolan Kuben (Tyresö kommun Hällebo Hälleforsvägen 4).

**Svar:** Kommunen står fast vid bedömningen att ett gruppboende om sex lägenheter är förenligt med översiktsplanen som pekar ut området som medeltät bebyggelse som består av en blandning mellan flerfamiljsbus, radbus, parbus och småbus. Kommunen har som mål att skapa tillräckligt många gruppboendestäder som behovet

*kräver och kommunen har gjort bedömningen att platsen är lämplig utifrån närhet till bland annat kommunikation, service och infrastruktur. Utvecklingen ligger även i linje med översiktsplanens inriktning om att komplettera kommunens olika områden med bostadstyper som saknas eller som det finns få av i stadsdelen. När det finns möjlighet att bo kvar i det egna området fastän livssituationen förändras skapar detta social stabilitet, såväl för den enskilda som för området i stort.*

*Detaljplanen reglerar markanvändningen för bostadsändamål. Med användningen B, bostäder, avses boende med varaktig karaktär och inte vård (användningsbestämmelse D) eller tillfälligt boende som t.ex. hotell (användningsbestämmelse O). I användningen B ingår vanliga bostäder och gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg men där inte vårdinslaget är för stort.*

*Kommunen äger inte fastigheten. Det är upp till fastighetsägarna om de vill ansöka om planbesked för annan användning. Fastighetsägaren till Kumla 3:175 vill utveckla fastigheten och har kommit med ett förslag på ett LSS-boende. Alternativa platser utreds inte inom aktuell detaljplan. Detaljplanen följer kommunens riktlinjer för planering av markens användning i kommunen. Det är viktigt för Tyresö kommun att boenden byggs i områden med tillgång till kommunikationer och övrig samhällsservice, dels för att underlätta rekrytering av personal och dels för att boendet ska vara lättillgängligt för de som bor på boendet samt deras anhöriga. Kommunens bedömning är att planområdets läge lämpar sig för förtätning och på ett bra sätt förhåller sig till målen i översiktsplanen.*

*Tyresö kommun har ett ansvar att bygga LSS boenden så att Tyresöbor med funktionsnedsättning också har möjlighet att leva i olika delar av Tyresö precis som medborgare utan funktionsnedsättning. Det handlar om en jämställdhet samt likställighetsfråga. I dagsläget finns det en kö på LSS-platser inom kommunen och därmed ett behov av fler LSS-boende i kommunen. I dagsläget köper Tyresö kommun LSS-platser utanför kommungränsen. Kommunen är skyldig att tillhandha LSS-boenden enligt Lagen om stöd och service, LSS.*

*Gällande Hälleforsvägen har Tyresö kommun försökt få till en anpassning av lokalen, dock har den bedömts som för liten i nuläget.*

## **Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet**

Oro uttrycks att ökad trafik i området skulle utgöra föroreningar och en ökad risk för trafikolyckor samt vidare en olägenhet för barnen i området. De boende motsätter att föreslagen byggnad ska rivas och motiverar att detta får negativ miljöpåverkan.

Ljudmiljön i form av buller från byggnationen och transporter kommer att upplevas som störande, både under byggnation och när byggnaden är i bruk.

Det uttrycks oro för att belysning från transporter till och från fastigheten och belysning för att lysa upp i och kring boendet kommer upplevas som störande.

Det framkommer även oro att föreslagen bebyggelse kommer ha negativ påverkan på ledningarna kapacitet i området.

Oro uttrycks att möjligheten att ta sig till och från intilliggande fastigheter försämras i och med det nya förslaget.

**Svar:** Luftkvaliteten är god inom hela Trollbäcken idag, enligt kommunens kartunderlag. Ett nytt LSS-boende med plats för sex bostäder bedöms inte få negativ påverkan på luftkvaliteten i området, jämfört med dagens situation. Mer information om luftkvaliteten står i planbeskrivningen under rubriken Miljökvalitetsnormer.

En förtätning i området är förenlig med kommunens intentioner att skapa en sammanhållen bebyggelse och att exploatera i redan ianspråktagna områden före att ta orörd grönyta i anspråk. Eftersom fastighetsägaren själv vill utveckla sin fastighet och kommunen har ett behov av fler LSS-bostäder är det en avvägning mellan negativ klimatpåverkan och ökat byggande som måste göras och i det här fallet bedömer kommunen att bostadsbehovet väger tyngst.

Lönnvägens utformning inbjuder inte till några högre hastigheter och är dessutom reglerad till 30 km/h. På fastigheten planeras det att uppföras sex stycken lägenheter i form av ett LSS-boende. Med största sannolikhet kommer inte de boende äga en egen bil, utan biltrafiken kommer att genereras av personal och besökare. Även om det blir en liten ökning av biltrafiken så kommer det att vara en marginell ökning som kommer att spridas ut över hela dygnet och inte belasta maxtimmen. Utöver detta är närmsta kollektivtrafikhållplats belägen 300 meter från fastigheten, vilket innebär att besökare och personal nödvändigtvis inte alltid kommer åka bil utan kommer även nyttja kollektivtrafik och även i vissa fall cykel och gång. Då bedömningen är att det kommer att vara en marginell ökning av trafiken i området så anses det inte nödvändigt att stänga av Lönnvägen för genomfartstrafik, eftersom det skulle hämma den övergripande trafikföringen i området.

Vid byggnation av LSS-boendet kommer det att alstras byggtrafik, vilket är ofrånkomligt. Även byggtrafiken måste följa de givna hastighetsbegränsningarna, vilket innebär att även dem ska förhålla sig till 30 km/h. Parallellt med Lönnvägen löper Fornuddsvägen som har en separerad gångbana, där det även finns trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av markeringar, skyltar och avsmalningar. Runt skolan är det även ett gångfartsområde, vilket innebär att fotgängare har prioritet gentemot all övrig trafik. Om Lönnvägen upplevs osäker under byggtid kan därför Fornuddsvägen användas som skolväg istället. Störningar kan uppkomma under byggtiden. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller gäller. Det är byggaktören som ansvarar för att ha dialog med närliggande bostäder eller verksamheter som kan störas i form av buller från byggarbetsplats, transporter och dammbildning.

Belysning till och från fastigheten är inte en planfråga. Normal trädgårds- och fasadbelysning är upp till varje fastighetsägare att själv bestämma över.

Under planarbetet utreds frågor för kapacitet för ledningar, vatten och avlopp samt grundvatten med mer. Detta redogörs i planhandlingarna. Att den tekniska försörjningen går att lösa är en grundförutsättning för att projektet ska kunna bli av.

Föreslagen infart till fastigheten är den samma som idag, därmed kan kommunen inte se en risk att möjligheterna att ta sig till/ från de intilliggande fastigheterna skulle försämrats jämfört med idag.

## Ekonomiska frågor

En privatperson undrar varför fastigheten på Lönnvägen 22 säljs och hävdar att det inte finns en efterfrågan av LSS-boende inom kommunen.

Ett antal synpunkter uttrycker oro för att marknadsvärdet för fastigheterna runt omkring kommer att sjunka och undrar om man i så fall kan få ersättning för detta.



I ett yttrande undrar en medborgare varför Lönnvägen 22 sålts.

*Svar: Fastigheten har varit i privat ägo och sålts till nuvarande ägare, G17 Projektutveckling 8 Ab. Kommunen äger inte fastigheten. Idag hyr kommunen platser utanför kommungränsen. Kommunen har ett behov av LSS-boende idag.*

*Tyresö kommun följer de ersättningsregler som finns. Uppkommer en värdeminskning som enligt gällande regler ska ersättas så ersätter vi den. Det är miljöbalkens regler om ersättning som är den huvudsakliga ersättningsprincipen. Det går inte att i förväg avgöra om och hur stor en skada blir eller om den är ersättningsgill. Bebyggelsen anpassas till omgivningen. Det är generellt sällsynt att ersättning för värdeminskning ges.*

### **Administrativa och övriga frågor**

Synpunkter har inkommit från privatpersoner som anser att planändringen påverkar fler än de som direkt angränsar fastigheten, därmed bör fler bedömas som sakägare och bjudas in till samråd för att få lämna sina synpunkter.

Det framkommer i yttrandena att ingen information har skickats till Lönnvägen 15 A samt Lönnvägen 15 B (15 B sakägare).

I ett yttrande ställs frågan hur det kommer sig att aktör marknadsför projektet på sin hemsida som om att det faktiskt ska genomföras.

I yttrandena uttrycks även missnöje att nuvarande fastighetsägare hyr ut fastigheten.

Det framkommer även i yttranden att planbeskedsansökan är gjord med felaktigt underlag. Flygfotot är taget tidigare då styckning av grannfastighet genomförts 2017 och inte är med på fotot.

*Svar: Kommunen gör bedömningen att sakägare är de som direkt angränsar planområdet. Alla inom och utanför Tyresö kommun har haft möjlighet att ta del av planförslaget via kommunens hemsida. Planhandlingarna har även varit uppsatta på biblioteket samt utanför entrén till kommunhuset. På så vis har alla haft möjlighet att ta del av förslaget och möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget. Det kommer även finnas möjlighet att lämna synpunkter på det bearbetade granskningsförslaget.*

*Enligt kommunens sändlista så har information skickats till fastighetsägare för Kumla 3: 1706 (Lönnvägen 15B). Lönnvägen 15 A är närliggande men angränsar inte planområdet. Fastigheten bedöms därmed inte vara sakägare.*

*Det är vanligt att aktörer tidigt lägger upp illustrationer för att marknadsföra eventuella kommande projekt och även stämna av intresset för området. Kommunen för en dialog med aktörerna om att det är viktigt att de upplyser om var i processen projektet befinner sig och att politiska beslut inte är fattade, så att den demokratiska processen inte föregås.*

*Kommunen har inte rådighet över kring vem fastighetsägare hyr ut byggnaden till idag.*

*Gällande de äldre kartunderlagen som skickades in i planbeskedsansökan kan kommunen försäkra att man i prövning av planbesked och i planprocessen kollar på kommunens egna, ajourhållna kartunderlag. Handläggare från kommunen har även varit på platsbesök för att fånga upp sådant som inte framgår av kartmaterialet.*

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd..

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 5 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet. Vi har inga synpunkter på förslaget utifrån våra ingripandegrunder men lämnar rådgivande synpunkter kopplade till MKN-vatten och planbestämmelser.

#### Nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför vissa uppgifter i planen kan vara inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga måläret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav.

Kommunen bör vid behov uppdatera informationen i detaljplanen så att den överensstämmer med de nya miljökvalitetsnormerna för de berörda vattenförekomsterna. Kommunen behöver ta ställning till om detta påverkar den bedömning av påverkan på möjlighet att följa MKN som kommunen tidigare gjort för planläggningen och i sådant fall redogöra för det.

#### Planbestämmelser

Beroende på utformningen av parkering för cyklar med "grönt" tak kan det krävas att plankartan förses med byggrätt eller bestämmelse som medger denna.

Bestämmelsen om komplementbyggnad vid uteplatsen mellan byggnaden och klipphällen kan behöva förtydligas gällande utbredning och byggnadshöjd.

*Svar: Planbeskrivningen har uppdaterats gällande MKN. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med planbestämmelser h2- högsta nocköjd för komplementbyggnad är 3,5 meter över medelmarknivå och e2- största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är totalt 50 kvm.*

#### Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har tagit del av aktuella handlingar i ärendet och har inget ytterligare att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt.

**Svar:** Synpunkter noteras.

## Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

### Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet ser positivt på att kommunen ställer krav på att avrinningen av dagvatten från tomter och vägar inte får öka och att dagvattnet fördröjs och renas på fastigheten.
2. Förbundet har i övrigt inget att erinra mot planen.

### Bedömning

Förbundet har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Planen innebär ökad andel hårdgjorda ytor men med de lösningar som förslås bedömer förbundet att det inte kommer att bli någon försämring av statusen för recipienten.

**Svar:** *Synpunkter noteras.*

## Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

**Svar:** *Synpunkter noteras.*

## Synpunkt från Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inget att erinra, men vill informera om att närmaste busshållplats ligger ungefär 300 meter ifrån planområdet. I planbeskrivningen står det 50 meter.

**Svar:** *Synpunkter noteras. Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkt.*

## Synpunkt från Lantmäteriet

Kumla 3:175 bildades 1925 genom avsöndring, vilket var en privat form av jorddelning som tilläts förr och inte generade några lagligen bestämda gränser. Kumla 3:175 har i gränsen mot Kumla 3: 1369 varit föremål för fastighetsbestämning 1974, men för att plangränsen ska bli klar kan ytterligare fastighetsbestämning behövas.

Lantmäteriet vill uppmantra till att söka gränsutvisning tidigt i planprocessen för att undvika förseningar/fördröjningar i genomförandet.

**Svar:** *Gällande användningsbestämmelse B (bostäder) kvarstår på hela fastigheten Kumla 3:175. Inga förändringar planeras på intilliggande fastigheter. Detaljplanen ska inte styckas av i två lotter. Prickmark regleras till 4,5 meter från gräns, vilka samtliga är markerade enligt hävd. Kommunen bedömer att en fastighetsbestämning inte behövs för detaljplanens genomförande.*

## Synpunkt från PostNord

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen KSM-2020-815-214.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Svar: Synpunkter noteras.*

## Kommunala nämnder och förvaltningar

### Synpunkt från funktionshinderrådet i Tyresö

Som representant från KFR i Tyresö kommun vill vi KFR påpeka vikten med WIFI i boendet och att det finns förråd till de boende.

*Svar: Wifi är inte en planfråga. Förråd kommer att finnas för de boende i de gemensamma utrymmena.*

## Enskilda ledningshavare

### Synpunkt från Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

*Svar: Synpunkter noteras.*

### Synpunkt från Vattenfall eldistribution

Vattenfall Eldistribution har elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i kartan nedan.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätsanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

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

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

Flytt av anläggning:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flvtta-anlaggning-offert/>

Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.

Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Någon anläggning, t.ex. byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

*Svar: Synpunkter noteras.*

## Privatpersoner

### Yttrande 24

Jag bor i en av många fastigheter som ligger direkt i närheten till ovan fastighet. Jag vänder mig emot den pågående processen att ändra detaljplanen så att ett gruppboende kan uppföras på fastigheten. Det finns ett flertal invändningar.

### Trafiksäkerhet

Att både inför, under bygget och även efter den nya fastigheten står klart kommer denna ändring att ha en ingripande påverkan på området, då det är ett huvudstråk ner till skolan för områdets barn. Denna typ av ändring kommer att innebära en markant öka trafikrisk för barnen i området. Något som inte på något vis kan accepteras. Inte ens en breddning av vägen och anläggning av en trottoar skulle göra bedömningen annorlunda. Det är med andra ord inte socialt eller säkerhetsmässigt lämpligt.

### Hållbarhet

Vid all ändring är hållbarhet både ur ekonomiskt och ekologiskt/miljöhänseende en viktig aspekt att ta hänsyn till. Ur båda perspektiven är det inte försvarbart att göra denna ändring. Att som i detta fall riva och bygga nytt har den särskilt störta miljöpåverkan.

Det finns ett flertal andra fastigheter i närheten som bör tas i anspråk före man väljer att göra om denna befintliga fastighet i detta villaområde. Nere vid den nya skolan - Fornuddens Skola - på den gamla skolan har man möjlighet att förvalta området och på så sätt ta tillvara på den infrastruktur som redan är etablerad och håller på att etableras. Lämpliga möjligheter att ta emot större transporter och leveranser till och från fastigheterna etc.

Därtill finns det fastigheter inom kommunen som är liknande boenden som idag inte nyttjas fullt ut varför det är uppenbart att det inte finns ett behov av att göra denna ändring och uppföra en gruppboende för Tyresö kommuns invånare. (Som en parentes är även företaget bakom

Adelagruppen ute och annonserar för att fylla platser till en verksamhet som inte står klar i drift och som även bjuder in personer från andra kommuner. Något som då via våra skattepengar kommer att belasta Tyresö kommuns invånare. Lönnvägen 22, Tyresö (adelgruppen.se)

Bullernivåerna kommer att öka varför det utgör en olägenhet för intilliggande fastigheter.

Det föreslagna gruppboende kommer ha påverkan på dag- och avloppsvatten etc då det blir betydligt högre belastning än från en vanlig fastighet.

### **Området**

Området har haft en ökad förtätning de senaste åren. Många tomter har styckats och nya fastigheter etablerats (senast styckning under 2021 angränsande fastighet från Häggvägen och mitt emot dvs Lönnvägen 15 b styckades 2017). Denna typ av fastighet skulle då innebära en ytterligare belastning då fastigheten/tomten/området genom ett gruppboende för sex personer.

Fastighetsägaren ansökte tidigare att få stycka fastigheten men fick avslag då fastigheten är 1.651 kvm och detaljplanen anger att en fastighet inte bör vara mindre än 900 kvm varför det saknas 75 kvm per tomt för att kunna genomföra den föreslagna styckningen. Avslaget motiverades av att det var planstridigt. Även detta förslag är planstridigt så till den milda grad att man behöver få till en detaljplaneändring. Det hade varit betydligt mer ändamålsenligt att ha en extensiv tolkning av detaljplanen som är från 1955 och anse att 900 kvm då hade kunnat vara motsvarande 825 kvm idag. Då hade denna styckning tillåtits, ett mer lämpligt för området.

### **Flera sakägare**

Planändringen har en ingripande påverkan på området och inte bara direkt angränsande fastigheter varför flera parter bör bedömas som sakägare och bör bjudas in till samrådet för att få lämna sina synpunkter.

### **Summering**

Utifrån en lämplighetsprövning finns det ett flertal invändningar.

Läget är inte optimalt med hänsyn till föreslagen ändring och möjligheten att uppföra ett boende på annan mark i närheten samt att det redan finns liknande boende som inte nyttjas fullt ut inom kommunen.

Behovet - det finns inte ett behov av att genomföra ändringen då kommunen redan har bostäder som inte nyttjas och annan mark som är mer ändamålsenlig och ligger i anslutning till liknande bebyggelse där man kan ta tillvara på redan etablerad infrastruktur. Det är med andra ord varken ekonomiskt eller ekologiskt försvarbart.

Sociala - ändringen kommer ha en betydande social påverkan då Lönnvägen är ett huvudstråk för barnen i området när de går till och från skola och förskola. Ändringen ökar trafikrisken markant.

Vad kommer det här behovet ifrån? När det står en tom lokal iordningställd för LSS-boende på den före detta förskolan Kuben. (Tyresö kommun Hällebo Hälleforsvägen 4) Lokalen har stått tom, outnyttjad i ca 2 år.

- Kommunen gick med stor förlust när man först köpte in dyrt och sedan i förhållande sålde fastigheten på Fältvägen 4 billigt. En liknande fastighet som också var tänkt för boende.

- Hur kommer det sig att man säljer Lönnvägen 22 på samma sätt utifrån det man tidigare fått erfara när det inte finns en efterfrågan? I vilket syfte?

Synpunkter i punktform:

1. Olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet
2. Negativ påverkan på barns livsmiljö dygnet runt
3. Kraftig ökning av transporter vilket leder till en trafikerad väg ej lämpad för ändamålet. Alla barn i området samt alla barn som använder Lönnvägen utanför fastighet Kumla 3:175 som gågata/skolgata
4. Ökad risk för trafikolyckor i och med ökad trafik samt försämrad sikt. Ohållbar trafiksituation på denna smala gata
5. Utsikt försämras samt insynen till intilliggande fastigheter ökar
6. Föroreningar i och med ökad trafik
7. Ökade bullernivåer med anledning av alla sorters transporter, personal, besökare samt ökade antal människor på denna lilla yta med särskilda funktionsnedsättningar
8. Möjligheten att ta sig till och från intilliggande fastigheter försämras i och med det nya planförslaget
9. Störande belysning från transport till & från (personal/vårdare, transporter, avfall, anhöriga etc)
10. Störande allmänbelysning för att lysa upp i och kring boendet
11. Rivning samt nybyggnation har negativ miljöpåverkan istället för att sälja till privatperson som kan renovera befintlig byggnad, bättre lämpad för platsen
12. Möjlighet för djur och växter att leva och gro försämras av stor byggnad och tillhörande asfaltsytor
13. Solförhållanden till samtliga närliggande fastigheter påverkas negativt
14. Fornudden som område: Ej lämpligt mitt i tätbebyggt villaområde då flera styckningar, samt större byggnadsprojekt de senaste åren medfört att området blivit nästintill överexploaterat
15. 2018 ansökte tomtägaren till fastighet 3:175 om att stycka tomten i två delar, vilket avslogs. Nu önskar man uppföra sex lägenheter och gemensamma utrymmen, vilket är ytterligare fyra boenden än de två som inte fick upprättas
16. Fornudden erbjuder idag redan två liknande boendeformer samt två av kommunens fyra äldreboenden
17. Omfördela och se till hela Tyresö kommun för mer lämplig yta

18. Bevara det attraktiva område som Fornudden är idag och försämra inte den aktuella bebyggelsen

Direkt negativ utveckling av närområdets attraktionskraft och indirekt området i stort

19. I annat fall förslag på mer lämplig tomt för ändamålet: Ex i direkt anslutning till skola, vård- och omsorgsboendet vid Fornuddsparken (Planerat stråk).

20. Alternativt samtliga tre fastigheter på höger sida ner mot vattnet på Vassvägen

(De intill Villa Sjöhagen med mycket lämplig miljö samt tillgänglighet)

21. Alternativt den nedbrunna fastigheten på Stamvägen

22. Utöver Fornudden som är en relativt liten del av kommunen, finns det många lämpliga lugna och samtidigt tillgängliga ytor bland annat Tyresö strand. Ex gräsytan längst ner på Strandallén

23. Om det blir en ny detaljplan medför det risk att det på sikt blir annan verksamhet i lokalerna som inte var föreslagen och godkänd i detaljplanen. (Det leder till oro hos befintliga boende i området)

24. Värdeminskning på samtliga omkringliggande fastigheter. (Motsvarande mil)

Istället vinstdrivande för Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB

25. Hur säkerställs god och säker utemiljö för de boende på en så pass liten tomtyta?

(ex för att de inte rymmer från fastigheten)

26. Detta ska inrymmas: Fastighet, parkeringsplatser, transport, av- och pålastning, cykelparkering, soprum, ytterligare komplementlokal etc? Var ska de boende vistas ute? Ingen god utemiljö.

27. Ansökan är gjord av Seniorpartner Fastighetsutveckling som är ett konkursmässigt bolag med anmärkning och ansökan hos kronofogden.

28. Planbesked med diarienummer KSM2019-945-214 och flygfoto med Kumla 3:175 markerad med rosa linje. Flygfoto från Blom Web, november 2019. Ansökan är gjord med felaktigt underlag. Flygfotot är taget tidigare då styckning av grannfastighet genomförts 2017 och inte är med på fotot. (I Skrivande stund har ytterligare styckningar gjorts på Häggvägen som angränsar till Lönnvägen 22 får ena hörnet av tomten)

29. Ingen info skickade till Lönnvägen 15 A samt Lönnvägen 15 B (15 B sakägare)

30. Kommunen/området har inget direkt behov av denna typ av platser. Däremot behöver vi fler barn till områdets förskolor/skolor där det saknas barn. Tomten lämpar sig därmed bättre för ex ett parhus/familjehus

31. Den tilltänkta fastighetens nya innehåll är inte lämpligt belägen för denna typ av verksamhet. De boende skulle må bättre av att bo i direkt närhet till ex park/grönområden i stället för mitt uppe i ett redan trångt bostadsområde



32. I planansökan ingår inte de senast godkända angränsande/i området gjorda tomtstyckningar vilket medför en ytterligare belastning på tillgängligheten och dagvattnet. Vilket i dagsläget redan har en belastning

33. Fastigheten är inte tillgänglig och de avstånd som står i ansökan till buss och trollbäcken centrum stämmer inte och är väldigt förskönade/förkortade

*Svar: Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, se rubrik: Byggnaden och utemiljön, alternativa placeringar och miljö, klimataspekter, hälsa och säkerhet.*

## Yttrande 25

Tack för att ni försöker botten vilken påverkan den förslagna ändringen av detaljplanen och de extremt provocerande planerna på att försöka pressa in opassande bebyggelse i etablerade villaområden, kommer få för området.

Med tanke på att förslaget ens kommit upp för diskussion, blir tyvärr den första upplevelsen att kommunen inte har någon övergripande bild av, eller intresse för, de alternativ som faktiskt finns.

Spontant kan man även ifrågasätta hur detta skulle korrelera med översiktsplanen där det uttryckligen står att Trollbäcken ska bevara sin karaktär?

På vilket sätt bevaras ett områdes karaktär om man slår sönder den med nya byggnader i avvikande stilar och verksamheter?

Vidare finns det inget kommunicerat/påvisat behov av den typen av verksamhet som stöder dessa planer.

På Adelagruppens hemsida marknadsför de redan detta som en kommande "villa med sex lägenheter". De låter väldigt säkra på att få genomföra detta trots att inget är beslutat. Saknar vi medborgare någon information i frågan?

Givet att det faktiskt finns ett reellt behov så får ni här exempel på alternativa platser. Tipsen är gratis.

Kumla 3:9. Skillnaden mot Kumla 3:175 är att byggnaden redan brunnit för flera år sedan (kommunen gör ändå ingenting åt förfallet) och fastigheten ligger betydligt bättre till ur alla transportsynpunkter någon kan komma på.

Kumla 3:522 som också är en bortglömd fastighet.

Kumla 3:922 som är helt oanvänd sedan lång till tillbaka. Transporter till båda ovanstående kan samköras med transporter till Kumla skola/förskola.

Kumla 61:5, de boende kan inte få ett bättre läge samtidigt som området skulle få ett lyft. Även transportmässigt är detta ett bättre läge.

Marken där gamla Fornuddens skola ligger på och som ni uttryckligen sagt att ni inte har några planer för 1 (efter att Kumla skola renoverats). Här finns redan rätt dimensionerad EL & VA framdraget och goda möjligheter att ansluta till fjärrvärme. Transporter kan samordnas med övriga verksamheter i direkta närområdet utan att öka belastningen på små lokalator.

Utöver ovan nämna förslag finns även en för LSS färdigt anpassad lokal i förskolan Kubens före detta lokal. Varför inte ta upp verksamhet där igen?

Även förskolor i drift har lediga lokaler till följd av barnbrist.

Att inte utnyttja dessa lokaler är lika fel som när man försöker framhäva att det är brist på förskoleplatser.

Sedan tidigare har kommunala medel lagts på att först köpa in och sedan lägga ner, byggnaden på Fältvägen 4 (HVB-hemmet).

Två liknande boenden och två av kommunens totalt fyra äldreboenden, är sedan tidigare placerade här i området.

Det kan inte nog uppskattas om ni kunde se hela kommunens behov och använda kommunbudgeten till något mer prioriterat än att bygga något som redan finns.

Med hänvisning, men ej begränsat, till ovan och nedan angivna skäl/synpunkter motsätter vi oss å det kraftigaste till alla med förslaget alla anknytande ändringar i detaljplanen för området inklusive att byggnaden på Lönnvägen 22 ersätts med någon typ av byggnad eller verksamhet än vad det ursprungligen var ämnat för.

Olämplig placering.

Fornudden är redan överexploaterat med stora byggnader på minimala tomter. Avstyckningar har godkänts mer eller mindre urskillningslöst och byggrätterna på de små tomterna är väldigt generösa.

En ändring av detaljplanen skulle medge ytterligare exploateringar och som i sig aldrig skulle behöva upp för samråd. Beslut om exploatering kommer fattas på fel nivå och en utarmning av områdets karaktär kommer ske i en sällan skådad utsträckning.

Byggnad och placering medger för mycket insyn i grannfastigheter. Lägg därtill att kringboende inte har några som helst garantier för att inte fler fastigheter går samma öde till mötes eller att lokalerna inte används till andra hårbärgen/stödboenden, den dagen behovet av LSS inte är prioriterat av kommunen längre.

Ohållbar trafiksituation.

Lönnvägen kommer både under och efter rivnings- och byggperioden att användas som parkering/väntplats för transporter. Förutom de oljud/buller och föroreningar det blir för kringboende innebär det också en ren trafikfara då väldigt många barn har Lönnvägen som primär skolväg. Lönnvägen är dessutom inte anlagd med de laster och den trafik ett bygge av det slaget innebär. Inte ens om ni så breddar och anlägger en gångbana förändras dessa faktum.

Kommunens rapport om läget och att "det inte berör barn" kan omöjligt ha innefattat skolvägar/trafikmiljön.

Även efter färdigställande kommer de ökade transporterna till fastigheten att utgöra en betydande belastning på trafikmiljö, luftkvalité och ljudnivåer.

Vilka ljuddämpande åtgärder föreslås för kringboende?

Att stänga av Lönnvägen för genomfart i är det minsta man kan begära i det avseendet.

Ljudmiljö/buller.

Ännu ett störande bygge i området alldeles inpå befintliga fastigheter, med rivning, etablering, materialtransporter & uppförande av en ny byggnad. Boende i området har redan få stå ut med bygget av Vardaga samt nya Fornuddens skola under flera års tid. Både under byggperioden med dess transporter och manskap, maskiner, såväl som efter uppförande med transporter och aktiviteter (varu- såväl som personal/gäst) kommer det upplevas som störande. Ljudmiljön i Tyresö är redan oroväckande hög.

När försvann ambitionerna med Tyresö som en grön och lugn kommun?

Natur och omgivning

Rivning, nybyggnation samt drift av anläggningen får negativ miljöpåverkan istället för att sälja till privatperson som kan renovera den befintliga byggnaden. Även om det skulle saknas förekomst av fridlysta arter så finns det andra positiva effekter av att inte exploatera överallt. Störande belysning från transporter (personal/vårdare, varu-, avfall-, besök etc).

Värdeminskning på fastigheter, ej begränsat till kringliggande utan kommer spilla över på området i stort. Finns inga trovärdiga bevis om värdestegringar på fastigheter som fått en opassande byggnad uppförd i nära anslutning.

Attraktionskraften i området utvecklas negativt. (se punkten ovan)

Övrig information/synpunkter

2018 ansöktes om att få stycka fastigheten 3:175 till två, vilket kommunen avslag. Nu önskar man istället uppföra en byggnad om sex stycken lägenheter, gemensamma utrymmen, komplementbyggnader och parkering! Det är ytterligare fyra boenden utöver de två som inte fick upprättas.

Ursprungsansökan är gjord av Seniorpartner Fastighetsutveckling, som är ett konkursmässigt bolag med anmärkning hos kronofogden.

Att det nyligen också genomförts ett ägarbyte i privat anda spär tyvärr på känslan av att inte all information har lagts fram till medborgarna.

Planbesked med diarienummer KSM2019-945-214 och flygfoto med Kumla 3:175 markerad med rosa linje. Flygfoto från Blom Web, november 2019. Flygfotot är taget tidigare än så, då styckning av grannfastigheten genomfördes 2017 och inte är med på fotot. Ansökan verkar vara upprättad på felaktiga underlag.

Ytterligare avstyckningar som gjorts och som man måste ta hänsyn till. Bland andra på Häggvägen som angränsar till Lönnvägen 22 och som redan bidragit till en ökad belastning på miljö, dagvatten och tillgänglighet.

(1) Mitt i Tyresö 2021-12-13

*Svar: Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, se rubrik: Byggnaden och utemiljön, alternativa placeringar och miljö, klimataspekter, hälsa och säkerhet.*

## Yttrande 26

Jag och min familj bor mittemot fastigheten där kommunen planerar ett gruppboende. Vi ställer oss oförstående till planerna och emotsätter oss helt planerna på ett gruppboende på Lönnvägen 22. Vi ser inga fördelar men mängder av nackdelar som har negativ påverkan inte bara för oss boende på Lönnvägen:

- Negativ miljöpåverkan då man planerar att riva ett fungerande hus för att uppföra ett nytt.
- Ekonomiskt förkastligt: kommunen köpte fastigheten för cirka 8 miljoner kronor bara för att sedan riva byggnaden och lägga ett antal miljoner till på en ny fastighet. Det finns gott om lämpligare fastigheter.
- Våra barns säkerhet: barn boende på och runt Lönnvägen kan idag tryggt röra sig i området.

Det gör att även unga barn själva kan ta sig till skolan, vilket minskar belastningen på miljön (jämfört med att bli skjutsade) och underlättar i livspusslet. Varje dag har vi barn som går, springer, leker, cyklar tryggt på Lönnvägen. Trafiken idag är minimal vilket måste bevaras. · Bättre alternativ finns det gott om: Stamvägen och Trollbäckens industriområde har flera lokaler som knappt nyttjas. Festvillan i korsningen vid elaffären skulle vara mycket lämplig då den är inhägnad vilket skapar fysisk trygghet och en integritetsskyddad miljö. Dessa fastigheter ligger – till skillnad från Lönnvägen – i anslutning till större vägar som lämpar sig bättre för byggtrafik och transporter. I både Skälsätra och vid Gudöån finns övergivna tomter och fastigheter som kommunen skulle kunna förvärva betydligt billigare. Där finns också möjlighet för de boende att ha utsikt mot vattnet, vilket har en positiv effekt på måendet. Utöver det har vi gamla Fornuddens skola som står outnyttjad. Där kan man finna synergieffekter för transporter och leveranser med tanke på äldreboendena och nya Fornuddens skola. Lönnvägen skulle behöva breddas kraftigt för att hantera den ökade trafiken, vilket innebär en enorm och onödig kostnad för kommunen.

- Fornudden är överexploaterat. Styckningar som lett till minimala tomter med stora hus har beviljats, vilket kraftigt påverkat integriteten hos oss boende då insynen i de olika husen ökat avsevärt. Bygget av det nya äldreboendet och Fornuddens nya skola har helt förändrat miljön och knarpar upp en ansenlig del av en uppskattad park som förtjänar att bevaras.

- Lönnvägen är en smal gata där knappt två personbilar kan mötas. Alla vägar som ansluter till

Lönnvägen är lika smala, vilket gör det direkt olämpligt för den ökning av trafik som ett gruppboende kommer att innebära.

- Buller och avgaser kommer att öka och därmed påverka den fysiska miljön negativt.
- Tomten Kumla 3:175 är delvis bergig och har träd som ska bevaras. Med parkering för personal och besökare, plats att ta emot leveranser samt själva byggnaden, kommer det att bli väldigt lite yta kvar av tomten. De boende kommer inte att ha möjlighet till en meningsfull utevistelse.

Fastigheten kommer bli ett inslag av stadsmiljö vilket förstör den unika miljön som fortfarande finns kvar på Fornudden.

· Sammanfattningsvis: alla logiska argument talar emot planerna för ett gruppboende på

Lönnvägen. Vi uppmanar kommunen att lägga ned planerna och välja lämpligare alternativ för gruppboendet.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, se rubrik: Byggnaden och utemiljön, alternativa placeringar och miljö, klimataspekter, hälsa och säkerhet.

## Yttrande 27

Förslaget om att göra en ändring av detaljplan på fastigheten Kumla 3:175 är inte lämpligt på grund av den föreslagna bygggrätten storlek om 520 kvm plus tillkommande komplementbyggnad på en tomtyta om 1650 kvm i förhållande till huvudbyggnaden mitt emot som är 117 kvm på 901 kvm tomtyta. Det är alltså avsevärt större och den största byggnaden i hela villaområdet. Den mängd transporter och access till och från byggnaden är heller inte lämplig då fastigheten och områdets utformning har dålig tillgänglighet och trångt mot intilliggande grannar samt långt till service och kommunikationer i förhållande till annat mer lämpligt.

Ekvationen går inte ihop, man kan inte bedriva en sådan stor verksamhet på denna yta. Välj en bättre lämpad plats och få samtidigt en bättre ekonomi i projektet, bättre miljö för de boende och bevara det som idag är väl fungerande. Detta blir en oåterkallelig ändring och en onekligen negativ utveckling för området. Många skattebetalare kommer att drabbas.

Det området behöver är mer boende för barnfamiljer så vi slipper lägga ner förskolan! Lagg krutet där det behövs istället för att det ska bli en negativ dominoeffekt.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, se rubrik: Byggnaden och utemiljön och alternativa placeringar.

## Yttrande 31

Jag tycker inte att det passar att klämma in en så stor byggnad med så många boenden i ett villaområde som redan är trångt.

Trafiken med alla som ska arbeta där, transporter av varor som ska levereras, besökare etc.

Det måste vara bättre att t.ex. använda gamla skolan bredvid VARDAGA äldreboende, där finns ju stora ytor att använda.

Tråkigt om detta skulle bli verklighet då jag hört av flera grannar som bor här funderar på att flytta om bygget blir av.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, se rubrik: Byggnaden och utemiljön, alternativa placeringar och miljö, klimataspekter, hälsa och säkerhet.

## Yttrande 32

Jag bor i fastigheten precis bredvid ovan fastighet. Jag vänder mig emot den pågående processen att ändra detaljplanen så att ett gruppboende kan uppföras på fastigheten av flera anledningar.

Gatan boendet planeras att ligga på är en liten gata som används som gågata till och från skolan av boende i området. Det ligger ett dagis mindre än 100 m från fastigheten. Säkerheten på gatan kommer att påverkas kraftigt negativt av en markant ökning av vanliga bilar + tung trafik både inför, under och efter att den nya fastigheten är klar. Denna typ av ändring kommer att öka trafikrisken markant för oss som är närmast och alla boende i området. Gatan är inte lämplig för detta och det finns dessutom ingen möjlighet att bredda gatan för att t.ex. anlägga en trottoar som skulle öka säkerheten.

Det finns dessutom ett flertal andra fastigheter i närheten som bör tas i anspråk före man väljer att göra om denna befintliga fastighet i detta villaområde. T.ex. nere vid den gamla Fornuddens Skola där man har möjlighet att förvalta området och på så sätt ta tillvara på den infrastruktur som redan är etablerad och håller på att etableras. Där finns t.ex. väldigt mycket bättre möjligheter att ta emot större transporter och leveranser till och från fastigheterna etc.

Därtill finns det fastigheter inom kommunen som är liknande boenden som idag inte nyttjas fullt ut (Lss-boende i fd förskolan Kuben). Lokalen har vad jag vet varit outnyttjad i ca 2 år. Vad är planen med den? Detta tyder på att det inte finns ett behov av att göra denna ändring och uppföra en gruppboende för Tyresö kommuns invånare. Det finns även det nedbrunna huset på Stamvägen, vad ska hända där? Eller hur är det med fastigheten precis bakom hemköp, vad är planen med det huset/tomten? Alla dessa bör ha bättre förutsättningar att göras till ett aktivt boende istället för att göra om detaljplanen i ett bostadsområde med väldigt liten gata.

Det bolag som ligger bakom, Adelgruppen, verkar dessutom vilja bjuda in personer från andra kommuner till de boendet vilket de annonserar om idag, något som i så fall är negativt för Tyresö kommuns invånare.

En allmän försämring för oss som bor närmast är ökade bullernivåer, ökad trafik och ökad insyn.

Fastighetsägaren ansökte tidigare att få stycka fastigheten men fick avslag då fastigheten är 1.651 kvm och detaljplanen anger att en fastighet inte bör vara mindre än 900 kvm varför det saknas 75 kvm per tomt för att kunna genomföra den föreslagna styckningen. Avslaget motiverades av att det var planstridigt. Även detta förslag är planstridigt så att det dessutom kräver en detaljplaneändring.

Då planändringen har en ingripande påverkan på området och inte bara direkt angränsande fastigheter bör flera parter bedömas som sakägare och bör bjudas in till samrådet för att få lämna sina synpunkter.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar på sida 6-9.

### Yttrande 33

Jag sänder över några synpunkter avseende planförslaget om ändring av detaljplan avseende fastigheten Kumla 3:175 - Lönnvägen 22

- Vad kommer det här behovet ifrån? När det står en tom lokal iordningställd för LSS-boende på den före detta förskolan Kuben. (Tyresö kommun Hällebo Hälleforsvägen 4) Lokalen har stått tom, outnyttjad i ca 2 år.

- Kommunen gick med stor förlust när man först köpte in dyrt och sedan i förhållande sålde fastigheten på Fältvägen 4 billigt. En liknande fastighet som också var tänkt för boende. Det var inte länge sedan och nu tänker man upprepa det misstaget?

- Hur kommer det sig att man säljer Lönnvägen 22 på samma sätt utifrån det man tidigare fått erfara när det inte finns en efterfrågan? I vilket syfte?

Nuvarande granne hyr även ut sitt boende till utländska byggarbetare, det står ett flertal olika fordon med utländskt registrerade på tomten och det rör sig även ute på tomten. Har Lönnvägen tillbehörigt tillstånd för denna typ av verksamhet? Är kommunen medveten om detta? Det finns flera aspekter på detta även ur skattehänsyn som är viktigt för ett välfungerande samhälle.

Det finns flera aspekter på det här som är värda att beakta utöver rena formalia. Det här ärendet kommer inte att hålla en offentlig granskning i media, tro mig.

- Dels att grannen försökt sälja sin fastighet till "vanliga" familjer vid ett flertal tillfällen men får inte huset sålt
- Ingen vill köpa, då besiktningen visar att huset är misskött
- Att grannen med stor sannolikhet bedriver "hotellverksamhet" för utländska byggarbetare – Om detta är okänt så vill ja anmäla detta nu till kommunen!
- Det finns ett annat ärende i kommunen där en fastighet brunnit vid olovlig uthyrning till utländska byggarbetare, det finns redan stora risker för barn och familjer
- Att hon med stor sannolikhet inte deklarerar detta, dvs. "svarta pengar" finns i omlopp
- Har hon fått tillstånd att bedriva denna typ av verksamhet?
- Varför vill kommunen hjälpa henne att få sitt hus sålt?
- Finns det andra incitament inblandade, vi grannar upplever hela ärendet som väldigt märkligt och suspekt
- Är en persons ekonomi viktigare än samtliga grannars värden på sina fastigheter?
- Det här kostar skattepengar och missnöje
- Har ni rätt kompetens att besluta i detta ärende?

Synpunkter:

- Extremt olämplig placering på objekt med ökad trafik som konsekvens då flertalet barn använder denna del av Lönnvägen som sin naturliga gångväg till dagis, förskola och skola. 5 dagar i veckan och även under helger för att gå ner till parken och lekplatser.
- Olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
- Negativ påverkan på barns livsmiljö dygnet runt.

- Kraftig ökning av transporter vilket leder till en trafikerad väg ej lämpad för ändamålet. Alla barn i området samt alla barn som använder Lönnvägen utanför fastighet Kumla 3:175 som gågata/skolgatan.
- Ökad risk för trafikolyckor i och med ökad trafik samt försämrad sikt. Ohållbar trafiksituation på denna smala gata.
- Utsikt försämras samt insynen till intilliggande fastigheter ökar.
- Föroreningar i och med ökad trafik.
- Ökade bullernivåer.
- Möjligheten att ta sig till och från intilliggande fastigheter försämras i och med det nya planförslaget.
- Störande belysning från transport till & från (personal/vårdare, transporter, avfall, anhöriga etc).
- Störande allmänbelysning för att lysa upp i och kring boendet.
- Rivning samt nybyggnation har negativ miljöpåverkan istället för att sälja till privatperson som kan renovera befintlig byggnad, bättre lämpad för platsen.
- Möjlighet för djur och växter att leva och gro försämras av stor byggnad och tillhörande asfaltsytor.
- Solförhållanden till samtliga närliggande fastigheter påverkas negativt. Därmed sker det värdeminskning och en mindre attraktiv närmiljö.
- Fornudden som område: Ej lämpligt mitt i tätbebyggt villaområde då flera styckningar, samt större byggnadsprojekt de senaste åren medfört att området blivit överexploaterat.
- Dvs området är redan överexploaterat (Samtliga styckningar och byggnationer som uppförts sedan befintlig detaljplan antogs). Det finns därför ingen anledning att ändra befintlig detaljplan.
- 2018 ansökte tomtägaren till fastighet 3:175 om att stycka tomten i två delar, vilket avslogs. Nu önskar man uppföra sex st lägenheter och gemensamma utrymmen, vilket är ytterligare fyra boenden än de två som inte fick upprättas. Mycket olämpligt.
- Fornudden erbjuder idag redan två liknande boendeformer samt två av kommunens fyra äldreboenden. Omfördela och se till hela Tyresö kommun.
- I annat fall förslag på mer lämplig tomt för ändamålet: Ex i direkt anslutning till skola, vård- och omsorgsboendet vid Fornuddsparken (Planerat stråk).
- Alternativt samtliga tre fastigheter på höger sida ner mot vattnet på Vassvägen. (Intill Villa Sjöheden med mycket lämplig miljö samt tillgänglighet).
- Alternativt den nedbrunna fastigheten på Stamvägen.
- Utöver Fornudden som är en relativt liten del av kommunen, finns det många lämpliga lugna och samtidigt tillgängliga ytor bland annat Tyresö strand. Ex gräsytan längst ner på Strandallén.



- Om det blir en ny detaljplan medför det risk att det på sikt blir annan verksamhet i lokalerna som inte var föreslagen och godkänd i detaljplanen. Det bidrar till oro i området.
- Direkt negativ utveckling av närområdets attraktionskraft och indirekt området i stort. Detta är ett bostadsområde för småbarnsfamiljer. Inte ”industri” med ökad trafik och ”buller”. Trafiken är redan ansträngd på den del av Lönnvägen som detta berör.
- Värdeminskning på samtliga omkringliggande fastigheter. Motsvarande 2-3 miljoner per fastighet.
- Hur ska ni kunna säkerställa god utemiljö för de boende på en så pass liten tomtyta?

Detta ska inrymmas: Fastighet, parkeringsplatser, transport, av- och pålastning, cykelparkering, soprum, ytterligare komplementlokal etc? Var ska de boende vistas ute? Ingen god utemiljö.

- Hänsyn till ekarnas rotsystem bör med största hänsyn tas på allvar. Vid ett större ingrepp på tomten så kommer dessa med stor sannolikhet att skadas. Fundera på markkarteringen som utfördes av WSP inom kommunen där nu en stor fördyrning med utgrävning och pålning krävdes inom Tyresö centrum. Det finns stor risk att samma fadäs sker här när även sakkunnig personal på en stor konsultfirma ”tabbar” sig.
- Ansökan är gjord av Seniorpartner Fastighetsutveckling som är ett konkursmässigt bolag med anmärkning och ansökan hos kronofogden.
- Planbesked med diarienummer KSM2019-945-214 och flygfoto med Kumla 3:175 markerad med rosa linje. Flygfoto från Blom Web, november 2019. Ansökan är gjord med felaktigt underlag. Flygfotot är taget tidigare då styckning av grannfastighet genomförts 2017 och inte är med på fotot. (i Skrivande stund har ytterligare styckningar gjorts på Häggvägen som angränsar till Lönnvägen 22 får ena hörnet av tomten)
- Ingen info skickade till Lönnvägen 15 A samt Lönnvägen 15 B (15 B sakägare).
- Kommunen/området har inget direkt behov av denna typ av platser. Däremot behöver vi fler barn till områdets förskolor/skolor där det saknas barn. Tomten lämpar sig därmed bättre för ex ett parhus/familjehus.
- Den tilltänkta fastighetens nya innehåll är inte lämpligt belägen för denna typ av verksamhet. De boende skulle må bättre av att bo i direkt närhet till ex park/grönområden i stället för mitt uppe i ett redan trångt bostadsområde.
- I planansökan ingår inte de senast godkände angränsande/i området gjorda tomtstyckningar vilket medför en ytterligare belastning på tillgängligheten och dagvattnet. Vilket i dagsläget redan har en belastning.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar på sida 6-9.

## Yttrande 39

1. 520kvm stor byggnad är inte att ”anpassa byggnaden efter området”. Vid gruppboenden på persuddevägen 26 och Skälsätravägen är byggnader som är av lagom storlek och anpassad till området.

2. Uteplats dikt an min tomt inskränker mot min och mina barns integritet. Jag vill kunna röra mig i min trädgård tillsammans med mina barn utan att behöva känna att någon sitter och tittar på vad vi gör, det har vi inte idag och jag förväntar mig att det förblir så även vid detta förslag. 4,5m till grannens tomtgräns är vad lagen säger och jag går inte med på något närmre än detta.

3. Parkeringsplats riktning mot min tomt (Cypressvägen 10a) kommer belysas kvällstid när man parkerar även när planerad parkeringsplats ligger bakom berg, önskar vintergrön häck längs med tomtgräns så jag inte blir störd utav bländande lampor i mitt sovrum, vardagsrum och matplats.

4. Att det blir ett LSS-boende för äldre är inget att anmärka på.

Jag vill att det ska stå i detaljplanen att byggnaden enbart ska användas som LSS-boende.

5. Viktigt för mig och mina barn är att vårt boende inte blir lidande av detta förslag, vad gäller insyn samt utrymmen som ligger nära tomtgränsen, vi har inte detta idag och vi förväntar oss att det fortskrider.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, under rubrik: Byggnaden och utemiljön.

#### Yttrande 40

1. 520kvm stor byggnad är inte att ”anpassa byggnaden efter området”. Vid gruppboenden på persuddevägen 26 och Skälsätravägen är byggnader som är av lagom storlek och anpassad till området.

2. Uteplats dikt an min tomt inskränker mot min och mina barns integritet. Jag vill kunna röra mig i min trädgård tillsammans med mina barn utan att behöva känna att någon sitter och tittar på vad vi gör, det har vi inte idag och jag förväntar mig att det förblir så även vid detta förslag. 4,5 m till grannens tomtgräns är vad lagen säger och jag går inte med på något närmre än detta.

3. Parkeringsplats riktning mot min tomt (Cypressvägen 10a) kommer belysas kvällstid när man parkerar även när planerad parkeringsplats ligger bakom berg, önskar vintergrön häck längs med tomtgräns så jag inte blir störd utav bländande lampor i mitt sovrum, vardagsrum och matplats.

4. Att det blir ett LSS-boende för äldre är inget att anmärka på.

Jag vill att det ska stå i detaljplanen att byggnaden enbart ska användas som LSS-boende.

5. Viktigt för mig och mina barn är att vårt boende inte blir lidande av detta förslag, vad gäller insyn samt utrymmen som ligger nära tomtgränsen, vi har inte detta idag och vi förväntar oss att det fortskrider.

**Svar:** Synpunkter bemöts under rubrik ämnesvisa sammanställda yttrande och svar, under rubrik: Byggnaden och utemiljön.