

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för Trädgårdsstaden etapp 3, i Tyresö kommun

Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i juni 2009 ett program till detaljplan för Trädgårdsstaden etapp 3.

Programmet syftar till att redogöra för utgångspunkter och mål för hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom att bli en minimerad energiförbrukningen.

Förslaget har varit ute på programsamråd under tiden 15 juni till och med 4 september, 2009. Programhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Programmet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under programsamrådstiden har 14 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens svar *i kursiv stil*. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Södertörns brandförsvarsförbund		Synpunkt
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund		Synpunkt
3. Vattenfall Eldistribution AB		Synpunkt
4. Vattenfall Värme		Synpunkt
5. Svensk Handel		Synpunkt
6. Stockholms Handelskammare		Synpunkt
7. Storstockholms Lokaltrafik (SL)		Synpunkt
8. Länsstyrelsen		Synpunkt
9. Hyresgästföreningen		Synpunkt
Föreningar och Fastighetsägare		
10. Tyresö Strands Markägareförening		Synpunkt
11. Fastigheterna Strand 1:115 och Kritan 4		Synpunkt
12. Fastigheterna Pannån 10,11,13,19 och 21		Synpunkt
13. Tryding, De la Gardies Gränd 28		Synpunkt
14. Familjerna Krafft, Komelind, Basket, Wilcox, Holmgren samt Frändfors		Synpunkt

Innehållsförteckning

1. Södertörns brandförsvarsförbund	4
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds	4
3. Vattenfall Eldistribution AB.....	7
4. Vattenfall Värme.....	7
5. Svensk Handel	8
6. Stockholms handelskammare	8
7. Storstockholms Lokaltrafik (SL).....	8
8. Länsstyrelsen.....	9
9. Hyresgästföreningen	11
10. Tyresö Strands Markägareförening.....	11
11. Fastigheterna Strand 1:115 och Kritan 4	15
12. Fastigheterna Pannån 10, 11, 13, 19 och 21	16
13. Heléne Tryding , De la Gardies gränd 28	17
14. Familjerna Krafft, Kornelind, Basket, Wilcox, Holmgren samt Frändfors	19

1. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen (sbf) noterar yttrandet och kommer att beakta detta i projekteringsarbetet.

2. Vattennätet i det nya, ändrade planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

I detta fall är inte kommande exploatörer kända och denna diskussion kommer att tas upp i samband med de markanvisningstävlingar som kommer att genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

3. Hur ser tidsplanen för ut för genomförande av rubricerad plan jämfört tidsplanen för byggnationen av Maria Sofia skola? Kommer verksamheterna i industriområdet öster om korsningen Tyresövägen/Strandallén vara kvar när inflyttning påbörjas i aktuellt planområde? Om så är fallet anser vi att eventuella risker med hänsyn till verksamheterna i industriområdet bör utredas vidare t ex i enlighet med Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete". I rådet anges riktvärden för skyddsavstånd för olika industriverksamheter eller andra miljöstörande verksamheter. Riskanalyser kan behövas som underlag för beslut när ny verksamhet ska projekteras. Riktlinjer för riskanalyser har utgivits av länsstyrelsen i Stockholms län (Faktablad nr 2003:4).

Verksamheterna i fd. industriområdet som angränsar till planområdet i sydväst har redan avvecklats och kommer inte att finnas kvar när inflyttning till de planerade bostäderna inom planområdet sker.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds

1. Radon

Berggrunden inom planområdet består till övervägande del av gnejs med lågt radiuminnehåll. Jordtäcket är tunt och riskjordarter saknas. Risken för markradon är därför låg. De mätningar som utförts av strålning från berghällar i det närliggande Strandområdet har visat att marken har radonriskklass : lågradonmark. Även

radonhalten i jordluften har undersökts strax söder om planområdet, och konsulten VBB-Viak har dragit slutsatsen att marken är lågradonmark. Mätpunkterna av strålning från berghällarna är dock få och något utanför planområdet. Även om risken för markradon är låg bör kompletterande mätningar göras där hus kommer att grundläggas på berg.

De byggherrar som kommer att bebygga området måste utföra sina hus radonsäkra och därmed ta reda på radonhalterna i marken innan bygglov kan ges.

2. Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten kan bli svårt åstadkomma på grund av tunna jordtäckan. Avledning till fördröjningsdammen Droppen vid Tyresö skola bör därför vara ett gott alternativ.

Sbf anser att det är bra om ytterligare fördröjning av dagvattnet kan ske innan dagvattnet når droppen. Därför har ett område planlagts som park i planområdets östra del för att här möjliggöra anläggande av en dagvattendam.

3. Mark

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har inte kännedom om någon annan markförorening än den som har undersökts på fd. Tyresö Brädgård.

Som tidigare nämnts har det funnits industriverksamhet i angränsning till planområdet. Här har det utförts markprover för att säkerställa vilka markföroreningar som finns i marken och var de ligger. Då planen är att bygga en skola och förskola på platsen har det beslutats att alla förorenad mark ska grävas bort och läggas på deponi. Sbf anser att ytterligare markprover inom planområdet inte är nödvändiga i planeringsskedet. Läs mer i planbeskrivningen under rubriken "Markföroreningar" på sidan 7.

4. Infrastruktur och buller

Ett av delmålen för Sveriges miljö kvalitetsmål God bebyggd miljö anger att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar ska ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998. Planområdet befinner sig på ett avstånd från Tyresövägen som gör att trafikbuller inte kommer att bli störande. Det finns dock ett par fastigheter som gränsar mot Strandallén. Enligt en trafikmätning och bullerberäkning som utfördes under hösten 2008 har de fastigheterna en bullernivå som uppgår till 55- 60 dB(A) närmast vägen. Bostäder som uppförs på dessa fastigheter bör få bullerskydd eller utföras med en tyst sida.

Eftersom planområdet är avsett för tätare bostadsbebyggelse bör planbestämmelserna omfatta tydliga regler om att bullrande verksamheter som

åkeriverksamhet, entreprenadverksamhet, service eller uthyrning av fordon och maskiner inte tillåts inom planområdet.

Sbf har tagit fram en uppdaterad bullerutredning för att säkerställa vilka bullernivåer strandallén kommer att få efter en full utbyggnad av området. Bullernivåerna längs med aktuell sträcka längs Strandallén kommer att stiga med 1 dB(A). Detta innebär inte att fler befintliga bostäder än tidigare blir bullerstörda (5 villor med bullernivåer över 55 dB(A). Inom planområdet kommer den bebyggelse som ligger närmast Strandallén kommer uppföras med tyst sida. Denna bebyggelse och till viss del även bebyggelse längs med Maria Sofias väg kommer förutom bostäder att tillåta centrumändamål i bottenvåningen. Denna bebyggelse blir ett komplement till Strandtorgets centrumfunktioner och passar väl ihop med framtida användning av grannfastigheten som är planlagd för skola och förskola där även tandläkarmottagning, vårdcentral och kontor kan inrymmas i eller i anslutning till skolbyggnaden. Bebyggelsen längs Strandallén kommer även att skydda bakomliggande bostäder mot buller och skapa tysta gårdar. Området har nära till kollektivtrafik både lokalt och till Stockholms mer centrala delar. Med anledning av detta anses avstegsfall vara motiverat i denna del av planen.

Buller från verksamhet: Bebyggelsen inom planområdet är planlagt för bostäder. I bebyggelsen närmast strandallén planläggs bostäderna med möjlighet till centrumändamål i bottenvåningen. De typer av användningsområden som ryms inom bestämmelsen centrumändamål är handel av olika slag, restauranger mm som inte är störande för omgivningen.

5. Energi

Ett delmål för Sveriges miljö kvalitetsmål god bebyggd miljö är att energianvändningen per arealenhet i bostäder ska vara 20 procent lägre 2020 än under år 1995. Tyresö kommuns målsättningar med planområdet är att minimera energiförbrukningen. Detta innebär att planbestämmelserna bör ha bestämmelser som gynnar uppförande av mycket välisolerade byggnader och så kallade passivhus samt tillvaratagande av solvärme. Kostnaderna för extra isolering kan uppvägas av minskad kostnad för installation av tung värmeutrustning samt lägre en driftkostnad.

Uppvärmning med biobränslen kan ha både positiva och negativa följder för miljö och hälsa. I tätbebyggda områden som detta planområde bör inte uppvärmning ske med ved. Många bostäder har fläktstyrd ventilation som de boende inte kan påverka vid tillfälliga rökstörningar. Eldstäder för primär uppvärmning med ved bör inte vara tillåtet enligt planbestämmelserna. Trivseldning i sekundär värmekälla med förädlade bränslen som briketter och pellets bör kunna tillåtas.

En detaljplan kan ej styra typ av uppvärmning. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer det att genomföras markanvisningstävlingar för att avgöra vilka som kommer att bebygga planområdet. Då tävlingarna troligtvis kommer att genomföras under flera år efter att detaljplanen antagits anser Sbf att det är

lämpligt att ange dessa krav inom ramen för tävlingen då det sannolikt har skett en utveckling inom detta område under dessa år.

6. Återvinning

En återvinningsstation för förpackningar och tidningar bör planeras in i området liksom ett grovsophus.

Krav på avfallsrum kommer att finnas med i markanvisningstävlingarna. Lämpligt läge för en återvinningsstation kommer att utredas vidare, dessutom finns möjlighet att anlägga en sådan inom detaljplanen för skola m m som angränsar till planområdet söderut.

7. Belysning

Utomhusbelysning kan skapa irritation men kan även skapa lugn och trevnad. Speciell omsorg bör läggas ned på utformningen. Miljöstyrningsrådet har nya kriterier för miljöanpassad upphandling av utomhusbelysning som bör beaktas.

Sbf kommer att utreda belysningsfrågan mer till utställningen i det kvalitetsprogram som ska tas fram och tar med sig denna synpunkt i det arbetet.

3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls luftledningar och markförlagda kablar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Karta var bilagd till yttrandet (finns hos Sbf)

Det kommer att bli en hel del omläggning av ledningar och kablar inom planområdet. Detta kommer att ske i samråd med Vattenfall.

4. Vattenfall Värme

Intill planområdet finns fjärrvärmeledning i Tyresövägen-Björkvägen-Maria Sofias väg med kapacitet att försörja den nya bebyggelsen. Värmen i vårt fjärrvärmesystem produceras med förnyelsebara bränslen och därtill planeras för kraftproduktion vilket innebär att värmeleveransen är CO₂-neutral. Fjärrvärme som används för uppvärmning av byggnader är resurseffektivt och leder till globalt minskade utsläpp av CO₂.

Som nämns ovan i Sbf:s svar till yttrande nr. 2. kommer mycket höga krav ställas på energieffektivitet i den markanvisningstävlig som kommer att ske efter planläggningen av området. Fjärrvärme kan vara en av de aktuella uppvärmningslösningarna till bostäderna.

5. Svensk Handel

Svensk Handels Stadspianekommitté (här: Stadspianekommittén) har fått rubricerade ärende på remiss och får med anledning härav anföra följande. Syftet med planarbetet är att utreda hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande.

Stadsplanekommittén ger synpunkter utifrån ett handelsperspektiv. Ärendet innehåller inga direkta handelsetableringar alternativt infrastrukturella lösningar i samband med handelsetableringar. Stadsplanekommittén har därför inga synpunkter på förslaget.

I samrådsförslaget finns inslag av handel (centrumändamål) i bebyggelsen närmast Strandallén. Sbf anser att lokaliseringen är bra då det finns ett stort underlag av möjliga kunder i området, närhet till skola, hälsovårdscentral, tandläkare mm. samt en god kollektivtrafikförsörjning.

6. Stockholms handelskammare

Handelskammaren Östra södertörn (Stockholms Handelskammares lokalkommitté i Östra Södertörn (Nynäshamn, Haninge och Tyresö)), som företräder det samlade näringslivet i kommunerna, har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat ärende. Med utgångspunkt i de intressen vi har att företräda finns i nuläget inget att invända mot planförslaget.

Se Sbf:s svar till yttranden nr. 5.

7. Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Planen möjliggör byggandet av parhus, radhus och mindre flerfamiljshus.

SL föreslår att gena, trygga, tillgängliga och trafiksäkra gång- och cykelförbindelser anordnas till de närmaste busshållplatserna på Tyresövägen och Strandallén. Vi föreslår även att hållplatserna tillgänglighetsanpassas såvida de inte redan är det. SL förutsätter att gällande riktvärden för buller och vibrationer beaktas. SL föreslår att en bullerutredning utförs där även buller och vibrationer från busstrafiken studeras. Det är SLs erfarenhet, avseende busstrafik, att framförallt lågfrekvent buller vid starter och accelerationer kan upplevas som störande. Vid dimensionering av fasad och fönster bör Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande mot störningar från tung trafik.

Vi vill även påpeka att det är byggherrens ansvar att se till att gällande riktvärden för buller och vibrationer inte överskrids, samt att detta vid makthålls under byggnadens hela livslängd.

Sbf har tagit fram flödeskartor över alla trafikslag och analyserat rörelsemönstren i planförslaget. Utifrån detta föreslås några förbättringar för att göra tillgängligheten och säkerheten till kollektivtrafiken bättre. Ett förslag är att flytta busshållplatsen som ligger längs med Tyresövägen precis efter rondellen

vid Strandallén, om man färdas mot Tyresö centrum, till nytt läge innan rondellen. För att nå busshållplatserna skulle en ny gång- och cykelväg ledas genom "skoltomten" till busshållplatsen och anlägga en ny gång- och cykel tunnel under Tyresövägen. Läs vidare i planbeskrivningen under kap. "Gator och trafik" på sidan 14. Sbf vill gärna ha en fortsatt dialog med SL om busshållplatsernas läge i området.

Bostäderna kommer att utformas för att klara de krav som finns för buller inomhus enligt Socialstyrelsens författningssamling (SOSFS 2005:6).

8. Länsstyrelsen

1. Eventuell markavvattning

Av handlingarna framgår att centralt i området går ett stråk med torv och kärr. Skogsstyrelsens inventering anger att det finns en sumpskog på platsen. Länsstyrelsen vill i sammanhanget erinra om det markavvattningsförbud som gäller i länet.

Under främst 1900-talet har många våtmarksmiljöer (sumpskogar o.dyl.) i Sverige utarmats genom torrläggning, dränering eller utbyggnad av infrastruktur. Våtmarker är mycket värdefulla för den biologiska mångfalden samtidigt som de är viktiga kvävefällor och flödesutjämnare. För att i större utsträckning bevara de våtmarker som finns kvar har regeringen beslutat om markavvattningsförbud i stora delar av södra Sverige. För Stockholms län gäller förbudet i hela länet. För att utföra en markavvattningsåtgärd krävs att Länsstyrelsen meddelar dispens från förbudet samt ger tillstånd till åtgärden. För att kunna meddela dispens krävs dock att det finns särskilda skäl.

Ett stråk genom planområdet är utpekad som sumpskog i skogsstyrelsens inventering. Denna inventering är gjord med flygbildstolkning 1997. Efter platsbesök har kommunens ekolog bedömt områdets status och kvalitet. För länge sedan har det funnits naturvärden på platsen men dessa har idag gått förlorade på grund av bebyggelse, uppfyllnader och utdikningar. Det mesta av marken är nu torrlagd med undantag för mindre pölar på några ställen. För att tillföra värden som gått förlorade föreslår kommunen en dagvattendamm i området.

2. Karptjärn

I behovsbedömningen anges att Karptjärn bl.a. innehåller en skyddsvärd vattenflora. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att det är lämpligt att inte leda dagvatten till Karptjärn. Upplysningsvis kan nämnas att fynd nyligen har gjorts av den rödlistade blodigeln i Karptjärn.

Sbf har i planen tagit hänsyn till hur dagvattnet rör sig i området. Bebyggelsen på höjden har placerats söder om vattendelaren för att undvika att dagvatten från bebyggelsen når Karptjärn. Se även bilden för delavrinningsområden på sidan 16 i planbeskrivningen.

3. Förorenad mark

Av handlingarna framgår att fastigheten strax sydväst om planområdet, Strand 1:390, är förorenad till följd av impregneringsverksamhet som tidigare bedrivits på platsen. Av Länsstyrelsens rapport 2003:08, "Förorenade områden", framgår att platsen är av högsta riskklass. Viss sanering har skett men enligt klassningen antas föroreningsnivån vara hög på grund av att höga halter av arsenik (As) i vatten från stranddikedet konstaterats.

Motiveringen till klassningen är bland annat de geologiska förhållandena och en högt belägen grundvattenyta vilket medför att spridningsförutsättningarna antas vara mycket stora. Uppgifter finns om att den förorenade jorden flyttades runt på fastigheten och eventuellt till angränsande fastighet.

Sammantaget medför situationen att det är angeläget att en undersökning av föroreningsnivåer utförs i mark och vatten för att fastställa föroreningsnivån. Detta gäller även närliggande fastigheter inom planområdet.

Se Sbf:s svar till yttrande nr. 2.3

4. Verksamhetsområde i sydväst

Länsstyrelsen anser att planförslaget inför samrådet bör kompletteras med uppgifter om eventuella störningar från verksamhetsområdet sydväst om planområdet.

Som nämns ovan under Sbf:s svar till yttrande nr. 1.3 kommer inga verksamheter finnas kvar på den angränsande fastigheten.

5. Utformning av bestämmelser

Planprogrammet anger att detaljplanen kommer att hållas relativt generell för att lämna möjligheter till detaljutformning av området i samband med den markanvisningstävling som ska genomföras när planarbetet har slutförts. Även om planen utformas flexibelt — för att möjliggöra olika utformningar vill Länsstyrelsen i detta sammanhang understryka vikten av att planen utformas på ett sådant sätt att planen även förmår att långsiktigt trygga såväl allmänna som enskilda intressen. Även om kommunen kan ställa krav på kvalitetsprogram i ett exploateringsavtal eller liknande är det naturligtvis angeläget att såväl grannars som allmänna intressen bevakas för att förhindra olämpliga tillbyggnader m.m. som kan bli aktuella på sikt. Sådana förändringar kan inte regleras genom ett kvalitetsprogram (såtillvida detta inte finns på plats när detaljplanen utformas). Länsstyrelsen menar därför att det i planen ändå finns behov att lägga fast vissa generella begränsningar för att förhindra framtida konflikter grannar emellan. På samma sätt kan det finnas anledning att utifrån allmän synpunkt trygga de kvaliteter som kvalitetsprogrammet kommer att ge uttryck för. Sådana bestämmelser kan lämpligen knytas till respektive byggnadstyp. Åtminstone bör högsta antal våningar, höjder, minsta avstånd från gata, fastighetsgräns samt exploateringsgrad regleras. Förslagsvis utformas bestämmelserna i nära samarbete med kommunens bygglovenhet så att planen får en ändamålsenlig utformning.

Sbf har utformat planförslaget i samråd med bygglovsenheten vilket är ett normalt arbetssätt inom Sbf. Till utställningsskedet kommer planen att innehålla alla viktiga och nödvändiga planbestämmelser för att trygga både allmänna och

enskilda intressen. Ett kvalitetsprogram kommer att finnas kopplat till detaljplanen innan denna antas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen har utifrån nu redovisat underlag inget att erinra mot slutsatsen att ett genomförande av den kommande planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan på så sätt som avses i miljöbalken.

9. Hyresgästföreningen

I planprogrammet för Trädgårdsstaden framgår att Tyresö Kommun redan på 1980-talet, hade ambitionen att blanda villabebyggelse med flerfamiljshus. Det är viktigt att det i programmet tydligt framgår att kommunens avsikt är att det ska vara bebyggelse med blandad ägare- och boendeform.

I Tyresö Strand är det övervägande privat villa- och radhusbebyggelse, så för jämvikten och valfriheten är det nu betydelsefullt att det byggs fler hyresrätter. Hyresgästföreningen Tyresö förutsätter att behovet av hyresrätter kommer att poängteras genom hela planarbetet.

Med tanke på den stora inflyttning som förväntas till stockholmsregionen under de närmaste åren, är behovet av bostäder synnerligen stort. Där måste även Tyresö Kommun ta sitt ansvar, men framför allt måste vi tänka på Tyresös alla ungdomar och äldre som behöver bostad inom de närmaste åren.

En detaljplan får inte reglera bebyggelsens upplåtelseformer men t.ex. en markanvisningstävling skulle kunna reglera detta. Planförslaget innehåller däremot flera flerfamiljshus vilket bidrar till att uppfylla kommunens ambitioner att blanda villabebyggelse med flerfamiljshus. Inom de närmaste åren räknar Sbf med att bostadsbyggandet i Tyresö kommer att öka markant, främst i Tyresös centrala delar och i Tyresö strand.

10. Tyresö Strands Markägareförening

Kort bakgrund

TSM och TST är försiktigt positiva till kommunens planer på att bebygga Trädgårdsstaden etapp 3. Vi känner dock en stor oro för omfattningen av projektet. Den totala markarean är omkring 100 000 kvm vilket kan jämföras med de cirka 116 000 kvm som utgör markområdet etapp 1 (byggnation) inom Strandängarna. Ända från tiden då Tyresö Strands Villaägareförening drev dessa frågor i tidiga detaljplaner inom Tyresö Strand till idag när Tyresö Strands Markägareförening (TSM) och Tyresö Strands Tomtägareförening (TST) driver frågorna har vi framfört vår oro för miljön och då inte minst miljön kring trafik med buller och föroreningar. Föreningarna har också lämnat in yttranden i såväl översiktsplaner som detaljplaner kring bland annat detta. Våra medlemmar känner stor oro inför den påverkan den framtida expansionen kommer att ha på trafiksituationen och de konsekvenser i buller och utsläpp denna expansion medför.

Trafiksituation och miljö längs Strandallén

Föreningarna har som noterats ovan lämnat in yttranden och uttryckt sin oro i såväl dokument som möten med kommunen genom alla år och det är intressant att nu studera hur frågan om exempelvis buller under detaljplaneringen kring Strandallén utvecklats.

Södra Strandallén

Södra Strandallén hade inga noteringar om buller eller störande ljud alls i planbeskrivning. 1 MKB'n står följande "**Trafik, transporter, luftmiljö och buller.** Utbyggnadsalternativet medför viss ökad trafikföring till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Sammantaget bedöms risken för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker som mycket låg i utbyggnadsalternativet." och "**Trafik, transporter, luftmiljö och buller.** Utbyggnadsalternativet medför viss ökad trafikföring till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Sammantaget bedöms risken för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker som mycket låg i utbyggnadsalternativet." samt "**Bostadsmiljö (buller, lokaiklimat, avfallshantering, elektromagnetiska fält samt radon i mark- och grundvatten).** Konsekvenserna inom dessa ämnesområden motsvarar i stora drag nollalternativet." Alltså inget om problem med buller.

Mellersta Strandallén

Mellersta Strandallén hade inga noteringar om buller eller störande ljud alls i planbeskrivning.

I MKB'n står följande "Delar av den planerade bebyggelsen torde dock kunna bli utsatt för måttliga ljudnivåer från trafiken från Tyresövägen." samt "**Trafik, transporter, luftmiljö och buller.**

Utbyggnadsalternativet medför viss ökad trafikföring till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Sammantaget bedöms risken för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker som mycket låg i utbyggnadsalternativet." och "**Bostadsmiljö (buller, lokalklimat, avfallshantering, elektromagnetiska fält samt radon i mark- och grundvatten).** Konsekvenserna inom dessa ämnesområden motsvarar i stora drag nollalternativet."

Fortfarande inget om problem med buller.

Norra Strandallén

Norra Strandallén hade inga noteringar om buller eller störande ljud alls i planbeskrivning. 1 MKB'n står följande; "**Trafik, transporter, luftmiljö och buller.** Utbyggnadsalternativet medför viss ökad trafikföring till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet som bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Trots utvecklingen av planområdet visar nu aktuella trenduppskattningar att luftmiljön i och utanför området inte kommer att påverkas i någon större grad av den slutliga bebyggelsen. Utsläppsnivåerna av kväveoxider och bensen beräknas maximalt uppgå hälften av nu gällande och kommande miljö kvalitetsnormer. Sammantaget bedöms risken för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker som mycket låg i utbyggnadsalternativet."

Inte heller nu något om problem med buller.

Det är först i dokumenten kring Strandängarna som de negativa effekter föreningarna varnat för och försökt få kommunen att minimera kommer fram. Och plötsligt överskrider värdena uppsatta riktvärden.

Strandängarna

Strandängarna har följande noteringar i planbeskrivningen;

“Inom de två planområdena bedöms riktvärden för trafikbuller att underskridas.

Utbyggnaden av Tyresö Strandängar och den trafik som alstras innebär dock en viss försämring för boende längs med Strandallén. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med 1-2 dB(A) längs vägen, vilket dock innebär en knappt märkbar förändring. De maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdet vid ett flertal fasader som vetter mot Strandallén. Dessa överskrids dock både i nuläget och i nollalternativet.

Utbyggnaden av Strandängarna innebär dock att antalet maximala bullerhändelser ökar. Bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering och plank kan eventuellt bli aktuellt för de värst drabbade fastigheterna.”

I MKB för Strandängarna står;

“Inom de två planområdena bedöms riktvärden för trafikbuller underskridas,

Utbyggnaden av Tyresö Strandängar och den trafik som alstras innebär dock en viss försämring för boende längs med Strandallén. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med 1-2 dB(A) längs Strandallén vilket är en knappt märkbar förändring. De maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdet vid nästan samtliga fasader som vetter mot Strandallén. Dessa överskrids dock även i nuläget samt i ett nollalternativ.

Utbyggnaden av Tyresö Strandängar innebär dock att antalet maximala bullerhändelser, fordonspassager, ökar. Vid fasader som vetter från vägen underskrids riktvärdet. För att underskrida riktvärden kan bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering eller bullerplank bli aktuellt vid särskilt utsatta fastigheter längs Strandallén.” Här noteras även vilka fastigheter som är värst drabbade samt en hel del om olika riktlinjer mm. “Bullerutredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå i dagsläget överskrids vid 4 bostadshus utmed Strandallén, se figur 18. De maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdet på 70 dB(A) vid nästan samtliga fasader som vetter mot Strandallén. Vid fasader som vetter från Strandallén underskrids riktvärdet.”” Inom planområdet bedöms ljudnivåerna ligga under aktuellt riktvärde för ekvivalent ljudnivå. Den trafik som planen alstrar tillsammans med övrig trafikökning inom området, enligt ovan, kan dock bidra till högre ljudnivåer för boende längs med Strandallén. Som nämnts tidigare har med ovanstående som bakgrund en bullertrafikutredning tagits fram utifrån den trafikprognos som tagits fram av Tyresö kommun. Bullerberäkningarna har utgått från att den skyltade hastigheten längs Strandallén i framtiden sänks från 50 km/h till 40 km/h.”

I genomförd trafikprognos har antalet fastigheter vars naturliga in- och utfart är Strandallén beräknats uppgå till 662 fastigheter år 2015 (jämfört med 407 i dagsläget), varav Strandängarna utgör ca 225. Övriga bostäder har bedömts tillkomma genom styckningar av befintliga tomter och tillkommande bebyggelse vid befintligt varv öster om Tyresö strandängar. I trafikökningen år 2015 ingår, förutom trafik till och från Strandängarna och övrig bebyggelse, en tillkommande trafik till och från bad- och båtplatser samt en årlig trafikökning på 1 %. Den prognostiserande trafikmängden visar den maximala trafiken som alstras när alla boende i området åker till och från jobbet samt att besökande utifrån kommer för att bada och åka båt.

Resultatet av trafikprognosen är att trafikfiödet på Strandallén år 2015 kommer att uppgå mot maximalt 3400 fordon/dygn.”

Kommunen har i ett PM skrivit att Strandallén torde klara upp till 2500 — 3000 fordon per dygn i anslutning till Tyresövägen. Trafikprognoser beräknar att Strandallén år 2015 kommer att ha maximalt 3400 fordon/dygn, utbyggnaden av Trädgårdsstaden etapp 3 oräknat. Med en utbyggnad av Trädgårdsstaden etapp 3 kan det totala antalet fordon uppgå till omkring 4500 per dygn vilket är 50% mer än vad kommunen själva bedömer att anslutningen till Tyresövägen klarar av.

Miljön kring Strandallén

Situationen längs Strandallén har alltså blivit sämre än vad som bedömts i arbetena med tidigare detaljplaner. Med en utbyggnad av Trädgårdsstaden etapp 3, som utan problem kan rymma drygt 200 bostäder, kan antalet trafikrörelser uppgå till hela 4500/dygn eller 187/timme dygnet runt. Det skall jämföras med det uppmätta antalet trafikrörelser 2006 och 2007 som legat kring 1660/dygn eller 70/timme. Alltså hela tre gånger så många rörelser.

I MKB för Strandängarna står inget alls om Trädgårdsstaden etapp 3 som medför en kraftig ökning av antalet nya bostäder och därmed trafikrörelser i området. Det två versioner av MKB för Strandängarna som hänvisningarna ovan kommer från är daterade 2008-02-18 respektive 2008-05-20.

Yrkande

Kommunen måste ta resultaten av sina egna och våra utredningar på allvar och säkerställa att miljön för de boende inte försämras än mer.

TSM och TST yrkar att kommunen garanterar att trafikrörelser till och från området fördelas på ett sätt som minimerar miljöpåverkan och störningar för de boende vid Strandallén och andra berörda vägar. Ljudnivån och luftföroreningarna måste vara lägre än gällande gränsvärden både under och efter byggnationen av Trädgårdsstaden etapp 3.

TSM och TST ber också att få återkomma med kompletteringar till denna handling under processen.

I utformningen av vägarna i trädgårdsstaden etapp 3 har utgångspunkten varit att skapa en genomgående vägstruktur med många valmöjligheter för trafikanten. Området ska vara lättorienterat och ingen väg ska bära alla trafik. Det går dock inte komma ifrån att många av de boende i området troligtvis ska väster ut under morgontimmarna för att åka till jobbet. Det innebär då att Strandallén kommer att belastas med ytterligare trafik. Sbf har tagit fram flödeskartor för bl.a. biltrafiken i området. Ett förslag är att även fortsättningsvis låta Björkvägen vara öppen, endast för högersväng ut på Tyresövägen för att minska belastningen på Strandallén. Detta förslag kommer att utredas mer i detalj till utställningen för att se om det är möjligt rent platsmässigt och trafikmässigt för trafiken på Tyresövägen.

Ljudnivåerna överskrids redan idag längs med Strandallén och detta kommer inte ändras i och med denna plan. Gränsvärden för de olika miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids varken idag eller efter planens genomförande.

11. Fastigheterna Strand 1:115 och Kritan 4

Nedanstående synpunkter är ett samordnat yttrande från fastigheterna Strand 1:115 och Kritan 4 (Jessie Navins Väg 1-5).

Inför planeringen av etapp 3 anser vi det viktigt att skapa en samhörighet mellan den kommande bebyggelsen och villaområdet beläget längs Strandallén och norr om Jessie Navins Väg. Detta bör kunna ske genom en lägre bebyggelse baserad på kedjehus och par/friliggande hus och då gärna med träfasader.

Vi har erfarenhet av att efterfrågan på villaboende i Tyresö Strand är stor, bl.a. från många boende i nuvarande Trädgårdsstaden. Detta beroende på att många familjer vill ha sina barn kvar i Strandskolan samtidigt med ett förändrat boende. Då markområden för ny villabebyggelse i området är mycket begränsad så skulle en varsam exploatering av etapp 3 och då även med inslag av friliggande hus vara till stor nytta och glädje för många nu boende i Tyresö.

Tyresö Strand är ett kuperat och lummigt villaområde med stora höjdskillnader och där många äldre träd bevarats. Vi önskar att även etapp 3 av Trädgårdsstaden får denna karaktär. Etapp 3-området är även det till viss del kuperat och innehåller en stor mängd äldre träd. Exempelvis på södra sidan av Jessie Navins Väg, fastigheten Strand 1:114, finns två höga lärkträd och ett flertal vackra halvstora björkar samt ett antal tallar belägna på höjden vid den östra delen av fastigheten. Vi önskar att dessa träd bevaras samt att den nya bebyggelsen är väl anpassad till den befintliga terrängen. I det utsända planprogrammet för etapp 3 framgår att det även bör finnas möjlighet att bevara en skogsremsa utefter den planerade förlängningen av Maria Sofias Väg. En sådan remsa kan vara en bra avskiljning mellan skolområdet och bostäder. Det bör även utredas om någon del av etapp 3-området ska bevaras som skogs- eller parkmark.

I det utsända planprogrammet för etapp 3 anges att områdets västra del är delvis bullerstört av trafik på Strandallén vilket likaså är en anledning till att träd bör behållas i bullerdämpande syfte. Dessa träd kommer även att dämpa ljud från skolområdet samt att minska trafikbrus från Tyresövägen.

Beträffande Jessie Navins Väg har vi förstått att denna kan bli aktuell som tillfartsväg till vissa delar av etapp 3-området. För att minska en framtida trafikbelastning på Jessie Navins Väg önskar vi att vägen inte möjliggör genomfartstrafik samt att tillfarter till söder om Jessie Navins Väg sker från Maria Sofias Väg.

Utgångspunkterna i planläggningen av området är att slutföra planläggningen av Tyresös trädgårdsstad med huvudsakligen parhus, radhus och flerfamiljshus. Villor har aldrig funnits med som en planeringsförutsättning i området då avsikten har varit att tillföra en större blandning av bebyggelsetyper än vad området har idag. Liksom Strandtorget bör en del av bebyggelsen i denna plan innehålla flerfamiljshus i 3-4 våningar. Lämpligaste placeringen av dessa är i planområdets västra del. Dels för skapa ett komplement till strandtorget men också för att skydda bakomliggande bebyggelse mot det buller som trafiken på Strandallén alstrar.

Sbf håller med om att det är viktigt att bevara befintliga träd inom planområdet och kommer att inventera träden i området med en större noggrannhet till utställningen för att där skydda enskilda och grupper av träd. I den del av planen som ligger närmast Jessie Navins väg kommer en del av stadsdelsparken att

inrymmas. Den västra delen av parken ska enligt de intensjoner som Sbf har idag bevaras som naturpark då platsen består av berghällar och fin natur. Ett annat område som pekats ut i planen är höjden i norra planområdet där husen ska placeras i naturen och bevara så mycket som möjligt av skogen. Naturligtvis måste en hel del träd tas ner i området vilket inte går att undvika vid en exploatering av området. Men som nämnts ovan bör några sammanhållande områden och karaktärsträd på olika ställen bevaras.

Träd är tyvärr inte så bullerdämpande som man skulle önska. Därför bör bebyggelse längs med strandallén uppföras för att skydda bakomliggande bebyggelse så mycket som möjligt.

Som Sbf nämner ovan i svaret till yttrande nr. 10 har grundtanken varit att skapa ett genomgående trafiksystem för att inte belasta en enskild gata utan sprida ut trafiken så mycket som möjligt. Jessie Navins väg kommer troligtvis belastas med en del av trafiken till höjden men även där finns möjlighet att ansluta området från Målarprinsens väg.

Jessie Navins väg kommer i väster att ha kvar sin nuvarande utformning med trottoar på södra sidan. Vägen kommer dock att ändra karaktär efter korsningen med Pilvägen. Då övergår Jessie Navinsväg till att bli en relativt smal gata med en trädrad och trottoar på norra sidan samt en hastighets minskning som följd.

12. Fastigheterna Pannån 10, 11, 13, 19 och 21

Vi har tidigare skickat in en förfrågan till kommunen angående möjligheten att ordna så att fastigheterna Pannån 10, 11, 13, 19 och 21 skulle kunna utöka vår tomtmark till bättre anpassade tomter i förhållande till husens storlek och till övriga fastigheter i Pannåns samfällighet. När vi nu tagit del av planprogrammet för trädgårdsstaden etapp 3 och kommunen startat planläggandet av denna etapp vill vi återkomma med vår tidigare inskickade förfrågan enligt ovan.

Det vi önskar för ovan nämnda fastigheter är att få justera våra tomter genom tillköp av mark angränsande till våra befintliga tomter. Något större tomter skulle skapa ett bättre förhållande till husens storlek och stämmer också bättre överens med övriga tomter i området samt med konceptet "Trädgårdsstaden". Vi är oroliga för att utbyggnaden av etapp 3 kommer att planeras alltför nära våra fastigheter om vi inte ges möjligheten att utöka våra tomter genom tillköp av mark. Vi önskar att ni kommer ut till oss så att vi tillsammans kan titta på tomterna i Pannåns samfällighet som angränsar till det nya planområdet. Svar mottages tacksamt och vi hoppas även kunna föra en dialog med er kring detta ärende.'

Sbf har varit på plats och tittat på möjligheterna att utöka tomtmarken något genom tillköp av kvartersmark. I planförslaget har ett ca 5,5 meter brett område från befintlig fastighetsgräns planlagts för detta ändamål. Utöver detta tillköp så finns även ett ca 10 m brett område planlagt för park som ger ytterligare avstånd till den tillkommande bebyggelsen.

13. Heléne Tryding , De la Gardies gränd 28

Generellt Tyresö Strand

I stort tycker jag det är positivt med utbyggnaden/detaljplaneringen av Tyresö Strand. Kommunen har lyckats väl i planeringen av bebyggelsen. Det som jag däremot ser som en stor risk är att kommunen inte tar ett helhetsperspektiv vid planering och utbyggnad av Strandområdet och resten av Östra Tyresö. Jag tankar på infrastrukturen och specifikt trafiksituationen som redan idag är ansträngd både avseende miljö och framkomlighet. Tyresövägen är navet och värst drabbad. Det har gjorts en del förebyggande åtgärder som byggande av rondeller och satsning på kollektivtrafik med tätare bussturer och framförallt en direktlinje till Stockholm C (mycket bra!). Tyvärr är det inte tillfredsställande i förhållande till exploateringen. Här finns en stor förbättringspotential. Min egen (kvalificerade) gissning är att de som flyttar till Tyresö Strand till största delen är barnfamiljer (eller blivande), två förvärvsarbetande med arbetsplatsen utanför kommunen och med minst en bil. Alltså transport till och från dagis, skola, jobb etc varje vardag och med tanke på topografin känns inte barn på cykel alltid trafiksäkert, vilket troligen leder till förflyttning med bil. Jag får en känsla av att det här inte riktigt har tagits hänsyn till vid planeringen. En förutsättning för att kunna bo och trivas i Tyresö Strand är en genomtänkt infrastruktur.

Tyresövägens funktion som tillfartsväg för hela Tyresö strand och hela östra Tyresö finns alltid med som en viktig faktor när Sbf tar fram nya detaljplaner inom dessa områden, så även i detta fall. Som nämnts i kommentaren till yttrande nr 7 ovan har trafikflödeskartor tagits fram, dessutom har Sbf anlitat en trafikkonsult som granskat förslaget och kommit med synpunkter. I planområdet uppmuntras gång- och cykeltrafiken mot Tyresövägen och mot skolorna i området för att underlätta för vuxna som väljer att följa sina barn till förskola och skola per cykel samt för barn att själva ta sig till skolorna. Korsande bilvägar kommer att studeras till utställningen för att få en säker utformning.

Mitt "Yttrande över program för Trädgårdsstaden etapp 3"

Den områdesanalys som är gjord verkar välgrundad och jag anser att kommunen bör följa de rekommendationer som ges i analysen vid eventuell exploatering. Jag vill dock påpeka några personliga kompletterande punkter.

1. Ett alternativ till utbyggnad av Trädgårdsstaden etapp 3 är att hela eller större delen av området sparas till rekreationsyta — park/naturmark. Speciellt med tanke på byggandet av en skola på f d brädgårdsområdet — grönyta till barnen — och att resten av Tyresö Strand är eller kommer att bli mycket bebyggt.

En stor park planläggs mitt emot skolområdet som bla. ska kunna nyttjas av skolan och förskolan. En del anläggs med lekpark och andra parkfunktioner medan en del bör vara naturlig där den befintliga naturen bevaras. Se även Sbf:s svar till yttranden nr.11 ovan.

2. Det är viktigt anser jag att rekreationsytor har en skötselplan med exempelvis gallring alternativt periodvis utsläpp av betesdjur. Även naturmark behöver "skötas".

Kommunen kommer vara huvudman till naturmarken/parkmarken inom planen. Kommunen har då en skyldighet att sköta om marken på bästa möjliga sätt. Betesdjur kommer troligtvis inte att användas i skötseln då områdena ligger i nära anslutning till bostäder.

3. Vid expansion av Trädgårdsstaden etapp 3 tycker jag att kommunen bör snegla på Värmdö kommun, som bygger mycket trevliga grupphusområden.

I en planering av denna typ har Sbf tittat på och kommer att titta på olika kommuners planering av liknande områden. Detta är en mycket viktig del av planeringen, dels för att hitta bra exempel men också för att lära av andras misstag.

4. Satsa på grupphus, som jag tycker det finns få av i Strandområdet, till större delen samt möjligen parhus och radhus.

Som nämnts tidigare så kommer det att genomföras markanvisningstävlingar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och det är först då den exakta utformningen av bostäderna fastställs. För vissa kvarter inom planområdet finns det redan i detaljplanen angivet vilken hustyp som ska byggas och för andra är det öppet för dem som deltar i markanvisningstävlingen att rita de hus de finner mest lämpliga.

5. Undvik flerfamiljshus/lägenhetshus, som jag tycker passar bättre runt Strandtorget. I förkommande fall placera dem i den södra delen Slumnäsvägen/Björkvägen - och/eller nära f d brädgårdsområdet/Strandallén.

Sbf anser att det är viktigt att blanda bostadstyper för att nå så många olika målgrupper som möjligt. Flerfamiljshusen placeras framförallt längs med Strandallén och Maria Sofias väg men också en liten bit in på Jessie Navins väg för att skapa en kvartersstruktur och stadsmässighet i området.

6. Anpassa tätheten mellan byggnaderna till måtten/storleken på husen. Exempelvis De la Gardies gränd där jag bor är feldimensionerat stycke och delat det avseendet anser jag.

Exakt hur bostäderna kommer att placeras är upp till tävlingsförslagen i markanvisningstävlingen som kommer att hållas efter planläggningen. Sbf kommer att ha tydliga tävlingsregler där utformningen av bostäder och tomter kommer vara av stor vikt.

Tyresö Strand och Trädgårdsstaden är ett mycket trevligt område och jag vill speciellt framhålla Strandtorget som lyckat. Jag hoppas Tyresö kommuns beslutsfattare tar mina inlägg i beaktande. Era synpunkter emottages tacksamt. Lycka till med beslutet.

14. Familjerna Krafft, Kornelind, Basket, Wilcox, Holmgren samt Frändfors

Familjerna Krafft, Kornelind, Basket, Wilcox, Holmgren samt Frändfors vill härmed inkomma med sina synpunkter om kommande bebyggelse av etapp tre i Tyresö Strand.

Vi är samtliga boende på Målarprinsens väg 20-30, sammanlagt sex familjer som tillsammans vill framföra vår önskan om att det grönområde som idag skiljer våra tomter från Pilvägen bevaras som ett naturligt inslag i kommande bebyggelse. Skogsdungen är enligt tidigare kontakter med er på kommunen att betrakta som naturlig våtmark och därför skulle dungen bevaras som den är vilket har varit till vår belåtenhet. Vidare skänker den oss boende i området både avskildhet, härlig grönska och ett trevligt lekområde för de många barn som bor i närheten. Vi sex familjer som har tomter som angränsar till denna skogsdunge vill härmed tydligt meddela er på kommunen vår starka önskan om att skogsdungen bakom Målarprinsens väg 20-30 mot Pilvägen förblir orörd.

Enligt planförslaget har denna yta planlagts som park och Sbf utreder även möjligheten att inom detta område anlägga en dagvattendamm. Själva dammen och området i anslutning till denna kommer att utredas mer i detalj till utställningen och Sbf tar tacksamt emot synpunkter från er som bor i området för att tillsammans kunna skapa en vacker och värdefull plats.