

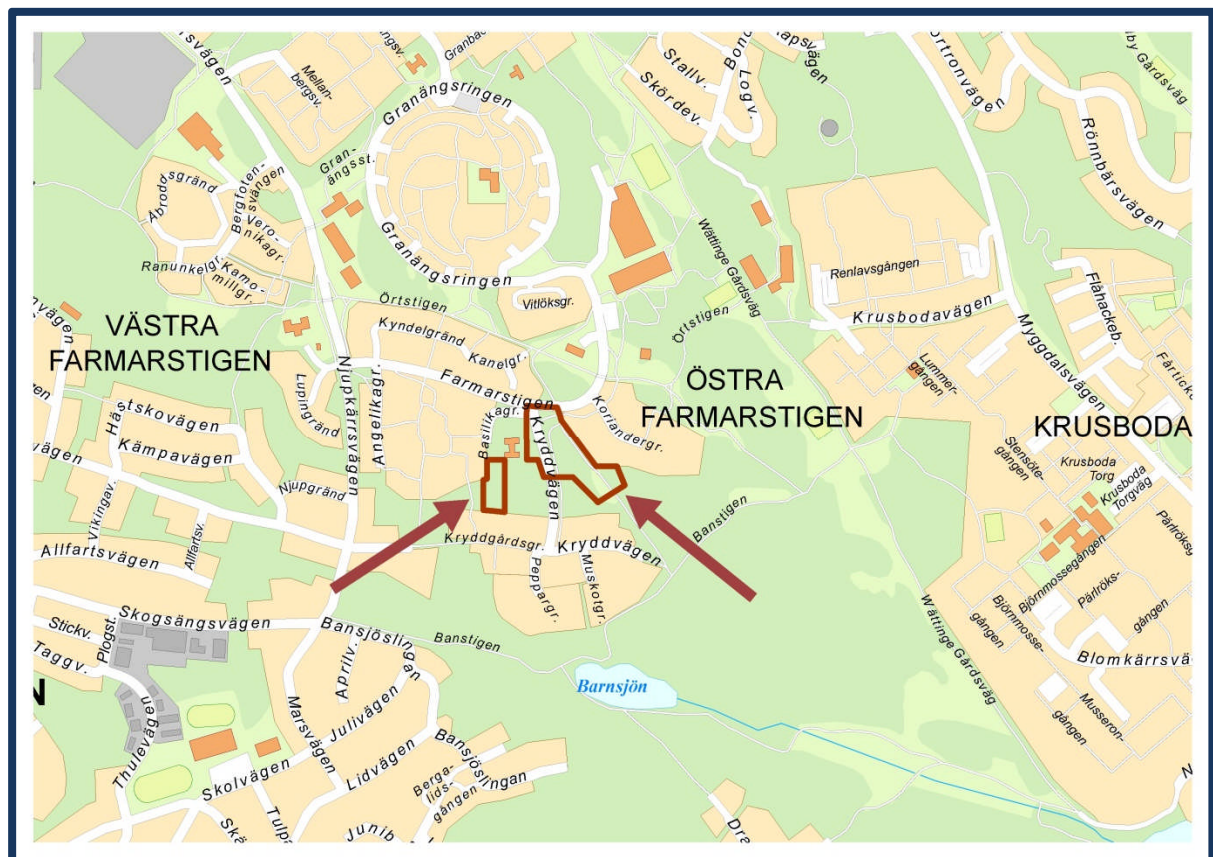
UTKAST 2014-11-12

Detaljplan för

KRYDDVÄGEN

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1
Farmarstigen, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse, underlag inför markanvisningstävling



Planområdet är beläget vid Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

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

Innehåll

Samrådsredogörelse, UTKAST	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	3
Beskrivning av samrådsmöten	3
Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	4
Ändringar i planen efter samrådet	4
Lista över yttranden.....	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	5
Intresseorganisationer	10
Enskilda som bedöms som sakägare	15
Övriga enskilda	20

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom delar av planområdet.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Detta utkast till samrådsredogörelse ska fungera som underlag till de byggherrar/exploatörer som ämnar delta i den kommande markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd (delområde 2 och 3 inom planområdet).

Mer utförliga svar på inkommande yttranden kommer att sammanställas och skickas ut inför granskningsskedet, när markanvisningstävlingen är avgjord.

Sammanlagt har 18 yttranden inkommit under samrådstiden. Under den s.k. öppna samrådsaktiviteten lämnades 36 enkäter in. Dessa enkäter har sammanställts och bilägs markanvisningsprogrammet som underlag till byggherrar/exploatörer inför markanvisningstävlingen. Alla yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida. En s.k. öppen samrådsaktivitet har hållits på plats i området.

Beskrivning av samrådsmöten

Under samrådet hölls en öppen samrådsaktivitet på plats i området. Inbjudan skickades ut till boende i anslutning till planområdet. Sammanlagt kom ca. 70 personer under samrådsaktiviteten.

Samrådsaktiviteten innebar att besökare fick ställa frågor och få information om detaljplanen och den kommande markanvisningstävlingen. En enklare enkät delades ut som besökarna fick fylla i. Enkätens frågor syftade till att få fram information om hur området används, dvs. hur man rör sig i området idag, vilket fick beskrivas med att rita i en medföljande karta över området; i vilken utsträckning man anser att det saknas lek i området samt i hur stor omfattning de befintliga odlingslotterna i anslutning till Basilikagränd används. Sammanlagt samlades 36 enkäter in. Kommunen bjöd på korv och kaffe.

Från förvaltningen deltog Christian Nützel, planarkitekt och Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör.

Synpunkter som inkom under samrådsmötet handlade bl.a. om att spara befintlig natur; bygga fler hyresrätter; lägre hushöjder gentemot befintlig bebyggelse; lösa befintlig trafikproblematik och inte ge upphov till ny dito; bevara och förstärka gång- och cykelvägen i områdets östra del; utveckla möjligheterna till närodling; skapa bra lekplatser och bygga större lägenheter för att möjliggöra för flytt inom området. Sammanställning av inkomna enkäter finns separat.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Kommunen har beaktat följande i det fortsatta arbetet med detaljplanen:

Frågan avseende risk för blocknedfall/bergras: Kommunen kommer att vidta erforderliga åtgärder för att säkerställa att säkerheten.

Buller: En bullerutredning har tagits fram. I utredningen konstateras att bostäder med mycket god ljudkvalitet kan erhållas om dessa uppförs med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning. Vissa av bostäderna kommer att behöva uppföras med avstegsfall B.

Våningshöjden i det östra delområdet östra del har reducerats från tre till två våningar.

Den föreslagna bebyggelsen öster om GC-stråket i anslutning till det östra delområdet har till markanvisningsprogrammet tagits bort.

Fullständiga svar på inkommande yttrande kommer att sammanställas och skickas ut inför granskningsskedet.

Ändringar i planen efter samrådet

Ändringar i planen kommer att redovisas inför granskningsskedet när markanvisningstävlingen är genomförd.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2014-10-03	Ingen erinran
2. Södertörns brandförsvärsförbund	2014-09-19	Ingen erinran
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2014-09-30	Ingen erinran
4. Statens Geotekniska Institut, SGI	2014-09-26	Ingen erinran
5. Trafikverket	2014-10-02	Ingen erinran
6. Lantmäteriet	2014-09-22	Ingen erinran
7. Trafikförvaltningen	2014-09-25	Synpunkt
Intresseorganisationer		
8. Naturskyddsföreningen	2014-09-30	Synpunkt

9. Hyresgästföreningen	2014-09-29	Synpunkt
10. Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI	2014-09-30	Synpunkt
11. TeliaSonera Skanova Access AB	2014-09-30	Synpunkt
12. Lokala Hyresgästföreningen Koriandern	2014-09-30	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
13. Kristina och Mats Lindblom, Örtagården 7	2014-09-29	Synpunkt
14. Hans Sundqvist och Carina Hugosson, Basilikan 1	2014-09-30	Synpunkt
15. Pernilla Lindahl, Angelikan 1	2014-09-18	Synpunkt
16. Susann Heuer, Basilikan 1	2014-09-24	Synpunkt
Övriga enskilda		
17. Lena Diseus, privatperson	2014-09-22	Synpunkt
18. Familjen Tynhage, Odlingslotten 8	2014-09-30	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1.Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera sitt planförslag så att ett statligt ingripande enligt 11 kap 10§ PBL kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen har i sin roll som samordnare av statens intressen, tagit emot synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI. Länsstyrelsen anser liksom SGI att de geotekniska förhållandena behöver klarläggas närmare i det fortsatta planarbetet. Även risk för bergras/blocknedfall bör bedömas.

Hur geotekniska och bergtekniska frågor omhändertas bör i så stor utsträckning som möjligt hanteras inom detaljplaneprocessen och inte först vid bygglovskedet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att statusen — både ekologisk och kemisk status — hos berörda vattenförekomster, samt hur planens genomförande bedöms påverka miljökvaliteten i vattnet, behöver framgå av planhandlingarna.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma en god vattenkvalitet och har därmed en stark koppling till MKN för vatten. Kommunen avser ta fram en dagvattenutredning till granskningsskedet, vilket är positivt. Av planhandlingarna bör det framgå vilka dagvattenåtgärder, lämpliga ytor för infiltration, omhändertagande av dagvatten etc., som kommer att behövas och hur de går att genomföra.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Nedan följer Länsstyrelsens råd och synpunkter på planens lämplighet utifrån de allmänna intressena som följer av 2 kap. PBL.

§ 113-förordnande BL

Planområdet berörs av ett § 113-förordnande som gäller till dess att det ändras eller upphävs. Lagen har nyligen ändrats men övergångsbestämmelser innebär att de gamla reglerna gäller t o m 2018. För att kunna planlägga sådan allmän platsmark som kvartersmark för bebyggelse måste kommunen begära att Länsstyrelsen upphäver förordnandet. Innan ett beslut kan fattas behöver Länsstyrelsen få ta del av eventuella synpunkter på upphävandet och den samrådsredogörelse som ställts samman med anledning av detta.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Svar: Kommunen har beaktat Länsstyrelsens synpunkter enligt nedan.

Kommunens kartering visar morän/urberg vilket generellt innebär mycket goda förutsättningar för grundläggning. Någon ytterligare geoteknisk utredning gällande förutsättningarna för grundläggning bedöms därför inte behövas under planskedet. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet utreda frågan avseende eventuell risk för blocknedfall/bergras och vidta erforderliga åtgärder för att säkerställa att säkerheten.

Till granskningsskedet ska en dagvattenutredning (som redovisar konsekvenserna av det vinnande förslaget) genomföras som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Gällande § 113: Kommunen kommer att samråda ett upphävande av § 113 i samband med granskningsskedet. Avsikten är att § 113 ska vara upphävt innan detaljplanen antas.

2. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Planbeskrivning, daterad 2014-08
2. Plankarta, daterad 2014-08-21

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

1. Södertörns brandförsvarsförbund har ingen erinran eller synpunkt i detta skede men lämnar gärna nytt yttrande i senare skede då planens detaljnivå ökat.

Synpunkter med anledning av risker:

2. Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några riskkällor i anslutning till planområdet som föranleder ett behov av vidare riskhantering i arbetet med detaljplanen.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en BrO- eller BrI-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planskedet.

3. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Det fortsatta planarbetet bör kompletteras med en bullerutredning för de fastigheter som planeras i anslutning till Farmarstigen och Kryddvägen.
2. Förbundet ser positivt på att gröna tak uppmuntras i planen. Vi anser dock att det är viktigt att en dagvattenutredning tas fram i fortsatt planarbete, då naturmark till stor del övergår till hårdgjord yta.
3. Det är viktigt att i fortsatta planarbetet att läge för återvinningsstation är utredd, så att dess framtida läge säkras och markeras i plankartan. Placeringen bör ske inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder med avseende på lukt och buller.

Bakgrund

Tyresö kommun har remitterat nämnda förslag till detaljplan för samråd.

Bedömning

Buller

För att säkerställa att området inte riskerar att utsättas för höga bullernivåer från befintlig och framtida trafik på Farmarstigen och Kryddvägen anser förbundet att en bullerutredning bör tas fram i det fortsatta planarbetet.

Dagvatten

Området ligger i Albysjöns tillrinningsområde vilket är en del av Tyresåns avrinningsområde. Tyresån har en fastställd MKN, som säger att vattenkvaliteten inte får försämrans utan den ska tvärtom förbättras till år 2021. Det fortsatta planarbetet bör kompletteras med en dagvattenutredning som visar lokala åtgärder som för att ingen försämring sker trots nytillskott av bostäder, vägar och andra hårdgjorda ytor. Förbundet ser det positivt att anläggande av gröna tak finns med i planbeskrivningen som en möjlig åtgärd för att ta hand om delar av dagvattnet.

Avfall

Innan planen fastställs bör läge för återvinningsstationen vara utredd, så att dess framtida läge säkras och markeras i plankartan. Behov av att ha kvar

återvinningsstationen inom närområdet är stort. Genom att få med läge för återvinningsstationen i planskedet kan problem med svårigheter att förlänga tillfälliga bygglov undvikas. Placering bör ske inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder med avseende på lukt och buller. Boverkets *Bättre plats för arbete* rekommenderar ett skyddsavstånd på 50 m.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa enligt nedan.

En bullerutredning har tagits fram under hösten 2014. I denna framgår att bostäder med mycket hög god ljudkvalitet kan erhållas om bostäderna uppförs med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning. Aktuella riktvärden, i några fall enligt avstegsfall B, kan innehålls och Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 2,0.

Avseende dagvatten hänvisas till svar till Länsstyrelsen ovan.

Gällande flytt av återvinningsstationen inom området har ett nytt område, ca. 80 meter nordväst om nuvarande läge föreslagits. Detta område ligger utanför planområde, inom kommunal mark med god tillgänglighet och med god hänsyn till lukt och bulleraspekter vilket innebär goda förutsättningar för flytt. Ett exakt läge och hur eventuella framtida bygglov kan lösas kommer att presenteras inför detaljplanens granskningsskede.

4. Synpunkt från Statens Geotekniska Institut, SGI

De geotekniska förhållandena har översiktligt redovisats men det framgår inte om någon berg- eller geotekniska utredning har utförts. Enligt planbeskrivningen består planområdet av ”morän och urberg” och har ”generellt goda geotekniska grundförutsättningar”. Där görs också bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras eller skred inom planområdet. I avsnittet om landskapsbild omnämns också brant topografi med några bergsknallar.

Plankartan indikerar att det finns flera partier med branta sluttningar och höjdskillnader på upp till 10 – 15 m i planområdet. Jordartskartan indikerar vidare att det finns lera i ett anslutande område nära planens norra del. Med tanke på skalan kan det inte, från enbart kartmaterialet, uteslutas att det finns lera eller annan lös jord inom det aktuella planområdet. Det går inte heller att utesluta förutsättningar/risk för ytliga ras eller blocknedfall i berg eller branta partier. SIG vill i sammanhanget påminna om att jordartskartor i allmänhet är översiktliga och som regel framställda i skala 1:50 000.

SGI anser att de geotekniska förhållandena ska klargöras i detaljplaneskedet. Med hänsyn till att underlaget indikerar att förutsättningarna är relativt gynnsamma, föreslår vi att området inledningsvis besiktigas och karteras av geoteknisk sakkunnig och att det vid behov utförs undersökningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid branta partier.

Följande frågor ingår inte i SGIs granskning av planen, men vi föreslår ändå att dessa bedöms eller utreds: Den geotekniska utredningen bör innehålla en översiktlig bedömning av grundläggningsförutsättningar samt underlag för bedömning av infiltrationsmöjligheter, vilket diskuteras i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att förhållandena närmare klargöras i det fortsatta

planarbetet. Krävs åtgärder eller restriktioner, med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, bör dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Svar: *Se svar ovan under yttrande från Länsstyrelsen.*

5. Synpunkt från Trafikverket

Allmänt

Det är positivt att utredningar ska ske för att optimera kollektivtrafikförbindelserna till och från planområdet och att trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt ska anordnas.

Luftfart

Byggnader eller föremål över 20 meter kan påverka luftfarten. Om sådana byggnader eller föremål planeras ska en flyghinderanalys genomföras. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om det tilltänkta objektet utgör skada på LFVs egen utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Se nedanstående länk: <http://www.lfv.se/sv/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du/>

Försvarsmakten kan även behöva ges tillfälle att yttra sig. Mer information finns på Försvarsmaktens webbplats: <http://www.forsvarsmakten.se/sv/om-myndighete/samhallsplanering/>

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna.*

6. Synpunkt från Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Kryddvägen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser, fastighetsreglera dels mellan kommunägda fastigheter och dels mellan kommunägd fastighet och fastighet ägd av Tyresö Bostäder AB (Basliken 1). Det står ingenting om detta i planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor.

Enligt planförslaget ska gång- och cykelvägen inte ingå i området för bostäder. Den är dock markerad med gul färg som anger område för bostäder. Det står inget om hur gång- och cykelvägen tryggas.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Prickmark saknas i planbestämmelserna och plankartan.

Ledningsrätten 0138-97/6.1, som går genom delområde 1 (parkområdet) är inte redovisad i plankartan.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen bör kompletteras med hur utfartsfrågan ska lösas för delområde 3.

En konsekvensbeskrivning av hur de deltagande fastigheterna förändras saknas.

Andra planhandlingar

Bilderna på plankartan som visar förslag på lämpliga byggnader bör visas i planbeskrivningen och inte på plankartan.

Övriga frågor

I planen redovisas att det ska bildas ett nytt kvarter. När fastighetsbildning ska ske kommer det att behövas kvartersnamn. Det är därför bra om det redovisas förslag på ett sådant i planen.

Södertörns brandförsvärsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planeringsskedet.*

7. Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är positiva till att Tyresö kommun planerar att bygga i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan och den regionala utvecklingsplatsen för Stockholmsregionen, RUF 2010, där Bollmora anges som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Det är positivt att säkra trafiklösningar, som prioriterar gång- och cykel, ska anordnas, samt att det skapas cykelparkeringar. Trafikförvaltningen vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva och tillgängliga för alla. Om busshållplatser i närområdet behöver tillgänglighetsanpassas anser trafikförvaltningen att detta bör göras parallellt med utbyggnad av området.

Apropå planerna att utreda möjligheterna att flytta busshållplatser föreslår Trafikförvaltningen att kontakt tas med oss för att diskutera möjligheter och begränsningar.

Inför nästa skede i detaljplaneprocessen bör störningsbestämmelser införas i plankartor och planbeskrivningar där bebyggelsen planeras i nära anslutning till busstrafik och/eller hållplats. Trafikförvaltningen föreslår att bostäder utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Vid fasaddimensionering i närhet till busshållplats bör även risk för störning från bussens yttre högtalarutrop beaktas.

Trafikförvaltningen ser fram emot ett fortsatt samarbete med Tyresö kommun.

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planeringsskedet. Gällande frågan om buller hänvisas till svar under yttrande nr.3.*

Intresseorganisationer

8. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Detaljplaneområdet, som idag är planlagt som NATURMARK och markerat som strövområde i kommunens Grönplan 2009, är en viktig spridningskorridor för växter och djur samtidigt som det är närnaturområde för boende, äldreboendet Krusmyntan och förskolan Kardemumman (se *Barnens Närnatur* feb. 2011). I detta område, som ligger i Farnarstigens kilområde (7) och Barnsjöområdets värdekärna (8) enligt kommunens nya Grönstrukturplan 14-04-14, måste de "gröna stråken" bevaras och vårdas. De tätortsnära "gröna kapilläerna" är livsviktiga spridningskorridorer för

växter och djur samtidigt som de har högt rekreativa värden för kommunens invånare. Därför måste en sammanhållen grönstruktur skyddas (se Grönstrukturplanen).

Det öst/västliga grönstråket mellan Njupkärrsvägen och Barnsjöområdets värdekärna måste behållas intakt. Därför måste förslagets etapp 3 ändras lika Översiktsplanen 2008. Lika viktig som grön korridor i nord/sydlig riktning är området i etapp 1, som inte finns med i Översiktsplanen 2008. Detta område måste helt utgå ur planen.

För att säkerställa de höga kvalitetsmål som eftersträvas i projektet är det önskvärt att kommunen som beställare upprättas kvalitetsprogrammet innan markanvisningstävling anordnas. Eftersom kommunen är ensam markägare borde krav på kvartersvisa ”grönytefaktorer” ställas på exploatören i samband med markanvisningstävlingen. För att säkra en framtida funktionell grönska, d.v.s. ekosystemtjänster, i projektet bör en grönytefaktor på minst 0,6 eftersträvas på kvartersnivå. Jämför med projektet Norra Djurgårdsstaden.

Beträffande dagvattenhanteringen är det mycket viktigt att begränsa de täta hårdgjorda ytorna. Genomsläppliga markbeläggningar bör förordas. Dagvattnet bör avledas i öppna diken till de planerade fördröjningsdammarna vid Prästängen, sydost om Barnsjön.

Vi yrkar på att exploateringsområdet begränsas till att omfatta endast de delar som beslutats i Översiktsplanen 2008, d.v.s etapp 1 utgår, etapp 2 minskas till att endast omfatta den norra delen, samt att etapp 3 ändras lika Översiktsplanen 2008. Om förslagets utökade omfattning (i förhållande till Översiktsplanen 2008) bibehålls anser vi att en ny miljökonsekvensbeskrivning, MKB, måste tas fram.

Svar: Kommunen noterar Naturskyddsföreningens synpunkter och kommer att beakta dessa enligt nedan.

Det öst-västliga grönstråket mellan Njupkärrsvägen och Barnsjöområdets värdekärna påverkas inte av detaljplanen, då detta löper söder om bostadsområdet vid Peppargränd. Inom planområdet finns i dagsläget grönområden som kommer att omvandlas till bebyggd mark. Förslaget till kommande bebyggelse utgår från den naturvärdesbeskrivning/ landskapsanalys (exploateringsstudie) som ligger som underlag för detaljplanearbetet. I denna inventering/ analys, som utgått från utvecklingsområdet föreslaget i översiktsplanen från 2008, pekas ett antal områden ut som områden med höga naturvärden och som kommunen i detaljplanearbetet inte valt att gå vidare med. Dessa områden behandlas inte i detaljplanen utan kommer fortsättningsvis att vara planlagda som ”Natur”.

Ett kvalitetsprogram kommer att upprättas när markanvisningstävlingen är avslutad och en vinnare är utsedd. Ritlinjer för utformningen och därmed ramen för kvalitetsprogrammet finns i programmet för tävlingen. Kommunen ställer i arbetet med markanvisningstävlingen höga krav på såväl utformning av bebyggelse som gemensamma vistelseytor med hänsyn till ombändertagande av dagvatten, lågt bilanvändande, bevarande av befintliga träd, ekosystemtjänster m.m. Detta finns att ta del av i markanvisningsprogrammet.

Översiktsplanen ger en grov inriktning för kommunens intentioner och kommande planarbeten. Vid detaljplaneringen görs en mer noggrann analys av landskapsbild, kopplingar till intilliggande områden m.m. och i samband med detta görs en behovsbedömning. Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen inte förväntas ge upphov till betydande miljöpåverkan. En ny miljökonsekvensbedömning behöver inte genomföras.

9. Synpunkt från Hyresgästföreningen (Tyresö)

Hyresgästföreningen Tyresö har tagit del av utsända handlingar med förslag till detaljplan för byggande av bostäder på Kryddvägen. Vi har granskat förslaget och får avge följande synpunkter:

Eftersom det finns alldeles för få hyresrätter i Tyresö, anser vi att det borde byggas hyresrätter på Kryddvägen. Av alla bostäder i Tyresö är bara 22,32% hyresrätter. Det måste bli en jämnare fördelning mellan de olika boendeformerna. Kommunen behöver hyresrätter för att klara av den utveckling och tillväxt som krävs av alla kommuner i stockholmsregionen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna för de föreslagna byggrätterna inom planområdet. Detta görs vid markförsäljningen och de politiska beslut som föreligger, något som Hyresgästföreningen är välkomna att ta del av.

Ett av kommunens mål vid ny planering är att det inom varje kommunal del ska finnas blandade upplåtelseformer (med undantag för Östra Tyresö) och ambitionen är att hitta den bäst lämpade upplåtelseformen sett till befintliga bestånd.

10. Synpunkt från Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, FTI

FTI poängterar vikten av att hitta en ny plats för den återvinningsstation för källsortering av förpackningar och tidningar som finns inom det aktuella området – helst inom detaljplanen så att permanent bygglov kan ges (den befintliga återvinningsstationen har permanent bygglov).

Avsätts inte yta i detaljplanen är det normalt mycket svårt att hitta en bra plats och den som finns idag fungerar bra för de närboende.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Från kommunens sida anser vi att det är viktigt att god tillgänglighet finns till återvinningsstationer i anslutning till alla bostadsområden. Ett förslag till ny plats för återvinningsstation, lokaliserad ca. 80 meter nordväst om den befintliga, kommer att presenteras i det fortsatta planarbetet.

11. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Access AB

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda ledningar inom detaljplanområdet. Enligt detaljplanen kommer våra befintliga ledningar påverkas av den tilltänkta exploateringen. Se bifogad kartbild.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

***Svar:** Kommunen noterar detta och kontakt har tagits med Skanova för att hitta en lösning för eventuell flytt av befintliga ledningar.*

12. Synpunkt från Lokala Hyresgästföreningen Koriandern, LH Koriandern

Efter att ha tagit del av och på medlemsmöte den 24 september diskuterat förslaget till rubricerad detaljplan lämnar Lokala Hyresgästföreningen Koriandern följande yttrande:

Föreningen är medveten om den situation som råder på Tyresö bostadsmarknad. Med omkring 20 000 personer i bostadskön och en växande befolkning är behovet av fler bostäder trängande. Inte minst de yngre tyresöborna behöver fler billigare alternativ att välja bland och hyresrätten är en ofta efterfrågad upplåtelseform.

Synpunkter

Området

Den del i planen som ligger nordost om gångvägen föreslås utgå, markerad A i bifogad karta. En bebyggelse i den delen kommer ofrånkomligen att generera biltrafik över gångvägen och blir då ett störande inslag för oss boende på Koriandergränd och en konflikt för gående på gång- och cykelvägen.

Husen

Bebyggelsen som föreslås i delområde 2, mot Koriandergränd, anges till 2-3 våningar. Vi vill att planen begränsar höjden till 2 våningar för att mer harmoniera med befintliga radhus på Koriandergränd och minska insynen.

Befintliga träd

Vi vill att en träddridå sparas mellan gång- och cykelvägen och den tillkommande bebyggelsen.

Bilväg

Det finns inte angivet i planen men vi vill att all anslutningstrafik till etapp 2 sker via Kryddvägen. För att minimera trafikbuller mot Koriandergränd vill vi också att vägen dras inom området i princip enligt B i bifogad karta. På så vis bildar den nya bebyggelsen ett bullerskydd och konflikt med gång- och cykelvägen undviks.

Uteplatser

För att behålla den känsla av ostördhet på uteplatserna som finns på Koriandergränd vill vi att de nya husens uteplatser anläggs i husens sydvästliga läge.

Gångvägen

Det är bra att det anges att gångvägen ska bevaras. Våra synpunkter är att den behöver rustas upp och dräneras. Däremot anser vi att den fortsatt ska vara grusad, alltså inte asfalteras.

Det finns ett underskott av hyresrätter i Tyresö. Därför anser vi att det ska bli en övervägande del hyresrätter i området. Främst små lägenheter.

Återvinningsstationen som måste flyttas föreslår vi placeras på andra sidan Farmarstigen på plats markerad med C i bifogad karta.

Vattentrycket på Koriandergränd är väldigt lågt. I samband med nya bostäder är risken att det blir än lägre. Vi vill därför att åtgärder vidtas för att öka ledningstrycket.

Översikt planområde, vy från söder



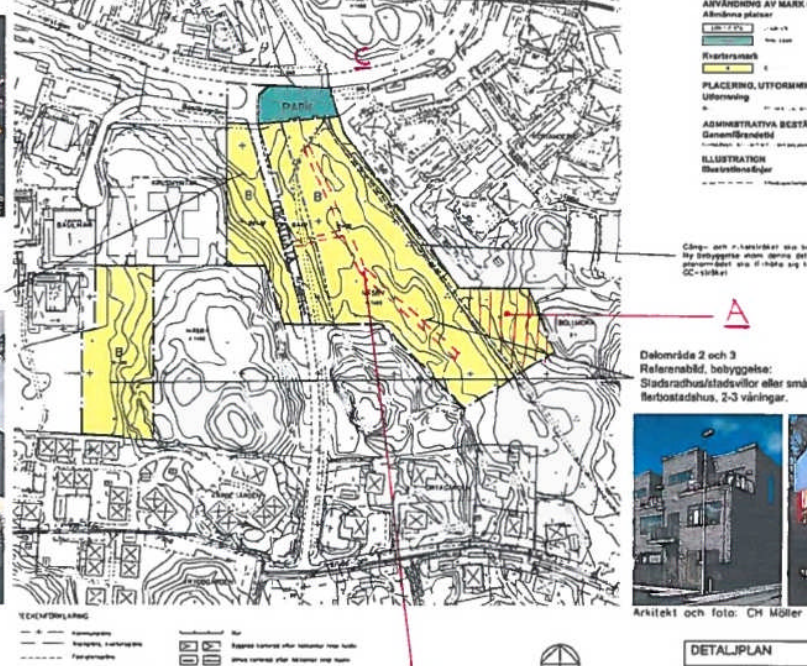
Delområde 1
Referensbild bebyggelse:
Flerbostadshus 4-5 våningar



Delområde 2 och 3
Referensbild, bebyggelse:
Stadsradhus/stadsvillor eller småskaliga
Flerbostadshus, 2-3 våningar.



Plankarta



GRÄNSER
Stadsgränser: Stadsgränser, Stadsgränser
Stadsgränser: Stadsgränser, Stadsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna planer
Stadsplan
Stadsplan

Kvarteretsmark
Kvarteretsmark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning
Utformning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförande
Genomförande

ILLUSTRATION
Illustrationer
Illustrationer

TEKNIKTILLGÅNG
Tekniktillgång
Tekniktillgång

DETALJPLAN
Kryddvillan
Del av Bldnr 21 och del av Håby 4, 1488
Johan Tjerner, Jernman, Stockholm 1911
Lapporten 1911

Samrådshandling
Samrådshandling
Samrådshandling

Svar: Kommunen noterar Hyresgästförenings synpunkter och kommer att beaktas enligt nedan.

Angående planområdets avgränsning: Denna utgår från det beslut som togs i Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet (MSU) i april 2014. Som grund till denna ligger den naturvärdesinventering/ landskapsanalys som genomfördes i samband med att planarbetet initierades. Det område som pekas ut i den bifogade kartan kommer i förslaget inte att bebyggas utan utformas som en attraktiv entré till området. Vissa av de tallar som finns inom området idag ska bevaras.

Området öster om GC-stråket har till markanvisningsskedet tagits bort från tävlingsområdet.

Gällande bebyggelsens höjd i anslutning till Koriandergränd så har våningshöjden sänkts från 2-3 våningar till endast 2 våningar.

Avseende befintliga träd så har kommunen inventerat området tillsammans med en arborist. Enligt utlåtande från denna är det mycket svårt att spara enskilda träd inom området eftersom de, när omringliggande vegetation avlägsnas, har mycket svårt att klara sig och kan utgöra en säkerhetsrisk. Kommunens ambition är dock att spara träd i anslutning till områdets entré samt viss övrig vegetation (enskilda träd i form av t.ex. ek) inom området.

Ingen biltrafik kommer att möjliggöras genom angränsande områden. All infartstrafik till delområde 2 kommer att ske via Kryddvägen. Detta säkerställs bl.a. via det program för markanvisningstävling som kommunen upprättat. Kommunen kommer att vara huvudman (dvs. äga och drifva) samtliga vägar inom området.

Kommunen styr i detta skede inte utformningen av bebyggelsen och tillhörande uteplatser. Inför granskningsskedet kommer ett förslag att presenteras som visar hur eventuella uteplatser till framtida bebyggelse kommer att anläggas.

Det är kommunens ambition att bevara och förstärka gång- och cykelstråket som idag löper längs planområdets östra del, sett till trygghet och tillgänglighet. Hur detta kommer att ske presenteras i ett senare skede.

Angående återvinningsstationen: se svar ovan (yttrande från Länsstyrelsen samt FTI).

Från kommunens sida är vi medvetna om att trafikområdet vid och i anslutning till busshållplatsen kräver en översyn då det idag inte fungerar tillfredsställande ur trafiksäkerhetssynpunkt. Åtgärder för att åstadkomma högre trafiksäkerhet och tillgänglighet har påbörjats och kommer att fortllöpa under det fortsatta planarbetet.

Synpunkter gällande vattentrycket har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet och kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och vid utbyggnaden av vatten och avlopp i området.

Gällande materialval och byggmetoder: Kommunens ambitioner är högt ställda krav på hållbart byggande och s.k. grön design. För mer information av detta är ni välkomna att ta del av det program för markanvisningsavtal som kommer att färdigställas och publiceras på kommunens hemsida under senhösten 2014.

Enskilda som bedöms som sakägare

13. Synpunkt från Kristina och Mats Lindblom, Örtagården 7

I dokumentet "Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Bostäder vid Kryddvägen" i bildtexten på sid 4 under kapitlet "Bakgrund" står det att flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för det utvecklingsområde som är utpekade i Översiktsplanen 2008. Vi hävdar att det markerade området är mer än dubbel så stort som det i översiktsplanen utpekade området. Påståendet om att man efter förstudien gått vidare med ett mer begränsat planområde är därmed direkt vilseledande. Istället är det så att delområde 1 har tillkommit, delområde 2 har utökats mot sydost och delområde 3 har väsentligen ändrats i förhållande till gällande översiktsplan.

Vi anser att GC-stråket öster om delområde 2 måste bevaras i sin helhet och mestadels oförändrat. Under inga omständigheter får det byggas på ett sådant sätt att någon vägbana korsar detta GC-stråk. Då förstörs hela stråkets och områdets karaktär. Därför får det inte vara någon ny bebyggelse öster om detta stråk, d.v.s. den delen av delområde 2 måste utgå ur planområdet. Väster om GC-stråket kan det vara möjligt med ny bebyggelse, även i den sydligaste delen som utgör en utökning av området jämfört med översiktsplanen från 2008. Kravet är då att det inte blir någon ny bilgata som löper intill och parallellt med det befintliga GC-stråket. Biltrafiken i den kvarvarande delen av delområde 2, bör ordnas så att infarterna utgår från Kryddvägen och löper inom området, med väsentligt avstånd till, eller huskroppar mellan, vägarna och GC-stråket. Infartsvägar från Kryddvägen kunde möjligen avslutas i vändzoner intill GC-stråket, dock inte längst i söder, eller hellre i en lokal slinga som inte går ned hela vägen till GC-stråket. Se bifogade idéskisser.

Förslaget med stadsvillor inom delområde 2 är bra, men bebyggelsen närmast GC-stråket bör vara låg, max två våningar. Längre västerut kan man bygga lite högre.

Det är acceptabelt om GC-stråket måste asfalteras inom delområde 2, men söder om delområde 2 fram till Barnsjöspåret måste grusvägen bevaras. Bäst är nog ändå att ha kvar grusvägen på hela sträckan. Vi antar att hela GC-stråket kommer att få belysning. Det vore då önskvärt att belysningen på åtminstone den grusade sträckan söder om delområde 2 släcks och tänds synkroniserat med motionsspåret runt Barnsjön. Detta för att inte ljusförorena vår tomt och våra sovrum mot öster i onödan nattetid. Norr om planområdet fortsätter ju detta GC-stråk på andra sidan övergångsstället vid Koriandergränds busshållplats. Även denna korta grussträcka skulle kunna belysas fram till den asfalterade GC-vägen som går i öst-västlig riktning norr om förskolan Kardemumman.

Istället för att uppföra lekplatser inom delområde 2, föreslår vi att man istället utvecklar, eller snarare återuppför, lekplatsen norr om bebyggelsen vid Koriandergränd på de öppna ytorna öster om grusplanen vid scoutstugan.

Det är oerhört viktigt att inga avverkningar sker i skogen utanför planområdet. Vi förutsätter att kommunen bevakar detta noga, liksom att man bevakar att eventuella restriktioner för markarbeten och trädfallning inom planområdet verkligen följs av entreprenörerna. De flesta i vårt villaområde minns den katastrofala skogsskövlingen vid Barnsjön i samband med byggnationen vid Peppargränd år 2006. Detta får inte upprepas!

Vad gäller delområde 1 och delområde 3 har vi inga synpunkter.

Idéskiss A och B från sakägare



Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Det är kommunens ambition att vid utbyggnad säkerställa så att anpassning av ny bebyggelse och gator sker med hänsyn till befintlig topografi och vegetation i anslutning till planområdet. I programmet för markanvisningstävling finns krav om att bebyggelse ska anpassas till terrängen för att minimera sprängning och schaktning.

Området öster om GC-stråket har till markanvisningsskedet tagits bort från tävlingsområdet.

Kommunen kommer att säkerställa att ingen avverkning sker utanför planområdet.

Gällande lekplatser så är kommunens förslag att det i det planerade östra delområdet uppförs en kommunalt anlagd lekplats. Synpunkterna gällande (åter)uppförandet av en lekplats norr om scoutstugan har vidarebefordrats till kultur- och fritidsenheten, som ansvarar för kommunens lekplatser.

Läs även svar till yttrande nr. 8.

14. Synpunkt från Hans Sundqvist och Carina Hugosson, Basilikan 1

Vi skriver till er på samhällsbyggnadsförvaltningen angående bostadsprojektet som planeras mellan Koriandergränd och Basilikagränd.

Vi tycker det är beklagligt att kommunens policy är att bygga på nästan varje liten skogsplätt. Vi människor behöver ha dessa små dungar för att må bra. De är mycket värdefulla. Från barn som leker där och bygger kojor till hundägare som rastar hunden och till oss andra för att plocka blåbär och svamp. För oss som har skogen intill husknuten värdesätter att kunna sitta på uteplatsen på baksidan och lyssna på fågelsång och titta när ekorren och fåglarna kommer till vår lilla damm och dricker vatten. Detta är något som inte går att värdesätta i pengar men däremot för människans välbefinnande. Nu hotas denna idyll i och med detta bostadsprojekt som i princip innebär att vi på Basilikagränd 114 till 120 får nya hus och kanske parkeringsplatser bara ett par meter ifrån våra uteplatser.

Om inte dessa argument är tillräckliga så föreslår vi följande:

Att man låter en remsa av buskar och träd inom ca 20 meter från staketet från våra uteplatser få vara kvar. Där finns ett par mindre ekar, sälj och vide som är viktig för bina på våren innan andra blommor blommar. Det finns också ett par anlagda rabatter där. Eftersom där finns ett dike och en sänka som är blötfyllda på vår och höst så trivs flera arter grodor, paddor och även kopparödlor. Vi föreslår också att man bevarar den äldre ek som finns inom det uppritade området. Det går kanske att bygga runt den. Med tanke på djur- och växtliv så vill vi att det görs en ordentlig inventering av det så att det med säkerhet kan uteslutas att det finns några fridlysta arter i området.

Sen hoppas vi verkligen att det område som varit ett kolonilottsområde (mellan Basilikagränd och Kryddgårdsgränd) får vara kvar som just ett område att odla på. Det har varit vilande ett antal år men vi är några som startade upp med odlingar där förra året. Det området tycker vi absolut kan utvecklas ännu mer. Om ni öppnar upp vattenposten, bygger en kompost, sågar ner några träd och gräver upp allt ogräs så är vi övertygade om att fler är intresserade av att odla. Det är ju också en av Tyresö kommuns policy att främja ett gröna vågen-tänkande.

För mig och min sambo är detta otroligt viktigt då vi lagt ner flera hundra timmar och nästan 20 000 kronor på att gräva bort allt ogräs, sätta upp hönsnätsstaket runt hela lotten, pallkragar, lägga stenplattor i gångar, forsla dit grus, jord och gödsel, plantera bärbuskar, så och plantera rotfrukter, grönsaker, bär och kryddor. Så därför ber vi på våra bara knän att ni utesluter odlingsområdet från att bygga bostäder på.

Ni får gärna maila tillbaka så att vi vet att ni fått detta mail och om det kommer till detaljerade ritningar så bistår vi gärna med upplysningar om vilka områden som vi menar bör uteslutas från byggande.

Svar: *Från kommunens sida förstår vi att förändringen av sitt närområde kan upplevs som en "obehaglig överraskning". Samtidigt är det mycket viktigt att komma ihåg att behovet av bostäder är mycket stort i Stockholmsregionen och att det är kommunens ansvar och skyldighet att möjliggöra för att fler bostäder kan uppföras. Området intill Kryddvägen har sedan översiktsplanen antogs, 2008, varit utpekad som utvecklingsområde för bostäder och från vår sida vore det önskvärt om fler kommunmedborgare tog del av översiktsplanens innehåll och konsekvenser. Ta gärna del av och kom med synpunkter under det pågående arbetet med kommunens kommande översiktsplan: www.tyreso.se/Framtidens-Tyreso*

Kommunens intention och strategi är att bitta och utveckla områden genom förtätning. Att förtäta områden och på så sätt kunna utnyttja befintlig infrastruktur i form av gator, ledningar och samhällsnyttiga funktioner innebär högre resurseffektivitet och bidrar till en mer hållbar utveckling, sett ur ett samhällsbyggnadsperspektiv. I detta projekt ställs höga krav på utformning av såväl bostäder som gemensamma ytor för funktion och rekreation. Detta beskrivs mer noggrant i det program för markanvisningstävling som kommer att skickas ut under senhösten 2014 och som kommer att finnas tillgängligt på kommunens webbplats för Kryddvägen.

Gällande odlingslotterna i anslutning till Basilikagränd så är det kommunens ambition (och riktlinjer i markanvisningsprogrammet) att dessa fortsättningsvis ska finnas kvar och om möjligt utvecklas om behov/önskemål om detta finns hos de närboende. Kommunen uppmuntrar initiativet!

15. Synpunkt från Pernilla Lindahl, Angelikan 1

Vart är "Trivsamma Tyresö" på väg? Skall det bli en stad av alltihop? Det finns snart inte en närskog kvar i det förut så underbara Tyresö. För att nå naturen måste man snart ta bilen och det är inte klokt.

Om ni tänker förstöra den underbara lilla grus- och gräsväg som går mellan Basilikan och Koriandern vet jag inte vad jag gör. Det är ett fantastiskt parti av Tyresö som alla vi som är ute och rör oss njuter av just för dess stillhet och bevarade natur. Det är som att komma ut på landet direkt och det är en oas i området. Jag går där praktiskt taget varje dag och fler med mig.

Det är säkert ingen konst att smacka upp hus tätt, tätt, tätt och få plats med många människor på en minimal yta, men hur tänker man trafikmässigt? Det är redan nu en strid ström av bilar från Farmarstigen mot Njupkärrsvägen och hur kommer det sedan att bli? Skall vi sitta i köer för att komma ut ur området? Nu är ju inte Skogsstaden och Skogshöjden klara ännu, men jag ser redan framför mig hur det kommer att vara. Fyll sedan på med alla nya bilar från Kryddvägen. Förfärligt rent ut sagt.

Hur skall kommunen klara av snöröjningen i ytterligare nya områden när den inte klaras av idag? Tänker främst på de 3 tuffa vintrarna som vi har haft bakom oss på 2010-talet. Det har varit KAOS för det finns ingenstans att lägga snön. I alla små fina rondeller som byggs, vilka rejäla plogbilar skall komma fram där? Nä, det är lätt att

bygga hus på de små gröna plättar som finns kvar, men resten bör väl också fungera tillfredsställande?

Hur skall Centrum svälja ännu fler invånare när det redan idag är fullt på parkeringarna i Centrum en vanlig helg?

Det är nog dags att ta bort ordet ”Trivsamma” från Tyresös slogan för anledningen till att jag och många med mig vill bo här är snart tyvärr borta.

Svar: *Se svar ovan till yttrande nr. 8 och nr. 14.*

16. Synpunkt från Susann Heuer, Basilikan 1

Jag bor precis vid lokalgatan som går mot parkering och äldreboende i dag. Hastigheten på bilarna är ofta ganska hög utanför min baksida. Jag har barn och det bor massor barn i området. Jag önskar starkt att man i byggplanerna tar med att man på något sätt måste få ner hastigheten, tex med gupp, blomlådor eller dylikt. Hastigheten är ett problem i dag och vi boende har påtalat detta tidigare men jag önskar trycka på vikten av att man gör något åt detta, helst innan det händer något.

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta detta i det fortsatta planarbetet.*

Övriga enskilda

17. Synpunkt från Lena Diseus, privatperson

Jag protesterar helt mot planerna på bygget vid kryddvägen 1, 2 och 3. Det blir alldeles för tätbebyggt.

Svar: *Kommunen noterar detta.*

18. Synpunkt från familjen Tynhage, Odlingslotten 8

Vi tycker att det saknas lek i området. Vi tycker att det borde finnas pulkabacke och gungor. Fixa till vid Barnsjön, t.ex. ta bort sly framför bryggan vid den lilla dungen, fyll ut och anlägg gräsmatta framför bryggan. Många barnfamiljer och äldre badar här, men det är inte så vistelsevänligt.

Vi använder inte odlingslotterna vid Basilikagränd, då vi har egen tomt, men tror inte att det vore dåligt att utveckla dessa för de som bor i lägenhet.

Vi rör oss ofta längs gång- och cykelvägen mellan Koriandergränd och Kryddvägen. Vi vill ha kvar en säker gångväg, utan korsande biltrafik. Vi och många andra använder denna gångväg.

Svar: *Kommunen noterar detta och synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Läs svar till yttrande nr. 13.*