

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

angående upphävande av det förordnande som enligt 113 § byggnadslagen idag gäller inom detaljplaneområdet för Solberga och del av Raksta, etapp 7, i Tyresö kommun

Stadsbyggnadskontoret i Tyresö upprättade i december 2008 ett förslag till detaljplan för Solberga och del av Raksta, etapp 7. Detta förslag innebär att viss mark, som i de nu gällande byggnadsplanerna inom området är förordnade att upplåtas till allmänheten enligt 113 § byggnadslagen, kommer att övergå till att vara enskild.

Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under tiden 2 januari till och med 16 februari, 2009. Efter samrådet för detaljplanen har samtliga fastighetsägare inom de äldre byggnadsplaner som berörs av detta upphävande fått information om detta hemskickat och getts tillfälle att yttra sig i frågan, vilket har resulterat i 6 synpunkter som har inkommit till stadsbyggnadskontoret. Inkomna synpunkter redovisas här tillsammans med stadsbyggnadskontorets kommentarer. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Fastighetsägare/boende inom planområdet alternativt Berörda fastighetsägare och närboende		
1. Magnus Mossfeldt Raksta 1:142, Rolf Almer Raksta 1:90 och 1:169, Johan Marcusson, Raksta 1:168, Jonas Henriksson Raksta 1:158, Börje Henning Raksta 1:117, Lasse Jansson Wall Raksta 1:153, Ulf Frogvall Raksta 1:141	2009.05.04	Erinran
2. Christer Willborg Raksta 1:155	2009.05.05	Erinran
3. Lars-Yngve Jarnbrink	2009.05.06	Erinran
4. Rolf Bakker Raksta 1:154	2009.05.06	Erinran
5. Therese Isaksson Raksta 1:115	2009.05.06	Erinran
6. Tove Östman Raksta 1:	2009.05.08	Erinran

Index

1. Magnus Mossfeldt Raksta 1:142 mfl.....	4
2. Christer Willborg	5
3. Lars-Yngve Jarnbrink	6
4. Rolf Bakker	6
5. Therese Isaksson	8
6. Tove Östman	11

1. Magnus Mossfeldt Raksta 1:142 mfl.

Protestlista mot kommunens ansökan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL avseende byggnad av förskola i Raksta etapp 7.

Kommunen har aviserat att de ämnar bygga en förskola längs Rakstavägen på ängen i detaljplaneområde nr 70. Detta vill vi kraftigt protestera emot. Därför att;

- Avlägsnandet av den enda öppna landskapsmiljön i området medför en stor förändring av det lantliga, idylliska och rogivande intryck man idag får vid passering av ängen. Den är också unik i Raksta, som i övrigt består av skogs- eller bergsmark.
- En hästhage försvinner med dess rikedom på örter, insekter, djur och fåglar.
- Den ökande trafiken i området
- Den biologiska mångfalden påverkas negativt eftersom den enda öppna delen i närområdet försvinner och med den även de fågelarter som i nuläget är beroende av betad ängsmark. Idag finns kolonier av stare i de äldre aspar som finns i ängens närhet. Deras behov av betad äng är livsavgörande för att kunna hitta föda åt sina ungar. Även göktyta, hämpling och steglits kommer att påverkas negativt.
- Det torde finnas mer lämpade platser att bygga på, exempelvis i närheten av busshållplats och parkering
- Det är diskriminerande mot de som inte har bil att förlägga förskola i ett område som inte har närhet till kommunaltrafik

Alternativa förslag

- Lägg förskolan i närheten av Amerikaängarna, på Getingvägen, där det redan enligt rykten finns en kommunalt ägd tomt lämpad för bygge av förskola. Avstånd till buss är bättre och det finns redan en stor lekplats i området.

Lägg förskola nere vid Getingvägen-Brakmarsvägen alternativt Brakmarsvägen-Sländvägen. Om busslinjen förlängs till området nära Tyresö båtklubb. Där skulle också kunna anläggas en infartsparkering för boende i området. Logistiskt så skulle en sådan anläggning vara optimal, busshållplats, förskola infartsparkering på samma plats. Dessutom kan båtägare i de olika båtklubbarna ut till Tyresö båtklubb kunna ta sig kommunalt till båtplatserna. Tillgängligheten till Tyresta nationalpark ökar också.

- Om busslinjen skall förlängas från Tyresö kyrka så frigörs plats där bussen i dagsläget vänder. Där borde det gå att bygga ut den idag redan existerande förskolan.

Vi uppmanar därför kommunen att ompröva sitt förslag och stoppa dessa planer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

När kommunen planerar för nya bostadsområden, vilket detta är (tidigare fritidshusområde), måste kommunen tänka framåt och på de kommunala behov som kan uppstå i framtiden, vilket bla innebär behov av förskola. Lokaliseringen av den planerade förskolan är bra då den lokaliseras utmed en framtida huvudgata, som Rakstavägen kommer att vara i den nya planen. Vägen kommer även förses med en trottoar.

I dagsläget finns ingen busstrafik alls ut till Solberga och Raksta. Med planläggningen av etapp 7 byggs Brakmarsvägen ut för att busstrafik ska kunna trafikera vägen. Närmaste busshållplats för en eventuell förskola i Raksta blir då vid kiosken vid Uddby kvarn. Därifrån kommer det att finnas gångbana längs Rakstavägen fram till förskolan, vilket innebär en promenad på ca 5-10 minuter. En förskola i ett område som detta möjliggör även för närboende att promenera eller cykla till förskolan istället för att behöva ta bil till de förskolor som ligger närmare Tyresö strand.

I Solberga och Raksta finns det få lämpliga platser för en förskola då området är mycket kuperat och ianspråktaget för privata bostäder. Vid de nu planerade parkeringarna och busshållplatserna finns ingen lämplig mark att anlägga en förskola på. Planläggningen av de södra delarna i Raksta ligger längre fram i tiden (etapp 11 och 13) och kommunen måste se till att det finns möjlighet att uppföra en förskola redan då etapperna 7 och 8 genomförs, vilka är de etapper som ligger närmast nu planerad förskola.

Raksta 1:47 som är utpekad för förskola i översiktsplanen ligger mer lokalt inne i Raksta (ingår i etapp 11 som beräknas påbörjas om 2-4 år) men kommer finns kvar som föreslagen förskoletomt.

Bussvändplatsen vid Tyresökyrka kommer även i framtiden att behövas och kommer inte tas bort.

2. Christer Willborg

Synpunkter ang. upphävande av förordnande 113 \$ BL, etapp 7

I enlighet med tidigare framförda åsikter rörande detaljplan för Solberga, etapp 7 så motsätter jag mig ett upphävande av nuvarande \$113 beslut, och förutsätter att kommunen tar hänsyn till de kringboendes uppfattning.

Christers yttrande går att läsa i samrådsredogörelsen för detaljplanen men sammanfattningsvis är han emot att platsen ska användas för förskola och anser att Raksta 1:47 är en lämpligare placering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

För kommunens synpunkter se svaret till yttrande 1.

3. Lars-Yngve Jarnbrink

Vi motsätter oss upphävande av förordnanden enligt 113 § byggnadslagen, etapp 7. Vårt överklagande grundar sig på nedanstående argument.

Vi vill ha kvar tillgången till grönområdena i vårt närområde, Raksta. Det finns en mycket rik biologisk mångfald som hotas vid exploatering av dessa grönområden. Som närliggande strövområden för familjer är dessa områden också viktiga. Den bristande beskrivningen av vilka områden som avses och en miljökonsekvensbeskrivning saknas. Vad som gäller förskoleverksamhet saknas en Miljömässig/Hälsomässig/Trafiksäkerhetsmässig beskrivning. Den beskrivna platsen för en förskola är ur trafiksäkerhet synpunkt är olämplig på grund av att Rakstavägen är en huvudled för hela Raksta området. Att placera en förskola på denna plats medför en ytterligare trafikbelastning och miljöpåverkan eftersom denna trafik inte kommer från Raksta utan från övriga Tyresö. Denna trafik kommer att påverka miljön dubbelt upp eftersom det saknas kollektivtrafik till denna förskola och det krävs att man har tillgång till bil.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Marken som tas i anspråk till en eventuell förskola används idag av betande hästar och inte som strövområde. Platsen ligger mycket nära Tyresta naturreservat och nationalpark där det finns mycket gott om strövområden för de boende i Solberga och Raksta. Kommunen anser inte att planen medför en betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. För kommunens ytterligare synpunkter se svaret till yttrande 1.

4. Rolf Bakker

Härmed motsätter jag mig ett upphävande av nuvarande § 113.

Vidare förutsätter jag att kommunen i sitt vidare arbete i detaljplanen lyssnar på de boendes åsikter, som det ser ut så här långt verkar man inte tittat på allt det som kom fram tidigare i den fördjupade översiktsplanen.

Det står följande att läsa i den fördjupande översiktsplanen

“Den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men har stor tyngd i beslutssammanhang och ger vägledning till kommunens strategiska beslut lång tid framöver.”

1. På sidan 14 i den fördjupade översiktplanen kan man läsa om hur vi bäst värnar områdets karaktär, något jag inte tycker tagits hänsyn till i den nuvarande detaljplanen.

2. På sidan 22 i den fördjupade översiktplanen står det att huvudvägar kompletteras med vägbelysning, nu verkar även lokalvägar få belysning. Varför?

3. På sidan 22 i den fördjupade översiktplanen står det att lokalvägar inte planeras förses med gångbanor, nu verkar i vissa fall så vara planerat Varför?

4. På sidan 24 i den fördjupade översiktplanen står det att vändplats för buss + infartsparkering planeras till området Storängen. I den nuvarande detaljplanen planeras bussvändplats nedanför Uddby bredvid vägen mot Bergholm. Någon infartsparkering planeras inte förutom några plaster vid ev. serviceinrättning vid "Rakstakiosken", men de platserna behövs till kioskens kunder samt till den närliggande badplatsen. Tyresö kommun köpte området Storängen av Stockholms kommun 2009-03-10, vad är egentligen tanken med området? Om infartsparkering saknas i området (Raksta/Bergholm) kommer folk ändå att ta bilen till Tyresö kyrka / Tyresö strand. Skall man åka med buss linje 815C (direkt till Stockholm) måste man nog ta sig till Tyresö kyrka / Tyresö strand ändå. Vid dåligt "kundunderlag" kommer antagligen SL inte att köra bussen ut till Raksta, eller tänker kommun ge bidrag till SL? En ordentlig infartsparkering krävs i området, typ som den vid Tyresö kyrka. Många i Raksta/Bergholm har ganska långt att gå till Brakmarsvägen.

5. På sidan 24 i den fördjupade översiktplanen föreslås förskola i närheten av Storängen, det vore bättre, ur många synvinklar än den nu planerade platsen på "hästängen" längs med Rakstavägen - Rakstas enda "öppna" yta".

Man kan ta bussen till jobbet direkt efter att lämnat barn på förskolan och parkerat på infartsparkeringen. Transporter till/från förskola färdas bara på huvudvägen, Brakmarsvägen. Boende når förskola på väg ut från området (på väg hem in i området) i stället för att skapa ytterligare trafik inne i området med nuvarande förslag

6. Enligt VA lagen måste dagvatten tas om hand. Enligt uppgift kommer dagvatten/regnvatten på t ex Rakstavägen rinna ner i rör under vägen och sedan rakt ut i Albysjön. Ur miljöhänsyn kan den lösningen knappast vara tillåten. Idag rinner vatten ner i diken/jordsediment och åtminstone viss rening sker på "naturens eget sätt".

Vidare så bifogar jag Olle Lindblom's skrivelse/yttrande som ni tidigare erhållit. Olles yttrande stödjer jag till 100 %.

(Olov Lindbloms yttrande går att läsa i samrådsredogörelsen för detaljplanen.)

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen jobbar utifrån principen att så långt som möjligt bevara karaktären i området. Det blir dock förändringar vilket är oundvikligt i en detaljplan som ska medföra större byggrätter för permanent boende samt kommunalt vatten och avlopp. Belysning och trottoarer är frågor som

beslutas i detaljplanen där översiktsplanen bara är riktgivande. Inom etapp 7 kommer lokalgator att förses med belysning vilket även alla tidigare etapper fått. Däremot kommer inte någon lokalgata förses med gångbana.

Det är kommunens intentioner att bussen så småningom ska gå ända ner till Storängarna, men då måste Brakmarsvägen först byggas ut, då SL inte kan köra bussar på befintliga vägar. Den södra delen av Brakmarsvägen ingår i etapp 11. I nuläget arbetar kommunen med planen för etapp 7 och måste då förlägga en tillfällig bussvändplats söder om Uddby för att busstrafiken ska kunna börja gå så fort som möjligt.

Dagvattnet kommer inte att släppas ut direkt i Albysjön utan kommer även fortsättningsvis att filtreras i omgivande mark innan det når Albysjön.

Se även kommunens svar till yttrande 1 ovan.

5. Therese Isaksson

Vi motsätter oss upphävande av förordnande 113 § Byggnadslagen för Rakstaområdet, Tyresö. Vårt överklagande grundar sig på nedanstående argument.

Vi vill ha kvar tillgången till grönområdena i vårt närområde Raksta. Det finns en mycket rik biologisk mångfald som hotas vid exploatering av dessa grönområden. Som näralligande strövområden för familjer är dessa områden också mycket viktiga.

Betr. Synpunkter ang. upphävande av förordnande 113 § BL, etapp 7 (utsänt till fastighetsägare i Raksta den 2009-04-04)

Ang tilltänkt uppförande av byggnad för tex en förskoleverksamhet på leråker vid Rakstaringen/Rakstavägen motsätter vi oss detta med hänvisning till nedanstående redogörelse.

Förslaget att placera förskola på leråkern vid Rakstavägen/Rakstaringen anser vi inte vara lämpligt av följande skäl:

- Ekonomiska
- Tillgänglighetsmässiga
- Trafiksäkerhetsmässiga
- Miljömässiga/hälsomässiga

Tillsammans med en expertgrupp har vi diskuterat kostnader för en förläggning på ovan nämnda plats och kommit fram till en uppskattad merkostnad av ca 5 Milj SEK jämfört med annan placering.

En mer detaljerad beskrivning av de fyra ovan nämnda skälen följer nedan.

Rakstaringen är enkelriktad och för dåligt utförd med stora håligheter, som redan nu kräver upprepade årliga reparationer. Den tål ej större trafikbelastning på grund av detta. Om förskola skulle förläggas på det tilltänkta området, måste hela Rakstaringen göras om. Försörjningstrafik (matlevernaser osv), hämtning och lämning av barn mm blir ett problem, då det ej finns utrymme att stanna bilar och parkera dem. Det ligger precis i en kurva och på grund av enkelriktning måste all trafik gå runt hela ringen. För att minska trafikstörningarna måste vägen dubbelriktas samt asfalteras. Kostnaden för denna vägutbyggnad kan uppskattas till ca 1,3 Milj SEK

En högspänningskabel är förlagd i marken längs hela den för förskoleverksamhet tilltänkta platsen. Denna högspänningskabel försörjer hela området med elström. Det är EJ möjligt att uppföra byggnader på denna, utan den måste flyttas. Det saknas dock alternativ placeringsmöjlighet för denna kabel inom rimligt avstånd. Kostnad för flyttning av kabel (om plats hade funnits att tillgå för förläggning) kan uppskattas till ca 0,4 Milj SEK.

Dessutom måste avvattningsproblemet lösas, då en befintlig bäck löper tvärs igenom hela det planerade området för förskoleverksamhet. Denna bäck får under inga omständigheter dämmas upp, eftersom den avbördar ett stort område upp mot Ullbergsvägen. Eftersom denna bäck ej kan lämnas i sitt nuvarande skick vid anläggande av förskoleverksamhet, erfordras att en dagvattenledning med kapacitet för ett maxflöde av ca 500 lit/s med spontning och betongövertäckning utföres. En markundersökning måste härvid utföras. Priset för en sådan konstruktion kan uppskattas till ca 0,9 Milj SEK.

Området som nu avses bli bebyggt har ej tidigare använts till byggnationer pga att det är sankt (vattensjukt) och består till största delen av lermark. Marken består av tuvor och är mycket ojämn med stora gropar och branta slänter ner mot den tidigare nämnda bäcken. En planering samt markberedning erfordras, dvs borttagande av ca 40-50cm humuslager, inläggande av geotextil, påfyllnad med lecakulor och matjord samt anläggande av gräsmatta erfordras. Kostnaden för detta markberedningsarbete kan uppskattas till ca 2,1 Milj SEK.

För att undvika sättningar samt att glidplan bildas i den sluttande terrängen ned mot Albysjön erfordras omfattande grundläggning i form av pålning för den byggnad som planeras bli uppförd. Utfyllnad endast med stenkross är EJ ett möjligt utförandealternativ, se bif ”Bebyggelseplanering med hänsyn till den geologiska jämvikten”, av Hagkonsult samt ”Förklarande skiss över den hydrauliska förbindelsen i marken”. Erfarenheter från tex daghemsbyggnad på Lidingö visar att hela fastigheten kan sjunka och bli tvungen att utrymmas. Vidare kan skador på närliggande fastigheter uppstå pga sättningar mot dagvattenledning. Som exempel på skadeståndsanspråk kan nämnas tex Stockholm vatten som byggde dagvattentunnel längs Kräpplavägen i Stuvsta. Likartade markförhållanden som den för exploatering aktuella leråkern vid Albysjön förelåg i detta fall. Kostnad för grundläggning med erforderlig pålning samt skadeståndskrav kan uppgå till ca 1,2 Milj SEK

Tillgänglighetsmässiga skäl

Kollektivtrafik till den tilltänkta förskolans placering saknas, vilket gör att förskolan blir otillgänglig för den som saknar eget transportmedel.

Inom närområdet i Raksta är underlaget av barn i förskoleålder för litet för att verksamheten skall vara lönsam.

Trafiksäkerhetsmässiga skäl

Ur trafiksäkerhetssynpunkt ligger den tilltänkta förskolan alldeles för nära den starkt trafikerade Rakstavägen. Stor risk att lekande barn blir inblandade i trafikolyckor föreligger därför. Ett högt staket erfordras runt hela området. Kostnaden för detta kan uppgå till ca 0,2 Milj SEK.

Millö/hälsomässiga skäl

En miljökonsekvensbeskrivning för områdets nyttjande till ny verksamhet erfordras.

Buller från förskoleverksamhet inverkar negativt på omkringliggande fastigheter. Vidare är placeringen vid denna väg ogynnsam ur hälsosynpunkt på grund av att den leder till ökad trafiktäthet, vilket resulterar i en ökad mängd avgaser. Vid anläggande av byggnad på denna typ av mark kan mögelskador uppkomma, vilket är hälsofarligt för både personal och barn.

Förslag till alternativ placering av förskoleverksamhet

Ett ur ekonomiskt, trafiksäkerhetsmässigt och miljömässigt gynnsammare alternativ till placering av förskoleverksamhet i området Raksta är att förlägga verksamheten till tex Getingvägen. Där finns redan lekplatsområde. Eftersom marken vid Getingvägen redan är planerad, uppstår inga extra kostnader för detta. Ej heller erfordras vare sig ett omfattande dagvattensystem, förläggning av högspänningskabel eller omfattande grundläggning med pålar av planerade fastigheter. Det enda som erfordras vid placering av verksamheten till tex Getingvägen är viss vägutbyggnad/förstärkning samt en temporär vatten och avloppslösning, innan den planerade utbyggnaden ändå kommer dit om några år. Kostnader för vägförstärkning samt avloppstank och borrar brunn kan uppgå till ca 0,6 Milj SEK.

Sammanfattning

Vi motsätter oss den föreslagna placeringen av förskoleverksamheten vid Rakstaringen/Rakstavägen.

Anledningen är att det är mycket ogynnsamt ur kommunekonomisk, tillgänglighetsmässig, trafiksäkerhetsmässig samt miljö/hälsosynpunkt att placera förskola på föreslagen mark. Kostnaden för Tyresö kommun blir mycket högre vid förläggning av förskoleverksamhet vid Rakstaringen/Rakstavägen jämfört med alternativ placering exempelvis vid Getingvägen, uppskattningsvis ca 5 Mill SEK.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

För kommentar om strövområden se yttrande nr 3.

Oberoende av om förskolan byggs eller inte så kommer Rakstaringen att byggas om i samband med utbyggnaden av gatorna inom etapp 8.

Samtliga ledningsdragande företag är samrådspart under hela detaljplaneprocessen för etapp 7, Solberga och del av Raksta. Ingen av dessa har haft någon invändning till den planerade förskolan.

Kommunen är medveten om den funktion detta dike har och planerar att ta hand om dagvattnet i en kulvert.

Innan bygget kommer igång kommer en omfattande geoteknisk undersökning att genomföras för att se vilka åtgärder som behöver vidtagas. Att någon form av grundförstärkning kommer att vara nödvändig är kommunen väl medvetna om. Tidigare har kommunen byggt exempelvis Breviksskola på liknande mark.

Rakstavägen är en planerad huvudgata med en gångbana. Säkerheten kommer att prioriteras vid utformningen och anläggande av förskolan och dess närmiljö. På andra platser finns förskolor intill vägar som är betydligt mer trafikerade än vad Rakstavägen är, t ex Tyresövägen.

För kommentar om miljökonsekvensbeskrivning se yttrande nr 3.

För kommentar om placering av förskola vid Getingvägen se yttrande nr 1.

6. Tove Östman

I enlighet med tidigare framförda åsikter rörande detaljplan för Solberga, etapp 7 så motsätter jag mig ett upphävande av nuvarande § 113 beslut, och förutsätter att kommunen tar hänsyn till de kringboendes uppfattning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Synpunkten noteras