

SAMMANSTÄLLNING AV GRANSKNINGSYTTRAN DEN FÖR DETALJPLAN FÖR

Wättingebacken etapp 2

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage och gårdar samt en förskola. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra planprogrammets vision om att stärka kopplingarna mellan de olika stadsdelarna, Granängsringen i väster, Granbacken och Centrum i norr, Wättingestråket och Fårdala i öster samt Tyresö gymnasium i söder. Därför omfattar planen också två öst-västliga allmänna gång- och cykelstråk samt en sträcka av nord-sydliggående gatumark. För att bevara del av Wättingebackens natur föreslås en del av yta som idag är planlagd som kvartersmark för skoländamål (A) planläggas som natur.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 71	2021-09-13	Synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 62	2021-07-26	Synpunkt
3. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 60	2021-07-15	Ingen synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 68	2021-09-07	Synpunkter
5. Trafikförvaltningen; SLL, yttrande 55	2021-07-08	Ingen synpunkt
6. Trafikverket, yttrande 63	2021-08-11	Ingen synpunkt
Kommunala nämnder och förvaltningar		
Företag och intresseorganisationer		
Enskilda ledningshavare		
7. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 54	2021-07-08	Ingen synpunkt
Privatpersoner		
8. Yttrande 56	2021-06-08	Synpunkter
9. Yttrande 64	2021-08-15	Synpunkter
10. Yttrande 65	2021-08-25	Synpunkter
11. Yttrande 66	2021-08-25	Synpunkter
12. Yttrande 67	2021-08-25	Synpunkter

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten, översvämningsrisk och erosion.

Kommunen behöver visa att dagvattenåtgärderna utanför planområdet är säkerställda. Kommunen behöver även visa att den föreslagna markanvändningen är lämplig med hänsyn till översvämningsrisk samt att omkringliggande områden inte påverkas negativt av planens genomförande. Även markens lämplighet med hänsyn till risken för erosion behöver säkerställas.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen planerar att vidta dagvattenåtgärder utanför planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att dessa åtgärder har en tillräcklig kapacitet. Kommunen behöver dock beskriva hur åtgärderna utanför planområdet kommer att säkerställas.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Kommunen har tagit ett helhetsgrepp för skyfallsfrågan för hela området Wättingebacken, där aktuellt planområde ingår. Länsstyrelsen ser positivt på detta men det är fortfarande inte tydligt hur stora vattenmängder kommer att hanteras.

Kommunen föreslår att ett dike ska anläggas inom planområdet. Vattnet ska via diket ledas till en torrdamm utanför planområdet vid ett skyfall. Det framgår dock i dagvattenutredningen (Cowi 2021-06-02) att torrdammen inte har tillräcklig kapacitet för att hantera den vattenvolym som beräknas uppstå vid ett 100-årsregn. Kommunen anger i planbeskrivningen att ytorna som ska ta hand om vatten behöver bearbetas för att undvika att vattnet når bostäderna öster om planområdet. Kommunen behöver tydligt redovisa vilka åtgärder som krävs för att skyfallshanteringen ska bli tillräcklig och hur dessa åtgärder kan säkerställas, både inom och utanför planområdet. Kommunen behöver även visa att planens genomförande inte innebär någon försämring för omkringliggande områden.

Kommunen anger att en lågpunkt inom den planerade förskolegårdens norra hörn ska användas som översvämningsyta. Förskolegården behöver vara en säker plats för barn och kommunen behöver därför visa att översvämningsytan inte medför någon risk för eleverna på skolan.

En dagvattenutredning har utförts för kvartersmarken inom planområdet (WRS, 2021-04-09). Enligt utredningen behöver höjdsättning av bostadsgårdarna genomföras så att vatten kan ledas bort från fasaderna. Kommunen har dock inte reglerat någon höjdsättning i kartan vilket kommunen behöver genomföra.

Slutligen behöver kommunen redovisa att framkomligheten för räddningstjänst vid skyfall och översvämningar är säkerställd till och inom planområdet.

Risk för skred

Av planbeskrivningen framgår att förstärkningsåtgärder rekommenderas i den södra delen av planområdet för att motverka risk för tippning/glidning. Kommunen behöver visa att marken är lämplig för det planerade ändamålet inom riskområdet samt reglera eventuellt nödvändiga åtgärder i plankartan.

Kommunen behöver även utreda de geotekniska riskerna utifrån ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd. Utredningarna behöver ta hänsyn till eventuell påverkan från diken och dagvattendammar som anläggs inom och i närheten av planområdet.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade juni 2021) har noterats:

Delar av planen som bör förbättras: Planområdesgräns saknas i plankartan.

Bland planbestämmelserna finns gränsbeteckningen Planområdesgräns men Lantmäteriet har inte kunnat hitta någon sådan avgränsning i plankartan.

3. Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund

SBFF har inget ytterligare att erinra. Sbff har yttrat sig tidigare i processen.

4. Synpunkt från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Gällande undersökning av markföroreningar noterar Förbundet att en slutsats/rekommendation i den miljötekniska undersökningen (Golder 2019) är att generell bedöms fyllnadsjord kunna återanvändas inom området, men att kompletterande provtagning kan övervägas p.g.a. stora avstånd mellan provpunkterna vid planerat dagvattenmagasin och fördröjningsmagasin. Förbundet anser det lämpligt att en masshanteringsplan upprättas inför planens genomförandeskede. Masshanteringsplanen bör omfatta kontroll genom kompletterande provtagning och klassning av föroreningshalter i de massor som avses behöva hanteras i samband med planens genomförande.

Gällande markföroreningar vill Förbundet även påpeka att utöver den halt kadmium som överstiger riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i en provpunkt (19GA002.5) så överskrider även Arsenik riktvärdet för KM i samma provpunkt. Överskridandet av arsenik är dock marginellt.

3. I bullerutredningen rekommenderas att ett tätt räcke anläggs längsmed förskolegården åt det håll som vetter mot Farmarstigen, för att säkerställa att bullernivån på förskolegården inte ska överskrida gällande bullerriktvärden. Det framgår inte av planbeskrivningen om kommunen avser anlägga detta räcke eller istället avser säkerställa på annat sätt att bullernivån på förskolegården

inte blir för hög. Förbundet anser att om det täta räcknet längsmed förskolegården avses anläggas i enlighet med bullerutredningen så bör detta framgå av planbeskrivningen. Dessutom bör kommunen säkerställa att det täta räcknet verkligen genomförs i praktiken genom lämplig planbestämmelse eller annan lämplig styrmetod. Om kommunen inte avser anlägga det täta räcknet utan på annat sätt avser säkerställa att bullernivån på förskolegården inte blir för hög (t.ex. genom specifik höjdsättning av förskolegårdens marknivå), så bör detta framgå av planbeskrivningen samt genomförandet av åtgärden säkerställas genom lämplig planbestämmelse eller annan lämplig styrmetod.

4. Förbundet konstaterar att kommunen fortfarande inte tydligt angett förskolegårdens friyta per barn, vilket krävs för att kunna göra en slutlig bedömning. Förbundet anser att för att yta utanför förskolegården ska kunna tillgodoräknas som friyta för förskolebarnen så bör kommunen säkerställa att den externa friytan ska finnas tillgängligt i ett långtidsperspektiv (genom exempelvis att marken är planlagd för park/natur) och att den externa ytan är lättillgänglig i direkt eller nära anslutning till förskolegården.

5. Det säkerhetsavstånd som anges i planbeskrivningen gällande avstånd mellan gasbehållare som förvaras i gymnasiet och planerad förskolegård bygger på att förvarad mängd gas inte överstiger 1000 liter. Förbundet noterar att skyddsavståndet på 25 meter som kommunen avser tillämpa i planförslaget är avhängigt av att det inte förvaras mer än 1000 liter gas inom gymnasiet. I planbeskrivningen anges att beräknat säkerhetsavstånd framräknats i en riskutredning som tidigare gjorts av FSD (2018-10-12) i vilken hantering av brandfarliga gaser i anslutning till skolans svetsutbildning förutsatts understiga 1000 l. Denna riskutredning finns inte i planhandlingarna och det framgår inte i planbeskrivningen om det kontrollerats att den förutsatta volymen förvarad gas om 1000 l verkligen stämmer med verkligheten. Förbundet har svårt att tolka beskrivningen av motiveringen till skyddsavståndet mellan gymnasiet gasbehållare och planerad förskolegård. Det är otydligt om gymnasiet i dagsläget innehar tillstånd för brandfarlig vara för förvaring av maximalt 1000 liter gas eller om volymen förvarad gas endast är ett antagande. Förbundet anser det viktigt att kommunen säkerställer innan planen antas att gymnasiets tillstånd för brandfarlig vara är begränsat till maximalt 1000 liter gas. Detta eftersom begränsningen om 1000 liter gas är det som avgör om skyddsavståndet till förskolegården är tillräckligt.

6. Förbundet konstaterar att det är viktigt att kommunen säkerställer att översvämningsrisk vid skyfall hanteras genom att höjdsättningen inom planområdet utformas så att vattnet kan avrinna och inte ansamlas på ytor där det riskerar att medföra skada.

7. Förbundet noterar att planförslaget, främst placeringen av det norra bostadshuset, kommer innebära påverkan på område med naturvärden. Vidare att kommunen bedömt att liknande naturtyper förekommer i närområdet och ett bevarande av naturtypen kan säkerställas i närområdet. Förbundet understryker vikten av att bevarandet av dessa naturvärden i närområdet verkligen säkerställs i kommunens berörda planer och dokument.

5. Synpunkt från Trafikförvaltningen; SLL

Granskningsyttrande över detaljplan för Wättingebacken, etapp 2. Del av fastigheterna Bollmora 2:1 m fl inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun har översänt rubricerad detaljplan till Region Stockholms trafikförvaltning för yttrande.

Om planen

Planförslaget innebär att cirka 70 nya bostäder och en förskola möjliggörs inom Wättingeområdet. Planområdet ligger i Bollmora, cirka 300 meter från närmaste livsmedelsaffär, restaurang samt busshållplatser, och cirka 800 meter från Tyresö Centrum

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken. Nya gång- och cykelvägar ökar däremot tillgängligheten till befintligt busstrafikutbud.

Trafikförvaltningens synpunkter

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

6. Synpunkt från Trafikverket

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2021/84914, motpartens ärendenummer KSM-2018-791, Granskning gällande detaljplan för Wättingebacken etapp 2, Tyresö kommun.

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

Enskilda ledningshavare

7. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att våra synpunkter har tagits i beaktning i framtagna samrådsredogörelse samt i uppdaterade planhandlingar.

Vi ser fram emot fortsatt dialog med kommunen i planeringen om placering av nya nätstationer.

Vi har inget mer att tillägga i detta ärendet.

Privatpersoner

8. Yttrande 56

För att få en blandning av bostadsformer i området kring Granängsringen och Granbacken, där det finns ett stort antal hyreslägenheter vore det lämpligt att man upplåter lägenheterna som bostadsrätter istället för hyresrätter.

Tyresö bör genom sin bostadspolitik verka för att inte bostadssegregationen ökas i kommunen.

9. Yttrande 64

Det natur- och skogsområde i naturvärdesinventeringen, som utfärdades av Ekologigruppen, visar att stora delar med högt naturvärde, t ex hällmarktallskog, kommer att försvinna i och med byggandet på Wättingebacken. I etapp 2 omfattas detta av område 5 och 6 i rapporten, se figur 3 i rapporten. I område 6 finns även mycket gammal tall och flera arter av rödlistad svamp samt

reliktbock, även den rödlistad. Samtliga har högt indikatorvärde. Höga naturvärden går inte att ersätta och inte heller kan några gröna stråk räcka utan skadan blir irreversibel.

Under rubrikerna Avgränsningar och Osäkerhet i bedömning framkommer även att uppdraget inte har omfattat det största hotet för biologisk mångfald såsom fragmentering och påverkan på spridningsamband. Inte heller har uppdraget omfattat att utreda konsekvenser av exploatering eller att ge förslag till kompensationsåtgärder. Man har även i och med att inventeringen gjordes i slutet på juni inte kunnat eftersöka vissa skogslevande naturvårdsarter.

Enl den fågelinventering som gjordes av Ekologigruppen lyftes tofsmes fram som en viktig indikator och mest sårbar:

"Barrskogarterna är främst knutna till äldre, tillräckligt stora sammanhängande barrskogsmiljöer och är känsliga för fragmentering eller avverkning av

dessa. Av de påträffade naturvårdsarterna bör framförallt tofsmesen framhållas. Detta är enligt Ekologigruppen den mest skyddsvärda och känsliga av de arter som påträffats vid

inventeringen, även om man inkluderar de rödlistade arterna. Tofsmesen är en god indikator för värdefull tallskog och brukar ofta användas som modellart för att illustrera svår- spridda barrskogarter som kräver god ekologiska spridningssamband. ...

Den art som bedöms ha störst risk att påverkas med avseende på påverkan på lokal population är tofsmesen. Denna art är dock inte prioriterad inom Artskyddsförordningen men den en relativt liten lokal population vars bevarandestatus riskerar att påverkas".

Rapporten saknar utredning av bevarandestatus för lokala populationer av de påträffade arterna och enl Ekologigruppen har detta inte ingått i uppdraget utan bör göras i senare skede i planarbetet.

I område 5 och 6 som omfattar etapp 2 är det rödlistade arter som björktrast och gråkråka som drabbas men även en starkt hotad art, grönfink, som samtliga häckar och har revir där.

Man föreslår dessa åtgärder som jag inte kan se ha gjorts eller ingår i planeringen: "Även om den preliminära bedömningen är att förekommande prioriterade arter inte riske-

rar utlösa förbud, så bör det utredas hur deras livsmiljö och deras lokala populationer på- verkas. Dessutom bör påverkan på naturvårdsarten tofsmes utredas med syftet att kunna ge riktlinjer för åtgärder för hur arten om möjligt ska kunna behållas även efter exploatering. Artanpassade förslag till åtgärder

För var och en av arterna som riskerar påverkas av planförslaget bör detaljerad utredning av åtgärder genomföras för att undvika förbud från Artskyddsförordningen. I detta arbete bör ingå utredning av kompensationsområden, kumulativa effekter med mera".

En stor del av Ekologigruppens utredning omfattar insamlingen av data från Artportalen. Detta kan inte anses vara ett godkänt underlag för beslut då Artportalen endast har data från de rapportörer som frivilligt rapporterar in arter. Det är inget krav på att vara t ex ornitolog för att rapportera in utan man kan som glad amatör rapportera på Artportalen om man ens väljer att rapportera in över huvud taget. Undertecknad och make är t ex bägge trogna regelbundna fågelskådare och har mycket sällan rapporterat in något till Artportalen. Dock har vi genom åren

noterat flera häckningar av de arter som man i rapporten endast tror är "gäster" där. Vi har bott här snart i 40 år och kan nog kvalificera både som iakttagare och rätt hyfsade fågelskådare när det gäller arter och häckning. I rapporten under rubriken Osäkerhet i bedömningen framkommer: "

En förenklad revirkartering kan enligt metodbeskrivningen uppgå till minst fyra, upp till ca tio besök fördelat på olika tidpunkter under fåglars häckningstid och under samma år (Naturvårdsverket 2003).

Revirkarteringen har viss grad av osäkerhet, särskilt vad gäller geografisk avgränsning av reviren. Avgränsning av revir för flera av arterna bygger på endast två observationer. Ju färre observationer som revirkarteringen bygger på desto större osäkerhet finns vad gäller den geografiska avgränsningen av reviret.

Som nämnts ovan har endast ett besök genomförts under perioden 7/5 – 5/6. Detta innebär att arter som anländer sent till häckområdet bara fångas in med en observation. Det finns här både risk att man av slumpen missar ett revir på grund av att fågeln inte sjunger vid besökstillfället".

Sammanfattning: Man kan med den information som finns i rapporten inte anse att utredningen omfattar en tillräcklig grad av djupare analys, riskbedömning eller planerade åtgärder för Wättingebacken gällande de naturvärden som finns där. Mer fördjupad analys krävs. Riskerna överträffar nyttan klart och tydligt.

Detta område är dessutom en del av ett viktigt kreatjonsområde för hyresgästerna i Granängsringen där även rastning med hundar sker. I dagsläget inser alltför många forskare inom bygg/stadsplanering att de grönområden som finns i och invid bostäder bör behållas för människans hälsa både fysiskt och psykiskt. Låt inte Tyresö bli en kommun som hamnar på efterkälken i denna visshet och forskning utan som istället ligger i framkant och är en kommun där invånarna inte behöver åka buss/bil eller gå längre sträckor (särskilt med tanke på de äldre, handikappade m fl) för att ta sig till naturen och dess läkande egenskaper. Grönområden med skog bör finnas nära tillhands. Vikten av nära natur för återhämtning har vi alla blivit dyrt medvetna om nu när coronapandemin varit vår följslagare en tid. Låt oss lära oss av denna erfarenhet!

10. Yttrande 65

Betr. skyfallsutredningen Fig 8 kap 5.2 sid 13:

Utredningen i sin helhet var väldigt intressant.

Dock känns facit inte bra för oss som bor på Skördevägen om byggplanerna genomförs. Vi kan inte blunda för klimatförändringarna. Dyrt om man gör fel.

11. Yttrande 66

Hej!

Jag oroar mig över två saker med detaljplanen. Det första är dagiset. Planen visar en stor utelekplats ner mot Wättinge gårdsväg. Det är redan nu väldigt lyhört mot de som bor på Skördevägen. Om vi har öppet hör vi varje gång någon går förbi ute på Gårdsvägen och hör hela deras samtal. Om stora mängder barn kommer att leka där hela dagarna, kommer ljudnivån bli

väldigt hög och konstant hela dagarna. Lekplatsen kommer säkert att användas på helgerna också. Vad görs för att skydda de boende på Skördevägen mot det?

Det andra jag oroar mig för är dammen som också den ligger väldigt nära de boende på Skördevägen. Med mer bebyggelse är det väl rimligt att anta att regnvatten inte sjunker undan i samma grad. Man kan anta att vatten som förr har fallit över skogsbiten nu kommer att rinna ner i större grad till området där dammen ligger i och med bebyggelsen. Det är väl heller ingen hemlighet att vädret förändras i samband med den globala uppvärmningen. Prognosen ligger på mer extremväder med skyfall och översvämningar som följd. Har det tagits i beaktande när dammen planerades? Skördevägen ligger väldigt lågt och bara en mindre översvämning skulle ställa till problem för de boende och även framkomligheten på Wättinge gårdsväg. Är det så klokt att ha en damm så nära ett dagis dessutom. Att barn lyckas ta sig ut från ett dagis är väl inte helt ovanligt. Även en liten damm kan vara farlig för små barn.

12. Yttrande 67

Etapp-2, för vilken synpunkter nu efterfrågas, är förstås en integrerad del av planprogrammet för Wättingebacken som helhet. Följande kommentarer gäller hela planprogrammet, med tydlig bäring även/redan på etapp-2.

- Lösningar för dagvattenhanteringen måste vara utarbetade innan planen/planerna vinner laga kraft.
- Skogsområden med konstaterat höga naturvärden, inklusive hotade och sårbara djurarter, måste i största möjliga utsträckning bevaras. Omfattningen av den planerade avverkningen är inte acceptabel och ger intrycket av att den unika och naturliga "gröna korridoren" Wättingestråket till stor del kommer att bestå av "kulisser" (t.ex. endast 20 m buffertzons/brynzon i skogsområde 1) och parkområden. Efter tidigare utfästelser om motsatsen är detta förtroendeskadande.