

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

Bäverbäcken

Fastigheterna Bävern 3, 4 och 5 samt del av fastigheten Bävern 2 och Gimmersta 1:1. Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM SAMRÅDET	3
Så här har samrådet gått till	3
Synpunkter	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden.....	4
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Hälsa och säkerhet.....	5
Gator och trafik.....	6
Arkitektur och gestaltning	6
Parker och grönområden	6
Miljö- och klimataspekter.....	7
Teknisk försörjning	7
Genomförande	7
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	8
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	8
Kommunala förvaltningar	17
Företag och intresseorganisationer.....	18
Enskilda ledningshavare	24
Enskilda närboende	27
Övriga enskilda.....	29

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 500 lägenheter i flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt vid behov en ny förskola. Samtidigt planläggs Bäverbäcksvägen som kommunal gata med anslutningar till Tyresövägen i väst och öst. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet. Genom ett kvalitetsprogram som knyts till planen ska hög arkitektonisk kvalitet säkerställas.

OM SAMRÅDET

Så här har samrådet gått till

Samråd om planförslaget hölls mellan den 19 september och 10 oktober 2017. Planförslaget fanns då tillgängligt på kommunens bibliotek, i kommunens servicecenter samt på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter.

Under samrådet hölls även ett samrådsmöte under kvällstid 4 oktober där projektdeltagarna informerade om mötet och där det fanns möjlighet för intresserade att ställa frågor om förslaget. Åtta intresserade besökare deltog på samrådsmötet. Besökarna var främst oroliga för en försämrad trafiksituation på Tyresövägen.

Synpunkter

Sammanlagt inkom 26 yttranden, varav 13 från myndigheter och remissinstanser och 13 från närboende och andra engagerade Tyresöbor. Remissinstansernas yttranden gällde främst önskemål om kompletterade utredningar och de boende hade främst synpunkter på trafiksituationen.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Efter samråd har byggaktörerna låtit ta fram vidare utredningar gällande bl.a. dagvatten, markföroreningar och geoteknik. De har även tagit fram kvalitetsprogram för bebyggelsen inom sina respektive kvarter som redovisar tänkt gestaltning avseende arkitektonisk kvalitet, grön design och lösningar för dagvattenhanteringen. Resultatet av detta samt inkomna synpunkter under samrådet utgör underlag för ett vidareutvecklat planförslag. Förvaltningens ställningstagande är att planförslaget ska utvecklas med bakgrund av detta och att det inte finns något hinder för att gå vidare i planprocessen.

Ändringar i planen efter samrådet

Det har kommit synpunkter på planen som lett till ändringar i planhandlingarna. Dessa är:

- Markanvändningen och dess gränser har justerats i ett par lägen.
- Husens placering har justerats något, särskilt i det östra området.
- Husens höjd har justerats något, totalt tillåts en extra våning på två bostadshus samt den möjliga förskolan.
- Utredningar för geoteknik, markmiljö, dagvatten, buller och risk har tagits fram alternativt kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. Planhandlingarna har även justerats i enlighet med dessa.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte går till mötes. Dessa är:

- Exploateringen har inte minskats i enlighet med inkomna yttranden från allmänheten och naturskyddsföreningen.
- Ytterligare åtgärder för skydd mot risker med farligtgodstransporter har inte reglerats i planhandlingarna.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2017-10-10	Synpunkt
2. Statens Geotekniska Institut, SGI	2017-10-02	Synpunkt
3. Luftfartsverket, LFV	2017-09-18	Ingen erinran
4. Försvarsmakten	2017-10-02	Ingen erinran
5. Trafikverket	2017-10-02	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen, SL	2017-10-08	Synpunkt
7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2017-10-10	Synpunkt
8. Södertörns brandförsvärsförbund	2017-10-10	Synpunkt
9. Lantmäteriet	2017-10-11	Synpunkt
Kommunala förvaltningar		
10. Barn- och utbildningsförvaltningen	2017-10-09	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
11. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2017-10-10	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
12. Skanova	2017-10-11	Synpunkt

13. Vattenfall	2017-10-11	Synpunkt
Enskilda närboende		
14. yttrande 79, Brf Siklöjan	2017-10-09	Synpunkt
15. yttrande 70	2017-09-26	Synpunkt
16. yttrande 88	2017-10-10	Synpunkt
Övriga enskilda		
17. yttrande 68	2017-09-20	Synpunkt
18. yttrande 69	2017-09-21	Synpunkt
19. yttrande 73	2017-10-03	Synpunkt
20. yttrande 74	2017-10-05	Synpunkt
21. yttrande 76	2017-10-08	Synpunkt
22. yttrande 77	2017-10-09	Synpunkt
23. yttrande 80	2017-10-09	Synpunkt
24. yttrande 81	2017-10-10	Synpunkt
25. yttrande 82	2017-10-10	Synpunkt
26. yttrande 92	2017-10-09	Synpunkt
Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Eftersom även tidigare handlingar registrerats i ärendet så finns inte alla nummer med i detta utlåtande.		

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen och SMOHF vill att markens lämplighet sett till eventuella markföroreningar klarläggs. Länsstyrelsen och SGI önskar även att de geotekniska förhållandena utreds närmare under planskedet.

SMOHF önskar att bullerutredningen kompletteras med beräkningar för ett 3:e körfält och länsstyrelsen önskar att planhandlingarna förtydligas gällande buller.

Länsstyrelsen önskar att skyddsåtgärder för transporter med farligt gods regleras i planhandlingarna och Brandskyddsförbundet önskar att riskutredningen kompletteras med samhällsrisk.

***Svar:** Till granskningsskedet har kompletterade utredningar tagits fram för både markmiljö och geoteknik. Den geotekniska utredningen visar att stabilitetsbrister förekommer och anger erforderliga grundläggnings- och stabilitetsbärande åtgärder för de olika delområdena. Pontagningarna av markmiljön visar på att föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärden uppnåddes i fyra punkter*

varav två kräver åtgärder. Vidare utredningar ska visa hur omfattande. Upplysning om detta har lagts till på plankartan.

Gällande bullret har bullerutredningarna uppdaterats och planhandlingarna förtydligats.

Gällande skydd mot transporter för farligt gods har frågan beskrivits utförligare i uppdaterad riskutredning samt planbeskrivningen. På grund av den låga risk aktuellt läge är föremål för bedöms inga skyddsåtgärder vara nödvändiga utöver de bestämmelser som lagts in i planhandlingarna.

Gator och trafik

Närboende är oroliga för den ökade trafik på Tyresövägen som fler boende intill denna kan antas generera. Även Naturskyddsföreningen pekar på denna risk.

Svar: För att minimera den ökade trafik som nya invånare kan tänkas generera koncentrerar kommunen sina nya bostadsetableringar till lägen med så god försörjning av kollektivtrafik och service som möjligt, samt kräver olika så kallade mobility management-åtgärder av byggherrarna, såsom erbjudande av bilpool, lådcyklar, cykelmekerum och dylikt. Kommunen genomför även i skrivande stund förbättringar av Tyresövägen för att öka framkomligheten och minska köproblematiken, samt förhandlar med SL för en utbyggd kollektivtrafik. Ett ökat kundunderlag förväntas även leda till en ökad framtida turtäthet för kollektivtrafiken.

Arkitektur och gestaltning

Närboende förespråkar en lägre skala på de tillkommande bostadshusen, som man menar är har en högre skala än den närmast liggande bebyggelsen. Invändningar har även inkommit mot arkitekturens gestaltningsmässiga kvaliteter i vissa delar. Naturskyddsföreningen önskar även mer hållbarhetsaspekter i arkitekturen.

Svar: Kommunen har bedömt att aktuellt område tillåter en lite högre skala, pga det fria läget vid golfbanan och då ingen existerande bebyggelse riskerar att skuggas. Höjderna har dock varierats för att lätta upp intrycket och skapa goda ljusförhållanden samt utblickar mot golfen och Erstavik. Gällande den gestaltningsmässiga kvalitén är det en smaksak och det skulle vara svårt att hitta ett uttryck som tilltalade alla som ska se bebyggelsen. Ambitionen har varit att hitta ett varierat men sammanhållet uttryck, med kvalitativa och naturliga material i fasaderna. Förvaltningens bedömning är att planerat område lever väl upp till den ambitionen.

Parker och grönområden

Naturskyddsföreningen motsätter sig ny bebyggelse intill golfbanan och naturområdet Erstavik, som man menar kan minska tillgängligheten till dessa och motverkar det redan svaga gröna regionala sambandet i Tyrestakilen.

SMOHF önskar en större förskolegård samt lyfter fram vikten av att gården håller hög kvalitet och god tillgänglighet bl.a.

Svar: Kommunen har bedömt att riktlinjerna gällande förskolegårdars storlek kan frångås i aktuellt läge med anledning av den intilliggande lekplatsen bland annat.

Gällande tillgängligheten till golfen så genomförs delar av planen på initiativ av golfbaneägaren, varför det är extra viktigt för projektet att varken genomförande eller resultat påverkar golfens verksamhet eller tillgänglighet. Tillgängligheten genom området till Erstaviks naturområde samt villaområdet i nordost säkerställs även med att en gångväg sparas genom området vars tillgänglighet säkerställs i planen.

Miljö- och klimataspekter

SMOHF önskar en dagvattenutredning som bla. innehåller beräkningar av föroreningshalter före och efter nybyggnation samt lösningar för dagvattnets omhändertagande. Länsstyrelsen önskar även förtydligande av hur miljö kvalitetsnormerna för vatten följs.

Naturskyddsföreningen anser att förtätningen av Tyresö går i en ohållbart snabb takt. Utbyggnaden av kollektivtrafiken bör gå före, för att inte belasta bilvägarna ännu mer.

Svar: *Dagvattenutredningar som redogör för planens effekter och vattnets omhändertagande har tagits fram till planens granskningskede. Tillsammans med den markmiljöundersökning som också tagits fram ska en heltäckande bild av föroreningsituationen vara tecknad. I granskningshandlingarna har även planens påverkan på dagvattnet och förutsättningarna för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten beskrivits utförligare.*

Gällande utbyggnadstakten så har kommunen en lagstadgad skyldighet att ta sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar. Den skyldigheten gäller inte bara för nuvarande invånare utan även prognostiserad befolkningsökning. Befolkningsökningen går snabbt i hela länet och därför måste även utbyggnadstakten med nya bostäder vara hög. För att detta ska få så lite påverkan på klimatet som möjligt satsar kommunen på att fokusera den nya bebyggelsen till service- och kollektivtrafiknära lägen. Aktuellt läge är ett sådant (se vidare under gator och trafik).

Teknisk försörjning

Skanova upplyser om att ifall deras befintliga ledningar inom området måste flyttas pga den nya exploateringen så ska den part som initierar åtgärden även bekosta den. Närboende önskar att den högspänningsledning som går över golfbanan ska grävas ner.

Svar: *Högspänningsledningen ligger utanför planområdet och kommer således varken påverka eller påverkas av planen. Bebyggelsen har placerats utanför ledningens strålskyddsområde för att till skapa säkra boendemiljöer. En nedgrävning är också en mycket kostsam åtgärd, som skulle kräva en större exploatering för att täcka kostnaden.*

Genomförande

Närboende och Naturskyddsföreningen uttrycker oro för att byggnationen av de planerade nya husen ska störa golfverksamheten.

Svar: *Stora delar av planen genomförs på initiativ av golfbaneägaren, varför det är extra viktigt för projektet att varken genomförande eller resultat påverkar golfens verksamhet. Den planerade*

bebyggelsen kommer genomföras i etapper med samordning sinsemellan för att eftersträva ett så smidigt genomförande som möjligt.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Yttrande från länsstyrelsen

Förslag till detaljplan, upprättat i maj 2017, har översänts till Länsstyrelsen för samråd.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Sammanfattande bedömning

Utifrån nuvarande underlag kan inte Länsstyrelsen bedöma om planen blir lämplig med hänsyn till risken för människors hälsa och säkerhet utifrån föroreningssituationen. Vi anser även att det saknas en tillräcklig redovisning gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen kan därför komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunen behöver till granskningsskedet ta ställning till markens lämplighet utifrån föroreningssituationen samt förtydliga hur kommunen kan verka för att miljökvalitetsnormerna för vatten följs. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Vidare lämnar vi synpunkter gällande skyddsåtgärder för transporter med farligt gods, kommunens hantering av geotekniska förhållanden och lågpunkter samt förtydliganden gällande buller. Under rådgivande synpunkter tar vi upp frågor gällande dagvattenhantering och naturmiljö.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Förorenade områden

Inom planområdet har miljöfarliga verksamheter bedrivits under en relativt lång tid. I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden finns det uppgifter om bland annat asfaltshantering, avfallsdeponi och upplag, handelsträdgård samt ytbehandling med lack, färg eller lim.

Kommunen framhåller i planbeskrivningen att uppgifter om att det tidigare skulle ha funnits en handelsträdgård på platsen är felaktiga. I äldre bildmaterial som vi har tyder det på att trädgårdsverksamhet har funnits på platsen. Kommunen behöver utreda frågan vidare till granskningsskedet.

De miljötekniska undersökningarna som genomfördes 2009 inriktades främst på kartläggning av föroreningar inom fastigheten Bävorn 3 (tidigare Bävorn 6). Det finns uppgifter om att planområdet fyllts ut med fyllnadsmassor (föroreningar förekommer ofta heterogent i fyllnadsmassor) samt använts av diverse miljöfarliga verksamheter. Den framtida markanvändningen som föreslås är bland annat förskola, lektytor och bostadsbebyggelse. Vi anser att föroreningsituationen inom resterande delar av planområdet behöver utredas ytterligare till nästa planskede. Särskild hänsyn behöver tas till barn, som är känsligare för exponering av föroreningar.

Kommunen föreslår att en parkeringsyta med hög infiltrationsförmåga ska anläggas vid fastigheten Bävorn 3 och del av Bävorn 2. Detta är i samma område som alifater, aromater och PAH har påträffats i höga halter. Om infiltrationsmöjligheterna ökar i ett område med höga föroreningshalter kan det leda till mobilisering och spridning av föroreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för hur den påträffade föroreningsituationen vid den föreslagna parkeringsytan, men även för planen i stort, ska hanteras för att inte utgöra någon risk för människors hälsa.

Utifrån vad som redovisas i planhandlingarna kan vi i samrådsskedet inte bedöma om marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till markens lämplighet utifrån människors hälsa och säkerhet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt planbeskrivningen ingår planområdet i avrinningsområdet till Albysjön och därmed vattenförekomsten Tyresån. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) som beskrivs i planhandlingarna är gamla och behöver uppdateras till de nu gällande normerna. Planbeskrivningen kan med fördel innehålla en beskrivning av miljöproblemen i recipienten och hur de påverkas av planens belastning.

Kommunen skriver i behovsbedömningen att planens exploatering inte kommer att äventyra miljö kvalitetsnormerna eftersom dagvatten från området kommer att fördröjas och eventuellt renas före utsläpp i Kolardammarna. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tydligt sätt behöver underbygga sitt resonemang omkring eventuell påverkan på möjligheten att följa MKN i de berörda recipienterna. Materialet som finns bland planhandlingarna under samrådet är inte tillräckligt för att vi ska kunna ta ställning till huruvida kommunens bedömning är rimlig.

Transporter med farligt gods

Planområdet angränsar till Tyresövägen (väg 229) som är sekundär transportled för farligt gods fram till Bollmoravägen. Transporter med farligt gods går även förbi planområdet på Tyresövägen till två industriområden, med bland annat en bussdepå. Antalet transporter med farligt gods förbi planområdet uppges vara ca

åtta per vecka. Bostadsbebyggelse och hotell planeras på 20 meters avstånd från Tyresövägen. Riskreducerande skyddsåtgärder har reglerats i plankartan; entréer och utrymningsvägar ska vara vända bort från Tyresövägen samt att utformning av markytor inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse inom 20 meter från vägen. För bostäder och hotell rekommenderar Länsstyrelsen att ett avstånd på 75 hålls till vägar där det transporteras farligt gods. Vidare rekommenderar vi att ett bebyggelsefritt avstånd på 25 meter ska finnas intill väg där det transporteras farligt gods.

För att minska risken för konsekvenser vid olycka med farligt gods behöver kommunen innan ett antagande av detaljplanen införa riskreducerande åtgärder som hindrar avåkande fordon och vätska att nå bostads- och hotellbebyggelsen. Kommunen och Länsstyrelsen har vid dialog kring det tidigare planförslaget diskuterat att en vall skulle uppföras mellan Tyresövägen och bostadsområdet, vilket var en förutsättning i den då aktuella riskanalysen. I nuvarande planhandlingar, i texten om buller, återges ett förslag från en utredning om en landskapsmodulerad vall mellan bostäderna och Tyresövägen som skulle fungera som skydd mot buller och mot en eventuell olycka. Kommunen har dock inte reglerat någon vall.

Det finns en bensinstation söder om Tyresövägen på ca 65 meters avstånd från planområdet som kommunen inte anser kommer påverka hotell och bostäder. Länsstyrelsen är enig i bedömningen. Vi vill dock upplysa om att det är en kostnadseffektiv och enkel skyddsåtgärd att placera ventilationsdon för tilluft i lägen som vetter bort från bensinstationen och Tyresövägen.

Geotekniska förhållanden och lågpunkter

Enligt planhandlingarna består marken huvudsakligen av fyllnadsmassor, följt av lera ovanför friktionsjord på berg. Jordarterna är flytbenägna och kommunen uppger att kompletterande geotekniska undersökningar kommer att tas fram. Vi vill påpeka att undersökningar behöver göras inom planprocessen för att klargöra de geotekniska förutsättningarna och för att eventuella geotekniska förstärkningsåtgärder som t. ex. pålning ska kunna säkerställas i plankartan.

Kommunen bör beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten även kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer. Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas i olika delar av planområdet.

Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad kartering över problemområden. Karteringen är tillgänglig i Länsstyrelsens WebbGIS.

Buller

I planbeskrivningen hänvisar kommunen både till Trafikbuller i bostadsplanering från 2007 och till Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta genom en hänvisning till avstegsfall B samt att kommunen reglerar buller utifrån förordningen. Kommunen bör förtydliga i planbeskrivningen vilka riktlinjer som avses att följas. Även om det är planbestämmelserna i plankartan som är styrande.

I planbeskrivningen föreslås bullerdämpande åtgärder i form av täta skärmar vid några balkonger samt en vall som uppförs mellan bostäderna och Tyresövägen. Länsstyrelsen anser att inglasningen inte bör överstiga trefjärdedelar av den totala inglasningen vid stängda glas för att vara en godtagbar lösning för bullerskydd. Dessa åtgärder bör regleras i plankartan om de behövs för att uppnå reglerade riktvärden.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL - Allmänna och enskilda intressen

Dagvattenhanteringen

Den aktuella dagvattenutredningen (WSP, reviderad 20160310) handlar om ett närbeläget område, Järnet 7. Länsstyrelsen kan inte dra några slutsatser om den aktuella planen baserad på den utredningen.

Kommunen har inte på ett tillfredsställande sätt underbyggt sina slutsatser angående eventuella påverkan på recipienterna, till exempel med beräkningar av utsläppshalter och mängder före och efter exploateringen.

I arbetet med en utvärdering av dagvattenhanteringsens effekter ska hänsyn tas till kommande klimatförändringar och behovet för särskilda anpassningar efter dess förutsättningar med ökad nederbörd.

Övrigt

Under rubriken Sammanfattning av detaljplan och Huvuddrag skriver kommunen att det på östra delen av fastigheten Bävern 3 har påträffats föroreningar som överstiger miljö kvalitetsnormen, MKN. Det kommunen syftar på är troligen markföroreningarna som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. Detta kan med fördel fördelas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Längs Bäverbäcksvägen finns en allé/trädrad. Denna kan eventuellt omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket i så fall kommunen behöver ta ställning till och redovisa i granskningshandlingarna.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar stadens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna. Gällande markens lämplighet sett till eventuella markföroreningar så har nya provtagningar gjorts som visar att föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) påträffas i fyra punkter, varav en även överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) för PAH'er. För den sistnämnda punkten bedöms sanering krävas och för ytterligare en punkt rekommenderas kompletterande mätningar för att avgöra erforderlig åtgärd. Upplysning om detta har lagts till i plankartan.*

Kommunen har även undersökt frågan om eventuell handelsträdgård och det stämmer att det bedrivits odling inom området, denna har dock inte klassats som handelsträdgård i kommunens egna noteringar då den varit av enklare karaktär.

Gällande de geotekniska förhållandena så har en ny rapport tagits fram till granskningskedet där erforderliga grundläggningsåtgärder med hänsyn till markstabiliteten anges för de olika delområdena. Rekommendationerna anges i planbeskrivningen och på plankartan.

Gällande förtydligande av hur miljö kvalitetsnormerna för vatten följs så har beskrivningen av MKN uppdaterats i planbeskrivningen och nya dagvattenutredningar tagits fram som anger hur vattnet ska hanteras för att inte öka belastningen på vattendrag och/eller infrastruktur.

Gällande skyddsåtgärder för transporter med farligt gods så har riskutredningen kompletterats men anger fortfarande att risken ligger på en tolerabel nivå utan att andra riskreducerande åtgärder än de föreslagna planbestämmelserna (20 meters byggnadsfritt avstånd från Tyresövägen, entréer och utrymningvägar närmast Tyresövägen riktas bort från vägen och markytor mellan byggnader och Tyresövägens ska ej uppmuntra till stadigvarande vistelse), trots att konservativa val har gjorts i samtliga indata.

Gällande buller har handlingarna förtydligats angående gällande riktlinjer och nya bullerutredningar har tagits fram som tar hänsyn till Tyresövägens framtida breddning vad gäller prognostiserad trafik (breddningen planeras inte ske mot norr). Utredningarna anger var och hur bebyggelsen ska anpassas för att bra bostäder ska uppnås ur ljudmiljösynpunkt. Pga uppdaterade riktlinjer krävs inga åtgärder mer än anpassade planlösningar i de flesta fall (exempelvis föreslås inte längre någon bullervall). I de fall där särskilda åtgärder föreslås regleras inte detta i plankartan utan hanteras vid bygglov. Åtgärderna kommer dock läggas in i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom exploateringsavtalet.

Gällande den trädrad som står längs gatan idag så är det inte en allé utan ungträd som sjähvsätt och vuxit upp längs stänglet. Träden omfattas inte av biotopskydd och behandlas inte i planhandlingarna. En ny trädrad av mer alléartad karaktär kommer dessutom kanta Bäverbäcksvägen efter ombyggnation.

2. Yttrande från Statens Geotekniska Institut, SGI

Yttrande över granskningshandling daterad maj 2017

Underlag

1. Plankarta med bestämmelser, Detaljplan bostäder och hotell i Bäverbäcken - Fastigheterna för Bävem 3, 4 och 5 samt del av Bävern 2 och Gimmersta 1 : 1, Tyresö kommun, stämplad granskningshandling maj 2017, Tyresö kommun.
2. Planbeskrivning, Detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken - Fastigheterna för Bävern 3-5 samt del av fastigheterna Bävern 2 och Gimmersta 1:1, Tyresö kommun, stämplad samrådshandling augusti 2017, Tyresö kommun.
3. PM Geoteknik — Översiktlig geoteknisk undersökning, KV. Bävern, WSP, 2009-04-16.
4. SGU j ordartskarta
5. PM Geoteknik, Golfbäcken, Sigma Civil, daterad 2017-03-15
6. Detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken, Tyresö kommun, Yttrande över samrådshandling, SGI diarienummer 5.1-1510-0636, 2015-11-10.

SGI:s ställningstagande

Planområdet är beläget norr om Tyresövägen på båda sidor om Bäverbäcksvägen.

SGI har inte erhållit de stabilitetsberäkningar som utgör underlag för konsultens bedömning av stabiliteten i dokument [5], referens 2-7 i nämnda handling. Detta medför att vi inte kan ta ställning till utförda stabilitetsberäkningar samt underlaget till dessa.

Stabiliteten bedöms dock inte som tillfredsställande för det som planen medger enligt konsulten [5] vilket även framgår av Planbeskrivningen [2]. Åtgärder rekommenderas men har inte utvärderats i en stabilitetsberäkning i PM Geoteknik [5] vilket vi anser är en brist. Handlingen bör kompletteras och stabiliteten klarläggas för det som planen medger inklusive beräkningar för nödvändiga stabilitetshöjande åtgärder.

SGI vill understryka att geotekniska säkerhetsfrågor (ras, skred och erosion) får inte hänskjutas till byggskedet utan ska klarläggas i planskedet enligt PBL. Om det krävs åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande "PM Geoteknik" så har komplettering genomförts, se svar på Länsstyrelsens yttrande.

3. Yttrande från Luftfartsverket, LfV

LfV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LfV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LfV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Svar: Kommunen noterar detta. Granskningsförslaget kommer att skickas till de flygplatser inom vars MSA-yta etableringen hamnar (Bromma och Arlanda).

4. Yttrande från Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Svar: Kommunen noterar detta.

5. Yttrande från Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap av ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

Trafikverkets yttrande

Runt alla instrumentflygplatser finns höjdbegränsande ytor, dels runt banan och i banans förlängning, dels en stor yta kallad MSA (Minimum Sector Altitude), vanligtvis en radie av 55 km räknat från banans mittpunkt. De byggnader som planeras inom denna detaljplan ligger inom MSA-ytan från både Bromma flygplats och Arlanda flygplats. Försvarsmakten bevakar riksintresset för totalförsvaret och vill ha in alla remisser på byggnader och övriga objekt som är över 45 m över marknivån inom tätort, och över 20 m utanför tätort. LFV är sakägare till CNS-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. LFV står till tjänst med att utföra en flyghinderanalys och även genomföra lufttrumsutredningar. De utreder eventuell påverkan på samtliga flygplatsers influensområden och tekniska system kopplade till flygverksamhet. Höga objekt riskerar att störa de tekniska systemen genom elektromagnetiska störningar. För att de höga objekten ska hinna komma in i flyghinderdatabasen och publiceras på flygkartor, ska en flyghinderanmälan skickas till Försvarsmakten. Anmälan skickas senast fyra veckor innan uppförandet av de höga objekten, enligt SFS 2010:770. Höga objekt måste förses med belysning. Krav på hindermarkering ställs lämpligen i bygglovsskedet, enligt Transportstyrelsens föreskrift TSFS 2010:155 (ändrad genom TSFS 2013:9).

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Se vidare under svar till Luftfartsverket.

6. Yttrande från Trafikförvaltningen, SL

Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik. Trafikförvaltningen vill påpeka att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt är viktigt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill vi vara med i en tidig dialog kring detta. För att trafikförvaltningen ska kunna upprätthålla en god kollektivtrafik bör riktlinjerna i RiPlan och RiBuss följas. Om de inte följs finns en risk att sträckan inte kommer trafikeras med buss i framtiden.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Riktlinjer ska följas för att säkra kollektivtrafikförsörjningen.

7. Yttrande från Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet anser att en dagvattenutredning måste tas fram, där beräkning av föroreningshalter (ex. närsalter och miljögifter) i dagvatten före och efter ombyggnad ska finnas med. I utredningen behöver det även framgå hur dagvattnet ska omhändertas. Enligt kommunens riktlinjer för dagvatten ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt inom tomtmark.
2. Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen miljö kvalitetsnorm. Det har däremot vattendraget

Tyresån, som strömmar genom Albysjön. Det bör nämnas att Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2027.

3. För att skydda recipienten och kunna uppnå Tyresåns miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" anser förbundet att kommunen bör tillämpa "Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för avloppsvattenutsläpp till dagvatten och recipienter" från Göteborg stad 2013 vid beräkning av föroreningshalter. Dessa tar bättre hänsyn till dagens krav och omfattar fler parametrar som ger ett bättre skydd för recipienten.
4. Förbundet bedömer att en mer utförlig undersökning av markförorenings-situationen i hela planområdet behöver göras i planarbetet. Eftersom stora delar av planområdet består av fyllnadsmaterial och även har bestått av många olika verksamheter så bedömer förbundet att ytterligare undersökningar med utökad provtagning av mark och även av grundvatten ska genomföras. En screening bör även göras som täcker in aktuella branschtypiska ämnen eftersom det genom åren har bedrivits olika typer av verksamheter. Förbundet vill få del av provtagningsplaner inför undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter.
5. Den ytterligare bullerpåverkan ett planerat tredje körfält på Tyresövägen medför för planområdet bör beräknas, för att säkerställa att de planerade bullerdämpande åtgärderna är tillräckliga.
6. I planbeskrivningen framgår att det kan vara aktuellt med en förskola i ett av bostadshusen och var denna då placeras är reglerat i plankartan. Om en förskola ska placeras inom planområdet så måste tillräcklig yta för utevistelse avsättas. I studier som genomförts har slutsatsen dragits att cirka 40 kvm friyta per barn är tillräckligt för att fungera bra som lekmiljö för barnen. Kvaliteten på förskolegården är även en viktig faktor, bland annat vad gäller vegetation, topografi och tillgänglighet. Möjlighet till solljusavskärmning måste också finnas. Att etablera förskoleverksamhet i flerbostadshus kan även leda till störningar för boende.
7. På de delar av förskolegården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör bullernivåerna underskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning.
8. Om en parkeringsyta har fler än 50 bilplatser ska vattnet renas i oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1-avskiljare. Förbundet vill förtydliga att även parkeringshus och garage som utförs med golvavlopp ska ha slam- och oljeavskiljare. Vatten från parkeringar innehåller olja, metaller och gummirester. Avskiljaren ska dimensioneras så att den klarar ett 2-årsregn. Utgående vatten från oljeavskiljaren får maximalt innehålla 5 mg opolära alifatiska kolväten per liter. Konstruktion, dimensionering med mera av slam- och oljeavskiljare, ska ske enligt Europainorm (EN858-1 och EN 858-2).
9. Vid samlokalisering av kommersiell service och bostäder är det viktigt att bedöma vilka typer av verksamheter som är lämpliga och inte utgör någon olägenhet för boende. Störning för närliggande bostäder kan uppkomma exempelvis när verksamheter får leveranser, kvällsaktiviteter vid serveringar eller lukter från restaurangverksamheter.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande dagvattenutredning, utökad undersökning av markföroreningar samt utökad bullerutredning så har önskade utredningar tagits fram, se svar på Länsstyrelsens yttrande.*

Gällande storlek på den planerade förskolans lektyta har kommunen accepterat en lägre standard än vad som annars är norm för kommunala förskolor med anledning av placeringen intill den gemensamma lektytan. Vad gäller buller ligger inte förskolegården i bullerutsatt läge och frågan bedöms således inte behöva hanteras.

Gällande vatten från parkeringsplatser och garage anger framtagna dagvattenutredningar hur vattnet ska renas. Rening av regn-och smältvatten i underjordiska garage föreslås ske genom dunstning och uppsopning och där så krävs ska parkeringsytor utrustas med oljeavskiljare.

Gällande samlokalisering av bostäder och golfverksamheten bedöms placeringen av golflokalerna vid infarten till det östra området minimera störningar för boende, och omfattningen bedöms inte heller vara så stor att några restriktioner eller övriga åtgärder är nödvändiga.

8. Yttrande från Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande yttrande efter remiss med diarienummer 2014 KSM 0520 från Tyresö kommun.

Risker i omgivningen

Prevecon Brand & Riskkonsult AB (Prevecon) har utfört en riskbedömning för fastigheterna Bävorn 4 och 5 i samband med pågående planprocess för området. Analysen redovisar risken i form av platspecifik individrisk. Analysen visar att risken ligger på en tolerabel nivå utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Dock är det i planbeskrivning till gällande detaljplan angivet några förutsättningar som även fortsatt gäller för aktuella fastigheter:

- byggnader ska placeras minst 20 m från Tyresövägen
- entréer ska placeras så att de vetter bort från Tyresövägen
- markyta 0-20 meter från kanten av Tyresövägen ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Södertörns brandförsvarsförbunds bedömning är att utöver förutsättningarna ovan bör kompletteras med en presentation av samhällsriskerna för att kunna bedöma ifall risken är acceptabel eller inte. Vidare bör det förtydligas vilken typ av bebyggelse som är lämplig/olämplig i anslutning till planområdets gräns mot Tyresövägen.

Övrigt

Södertörns brandförsvarsförbund önskar få ta del av handlingar inför tekniskt samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Br0- eller Br1- 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. Gällande komplettering av riskutredningen se svar på Länsstyrelsens yttrande.*

9. Yttrande från Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar/ granskningshandlingar (daterade augusti 2017) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras:

Plankartan och planbestämmelser

Detaljplankartan innehåller g-bestämmelser som innebär att marken skall utgöras av gemensamma anläggningar i form av bl a vägar etc. Lantmäteriet vill påpeka att egenskapsbestämmelsen "g" inte innebär att markåtkomsten är "låst". I den efterföljande förrättningsprocessen görs prövningar utifrån den ansökan som inkommer, vilket kan komma att betyda att läget för gemensamhetsanläggningen kan få ett annat läge än g-området i detaljplankartan anger. För att styra och "låsa" lokaliseringen krävs fastighetsindelingsbestämmelser.

Plan- och genomförandebeskrivning

Exploateringsavtal som kommunen framför skall upprättas måste belysas och redogöras för så att Lantmäteriet ska få möjlighet att granska det på det sätt som reglerna i 6:40 - 42 SS PBL avsett. Lantmäteriet anser inte att detaljplanen uppfyller kraven som ställs enligt dessa lagrum.

Lantmäteriet anser inte att detaljplanen uppfyller kraven i 4:31 - 33 SS PBL.

Detaljplanen brister i de ekonomiska åtgärder som detaljplanen innehåller. Kommunen bör på ett bättre sätt redogöra för de ekonomiska konsekvenserna detaljplanen innebär.

Även de fastighetsrättsliga åtgärderna som detaljplanen medför vid ett genomförande bör beskrivas på ett tydligare sätt. En fastighetsrättslig konsekvens-beskrivning och med fördel en fastighetsrättslig konsekvenskarta hade varit ett sätt att konkretisera vad detaljplanen innebär.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. De kompletteringar av handlingarna som Lantmäteriet önskat har åtgärdats till granskning.

Kommunala förvaltningar

10. Synpunkt från Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn och utbildningsförvaltningen vill ge lite synpunkter på detaljplan för Bäverbäcken.

Det stora antal bostäder som nu planeras i Bäverbäcken ökar vårt behov av förskoleplatser. De planerade tunnlarna under vägen kommer bidra till ett större upptagningsområde. Barn- och utbildningsförvaltningen ser behov av en förskola i området, i storlek ser vi behov av 4-6 avdelningar. Vi vill betona vikten av att det blir en avsatt tomtyta för förskola i detaljplanen.

Placeringen av förskola bör vara central och lätt tillgänglig. Förskolor behöver ha bra leveransvägar och god kommunikation. Tillgänglighet för leveranser,

hämta/lämna, räddningstjänst, sophämtning och snöskottning. En fundering är hur man tänker kring parkeringsmöjligheter, avlämningszon/korttidsparkering för vårdnadshavare i förhållande till nuvarande placering på detaljplanen.

Vårt önskade riktmärke för utomhusmiljö för en förskola med fler än 80 barn är 20 kvm/barn.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Möjligheten till en förskola finns med i planen, bestämmelsen S₁ i plankartan, och ska anläggas om behov och intresse finns. Förskolan får i så fall rymma maximalt 75 barn, med hänsyn till utemiljön. Gällande storleken på förskolegården se svar på Länsstyrelsens yttrande.

Företag och intresseorganisationer

11. Synpunkt från Naturskyddsföreningen, Tyresö

Eftersom vår kommuns styrande politiker och tjänstepersoner hellre går exploatörerna till mötes än lyssnar på medborgarnas egen intresseorganisation framstår det alltmer meningslöst för oss att yttra oss över detaljplaneringen i kommunen. Ingenting av det vi påpekade i förra samrådet har det tagits någon notis om, utan detaljplancområdet har istället utökats och utsatts för en ännu hårdare exploatering. I alla väsentliga delar gäller fortfarande vårt yttrande 151105 som bifogas och ska ses som en bilaga till detta yttrande.

Över just detta nya utökade samrådsförslag till detaljplan för Bäverbäcken anser vi följande:

- Samrådshandlingarna är lika bristfälliga som vanligt dvs all väsentlig information för att kunna bedöma förslagens konsekvenser saknas och skall upprättas först efter samrådsskedet. Typ detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi, gröna strategier, trafik- /parkeringsutredning, solstudier, dagvattenutredning och genomarbetade gestaltungsprinciper mm.

Detta innebär att möjligheterna till en meningsfull samrådsdialog med medborgarna saknas. Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade.

- Den ökade exploateringen, från 200lgh till 450lgh, leder till ytterligare belastning på klimatet eftersom erforderlig kollektivtrafik för effektiv arbetspendling saknas och biltrafiken därmed kommer att öka.
- Bäverbäcken är markerad som "Tät bebyggelse" i nya ÖP2017 (samma markering som tex. Krusboda). Den föreslagna höga och täta bebyggelsen i förslaget till detaljplan är i alla avseenden att betrakta som "Stadsbyggd" och den är därmed inte förenlig med gällande Översiktsplan. I texten om trafik står ju tex. "Gatan får en mer stadslik karaktär...."
- Vi motsätter oss att ännu mer mark tas i anspråk för bebyggelse i nära anslutning till Nackareservaten/Erstaviks naturmark. Detta motverkar det redan svaga gröna regionala sambandet i Tyrestakilen.

- Vi motsätter oss speciellt den mycket hårda exploateringen med generellt höga (4-6 vån.) och tätt placerade byggnader i de delar av planområdet som gränsar till golfbanan och naturmarkerna i Erstavik.
- Vi vill istället öppna upp sambanden mellan Petterboda Naturstråk och Nackareservaten /Erstavik.
- Att enligt förslaget minska golfbanans area och bebygga säkerhetszonerna äventyrar hela golfbanans existens vilket kan vara exploitörens och kommunens slutliga målsättning. Nämligen att bebygga hela golfbanan vilket skulle vara förödande för de gröna värdena. Golfbanan behöver snarare mer mark än mindre för att bli mer attraktiv. Om detta förslag genomföres blir det troligen dödsstöten för golfbanan som har attraktionskraft för aktiva människor som gillar natur och friluftsliv tex. golf och skidåkning.
- Gestaltungsillustrationerna, i planbeskrivningen, för både östra och södra området ger dåliga associationer till gammal Sovjetarkitektur. Bättre kan svenska arkitekter! De tidigare (2015) presenterade fasad-/volym-/sektionsillustrationerna av Östra delen har plötsligt utgått i detta förslag? Den enkla gestaltningen av hotellbyggnaden är inte i samklang med övrig bebyggelse i förslaget.
- Det är tveksamt att omvandla denna verksamhetsmark till bostäder när kommunen är i stort behov av mark för arbetsplatser.
- Markens mycket dåliga geotekniska egenskaper gör att den lämpar sig bättre för anläggningar med utbredd last som idrottsanläggningar typ ny ishall och/eller en ny fotbollsarena som ersättning för Tyresövännen, som kommer att behöva flyttas för att frigöra kollektivnära mark i NTC till nya bostäder och bostadsservice. Kommunen kommer i framtiden att ha stor brist på mark för infrastruktur-anläggningar (typ skola, vård, omsorg, idrott).
- Eftersom planområdet ligger i nära anslutning till det viktiga Erstaviksområdet bör åtgärder vidtas för att stärka den idag bristande biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur. Tex genom att alla byggnader i planområdet förses med semi-intensiva gröna tak. Vegetationstak har dessutom positiva och fördröjande egenskaper för den redan problematiska dagvattenhanteringen. Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver endast en begränsad skötsel. Tak och tomter bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Detaljplanen bör ställa mycket höga krav på Hållbara Projekt. Tex. med "Nära Noll"-energihus utrustade med solfångare/bergvärme, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor utföres med genomsläppliga ytbeläggningar. En väl avvägd fördelning mellan solceller och vegetation på yttertaken bör eftersträvas. Vid behov kan större partier av husfasaderna också förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar".

Beskrivningstexten "Den nya bebyggelsen ska utvecklas med grön design, vilket kan innebära....." är alltför vagt formulerat. I den senaste versionen av beskrivning

saknas de trevliga bilderna från 2015 av utformningsprinciper och grön design för område 4.

- Vid planläggningen av den nya planskilda GC-passagen förbi Tyresövägen bör hänsyn också tas till nödvändiga viltpassager tex. med Ekodukt eller Faunaport.

Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att kommunekologen enligt handlingarna ej har medverkat i planarbetet.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör bostadskvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor. Detta minskar energi-användningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter. Gemensamma tvättstugor minskar också risken för fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Initiativ till bilpool, lådcykelpool, cykelmekrum och lokaler för återvinning och återbruk bör ingå i projekten.
- X-området för allmän gång- och cykeltrafik bör breddas för bättre viltpassage och planeras så att det ansluter bättre till det befintliga GC-stråket mot Öringe/Erstavik.
- Projekten bör eftersträva att dagvattenhanteringen förbättras så att MKN i recipienten påverkas positivt.
- Illustrationsbilderna på Västra delen (hotell&konferens) saknar beskrivna vegetationstak.
- I planbeskrivningen är beteckningarna för n₂ och n₃ förväxlade.

Bilaga 1

YTTRANDE över detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken, Tyresö kommun. Dnr 2014 KSM 0520 sept. 2015 SAMRÅDSSKEDE.

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.

Till skillnad från planbeskrivningens påstående att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts." sid 9 under rubriken "Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)" anser Naturskyddsföreningen att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts. Se bilaga klimat.

Föreslagen bebyggelse bildar ekologisk barriär mot Petterboda Naturstråk.

Planbeskrivningen beskriver: "Länken upp mot naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana." Det är då olyckligt med ett så hårt exploaterat bostadsområde, i fel läge, som föreslås i den östra delen av planen.

Enligt planbeskrivningen ingår området i ett grönt regionalt samband. Omfattande ny bebyggelse riskerar att minska de ekologiska sambanden ytterligare mellan Nackareservaten/ Erstaviks regionala värdekärna och Petterbodaängens kilområde. Vi motsätter oss den hårda exploateringen med höga (4-7vån) och tätt placerade byggnader

I vårt tidigare yttrande över ny översiktsplan 2035 ifrågasätter vi kommunens mål om 20.000 fler invånare till 2035. För att bygga ett hållbart samhälle anser vi att en långsammare utveckling med max. 1% per år är nödvändig.

Tillväxten i Tyresö bör ske i en ansvarsfull och hållbar takt, med fokus på livsmiljö och kvalitet framför kvantitet. Vi behöver växtkraft i stället för växtvärk .
och vill i stället öppna upp sambanden mellan Petterboda Naturstråk/Park och Nackareservaten/Erstavik.

Gröna strategier

Det är svårt för oss medborgare att ta ställning till ett så allmänt hållet samrådsförslag eftersom materialet saknar tydliga förslag till ställningstaganden. Bl.a saknas kvalitetsprogram, gröna strategier, dagvattenlösningar, krav på energieffektivitet samt viktig redovisning av målsättning för ökningen av de ekologiska värdena, de rekreativa värdena och den biologiska mångfalden. Texterna om Gröna strategier är vagt redovisade tex "De gröna strategierna för utveckling av intilliggande norra Tyresö centrum kan även tillämpas i viss utsträckning för denna detaljplan" eller "Med dessa strategier finns stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald och rekreativa värden eller "Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området". Det saknas redovisning vilka mål som eftersträvas och hur dessa skall uppnås.

Erfarenhetsmässigt vet vi också att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade. Därför anser vi att samrådshandlingen bör kompletteras med kvalitetsprogram, gröna strategier, dagvattenlösningar, krav på energieffektivitet samt viktig redovisning av målsättning för ökningen av de ekologiska värdena, de rekreativa värdena och den biologiska mångfalden i just detta planområde.

Föreslagen bebyggelse kräver undantag från bullerregler. Vi motsätter oss att bostadsbebyggelsen placeras så nära Tyresövägen att de blir utsatta för oönskat trafikbuller.

Kraftledning.

Enligt planbeskrivningen är avståndet från det närmast planerade bostadshuset ca 16m till befintlig 70kV kraftledning som Vattenfall planerar att bygga ut till en 220kV ledning.

Enligt ÖP 2008 planeras att kraftledningen skall grävas ned på sikt.

Redan nu pågår planering för nedgrävning av kraftledningen söder om Tyresövägen i samband med breddningen av Tyresövägen.

Vi påminner om broschyren "Magnetfält och hälsorisker" från Boverket/ Strålsäkerhetsmyndigheten mfl. "Eftersom hälsoeffekter från magnetfält på lång sikt inte kan uteslutas har myndigheterna valt att rekommendera en viss försiktighet, både för allmänheten och i arbetslivet."/.../"Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält." Med hänsyn till ovanstående anser vi att även kraftledningen i detaljplanens närområde skall grävas

ned i samordning med den planerade nedgrävningen av kraftledningen söder om Tyresövägen.

Hotas Tyresös golfbana?

Föreslagna bostäder bildar barriärer till Driving Range. Biltrafik till garagen blandas med gående. Att lägga bostäder här ger intrycket av att bostäderna är det viktigaste och att den populära fungerande golfanläggningen kommer i andra hand.

En golfbana i Tyresö ger möjlighet till motion i parkmiljö för ungdomar, vuxna och inte minst pensionärer. Golfbanan är också en fin skidplats, vars kortklippta yta gör det möjligt att samla ihop ett tunt lager snö till åkbara spår. Jämför Ågesta och Saltsjöbadens golfklubbers skidspår. Kanske ett elljusspår med vallbod/café på vintern.

Golfklubben skriver på sin hemsida "- Den skapar en vacker övergång från centrumbebyggelse i söder med höga hus till milsvid skog i norr."

Den privata golfanläggningen attraherar, med sin sammanhållna entré och gårdslika byggnader (shop/restaurang/tränare), driving range, putting green, chipping green och övningshål, många att träna och börja med golf.

Att Tyresö golfbana fått in 18 hål på en relativt liten yta är mycket bra. Tyresö behöver en högt rankad golfbana av hög klass. Att då minska banans möjliga area för huvudändamålet golf verkar kortsiktigt, speciellt med hänsyn till att grannkommunernas banor rankas högre.

Vi i Naturskyddsföreningen föreslår en oberoende utredning om golfbanans utformning för att om möjligt höja golfbanans attraktion och för att utreda om föreslagen bebyggelse minskar attraktionskraften eller till och med hotar golfbanans existens på längre sikt.

Vidare föreslår vi certifiering till miljövänlig drift och som multifunktionell golfbana samt att golfbanan planeras så att gående och cyklande spelare prioriteras tex. genom cykelplatser under tak och förvaringsutrymmen för golfutrustning mm.

Dessutom bör nätstaketet på golfbanans driving range mot koloniområdet utföras "omlott" med flera viltpassager.

Samlokalisering

För att minska ianspråkta markytor bör hotellet med konferensutrymmen, restaurang mm samlokaliseras med golfklubbens klubbhus med golfrestaurang/café, uteservering, kansli, golfshop, omklädningsutrymmen mm.

Stäng trafikplats för ökad framkomlighet på Tyresövägen.

Av trafiksäkerhetsskäl bör den västra infarten stängas (som i tidigare förslag) och ersättas med ny naturmark med koppling till det viktiga gröna stråket upp mot Sikvägen och mot norra delen av NTC. På detta sätt minskar olägenheten för cyklister på Tyresövägen att korsa biltrafik samtidigt som biltrafiken på den hårt belastade Tyresövägen underlättas och de ekologiska sambanden stärks.

Även den västra delen av planområdet som nu är naturmark med en mindre skogsdunge bör bevaras för att bibehålla den gröna kopplingen mot golfbanan och Erstavik.

Det är viktigt att det centrala stråket väster om den östra infarten (p-plats och övningsområde golf) görs med höga "gröna" värden för att öka möjliga

spridningsvägar för djur och växter. tex bör p-plats utföras med gröna inslag (träd/buskar) och beläggning med armerat gräs.

Om det byggs nya bostäder och hotell norr om Tyresövägen bör den i planbeskrivningen markerade gång- och cykeltunneln under Tyresövägen mot Siklöjevägen ingå i denna detaljplan eftersom den är en förutsättning för att tryggt kunna passera Tyresövägen för gående och cyklande personal, bostadshyresgäster, besökare och golfspelare, inte minst barn och ungdomar. Nya GC-tunneln bör utformas "naturvänlig" för att underlätta viltpassager.

Vi yrkar på att planen förkastas eller omarbetas i enlighet med ovanstående synpunkter.

Övriga synpunkter och kommentarer på planhandlingarna:

- All bebyggelse bör omfattas av grön design och fler områden bör få beteckningen f2 (veg.tak) tex. område för maskinhall och bostadshus.
- Området för övningsgolf bör ej ha beteckningen för parkering P1.
- Hur kombinerar man beteckningen f1 (utan synliga skarvar) med träpanel på hotellbyggnaden?

Bilaga 2

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.

Med Tyresös expansiva bostadsbyggnadsprogram riskerar man att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts om inga åtgärder vidtas. Därför bör en övergripande strategi och MKB utarbetas för all planerad bostadsbebyggelse i Tyresö innan fler projekt beslutas.

I flera aktuella planbeskrivningar påstås att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts". Detta kan möjligen stämma för varje projekt för sig. Men inte om man ser på alla projekten tillsammans. Vi anser därför inte att påståendet stämmer utan menar istället att utsläppen av växthusgaser ökar per person då en redan överbelastad biltrafikapparat blir ännu mer överbelastad.

Tyresös negativa klimatpåverkan på grund av ökad biltrafik måste lösas och trafikstockningar i Tyresö och på infartsvägarna mot Stockholm upphöra. Fler bostäder bör inte byggas i Tyresö innan trafikens klimatpåverkan minskat och Tyresö fått en utbyggd kollektivtrafik för energieffektiv pendling.

I vårt tidigare yttrande över ny översiktsplan 2035 ifrågasätter vi kommunens mål om 20.000 fler invånare till 2035. För att bygga ett hållbart samhälle anser vi att en långsammare utveckling med max. 1% per år är nödvändig. Tillväxten i Tyresö bör ske i en ansvarsfull och hållbar takt, med focus på livsmiljö och kvalitet framför kvantitet. Vi behöver växtkraft i stället för växtvärk

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande att handlingarna är bristfälliga inför samråd är kommunens tanke att hålla samrådsförslaget löst för att ta in synpunkter från remissinstanser och sakägare under samrådet och justera planhandlingarna i enlighet med dessa vid behov. Om ändringar krävs efter att skissarbetet gått långt riskerar det att fördyra processen, en kostnad som undviks med valt tillhägångssätt.

Gällande belastning på klimatet/ökande biltrafik så är ett av motiven till lokaliseringen närheten till service och kollektivtrafik för att minska biltrafiken totalt sett, se svar under ämnesvisa svar.

Gällande förenlighet med översiktsplanen så är Bäverbäcken i gällande ÖP från 2017 angivet som tät statsbyggd. Området kan även ses som en del i att utveckla noden Tyresö Centrum, varför förvaltningen gör bedömningen att förslaget ligger väl i linje med utpekad utvecklingsinriktning.

Gällande påverkan på det gröna sambandet så ställer kommunen extra höga krav på utformning av grönytor samt grön design inom alla projekt i anslutning till gröna samband för att den nya bebyggelsen inte ska försvåra förutsättningarna för dessa. I aktuellt område planeras exempelvis både de föreslagna gröna taken (på all komplementbebyggelse) och olika åtgärder för rening av dagvattnet.

Gällande konsekvenser för golfbanan så är golfbanans ägare en av initiativtagarna till planen och verksamhetens intressen kommer att bevakas genom hela processen, se svar under ämnesvisa svar.

Gällande arkitekturens gestaltningsmässiga kvaliteter så har alla delområden vidareutvecklats till granskningsskedet. Förslaget har nu en ökad arkitektonisk kvalitet och variation enligt kommunens bedömning, men bedömningen av estetiska uttryck är alltid en smaksak.

Gällande kommunekologens medverkan så har han ställt upp och svarat på frågor och hjälpt till med bedömningar men inte tagit fram egna handlingar i eller till grund för planen, vilket uppräknade tjänstemän har gjort. Att lista alla tjänstemän som svarat på frågor eller på annat sätt varit behjälpliga i framtagandet är inte rimligt.

Gällande att använda marken till bostäder när geologin är bristfällig och då behovet av verksamhetsmark och idrottsanläggningar är stort så har en geoteknisk undersökning av marken gjorts som visar att bebyggelse är möjligt med anpassad grundläggning. Sådan grundläggning är fördyrande varför endast projekt med hög avkastning, såsom bostäder, blir aktuella på sådan mark.

Enskilda ledningshavare

12. Synpunkt från Skanova

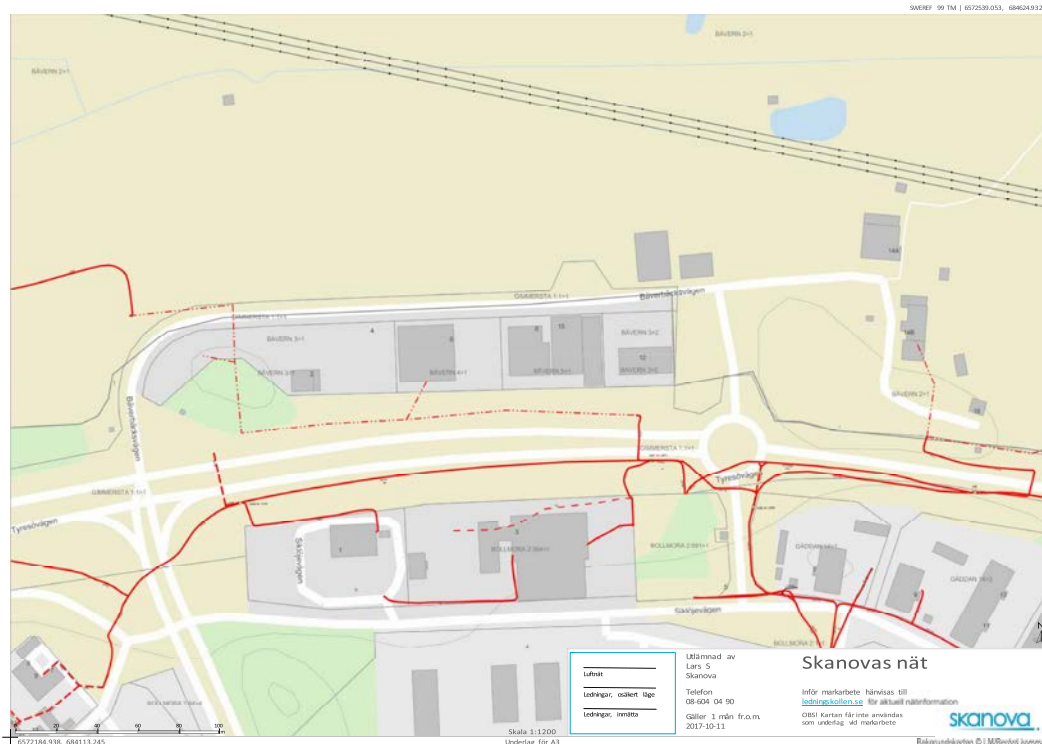
Yttrande

Skanova har en större del luftledningarna samt en mindre del markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Vissa av dessa anläggningar bör kunna användas för att fiberansluta planerad nybyggnation.

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



Svar: Kommunen noterar synpunkten.

13. Synpunkt från Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, återkommer med svar på remiss Samråd 2 över detaljplan för hotell och bostäder i Bäverbäcken i Tyresö.

Vattenfall har några 0,4 kV markkablar (blå streckad linje i karta nedan), en nätstation (svart fyrkant) och en kortare sträcka 12 kV markkabel (röd streckad linje) inom det område som ny detaljplan omfattar. Norr om området har Vattenfall två 22 kV luftledningarna och en 77 kV luftledning men dessa beröra inte av aktuellt område.



I framtagna samrådshandling står följande avseende ledningar för el mm. På sid 20 står det:

Kraftledning

Planområdet ligger söder om en befintlig 70 kV kraftledning. Det bostadshus som planeras närmast ligger cirka 16 meter från kraftledningen. Vattenfall planerar att bygga om kraftledningen till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna är 10 meter till byggnation. Kommunen gör bedömningen att kraftledningen inte utgör en hälsorisk eftersom den ligger tillräckligt långt från de nya bostäderna.

Vattenfalls kommentar till detta är att Vattenfall har två 22 kV luftledningar mellan aktuell 77 kV ledning och planerad bebyggelse.

Vattenfall vill också påpeka att Vattenfalls riktlinje för byggnad intill en luftledning tillhörande Vattenfall är följande:

· En ny byggnad intill en luftledning ska placeras på ett minsta avstånd på 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Om kommunens uppgift om 16 meter från aktuell 77 kV ledning stämmer och Vattenfalls riktlinjer ska vara uppfyllda kan inte planerad bebyggelse ske enligt det önskemål kommunen har utan att Vattenfalls ledningar byggs om i ny sträckning.

Sida 22:

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, torg och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Tyresö kommun är huvudman för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

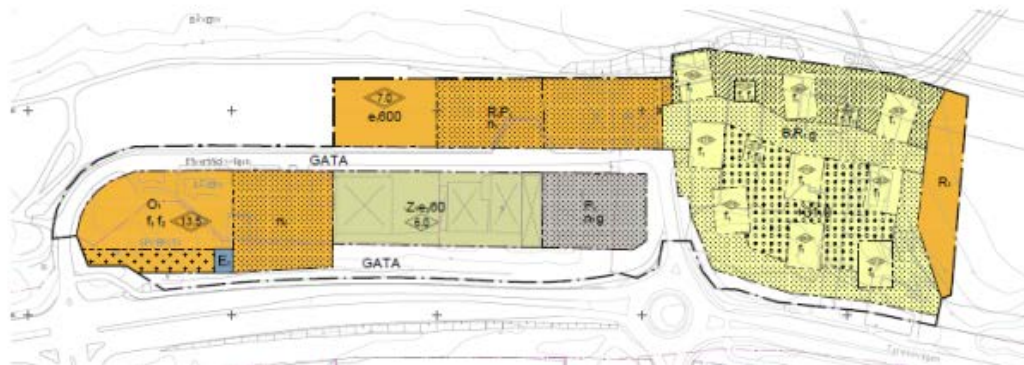
Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för **elledningar** på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

Sida 24:

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Det finns ett E-område inlagt i planen men Vattenfall önskar att detta E-område med en yta på ca 8x8 m² för befintlig nätstation flyttas till aktuellt nuvarande läge av nätstation. Avstånd till stadigvarande vistelse och till byggnad och brännbart material från nätstationen ska vara minst 5m.



Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vattenfall förefaller ha tagit del av planhandlingar tillhörande det första samrådet från 2015. I samrådshandlingarna som skickades ut i september 2017 är skyddsavståndet anpassat efter Vattenfalls önskemål, och E-områdena är två till antalet.

Enskilda närboende

14. Yttrande 79

I oktober 2015 fick bostadsrättsföreningen Siklöjan ta del av detaljplan för hotell och bostäder i området Bäverbäcken, Tyresö kommun. Styrelsen i bostadsrättsföreningen lämnade då synpunkter på detaljplanen.

Efter att tagit del av den senaste detaljplanen som utarbetats för området, ser vi att det är långt fler bostäder som planeras. Då bostadshusen i vår förening är belägna på motsatt sida av Tyresövägen och mycket nära eventuell nybyggnation, är nedanstående synpunkter synnerligen viktiga för oss i bostadsrättsföreningen Siklöjan. Idag är det kilometerlånga bilköer morgon och kväll på Tyresövägen vid Bäverbäcken. Vi kräver därför att trafiksituationen löses innan någon nybyggnation överhuvudtaget kan komma till stånd. Redan idag påverkas vi av gasutsläpp, buller och andra föroreningar.

Vi anser att den byggnation som planeras är alldeles för omfattande. Cirka 100 bostäder ska vara ett maximum för området. Inte heller är det lämpligt med högre än trevåningshus med tanke på den unika miljön vid golfbanan. Parkeringsplatser för boende och för besökande till golfbanan måste garanteras och vi menar att det inte är möjligt om antalet bostäder blir för många.

I detaljplanen finns nuvarande högspänningsledning kvar. Vi ställer oss frågade till detta, då det tidigare var en prioriterad fråga att ledningen skulle grävas ner.

Vårt förslag till omarbetning av detaljplanen:

1. Trafiksituationen måste lösas innan någon byggnation kan påbörjas.
2. Det nya området bör inte ha större omfattning än ca 100 bostäder.
3. Inga högre hus än för tre våningar bör byggas.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande förtätningens konsekvenser för trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

Gällande arkitekturens skala så gör kommunen bedömningen att området tål en högre exploatering både med anledning av att det centrumnära läget men även för att det är öppet omkring. Era hus, som är närmaste bebodda hus, ligger 75 meter ifrån och mot övriga väderstreck ligger golfbanan som en buffertzon.

Gällande högspänningsledningen så är en nedgrävning en mycket kostsam åtgärd som därför bara planeras där ledningarna anses utgöra hot mot människors hälsa eller säkerhet. Då den inte bedöms utgöra en sådan risk här bedöms nedgrävning inte vara aktuell.

15. Yttrande 70

Först till en övergripande fråga: skall skärgårdskommunen Tyresö omvandlas till en storstadskommun med förtätade bostadsområden som riskerar att få samma sociala problem som andra förorter till Stockholm? Vad är strategin?

Alla byggnader på Siklöjevägen är 4 våningar. Enligt detaljplanen skall 3 av byggnaderna på östra delen av Bäverbäcken vara 6 våningar. Det är enligt min uppfattning en förtätning som är helt onödig. Det går alldeles utmärkt med 4 våningar.

Hur är det planerat att hålla golfbanan öppen för spel utan att grävskopor, lastbilar och andra fordon för byggnationen gör spel på golfbanan mer eller mindre omöjligt? Avslutningsvis är det med stor besvikelse man kan konstatera att inte ens den gröna lunga som golfbaneområdet utgör får vara ifred.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Vad gäller förtätningen av Tyresö så måste kommunen ta sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar när befolkningen i regionen växer. Men strategin är att göra detta på ett genomtänkt och kvalitativt sätt för att de nya områdena ska få så goda förutsättningar som möjligt att utvecklas till välfungerande, integrerade delar av bebyggelsen.

Gällande golfbanans användning under planens genomförande så finns strategier för etappvis genomförande bland annat, för att påverka verksamheten i minsta möjliga mån. Se svar under ämnesvisa svar.

16. Yttrande 88

Yttrande om ny detaljplan avseende "Norra Tyresö centrum"

Undertecknad har följande synpunkter på rubricerat projekt:

Detaljplaneförslaget syftar till byggande av ca 500 bostäder samt ett hotell med konferensanläggning, norr om Tyresövägen, mellan denna och golfbanan. Tyresövägen, en av kommunens viktigare förbifarter, har utomordentligt stor betydelse för kommunens övergripande trafikförsörjning. Den bör som sådan inte få funktionen matargata, som den tenderar på delen förbi planområdet. Vägen kommer

vidare att bilda en mycket påtaglig gräns mellan det nya området och Tyresö centrum/Bollmora. För planområdets tillgänglighet är detta olyckligt. 500 bostäder betyder runt 1200-1300 boende. Tillsammans med hotell- och golfverksamheterna kommer området att generera en hel del ny trafik. Risken är att detta leder till att Tyresövägens redan nu låga framkomlighet under morgon- och eftermiddagsrusningen, kommer bli än mer nedsatt. Effekten kan översättas i trafikekonomiska termer, men jag avstår från sådana analyser här. Jag vill endast peka på den planerade bebyggelsens principiella effekter på trafiken och vice versa. Jag anser alltså att lokaliseringen av den planerade bebyggelsen är tveksam. Planeringsmålsättningen borde om möjligt vara att lokalisera det aktuella planinnehållet innanför Tyresövägen, dvs på vägens södra sida, så att den i sin helhet kan fungera som förbifart och att den nya bebyggelsen blir en naturlig del av Tyresö C/Bollmora.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande förtätningens konsekvenser för trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

Övriga enskilda

17. Yttrande 68

Med anledning av planerna på nya bostäder vid Bäverbäcken så undrar jag vilka bussar det är tänkt att dessa nya boende ska få plats på?

Jag åker själv dagligen från Sidvallsvägen i rusningstrafik och det är snudd på att jag kommer på en buss. Antingen är bussen fullsatt och åker bara förbi. Eller så får jag stå längst fram vid chauffören som knappt ser ut. Värst är det på linje 815 till Gullmarsplan.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande bussarna så genomförs förbättringar av Tyresövägen för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken bland annat. Med ett ökande antal resenärer finns goda förutsättningar för en utbyggd kollektivtrafik också, vilket kommunen redan strider för, se svar under ämnesvisa svar.

18. Yttrande 69

Synpunkter på detaljplanen Norra Tyresö C, etapp 3:

Jag undrar hur Tyresö kommun tänker kring att uppföra ytterligare bebyggelse längs med Tyresövägen som redan idag är hårt belastad med långa köer som följd? Ny bebyggelse kommer att förvärra situationen ytterligare. Jag tycker att inga ytterligare bostäder bör planeras eller byggas innan kommunen löst köproblematiken på Tyresövägen.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

19. Yttrande 73

1. Det är väldigt många bostadshus i planförslaget!

2. Östra delområde (Tobin Properties): Viktigt att träden närmast Tyresövägen inte tas bort! Befintlig trädrad skall förbli en grön ridå mot den hård trafikerade Tyresövägen!

3.Södra delområde (Aros Bostad): arkitekturen på de tre 6-våningshusen är inte speciellt tilltalande!

Viktigt att det är mycket grönt i form av träd mot Tyresövägen även här!

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande antalet hus så har kommunen ett brett uppsatt mål om genomförda lägenheter per år, för att leva upp till sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar och ta itu med den rådande bostadsbristen. Här koncentreras många på ett ställe för att läget anses extra bra nära centrum, service och kollektivtrafik och på ett område som delvis består av industri och parkering. Arkitekturen har arbetats om sedan samrådsförslaget, till en enligt kommunen kvalitativare gestaltning, men kommer aldrig att tilltala alla.*

Vad gäller träden så kommer det att planteras nya träd längs Tyresövägen och de befintliga ska sparas i möjligaste mån, men vissa kan behöva fjällas pga genomförandet av både planen och ombyggnationen av Tyresövägen.

20. Yttrande 74

Förslaget är alltför hårt exploaterat. Lär av Hammarby Sjöstad som är hårt exploaterat men där parkeringsplatser och ytor för lek och idrott är underdimensionerat. Det råder en klar konflikt mellan bostäder och golfverksamhet. Golfspel innebär klara risker för människor som vistas på eller nära spelfältet. Detta måste tas på största allvar vid planeringen. Det är mycket vanligt att golfspelare får snedträff och de hårda bollarna i hög fart kan skada människor allvarligt. Därför måste finnas stora säkerhetsmarginaler mellan bostäder och spelområdet för golf. Allmänheten får inte vistas på golfbanan vid spel.

Förslaget innebär att bostadshus byggs helt nära hål 1 och hålets green ligger endast cirka 20 meter från närmsta hus. Golfbanan måste då byggas om. Det är angeläget att golfanläggningens ägare som är samma som exploitören av bebyggelsen redovisar hur golfbanan skall ändras och att detta redovisas tydligt i planärendet. Golfbanan är numera en 18-hålsbana men är kortare än de flesta banor. Banan har endast ett par-5 hål medan en ”normal” bana har 3 eller flera så långa hål. Föreslagen bebyggelse innebär att golfytorna ytterligare minskar.

De öppna ytorna som golfbanan utgör inbjuder till användning för promenader och rekreation. Det är angeläget att de boende inte fritt får strömma ut på golfbanan. Därför skall ställas krav på att uppföra stängsel längs hela kvartersgränsen som vetter mot golfanläggningen.

Redan i dag använder allmänheten golfbanan och dess körvägar som är avsedda för anläggningens arbetsfordon. Särskilt hundpromenader är vanliga. Numera äger många hushåll hund. Därför bör inom bostadsområdet anordnas särskild plats för rastning av hundar.

Om en planskild gång- och cykelväg över Tyresövägen byggs innebär det bättre tillgänglighet för boende söder om Tyresövägen att för promenader och cykling ta sig till de öppna ytorna på golfbanan. Det innebär ett ökat tryck och konflikt mellan allmänhet och golfens intresse av säkerhet m.m.

I dag finns relativt stora parkeringsytor för golfen. Tidvis är parkeringen ändå fullbelagd. Planförslaget visar små ytor för markparkering. Sannolikt kommer de boende och deras besökare också vilja utnyttja sådan parkering. Det innebär platsbrist och inbjuder till irritation mellan trafikgrupper. Större parkeringsytor måste reserveras för golfen och förläggas nära drivingrange och klubbhus. Övningsfältet används också av golfspelare som är medlemmar i annan golfklubb därför att banan är lättillgänglig och det enda övningsfältet inom ett stort upptagningsområde.

Golfbanan är anlagd på gammal sjöbotten. Marken är sank och banan genomkorsas av Bäverbäcken som är utfallsdike för dagvatten från centrala Tyresö. Vid regn på hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltytor kommer en störtflod snabbt ut genom Bäverbäcken. Då händer det att bäcken svämmar över in på spelytor och gör golfspel omöjligt tills vattnet runnit undan. Senast var banan avstängd 21 september på grund av översvämning och planerad golftävling ställdes in. Förslagen bebyggelse innebär stora hårdgjorda ytor med snabb avrinning. Detta spär på vattenflödet i bäcken med ökad risk för översvämning. Även om fördröjningsmagasin byggs kommer vattnet via grundvattnet söka sig till de låga terrängpartierna och försämra för golfspel. Kommunen bör också söka minska det snabba utflödet i bäcken genom att i äldre bebyggelse i centrala Tyresö anordna fördröjningsmagasin för dagvatten.

Sammanfattningsvis föreslår jag följande:

- Exploateringsgraden för bebyggelse minskas väsentligt. Förslaget bör utgå från det förslag som var ute på samråd 2014.
- Förslaget skall redovisa effekterna på golfbanan och redovisa hur banan skall byggas om
- Förslaget skall utformas med krav på stängsel längs bebyggelsens hela gräns mot golfbanan
- Förslaget skall inom bostadsområdet redovisa särskild plats för rastning av hundar
- Förslaget skall redovisa parkeringsytor av minst den omfattning som finns i dag, reserverade för golfen i läge så nära drivingrange som möjligt
- Förslaget skall tydligt redovisa vilka åtgärder som skall göras för att förhindra att dagvatten kommer direkt ut i Bäverbäcken eller annars försurar spelytor

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande förslagets exploateringsgrad se svar under ämnesvisa svar och svar till Naturskyddsföreningen.

Gällande säkerhetsaspekten av golfverksamhet och bostäder så tätt ihop så ska golfbanan anpassas för att minimera riskerna. Ytorna för bostadsändamål och golfdito kommer tydligt att åtskiljas genom slänter och låga murar för att inte uppmuntra att de boende tar golfbanan i anspråk eller tvärt om. Golfbaneägaren utreder golfbanans anpassning separat.

Gällande ytor för rastning av hundar så är det inte något som bedömts som nödvändigt av kommunen.

Gällande parkering så har det avsatts mer parkering i planen än vad som finns i området idag. Markanvändningen framgår tydligare av situationsplanen än av plankartan.

Gällande ökad översvämningrisk av golfbanan med anledning av den ökade andelen hårdgjorda ytor så ställs höga krav på markplaneringen både här och i Norra Tyresö Centrum för att exploateringen inte ska leda till en försämring av dagvattensituationen. Förslag till åtgärder inom planområdet anges i de dagvattenutredningar som tagits fram till granskningen, se svar under ämnesvisa svar.

21. Yttrande 76

Denna bebyggelse kan gärna bli högre då den kommer ligga i anslutning till de centrala delarna av kommunen. Här passar det bättre än i Strandområdet och andra känsligare områden.

Dock måste trafiksituationen i den östra delen av kommunen lösas INNAN någon mer bebyggelse får uppföras. Trafiksituationen är idag ohållbar!!

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande förtätningens konsekvenser för trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

22. Yttrande 77

Nej, nu är det dags för Tyresö kommun att lugna sig med byggandet ett bra tag framöver. Bygghysterin i Tyresö förändrar hela boendemiljön till den grad att man får en klump i magen varje gång man ser eller hör talas om ett nytt stort byggprojekt. Anledningen att jag flyttade till Tyresö för 14 år sedan var för dess lugn och fina naturområden. Något som för mig och min familj är avgörande för vår livskvalitet. Till detta kommer trafiksituationen på Tyresövägen som blir alltmer ett problem som vi invånare måste hantera varje dag! I längden är detta oerhört tärande. Ytterligare byggnation vid Bäverbäcken tillsammans med Apelvägen och Grindstolpen kommer inte på något sätt att göra detta bättre. Till detta så har vi även Strandängarnas betydande inverkan på trafiktrycket. Marginalen till dess att det är ohållbart är inte långt borta nu. Man kan inte spendera hur mycket tid som helst med att pendla.

Utöver detta så är vårdsituationen under all kritik i Tyresö där tillgängligheten i princip är icke existerande. Detta har jag upplevt personligen ett flertal gånger under det senaste året.

Vi har också en poliskår som skall stå för säkerheten i kommunen och som inte kan uppfylla sitt uppdrag pga underbemanning. Inget av detta går hand i hand med att öka antalet invånare när Tyresö kommun i nuläget inte kan ta hand om de som redan bor här.

Tyresö kommun skall jobba för sina invånare, inte emot dem. Det är dags att ni lyssnar på oss som bor här. Vi utgör en betydande del av Tyresö.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande förtätningens konsekvenser för servicen så innebär nya invånare inte bara en högre belastning utan även ett ökat skatteunderlag som kan finansiera en utbyggnad samt underlag för efterfrågan som leder till nyetableringar. Vad gäller dess konsekvens för trafiken se svar under ämnesvisa svar.

23. Yttrande 80

Så var det då dags för nästa storvulna och överdimensionerade exploateringsprojekt i Tyresö kommun – ca 500 lägenheter i flerbostadshus och därtill hotell- och konferensanläggning, i anslutning till golfbanan, och med ytterligare tillflöde av trafik till den redan idag igenkorkade och underdimensionerade Tyresövägen. Enligt förslaget så ska ett flertal större huskroppar på 6 våningar uppföras. Vi ser ytterligare ett exempel på hur gigantomin breder ut sig!

1. Det är bra att det byggs bostäder i Tyresö, och olika typer, för olika kategorier av

boende, men varför är det så svårt att försöka få nybyggnationerna att på ett något mer passande och diskret sätt passa in i den befintliga miljön, där också mer av naturvärden, gröna ytor och stråk bevaras samt en större hänsyn tas till de som redan bor och vistas i dessa omgivningar? Måhända är det ändå så att större, massiva och relativt fula betongkollosser på 6 våningar passar bättre här, i anslutning till Tyresö centrum, där ju redan en rad liknande byggnader är under uppförande, än de avskräckande och förskräckande exempel på liknande byggnationer vi nu ser vid Strandrondellen ("Grindstolpen"), och där byggherrarna förefaller att tumma på detaljplanen och bygglovet genom att tillsynes flytta den stora huskroppen på 6 våningar närmare Tyresövägen! Och även ännu närmare den historiska miljön av riksintresse kring Tyresö slott, planeras nu anskrämliga höghuskomplex i det pågående samrådsärendet "Apelvägen", där 4-6-våningshus ska trängas in bland villor och parhus – nu endast ca 6-700 meter från slottet!

2. I den nu framlagda Planbeskrivningen för Bäverbäcken påstås att "Hög arkitektonisk kvalitet kommer att säkerställas" genom att ett separat s.k. "Kvalitetsprogram" tas fram och kopplas till projektet. Tillåt mig tvivla på detta! I flertalet av de nu pågående byggnadsprojekten och detaljplaneprocesserna, tycks inte "hög arkitektonisk kvalitet" ha säkerställts. Antingen saknas då där ett sådant "Kvalitetsprogram", eller så är föreskrifter och riktlinjer i sådan Kvalitetsprogram åsidosatt och ignorerat av byggherrarna, eller så kanske det är så att det som avses med "hög arkitektonisk kvalitet" är en högst subjektiv bedömning. Jag efterlyser dels en tydligare definition av vad som avses med "hög arkitektonisk kvalitet", dels garantier för att dylika kvalitetskrav i ett Kvalitetsprogram efterlevs! Av det som nu framgår av Samrådshandlingarna blir det mest tomt prat och väldigt lite konkret innehåll kring dessa frågor. Till grund för mitt tvivel finns också det faktum att i fallet med projektet "Apelvägen", där området och exploateringen redan omfattas av ett gällande och fullt ut politiskt beslutat "Kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden", så har tjänstemännen helt sonika ignorerat detta och underlåtit att informera de tänkta byggherrarna om detta existerande Kvalitetsprogram. Är det samma tjänstemän som nu ska ta fram ett nytt Kvalitetsprogram för Bäverbäcken samt se till att det efterlevs?

3. Som alltid i kommunens exploateringsprojekt konstateras (slentrianmässigt?) att projektet "inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan", liksom "inte kommer leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet". Det förstnämnda påståendet beror förstås på hur man definierar "betydande" och det andra är uppenbart felaktigt. Mer boende i anslutning till Tyresövägen, mer trafik på densamma, mer köbildning, mer avgaser, mer stress o.s.v. har definitivt negativ inverkan på såväl miljö som hälsa. Det blir säkert bra med en gångtunnel, eller gångbro, men bli inte förvånade om en och annan försenad själ kommer att ta en genväg genom biltrafiken för att hinna med bussen! Hindrande staket = spännande utmaning (och ännu större fara)! Har ni studerat beteenden vi snart sagt varje busshållplats längs Tyresövägen idag, morgon och kväll? Kanske empiriska studier ger mer trovärdiga slutsatser än teoretiska beräkningar enligt ack så vetenskapliga metoder!?

4. Det pratas i handlingarna (likt i flera andra projekt!) om att biltrafik kommer att nedbringas medelst låga parkeringstal i anslutning till boendena samt att cykel- och kollektivtrafik ska utnyttjas i högre utsträckning. Kanske är förutsättningarna för ökad andel cykel- och kollektivtrafik en aning bättre i detta relativt centrumnära projekt, men dels betvivlar jag starkt att avskaffandet av bilismen kommer ske i planernas takt, dels kommer förstås en framgångsrik etablering av en hotell- och konferensanläggning, förutom den befintliga golfverksamheten, att generera fortsatta

bilströmmar. I samrådshandlingarna tycker jag mig utläsa att inalles beräknas ett tillkommande flöde om ”1.500 trafikrörelser/dygn” från detta projekt. Avser det enbart bilar? Det låter lite för 500 lägenheter samt de olika ovan nämnda anläggningarna. Kanske har jag läst samrådshandlingarna alltför summariskt, men vad är det för P-tal som används i beräkningarna? Finns det kanske risk att de tänkta och planerade p-platserna inte räcker till, med följd att det kommer parkeras bilar på sidgator och i andra kvarter?

5. Trafiksituationen på Tyresövägen är redan idag under all kritik. I rusningstid, morgon och kväll, är det många dagar på gränsen till total infarkt! Det gäller förstås oaktat om man åker i personbil eller i buss. Detta faktum är ju känt sedan länge – troligtvis för flertalet av tjänstemännen på Stadsbyggnadsförvaltningen och för kommunens politiker också!

På sidan 23 i Planbeskrivningen åberopas en trafikmätning från 2008. Då uppges trafikmängden på Tyresövägen ha uppmätts till 16.700 fordon/dygn. Det framgår dock inga mer fakta eller källor kring denna mätning, som t.ex. var den utfördes. På basis av denna uppmätta volym synes en uppskattning av trafikökningen ha gjorts, och att trafikvolymen år 2025 beräknas ha vuxit till 25.000 fordon/dygn (fortfarande oklart var på Tyresövägen).

I samrådshandlingarna finns en Trafikbulerutredning (utförd av företaget ACAD 2016-12-06) där de baserar sina beräkningar på dessa av kommunen uppgivna uppskattade trafikvolymmer.

NÄR?, VAR?, VEM? HUR? – utförde dessa mätningar, och kanske ännu mer intressant, dessa uppskattningar? Finns denna utredning/handling att tillgå? Varför är den inte en handling i detta samrådsärende – och andra byggprojekt längs Tyresövägen och Östra Tyresö? Inte är det väl så illa att kommunen baserar i allra högsta grad väsentliga buller- och trafikberäkningar på någon mätning utförd för snart 10 år sedan?? Eller är det kanske just det som är förklaringen till att trafiksituationen idag på Tyresövägen är helt hopplös vissa tider på dygnet?

6. Jag blir inte riktigt klok på det här med trafikvolymerna på Tyresövägen – och jag tycks inte vara ensam...

I samrådshandlingen Behovsbedömning (April 2017, Dnr 2014 KSM 0520) på s. 4 påstås att Tyresövägen trafikeras av ca 16.700 fordon per dygn. Siffran är ju bekant, men nu påstås detta vara en volym aktuell år 2012!? Skulle alltså inte trafikvolymerna på Tyresövägen ha ökat överhuvudtaget mellan 2008 och 2012? Jag tvivlar!

Eftersom trafiken är så central i allt från bullerbedömningar, och därmed kravställande på byggherrar avseende bullerskydd och bullerdämpande material och arkitektur, till köbildning, avgaser, stressituationer, trafiksäkerhet, bedömning av smitvägar och hastighetsövervakning, samt inte minst framkomlighet för räddningsfordon, vore det mycket lämpligt att göra nya, vederhäftiga och objektiva trafikmätningar! Och detta vid flera mätställen längs Tyresövägen, då det finns flera större tillfartsvägar från olika områden!

7. Det förvånar mig för övrigt att seriösa och säkerligen mycket professionella teknikkonsulter åtar sig uppdrag och gör vederhäftiga och omfattande beräkningar, utan att kritiskt ifrågasätta varifrån ”faktaunderlag” och beräkningsgrunder kommer

ifrån, samt hur relevanta dessa är!? Men det gäller förstås att behaga beställarna – vare sig det är byggherrar eller kommunen – så att det blir fler inkomstbringande uppdrag i farmtiden! Garbage in – garbage out!

8. Som påpekats, framhålls i samrådshandlingarna att detta projekt kommer att medföra ytterligare 1.500 trafikrörelser/dygn till och från Tyresövägen (där det alltså uppmättes 16.700 fordon/dygn år 2008, eller 2012, eller...?). Det är ju nästan 10 % ökning/tillskott! Vid vilken volym/ökning anses tillskottet ”betydande”? Och kan 4-5 lika omfattande nybyggnadsområden längs Tyresövägen upptagningsområde sammantaget betraktas som ”betydande”?

Jag vänder mig mot de lättsinniga, och i mitt tycke rentav vilseledande, ständigt upprepade påståendena i planhandlingar i projekt efter projekt, att respektive projekt ”inte innebär någon betydande miljöpåverkan”, eller ”inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet”. Någon gång och någon instans måste ju lyfta blicken och se helheten, se konsekvenserna av varje mindre beslut, att göra en mer sammanlagd bedömning, att se och förstå verkligheten!

STOPPA ALL NYBYGGNATION LÄNGS TYRESÖVÄGEN OCH I ÖSTRA TYRESÖ TILLS EN UTBYGGNAD AV TYRESÖVÄGEN, INKL. PLANFRIA KOSTNINGAR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIKANTER, ÄR GENOMFÖRD! DET ÄR STUNDTALS KAOS REDAN IDAG!

Måste det ske en allvarlig olycka, en räddningsinsats eller evakuering omöjliggöras eller t.o.m. något onödigt dödsfall ske, innan ni tjänstemän och ansvariga politiker vaknar till?

9. Ytterligare en tanke, med anledning av de förvirrande och rentav vilseledande trafiktalen: Är också flera andra aspekter och bedömningar i samrådsmaterialet baserade på lika lösa grunder? Går det att lita på påståendena? Har kanske vissa fakta och omständigheter förtigits, glömts bort eller förvrängts?

10. Förlitar sig kommunens tjänstemän i alltför hög utsträckning på anlitate och inhyrda externa konsulter, som i vissa fall kan tänkas ha även andra intressen än kommunens och kommuninvånarnas bästa för ögonen? Detta, i kombination med en alltför intim och tillmötesgående relation med påtänkta byggherrar (likt i det planerade projektet ”Apelvägen”) åsidosätter redan beslutade och gällande kvalitetsplaner samt olika avgivna löften och utsagor, och kan därmed underminera allt vad demokrati och medborgarinflytande heter.

Värdet med att leva och bo i Tyresö byggs nu gradvis bort. Livkvaliteten för oss som redan bor här försämras i takt med att biltrafiken till och från Tyresö växer. Att bygga bostäder (stort, högt, fult, enkelt, billigt) tycks vara det helt övergripande målet – allt annat är satt på undantag! Är det detta dagens tjänstemän och de ansvariga politikerna vill bli ihågkomna för?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande den nya bebyggelsens skala så gör kommunen bedömningen att läget är väl lämpat för en högre exploatering bland annat med hänsyn just till att det i närområdet finns hus på upp till 9 våningar. Se vidare under ämnesvisa svar och yttrande 73.

Gällande arkitekturens kvalitet se svar under ämnesvisa svar samt till Naturskyddsföreningens yttrande. Vad beträffar det kvalitetsprogram som ska säkerställa kvaliteten så knyts detta till det exploateringsavtal som byggaktörerna tecknar med kommunen i samband med att planen antas. Då

programmet blir en avtalsbilaga är det således inte lätt att frånga det som avtalats där (icke godkända avsteg beläggs med vite eller krav på uppfyllande exempelvis). Till granskningsskedet redovisas principerna för utformningen i en gestaltningsbilaga.

Gällande trafikökningen som planen medför, se svar under ämnesvisa svar. Gällande en bedömning av den sammantagna trafikökningen som kommunens planerade förtätningar medför se svar till yttrande 81.

Gällande p-tal så följer området de normer som angivits för Norra Tyresö Centrum och anges i trafikplanen för detta projekt. P-normen för bil anses låg och normen för cykel hög för att hålla trafikrörelserna för motortrafik nere (angivna 1 500 rörelser).

Gällande underlaget till planen så är de trafikmätningar som efterfrågas endast redovisade som siffror i kommunens GIS-underlag, men aktuella mätningar finns att ta del av på Trafikias hemsida bland annat.

24. Yttrande 81

Yttrande över detaljplan för bostadsbebyggelse vid Bäverbäcken med bostäder samt hotell- och konferensverksamhet:

Gällande Tyresö generellt:

I stort tycker jag det är positivt med utbyggnaden/detaljplaneringen av Tyresö Strand och Östra Tyresö. Kommunen har lyckats ganska väl i planeringen av bebyggelsen med etappindelningar för indragning av kommunalt vatten och avlopp, anläggning av väg, avstyckningar etc.

Det som jag ser som en stor risk är att kommunen inte tar ett helhetsperspektiv vid planering och utbyggnad av Strandområdet och resten av Östra Tyresö eller för den delen Tyresö i stort.

Infrastrukturen idag avseende trafik i området och specifikt Tyresövägen är tyvärr inte omhändertagen på ett vederhäftigt sätt. Den är fel dimensionerad i förhållande till flödet. Trafiksituationen är ansträngd redan idag med hänsyn till både miljö och framkomlighet. Med dagens exploateringstakt/nybyggnation förvärras tillståndet kontinuerligt. Kollektivt resande sker med buss som nyttjar allmän väg och därmed i rusningstrafik dessvärre också blir stående i kö.

Bäverbäcken, liksom Apelvägen och Grindstolpen 1 etc, är inte en solitär isolerad företeelse utan ingår i hela området Strand – Östra Tyresö även om det formellt tillhör Bollmora. Vid t ex bullermätning kan respektive område tyckas ha en liten påverkan, men sammantaget blir det betydligt mer.

Jag anser att vid planläggning skall beaktas att vi som bor här skall fortsätta trivas och känna förtroende för kommunens tjänstemän och politiker. Det skall också på samma sätt tas hänsyn till presumtiva ”nya” kommuninvånare så att det är attraktivt att flytta hit. Vi som bor här flyttade hit av något skäl, troligen för att vi uppskattar yta och natur och som med förtätning riskerar att försvinna. Ju fler som ska bo här desto tätare mellan husen och desto mindre blir det värt (ytan krymper) och då går värdet förlorat även för dem som det är tänkt skall flytta hit. Även för dem som inte bor här blir tillgängligheten till natur och rekreation också allt mindre.

Mitt förslag till åtgärd på kort sikt är drastiskt att stoppa all nybyggnation/nyinflyttning, åtminstone bör kommunen vara mycket restriktiv. Jag anser att Tyresö kommun framförallt inte ska påbörja eller planlägga några "egna" eller andras byggen såsom Bäverbäcken, Apelvägen och tidigare Grindstolpen 1 etc. innan trafikproblemet är löst. Längs med Tyresövägen bör det inte tillåtas byggen för bostäder alls, enligt min mening.

Kommunens satsning på gång- och cykelvägar är mycket bra. Det är däremot inte realistiskt att tro att alla kommunens invånare ska gå eller cykla till jobbet. För de som jobbar i Tyresö kommun och eller ska ta sig någonstans i det inre av kommunen är det absolut en bra idé. Majoriteten av de som bor i Tyresö arbetar dock utanför kommunen och de väljer i huvudsak andra färdmedel. Ett tredje körfält till Tyresövägen borde stå högst upp på kommunens agenda långt före planläggning av ytterligare bostäder. Det tredje körfältet bör avsättas för busstrafik i varje fall på morgonen in mot Stockholm.

Gällande detaljplan för Bäverbäcken:

Enligt gällande detaljplan får området "Bäverbäcken" nyttjas för småindustri, hantverk och golf. Mycket bra fortsatt med det och gärna en utökning och planera för verksamhet typ handel (klädbutik, hantverk), service (vårdcentral/tandläkare, frisör, spa), idrott (dans, gympa) etc. Jag ser inga direkta hinder att lägga till hotell- och konferensverksamhet som rimmar ganska väl med befintlig detaljplan.

Vad gäller bostäder däremot är jag starkt tveksam.

Jag tycker det återigen är frapperande med följande "standardtext"/påståenden i Planbeskrivningen:

- *"Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas."*
- *"Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet."*

Det vittnar om avsaknad av en helhetssyn och att inte förstå att varje tillägg som kan vara litet i sig självt faktisk leder till påverkan.

Redan idag är Tyresövägen hårt belastad. Tjänstemän och politiker i Tyresö kommun är välkomna att bevittna speciellt morgontrafiken på Tyresövägen. Trafiken kommer inte att minska. I sammanhanget kan det inte bortses ifrån vid förtätning av boende i den takt som Tyresö kommun detaljplanerar och tillåter byggande. Vi som bor här och de presumtiva nya invånarna ska troligen förflytta oss, ibland... Det är inte realistiskt att hoppas på att ett fåtal kör bil.

I Planbeskrivningen nämns konstigt nog inte inverkan på trafiken till och från Strand och Östra Tyresö alls mer än att i förbifarten tala om en ökning på drygt 1500 trafikrörelser/dygn för att i nästa stycke framhålla en förbättring:

- *"Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras bland annat genom att planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen planeras i anslutning till planområdet."*

Idag existerar inte den trafikrörelse som 500 lägenheter samt hotell- och konferensverksamhet skulle ge på Tyresövägen. Det är då lite udda att tala om förbättring...

Ånyo ska också avsteg göras från bullerregler med hänvisning till centrumnära läge och god kollektivtrafik. Inte direkt hälsofrämjande enligt Länsstyrelsen i Stockholms län rapport 2007: Trafikbuller i bostadsplanering - En vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till trafikbuller, från kapitel 3:

"De riktvärden som tillämpas är från början inte satta direkt utifrån hälsoaspekten, utan ifrån hur störda människor upplever sig vara. Cirka 20 procent av befolkningen anser sig störda redan vid bullernivåer på upp till 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Forskningsresultat på senare år visar dock att det finns en korrelation mellan riktvärdena och hälsoeffekter. Miljön kan därför inte betraktas som god ur miljömedicinska synpunkter även om riktvärdena inte överskrids."

Från kapitel 5:

"I den stadsbyggnadsstrategi som tillämpas i de centrala delarna av länet prioriteras komplettering och förtätning av befintliga stadsdelar och tätorter. Utifrån denna strategi formulerar Länsstyrelsen tre grundläggande utgångspunkter för sina ställningstaganden:

- Det är inte förenligt med ett hållbart samhällsbyggande att lösa bullerproblemen genom att planera för en utspridd bebyggelse som leder till långsiktigt ökat biltrafikarbete med därtill hörande negativa miljö- och hälsokonsekvenser.*
- Av hänsyn till människors hälsa ska inombussvärdena alltid klaras, vilket regleras i BBR.*
- Riktvärden bör tillämpas likvärdigt för alla typer av bostäder och oberoende om de planeras tillkomma genom nybyggnad eller genom att lokaler byggs om till bostäder."*

Första punktsatsen ovan ur kapitel 5 i Länsstyrelsen i Stockholms län rapport 2007:3 är tyvärr så som jag även ser att Tyresö kommun agerar generellt vid planläggning alltså tvärt emot rekommendationer.

Mycket bra däremot att Planbeskrivningen i vart fall innehåller ett tänk om någon form av bullerskydd vilket hittills inte ens kommit upp till diskussion vid byggen längre öster ut.

Enligt Planbeskrivningen är området till stor del uppbyggt av fyllnadsmassor:

"Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde, vilket har medfört att stora delar har mycket dåliga geotekniska förhållanden. En översiktlig geoteknisk undersökning av WSP, april 2009 visar att marken huvudsakligen består av fyllnadsmassor, följt av lera ovanför friktionsjord på berg. Fyllnadsmassorna tillkom under 1980-talet och bedöms i huvudsak bestå av sand, silt och torrskorpsslera." ... "Den stora variationen av lerans mäktighet under byggnaderna innebär en påtaglig risk för differenssättningar." ... "Silten i friktionsjorden kombinerat med vatten kan göra friktionsjorden flytbenägen."

Förutom risk för att "marken flyter iväg", som ska avhjälpas med pålning för att säkerställa stabiliteten samt motverka sättningar, framgår av Planbeskrivningen att fyllnadsmassorna inte är helt hälsosamma utifrån en undersökning som gjordes 2009: *"Undersökningen visade att jordprover inom den östra delen av Bävern 3 (f.d. Bävern 6) är förorenat av organiska ämnen och av rester av motorolja på ett sådant sätt att de överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (bostäder). En kompletterande*

undersökning visar att delar av den ytliga fyllningen, men främst djupare liggande fyllning, är förorenad av både olja och PAH¹.”

Till detta ska läggas transporter med farligt gods som Tyresövägen är sekundär transportled för fram till planområdet enligt Planbeskrivningen och med ett par möjliga mottagare av farligt gods öster därom samt dessutom en bensinstation mitt emot...

Jag anser det vara ogenomtänkt och osäkert att bygga bostäder i detta område med ovanstående i beaktan och definitivt med en inte obefintlig risk för negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Några viktiga sammanfattande punkter:

- Infrastrukturen är gränssättande för hur många som kan bo i ett område. Bygg inte alls innan problemen med Tyresövägen är åtgärdade
- Absolut inga bostäder nära matarvägar typ Tyresövägen, men gärna sådant som ej störs av buller på samma sätt t ex idrottsanläggning, affärsverksamhet, begravningsplats
- Om intentionen är att förtäta med bostäder bör dessa läggas så långt norrut det går inom området

Jag skulle nog kunna lägga till mer och speciellt har jag idéer på själva utformningen. Det är svårt att göra i text och skulle vara lättare att göra tillsammans med någon ansvarig i kommunen.

Jag hoppas Tyresö kommuns beslutsfattare tar mina synpunkter i beaktande. Era kommentarer emottages tacksamt. Lycka till med beslutet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande förtätningens konsekvenser för trafiken så planeras förbättrande åtgärder, se svar under ämnesvisa svar.

Gällande helhetsyn i planeringen och i konsekvenserna så avhandlar en miljöbedömning för detaljplanen bara planområdet. Det finns dock helhetsbedömningar för den sammantagna utvecklingen i kommunen i hållbarhetsbedömningen för Tyresös nya översiktsplan. Denna finns att ta del av på kommunens hemsida.

Gällande buller, markföroreningar och risk så har utredningarna gällande detta kompletterats till granskningen i enlighet med remissinstansernas yttranden. De visar att det är möjligt att tillskapa goda boendemiljöer i området med vissa åtgärder. Se svar under ämnesvisa svar.

25. Yttrande 82

Jag har följande synpunkter/frågeställningar på detaljplan för Bäverbäcken:

- Kommunen påstår att en exploatering av området inte kommer påverka trafiksituationen efter Tyresövägen. Hur har kommunen kommit fram till denna

¹ Polycykliska aromatiska kolväten (**PAH**) är den största grupp av cancerogena ämnen som vi känner till idag. Gruppen **PAH** utgörs av flera hundra enskilda kemiska ämnen, över 500 olika **PAH** har till exempel upptäckts i luftprover. – källa: Kemikalieinspektionen

slutsats? Har någon aktuell trafikutredning gjorts och om så är fallet önskar jag ta del av denna.

- Avser kommunen tillse att entreprenören tilldelas ett kvalitetsprogram och att denne följer detta? Detta med åtanke på kommunens tidigare kvalitetsplaner som helt plötsligt "gått upp i rök", man inte vill kännas vid eller inte ens tilldelats entreprenörer.

- Har kommunen sammantaget beräknat påverkan på trafik och miljö för samtliga pågående och kommande projekt efter Tyresövägen eller är det slentrianmässigt uttryckt att "det inte ger någon påverkan" I så fall önskar jag svar på hur kommunen beräknat att Bäverbäcken inte kommer ge någon inverkan på trafiksituationen samt miljön efter Tyresövägen även i kombination med övriga projekt?

- Jag är medveten om att det är landstinget som ansvarar för kollektivtrafiken i länet men hur anser kommunen att boende i och omkring området skall transportera sig då bussarna är överfulla och ofta får passera utan att stanna för att ta upp passagerare?

- I övrigt ställer jag mig positiv till att man exploaterar det berörda området.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande bedömning av trafikens påverkan så kommer aktuell plan bidra till en ökad trafik men inte i den mån att det påverkar miljökvalitetsnormerna. Köproblematiken och konsekvenser kollektivtrafiken hålls nere genom olika åtgärder i både området och längs Tyresövägen. Utredningar till grund både för planarbetet och de åtgärder som genomförs på Tyresövägen finns att ta del av på kommunens hemsida. Se vidare under ämnesvisa svar.

Gällande kvalitetsprogram så kommer detta att tas fram även för denna plan och knyts till planen genom exploateringsavtalet. Vissa utformningskrav läses dock i plankartan. Anledningen till att allt som anges i kvalitetsprogrammet inte istället läses i planen är att man vill ge en viss flexibilitet över tid. Val av fasadmaterial och dylikt påverkas av trender och tekniska innovationer, därför vill man inte omöjliggöra en framtida förändring som anses bättre utifrån då rådande förutsättningar.

26. Yttrande 92

Jag har tagit del av ert projekt. Jag är faktiskt mycket bekymrad hur eller om någon verkligen kan ta projektet allvar. Hotell och bebyggelse i mindre skala, ca max 100 bostäder kan man möjligen försvara om det blir på rätt ställe och max 3 våningar. Det verkar som om någon verkligen på fullt allvar anser att typ 16 hus med 6 våningar kan samsas sida vid sida. Golf spelar man för att få avkoppling och rekreation vilket kommer bli svårt att uppnå om en stad, eller by som det kallas för den här gången, är placerad i princip på banan. Jag har full förståelse för att golfägaren förmodligen inte tycker att det ekonomiska utfallet blev som han räknade med. Vissa ekonomiska problem föreligger tydligen enligt rykten från ett flertal håll. Men en byggnation av dessa mått kommer troligtvis att avfolka golfbanan och sedermera leda till en avveckling av densamma. Vilket de flesta av oss tycker är tråkigt. Jag har talat med folk på div banor i Stockholm. De tror att jag driver med dem. Ingen bana har hus av denna dignitet så tätt inpå sig. Hålla barn och ungdomar borta från en plats de i princip bor på lär bli svårt.

Jag sällar mig till dem som tycker projektet är helt galet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande den nya bebyggelsens skala se svar under ämnesvisa svar och yttrande 73.

Gällande konsekvenserna för golfbanan se svar under Genomförande under ämnesvisa svar.