

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Detaljplan för

## **Norra Tyresö centrum, etapp 2**

Del av fastigheterna Forellen 2, 4, 15 och 16 samt del av Bollmora 2:1,  
inom Tyresö kommun, Stockholms län

## Innehåll

<b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE</b> .....	<b>1</b>
<b>OM PLANEN</b> .....	<b>3</b>
<b>OM SAMRÅDET</b> .....	<b>3</b>
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	3
Lista över yttranden .....	4
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	<b>5</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	5
Företag och intresseorganisationer .....	6
Enskilda ledningshavare .....	13
Enskilda som bedöms som sakägare .....	14
Övriga enskilda .....	15

## OM PLANEN

Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet. Detta innebär att inom del av detaljplanen ska äldreboende prövas istället för kultur- och kunskapscentrum.

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Under samrådet inkom 16 stycken yttranden.

#### Synpunkterna i yttrandena:

Risk att det blir en för liten yta för att inrymma både bostäder, kulturliv och kunskapscenter inom denna detaljplan. En inventering och dialog önskas kring kulturlivet och dess lokalisering.  
Närnatur behövs för skolbarnen.

#### Stadsbyggnadsförvaltningen ställningstagande efter samrådet och vad som görs i fortsatt arbete:

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbetet utifrån ny inriktning.

### Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 27 oktober – 17 november 2015. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 27 oktober 2015.

### Ändringar i planen efter samrådet

- Nytt inriktningsbeslut har tagits, detta innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet
- Detaljplanen har uppdaterats efter de nya förutsättningarna och utifrån tillkomna utredningar
- Mindre justeringar i planområdets avgränsning har gjorts

### Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- inga infarter från Tidvattengatan (före detta Gröna gatan)
- bebyggelse i högst fyra våningar mot Tidvattengatan
- ingen förskola

## Lista över yttranden

<b>Inkomna yttranden</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen	2015-11-16	Ingen erinran
2. Lantmäteriet, division Fastighetsbildning	2015-11-19	Synpunkter
3. Södertörns brandförsvarsförbund	2015-11-10	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-11-06	Synpunkter
5. Polisen	2015-11-16	Ingen erinran
6. Trafikförvaltningen SLL	2015-11-16	Synpunkter
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
7. Arbetsgruppen för ett kulturcenter i Tyresö	2015-11-17	Synpunkter
8. Naturskyddsföreningen	2015-11-16	Synpunkter
9. Hyresgästföreningen region Stockholm	2015-11-17	Synpunkter
10. PRO Tyresö	2015-11-11	Synpunkter
11. Skandia Fastigheter AB för Tyresö Köpcenter AB	2015-11-16	Synpunkter
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
12. TeliaSonera Skanova Access AB	2015-11-17	Synpunkter
13. Vattenfall Eldistribution AB	2015-11-17	Synpunkter
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
14. BRF Gösen	2015-11-17	Synpunkter
<b>Övriga enskilda</b>		
15. Boende, Pärlröksgången	2015-11-12	Synpunkter
16. Boende, Bollmoravägen	2015-11-16	Synpunkter

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

*Svar: Informationen noteras.*

#### 2. Synpunkt från Lantmäteriet, division Fastighetsbildning

Grundkartan är av äldre datum och traktnamnet Bollmora saknas i plankartan, liksom den del av fastighetsbeteckningarna som består av siffror.

I exempelvis beskrivningen av konsekvenser för fastigheter kan en upplysning ges om att södra delen av Forellen 2 även är berörd av annat detaljplaneförslag.

*Svar: Grundkartan uppdateras till granskningskedet avseende ajourhållandet, traktnamn och fastighetsbeteckningar. Övrig synpunkt noteras.*

#### 3. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några risker i anslutning till den nya bebyggelsen, och har heller inget övrigt att erinra angående planförslaget.

*Svar: Informationen noteras.*

#### 4. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

1. Hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske bör belysas närmare i den fortsatta planeringen.
2. En bullerutredning som redogör för varje planerad lägenhets situation bör utföras innan planen ställs ut. Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostäder ska beaktas i den fortsatta planläggningen.
3. En markradonundersökning bör utföras i samband med att en geoteknisk undersökning utförs. Grundläggningsmetod bör väljas efter resultatet. Grundläggning med lägst radonskyddsklass radonskyddande bör väljas vid grundläggning på sprängstensbotten.
4. Hur cyklar, el-cyklar, motorcyklar och mopeder ska parkeras bör belysas i planen. Elektriska fordon bör kunna laddas på lämplig plats.
5. Hur förskolans och gymnasiet behov av skolgårdar ska tillgodoses bör framgå av planen liksom möjligheten till att ge rastande elever tillgång till skuggade uteplatser.

**Svar:** En dagvattenutredning tas fram och planbeskrivningen uppdateras med hur fördröjning och rening av dagvatten hanteras.

En bullerutredning tas fram och redovisas i planbeskrivningen.

I samband med grundläggning ska Boverkets byggregler (BBR) om radon uppfyllas, det vill säga i dagsläget får inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> luft.

Planbeskrivningen kommer att redogöra för respektive kvarters parkeringsplatser.

Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet. Förskolans utemiljö blir begränsad i detta centrala läge. Solstudien kommer att uppdateras med illustrationer varvid tillgången på skuggade uteplatser är möjlig att utläsa. Planbeskrivningen kommer att uppdateras.

## 5. Synpunkt från Polisen

Polismyndigheten, Lokalpolisområde Nacka, har tagit del av detaljplanen för Norra Tyresö Centrum utan erinran.

**Svar:** Informationen noteras.

## 6. Synpunkt från Trafikförvaltningen SLL

Det är positivt att Tyresö kommun arbetar med fortsatta planer för förtätning i centrala lägen i Bollmora.

Framtida kollektivtrafikförsörjning behöver diskuteras med trafikförvaltningen samt med trafikförvaltningens trafikutövare i Tyresö kommun Nobina.

**Svar:** Informationen noteras. Kommunens för löpande diskussioner med Trafikförvaltningen och Nobina.

## Företag och intresseorganisationer

### 7. Synpunkt från Arbetsgruppen för ett kulturcenter i Tyresö

Tyresö är en snabbt växande kommun. Dagens cirka 45 000 invånare ska öka till omkring 60 000 inom en tioårsperiod. Många av de nya tyresöborna kommer att bo i Norra Tyresö centrum. Enligt den föreliggande detaljplanen kommer etapp två i huvudsak att förutom ett 100-tal bostadslägenheter att innehålla olika gemensamhetslokaler och skolutrymmen. Tyresö blir större och varje tillskott av bostäder, service och kultur bör ses mot den bakgrunden. Norra Tyresös centrum kan tillgodose en del av behoven, men lång ifrån alla.

I detaljplanen sägs bland annat följande: ”det ena kvarteret möjliggör en ny byggnad, ett kultur- och kunskapscentrum med gymnasieskola, kulturcentrum, utställningshall,

bibliotek, fullmäktigesal etc.”. Det är bra men för vilka och för hur många? Den nya byggnaden kommer att tillgodose en del av behoven på lokaler, men först för närområdet. I det fortsatta planarbetet bör en närmare inventering och analys göras av de framtida behoven av kulturutbud för hela kommunen och utrymmen för detta.

Bristen på utrymmen för ett aktivt kulturliv är påtaglig, och kommer att bli allt större i takt med en ökande befolkning. Vilka behoven är idag och hur de kommer att förändras i framtiden är inte närmare analyserat. Men alldeles uppenbart är att de små utrymmen som kommer att bli tillgängliga i en tänkt ny byggnad blir klart otillräckliga. Tyresö har ett rikt föreningsliv med 200 föreningar verksamma inom kommunen. Många av dessa, särskilt idrottsföreningar, har utrymmen för den egna verksamheten. Men även dessa har vid olika tillfällen behov av större lokaler. Många av de större föreningarna har återkommande behov av lokaler för möten och andra aktiviteter. Ett kulturcenter värt namnet kan knappast inrymmas i ett våningsplan i en byggnad som i huvudsak är byggt för andra ändamål. Innan man tar ställning till detaljplanen bör således en grundlig inventering göras av lokalbehoven.

Vi vet inte idag, men hoppas att Tyresö ska bli en spännande kommun även på kulturområdet. Då ska det finnas öppenhet för kreativa lösningar, möjlighet att disponera om utrymmen för nya ändamål. Skapande konstnärer behöver ateljé- och visningslokaler i nära anslutning till publika utrymmen. För kommunens invånare och för tillfälliga besökare, bör byggnadens utseende, placering och formgivning ges ett välkomnande och inspirerande intryck. En samlingspunkt för tyresöborna.

Det aktuella markområdet är privatägt och kommunen och/eller kommersiella intressenter får hyra lokaler. Därmed blir tillgången till lokaler beroende av vilka hyresavtal som träffas mellan kommun och ägaren till fastigheterna. Därmed bestäms också ramarna och utrymmena för lång tid framåt. Det sätter gränser för att möta nya behov, nya initiativ och nya, spännande lösningar. Inte bara nuvarande aktiva kultur- och föreningsaktiva bör ge sina synpunkter på ett framtida kulturcentrum.

Många av Tyresös företag vill se att deras anställda antingen de bor inom kommunen eller enbart arbetar här får tillgång till ett rikt kulturutbud. Tyresö ska erbjuda mera attraktiva och välkomnande omgivningar för de som arbetar här. Den ska vara en naturlig del i den personalutveckling för de som arbetar här. Tyresös företag bör inbjudas till en dialog om behoven av framtida kulturverksamhet. De bör ses som aktiva deltagare i tillskapandet av ett kulturcentrum.

Vi är övertygade om att en inventering och dialog med representanter för kommunens kultur- och föreningsliv samt företagen kommer att peka på behov av mera öppna, framåtsyftande och flexibla lösningar än att hänvisa kommunens kulturliv till lokaler, inklämda i en byggnad i utkanten av Norra centrum.

Det pågår en diskussion om den framtida gymnasieskolan i Tyresö. I den aktuella planen anges att de teoretiska linjerna i gymnasiet ska inrymmas i en av de nya fastigheterna i Tyresö Norra centrum. Kvar i de nuvarande lokalerna skulle i så fall de yrkesinriktade linjerna finnas kvar. Omkring denna lösning råder politisk oenighet. Sannolikt skulle en sådan förflyttning leda till både resursslöseri och högre kostnader. Det alternativ som presenterats innebär tvärtom en satsning på det nuvarande gymnasiet där även högskoleverksamhet skulle ingå.

Kvarnhjulet med kommunens kulturskola samt ett antal föreningslokaler ligger nära centrum. Lokalerna där är klart otillräckliga för Tyresös föreningsliv och andra

kulturaktiviteter. De är små och oflexibla. Även om kommunen bestämmer sig för att förlägga utrymmen för vissa kulturaktiviteter till Norra Tyresö centrum så kommer utrymmena vid Kvarnhjulet att behövas i framtiden. Men då behövs en kraftig upprustning, troligen en total ombyggnad eller nybyggnad.

Det mest intressanta och lockande projektet vore därför att satsa på ett helt nytt kulturcentrum med tillräckliga utrymmen för det rika kulturliv som Tyresö kommuns invånare förtjänar. Området vid Kvarnhjulet är geografiskt väl placerat vid Wättingestråket, mellan ett utbyggt gymnasium, stadsparken, kyrkan och centrumanläggningarna.

Vad vi förespråkar och bara antytt här är en helt ny syn på hur Tyresö Centrum ska formis för framtiden. Bostäder, idrott och kommersiell service får sin plats i de centrala och norra delarna av centrum, medan de verksamheter som ska ge kunskaper och kulturell stimulans placeras nära stadsparken och längre söderut till att omfatta området vid Tyresö Gymnasium. Hela detta område ligger vid Wättingestråket och inom bekvämt gångavstånd från såväl centrum som bostadsområdena i sydväst. Ett arbete bör inledas för att ge hela detta område en sammanhållande estetisk och arkitektonisk gestaltning.

Vad vi beskrivit här ska inte ses om ett hinder för att stora delar av detaljplanen kan antas. Men det har förhoppningsvis framgått av den ovanstående texten att det krävs ett djupare och djärvare grepp för att tillgodose behoven och utvecklingen av ett framtida rikt förenings- och kulturliv i Tyresö kommun.

***Svar:** Informationen noteras. Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället för kultur- och kunskapscentrum inom planområdet.*

## 8. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Vi anser att det är olämpligt att dela upp ett så omfattande och för Tyresöborna viktigt projekt som Norra Tyresö Centrum i ett antal osammanhängande detaljplaner. Detta förfarande minskar våra och övriga medborgares möjligheter att ta ställning till helheten i projektet. Se vårt samrådsyttrande för etapp 1.

Det är olyckligt att planprocessen forceras så att många viktiga frågor lämnas obesvarade i samrådsskedet.

Det är svårt för oss medborgare att ta ställning till ett så allmänt hållet samrådsförslag eftersom materialet saknar tydliga förslag till ställningstaganden.

Bland annat saknas för denna etapp:

- Detaljerat kvalitetsprogram och direkt koppling i bestämmelserna till styrdokumentet "kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum juni 2014".
- Strategi för etappens "gröna design".
- Gestaltningsprogram för byggnader och offentliga rum. Nödvändigt för att säkerställa projektets kvalitéer och en arkitektoniskt hög nivå.
- Krav på energihushållning. Vi saknar "Riktlinjer för energianvändning för NTC" som nämns på sid 19. De finns inte med under "Detaljplanens handlingar" sid 4.
- Dagvattenhanteringsplan



- Bullerutredning och transportplan.
- Sol- och skuggstudier.
- Viktig redovisning av målsättning för ökningen av de ekologiska värdena, de rekreativa värdena och den biologiska mångfalden.

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 detaljerat kvalitetsprogram, gröna strategier, gestaltungsprogram, krav på energihushållning, dagvattenlösningar, bullerutredning, transportplan, sol- och skuggstudier samt viktig redovisning av målsättning för ökningen av de ekologiska värdena, de rekreativa värdena och den biologiska mångfalden för just denna etapp.

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” anser Naturskyddsföreningen att det nationella utsläppsmålet för växthusgaser åsidosätts. *Se bilaga klimat.*

Vidare anser vi att:

- Den skogsklädda slutningen norr om planområdet/Gröna gatan inte ska bebyggas. Den behövs dels som närnatur för boende och skolbarn och dels som ekologiskt samband mellan Petterbodastråket och Nackareservatet/Erstavik via golfbanna. Den planerade förskolan saknar i förslaget lämpliga ytor för utevistelse och närnatur. Även det planerade gymnasiet bör ha tillgång till rekreationsytor utomhus och närnatur. Att gymnasieeleverna enbart skall vara hänvisade till skolraster i inomhuscentrumet är inte godtagbart. Området borde ingå i denna detaljplan som NATURMARK. Det är olyckligt att området hamnat utanför detta planarbete. Om exploateringen norr om Gröna gatan utgår kan den göras helt bilfri eftersom angränsningsmöjligheterna till fastigheterna inom planområdet då kan begränsas till Bollmoravägen, Simgatan och Tvärgatan. Infarter till garage kan absolut inte tillåtas från Gröna gatan. Det vore förödande.
- NTC som har en unik placering mellan två av Stockholmsregionens naturreservat bör användas för att utveckla de ekologiska sambanden och rekreationsstråken. De ekologiska sambanden och de boendes behov av nära grönområden bör särskilt uppmärksammas och tillgodoses genom att förtärka anslutningarna till Nackareservaten, Petterbodastråket och den nya Stadsparken.
- Flytten av kommunens huvudbibliotek från sin centrala plats mitt i centrum är ett olyckligt beslut med hänsyn till den spontana besöksstillgängligheten. . Inte minst i samband med kulturaktiviteter och utställningar mm. En placering utanför centrumlokalerna kan bli förödande för den viktiga verksamheten.
- Det redovisade kultur- och kunskapscentrumet är en betydligt mer omfattande exploatering än tidigare redovisats och detta innebär att innergården norr om vårdcentralen blir onödigt trång och mörk. Total skugga under större delen av året.
- Det saknas plan för rekreationsstråk genom NTC. Vår vision är ett helt bilfritt nordvästligt/sydostligt parkstråk genom NTC via Gröna gatan, Simvägen med förlängning norrut till gång- och cykelvägen norr om

simhallen/Tyresövallen. Detta skulle innebära en betydligt barnsäkrare miljö och underlätta för löpare, skidåkare och cyklister att nå Stockholm/Nacka via Nackareservaten/Erstavik. Bilfriheten kan åstadkommas genom helt trafikseparerade korningar och/eller att göra vissa gator till återvändsgator som kan angöras från två håll med ett avbrott på mitten till exempel på Simvägen.

- Med en så expansiv utveckling som planeras i Tyresö kommun borde i planeringen av NTC finnas med reserverad mark/plats för en framtida station för spårbunden trafik. Tunnelbana till Tyresö finns ju med i framtidsbilden Stad och Land i samrådshandlingen för ny översichtsplan 2035.

Vi yrkar på komplettering och omarbetning av detaljplanen med hänsyn till ovanstående synpunkter.

**Svar:** Ett "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum" togs fram år 2007, detta innehöll förslag på förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum och ligger till grund för kommande detaljplaner. Arbetet har därefter resulterat i ett kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum, ett levande dokument som detaljplanerna ska förhålla sig till och som visar den struktur och de kvaliteter som är tänkt för området. Ett gestaltungsprogram över den offentliga miljön har tagits fram och detaljplan för etapp 1 är klar. Genom att dela upp området i flera detaljplaner kan utvecklingen ske succesivt och respektive detaljplan kan göras detaljerad utifrån vad som avses byggas. På detta sätt kan även kommunen fånga upp frågor som dyker upp över tid.

Samrådet är till för att kunna påverka i ett tidigt skede och ju mer detaljerad planen blir kan den också uppfattas som redan färdigt. Till granskningsskedet kan stora förändringar ske bland annat beroende på vilka synpunkter som kommer in under samrådstiden. Det är därför alltid en balansgång i detaljeringsgraden till samrådet. I samrådsskedet är det främst planens avgränsning, markens användning och bebyggelsens volymer som det samråds om. Det är först i granskningsskedet som detaljerna blir konkreta. Kvalitetsprogrammet för detaljplanen är en bilaga till exploateringsavtalet och i det ingår bland annat byggnadernas utformning, hushållning med resurser och grön design. I detta fall arbetar kommunen effektivt med hushållning av resurser genom att förtäta i ett centralt läge med goda kommunikationer.

Den skogsklädda sluttningen norr om planområdet ingår i det övergripande planprogrammet för hela Norra Tyresö centrum som en del av förtättningsområdet i ett mycket centralt läge. Området ingår delvis inom etapp 3 som är under framtagande men ingår inte i etapp 2. Efter samrådsskedet har ett nytt inriktningsbeslut tagits som innebär att bostäder, förskola och äldreboende istället ska prövas inom planområdet. Förskolan får en utemiljö på innergården men kommer också att ha tillgång till närnatur på östra sidan om Bollmoravägen. Infarter till planområdets parkeringsgarage under mark kommer att ske från Tidvattengatan (före detta Gröna gatan). Utmed Tidvattengatan kommer det finnas en gång- och cykelväg som gör det enkelt för gående och cyklister att ta sig till närliggande grönområden. Val av träd och övrig vegetation inom Norra Tyresö centrum kommer att väljas för att stärka spridningssambanden och med hänsyn till ekologiska värden.

Området kommer anslutas till fjärrvärmesystemet i Stockholm, som i huvudsak levererar förnyelsebar energi.

*Till granskningsskedet tas utredningar fram för buller och dagnatten. En sol- och skuggstudie tas fram och redovisas i planbeskrivningen.*

*Denna detaljplan utgår från det gatunät som redovisas i kvalitetsprogrammet för hela Norra Tyresö centrum. En övergripande trafikstrategi för Tyresö kommun håller däremot på att tas fram. Ett markreservat för en framtida station är inte aktuellt inom planområdet.*

*Detaljplanen kommer att medföra infarter till garage från Tidvattengatan. Detta gör att synpunkten om att infarter till garage absolut inte kan tillåtas från denna gata ej blir tillgodosedd.*

## **9. Synpunkt från Hyresgästföreningen region Stockholm**

Tyresö kommun befinner sig i en expansiv fas och utgör ett viktigt geografiskt område i Stockholms län.

Hyresgästföreningen vill lyfta fram behovet av fler hyresrätter i Tyresö. Hyresgästföreningen anser att varje planerat bostadsområde ska involvera byggandet av hyresrätter så att fler kan åtnjuta flexibiliteten med att bo i hyresrätt. Vi anser att hyresrätten ökar flexibiliteten på arbetsmarknaden och möjliggör att fler kan få en bostad utan att behöva skuldsätta sig. Hyresgästföreningen Tyresö vill att kommunen i alla nyproduktioner avsätter hälften av byggrätterna till produktion av hyresrätter.

Hyresgästföreningen vill också betona miljöaspekten i produktionen, och att de material som används i produktionen ska säkerställa god kvalitet och god standard för de boende. Det är också viktigt att detaljplanen möjliggör för att gröna ytor, konst och kultur beaktas i produktionen för att boende får mötesplatser i bostadsområdet.

***Svar:** Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet.*

*Inom NTC som helhet ska hyres- och bostadsrätter blandas med kommersiella lokaler och service. Fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt är inte en planfråga men inom denna detaljplan kommer bostadskvarteret bli bostadsrätter. Det kommer finnas gröna utemiljöer både på innergård och takterrass.*

## **10. Synpunkt från PRO Tyresö**

Beträffande den del av planen som omfattat bostadsbebyggelse har vi endast synpunkten att det allt större behovet av äldreboende i kommunen bör beaktas. Närheten till centrum, kommunikationer och inte minst vårdcentral torde göra området särskilt lämpligt för olika former av äldreboenden. Dessutom är det nära till Björkbackens äldreboende och servicehuset.

Det som främst berör oss är planerna på det så kallade kultur- och kunskapscentrat, kommunens tilltänkta nya mötesplats. Vi har i andra sammanhang fått del av planer för ett Mulithus – ett ord som inte finns med här men vi utgår från att det är vad som avses. Det stora behovet av ändamålsenliga lokaler för möten och studieverksamhet till för oss överkomliga kostnader tycks inte inrymmas i planen. Vad som vi tycker

behövs är plats för mindre och större möten, organiserade eller spontana till rimliga kostnader.

Vi vänder oss kraftigt mot att biografen Forellen tydligen inte ska vara kvar. Det framgår inte av detaljplanen men det förefaller så av bifogade situationsplaner. Forellen fungerar i dag utmärkt för många ändamål även både när det gäller bio, konserter, teater och allmänna möten. Att istället bygga vad som anges som en konsertsal är nog bra men förslaget är så vagt att det är svårt att ha några synpunkter. Ska den konsertsalen i så fall ersätta Forellen också som biograf? Det förefaller ekonomiskt väldigt äventyrligt att ta bort en väl fungerande lokal och bygga en ny till höga kostnader. En sådan ekonomisk kostnad får enligt vår mening inte förhindra en vidare satsning och utbyggnad av kulturcentret vid Kvarnhjulet.

Vi föreslår också att idag befintligt bibliotek och konsthall antingen får vara kvar där det ligger idag eller placeras i ett utbyggt kulturcentrum vid Kvarnhjulet.

Vi anser sammanfattningsvis att kommunen istället för att bygga Multihuset på mark som man inte äger bör satsa på att utveckla området vid Kvarnhjulet för att på ett bättre sätt stötta kommunens kultur- och föreningsliv.

***Svar:** Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet. Avsikten är att biograf Forellen som ligger utanför planområdet ska finnas kvar.*

## **11. Synpunkt från Skandia Fastigheter AB för Tyresö Köpcenter AB**

### Allmänt

Skandia Fastigheter vill gärna vara en viktig part till Tyresö kommun i den pågående utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. Det finns mycket goda förutsättningar att utveckla bostäder i närområdet till Tyresö Centrum, eftersom det finns bra allmänna kommunikationer och en utvecklad service inom området. För att kunna skapa denna nya stadsmiljö är det av stor betydelse att den yttre miljön med gångstråk, cykelvägar, grönytor mm studeras noggrant, så att de tillsammans med de nya byggnaderna bildar en attraktiv helhet.

### Parkering

Den nya exploateringen av Forellen 2 medför att en del befintliga parkeringsplatser försvinner inom fastigheten och behöver ersättas. Besöksparkering till såväl vårdcentral som till kulturcenter/skola behöver anordnas främst inom fastigheten Forellen 2.

De parkeringsplatser som idag finns på torget söder om planområdet kommer med tiden att försvinna som besöksparkering när Skandia Fastigheter vidareutvecklar sin egen fastighet.

### Tvärgatan

Skandia Fastigheter tycker att Tvärgatan är för bred och ger för många nackdelar till stadsmiljön. Vi tror att lokalisering av gymnasium och kulturcenter genererar stora flöden av gående i området och många av dessa rörelser kommer att ske i nord/sydlig riktning till centrumet. Det kommer att innebära att trafiken på Tvärgatan måste ta mycket stor hänsyn till gående mellan de olika verksamheterna.

### Bibliotek

Inom fastigheten Forellen 17 ligger idag Tyresö Centrums bibliotek och har så gjort under en mycket lång tid. Biblioteket har alltid varit en naturlig samlingsplats för kommunens innevånare att kunna läsa och låna böcker, tidsskrifter mm. I bibliotekets lokaler finns det även en naturlig plats där kommunen själva kan publicera information till allmänheten eller skapa möjlighet för olika konstnärer att ställa ut sina alster.

### Sammanfattning

Skandia Fastigheter vill behålla biblioteket på sin nuvarande plats i Tyresö Centrum, för att bibehålla en stor tillgänglighet för besökarna till biblioteket i centrum och att de får möjlighet till att läsa eller låna böcker, samt få inspiration från utställningar i biblioteket.

Skandia Fastigheter ser mycket positivt till att fler bostäder kan byggas i Norra Tyresö Centrum, samt att kommunen vill samla gymnasium och kulturaktiviteter i de centrala delarna av Tyresö.

Vi anser dock att en mycket lämplig placering av en byggnad som rymmer kultur. Och kunskapscentrum är inom Skandia Fastigheters fastighet Forellen 17. Denna placering i direkt närhet till centrum, ger goda förutsättningar för att skapa ett rikt stadsliv som ger underlag för en väl utvecklad stadsmiljö i Tyresö Centrum.

***Svar:** Parkeringsbehovet ska inrymmas inom den egna fastigheten. Regnbågsgatan (före detta Tvärgatan) utformas bland annat med hänsyn till att det ska vara möjligt att trafikera den med kollektivtrafik. Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet. Övrig information noteras.*

## Enskilda ledningshavare

### **12. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Acess AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

***Svar:** Befintliga ledningar kommer att behöva flyttas, vilket förtydligas i planbeskrivningen.*

### **13. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.

För att klara nätanslutna tillkommande bebyggelse behöver elnätet i området förstärkas med en nätstation. Vattenfall önskar därför att ett E-område ritas in i plankartan. Med beteckningen E-transformatorstation, samt ha storleken 10x10 meter. Se bifogad plankarta för föreslagen placering.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

#### Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis beställs av Vattenfall. Vid eventuella schaktningsarbete skall kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

***Svar:** Befintliga ledningar kommer att behöva flyttas, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Plats för en nätstation kommer att finnas på den norra sidan om Tidvattengatan inom detaljplan för Norra Tyresö centrum, etapp 3.*

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 14. Synpunkt från BRF Gösen, Gösen 2

Avståndet mellan vår husgavel med balkonger, södra huset, och den framtida byggnadskroppen är 35 meter. Att tillåta sex våningar innebär ett alltför dominerande inslag i området. Inte bara för vår del utan även för platsen mellan fastigheterna och Gröna gatan. Området kommer att kännas skuggigt, mörkt och ogästvänligt, inte enbart under vinterhalvåret. Den omedelbara närheten till gång- och cykeltunneln innebär också möjligen en obehagskänsla vid passerande. I nuläget är området en öppen parkeringsplats. Det framgår visserligen att ”bottenvåning mot gata utformas med välkomnande fasadpartier och med flera entréer” men någon dygnetruntverksamhet lär knappast förekomma. Sena kvällar och nätter kan området med en sexvåningsfasad så nära kännas skrämmande och olustig.

Med ovanstående synpunkter förordar vi bestämt att huskroppen närmast Gröna gatan byggs i högst fyra våningar.

#### Utanför planområdesgräns

Samtidigt vill vi uppmärksamma en ökad trafiksituation som uppstår när den parallella gångvägen nedanför Bollmoravägen byggs bort. Våra medlemmar i Gösen och andra som i dag använder den till och från Centrum tvingas i stället ut på Bollmoravägens gångbana. Den smala remsan upplevs av många som ytterst obehaglig att använda. Inte sällan tar sig cyklister fram i båda riktningar. Trots att planområdet inte omfattar den delen vill vi starkt trycka på att gång- och cykeltrafiken förbättras avsevärt längs Bollmoravägen – gärna omgående. Planens nya gång- och cykelväg mellan bostadskvarteret och nuvarande vårdcentralen är inte ett alternativ för vår del till den gångväg som försvinner.

***Svar:** Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet.*

*Närmast Bollmoravägen utmed Tidvattengatan (före detta Gröna gatan) föreslås ett äldreboende i fem våningar och med en indragen sjätte våning för teknikutrymmen och gemensamma lokaler för de boende. Väster om vårdcentralen föreslås ett bostadskvarter. Både äldreboendet och bostadskvarteret får entréer mot Tidvattengatan, vilket tillsammans med utblickar från fönster och balkonger kan öka tryggheten på gång- och cykelvägen och vid tunneln under Bollmoravägen. En sol- och skuggstudie tas fram och redovisas i planbeskrivningen.*

*Minskning av byggnaden närmast Tidvattengatan till fyra våningar blir inte tillgodosett i planförslaget.*

*En översyn av Bollmoravägen pågår.*

## Övriga enskilda

### 15. Synpunkt från boende, Pärlröksgången

Bra och riktigt att göra en stor satsning på kulturen men platsen är helt fel vald.

Mitt förslag är att utveckla nuvarande Kulturcentrum där det ligger i dag med fler byggnader/påbyggnader med många lokaler för föreningslivet. Kommunen äger marken och läget är centralt. Nära centrum, bebyggelse, stadspark och kyrka. Nybodaskolan, idrottshallar och nuvarande gymnasium ligger också nära. En permanent utescen på grusplanen där Tyresöfestivalen äger rum skulle kunna bli attraktivt sommartid. Ett problem är bristen på P-platser men det gäller även på den föreslagna platsen.

Biblioteket ligger alldeles utmärkt där det ligger med sin Konsthall.

Att dela upp Tyresö gymnasium i en del med teoretiska program och en del med yrkesinriktade program någon annanstans i kommunen verkar inte vettigt! En nära samverkan mellan programmen och utnyttande av personal försvåras. Ett gymnasium några våningar upp i "kulturhuset" är inte lämpligt. Även gymnasieelever behöver skolgård, de har raster och behöver lufta sig. Hur långt blir det till idrottshall? Använd de medel som ett nytt gymnasium skulle kosta och gör en stor satsning på nuvarande gymnasium. I Tyresö är det tydligen så att grundskolor ska slås ihop till större enheter men gymnasiet ska delas upp!

***Svar:** Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet.*

### 16. Synpunkt från boende, Bollmoravägen

Bollmoravägen 2-12 har sedan länge högbelastad trafik, som stör boende i Gösen.

Nej till byggnad i sex våningar.

Nej till gymnasieskola där.

Nej till förskola där. Natur nära omgivning till barn, ungdomar.

Nej till allaktivitetshus, som är öppet dygnet runt. Trygghet, säkerhet går före.

**Svar:** Efter det att detaljplaneförslaget har varit ute på samråd så har ett nytt inriktningsbeslut tagits vilket innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet.

Planförslaget innebär ny bebyggelse i fem våningar och med en indragen sjätte våning. Det kommer att finnas entréer mot omgivande gator, vilket även kan bidra till ökad trygghet.

En förskola placeras mot Tidvattengatan så att det ska vara lätt att ta sig via gång- och cykelstråket till grönområden. Synpunkten att det inte ska vara en förskola inom planområdet blir inte tillgodosedd i planförslaget.