

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Wättingebacken etapp 2

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage och gårdar samt en förskola. Detaljplanen syftar också till att realisera planprogrammets målsättning om att stärka kopplingarna mellan de olika stadsdelarna, Granängsringen i väster, Granbacken och Centrum i norr, Wättingestråket och Fårdala i öster samt Tyresö gymnasium i söder. Därför omfattar planen också två öst-västliga allmänna gång- och cykelstråk samt en sträcka av nord-sydliggående gatumark.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 15 okt – 21 nov 2019. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 15 oktober 2019. Sammanlagt har två samrådsmöten genomförts, ett på dagtid och ett på kvällstid.

Elva myndigheter, föreningar, ledningshavare, företag och privatpersoner inkom med yttranden under samrådstiden.

Beskrivning av samrådsmöten

Ett samrådsmöte hölls 7 november 2019 i Tyresö gymnasiums lokaler. Från kommunen medverkande ansvarig planarkitekt och exploateringsingenjör. Även representanter från byggaktör och arkitekt deltog. Majoriteten av de som besökte samrådet var boende från närliggande bostadsområden.

Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och gå vidare för granskning.

Ändringar i planen efter samrådet

- Justeringar av planområdes- och användningsgränser och dragning av den nya Farmarstigen I och med noggrannare projektering av gata har justeringarna gjorts för att bättre anpassa förslaget till befintlig topografi.
- Sträcka av Farmarstigen som omfattas av detaljplaneetappen har ändrats.
- Förskolans yta har utökats.
- Skydd av natur genom användning Naturmark har lagts till.
- Bestämmelser om dagvatten/skyfall har lagts till.
- Gång- och cykelväg har lagts till.

- Egenskapsbestämmelser om skydd av naturmark på kvartersmark, n1, har lagts till.
- Utformningsbestämmelser för kvartersmark har lagts till.

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.

- Byggnation inom orörd naturmark

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen (nr:22)	2019-11-04	Synpunkt
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (nr:32)	2019-11-21	Synpunkt
3. Södertörns brandförsvarsförbund (nr:33)	2019-11-26	Synpunkt
4. Trafikförvaltningen (nr:26)	2019-11-05	Ingen synpunkt
5. Lantmäteriet (nr:27)	2019-11-06	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
6. Naturskyddsföreningen (nr:31)	2019-11-12	Synpunkt
7. Postnord (nr:20)	2019-10-15	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
8. Skanova (nr:29)	2019-11-08	Synpunkt
9. Vattenfall (nr:21)	2019-10-23	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
10. Privatperson (nr 28)	2019-11-06	Synpunkt
11. Privatperson (nr 30)	2019-11-09	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskningskedet fortsatt behöver utreda möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten, geotekniska förhållanden, risker kopplade till förvaring av gasbehållare, översvämningrisk, buller och markföroreningar.

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.

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

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen anger att dagvattenlösningar kan krävas utanför planområdet.

Länsstyrelsen anser att dagvatten främst ska hanteras inom planområdet men om åtgärder utanför planområdet ändå krävs behöver kommunen visa att dessa dagvattenlösningar har kapacitet och kan uppnå fullgod rening av dagvatten från planområdet. Vidare behöver kommunen inför granskningskedet redogöra för hur föroreningsbelastningen efter planens genomförande beräknas bli för dagvatten från planområdet för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna i den berörda vattenförekomsten.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen ska ta fram en dagvattenutredning även för den allmänna platsmarken för att säkerställa att rekommendationerna i den övergripande dagvattenutredningen (WRS 2016-0628) kan genomföras. Länsstyrelsens anser även att det är bra att kommunen ska reglera dagvattenåtgärderna i plankartan och anser att både kompletterande dagvattenutredning och reglering i plankartan ska vara genomfört inför granskningskedet.

Länsstyrelsen vill även lyfta att de dagvattenlösningar som föreslås, såsom permeabla ytor, har behov av skötsel för att kunna bibehålla fullgod rening och fördröjning. Kommunen bör därför föra in information i planbeskrivningen hur de har tagit detta i beaktande.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Av planbeskrivningen framgår att planområdet till stor del består av berg i dagen men att marken i den östra delen, där förskolan planeras, utgörs av framförallt lera.

Kommunen anger att en utredning håller på att tas fram för att fastställa lerans mäktighet och vilka grundvattennivåer som finns i området. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen genomför en utredning av de geotekniska förhållandena på platsen och anser att kommunen inför granskningskedet behöver visa att platsen är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till risken för ras, skred och erosion. Eventuella restriktioner behöver vidare föras in i planhandlingarna på lämpligt vis.

Säkerhetsavstånd förvaring av gasbehållare

Söder om planområdet ligger en gymnasieskola där det förvaras gasbehållare. Brandförsvaret har därför infört ett skyddsavstånd till gymnasieområdets byggnader på minst 25 meter till bostäder och minst 50 meter till svårutrymda lokaler, såsom förskolor.

Den planerade förskolegården placeras 45 meter från gymnasieområdet och kommunen anger att riskerna därför behöver utredas närmare. Länsstyrelsen ser positivt på att riskerna ska utredas närmre och anser att kommunen inför granskningskedet tydligt behöver redogöra för riskerna kopplade till gymnasieskolan och säkerställa eventuella säkerhetsåtgärder i plankartan.

Översvämning

Inom planområdet finns flera lågpunkter där det förekommer översvämningsrisk. Kommunen beskriver att byggnaderna ska anläggas med frånlut från fasad för att inte skada bebyggelsen inom planområdet vid ett skyfall. För två av kvarteren ska ett avskärande svackdike anläggas för att ta hand om tillkommande dagvatten uppifrån slänten. Svackdiket ska enligt kommunen säkerställas i plankartan till kommande granskningskede.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskningskedet behöver utreda översvämningsrisken vidare. Det framgår inte hur genomförandet av detaljplanen kan påverka omkringliggande bebyggelse vid ett skyfall eller om kommunen har räknat på ett 100-års regn med klimatfaktor. Kommunen behöver visa att de ytor dit vattnet avleds kan ta hand om stora vattenmängder motsvarande ett 100-års regn med klimatfaktor och att planens genomförande inte innebär att omkringliggande bebyggelse drabbas negativt.

Buller

Kommunen har tagit fram en övergripande bullerutredning för hela Wättingeområdet vilken visar att bullernivåerna inom nu aktuellt planområde kommer hamna under 60 dBA för bostäderna medan bullernivåerna för den planerade förskolan kan bli något högre. Sedan den övergripande bullerutredningen tagits fram har dock planförslaget ändrats vilket gör bullerutredningen inaktuell. Länsstyrelsen anser att en ny utredning behöver tas fram inför granskningskedet och att den nya utredningen behöver visa vilka bullernivåer som beräknas för både bostäderna och den planerade förskolan. Eventuella åtgärder behöver vidare säkerställas i planhandlingarna.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga objekt i länsstyrelsernas databas över förorenade områden. I planhandlingarna omnämns däremot att det kan finnas tippmassor med okänt innehåll inom planområdet. Till granskningskedet behöver kommunen därför redogöra för föroreningssituationen. Flyktiga ämnen ska analyseras på de platser där det kan misstänkas utifrån tillgänglig information. Kommunen ska beskriva hur eventuella föroreningar ska hanteras så att det inte föreligger några risker för människors hälsa efter planens genomförande.

Om det finns ett åtgärdsbehov med avseende på föroreningar inom planområdet bör en planbestämmelse införas i plankartan om att startbesked ej får ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål ur ett föroreningsperspektiv (eller annan lydelse med motsvarande innebörd).

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Barnperspektiv

Enligt Boverket och Movium (2015) bör en förskolgård utformas så att varje barn får en friyta på 40 kvm. Kommunen har inte angett hur stor friyta som planeras för förskolan. Planens flexibla utformning för s1-området reglerar enbart exploateringsytan men inte placering inom området. I planbeskrivningen föreslås en rund utformning för att få till så stor friyta som möjligt men planen medger alltså även andra utformningar, vilket kan påverka både friytan och solförhållanden på platsen.

Inför granskningskedet anser Länsstyrelsen att kommunen bör redogöra för vilken friyta som planeras och att kommunen bör säkerställa friytan i plankartan. Kommunen kan även med fördel redogöra om det finns närliggande rekreationsytor för barnen att använda som komplement till förskolegården.

Undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Svar:

Dagvatten och översvämning

Dagvattenutredningen har uppdaterats både för kvartersmark och för allmän plats. Utredningen inkluderar även beräkningar och rekommendationer för skyfall. Planbeskrivning har kompletterats med kommunens ställningstagande och beskrivning av de åtgärder som måste till för att bidra till förbättrad status för recipienten liksom för att fördröja de volymer som krävs med avseende på lokal fördröjning och de risker som finns vid skyfall. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om hur de valda lösningarna ska skötas. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om dagvattendike och höjdsättning av mark.

Säkerhetsavstånd förvaring gasbehållare

Skyddsavstånd till gasbehållaren i Tyresö gymnasium har utretts i samråd med FSD som gjorde riskutredningen i samband med tillstånd för hantering av brandfarliga gaser i anslutning till svetsutbildningen på skolan (Riskutredning enligt LBE Svetsutbildning, FSD, 2018-10-12). I

utredningen förutsätts mängden brandfarliga gaser understiga 1000 l. Enligt gällande föreskrifter MSBFS 2020:1 ska den mängden ha ett skyddsavstånd om 25 m till svårutrymda lokaler vilket en förskola anses vara. Förskolans gård är placerad som närmast 45 meter ifrån utrymmet där gasbehållarna förvaras. Det bedöms alltså inte finnas behov av ytterligare säkerhetsåtgärder med hänsyn till gasbehållarna i gymnasieskolans byggnader.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Acouwood 2021-02-12, reviderad 2021-05-24) Förlängningen av Utredningen visar att ljudnivån inte överskrider 55 dB för prognosår 2040 vid fasad utanför bostadsutrymmen. Gemensamma uteplatser ska finnas på bostadsgårdarna för att uppfylla gällande riktvärden.

Större delen av förskolans gård ligger på östra sidan av förskolan, bort från Framarstigen. Där uppfylls gällande riktvärden. För västra delen uppfylls gällande riktvärden förutsatt att skillnaden i elevation mellan skolgård och väg inte är mindre än 2,5 meter vilket det inte är.

Geoteknik

Marken där förskolan föreslås beskrivs i samrådet bestå av lera och fyllnadsmassor. En utredning har gjorts som visar på att marken består av ett 2 meter lager fyllning med grus, sand och silt. Utredningen ger två alternativ på grundläggning. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av förhållandena och av rekommenderad grundläggning.

Markföroreningar

Markprover har tagits vid förskolan och de delar där tippmassor kan förekomma. Utredningen visar inte på några föroreningar som innebär risk för människa eller miljö. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning och ställningstagande.

Barnperspektiv

Genom att säkerställa byggrätten inom användningsområdet S1 – förskola säkerställs barnens friyta i kvm. Förskolans yta har utökats efter samrådet. Planbestämmelserna i granskningsförslaget säkerställer möjligheten att skapa en kvalitativ gård med en friyta på 4000 kvm.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

Delar av planen som måste förbättras

Miljöbedömning av betydande miljöpåverkan eller inte

1. Bedömningen om planen kommer att orsaka betydande miljöpåverkan eller inte har inte skett enligt de paragrafer i miljöbalken som gäller vid beslut om planuppdrag i juni 2018. Förbundet anser att det inte skett ett giltigt beslut i samband med planuppdraget. Alla planer som ges uppdrag efter 1 januari 2018 ska hanteras enligt nya 6 kap. i miljöbalken och miljöbedömnings förordningen (2017:966).
2. Förbundet anser inte att behovsbedömningen utgör ett korrekt underlag för beslut om betydande miljöpåverkan och beslutet bör tas om. Förbundet anser att

undersökningen daterad september 2019 ska utgöra underlag för beslut om betydande miljöpåverkan.

3. Förbundet kan inte utesluta att de negativa miljöeffekterna vid den förändrade markanvändningen riskerar att bli så omfattande att de utgör betydande miljöpåverkan, utifrån känt underlag. För att uppnå planens syfte med bostäder och förskola beskrivs att konstaterade naturvärden kommer att tas bort och att berg kommer att sprängas. Där gatan avses gå finns idag hållmarkstallskog med grova tallar och en del död ved. Förbundet anser att kommunen inte bedömt om avskogning innebär en sådan åtgärd, som beskrivs i bilagan till förordningen om miljöbedömningar (2017:966). Vilket utgör grund för att den ändrade markanvändningen har betydelse för att avgöra planens miljöpåverkan. Dock instämmer vi i att planområdet som helhet inte utgör något klassat naturvärde. Området är en del av det spridningssamband som behöver utvecklas inte krympas. Därför anser förbundet att exploateringen förutsätter kompensationsåtgärder för att bidra till ökad biologisk mångfald i närområdet.

Planens lämplighet och föroreningar i mark samt grundvatten

4. Förbundet ser positivt på att ni under hösten i år kommer att genomföra provtagning och analyser där det kan förekomma tippmassor. Vi anser att samtliga undersökningar och utredningar bör vara utförda innan detaljplanen antas, för att ge korrekt bedömningsunderlag för vilka avhjälpandeåtgärder som krävs. Planen ska innehålla en riskbedömning för miljö- och hälsopåverkan. I en riskbedömning ska det ingå en konceptuell modell som beskriver föroreningskällor, spridningsmekanismer, exponeringsvägar och skyddsobjekt, för mark respektive grundvatten.

5. Förbundet anser att föroreningsinnehållet i mark bör understiga riktvärdena för Känslig Markanvändning (KM), eftersom planens syfte är bostäder och förskola. Detta utgör en grund för att planen ska vara lämplig för sitt ändamål.

6. Förbundet anser att åtgärdsutredning ska vara utförd innan detaljplanen antas. Innan antagande bör kommunen säkerställa hur föroreningarna kan åtgärdas och vad det kommer att kosta. Avhjälpandeåtgärderna ska vara så preciserade så att det är realistiskt och rimligt att genomföra dem, samt att planprojektet kan hantera saneringskostnaden. Det förutsätter också att föroreningarna är avgränsade.

Dagvattenhantering

7. I bedömningen av betydande miljöpåverkan eller inte bedöms påverkan på vatten som en viktig miljöaspekt. Det innebär att kommunen behöver göra en miljöbedömning av de vattenförekomster som berörs av ett detaljplaneförslag. Inom ramen för planarbetet behöver kommunen ta hänsyn till och beskriva hur planens förändringar kan påverka möjligheten för arbetet med miljö kvalitetsnormen (MKN) för Tyresån, som vi saknar.

8. Redan i planprogrammet yttrade sig förbundet över den osäkra reningen i Kolar-dammarna. Vi har inte fått in några uppgifter som visar på förbättringar. Utan dammarnas renings förmåga är oklar, eftersom inga flödesproportionella mätningar

på inkommande och utgående vatten har kommit till förbundets kännedom som tillsynsmyndighet. Se vidare i vårt yttrande i planprogrammet.

9. Förbundet har granskat WRS Dagvattenutredning Wättingebacken etapp 2, kvartersmark daterad senast 2019-08-28. Vi uppfattar den som en exempelstudie över möjliga åtgärder för att inom kvartersmark fördröja dagvatten, vilket är nödvändigt. De föreslagna dagvattenåtgärderna bygger på förväntad reduktion på procentuella schablonvärden, som vi uppfattar vara tillräckliga per LOD-åtgärd. Förbundet anser att de föreslagna åtgärderna inte kopplar till huruvida de bidrar till att MKN för Tyresån kan förbättras, vars vatten ska uppnå god ekologisk status 2027.

10. Reningseffekten som behöver uppnås, ska bidra till att MKN för Tyresån inte ska äventyras utan tvärt om förbättras på kvalitetsfaktornivå. I dagvattenutredningar bör kommunen tillämpa sådana riktvärden som är anpassade till platsen och bidrar till att förbättra Tyresåns miljökvalitetsnorm. Förbundet anser att en lämplig utgångspunkt är ”Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för avloppsvattenutsläpp till dagvatten och recipienter” från Göteborg stad 2013.

11. Förbundet saknar en dagvattenutredning som tar ett helhetsgrepp för alla ytor inom planområdet. Likaså saknar vi en bedömning av den markkonflikt som vi uppfattar finns på förskolegården och den lägpunkt som är avsedd att ta emot skyfall.

Förskola

12. Förbundet anser att den närmaste delen av förskolegården där oskyddade barn kan vistas ska vara minst 50 m från gasbehållaren i gymnasiet, i enlighet med brandförsvarets krav.

13. Förbundet anser att 40 m²/barn är den yta för förskolegård som bör finnas och därför behöver tillräcklig yta avsättas inom planområdet. De föreslagna 24-25 barn/m² är för lite, även om det uppfyller kommunens riktlinje på 20 m²/barn och ligger nära grönområde. Föreslagen yta/barn inte är i närheten av de 40 m²/barn som redovisas i Boverkets slutsatser för att skapa bra lekmiljöer. Kvaliteten på förskolegården är viktig därför behövs faktorer som vegetation, tillgänglighet och solljusavskärmning. Förbundet har inte samrått eller lämnat synpunkter på någon riktlinje om antalet barn/m².

Buller

14. Bullernivåerna på den avsedda förskolegården (uteplats) bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå, enligt förordningen om trafikbuller (2015:216 ändring 2017:359).

15. Förbundet anser att samrådshandlingarna är bristfälliga vad avser utredningar för buller i planen. Att det inte finns aktuella bullerutredningar kan medföra större förändringar till granskningen och i ett allt för sent skede. Förbundet yttrade sig i planprogrammet 2016-09-27 (ÅF rapport 2016-05-31) och skrev ”Buller och åtgärder för detta ska fortsatt studeras för att skapa en god ljudmiljö”. Av de nu aktuella planhandlingarna framgår endast ett citat från ÅFs rapport ”en ny bullerutredning ska

tas fram för att uppdatera utifrån det nya förslaget och utreda hur eventuella överskridna värden kan hanteras”. Vi saknar denna i samrådet.

Miljöbedömning av betydande miljöpåverkan eller inte

De nya reglerna om miljöbedömningar gäller från och med 1 januari 2018. Det innebär att alla planer som ges uppdrag från och med 1 januari 2018 ska hanteras på det nya sättet. Förändringarna innebär att nu gäller 6 kapitlet 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömnings- förordningen (2017:966), som ersatte 6 kap. 11 § och den tidigare förordningen (1998:905) om MKB. Det som tidigare benämndes behovsbedömning har 2018 blivit undersökning och är inskrivet i 6 kap. Av 6 kapitlet framgår det att kommunen först ska undersöka enligt 5 § och 6 § och däri identifiera omständigheter samt samråda. Det tidiga samråd som ska ske enligt miljöbalkens 6 kap. 6 § hanterar vi denna gång i samband med plansamrådet. Sen kan kommunen besluta om betydande miljöpåverkan föreligger eller inte, enligt 6 kap. 7 §.

Paragraferna har följande lydelse:

6:6 ”Undersökningen ska innebära att myndigheten eller kommunen

1. Identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan,
2. samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet.”

6:7 ”Myndigheten eller kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten.”

Av Miljöbedömnings förordningens 2 § punkt 2 framgår att: En betydande miljöpåverkan ska antas enligt 6 kap. 3 § miljöbalken om planen anger förutsättningar för bland annat åtgärder av betydelse för att avgöra planers miljöpåverkan. Åtgärder som avses beskrivs i bilagan till miljöbedömningsförordningen. Förbundets bedömning grundar sig främst på punkt 1d som beskriver avskogning i syfte att ändra markanvändningen.

Bedömning

Miljöbedömning av betydande miljöpåverkan eller inte

Förbundets bedömning grundas på miljöbedömningar i 6 kap. miljöbalken och miljö-bedömningsförordningen (2017:966). Vi har gått igenom undersökning av miljöpåverkan, daterad september 2019. Kommunen sammanfattar undersökningen med att: ”Samtliga risker bedöms kunna hanteras inom detaljplaneprocessen och förslaget ska kunna bearbetas så att inga risker kvarstår vid antagande. Och att den möjliga miljöpåverkan från samtliga miljö-aspekter inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.” Av dokumentet framgår att utredningar ska tas fram för: Buller, dagvatten på allmän plats och avledning av skyfall, fördjupad artinventering,

hantering och användning av massor samt tippmassor där provtagning och analyser kommer att ske under hösten 2019.

Sammantaget innebär det att i avsaknad av utredningar kan inte förbundet utesluta att de negativa miljöeffekterna vid den förändrade markanvändningen riskerar att bli så omfattande att det kan utgöra betydande miljöpåverkan. Därför anser vi är frågan om betydande miljöpåverkan inte är tillräckligt utredd och bör därför inte vara avgjord.

Marken utgörs i dag av naturlig skogsmark, dock utan utpekade skydd enligt 7 kap. miljöbalken, och avses sprängas för att möjliggöra ett nytt bostadsområde med bland annat underjordiska garage. Det bör innebära att skogen till stor del tas bort och stora förändringar av marken kommer att ske. Förbundet kan inte se att en anpassning till värdefulla träd har gjorts i planhandlingarna, vilket vore positivt.

Enligt naturvärdesbeskrivningen Gröna strategier (Ekologigruppen 2016-06-30) utgörs området av naturmark utan något särskilt värde. Dock är det en del av ett potentiellt spridningssamband och därför anser förbundet att rekommendationerna i Gröna strategier bör följas. Det innebär att större träd bör bevaras och en buffertzon om minst 20 m av skogsområdet bevaras utmed Wättingestråket, för att säkra det potentiella spridnings- sambandet. Dessa områden är viktiga komponenter för ökad ekologisk mångfald, reglerar lokalklimatet och ökad förmåga att hantera dagvatten och skyfall.

Förorenade områden

Förbundet anser att kommunen behöver säkerställa att inte nämnda tippmassor utgör en risk för hälsan eller miljön. De undersökningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder som behövs, bör vara utförda så snart som möjligt dock senast innan detaljplanen antas. Markens lämplighet ska vara säkerställd för att skydda människors hälsa och miljön, i enlighet med miljöbalken och Länsstyrelsens rapport Vägledning om hantering av förorenade områden vid fysisk planering och laggivning, 2017.

Dagvattenhantering

Förbundet yttrade sig i planprogrammet med fyra synpunkter om dagvattenhantering. Två synpunkter kvarstår som handlar om rening av dagvatten, dessa tas heller inte upp i WRS dagvattenutredning. Rening av dagvatten behöver ske i tillräcklig omfattning inom detaljplanelagt område, där dagvatten jämföras med avloppsvatten (miljöbalken 9 kap. 2 §) och ska därför avledas och renas på ett sådant sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer (miljöbalken 9 kap. 7 §).

Från planområdet leds dagvatten till Tyresån via ledningen i Wättingestråket och vidare till Fnyskdiket, Kolardammarna och leder till Albysjön, som är ett "övrigt vatten" och genomströmmas av vattenförekomsten Tyresån. Tyresån har MKN och god ekologisk status som ska uppnås senast 2027, god kemisk status är gällande. Vattenkvaliteten i vattendraget får inte försämrats ytterligare utan måste förbättras, enligt icke-försämringskravet, enligt 4 kap. 2 § vattenförvaltningsförordningen för alla vatten med MKN. Det innebär att ickeförsämrings- kravet ska tas i beaktande.

Europeisk rättspraxis (Weser-domen) innebär att kravet gäller på kvalitetsfaktor nivå exempelvis näringsämnen. Detta stärks av de nya reglerna i 6 kapitlet i miljöbalken, där påverkan på vatten bedöms som en viktig miljöaspekt. Dock saknar förbundet uppgifter om reningsförmågan i Kolardammarna.

Förskola

Brandförsvarets krav på skyddsavstånd till gasbehållare i gymnasiet på 50 m bör kunna upprätthållas även på gården där barnen är oskyddade. Förbundet anser att det inte är acceptabelt att minska avståndet.

Forskning visar på att mindre förskolegårdar gör att barnen blir passiva. Barn som har en kuperad och rymlig gård med både öppna ytor, vegetation och lekredskap kan lättare återhämta sig och bedöms ha lättare att koncentrera sig. Lekytan bör enligt forskning och studier som finns ha en viss storlek för att barnens lek ska kunna utvecklas. Studier har gjorts, där slutsatsen drogs att cirka 40 m² friyta per barn i förskoleåldern bör vara tillräckligt stor yta. Forskning visar att den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 m² oavsett antal barn.

På mindre gårdar än 3000 m² kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser barnens behov. Barn i förskolan vistas oftast många timmar per dag på gården utomhus. Det är även viktigt att möjlighet till solljusavskärmning finns.

Buller

Förskolans pedagogiska verksamhet sker även utomhus och därför krävs ljudnivåer som medger konversation. Förordningen om trafikbuller förskriver att buller från trafik inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå vid uteplats (2015:216 ändring 2017:359). Eftersom en förskola där ”rum för daglig samvaro och rum för sömn” finns ska samma bullernivåer gälla för förskolan som för en bostad, liksom tillhörande uteplats.

Information

Förbundet vill passa på redan nu att lämna viktig information inför genomförandeskedet.

Sprängning och sulfid

Sprängning, lossställning hantering av jord- bergmassor kommer att ske för att uppfylla planens syfte. Utifrån förbundets erfarenheter vill vi lämna denna information om risker för hälsan och miljön som kan förekomma vid hantering av berg.

- Inför sprängning och lossställning av berg ska ske anser förbundet att analys bör utföras av bergets sulfid- och metallinnehåll samt neutraliseringsförmåga. Utifrån resultatet av utförd undersökning bör en riskbedömning av miljöpåverkan på omgivande yt- och grundvattensystem göras som främst baseras på bergartens sulfidmineralinnehåll, dess försurnings förmåga samt omgivningens

försurningskänslighet. Förbundet vill gärna få möjlighet att lämna synpunkter på resultatet och riskbedömningen.

Sulfidförande bergart kan orsaka negativ påverkan i omgivande miljö från moment med bland annat sprängning, lagring av losshållet material, krossning samt vid utläggning och användning av krossmassorna. Risker med olägenhet för miljön kan uppstå både på platsen för respektive hantering samt där materialet slutligen används.

Miljökontrollprogram om bl.a. buller

Exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall.

När det gäller buller erfar förbundet att det förekommer flertalet klagomål, vid tidigare byggprojekt kring Granängsringen. Därför anser vi att en byggbullerutredning är en väsentlig del av miljökontrollprogram. Vid bostadsplanering tillämpas förordningen (2015:216 ändrad 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, för att förbygga olägenhet för människors hälsa. Bestämmelser om högsta ljudnivåer från vägar vid bostadens fasad och eventuell uteplats finns i förordningens 3-8 §§. Stockholms stad har också tagit fram en vägledning april 2018 "Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbebyggelse i Stockholm".

Svar:

Undersökning av miljöpåverkan

Kommunen delar SMOHF:s bedömning att den undersökning av miljöpåverkan (tidigare kallat behovsbedömning) som togs fram september 2019 är det beslutsunderlag som ska gälla. I den tjänsteskrivelse som togs fram till samrådsbeslut beskrevs att förändringar gjorts i undersökningen och undersökningen bifogades tillsammans med övriga planhandlingar som beslutsunderlag. Då inget förnyat beslut togs då fattas ett beslut i samband med granskningen.

Kompensationsåtgärder för naturvärden

En trädinventering har gjorts för att kartlägga vilka äldre träd som berörs av detaljplanen. De större sammanhängande grupperna av äldre tall och gran finns utanför planområdet, men enstaka individer finns som SMOHF nämner inom planområdet. Några yngre tallar som växer i slutningen öster om parkeringen kommer att fällas för att möjliggöra för den nya Farmarstigen. Inga övriga tallar bedöms påverkas av planen men väl några större granar. Granar är svåra att bevara då de är ytterst känsliga för byggnation varför inga skyddsbestämmelser har satts på dem. Som kompensation kommer nya träd med ett avtalat minsta stamomfång att planteras.

Markföroreningar

Markprover har tagits vid förskolan och de delar där tippmassor kan förekomma. Utredningen visar inte på några föroreningar som innebär risk för människa eller miljö då de understiger riktvärdena för känslig markanvändning. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning och ställningstagande.

Dagvatten

Se svar på länsstyrelsens yttrande, under Dagvatten och översvämning (sid 5)

Buller

Se svar på länsstyrelsens yttrande, under Buller (sid 6)

Förskola

För skyddsavstånd till gasbehållaren i Tyresö gymnasium, se svar på länsstyrelsens yttrande, under Säkerhetsavstånd förvaring gasbehållare (sid 5)

Genom att säkerställa byggrätten inom användningsområdet S1 – förskola säkerställs barnens friyta i kvm. Förskolans yta har utökats efter samrådet. Planbestämmelserna i granskningsförslaget säkerställer möjligheten att skapa en kvalitativ gård med en friyta på strax över 4000 kvm. Det är lite under Boverkets rekommenderade 40m² per barn med hänsyn till att gården ligger i anslutning till stora aktivitetsytor i Wättingestråket bedömer kommunen det vara bra. Kommunen delar SMOHF:s bedömning att kvaliteten på gården är av stor vikt och att faktorer som vegetation, tillgänglighet och solljusavskärmning ska säkerställas. Planbestämmelserna i granskningsförslaget säkerställer möjligheten att skapa en kvalitativ gård med bra tillgängliga ytor och att vegetation och berg i dagen bevaras. I kvalitetsprogrammet som biläggs marköverlåtelseavtalet regleras faktorer som solljusavskärmning och plantering av ny växtlighet.

Information

En övergripande utredning har tagits fram och att resultaten visade på låga koncentrationer av sulfidmineraliseringar i berget. Kommunen noterar information till genomförandeskedet om sprängning och sulfider samt miljökontrollprogram.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Generellt vid planer som dessa vill vi trycka på fördelen med att planera för säkra trapphus i flervåningshus, normalt sett Tr2-trapphus. På detta sätt kan den omgivande miljön planeras utan inskränkningar som annars kan tillkomma för att anordna tillgänglighet för våra höjdfordon. Den yta som kan användas och den frihet som uppstår bör ställas i relation till den yta som ett Tr2-trapphus kräver. Ett säkert trapphus innebär nästan alltid en säkrare utrymning för de som bor där. Avseende brandvattenförsörjning så måste även detta in i ett tidigt skede. Utifrån närheten till tätbebyggelse bör detta inte vara ett problem men VA är de som är experter på detta. Vi har inte identifierat några särskilda risker att beakta i omgivningen men trygghetsaspekten är alltid en viktig fråga utifrån vägplanering, belysning och risken att platser blir avskilda tillhåll.

Svar: *Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandvattenförsörjning.*

Bostäderna kommer att utformas med ett Tr2-trapphus.

Trafikförvaltningens synpunkter

Trafikförvaltningen är positiv till utvecklingen som är i linje med RUF2050 och kommunens översiktsplan. Det är särskilt positivt att kommunen ytterligare sänker p-talen för bil samt satsar på kollektivtrafikinformation till hyresgäster.

Svar: Synpunkten noteras.

Lantmäteriet

Det framgår att ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Det bör förtydligas vilken typ av genomförandeavtal som kommunen avser.

Svar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats avseende avtal.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkter från Naturskyddsföreningen

Vi hoppas att kommunens nya styrande politiker och tjänstepersoner är mer lyhörda för medborgarnas och intresseorganisationernas synpunkter över detaljplaneringen i kommunen.

Vi ifrågasätter fortfarande starkt alla planer som tillsammans bidrar till en, enligt vår uppfattning, alltför snabb befolkningsökning i Tyresö.

Varje enskilt projekt kan vara relevant i sig men tillsammans med alla övriga projekt genereras en alldeles för snabb befolkningsstillväxt. Se bilaga befolkningsstillväxt 160930. Detta aktualiseras ytterligare eftersom redan idag arbetspendlar flertalet (ca 3/4) av den förvärvsarbetande befolkningen i Tyresö, många i ett redan överbelastat trafiksystem.

Naturskyddsföreningen anser fortfarande att Tyresös planerade bostadsbyggnadsprogram kan genomföras först efter en väsentligt utbyggd kollektivtrafik och minskad biltrafik. Se bilaga klimat 160930.

Kommunens politiker och tjänstepersoner kan inte alltid hävda att man inte råar över kollektiv-trafikens utformning. Möjligheten att avstå från fortsatt bostadsutbyggnad tills kollektiv-trafiken lösts på ett godtagbart sätt finns ju alltid.

Att man gjort en trafikanalys är bra, men den är endast lokal och bör kompletteras med de stora lederna.

Vi yrkar på att en trafikanalys ska göras för hela Tyresö inklusive de stora tillfartsvägarna mot arbetsplatser i Stockholm. Detta innefattar främst Gudöbroleden och Tyresövägen samt Nynäsvägen. Vår övertygelse är att dessa nått kapacitetstaket och att fortsatt utbyggnad i Haninge och Tyresö är förkastlig ur ett klimatperspektiv och ur nuvarande invånares perspektiv.

De mest tätbefolkade kommundelarna, som Granängsringen, har störst behov av närnatur för att säkra resterna av den biologiska mångfalden, de svaga sambanden i spridningsvägarna och människors välbefinnande. Därför bör stor försiktighet och "grönkompensering" gälla alla etapper vid exploateringen av Wättingebacken.

Närnaturen får också en alltmer viktig funktion som KLIMATREGULATOR i tät bebyggelse. Speciellt med hänsyn till rådande KLIMATKRIS. Tänk efter före!

Trots detta samtycker vi till den föreslagna exploateringen enligt detta detaljplaneförslag, under nedanstående förutsättningar, eftersom den största delen av området består av redan ianspråktagen mark (del av bollplan, cykelparkering, p-platser mm) av mindre värde. Vi anser dock att:

- Stor noggrannhet och försiktighet ska iakttas vid planering av byggnader i den starkt kuperade marken med stora nivåskillnader, för att minimera ingrepp i naturmarken. Speciellt gäller detta den södra byggnaden (4B).
- Området bör återplanteras i möjligaste mån och med inhemska arter (barrblandskog, mossa, blåbärsris samt död ved).
- Förskolans tvåvåningsbyggnad bör placeras i höjd med Wättingestråket (Alt.1) för att få bästa kontakt med stråket och undvika omfattande utfyllnadsarbeten.
- Den fina bergknallen närmast gymnasiets aula bör skyddas (prickmärkes samt skydd för bef. växlighet, beteckning n1). Bergknallen kan bli en trevlig utemiljö för förskolans barn. Om förskolans område därmed behöver utökas finns det inget hinder för att detta kan göras på den mindre värdefulla marken mot norr.
- Det är viktigt att den slingriga Farmarstigen behåller sin karaktär och inte rätas ut. Det är inte minst viktigt för att begränsa trafikens hastighet.
- Det är förvånande att ett planförslag för framtiden, som ska genomföras på 2020-talet, helt saknar krav på effektiva energilösningar (tex. solceller) och "gröna" inslag typ vegetationstak och annan grönkompensering. Risken är då överhängande att det av ekonomiska skäl byggs bostäder i Tyresö med "gammaldags" teknik som är omoderna redan vid inflyttning.

"Ledorden för planeringen av Wättingeområdet är ju hållbart, mänskligt, grönt och blått samt aktivt".

Det är mycket viktigt vid exploatering av närnaturmark, som förorsakar stor miljöpåverkan, att effekten av exploateringen lindras genom ekologisk kompensation ("grönkompensering") så långt möjligt tex. med åtgärder enligt nedan.

- Gårdar bör utföras med bjälklagskonstruktioner som tillåter plantering med inhemska arter av träd och buskar.
- Dagvattenhantering enligt utredning med gröna tak, skelettjordar, växtbäddar och öppen avledning mm.

- Alla yttertak bör utföras som Semi-extensiva gröna tak gärna kompletterade med fauna-depåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Större partier av husfasader bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växtväggar".
- Alla hårdgjorda markytor på kvartersmark bör utföras med genomsläppliga (permeabla) ytbeläggningar tex. betongmarksten, armerat gräs, stensmjöl el. likv.
- Räckan på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

Det är olyckligt att så många frågor ska utredas senare i planarbetet. Detta minskar medborgarnas möjligheter till inflytande eftersom detaljplaner i granskningskedet erfarenhetsmässigt är svåra att påverka.

Till exempel saknas projektanpassade utredningar beträffande: bil- och cykelparkering för gymnasiet, angöring/avlämningszon till förskolan, inventering av skyddsvärda träd, fördjupad artinventering, gröna strategier, detaljerat kvalitetsprogram med gestaltning och utformning av byggnader och gaturum, fördjupad dagvattenutredning, vindstudier, effektiva energi-lösningar, återvinningslösningar och fördjupad bullerutredning mm

Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att kommunekologen enligt handlingarna ej har medverkat i planarbetet.
- En klimatstrategi bör upprättas med bl.a. energisparåtgärder typ solceller, solfångare etc.
- Förslaget i Tyréns avfallsutredning om utbyggd sopsug, återbrukscentrum och mini-ÅVC bör förverkligas i Wättingeområdet. Inte minst för att begränsa transportbehovet.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör kvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor.

Detta minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning.

Behovet är störst i flerfamiljshus med många mindre lägenheter.

Gemensamma tvättstugor minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.

- Användningsbeteckningen n1 återfinnes ej (ännu) på plankartan.

Vi yrkar därför på att planen omarbetas med hänsyn till ovanstående synpunkter.

Vi vidhåller vår tidigare uppfattning att den, i den nya översiktsplanen, föreslagna befolkningstillväxten i Tyresö är alldeles för hög med hänsyn till tillgänglig bebyggbar mark.

Förslaget innebär "45% mer av allt".

Landstingets regionala bedömning av behovet av nya bostäder i Tyresö är 150-300 nya bostäder/år. Detta motsvarar ca 9000-18000 nya invånare i Tyresö 2035.

Vi anser att den lägre siffran är mer relevant med hänsyn till kommunens geografiska läge (återvändsgränd), gröna profil (naturnära), bristande arbetsmarknad (omfattande pendling), bristande kollektivtrafik (avsaknad av spårbunden trafik) och övriga trafikproblem (bilköer). Tyresö måste inte vara "bäst i klassen" och bygga max. antal bostäder enligt Landstingets bedömning.

För att hantera en ökande befolkning har Landstinget reviderat framskrivningar av länets befolkning 2030 och 2050. I dessa bedömer man att behovet av nya bostäder i Tyresö är mellan 150 och 300 bostäder/år fram till 2030.

Tyresö är redan den 14:e befolkningstätaste kommunen i Sverige (av 290) med ca 675 inv./km² trots att ca 1/3 av marken är skyddad i Naturreservat eller Nationalpark.

Som jämförelse kan nämnas Uppsala med 97, Nynäshamn med 77, Enköping 35 eller Gotland med 18 inv./km²

Befolkningsutveckling

I förslaget till ny översiktsplan förutsätts att kommunens invånarantal skall öka från ca 45.000 idag till ca 65.000 år 2035. Alltså ca 20.000 fler invånare. En ökning med 45%. Det är fyra gånger så stor ökning som i tidigare prognoser. 20.000 fler invånare innebär 45% "mer av allt":

- 6000-7000 fler bostäder, kraftigt utbyggd kollektivtrafik med större bussdepå/T-banedepå och mer biltrafik med p-platser.
- Fler/större förskolor, skolor med skolgårdar, bibliotek, idrottsanläggningar och lekplatser.
- Utbyggd vård och omsorg, service, handel och övriga kommersiella lokaler (större centrum) och föreningsverksamhet. Tex motsvarar 20.000m² mer ytor för handel, ca fyra fotbollsplaner och vidhängande parkeringsytor på 50.000m², ca 10 fotbollsplaner.
- Utbyggd infrastruktur med mer kraftnät/-stationer, större kretsloppscentral och fler återvinningsstationer, utbyggt Va-nät med nytt vattentorn och utbyggd fjärrvärme.

Sammantaget riskerar detta medföra att ny mark (även grönområden) måste tas i anspråk när vi istället med ökad befolkning behöver mer närnatur, mer skyddad natur och utbyggd friluftsverksamhet.

Vi vill i stället att Tyresö växer långsammare, med max 150 bostäder per år och utvecklar sina gröna kvaliteter och blir Stockholmsregionens förstklassiga rekreationsområde.

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.

Med Tyresös expansiva bostadsbyggnadsprogram riskerar man att det nationella utsläpps-målet 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 att påståendet inte stämmer utan menar istället att utsläppen av växthus-gaser 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.

Svar:

Kommunens befolkningsutveckling

Enligt RUF5 2050 så ska Tyresö, mellan 2015-2030, årligen tillföra ett bostadstillskott på mellan 200-350 bostäder beroende på framtida regionala befolkningsutveckling. Att tillhandahålla bostäder är kommunerna i regionens gemensamma ansvar för att möta den kommande befolkningstillväxten. Sammanlagt behöver kommunerna i Stockholms län tillhandahålla mellan 14 550- 22 600 bostäder årligen fram till 2030. Behovet bygger på olika scenarion för befolkningstillväxten, och är påverkad av frågor som framtida urbanisering, migration, barnafödande och arbetsmarknad etc. Under tidigare år där bostadsbyggandet varit lågt har inflyttningen till Stockholm fortgått. Ett bostadsbyggande som inte möter befolkningstillväxten har inneburit ökad trångboddhet, osäkra boendeformer och en kraftig ökning av bostadspriser. RUF5 anger följande scenario för Tyresö: 200 enligt lägsta scenariot, 300 bostäder enligt scenario medel och 350 bostäder per år enligt högt scenario. Tyresös nuvarande bostadsmål är i enlighet med regionens senaste estimering över befolkningsökningen och följer scenario 2, d.v.s. 300 bostäder per år.

Jämförelsen med andra kommuner över befolkningstäthet låter sig inte göras enligt era exempel då den är beroende av storleken på omlandet runt tätorten vilket varierar stort för olika kommuner, exempelvis har Uppsala kommun en stor andel landsbygd utöver stadsbebyggelse. Tyresö är beläget relativt centralt i Sveriges största storstadsregion som växer snabbt. Kollektivtrafiken och dess utveckling är kopplat till nuvarande och framtida befolkning och vägs in vid regionens val av var kollektivtrafiken ska byggas ut. Wättingebacken har med sitt läge centralt i Tyresö och nära kollektivtrafik, goda förutsättningar för ett högt resande med hållbara transporter och invånarna kommer i hög grad nyttja befintlig infrastruktur.

Naturvärden

Aterplantering med inhemska arter kommer att ske, detta beskrivs i planbeskrivningen och det kommande kvalitetsprogram som biläggs marköverlåtelseavtalet.

Berg i dagen på förskolegården har försetts med skyddsbestämmelse, n1.

Energilösningar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om planerade energilösningar. Kommunen styr inte byggtekniken i detaljplaneprocessen men rekommenderar alltid miljövänliga metoder och byggtekniker. Detta görs bland annat i arbetet med rådgivning vid bygglov samt utveckling av kvalitetsprogram som bilaga till de marköverlåtelseavtal som kopplas till planprojektet.

Dagvatten

Fördjupade utredningar för både allmän plats och kvartersmark har gjorts. Längs med Farmarstigens hela sträckning föreslås 12 träd i skelettjordar anläggas för att fördröja vägdagvattnet i den nya Farmarstigen. De föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten på kvartersmark är i trädplanteringar, på bjälklag, i växtbäddar, i plantering/gårdsyta, i svackdike och under genomsläpplig beläggning.

I övrigt, se svar på länsstyrelsens yttrande, under Dagvatten och översvämning (sid 5)

Utformning av byggnader och gårdar

Mycket arbete har lagts i planarbetet på att anpassa bostadshusen (3b och 4b) till den kuperade terrängen så att ingrepp i naturmarken och behovet av sprängning kan minimeras. Det södra bostadshuset har ingen garageunderbyggnad men viss utfyllnad mot bergsslänten i väster görs för att åstadkomma en mindre bostadsgård i skyddat västerläge. Det norra bostadshuset har vinklats och förskjutits norrut så att den naturliga bergknallen och dess växtlighet kan bevaras.

Förskolan i två våningar är placerad så att bottenplanet ligger i höjd med Wättingestråket för bäst kontakt med stråket och för att minimera utfyllnad.

Gård för det norra bostadshuset utförs med bjälklag som ger möjlighet till plantering av träd och buskar. Detta regleras i plankartan, egenskapsbestämmelse b1. Övriga byggnader saknar underbyggda garage.

Detaljplanen har inte tvingande krav på gröna tak då man i detta fall önskar möjliggöra för andra hållbara takmaterial. Bostadshusen har i planförslaget sadeltak med solceller. Krav på gröna tak bör helst bara ställas då gestaltningen kräver det eller då dagvattenhanteringen inte kan lösas på annat sätt. I detta fall har man inte sett anledning till att tvinga fram en sådan lösning. Fördröjning och rening av dagvatten samt grönkompensering genom planterbara bjälklagskonstruktioner och sparande av träd som fauna-depåer anses kunna uppnås ändå.

Förskolans tak föreslås utformas som växttak. Kommunen ska till byggaktören rekommendera en semi-intensiv lösning för att möjliggöra för mer biologisk mångfald.

Av samma anledning, att möjliggöra olika hållbara material, kommer inte detaljplanen att ställa krav på särskilt fasadmaterial. Detta projekt föreslås utformas med både stomme och fasad i trä som kan anses hållbart ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Kommunen kan till byggaktören uppmantra växtfrämjande lösningar såsom växtväggar eller fasta balkonglådor.

Utredningar

Angöringen med färdtjänst samt ett antal tillgängliga parkeringsplatser för personer med särskilt behov kommer att finnas kvar framför aulan, i övrigt kommer inte bilparkeringen att ersättas.

Utrymme att ersätta cykelparkering finns på övrig plats inom skolans fastighet.

Angöring/avlämningszon med bil till förskolan är begränsad till besöksplatserna i den nya Farmarstigen. Cykelparkering finns i allmän plats och på kvartersmark vid förskolans båda entréer.

Ett detaljerat kvalitetsprogram som reglerar utformning av allmän plats och kvartersmark arbetas fram parallellt med denna plan och kommer att biläggas marköverlåtelseavtalet som ska godkännas i samband med detaljplanens antagande. Där kommer att regleras energi- och återvinningslösningar, dagvattenhantering och grönkompensation genom exempelvis trädplantering.

Avfallshantering

Sopsug för restavfall och matavfall är planerat i området och ingår i projekteringen av infrastruktur.

All förpackningsinsamling ska ske bostadsnära. Miljörum ska finnas på till varje fastighet.

Farmarstigens sträckning

Detaljplanen berör endast del av Farmarstigen som går längs Tyresö gymnasium. Denna del av Farmarstigen kommer att breddas och förlängas, men inte ändra sträckning/rätas ut. Uppböjda övergångsställen vid förskolan planeras för att skapa en trafiksäker lösning.

Tvättstugor

Synpunkten bedöms inte vara en planfråga.

Synpunkt från Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket band annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden a postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar: Informationen noteras.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för ”Samråd om detaljplan för Wättingebacken etapp 2, i Tyresö kommun, Stockholms län”.

Vattenfall har elnätanläggningar inom område för planerad ny detaljplan och inom närområde för planerad ny detaljplan bestående av 24 kV markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, samt 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfalls bedömning är att en 0,4 kV markkabel behöver flyttas samt att en ny nätstation behövs för att klara elleverans till planerad bebyggelse.

Vattenfall önskar att ett E-område för ny nätstation, läggs in i planen då de befintliga nätstationerna som finns i nätet inte kommer att räcka.

Vattenfall skulle önska att få se helheten för projektet Wättinge. Det är svårt att planera nätet när man endast tittar för varje ny etapp, dvs en etapp åt gången. Vad Vattenfall vet är att det finns ett exploaterings projekt Granängstorget norr om Wättinge som är uppstartat.

Svar: *Kommunen har under planarbetet hållit en kontinuerlig dialog med berörda ledningshavare i området.*

I dialog med Vattenfall har man kunnat utreda och bli överens om att denna detaljplaneetapps ca 70-100 bostäder samt förskolan kommer att kunna försörjas via Vattenfalls befintliga nätstation i Tyresö gymnasiums lokaler. För planerade kommande etapper längs Farmarstigen, norr om denna etapp, kommer dialog att föras med Vattenfall för att enas om lämplig placering av ny nätstation. Ett E-område har alltså inte bedömts nödvändig inom denna etapp.

Synpunkt från Skanova

Skanova har teleanläggning i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

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.

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

Svar: Kommunen har under planarbetet hållit en kontinuerlig dialog med ledningshavare i området som berörs av planerna för att samordna omläggningar och nydragningar av ledningsinfrastrukturen. Projektering av gator och ledningar pågår parallellt med planarbetet, i det arbetet har och kommer ledningshavare bjudas in att delta. Kostnader fördelas enligt vad som överenskommes i samarbetsavtal.

Privatpersoner

Yttrande 28

Vi som bor i Granängsringen nära detta område påverkas starkt av att ni utnyttjar det närliggande gröna området. Vi bor redan tätt i dag och är i mycket stort behov av att just därför ha naturen nära. Etapp 2 är ett steg närmare etapp 3 osv som slutligen leder till den etapp där ni planerar att bygga extremt nära husfasaderna där jag och mina grannar bor, särskilt vi som bor längst ned kommer inte få någon integritet alls. Det kan inte vara rimligt eller ens tillåtet att inte få ha någon som helst utsikt förutom att stirra rakt in hos andra personer. Hur tänker ni här egentligen? Är det riktigt och rätt att göra så? Ni har backat tidigare när det gäller samma situation. Vad skiljer det nu? Vår lilla skog vi har utanför är vår vila, vårt lugn i ett annat så tätt bebyggt område där fåglar och vilt strövar och ger oss trygghet och återhämtning. Flera länder i världen har nu förstått att det var ett misstag att ta bort naturnära områden i befolkade områden. Tyresö kommun verkar inte hänga med i utvecklingen. Visst, vi blir fler men varför inte då planera intelligent och miljömedvetet? Följ forskningen som visar vikten av närliggande grönområden och befolkningens hälsa. Varför istället inte planera bebyggelsen där ni redan skövlat och inte vet vad ni ska använda det till. Jag menar då t ex området längs motorvägen. Snälla, tänk till och stoppa vansinnet innan alla mår dåligt. Ta ert ansvar som en framtida miljömedveten kommun som vi är stolta över och inte anser vara en miljöbov.

Svar:

Kommunen är medveten om vikten av bostadsnära grönska för människors hälsa. Skyddandet av centralt belägen natur bidrar till livskvalité för närboende och att ekologiska värden skyddas. Ur ett hållbarhetsperspektiv är den dock inte oproblematisk då skyddandet av natur i centrala lägen leder till att en större andel bebyggelse måste lokaliseras längre ut i regionen. Detta påverkar möjligheten för människor att resa med hållbara transporter. En utspridning av bebyggelsen leder till att en större andel yta måste upptas för infrastruktur och till högre drifts- och anläggningskostnader.

Den nya bebyggelsen i Wättingebacken kommer även att bidra till utvecklingen av Wättingestråket. Målet är att Wättingestråket ska möta fler målgrupper än idag, och skapa tydligare kopplingar mellan bostadsområdena runt om stråket. Wättingebacken ska bidra med att skapa tydligare och tryggare kopplingar till stråket så att fler närboende kan ta del av platsen.

I området Erstavik, intill motorvägen, utreds nu möjligheten att förlägga annan verksamhet som kommunen ser behov av men inget beslut om inriktning är ännu fattat. Området är inte lämpat för bostäder då det ligger nära motorvägen som genererar buller och som utgör en sekundärled för transporter av farligt gods (i huvudsak drivmedel och gasol).

Yttrande 30

- 1) Hur kommer regnvattnet att tas om hand vid kraftiga regn ner mot Wättinge gårdsväg och Skördevägen? Grundligare undersökning behövs.
- 2) Kommer Wättingeplanen användas som upplagsplats för materiel och maskiner?
- 3) Ska Bondevägen användas som transportväg till bygget?
- 4) Infrastruktur omkring Centrum måste vara klar/utbyggd innan byggstart.

Svar:

Gällande regnvatten, se svar på länsstyrelsens yttrande, under Dagvatten och översvämning (sid 5).

En planerad torrdamm i Wättingestråket ska agera översvämningsyta vid extremregn. Även en lågpunkt i förskolegårdens norra hörn och den planerade fotbollsplanen nedanför gymnasieskolan kommer att kunna agera översvämningsytor. En skyfallsutredning (Covi 2021-06-02) visar att hela Wättingebacken kommer vid ett blockregn på 30 min med återkomsttid på 100 år och en klimatfaktor på 1,25 att ha behov av en fördröjningsvolym om 4800m³. Om hela volymen ska kunna hanteras i Wättingestråket måste ytorna där studeras och bearbetas så att tillräcklig mängd vatten kan tas om hand. Planeringen och utbyggnaden av dessa ytor kommer att ske parallellt med utbyggnaden av Wättingebacken.

Fotbollsplanen i Wättingestråket kan komma att användas för upplag. I den mån det går ska detta undvikas och upplag ske vid Farmarstigens förlängning. Det kommer att ske arbeten nere i Wättingestråket i och med byggnation av nya gångvägar och ledningar, vilket gör att visst upplag behöver ske där.

Bondevägen ska inte användas som transportväg till byggarbetsplatsen, platsen nås istället via Farmarstigen.

Den infrastruktur som kan komma att påverka projektet är ombyggnation av delar av Bollmoravägen. Samordning sker med detta projekt, samt planeringen av bygglogistiken i centrala Bollmora i stort.