



Stadsbyggnadsförvaltningen
plan@tyreso.se
Tyresö Kommun
13581 TYRESÖ

**YTTRANDE över detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken,
Inom Tyresö Kommun.
Dnr 2014 KSM 0520 augusti 2017 SAMRÅDSSKEDE 2.**

Eftersom vår kommuns styrande politiker och tjänstepersoner hellre går exploatörerna till mötes än lyssnar på medborgarnas egen intresseorganisation framstår det alltmer meningslöst för oss att yttra oss över detaljplaneringen i kommunen.

Ingenting av det vi påpekade i förra samrådet har det tagits någon notis om, utan detaljplaneområdet har istället utökats och utsatts för en ännu hårdare exploatering.

I alla väsentliga delar gäller fortfarande vårt yttrande 151105 som bifogas och ska ses som en bilaga till detta yttrande.

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

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

Detta innebär att möjligheterna till en meningsfull samrådsdialog med medborgarna saknas. Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade.
- Den ökade exploateringen, från 200lgh till 450lgh, leder till ytterligare belastning på klimatet eftersom eforderlig kollektivtrafik för effektiv arbetspendling saknas och biltrafiken därmed kommer att öka.
- Bäverbäcken är markerad som "Tät bebyggelse" i nya ÖP2017 (samma markering som tex. Krusboda).
Den föreslagna höga och täta bebyggelsen i förslaget till detaljplan är i alla avseenden att betrakta som "Stadsbyggd" och den är därmed **inte förenlig** med gällande Översiktsplan. I texten om trafik står ju tex. "Gatan får en mer stadslik karaktär...."
- Vi motsätter oss att ännu mer mark tas i anspråk för bebyggelse i nära anslutning till Nackareservaten/Erstaviks naturmark. Detta motverkar det redan **svaga gröna regionala sambandet** i Tyrestakilen.
- Vi motsätter oss speciellt den mycket hårda exploateringen med generellt höga (4-6 vån.) och tätt placerade byggnader i de delar av planområdet som gränsar till golfbanan och naturmarkerna i Erstavik.
Vi vill istället öppna upp sambanden mellan Petterboda Naturstråk och Nackareservaten /Erstavik.



- Att enligt förslaget minska golfbanans area och bybygga säkerhetszonerna äventyrar hela golfbanans existens vilket kan vara exploatörens och kommunens slutliga målsättning. Nämligen att bebygga hela golfbanan vilket skulle vara förödande för de gröna värdena. Golfbanan behöver snarare mer mark än mindre för att bli mer attraktiv. Om detta förslag genomföres blir det troligen dödsstöten för golfbanan som har attraktionskraft för aktiva människor som gillar natur och friluftsliv tex. golf och skidåkning.
- Gestaltungsillustrationerna, i planbeskrivningen, för både östra och södra området ger dåliga associationer till gammal Sovjetarkitektur. Bättre kan svenska arkitekter! De tidigare (2015) presenterade fasad-/volym-/sektionsillustrationerna av Östra delen har plötsligt utgått i detta förslag? Den enkla gestaltningen av hotellbyggnaden är inte i samklang med övrig bebyggelse i förslaget.
- Det är tveksamt att omvandla denna verksamhetsmark till bostäder när kommunen är i stort behov av mark för arbetsplatser.
- Markens mycket dåliga geotekniska egenskaper gör att den lämpar sig bättre för anläggningar med utbredd last som idrottsanläggningar typ ny ishall och/eller en ny fotbollsarena som ersättning för Tyresövallen, som kommer att behöva flyttas för att frigöra kollektivnära mark i NTC till nya bostäder och bostadsservice. Kommunen kommer i framtiden att ha stor brist på mark för infrastrukturanläggningar (typ skola, vård, omsorg, idrott).
- Eftersom planområdet ligger i nära anslutning till det viktiga Erstaviksområdet bör åtgärder vidtas för att **stärka** den idag bristande biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur. Tex genom att alla byggnader i planområdet förses med semi-intensiva gröna tak. Vegetationstak har dessutom positiva och fördröjande egenskaper för den redan problematiska dagvattenhanteringen. Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver endast en begränsad skötsel. Tak och tomter bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Detaljplanen bör ställa mycket höga krav på HÅLLBARA PROJEKT. Tex. med "NÄRA NOLL"-energihus utrustade med solfångare/bergvärme, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor utföres med **genomsläppliga ytbeläggningar**. En väl avvägd fördelning mellan solceller och vegetation på yttertaken bör eftersträvas. Vid behov kan större partier av husfasaderna också förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar". Beskrivningstexten "Den nya bebyggelsen ska utvecklas med grön design, vilket **kan** innebära....." är alltför vagt formulerat. I den senaste versionen av beskrivning saknas de trevliga bilderna från 2015 av utformningsprinciper och grön design för område 4.
- Vid planläggningen av den nya planskilda GC-passagen förbi Tyresövägen bör hänsyn också tas till nödvändiga viltpassager tex. med Ekodukt eller Faunaport.



Vidare anser vi att:

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

Tyresö 2017.10.10

Naturskyddsföreningen Tyresö

gm Solveig Dahl, Carl Welinder och Kjell Borgström