



Stadsbyggnadsförvaltningen
plan@tyreso.se
Tyresö Kommun
13581 TYRESÖ

**YTTRANDE över detaljplan för bostäder och hotell vid Bäverbäcken,
Inom Tyresö Kommun.
Dnr 2014 KSM 0520 september 2018 GRANSKNINGSSKEDE.**

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.

Våra synpunkter i tidigare samråd har inte påverkat detaljplaneförslaget på någon väsentlig punkt, utan detaljplaneområdet har istället succesivt utökats och utsatts för en ännu hårdare exploatering samtidigt som "prickmarken" minskat drastiskt.

Därför vidhåller vi våra uppfattningar i tidigare samrådsyttranden 151105 och 171010 som i alla väsentliga delar fortfarande gäller och bör ses som bilagor till detta yttrande.

Vi är fortfarande lika mycket emot detta gigantiskt överexploaterade bostadsprojekt som tidigare.

Erfarenhetsmässigt vet vi ju att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningskedet är mycket begränsade. Det minskar medborgarnas möjligheter till dialog.

Vi ifrågasätter 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 befolkningstillväxt. Se bilaga befolkningstillväxt 160930.

Detta aktualiseras ytterligare eftersom redan idag arbetspendlar ca 73% av den förvärvsarbetande befolkningen i Tyresö, många i ett redan överbelastat trafiksystem.

Naturskyddsföreningen anser 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 rår över kollektivtrafikens utformning. Möjligheten att avstå från fortsatt bostadsutbyggnad tills kollektivtrafiken lösts på ett godtagbart sätt finns ju alltid.

Vår förhoppning är att rådande lågkonjunktur bland bostadsexploatörer kommer att innebära att inte heller denna, enligt vår uppfattning och i många avseenden, bristfälliga plan kommer att genomföras.

Speciellt inte mot bakgrunden att dagens bostadsproduktion, enligt många utredningar, har sämre hållbarhet än byggnationerna under miljonprogrammets dagar. En förklaring till detta är troligen att bostadsrättsföreningar övertar förvaltningsansvaret efter en alltför kort garantitid. Miljonprogrammet byggdes till största delen av allmännyttiga bostadsföretag med långt framtida förvaltningsansvar.



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

- Granskningshandlingarna är fortfarande bristfälliga dvs viss väsentlig information för att kunna bedöma förslagens konsekvenser saknas och skall upprättas först efter granskningskedet. Typ detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi och gröna strategier/grön design som ska upprättas först i antagandeskedet för att därefter ingå i ett exploateringsavtal som ej omfattas av samrådsförfarande. De i granskningshandlingarna ingående "Gestaltungsprinciper" är otillräckliga.
Det råder nu stor tveksamhet om vad begreppet "grön design" omfattar. Vad innebär mer konkret tex "...stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald..." och "Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området"?
Allt detta sammantaget innebär att möjligheterna till en meningsfull medborgardialog försvåras.
- Den ytterligare ökade exploateringen, från 200lgh till 450lgh och nu slutligen? till 500 lgh, leder till ökad belastning på klimatet eftersom eforderlig kollektivtrafik för effektiv arbetspendling saknas och bil- och busstrafiken därmed kommer att öka och belasta den redan hårt belastade Tyresövägen ytterligare.
Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär INTE att det finns en lagstadgad skyldighet för kommunen (enligt uppgift i Samrådsreogörelsen) att bygga 300 lgh/år.
I princip alla hushöjder har ökats. Det är lurigt för medborgarnas granskning att redovisa hushöjder på två olika sätt mellan samråd och granskning.
Att "aktuellt område tillåter en lite högre skala" är bara trams. Områdets hushöjder kommer att störa naturupplevelsen långt in i Erstaviksområdet. En mycket bättre idé vore att trappa ner de höga hushöjderna i NorraTyresöCentrum mot det känsliga naturområdet.
- Bäverbäcken är markerad som "Tät bebyggelse" och inget annat i nya ÖP 2035 (samma markering som tex. Fårdala och 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 stadslig karaktär...."
Samrådsredogörelsens markanvändningsbegrepp "Tät stadsbyggnad" finns inte i gällande ÖP 2035.
Att "förslaget ligger väl i linje med utpekad utvecklingsinriktning" är bara trams när ÖP:n är alldeles nyligen antagen.
- 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. Ca 2/3 av den i förslaget exploaterade marken är idag obebyggd grönmark.

I vår enkät inför valet 2018 har i princip samtliga partier (M,S,L,C,MP,V) svarat att man vill bevara väsentlig närnatur i samband med förtätningsprojekt. Detta planområde är just ett sådant projekt. Visa era väljare att ni menar allvar med era löften!

- Det är dessutom tveksamt att omvandla denna verksamhetsmark till bostäder när kommunen är i stort behov av mark för arbetsplatser.



- Vi motsätter oss speciellt den mycket hårda exploateringen med generellt höga (4-7 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.
Planbeskrivningen beskriver: "Länken upp mot naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana." Det är då olyckligt med ett så hårt exploaterat bostadsområde, i fel läge, som föreslås i den östra delen av planen.
Enligt planbeskrivningen ingår området i ett grönt regionalt samband...
Omfattande ny bebyggelse riskerar att minska de ekologiska sambanden ytterligare mellan Nackareservaten/ Erstaviks regionala värdekärna och Petterbodaängens kilområde.
- Att enligt förslaget minska golfbanans area och bybygga säkerhetszonerna kan äventyra hela golfbanans existens.
Vår oro för den ytmässigt minskade golfbanan grundar sig i att den i sitt undanträngda läge kan få problem med lönsamheten. Då kan lätt idén komma upp att exploatera hela golfområdet med bostäder vilket skulle vara förödande för de gröna värdena.
Golfbanan behöver snarare mer mark än mindre för att bli mer attraktiv. En golfbana kan om den sköts på rätt sätt vara en ekologisk tillgång.
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.
Golfverksamhetens säkerhetsrisk, mycket nära bostäder, måste också uppmärksammas i planen. det är annars stor risk att människor blir allvarligt skadade.
Om man av säkerhetsskäl beslutar sig för att sätta upp stängsel mellan bostadskvarteren och golfbanan försämrar man allvarligt spridningsvägarna för marklevande djur.

Utrag ur vårt tidigare yttrande 151105:

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

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

Den centrumnära golfanläggningen attraherar många att träna och börja med golf.

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

Vi i Naturskyddsföreningen föreslår en oberoende utredning om golfbanans utformning för att om möjligt höja golfbanans attraktion.

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

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



- 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).
När kommunen (planavd.) i Samrådsredogörelsen förklarar vilka kostnader olika projekt kan bära låter man mer som markexploatörer än som Tyresöbornas företrädare.
- 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. Att endast utföra vegetationstak på lägre komplementbyggnader är inte tillräckligt.
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.
Påståendet i beskrivningstexten "Den nya planen stärker urbana(?) ekologiska samband inom planområdet" är ytterst diskutabelt.
- 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".
- När det byggs nya bostäder och hotell norr om Tyresövägen bör de i planbeskrivningen nämnda gång- och cykeltunnlarna under Tyresövägen mot Siklöjevägen ingå i denna detaljplan eftersom de är en förutsättning för att tryggt kunna passera Tyresövägen för gående och cyklande personal, boende, besökare och golfspelare, inte minst barn och ungdomar.
Vid planläggningen av de två nya planskilda GC-passagerna förbi Tyresövägen bör hänsyn tas till **nödvändiga viltpassager** tex. med Ekodukt eller Faunaport.
- Av trafiksäkerhetsskäl bör den västra infarten stängas (som i tidigare förslag) och ersättas med ny naturmark med koppling till det viktiga gröna stråket upp mot Sikvägen och mot norra delen av NTC. På detta sätt minskar olägenheten för cyklister på Tyresövägen att korsa biltrafik samtidigt som trafiken på den hårt belastade Tyresövägen underlättas och de ekologiska sambanden stärks.
Även den västra delen av planområdet som nu är naturmark med en mindre skogsdunge bör bevaras för att bibehålla den gröna kopplingen mot golfbanan och Erstavik.



Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att kommunekologen enligt handlingarna ej aktivt har medverkat i planarbetet. Vad gäller de ekologiska konsekvenserna av planarbetet är kommunekologens medverkan viktigare än att bara svara på frågor.
- Man bör inte exploatera så hårt att det begränsar barns behov av viktiga utevistelsezoner. Barnen i den föreslagna förskolan har ett behov av utevistelsezoner på minst 40m²/barn. Golfbanan är, större delen av året, av säkerhetsskäl direkt olämplig för barns utevistelse.
- Alla avsteg från gällande buller-regler i BBR riskerar att skada de boendes hälsa.
- Enligt planbeskrivningen är avståndet från det närmast planerade bostadshuset ca 25m till befintlig 70kV kraftledning som Vattenfall planerar att bygga ut till en 220kV ledning. Redan nu pågår planering för nedgrävning av kraftledningen söder om Tyresövägen i samband med breddningen av vägen.
Vi påminner om broschyren "Magnetfält och hälsorisker" från Boverket/Strålsäkerhetsmyndigheten mfl. "Eftersom hälsoeffekter från magnetfält på lång sikt inte kan uteslutas har myndigheterna valt att rekommendera en viss försiktighet, både för allmänheten och i arbetslivet."....."Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält."
Med hänsyn till ovanstående anser vi att även kraftledningen i detaljplanens närområde skall grävas ned i samordning med den planerade nedgrävningen av kraftledningen söder om Tyresövägen.
- Placeringen av södra områdets balkonger mot den hårt trafikerade Tyresövägen bör starkt ifrågasättas.
- 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**.
- I gestaltungsprinciper beskrivs konferensdelen i Västra delen (hotell&konferens) som mörkgrå trots att illustrationsbilderna visar annan kulör.



- Plankartans beteckningar c2, f3 och "högsta fasadhöjd i m" återfinns ej på kartfiguren.
- Det är inte nödvändigt att som i det östra områdets solstudier redovisa både vår- och höstdagjämning eftersom de alltid är lika. Bättre vore att redovisa vid fler klockslag. Solstudier kl. 12.00 vid sommarsolståndet är också rätt ointressanta.
- Gestaltungsprinciperna innehåller som vanligt många krystade värdeord (sk arkitektprosa) tex. "mjuk variation", "karaktärsfull profil", "harmonisk bakgrund", "unik karaktär", "generösa utblickar", "levandegöra". Ord som annars används mest i mäklarspråk.

Tyresö 2018.10.16

Naturskyddsföreningen Tyresö

gm Solveig Dahl och Kjell Borgström



Bilaga befolkningstillväxt

Vi vidhåller vår tidigare uppfattning att den, i den nya översiktsplanen 2035, 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 Naturresevat eller Nationalpark.

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

Befolkningsutveckling

I den nya översiktsplanen 2035 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 friluftsvksamhet.

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 2016.09.30

Naturskyddsföreningen Tyresö

gm Kjell Borgström, Carl Welinder och Solveig Dahl



Bilaga klimat

Tyresö bör minska klimathotet i linje med Sveriges klimatmål.

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

I flera aktuella planbeskrivningar påstås slentrianmässigt att "Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet".

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 växthusgaser ökar per person då en redan överbelastad biltrafikapparat blir ännu mer överbelastad.

Tyresös negativa klimatpåverkan på grund av ökad biltrafik måste lösas och trafikstockningar i Tyresö och på infartsvägarna mot Stockholm upphöra.

Fler bostäder bör inte byggas i Tyresö innan trafikens klimatpåverkan minskat och Tyresö fått en utbyggd kollektivtrafik för energieffektiv pendling.

Tyresö 2016.09.30

Naturskyddsföreningen Tyresö

gm Kjell Borgström, Carl Welinder och Solveig Dahl