

Stadsbyggnadsförvaltningen
plan@tyreso.se
Tyresö Kommun
13581 TYRESÖ

**YTTRANDE över detaljplan för Prästholmen.
Strand 1:6 och del av Strand 1:21 inom Tyresö Kommun, Stockholms län.
Dnr KSM 2019-660-214 december 2020 SAMRÅDSSKEDE.**

Vi hoppas att kommunens styrande politiker i "Tillsammans för Tyresö" och tjänstepersoner är lyhörda för medborgarnas och intresseorganisationernas synpunkter över detaljplaneringen i kommunen.

Vi motsätter oss generellt all ytterligare exploatering av våra stränder i kommunen. Speciellt med hög exploateringsgrad och högre bebyggelse (3 våningar) i strandzonen, som är förödande både för landskapsbilden från land och vatten och den biologiska mångfalden. Vi motsätter oss också kraftigt att ytterligare strandskydd upphävs i viktiga närnaturområden i vår skärgårdskommun. Vår förening var även emot exploateringen vid Strandängarna när det var ett planärende. Tyvärr fick vi då inget gehör för våra synpunkter på tex. översvämningsrisker.

Den stora exploateringen av Prästholmen är särskilt illa valt eftersom den numera är en viktig oas i en redan hårt exploaterad omgivning och viktig närnatur som gynnar den biologiska mångfalden och bidrar med olika ekosystemtjänster (inte minst de sociala).

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! Ett klokt och aktuellt citat av Anita Mattsson (S): "Pandemin som vi befinner oss i har också satt fingret på det vi redan visste, hur viktig vår natur är för Tyresöborna. Hur värdefullt det är att ha nära till skogen och havet. Och hur viktigt det är för framtida generationer att vi skyddar dessa".

Det är ingen hemlighet att aktörers/exploatörers målsättning är att maximera projekten för största möjliga vinst. Annars bryter företagsledningen i princip mot aktiebolagslagen. Men det ingår knappast i kommunens bostadspolitiska strategi att bidra till dessa ca 20 exklusiva bostadsrättslägenheter i just det här redan hårt exploaterade området vid stranden mot Erstaviken. Dessa bidrar minimalt till kommunens bostadsförsörjning men är förödande för landskapsbilden och den biologiska mångfalden.

Det är ansvarslöst av kommunens politiker och tjänstepersoner att medverka till exploatering av ett viktigt närnaturområde i strandskyddszone, med klar översvämningsrisk och underdimensionerade vägförbindelser.

MILJÖPÅVERKAN

Att Stadsbyggnadsförvaltningen, i alla förslag till detaljplaner, **slentrianmässigt**, hävdar: *att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan..., att detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden..., att effekterna bedöms som hanterbara..., att planförslaget inte bedöms medföra någon negativ påverkan för miljö-kvalitetsnormer(MKN) och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts samt att planförslaget inte bedöms leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet, inger inget större förtroende hos oss medlemmar i Naturskyddsföreningen.*

Speciellt inte i ett område med så stora miljöutmaningar som Prästholmen.

Det är vidare anmärkningsvärt att beslut om betydande miljöpåverkan kommer att tas efter genomfört samråd!

Vi ifrågasätter därför starkt Stadsbyggnadsförvaltningens slutsatser i "Undersökning för miljöpåverkan" dec. 2020 som vi anser är tillrättalagd för det aktuella projektet.

Enligt vår uppfattning motverkar planförslaget flera Nationella Miljömål. Tex. 15. God bebyggd miljö och 16. Ett rikt växt-och djurliv.

STRANDSKYDD

Det finns enligt vår uppfattning inga **hållbara** särskilda skäl enligt milöbalken för att upphäva det nuvarande strandskyddet på 100m. Även om Teros PM om strandskydd juni 2020 tillrättalagts för att passa exploateringens syften.

"Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten".

I detta område kan allmänhetens tillträde till strandzonen anordnas på annat sätt.

Vår övertygelse är, i motsats till Samhällsbyggnadskontorets bedömning, i stället att strandskyddet ska behållas och att den omfattande exploateringen (3 våningar) kommer att ge så negativ påverkan att på livsvillkoren för djur och växter att strandskyddets syfte motverkas.

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP)

I Översiktsplan 2035 är området Prästholmen redovisat som "Medeltät bebyggelse" men också "20. Ta vara på och förstärk gröna samband".

Begreppet "Medeltät bebyggelse" avser enligt ÖP2035: Tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i **mindre** flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus.... Det finns parker.... och mindre grönytor inom bostadsområden....

Detta innebär **inte** att området **bör** byggas med högt 3-vånings flerfamiljshus med stads-karaktär i strandkanten till Erstaviken. Vår uppfattning är att förslagets 3-våningshus har en byggnadsskala som inte passar in i landskapet, inte utvecklar området till en hållbar och väl gestaltad livsmiljö och därmed inte bidrar till att förverkliga översiktsplanens intentioner. Vi anser i stället att ett 3-våningshus i strandkanten av Erstaviken är förödande för landskaps-bilden från land och vatten.

NATURVÄRDEN

Området har höga naturvärden enligt ECOGAIN:s Naturvärdesinventering 2020-05-04:

- Hela området har olika grader av Naturvärde klass 2-4 med skyddsvärda trädmiljöer och är utpekad som nyckelbiotop.
Bostadshuset kommer delvis att byggas på område med högt naturvärde klass 2.
Parkeringen kommer att byggas på område med påtagligt naturvärde klass 3.



- Ett flertal (7st) naturvärdeklassade och gamla träd kommer att behöva fällas för exploateringen.
- Prästholmen utgör en viktig "språngbräda" stepping stone som knyter samman lövskogar i omgivningen.
- Det finns flera rödlistade arter i området, bl.a. mindre hackspett, tallticka och skalbaggar.
- De mest tätbefolkade kommundelarna har störst behov av **närnatur** för att säkra resterna av den biologiska mångfalden, de svaga sambanden i spridningsvägarna, ekosystemtjänsterna och människors hälsa och välbefinnande.

De viktigaste **ekosystemtjänsterna** i tät bebyggelse är de **reglerande** (tex. rening av luft, klimatreglering vid värmeböljor, vattenreglering vid skyfall, pollinering, fröspridning, skadedjursreglering, bullerdämpning och koldioxidbindning) samt de **kulturella** (tex. hälsa, fritid, estetik, sociala relationer och andlig inspiration).

Vår sammanlagda bedömning är att projektet innebär en stor förlust av naturvärden och biologisk mångfald och därför borde undantas från den föreslagna exploateringen. Vi ifrågasätter starkt bedömningen att "planområdet kommer att ha kvar sin karaktär av naturmark" efter exploateringen.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det framgår tydligt i Briab:s utredning 2020-05-18 att området har en klar översvämningsrisk enligt nedan:

- Tillfartsvägen och parkeringen planeras bli lokaliserad på +1,6 m höjd (under den rekommenderade grundläggningsnivån +2,7m) som innebär att den sannolikt kommer att bli översvämmad vid förväntat 100-årsvattenstånd år 2100 enligt RH200 som kan bli +1,75m. Detta innebär att tillfartsvägen kommer ha "Besvärande framkomlighet". Även om räddningstjänsten anser att den klarar 25cm vattennivå kommer de boende att bli isolerade eftersom de själva, hemtjänst, ambulans, leveranser m.fl. hindras från att nå bostäderna och parkerade bilar.
Även medelvattenståndet 2100 kommer att innebära att framkomligheten till fastigheten kan komma att påverkas.
Redan år 2010 var det förväntade 100-årsvattenståndet +1,1m enligt RH2000.
- Översvämmad mark är också negativt ur ett barnperspektiv.
- Att Strandallén med höjd +1,4-1,5m riskerar att översvämmas samtidigt motiverar **inte** ytterligare exploatering i området med översvämningsrisk!
- För att minska sårbarheten rekommenderar Länsstyrelsen att samhällsviktiga funktioner, typ kommunikationer inte ska placeras på lägre höjd än +2,7m enligt RH2000 och att lägsta grundläggningsnivå för bostadshus bör vara +2,7m. Det är anmärkningsvärt att kommunen föreslår en lägre grundläggningsnivå.
- Visat översvämningsområde vid 100-årsvattenstånd år 2100 (en gång på 100år) enligt RH200 visar att Prästholmen då riskerar att (åter?) bli en isolerad ö!!!
- Vattenfalls nätstation inom området riskerar att översvämmas om den inte grundläggs på minst +2,7m.

Att tillåta ytterligare exploatering av ett område vid Strand med överhängande översvämningsrisk enligt ovan är inte försvarbart eftersom det riskerar att hindra bostädernas användbarhet. Det är oförlåtligt att göra samma misstag igen!

Jämför gärna med skyfallsproblemen vid Fornuddsskolan som blir kostsamt att åtgärda i efterhand.



TRAFIK

Ytterligare utbyggnad vid Strand medför ökad trafik på en underdimensionerad bostadsgata, Strandallén, samtidigt som Tyresövägen, med klara kapacitetsproblem sedan länge, belastas ytterligare.

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

Det är anmärkningsvärt att den planerade gångvägen inte kommer att tillgänglighetsanpassas eller ges vinterunderhåll. Det ger ju starkt begränsade användningsmöjligheter för allmänheten.

GEOTEKNIK

Infartsvägens geotekniska förhållanden (mestadels lös lera till ca 4m djup) innebär fördyrande speciallösningar för uppbyggnad av vägbana och VA-anläggning.

SLUTSATS

Eftersom Prästholmen är ett viktigt närområde med höga naturvärden är det **vår vision** att kommunen i stället för det föreslagna projektet köper in fastigheten och gör hela området tillgängligt för allmänheten, inte minst för medborgarna i Strand. Tillgång till närmatur i strandzonen för rekreation, rikt friluftsliv och naturupplevelser gynnar i hög grad människors hälsa.

Ett naturområde kan tillåtas bli översvämmat utan att det drabbar samhällsviktiga funktioner. Den befintliga byggnaden kan hyras/arrenderas ut, och troligen med viss anpassning, bli en uppskattad strandrestaurang med brygga för boende och båtlivet. Mitt emot Solsidan i Saltsjöbaden.

ÖVRIGT

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 befolkningstillväxt. Se vår tidigare bilaga befolkningstillväxt 160930, bifogas ej.

Detta aktualiseras ytterligare eftersom redan idag arbetspendlar flertalet (ca 3/4) av den förvärvsarbetande befolkningen i Tyresö, många i ett redan överbelastat trafiksystem.

Det är utomordentligt glädjande att Moderaterna, i en motion 200608 till kommunfullmäktige, numera stöder vår åsikt (alltsedan ÖP-samråd 2015/2016) om en begränsad utbyggnadstakt av bostäder med 150 lägenheter/år i stället för beslutade 300.

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

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.



Om detta projekt ändå genomförs (**mot vår vilja**) anser vi dock att:

- Huvudbyggnadens höjd måste anpassas till omgivande bebyggelse tex. pirbyggnaderna vid Strandängarna. Det vill säga max 2 vån.
- Stor noggrannhet och försiktighet ska iakttas vid planering av byggnader för att minimera ingrepp i naturmarken.
- **Krav** ska införas på energihushållning och grönkompensering enligt nedan.
Det är förvånande att detta saknas i planförslag för framtiden, som ska genomföras på 2020-talet. Risken är då överhängande att det av ekonomiska skäl byggs bostäder i Tyresö med "gammaldags" teknik som är omoderna redan vid inflyttning.

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

- **Alla** yttertak bör utföras som intensiva/Semi-intensiva 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 kvarterersmark utföres med genomsläppliga (permeabla) ytbeläggningar tex. betongmarksten, armerat gräs, stenmjöl 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 viktiga frågor ska utredas/beslutas senare i planarbetet. Detta minskar medborgarnas möjligheter till inflytande eftersom detaljplaner i granskningskedet erfarenhetsmässigt är svåra att påverka.

Till exempel saknas detaljerat kvalitetsprogram med gestaltning och utformning av byggnader och utemiljö samt krav på energihushållning.

Det är vidare anmärkningsvärt att beslut om betydande miljöpåverkan kommer att tas efter genomfört samråd.

Vidare anser vi att:

- Det är anmärkningsvärt att hållbarhetsstrategen enligt handlingarna ej har medverkat i planarbetet.
- En klimatstrategi bör upprättas med smarta energilösningar.
- 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.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter yrkar vi på att planuppdraget omarbetas.

Tyresö 2021.02.11

Naturskyddsföreningen Tyresö
gm Kjell Borgström och Solveig Dahl