

§ 177

Dnr 2008/KSM 0026

**Detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, beslut om antagande****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Kommunfullmäktige antar detaljplanen för bostäder vid Bollmora allé.

**Kommunstyrelsens beslut**

- Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

**Särskilt yttrande**

Anita Mattsson (S) hänvisar till särskilt yttrande lämnat i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, 2011-09-14, §80.

Marie Åkesdotter (MP) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

**Beskrivning av ärendet**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Beslut om planuppdrag gavs av planberedningen 9 juni 2010. Förslaget har varit ute på samråd 23 februari - 17 mars 2011. Under samrådet inkom 12 synpunkter.

Förslaget har sedan varit på utställning 14 juni - 5 augusti 2011. Under utställningstiden inkom nio synpunkter.

Ett tillägg har gjorts efter utställningen som innebär att ett dike ska finnas på parkmarken vid Tyresövägen



Särskilt yttrande till kommunstyrelsen 6 december 2011

§ 177 Detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, beslut om antagande

Miljöpartiet antar detaljplanen, men lämnar några synpunkter. Dessa synpunkter har vi påpekat under processens gång, men inte fått gehör för i tillräcklig grad.

### REMISSINSTANSER

Det är oerhört viktigt att de beslutande får en uppfattning om hur många barn och äldre som beräknas flytta in i området. Genom att skicka detaljplaner på remiss till nämnderna kan olika behov belysas. Detta sker inte kontinuerligt i Tyresö, men vi uppmanar kommunen att börja med den rutinen.

### UTFORMNING

Vi skulle vilja se en mer varierad och spännande utformning av byggnaderna. Detta är det första som möter dem som kommer till Tyresö. Vi har tidigare fört blocköverskridande diskussioner om att arkitekturen i Tyresö behöver lyftas. Vi vill också att byggkropparna placeras med större avstånd ifrån varandra, så att det blir mindre insyn och luftigare.

### MILJÖ

#### Dagvatten

Vi ser det som positivt att det planeras ett grönt tak (sedumtak) på parkeringshuset, men skulle gärna se att detta även tillämpades på bostadshusen. Det är snyggt och gynnsamt ur dagvattenperspektiv. Det sägs i detaljplanen att planeringen är positiv när det gäller omhändertagandet av dagvatten. Det kan förvisso vara sant, men med anledning av att det i centrumområdet planeras många nya bostäder måste man se frågan i ett större perspektiv.

#### Buller

Det är mycket problematiskt att också de här nybyggda bostäderna kommer att bli bullerutsatta och att avsteg från Boverkets riktlinjer om buller görs. Vi uppmanar kommunen att sträva efter att följariktlinjer och nationella/kommunala mål om att antalet bullerutsatta bostäder ska minskas. Nu görs avsteg i varje plan som Tyresö kommun tar fram. Effekter av buller är ett av våra största folkhälsoproblem, med hjärt- och kärlsjukdomar till följd.

#### Markföroreningar

Det råder fortfarande osäkerhet om nivåerna på markföroreningarna. Vi anser att detta skulle ha klarlagts innan antagandet av detaljplanen.

#### Trafik

Förskolan har i samrådet påpekat att det är olyckligt att det planeras parkeringsplatser direkt i anslutning till förskolans lokaler. Vi instämmer i detta påpekande.

### BRANDRISK

Fortfarande råder osäkerhet kring arbetet vid en eventuell brand och hur bostäder och trappor ska utformas. Vi önskar att detta skulle vara klarlagt innan antagandet.

## **BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER**

Miljöpartiet har föreslagit att fler hyresrätter byggs i Tyresö. Detta också för att möjliggöra för ungdomar att hitta eget boende i kommunen. Vi ställde oss bakom Socialdemokraternas förslag om minst 30 procent hyresrätter och minst 30 procent bostadsrätter. Vi skulle gärna sett en ännu högre andel hyresrätter.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö



Marie Åkesdotter

§ 80

2008 KSM 0026

**Beslut om antagande gällande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé****Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsens beslut:**

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Bostäder vid Bollmora.

**Reservation**

Martin Nilsson för socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet och lämnar ett särskilt yttrande i ärendet.

Marie Åkesdotter för MP reserverar sig mot beslutet till förmån för s-gruppens yrkande.

**Beskrivning av ärendet**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafik nära läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Beslut om planuppdrag gavs av planberedningen 9 juni 2010. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 23 februari till och med 17 mars 2011. Under samrådstiden inkom 12 synpunkter.

Förslaget har sedan varit på utställning under tiden 14 juni till och med 5 augusti 2011. Under utställningstiden inkom nio synpunkter.

Ett tillägg har gjorts efter utställningen som innebär att ett dike ska finnas på parkmarken vid Tyresövägen

**Ändringar i tidigare utsända handlingar**

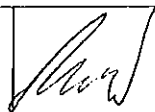
Jämfört med utsända handlingar har följande ändringar gjorts:

- Infartsparkeringens yta har utökats.
- Ny planbestämmelse om öppet dike har införts.
- Möjligheten att välja olika typer av fasadmateriäl på p-huset har utökats.
- Möjlighet att välja vegetationstak på det höga huset har införts.

**Till ärendet hörande handlingar**

Tjänsteskrivelse

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, på del av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94

Plankarta

Utställningsutlåtande

Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, område för flerbostadshus

Genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, område för flerbostadshus på delar av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94

#### Ordförandeförslag

Jag föreslår att miljö- och samhällsbyggandsutskottet förslag till kommunstyrelsens beslut är att kommunfullmäktige antar detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé.

#### Yrkande

Martin Nilsson (S) yrkar att minst 30 % av lokalerna ska upplåts med hyresrätt (bostäder) och minst 30 % som bostadsrätt.

#### Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på yrkandet från Martin Nilsson (S) och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har avslagit detsamma.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har därmed beslutat enligt ordförandeförslaget.

## Särskilt yttrande angående – detaljplan för bostäder vid Bollmora allé på delar av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94

2011-09-14, § 80

I behandlingen av detta ärende i februari 2011 skrev vi i en reservation att:  
”I de fina dokumenten uttalar gärna Tyresö kommuns politiska ledning ambitionen att minska boendesegregationen och öka mångfalden i boendalternativ. När de fina policydokumenten antagits och de mer konkreta besluten ska antas väljer Moderaterna och deras stödpartier alltid att bortse från dessa ambitioner. Nu vill man bygga ännu ett område med bara bostadsrätter.

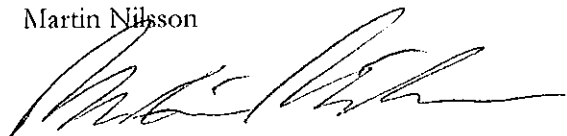
Vi förespråkar en annan politik där mångfalden gynnas genom olika former av boende. I ett sådant stort område som nu är aktuellt hade det varit rimligt att bygga både hyresrätter och bostadsrätter. Det kravet ville inte majoriteten ställa på byggherren. Därför innebär nu beslutet minskad valmöjlighet och mindre andel hyresrätter.”

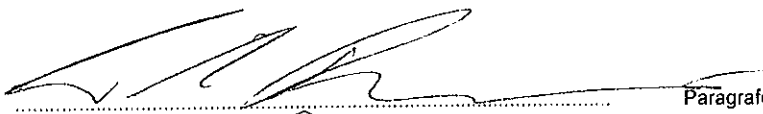
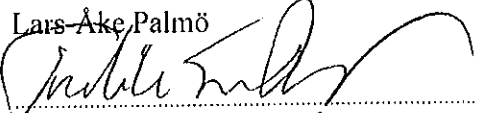
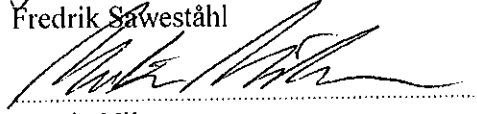
Vi står kvar vid vår ståndpunkt i denna fråga och yrkar i ärendet om exploateringsavtalet om motsvarande krav.

Till det ska läggas en rad frågeställningar som vi haft kring planförslaget. Det gäller såväl brandförsvarets synpunkter (som vi förutsätter beaktas i bygglovgivningen) som vikten av gröna tak – som nu inte förbjuds (vilket ju är det minskade man kan förvänta sig) men inte heller krävs.

För socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Martin Nilsson




Plats och tid	Sammanträdesrummet Bollmora, Kommunhuset, 1 tr Onsdagen den 14 september 2011, kl. 08.30 – 11.35	
Beslutande		
Övriga deltagare		
Utses att justera	Martin Nilsson	
Justeringens plats och tid	Kommunhuset	
Underskrifter	Sekreterare	 Lars-Åke Palmö
	Ordförande	 Fredrik Saweståhl
	Justerande	 Martin Nilsson

Paragrafer 18 - 43

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö- och samhällsbyggandsutskottet		
Sammanträdesdatum	2011-09-14		
Datum för anslags uppsättande	2011-09-20	Datum för anslags nedtagande	2011-10-12
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningen		
Underskrift	 Lars-Åke Palmö		

## Närvarolista miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdestid: den 14 september 2011

kl. 08.30 – 11:35

Justering: Martin Nilsson

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X	X			
Mats Larsson (Fp)	X	X			
Martin Nilsson (S)	X	X			
Anki Svensson (M)	X	X			
Andreas Jonsson (M)	-				
Leif Kennerberg (Kd)	X	X			
Kristjan Vaigur (S)	X	X			
Marie Linder (S)	X	X			
Marie Åkesdotter (MP)	X	X			

### Ersättare:

Namn	Närv.		Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Matilda Lundh (M)	X	X			
Lotta Stjernfeldt (M)	X			10.00	
Mats Lindblom (FP)	-				
Margareta Ternstedt (Fp)	X			10.00	
Henrik Gustavsson (C)	-				
Marita Bertilsson (S)	X				
Anita Mattsson (S)	-				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	-				

### Tjänstemän:

Åke Skoglund  
Jenny Holmberg  
Martin Larsson  
Karin Norlander  
Azadeh Iranpour

Anders Lind  
Christian Nützel  
Mikael Svan  
Johanna Hestell  
Gunilla Berg

Sara Kopparberg  
Helena Hartzell  
Kristin Strand  
Andreas Blomstedt  
Lars-Åke Palmö



TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun  
Karin Norlander  
Planarkitekt

2011-08-31  
1 (2)

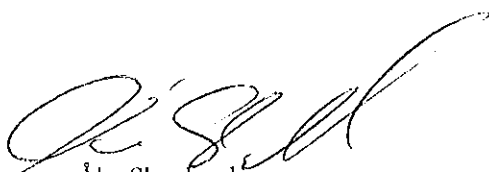
Diarienummer  
2008 KSM 0026

Kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

**Beslut om antagande gällande detaljplan för  
Bostäder vid Bollmora allé**

**Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Bostäder vid Bollmora allé



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Planchef

**Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafikhärla läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Kvaliténa AB inkom under 2007 med en förfrågan om planläggning av området. Beslut om planuppdrag gavs av planberedningen 9 juni 2010. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 23 februari till och med 17 mars 2011. Under samrådet inkom 12 synpunkter. Förslaget har sedan varit på utställning under tiden 14 juni till och med 5 augusti 2011. Under utställningstiden inkom 9

synpunkter. Ett tillägg har gjorts efter utställningen som innebär att ett dike ska finnas på parkmarken vid Tyresövägen.

### **Beskrivning av ärendet**

Tyresös befolkning åldras och många ur den äldre generationen vill nu lämna sina villor och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Behövet av attraktiva bostäder i eller i anslutning till Tyresö centrum ökar därmed. Under 2007 lades ett program för Tyresö centrum fast, "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum". I programmet föreslås en utbyggnadsstrategi och inriktning för Tyresö centrum. Det innehåller bl.a. förslag på ny infrastruktur med vägar och trafiklösningar och förtätning med bostäder. Aktuellt planområde pekas ut i programmet som också ligger till grund för kommande detaljplan.

Idag består planområdet av en stor parkeringsyta. Denna parkeringsyta kommer att ersättas av ett parkeringshus i planområdets västar del. På resterande mark kommer två bostadskvarter att uppföras med en tydlig stadsmässighet som saknas i området idag. Det ska även vara möjligt med centrumändamål och kontor i vissa delar av bebyggelsen. Boendeparkering kommer att ske i garage under husen. Området kommer att anslutas från Bollmora allé i en mindre rondell som knyter samman Bollmora allé med Bollmora gårdsväg. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur och även få uppföras något högre än de andra byggnaderna.

Till planen hör ett kvalitetsprogram som beskriver gestaltning och kvaliteter för planområdet.

## Utställningsutlåtande

tillhörande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé, i Tyresö kommun

**Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i maj 2011 ett förslag till detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé.**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Förslaget har varit ute på utställning under tiden 14 juni till och med 5 augusti, 2011. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Utställningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Under utställningstiden har 9 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens svar *i kursiv stil*. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

### Följande ändringar har gjorts i förslaget efter utställningen:

- En planbestämmelse för dike har lagts till i plankartan. Detta är lokaliserat längs med parkmarken vid Tyresövägen.
- Parkeringsytan  $P_1$  har utökats något.
- En planbestämmelse för fasadmaterial på parkeringshuset,  $f_4$ , har lagts till i plankartan.
- I övrigt har små justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
<b>Myndigheter och föreningar</b>		
1. Vattenfall Värme	2011-06-14	Synpunkt
2. Socialtjänsten	2011-06-14	Synpunkt
3. SGI	2011-06-20	Synpunkt
4. Södertörns brandförsvarsförbund	2011-07-04	Synpunkt
5. Södertörns Miljö- och Hälsoskydds- förbund	2011-07-04	Synpunkt
6. SL	2011-07-13	Synpunkt
7. Lantmäteriet	2011-07-19	Ingen synpunkt
8. Vattenfall el	2011-08-04	Erinran
9. Länsstyrelsen		Ingen synpunkt

## Innehållsförteckning

1. Vattenfall Värme.....	4
2. Socialtjänsten.....	4
3. SGI.....	4
4. Södertörns brandförsvarsförbund .....	4
5. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund.....	6
6. SL .....	8
7. Lantmäteriet .....	9
8. Vattenfall el.....	9
9. Länsstyrelsen.....	9
Bilaga 1.....	10

## 1. Vattenfall Värme

Möjlighet till fjärrvärmeanslutning.

Det finns goda möjligheter att ansluta nämnda fastigheter som ska uppföras enligt planbeskrivningen.

*Kommunen noterar Vattenfalls synpunkter.*

## 2. Socialtjänsten

Redan 2004 när kvarteret Järnet planerades fanns tankar om att avsätta ett antal bostäder i området för personer med funktionsnedsättning. Idag vet jag inte om det bara är bostadsrätter eller om det även är hyresrätter men visst är läget bra för ett antal lägenheter för gruppen med behov av bostöd, LSS eller Sol.

*Kommunen låser inte upplåtelseformen för bostäderna i planen. Men troligast är att det blir bostadsrätter då byggherren i detta fall inte är kommunen.*

## 3. SGI

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred, erosion och översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl markradon ingår inte. Som underlag för SGI:s granskning har även SGU:s Jordartskartan Stockholm SO ingått.

Ur planhandlingarna framgår att området är flackt och i huvudsak utgörs av befintliga parkeringsytor. Avståndet till närmaste vattendrag (bäck norr om den grundförstärkta trafikleden) är förhållandevis stort. SGI finner att förutsättningar för bristande totalstabilitet saknas inom planområdet. Vi förutsätter att den lokala stabiliteten vid gctunneln säkerställs i byggskedet.

I PM Geoteknik har översiktligt redovisats förutsättningar för grundläggning samt rekommendationer till kompletterande undersökningar i byggskedet. SGI finner redovisningen tillräcklig i planskedet.

SGI finner att planområdets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt och vi har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

*Kommunen noterar SIG:s synpunkter.*

## 4. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 beträffande brandvattenförsörjning bör beaktas i detaljplanen. Placering av eller kapacitet hos brandposter har inte gått att läsa ut ur vare sig planbeskrivning eller plankarta.

*Det finns flera brandposter inom planområdet och i angränsning till planområdet. De brandposter som finns inom planområdet kommer troligtvis att flyttas då alla ledningar ska dras om. Vattenledningen kommer att ligga i Bollmora Gårdsväg där det då blir möjligt att anlägga brandposter. Se bilaga 1 över aktuella brandposter.*

2. Beträffande möjligheten att utrymma lägenheterna med hjälp av brandförsvarets höjdfordon och bärbara stegutrustning är situationen fortfarande inte tillfredsställande. För det första finns två lägenheter i hus tre som inte är genomgående utan enbart vetter mot gården. Dessa lägenheter i det femte våningsplanet har brandförsvaret ingen möjlighet att tillhandahålla utrustning för utrymning till. Brandförsvarets bärbara stegarna når enbart 11 meter och gården är inte farbar för höjdfordon. För att det ska finnas en alternativ utrymningsväg till de två lägenheterna måste antingen gården göras farbar för räddningsfordon, våningsplanets planlösning ändras eller annan byggnadsteknisk åtgärd vidtas.

*I detta läge finns det möjligheter att ändra planlösningen eller uppgradera trapphusen till klass 2. I detaljplanen är lägenhetsfördelningen inte låst utan detta är något som tydligt ska redovisas i bygglovet.*

För det andra så vill Södertörns brandförsvarsförbund avråda från den valda utrymningsstrategin att låta räddningstjänstens bärbara stegar utgöra en alternativ utrymningsväg. En sådan lösning finns visserligen angiven som ett alternativ i Svenska brandskyddsföreningens tolkningshandbok till Boverkets byggregler men man anser att nyttjande av räddningstjänstens bärbara stegar om möjligt bör minimeras, en åsikt som delas av Södertörns brandförsvarsförbund. Boverkets byggregler säger att utrymning genom fönster ska kunna ske på ett betryggande sätt och det är brandförsvarets uppfattning att en utrymning via stege genom ett fönster elva meter ovanför marken inte kan anses betryggande. Vidare skulle en fönsterutrymning med hjälp av bärbara stegar vara mycket resurskrävande för brandförsvaret under en insats och därför kräva mycket tid samt riskera att försena andra angelägna arbetsuppgifter som måste utföras vid en räddningsinsats. Södertörns brandförsvarsförbund anser således att detaljplanen bör skapa förutsättningar för att en annan utrymningsstrategi ska kunna väljas.

*Som i synpunkten ovan låses inte lägenhetsutformning och val av trapphus i detaljplanen. Därför finns det förutsättningar för både genomgående lägenheter och annan typ av trapphus i den kommande bebyggelsen som klarar de krav som Brandförsvaret har på brandsäkerhet. I bygglovsskedet är det bra att Brandförsvaret är med så att vi får en tillfredsställande utformning med hänsyn till brandskyddet.*

#### Synpunkter med anledning av risker:

3. Södertörns brandförsvarsförbund anser att planförslaget, med de åtgärder som avses vidtas, är acceptabelt ur ett riskperspektiv. Dock har brandförsvaret inte kunnat finna det planerade diket längs med Tyresövägen i plankartan och föreslår därför att detta tilläggs till kartan innan beslut om detaljplanen fattas. Detta för att minimera risken för att anläggandet av diket blir eftersatt. Vidare anser Södertörns brandförsvarsförbund att det idag befintliga avåkningsskyddet bör tas med i planförslaget i syfte att säkerställa att avåkningsskyddet kommer att finnas kvar över tid.

*Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för dike på parkmarken vid Tyresövägen. Avåkningsskyddet längs med Tyresövägen kommer dock inte befästas i plankartan, då det ligger utanför planområdet. Efter diskussioner med Brandförsvaret har vi kommit fram till att det bor-*

*de vara en mycket liten risk att det skulle komma tas bort. Tyresövägen byggs inte om i detta avsnitt utan kommer se ut som den gör idag, med ett avåkningsräcke.*

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som Samhällsbyggnadsförvaltningens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br 1 -byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse.

## **5. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund**

1. Förbundet delar uppfattningen att planens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan så att separat miljöbedömning behöver upprättas. Däremot ifrågasätter vi den sammanfattande åsikten att inga miljömål åsidosätts och att planen inte leder till några negativa effekter på människors hälsa. Detta är också uttryckt i vårt tidigare yttrande i planen Dalgränds förlängning. Där har vi betonat att det bör bedömas om planering av bostäder kan ske med hänsyn till miljömålet om en god bebyggd miljö samt dess delmål. Skälet är att många fler människor riskerar att störas av trafikbuller i sin boendemiljö vilket berör miljömålet. Flera rapporter visar också på hälsoproblem som sömnstörningar, högt blodtryck och hjärt-/kärlsjukdomar orsakade av trafikbullerstörning. Utöver rena hälsoskäl finns också en komfortaspekt, att många personer föredrar att kunna sova med fönster på glänt, som förutsätter låga bullernivåer.

*I aktuellt läge som är bullerutsatt men ligger centrumnära med kommersiell- och offentlig service samt god tillgänglighet till kollektivtrafik, måste kommunen göra avvägningar mellan god ljudmiljö och ovanstående aspekter. I detta fall bedömer kommunen att det är rimligt att bygga bostäder i detta läge om avstegsfallet tillämpas, där minst hälften av sovrummen lokaliseras mot tyst sida. Då uppnås också möjligheten att sova med öppet fönster mot gården.*

2. Om markföroreningar hittas ska anmälan göras till förbundet innan arbete med dessa massor eller grundläggningsarbeten påbörjas.

*Kommunen noterar detta.*

3. Förbundet förutsätter att medgivande inhämtas från länsstyrelsen om beskrivna åtgärder om riskhänsyn i hälsa & säkerhetshänseende kan anses tillfredställande för att kunna medge föreslagen bebyggelse nära Tyresövägen.

*Kommunen har haft löpande diskussioner med Länsstyrelsen och Räddningstjänsten ang. riskfrågorna under arbetet med utställningshandlingarna. När handlingarna skickades ut ansåg båda parter att de åtgärder som gjorts i planförslaget var tillfredsställande ur hälso- och säkerhetssynpunkt.*

4. Enligt Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen" anges att byggnation i lägen över 60 dB (A) endast bör accepteras i vissa fall och att strävan i så fall ska vara att ljudnivåerna på luddämpad sida är lägre än 50 dB (A), i vart fall för flertalet lägenhe-



ter samt uteplatser. Detta uppnås inte här, då uppemot hälften av alla lägenheter omfattas av avstegsfall B, där fasadvärdet utanför minst hälften av boningsrummen får vara högst 55 dB (A). De flesta balkonger och uteplatser lokaliseras mot bullerdämpad sida, så att gällande riktvärden klaras för dessa. Hänsyn måste även tas till maximala ljudnivåer med tanke på framför allt busstrafik men även viss annan tung trafik.

*Det är mycket svårt att uppnå ekvivalentnivåer lägre 45 – 50 dB (A) på någon sida av bostäder i tätbebyggelse eller inom några km avstånd från större trafikleder. Bakgrundsnivån, "bullerregnet" från mer avlägsna trafikleder är ofta högre än 45 dB (A). Trafikbullernivåerna vid bostäders fasader kan uppfylla målet högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå med exempelvis stora skyddsavstånd, bullerskyddsskärmar eller en kombination av dessa. Detta kan dock stå i konflikt med målet att bygga ett hållbart samhälle. För att innehålla målet högst 55 dB (A) vid alla fasader krävs att trafikmängden på Tyresövägen minskar till högst ca 4 000 fordon/dygn. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.*

*Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Med lämplig lägenhetsplanlösning kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB (A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas. Betydligt lägre nivåer än 55 dB (A) ekvivalentnivå bedöms inte möjligt att uppnå på grund av närheten till Tyresövägen. På gårdssidan i markplan blir dock ekvivalentnivån ner mot 50 dB (A).*

Det finns fördelar som att bebyggelsen förläggs i ett område med redan utbyggd infrastruktur i form av VA- och fjärrvärmeledningar, centrumverksamhet, goda bussförbindelser etc. Det är också bra med en tät kvartersstruktur och att den högre bebyggelsen närmast Tyresövägen skärmar, så att övrig bebyggelse får rimlig ljudmiljö. Vi bedömer därför att grundkriterierna uppfylls för en kompensationsdiskussion, så att avstegsfall kan motiveras. Bedömningen får också stöd i Boverkets rapport angående tillämpning av trafikbullerriktvärden, där man belyser att avsteg kan komma ifråga i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer och tätorter med tät kvartersstruktur och vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Med vetskapen om att bullerstörning påverkar människors hälsa negativt, så är det ändå oerhört viktigt att kommande arbete med detaljlösningar inriktas på att minimera antalet bullerutsatta lägenheter. Oerhört stor vikt måste läggas vid bostadshusens utformning och dessa lägenheters planlösningar. Man bör också studera speciallösningar som skärmar på fasad, ljudfallor etc. så att man t.ex. kan vädra mot godtagbar, tyst ljudnivå.

*Planlösningen låses inte fast i detaljplanen men arkitekten måste redovisa att man klarar avstegsfallet med hälften av boningsrummen mot tyst sida. Detta klarar man för nästan alla lägenheter. Där det inte klaras (några hörnlägenheter) kommer åtgärder sättas in för att skärma balkongen med glas till 50 % samt förse taken med ljudabsorbenter. Utöver detta har planbestämmelsen för buller skärpts så att byggnaden ska klara riktlinjerna för ljudnivåer inomhus, 30 dB (A) ekvivalent och 45 dB (A) maximal ljudnivå, hela dygnet.*

5. Om VA-utbyggnaden kräver ny pumpstation, så bör pumpstationens läge och bräddpunkt anmälas till förbundet.

*Det kommer inte att krävas någon ny pumpstation utan vatten- och avloppsledningar ansluts till ledningarna som går till pumpstationen som ligger i korsningen Bollmora allé – Björkbacksvägen.*

6. Åtgärder som föreslås för att fördröja dagvatten lokalt är bra, t.ex. vegetationstak och gröna ytor, men dessa åtgärder är trots allt otillräckliga som fördröjning och rening. Även om andelen hårdgjorda ytor anses minska, så kommer föroreningsmängderna från trafiken att öka. Parkeringsgarage och eventuellt andra större parkeringsytor > 50 platser bör därför förses med oljeavskiljare.

*Både parkeringshuset och parkeringsgaraget för bostäderna är av sådan storlek att kommunen kommer att ställa krav på oljeavskiljare i samtliga parkeringshus.*

7. Möjlighet till lokal insamling av grovavfall bör finnas. Likaså förutsätter vi en dialog med Förpacknings- och tidningsinsamlingen om insamling av återvinningsmaterial.

*Plats för återvinning och grovavfall kommer att finnas i de nya byggnaderna.*

## 6. SL

SL ser positivt på nyexploatering i kollektivtrafiknära områden. I närheten av planområdet, på Bollmoravägen samt på Njupkärrsvägen trafikeras ett antal lokal- och stombusslinjer. Närmaste hållplats är belägen ca 300 meter från planområdet, vilket uppfyller SL:s riktlinjer för acceptabla gångavstånd. För närvarande planerar SL ingen busstrafik på Bollmora allé, men det är bra om vägen anpassas för busstrafik och att utrymme för hållplatser reserveras så att framtida trafikering inte försvåras. Vilka krav som ställs på vägars och cirkulationers utformning, samt utrymmesbehov och tillgänglighetsåtgärder för hållplatser, anges i SL:s riktlinjer (RiBuss, RiTill, m.fl.) SL deltar gärna i fortsatt planering för eventuella nya hållplatser och trafik på Bollmora allé.

*I detaljplanen för Bollmora allé, är det avsatt plats för framtida hållplatser och vägen är tillräckligt bred för att klara busstrafik. Busshållplatserna kommer dock inte byggas ut förrän SL vill börja trafikera vägen med bussar. Vägen kommer att stå färdig i september 2011,*

Det är av största vikt att gång- och cykelbanor till kollektivtrafiken utformas attraktivt. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

*Längs med Bollmora Gårdsväg kommer en gång- och cykelbana att anläggas. Denna kommer att knyta samman den gång- och cykelbana som når busshållplatsen som kallas för "Masten" med de gång- och cykelvägar som leder mot centrum samt mot Tyresö Strand. Den nya gång- och cykelvägen utformas enligt kommunens tillgänglighetsprinciper.*

För bostäder som byggs i anslutning till vägar där buss trafikerar ska Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störningar från tung trafik.

*Länsstyrelsen ställde i sitt samrådsyttrande krav på att bebyggelsen ska klara inomhusnivåer för buller hela dygnet. Med anledning av detta har kraven höjts så att samtliga bostäder ska klara 30 dB (A) ekvivalent ljudnivå inomhus i boningsrum samt 45 dB (A) maximal ljudnivå hela dygnet. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan.*

## **7. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har ingen synpunkt på förslag till detaljplan över Bollmora allé.

## **8. Vattenfall el**

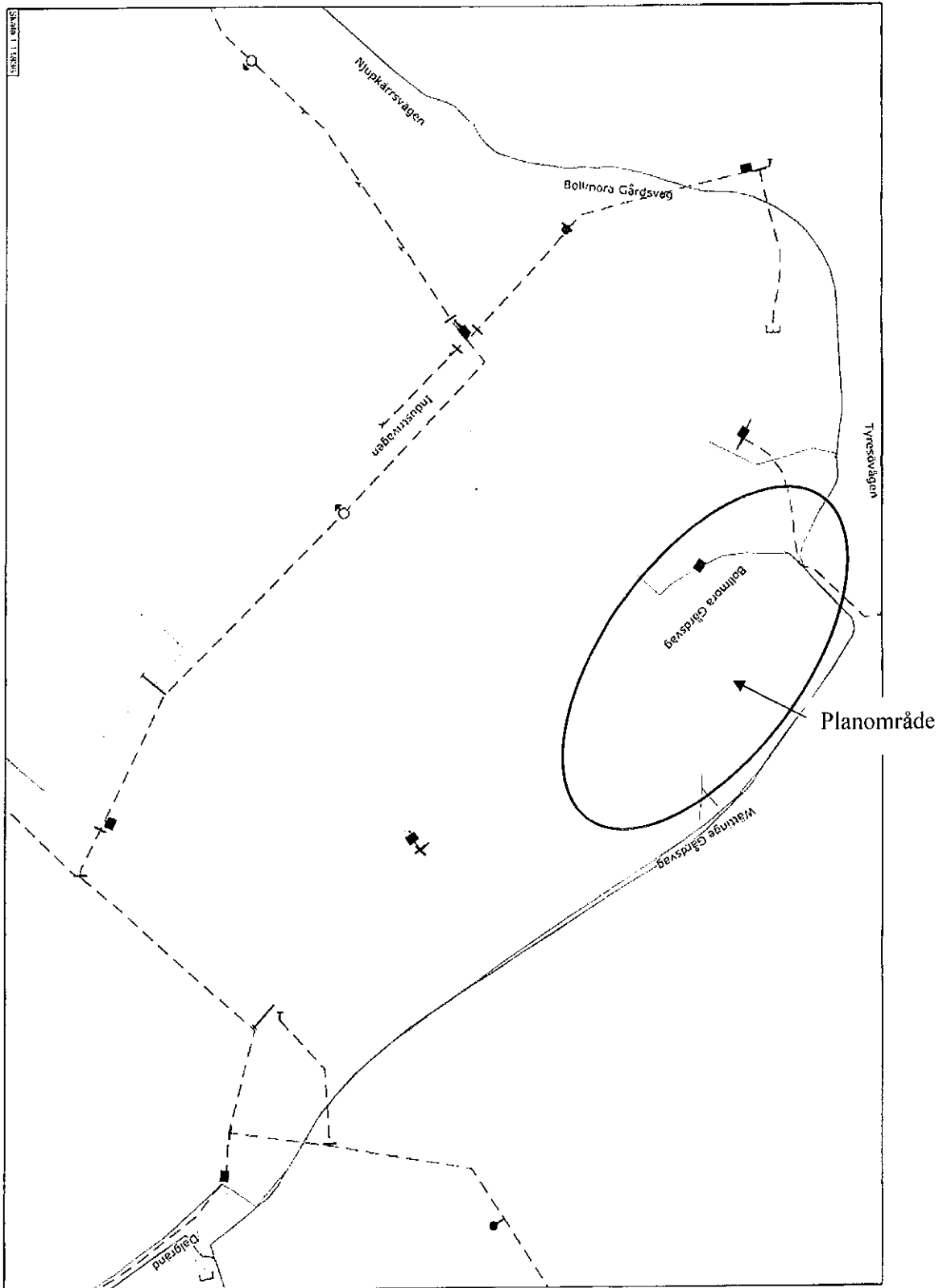
Vattenfall har noterat att vi erhållit ett nytt läge för E-området. Placeringen av detta är inte tillfredsställande. Vattenfall kommer inte att klara av att strömförsörja den höga lasten som detaljplanen kommer att innebära på ett så långt avstånd från de högsta lasterna. Vattenfall har bifogat en karta som visar ett område inom vilket en nätstation kan placeras och fullgod leveranskvalité ändå kan bibehållas men helst ser vi att vi får erhalla det E-område som framgick av samrådshandlingarna. Vattenfall yrkar på kontakt för att diskutera en lämplig placering. E-området bör vara på ca 10x10 meter och ha tillgång till tillfartsväg för Vattenfalls servicebilar. Kontaktperson för att diskutera nätstationens placering är Erik Hellstrand tfn 08-687 31 23. PBL 201 0:900 2 kap 5 § säger att "Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen". Vattenfall avstyrker detaljplanen i sitt nuvarande utförande då elförsörjningen inte är löst.

*Kontakt har tagits med Erik Hellstrand som efter en genomgång av alternativa placeringar för ny transformatorstation medgett att den föreslagna placeringen kommer att klara strömförsörjningen. Det södra kvarteret kan även strömförsörjas genom den transformatorstation som befinner sig inom fastigheten Järnet 7. Där med kvarstår E-områdets placering enligt utställningsförslaget.*

## **9. Länsstyrelsen**

I samrådsförslaget lämnade Länsstyrelsen synpunkter som framför allt rörde frågor om farligt gods, buller och dagvatten. Länsstyrelsen anser att synpunkterna har beaktats på ett godtagbart sätt i det utställda planförslaget.

Bilaga 1.



Plats och tid

Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset  
Tisdag 6 december 2011, kl. 18.30 – 20.15

Beslutande

Se bilaga

Övriga deltagare

Se bilaga

Utses att justera

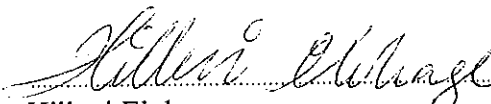
Kristjan Vaigur

Justeringens plats och tid

Kommunstyrelsens kansli  
onsdag 7 dec

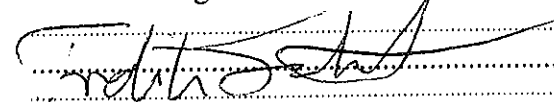
Underskrifter

Sekreterare

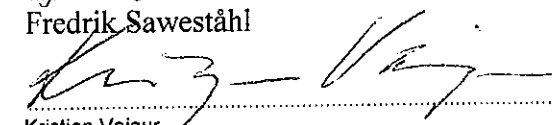
  
Hillevi Elvhage

Paragrafer 170-171,  
173, 175-  
178, 183,  
190-191

Ordförande

  
Fredrik Sawestahl

Justerande

  
Kristjan Vaigur

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-12-06

Datum för anslags uppsättande

2011-12-07

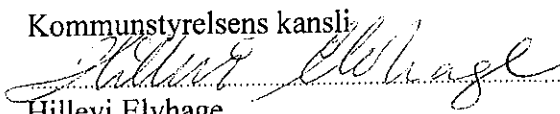
Datum för anslags nedtagande

2011-12-28

Förvaringsplats för protokollet

Kommunstyrelsens kansli

Underskrift

  
Hillevi Elvhage

## Närvarolista kommunstyrelsen

Sammanträdestid: kl. 18.30 – 20.15

Justering:

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	x				
Mats Larsson (Fp)	x				
Anita Mattsson (S)	x				
Anki Svensson (M)	x				
Andreas Jonsson (M)	x				
Dick Bengtsson (M)	x				
Matilda Lundh (M)	x				
Mats Lindblom (FP)	-	Thomas Holmberg			
Leif Kennerberg (Kd)	x				
Susann Ronström (S)	x				
Kristjan Vaigur (S)	x				
Jerry Svensson (S)	x				
Marie Åkesdotter (MP)	x				

### Ersättare:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	x				
Christer Flodfält (M)	x				
Marianne Kronberg (M)	-				
Martin Johem (M)	-				
Thomas Holmberg (Fp)	x				
Margareta Ternstedt (Fp)	x				
Henrik Gustavsson (C)	-				
Anna Lund (KD)	x				
Marita Bertilsson (S)	x				
Marie Linder (S)	x	från 18.50 § 165			
Sara Albornoz (S)	-				
Peter Bylund (MP)	x				
Elisabet Hedlund (V)	x				

### Tjänstemän:

Bo Renman

Dan Näsman

Åke Skoglund

Kerstin Hedén

Inger Carlsson tom. §175 Anita Brynje

Linda Wikman tom. §175 Britt-Marie Lundberg Björk tom. kl. 19.05

Maj Ingels Fagerström Maria Hagbom

Birgitta Wigren tom. kl. 19.05 Hillevi Elvhage

Ann-Catrine Hagner tom. kl. 19.05

Sara Kopparberg från 19.05

Anders Lind från 19.05

Ulrika Josephson Westberg

Bertil Eriksson