

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken.

Fastigheterna Bollmora 1:77, Bollmora 1:110, Bollmora 1:94 och del av Bollmora 2:1, del av Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:76 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i maj 2013 ett förslag till detaljplan för bostäder vid Hasselbacken. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ca 200 bostadslägenheter samt kontor och handel i 4-6 våningar med tillhörande parkeringshus inom planområdet. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 25 juni – 8 september 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö under vecka 26 och 35 samt i Dagens Nyheter vecka 35.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in. Samtliga yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.
- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.
- Bestämmelsen "vind får inte anordnas" har ersatts med "vind får inte inredas" och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.
- Störningsbestämmelsen "dB(A)" har ersatts med "m" i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.
- Bestämmelsen "BC₂" (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen "BC₁" som



innebär att centrumändmål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och inneha en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).

- Bestämmelsen "Högsta antal våningar" har ersatts med "Föreskrivet antal våningar" i plankartan.
- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektioner.
- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet har gjorts.

| Inkomna synpunkter | Datum | Synpunkt |
|---|------------|---------------|
| Myndigheter och föreningar | | |
| 1. Länsstyrelsen | 2013-07-24 | Ingen erinran |
| 2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund | 2013-08-20 | Synpunkt |
| 3. Statens geotekniska institut, SGI | 2013-09-03 | Ingen erinran |
| 4. Södertörns brandförsvärsförbund | 2013-08-06 | Ingen erinran |
| 5. Trafikverket Region Stockholm | 2013-09-05 | Ingen erinran |
| 6. Socialförvaltningen, Tyresö kommun | 2013-06-25 | Ingen erinran |
| 7. Vattenfall eldistribution AB | 2013-10-04 | Ingen erinran |

Svar på yttrandena under samrådsskedet

Myndigheter och föreningar:

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL och avser därför inte att översända något yttrande över granskningsförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

- 1) Förbundet bedömer att det centrum- och kollektivtrafiknära läget får accepteras som motiv för avstegsfall från gällande trafikbullervärden. Med vetskapen om att höga trafikbullernivåer riskerar att ge negativa hälsoeffekter finns ändå skäl att de boende i vart fall tryggas en god ljudmiljö inomhus med

stängda fönster. Bullerutredningens rekommendation om uppgradering till ljudklass B i fönster, yttervägg och ev. uteluftdon binds därför lämpligen fast som planbestämmelse. Planbestämmelse bör skärpas till att föreskriva att fasad med fönster och uteluftdon ska dämpa så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå, motsvarande ljudklass B.

Svar: Kommunen avser inte att ställa andra krav för buller vid nybyggnation än de som regleras enligt Boverkets byggregler (BBR). Frågan avseende buller kontrolleras i vanlig ordning i det tekniska samrådet i bygglovskedet. Störningsbestämmelserna i plankartan har dock uppdaterats och preciserar nu endast det som rör avstegsfall och inte rådande regler enligt BBR, vilket innebär att bestämmelsen avseende trafikbullernivå i boningsrum har strukits. Bestämmelsen gällande maximal ljudnivå vid balkong och uteplats har förändrats och syftar nu till att säkerställa att om balkong/uteplats för lägenhet uppförs som överstiger 70 dB(A) så ska tillgång finnas till en gemensam uteplats som inte är bullerutsatt.

- 2) Sovrum bör i möjligaste mån undvikas mot trafikbullerutsatt gatusida, i synnerhet där de lägen där maximalnivån vid fasad går upp mot 85 dB(A) med en uppenbar risk för sömnstörnings- och väckningseffekter. Vidare bör planen informera om uppföljande ljudmätningar för att visa att planlösningar och åtgärder fått önskad effekt.

Svar: Alla lägenheter är genomgående vilket innebär att ingen av lägenheterna endast har fönster mot den gata som är utsatt för trafikbuller.

- 3) Eventuella parkeringsytor med fler än 50 p-platser förses med oljeavskiljare.

Svar: Frågan gällande eventuell oljeavskiljare bevakas i bygglovskedet i det tekniska samrådet.

- 4) Cyklandet får gärna främjas genom anordnade av lättillgängliga cykelparkeringar.

Svar: Enligt uppgift från byggherren (Tyresö Bostäder) kommer väderskyddade cykelställ att uppföras inom kvartersmark.

- 5) Störningsrisker kan befaras för närboende i form av buller från rivnings- och byggarbetsplatser, transporter av massor, rivnings- och byggmaterial samt dammbildning. Planen bör därför uppmärksamma att särskild hänsyn kan behöva tas och att Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser gäller. Särskilt bullrande verksamheter som ev. pålning och borning ska koncentreras till dagtid och arbetsmaskiner och –metoder väljas med bästa teknik för undvikande av bullerstörning. Det bör poängteras i avtal e.dyl. att byggherre ansvarar för att hålla närboende informerade om eventuella arbeten som kan orsaka störningar.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i exploateringskedet.

3. Statens Geotekniska Institut, 2013-09-03

Vi noterar att det i samrådsredogörelsen nu anges. "Utifrån den geotekniska undersökningen som genomförts av Tyréns och kommunens bedömning föreligger ingen direkt risk för ras och skred i området. Frågan kommer att beaktas i det fortsatta planeringsskedet och ska vid byggnation säkerställas". I planbeskrivningen anges: "Marken är humusbetäckt med tät vegetation och det föreligger inte någon risk för ras och skred. En noggrannare geoteknisk markundersökning ska genomföras i samband med bygglovprövning för att säkerställa markens stabilitet".

Vi har svårt att värdera de kompletterande skrivningarna rörande risk för ras/skred. Någon analys av förhållandena redovisas inte. Skrivningarna är tvetydiga och motsägelsefulla, t.ex. anges att ingen direkt risk finns. Detta kan säkert vara riktigt men behöver inte innebära att säkerheten därmed tillfredsställande. Vidare anges att en noggrannare undersökning ska genomföras för att säkerställa markens stabilitet. D.v.s. frågan om klargörande hänskjuts till genomförandeskedet/bygglovet. Vi vill härmed framhålla att frågor om markens lämplighet (hit hör frågor om risk för ras/skred) för avsett planändamål måste klarläggas i planskedet. Vår rekommendation om klarläggande i planskedet kvarstår därför, jfr yttrandet 2012-12-14.

Vårt yttrande begränsar sig till geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl. markradon ingår inte.

Svar: Kommunens bedömning är att tillräckliga åtgärder har vidtagits för att säkerställa markens lämplighet inför planläggandet av området. I planbeskrivningen, avseende risk för ras och skred, finns formuleringen "ingen direkt risk", för att tydliggöra att kommunens bedömning är att marken inom planområdet bedöms som lämplig för byggnation. Byggherren ansvarar för att ytterligare geotekniska undersökningar utförs i samband med byggnation.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter eller erinran utöver de som lämnades i samband med plansamrådet.

Svar: Kommunen noterar detta.

5. Trafikverket Region Stockholm

Vi har inga ytterligare synpunkter utöver de tidigare redovisade angående lokaliseringsbedömning i yttrandet daterat 2012-12-17 (ärendenr TRV 2012/85623).

Svar: Kommunen noterar detta.

6. Socialförvaltningen, Tyresö kommun

I underlaget, finns det med att Socialförvaltningen vill att man utreder frågan om att få med ett boende av något slag för personer med funktionsnedsättning? Vill bara påminna om det så att det inte glöms bort.

Svar: Frågan gällande ett särskilt boende för personer med funktionsnedsättning finns med i arbetet och en dialog mellan byggherren (Tyresö Bostäder) och socialförvaltningen i kommunen pågår.

7. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Samtliga ledningarna är markförlagda kablar och kablarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Vattenfall bedömer att e-område kommer att krävas och föreslår därför områden enligt bifogad karta.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföras av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Svar: Ett område som möjliggör för uppförandet av en transformatorstation har lagts till i planområdets södra del. Denna plats är först och främst avsedd att användas om inte befintliga transformatorstationer klarar av att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet.