

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Detaljplan för

## **Norra Tyresö centrum, etapp 2**

Del av fastigheterna Forellen 2, 4, 15 och 16 samt del av Bollmora 2:1,  
inom Tyresö kommun, Stockholms län

## Innehåll

<b>OM PLANEN</b> .....	<b>3</b>
<b>OM SAMRÅDET</b> .....	<b>3</b>
Sammanfattning .....	3
Så här har samrådet gått till .....	3
Ändringar i planen efter granskningsskedet .....	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	4
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	<b>5</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	5
Övriga enskilda .....	9

## OM PLANEN

Detaljplanen syftar till att skapa två nya kvarter i Norra Tyresö centrum med en mellanliggande gång- och cykelförbindelse samt en angöringsgata norr om kvarteren som inkluderar befintligt gång- och cykelstråk. Bebyggelsen ska utformas till att bli en attraktiv del av Tyresö centrum.

## OM SAMRÅDET

### Sammanfattning

Under granskningen inkom 7 stycken yttranden.

#### Synpunkterna i yttrandena avser:

- Förutsättningar för brandutryckningar
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Busstrafik
- Påverkan på statlig infrastruktur
- Byggnadshöjd och avstånd till Bollmoravägen.

#### Stadsbyggnadsförvaltningen ställningstagande efter granskningstiden och vad som görs i fortsatt arbete:

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen planarbetet.

Efter granskningsskedet delas detaljplanen upp i två stycken detaljplaner. Bostadskvarteret, kvarter 6, lyfts ut för att gå vidare till antagande separat vid ett senare tillfälle. Detta granskningsutlåtande gäller för båda dessa detaljplaner.

### Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 2 – 23 maj 2018. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 2 maj 2018.

### Ändringar i planen efter granskningsskedet

- Uppdelning av detaljplanen till två detaljplaner
- För att detaljplanerna ska bli tydliga renodlas respektive detaljplan i sitt innehåll och förtydligande görs om att detaljplanen delas upp inför antagandet
- Redaktionella ändringar görs i planbeskrivning och plankarta

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Under planprocessen har det kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Under granskningskedet är dessa:

- Uppdatering av dagvattenutredningen görs inte
- Sänkning av byggnadshöjd görs inte
- Förändring i placering av byggnad görs inte

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen	2018-05-25	Ingen erinran, sent inkommit
2. Lantmäteriet, division Fastighetsbildning	2018-05-23	Synpunkter
3. Södertörns brandförsvarsförbund	2018-05-08	Synpunkter
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2018-05-23	Synpunkter
5. Trafikförvaltningen SLL	2018-05-23	Synpunkter
6. Trafikverket	2018-05-22	Synpunkter
<b>Övriga enskilda</b>		
7. Boende, Bollmoravägen	2018-05-23	Synpunkter

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

*Svar: Informationen noteras.*

#### 2. Synpunkt från Lantmäteriet, division Fastighetsbildning

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändrafastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Lantmäteriet har också till uppgift att ge råd om tillämpningen av PBL 6:40-42 som gäller exploateringsavtal. Det förutsätter att det i planbeskrivningen redovisas tydligt vilka konsekvenser det blir av att detaljplanen genomförs med exploateringsavtal eller markanvisningsavtal till grund. Det framgår till stor del av planbeskrivningen vad kommun respektive exploatör ska ansvara för men inte om det är något utöver det som ska hanteras i exploateringsavtalet

*Svar: Synpunkten noteras. Ett exploateringsavtal kommer att tas fram och tas upp för godkännande samtidigt som detaljplanen antas.*

#### 3. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

##### Kommentar ang. samrådsskedet

Sbff har sedan 2017 utvecklat en mer standardiserat arbetssätt vad gäller remisser avseende samhällsplanering. Därför finns synpunkter med i detta yttrande som egentligen borde ha framförts vid samrådet 2015. De flesta av synpunkterna nedan kommer förmodligen att kunna hanteras inför och i de bygglovsprocesser som erfordras. Dock kan ändå vissa synpunkter nedan behöva beaktas redan i detta skede.

##### Räddningstjänstens möjlighet till insats

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer/ingångar måste beaktas. Avstånd mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning från bostäder ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens stege, denna ståndpunkt beskrivs i PM 615 – Brandskydd i praktiken. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid finns en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med så kallade Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:321.

Om utrymning kommer att ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning måste uppställningsplatser för räddningstjänstens bärbara stege eller maskinstege anordnas, beroende på om lägenheterna utformas enkelsidiga eller genomgående kan uppställningsplatser erfordras på bägge sidor om byggnaderna. Det kan behöva planeras för detta redan nu i detaljplaneskedet.

I planbeskrivningen kan vi se att träd planeras intill gator. Om träd placeras på den sida av byggnaden där räddningstjänstens stegutrustning ska användas måste detta koordineras så att träden idag (och om 20-40 år) inte kommer att hindra uppställning av stegutrustningen. Räddningstjänstens höjdfordon erfordrar dels relativt stora markytor för uppställning men de erfordrar även stora fria ytor i höjd- och sidled för att möjliggöra åtkomst till lägenheter. Mer information om utformning av uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns att hitta i vårt PM 609 - Framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Insatstiden till aktuellt detaljplaneområde understiger 10 minuter.

Vatten för brandsläckning ska finnas i tillräcklig omfattning. Riktlinjer beskrivs i VAV P83 där det anges att avstånd mellan brandposter i konventionellt system maximalt bör vara 150 meter. I PM 608 – Brandvatten finns mer information kring Södertörns brandförsvarsförbunds inställning avseende brandvattenförsörjning. Sbff noterar att det bland annat planeras ett äldreboende vilket innebär att sprinkler kommer att användas som en del i det byggnadstekniska brandskyddet. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplanskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna. Exempelvis kan vattennätets kapacitet behöva kontrolleras och i vissa fall höjas för att kunna klara av samtida uttag av vatten för brandsläckning och vatten för sprinklersystem.

### **Psykosocial miljö**

Sbff noterar att trygghetsskapande faktorer beaktas vilket vi ser mycket positivt på.

### **Övrigt**

Sbff önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Br0- eller Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.

***Svar:** Informationen noteras om att insatstiden understiger 10 minuter. Sbff kommer kallas till tekniskt samråd där bland annat åtgärder inuti byggnaden tas upp. Det ålägger exploatör att undersöka och efterfölja Sbffs krav på utformning. Detta framgår av det avtal som ska träffas med exploatören i samband med ett antagande av detaljplanen.*

*Byggnaderna är högre än fyra våningar. Kvalitetsprogrammet uppdateras med att uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon behöver anordnas inom 50 meter från entréer om inte Tr 2-trapphus införs.*

*Äldreboendet förses med utrymningstrapphus på husets gavlar utöver ett centralt placerat trapphus.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med att det ska finnas en brandpost inom 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och att brandvatten ska finnas för brandsläckning och för sprinklersystem.*

## **4. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund**

1. Planbeskrivningens beskrivning om ytvattenavrinning från planområdet är ofullständig. Förbundet anser att det saknas en beskrivning om gällande

miljökvalitetsnormer (MKN) för recipienten. Tyresåns sjösystem består av flera vatten med och utan MKN. Recipienten Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som en vattenförekomst. Den har därför ingen MKN. Det har däremot vattendraget Tyresån, som strömmar genom Albysjön. Tyresån har en gällande MKN ”god ekologisk status” som ska uppnås senast 2027. Vattenkvalitén i vattendraget får inte försämrats ytterligare utan måste förbättras.

Med den aktuella dagvattenutredningen kan inte förbundet avgöra om en statusförsämring för Tyresån riskeras. Förbundet anser att det krävs en reviderad utredning som utgår från recipientens aktuella status och lokala förbättringsbehov. Här ska även eventuell retention beaktas. Underlag finns hos länsstyrelsens enhet för miljöanalys och miljöplanering.

2. Förbundet anser att planbeskrivningens bedömning på sidan 25: ”Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas, planförslaget ska inte leda till att MKN för vatten överskrids.” är motsägelsefull. Om man tar kommunens generösa riktvärden som belastningsmått riskerar man att MKN ”god ekologisk status senast 2027” inte uppnås.
3. I avsaknad av områdesspecifika riktvärden för dagvatten inom Tyresåns avrinningsområde ska dagvattenutredningen utgå ifrån Göteborgs riktvärden för dagvatten för 2013. Om dessa inte bedöms tillämpliga kan även riktvärden från riktvärdesgruppen i Stockholm (2009) användas. För riktvärden från riktvärdesgruppen ska exploatören föreslå vilken nivå som är lämplig att använda.
4. Dagvatten från parkeringshus och garage som utförs med golvavlopp ska renas i slam- och oljeavskiljare med filter, så kallade klass 1-avskiljare, alternativt om avskiljning kan ske med en annan lösning som har samma reningsförmåga.
5. Planerad förskola med sex avdelningar har enligt förbundets bedömning för lite yta för utomhusvistelse. Boveket skriver att ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvm per barn. I det här fallet skulle ytan bli cirka 10 kvm per barn. Förbundet anser att planeringen ska följa Boverkets rekommendation.
6. Den översiktliga beskrivningen av de geotekniska förhållandena innehåller inga uppgifter om områdets bergarter och deras sammansättning. Det antyds att berg måste bearbetas i samband med grundläggning. För att förebygga eventuella miljörisker under byggskedet ska det göras berganalyser avseende eventuella sulfidhalter innan byggstart.
7. Exploatören ska ta fram ett förslag till skriftlig miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att ev. osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas. Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst ett halvår innan byggstart.

**Svar:** Planbeskrivningen kompletteras med ordet vattenförekomst för Tyresån och Kalvfjärden. Planbeskrivningen förtydligas också med att planförslaget inte ska leda till att MKN för vatten överskrids. Dagvattenutredningen uppdateras inte.

Kvalitetsprogrammet uppdateras med att slam- och oljeavskiljare motsvarande klass 1-avskiljare ska införas om vatten avleds från garage.

Behovet av förskola inom stadsdelen är stort. Placeringen av förskolan är i direkt närhet till Petterboda gårdsväg som underlättar trygga utflykter till grönytor 200 meter bort. Förskolans utemiljö tar upp stora delar av innergården och ger barnen minst 10 kvm friyta per person.

Inför grundläggning kommer en geoteknisk undersökning göras förslagsvis görs då en berganalys anseende eventuella sulfidhalter. Exploatören informeras om att de ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet och att detta ska lämnas till SMOHF minst ett halvår innan byggstart.

## 5. Synpunkt från Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen yttrade sig i samrådet och har i granskningskedet följande synpunkter.

För att Regnbågsgatan ska kunna trafikeras med buss är det viktigt att trafikförvaltningens Riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till buss (RiBuss, fastställd 2018) följs. Den framtida trafikeringen i området är ännu inte beslutad men en pågående dialog förs mellan Tyresö kommun, Trafikförvaltningen och nuvarande trafikutövare Nobina. Dialogen bör fortsätta och trafikeringen ställas i relation till övrig utveckling i området, inte minst den nya utformningen av terminalen i Tyresö centrum.

### *Buller*

För att säkerställa möjlighet till att kunna trafikera med buss är det viktigt att beakta eventuella störningar från busstrafik. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan till exempel uppkomma vid korsningar och busshållplatser. Även hållplatsutrop kan besvära. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Trafikförvaltningen ser fram emot ett fortsatt gott samarbete med Tyresö kommun!

**Svar:** Informationen om RiBuss noteras men hållplatsläget berör inte planområdet. Utformning av byggnader ska följa BBR, synpunkten om att de ska följa Folkhälsomyndighetens allmänna råd kommer inte att tillgodoses.

## 6. Trafikverket

Kommunen hänvisar till en trafikstringsstudie från 2007 men det finns ingen aktuell redovisning av påverkan på statlig infrastruktur. Det är viktigt att kommunen i sin



planering bedömer eventuell trafikpåverkan på statlig infrastruktur. I aktuellt fall är det framförallt intressant att bedöma hur korsningarna med väg 229 vid Bollmora Allé och trafikplats Bollmora kan komma att påverkas av föreslagen exploatering.

Vad gäller luftfart så är det bra att kommunen uppmärksammat Försvarets intressen. Bollmora är beläget inom Bromma flygplats MSA-yta (Minimum Sector Altitude) varför Luftfartsverket bör kontaktas då byggnader över 20 meter planeras. De avgör om en flyghinderanalys behöver utföras.

***Svar:** Kommunen bostadsutveckling med 300 bostäder per år följer Rufs. Detta innebär viss påverkan på statlig infrastruktur, då transporter ses öka. För att inte få en kraftig ökning av transporter arbetar kommunen med MM-åtgärder och låga parkeringstal i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik.*

*Detaljplanen har även sänts till Luftfartsverket.*

## Övriga enskilda

### 7. Synpunkt från boende, Bollmoravägen

Endast en mycket liten yta för vistelse, besök av boende. Som är avgränsat.

Längre avstånd än 7-8 meter från Bollmoravägens bilkörbana. Så att bredare gångbana, träd, buskar får plats. Som även dämpar buller, avgaser dygnet runt från biltrafiken. Sänk decibel avbullret i rummet. Endast 3 våningar högt hus. Äldreboende ges möjlighet att vistas ute på markplan och se träd, växtlighet.

***Svar:** Boende i äldreboendet kommer ha gemensamma ytor inomhus men också utomhus i form av en balkong på varje våningsplan samt tillgång till en gemensam takterrass. På innergården kommer det finnas en mindre grönyta i anslutning till äldreboendets huvudentré. Byggnaden kommer att uppföras i enlighet med BBR, som även reglerar bullervärden inomhus. Bollmoravägens utformning ses över i ett utvecklingsprogram för Bollmoravägen.*

*Synpunkten om att ha ett avstånd på 7-8 meter till Bollmoravägen och ett äldreboende i tre våningar kommer inte att bli tillgodosett.*