

UTKAST TILL

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Tyresö centrum, etapp 1

Delar av fastigheterna Forellen 2, 4, och 17
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Syftet med planen är också att lägga fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna Tvärgatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅDET

Så här gick det till

Samråd om planförslaget har hållits mellan den 15 april 2014 och 11 maj 2014. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens bibliotek, i kommunens servicecenter samt på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under samrådstiden hölls även ett ”öppet hus” där det fanns möjlighet för intresserade att ställa frågor om förslaget till kommunens tjänstemän.

Sammanfattning

Totalt inkom 11 yttranden. Två yttranden från föreningar, två från fastighetsägare i centrum samt sju från myndigheter.

REDOGÖRELSE AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2008 där planområdet pekas ut som ett område för utveckling och förnyelse.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, utifrån nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas.

Buller

Planförslaget möjliggör att Tvärgatan kommer att trafikeras av busstrafik. På sikt kan busslinjedragningen ändras så att Tyresö centrum också angörs på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall för de planerade bostäderna och en bullerutredning ska tas fram inför granskningsskedet.

Länsstyrelsen anser att planområdets service- och kollektivtrafiknära läge kan motivera avsteg från gällande riktvärden. Med tanke på bullrets hälsopåverkan är det viktigt att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. Med hänsyn till den planerade busstrafiken kan det vara olämpligt att planera lägenheter med sovrum mot Tvärgatan. Lägenheternas planlösningar bör redovisas för att Länsstyrelsen i granskningsskedet ska kunna ta ställning till om acceptabel ljudmiljö uppnås. Bullernivåer bör även redovisas för gård, uteplatser och balkonger.

Geoteknik

Kommunen har beskrivit de geotekniska förhållandena. Grundläggningssätt redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen inför nästa planskede även behöver klargöra hur rättningsproblem och stabilitetsproblem inom områden med lös jord ska hanteras och vem som ansvarar för utredningar etc. Hur geotekniska frågor omhändertas bör, enligt Länsstyrelsens mening, i så stor utsträckning som möjligt hanteras inom detaljplanprocessen och inte först vid bygglovskedet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och klimatanpassning

Länsstyrelsen delar kommuns bedömning att en dagvattenutredning behöver tas fram inför nästa skede i planprocessen i syfte att säkerställa att MKN för vatten inte överskrids. Kommunen behöver även redogöra för hur risken för översvämning och eventuella framtida klimatförändringar med t ex ökad nederbörd kan påverka planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör anpassa sin planering till framtida klimatförändringar, t ex genom fördröjningsåtgärder för dagvatten och genom att förstärka grönstrukturen i anslutning till den nya bebyggelsen.

Flyghinderanmälan

Förslaget till detaljplan medger byggrätt för en byggnad i 16 våningar. Plankartan saknar bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd. Enligt Luftfartsförordningen SFS 2010:770 ska en flyghinderanmälan göras för byggnad som blir högre än 45 meter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Av Länsstyrelsens databaser framgår att delar av planområdet ingår i ett markavvattningsföretag, Bollmora-Gimmerstad markavvattningsföretag från 1943. Denna typ av företag har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Andelsägarna är sakägare och samråd bör därför ske med dem om markavvattningsföretaget berörs av föreslagna åtgärder.

Svar

Kommunen kommer inför granskningsskedet, tillsammans med utsedd byggherre, arbeta fram planlösningar för bostäderna som ger så goda ljusförhållanden som möjligt i lägenheterna.

Även en mer omfattande geoteknisk undersökning kommer att tas fram inför granskningsskedet för att fastställa lämplig grundläggningssätt mm med hänsyn till hur husen och det underjordiska garaget utformas.

När en byggherre är utsedd och förväntat våningsantal och byggnadshöjd är fastställt kommer ev. flyghinderanmälan göras.

Samråd har skett med markavvattningsföretaget.

Trafikförvaltningen

Det är positivt att kommunen förtätar Tyresö centrum där möjligheterna till en attraktiv kollektivtrafikförsörjning är goda genom närheten till bussterminal och starka stråk för kollektivtrafiken.

Trafikförvaltningen ser fram emot en fortsatt dialog med kommunen och med kommande trafikutövare för kort- och långsiktigt planering av områdets kollektivtrafikförsörjning. I dagsläget finns inga planer hos trafikförvaltningen att börja busstrafikera den planerade Tvärgatan.

Svar

Synpunkten noteras. Kommunen ser fram emot en fortsatt dialog om utvecklingen av Tyresö centrums kollektivtrafikförsörjning.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Bullerutredningens resultat ska ligga till grund för eventuella åtgärder för att klara bullernivåer som bör uppgå till högst 55 dB(A)_{eq} vid fasad samt 70 dB(A) som maxvärde. Bullernivåerna inomhus ska uppfylla folkhälsomyndighetens allmänna råd med högst 30 dB(A)_{eq} och 45 dB(A) som maxvärde. För bostäder som är utsatta för mycket höga trafikbullernivåer är det särskilt viktigt med en bullerdämpad sida. Benämningen tyst sida bör i planbeskrivningen bytas ut mot bullerdämpad sida.

Risk för störningar under byggtiden bör uppmärksammas. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller gäller. Byggherren ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av

buller från byggsplats och transporter, dammbildning m.m. Frågan bör beröras, förslagsvis i planens avsnitt Genomförande.

Vid kombination av lokaler för ex. föreningsliv eller kultur och bostäder i Tyresö centrum ska hänsyn tas till störningsrisker mot bostäder från kultur- och föreningsverksamheten.

Dagvattnet från hela planområdet bör omhändertas lokalt i stället för att ledas bort till Fnyskdiket och vidare till vattenförekomsten Tyresån. Eftersom infiltrationsmöjligheter av dagvatten i befintliga grönstrukturer är begränsade, måste nya planeras och anläggas. Magasinering resp. fördröjning kan ske exempelvis genom gröna tak eller på ett annat sätt.

Svar

Skrivningen om tyst sida i planbeskrivningen ändras. Se annars svar om buller till länsstyrelsen ovan.

Ett stycke om bullerstörningar under byggtiden läggs in under genomförandefrågor.

En fördjupad dagvattenhanteringsplan ska tas fram för denna etapp inför granskningsskedet för att, så långt det är möjligt, ta hand om dagvattnet lokalt, precis som kommunen gjort i alla bostadsprojekt som planerats i Tyresö under de senaste åren.

Trafikverket

Det är mycket positivt att det finns en inriktning i detaljplanarbetet som kan ge förutsättningar till ett minskat bilanvändande. Trafikverket ser dock gärna att trafikallstringen som planen medför redovisas samt att en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägsystemet görs.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Trafikverket anser att innan planarbetet går vidare bör det göras en flyghinderanalys så att berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om det tilltänkta objektet utgör skada på LFV:s egen utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Försvarsmakten ska också ges tillfälle att yttra sig.

Den som avser att uppföra en hög byggnad ska dessutom senast fyra veckor före byggstart skicka en flyghinderanmälan till Försvarsmakten (2010:770, 6 kap. 25 §).

Flyghinderanmälan görs när det finns bygglov eller miljötillstånd. Flyghinderanmälan avser byggnader och andraföremål som är högre än 45 m inom tätort och högre än 20 m utanför tätort.

Svar

Inför planens granskningsskede kommer en transport- och trafikutredning tas fram för hela Norra Tyresö centrum för att bedöma trafikallstring mm.

När en byggherre är utsedd och förväntat våningsantal och byggnadshöjd är fastställt kommer samråd genomföras med försvarsmakten luftfartsverket samt en ev. flyghinderanmälan görs.

Skanova

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har marbunden kanalisation inom detaljplanområdet med kabelintag till befintlig byggnation. Se bifogad kartbild.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Svar

Hela projektet Norra Tyresö centrum innebär en ny central stadsdel med stora förändringar mot dagens bebyggelsestruktur. Att bibehålla alla befintliga ledningar i nuvarande läge är därmed inte möjligt. Kommunen kommer under planarbetet hålla en kontinuerlig dialog med ledningshavare i området som berörs av planerna för att samordna omläggningar och nydragningar av ledningsinfrastrukturen.

Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Vattenfall har lågspänningskablar inom området som inte är inmätta. Exploatören måste beställa inmätning av Vattenfall för dessa kablar så fort som möjligt. Byggnader får ej placeras ovanför markförlagda anläggningar som ex. kablar. Kablar kommer därför eventuellt behöva flyttas och bekostas då av exploatören. Vattenfall vill att avtal upprättas mellan Vattenfall och exploatör kring detta så fort som möjligt och vi anser det absolut nödvändigt att avtal ingås innan detaljplanen vinner laga kraft. Om någon av redovisade kablar är lokaliserade inom kvartersmark vill vi att U-område reserveras för detta. Är kablar lokaliserade inom allmän plats är det bra att de åskådliggörs på något vis.

Svar

Se svar ovan om befintlig och kommande ledningsdragning. Kommunen önskar även i detta skede att Vattenfall ser över hela behovet av strömförsörjning i den nya stadsdelen så att exempelvis transformatorstationer kan placeras in på lämpliga platser redan i planskedet. I den täta stadsstrukturen kommer det bli mycket svårt att placera in dessa i efterhand.

Södertörns brandförsvarsförbund

Simvägen och Tvärvägen ska enligt planbeskrivningen vara kantade av träd. Vid de byggnader där det kan bli aktuellt att använda räddningstjänstens höjdfordon som alternativ utrymningsväg (normalt för bostadshus mellan 4-8 våningar) bör placering av dessa träd anpassas så att de inte försvårar åtkomligheten till byggnaderna. Det kan exempelvis göras genom att höjden på träden begränsas, genom att träden placeras med tillräckligt stora mellanrum eller genom att uppställningsplats för höjdfordon anordnas mellan träd och byggnad. Södertörns brandförsvarsförbund är Tyresö kommun behjälplig vid ytterligare frågor kring detta.

Att bygga det nya punkthuset dikt an mot den befintliga Bollmorahallen är fullt genomförbart ur ett brandtekniskt perspektiv. Det kan dock innebära inskränkningar i utförandet av punkthuset i form av begränsning av fönsterarea och/eller val av fasadmateriäl. Det kan också innebära att byggnadstekniska åtgärder måste vidtas i Bollmorahallen. Dessa frågeställningar hanteras lämpligen i byggprocessen.

Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några riskkällor i anslutning till planområde som föranleder ytterligare riskanalys i planprocessen.

Svar

Gatornas utformning kommer att stämmas av med brandförsvaret under planprocessen för att säkerställa framkomligheten med räddningsfordon. Kommunen har anlitat en brandskyddsexpert för att utreda hur Bollmorahallens tak behöver byggas om för att klara brandkraven mot höghusets fasad och fönster. Detta kommer troligtvis att åtgärdas innan byggnationen av höghuset startar. I det arbetet är brandförsvarsförbundet naturligtvis en samrådspart. Även ev. krav på höghusets anslutning till Bollmorahallen kommer att utredas under planarbetet.

Föreningar och intresseorganisationer

Hyresgästföreningen (två identiska yttranden)

Hyresgästföreningen Tyresö anser att detaljplanen lyfter fram ett viktigt behov som existerar i kommunen, nämligen behovet av att bygga nya bostäder. För Hyresgästföreningen är byggandet av bostäder en konkret bostadspolitisk åtgärd som stimulerar rörelse på bostadsmarknaden och möjliggör för fler att bosätta sig i Tyresö. Kommunen befinner sig i en expansiv fas och utgör ett viktigt geografiskt område i Stockholms län.

Hyresgästföreningen vill lyfta fram att detaljplanen även tar upp behovet av fler hyresrätter i Tyresö. Hyresgästföreningen anser att varje tilltänkt bostadsområde ska involvera byggandet av hyresrätter så att fler kan åtnjuta flexibiliteten med att bo i hyresrätt. Vi anser att hyresrätten ökar flexibiliteten på arbetsmarknaden och möjliggör att fler kan få en bostad utan att behöva skuldsätta sig. Hyresgästföreningen Tyresö vill gärna se att kommunen i alla nyproduktioner avsätter en tredjedel av byggrätterna till produktion av hyresrätter.

Samtidigt vill Hyresgästföreningen lyfta fram miljöaspekten i produktionen och att de material som används i produktionen ska säkerställa god kvalitet och god standard för de boende. En annan aspekt som vi vill betona är att detaljplanen möjliggör för att gröna ytor, konst och kultur beaktas i produktionen och att tilltänkta byggherrar möjliggör för att boende får olika mötesplatser i bostadsområdet.

Svar

Kommunen delar uppfattningen om att blandade upplåtelseformer är att föredra. Upplåtelseformerna kan dock inte regleras i en detaljplan. Där fastställs bara byggrätt och utformning av bebyggelsen. Eftersom kommunen äger marken i området kan dock kommunen ha som en förutsättning vid försäljningen av marken att exempelvis en viss del ska uppföras med hyresrätt. I detta fall kommer marken försälas genom en så kallad markanvisningstävling. I den tävlingen ges sådana förutsättningar, med bl a ett lägre markpris för delar av etapp 1, som borde kunna attrahera hyresrättsaktörer.

Naturskyddsföreningen Tyresö

Vi har tidigare, i brev, yrkat på att en fördjupad översiktsplan för området upprättas för att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen, i ett så omfattande och för Tyresöborna viktigt projekt som Tyresö Norra Centrum. En fördjupad översiktsplan förbereder arbetet med detaljplanerna och minskar risken för överklaganden. Med ett antal oöverskådliga detaljplaner blir det svårt för medborgarna att ta ställning till helheten i projektet. Dessutom ingår inte denna etapp alls i översiktsplanen 2008. Det är olyckligt att planprocessen för denna etapp forceras så att många viktiga frågor lämnats obesvarade i samrådsskedet. Se nedan.

Det blir då svårt för oss att lämna samrådsyttrande på planen.

Förslaget till detaljplan för etapp 1 belyser just behovet av en fördjupad översiktsplan eftersom den grundas på många outredda förutsättningar tex:

- Detaljerat kvalitetsprogram för denna etapp saknas och direkt koppling i bestämmelserna till styrdokumentet "kvalitetsprogram för NORRA TYRESÖ CENTRUM dec.2013" saknas.
- Strategi för projektets "gröna design" och grönytefaktor saknas. Se kommentar nedan.

- Gestaltungsprogram för byggnader och offentliga rum saknas. Nödvändiga för att säkerställa projektets kvalitéer och en arkitektoniskt hög nivå.
- Parkeringsstrategi (p-norm) och –utredning saknas.
- Riktlinjer för energianvändning saknas.
- Dagvattenhanteringsplan saknas för kvarteren.
- Bullerutredning, transportplan och utredning sophantering saknas.
- Bestämmelser saknas om utformning av ”höghuset” så att önskat mikroklimat med höga vindhastigheter undvikas i utemiljön framför byggnaden.

Vidare anser vi att:

- En genomarbetad ekologistrategi för området tas fram som beskriver hur den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna stärks. Projektet bör anpassas till ”Grönstrukturplan för Tyresö” Tyresö Kommun/:Ekologi-Gruppen 2014.04.14 Bl a. bör den norra skogsbeklädda högre delen av området (idag gård till befintlig bebyggelse) väster om kv Gösen 1 inventeras och skyddas i möjligaste mån.
- För att säkra en framtida funktionell grönska, d.v.s. ekosystemtjänster, i projektet bör en Grönytefaktor på minst 0,6 eftersträvas på kvartersmark. Jämför med projektet Norra Djurgårdsstaden. Det är olyckligt om kommunen överlåter ansvaret för grönstrukturen på kvartersmark till exploatörerna.

Se länken: www.stockholm.se/PageFiles/64797/Grönytefaktor.pdf

Miljöklassningssystemet BREEAM har ej focus på ”grön design” utan på många andra också viktiga miljöfaktorer.

- De ekologiska sambanden och de boendes behov av nära grönområden bör särskilt uppmärksammas och tillgodoses genom att förstärka anslutningarna till Nackareservaten, Petterbodastråket och den nya Stadsparken.
- Teknikvåningen på 16-vån. huset bör utföras indragen min. lika höjden och teknikvåningen på 5-vån. huset får endast vara 30% av planytan.

Svar

Kommunen delar inte uppfattningen att en fördjupad översiktsplan krävs för området. De riktlinjer och mål för området som togs fram i programmet för Tyresö centrum 2007 och som sedan befastes i översiktsplanen 2008 följs i arbetet med Norra Tyresö centrum. Se även länsstyrelsens ställningstagande ovan.

Samrådet har som syfte att tidigt få in synpunkter från närboende, föreningar och myndigheter, innan planarbetet kommit för långt, för att det fortfarande ska finnas möjlighet att påverka inriktningen på förslaget och få fram rätt förutsättningar inför den markanvisningstävling som ska hållas för området. Planförslaget brukar därför under samrådsskedet mest visa kommande bebyggelsestruktur och volymer.

Som framgår av planhandlingarna och kvalitetsprogram kommer inför markanvisningstävlingen och granskningsskedet i princip alla uppräknade dokument ovan tas fram.

Kommunen har inte valt att arbeta med grönytefaktor i detta projekt, men kommer på andra sätt (genom kvalitetsprogram och avtal) säkerställa nivån både på de grönytor som ligger på kvartersmark och på de som ligger som allmän plats.

Fastighetsägare direkt berörda av planen (dvs inom och angränsande till planområdet)

Tyresö Hus Fastighets AB (ägare till Forellen 19)

Det är angeläget att den allmänna huvudgatan — Tvärgatan — lokaliseras och utformas på sådant sätt att befintliga markparkeringsplatser inom fastigheten Tyresö Forellen 17 — vilka bland annat används av vår kommunala hyresgäst - kan behållas i så stor utsträckning som möjligt.

Byggrätten för punkthuset om 16 våningar bör anpassas så att den inte försämrar tillgängligheten för bilister som söker parkering inom markparkeringen inom fastigheten Tyresö Forellen 17.

Svar

Projektet Norra Tyresö centrum kommer innebära en omfattande omdaning av befintligt centrum. Syftet är både att skapa en attraktiv stadsdel och en konkurrenskraftig centrumanläggning. För att öka flödet genom området och göra det enklare att hitta och nå centrumets olika delar innehåller förslaget ett finmaskigare gatunät som till viss del inkräktar på befintlig markparkering. Kommunen har haft och kommer att ha en aktiv dialog med fastighetsägarna i området för att hitta gemensamma lösningar och utvecklingsmöjligheter som kan gynna alla intressenter på sikt.

Hemsö (ägare till Forellen 2)

Planförslaget innebär inskränkning på utomhusmiljön för våra hyresgäster. Tvärgatans dragning planeras alltför nära fasadliv. På denna markyta finns idag en uteservering som är av stor betydelse för hyresgästen (Pizzeria), samt rastplats för övriga hyresgäster i huset. Ytan nyttjas frekvent under vår och sommar för fika och lunch. Hemsö Fastighets AB önskar att Tyresö kommun tar hänsyn till detta och förlägger Tvärgatan på sådant avstånd från fasaden på Forellen 2, att våra hyresgäster kan bedriva sin verksamhet på bästa sätt och behålla uteservering samt rastplats. Hemsö Fastighets AB ser gärna att Tvärgatan blir ett levande stråk som främjar utomhusvistelse för besökare och boende i Tyresö kommun och samarbetar gärna för att uppnå det bästa resultatet.

Svar

Kommunen delar helt uppfattningen att möjligheter till uteservering ska bevaras längs Tvärgatan och att den är ett tillskott till centrummiljön. Inför granskningsskedet kommer gatan projekteras mer i detalj och gatans sträckning och utformning kommer att stämmas av med er för att ge så bra förutsättningarna för uteserveringen som möjligt även i framtiden.

REDOGÖRELSE AV SAMRÅDSMÖTEN

Öppet hus i Servicecentret den 2014-04-28 kl 17:00-19:00.

Nio stycken besökare som i första hand var nyfikna på utvecklingen av Norra Tyresö centrum i stort.