

Detaljplan för

Lastbilen 7

Fastigheterna Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1
Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Karta med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	3
Ändringar i planen efter samrådet	3
Lista över yttranden	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	4
Företag och intresseorganisationer	7
Enskilda ledningshavare	10
Enskilda som bedöms som sakägare	11
Övriga.....	11

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av verksamhet inom fastigheten Lastbilen 7.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Under samrådet inkom sammanlagt 13 yttranden. En av två blanketter för begäran om yttrande återkom till kommunen. Alla inkomna blanketter godkände planförslaget. Då inte alla berörda sakägare godkände planförslaget behöver det fortsatta planarbetet utföras med ett standardförfarande.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

De flesta remissinstanser har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har synpunkter på val av planförfarande.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, har synpunkter på frågor om dagvattenhantering inom fastigheten.

Naturskyddsföreningen har synpunkter på exploatering av naturmark.

Fårdala Egnahemsförening, samt fastighetsägarna för Kardan 17 respektive Volmen 1 har synpunkter på trädfällning till följd av planförslagets genomförande.

Fastighetsägaren för Lastbilen 7 har synpunkter på planbestämmelsen f₁.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Så här har samrådet gått till

Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 19 januari – 9 februari 2016.

Samrådet förlängdes på begäran av Fårdala Egnahemsförening till den 15 februari 2016. Till enskilda som bedömts som sakägare skickades en blankett med begäran om yttrande ut. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Ändringar i planen efter samrådet

- Byte av planförfarande

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2016-01-27	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2016-01-28	Ingen erinran
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-02-10	Synpunkt
4. Södertörns Brandförsvarsförbund	2016-01-26	Erinran
5. Trafikverket	2016-02-09	Ingen erinran
6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2016-02-10	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen	2016-02-09	Synpunkt
8. Fårdala Egnahemsförening	2016-02-14	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
9. TeliaSonera Skanova Access AB	2016-02-10	Ingen erinran
10. Vattenfall Eldistribution AB	2016-02-10	Erinran
Enskilda som bedöms som sakägare		
11. Fastighetsägare, Lastbilen 7	2016-01-26	Synpunkt
Övriga enskilda		
12. Fastighetsägare, Kardan 17	2016-02-08	Synpunkt
13. Fastighetsägare, Volmen 1	2016-02-08	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL med undantag för planförfarandet. Vi anser inte att begränsat förfarande är lämpligt när allmän platsmark tas i anspråk. Begränsat förfarande ske i princip endast användas då alla sakägare kan sitta tillsammans vid ett bord och godkänna

planförslaget samtidigt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och ändrar planförfarandet i det fortsatta planarbetet.*

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planhandlingarna och har inga synpunkter på detaljplanen.

***Svar:** Kommunen noterar detta.*

3. Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Fördröjning och rening av dagvatten bör i första hand ske lokalt inom planområdet. Endast om en geohydrologisk undersökning visar att detta inte är tekniskt möjligt eller ekonomiskt orimligt bör det avledas till kommunens dagvattennät. Om avledning sker till kommunens dagvattennät bör fördröjning ske med hjälp av vegetationsbeklätt tak.

Bakgrund

Tyresö kommun har remitterat ett samrådsförslag till detaljplan för Lastbilen 7 vid Strömfallsvägen inom Petterboda verksamhetsområde. Ägare till fastigheten Lastbilen 7 bedriver industriverksamhet på fastigheten och har för avsikt att köpa kommunal mark öster om fastigheten med avsikt att bygga ut verksamheten.

Ärendebeskrivning

Efterfrågan på mark för industriändamål i Tyresö kommun är fortsatt stor. Planens syfte är att göra det möjligt att planlägga en del av den allmänna platsmarken i anslutning till fastigheten Lastbilen 7 för industriändamål av icke störande karaktär.

Verksamheten på fastigheten bedrivs av Montage Consult Produktions AB och innebär tillverkning av stålkonstruktioner till bygg- och industriföretag.

Skogsområdet som avses bli exploaterat har beteckningen naturmark i översiktsplanen och gränsar till Petterboda parkstråk. Området fungerar som en buffert mellan parkstråket och Petterboda industriområde. Skogsområdet anses utgöra ett svagt samband mellan Tyresta naturreservat och Nackareservatet. Skogsområdet inklusive parkstråket fungerar som ett strövområde för människor, växter och djur.

Enligt planförslaget ska kompensationsåtgärder genom nyplantering vidtas på grund av naturlig vegetation försvinner. Riktlinjer för utformningen av detta ska tas fram enligt planbeskrivningen.

Enligt planförslaget ska ny bebyggelse uppföras med gröna tak av sedum eller liknande material för att bidra till en god dagvattenhantering inom området. Dagvatten som uppstår inom området ska enligt förslaget ledas till kommunens dagvattennät med rening i Kolardammarna.

Bedömning

Skogsområdet som planeras bli naggat i kanten utgör ett svagt grönt samband mellan naturreservaten, men sambanden blir inte avskurna eller blockerade på grund av den planerade utökningen av Lastbilen 7. Park- och motionsstråket bedöms fungera som tidigare efter planerad åtgärd.

Förbundet bedömer liksom Stadsbyggandsförvaltningen att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Enligt riktlinjer för dagvattenhanteringen i Tyresö kommun ska dagvatten i första hand omhändetas genom infiltration inom tomtmark. Dagvattnet från Lastbilen 7 bedöms bli måttligt förorenat och det bör därför infiltreras lokalt inom fastigheten. Enligt jordartskartan utgörs jordarten i området av lera och berg i dagen. Under lera kan dock lämplig jord för infiltration finnas. För att uppnå riktlinjerna för dagvatten bör exploatören undersöka om det finns möjlighet till fördröjning och rening av dagvattnet genom infiltration inom den blivande detaljplanen. Anläggande av stenkista eller skelettjord bör därför övervägas efter en provgropsundersökning. Endast om detta medför stora problem eller kostnader bör dagvattnet ledas till kommunens reningsanläggning för dagvatten. I det senare fallet bör fördröjning ske exempelvis genom att tak beklädas med lämplig vegetation.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. I detta fall bedömer kommunen att fördröjning av dagvattnet i form av sedumtak är en tillräcklig åtgärd, och att en dagvattenutredning inte är erforderligt med hänsyn till planförslaget omfattning.*

4. Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. I övrigt har Södertörns brandförsvarsförbund inga synpunkter att erinra.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och tar med detta inför projekteringsarbetet.*

5. Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerad detaljplan och har inget att erinra mot planförslaget.

***Svar:** Kommunen noterar detta.*

6. Synpunkt från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

***Svar:** Kommunen noterar detta.*

Företag och intresseorganisationer

7. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Det aktuella planområdet (tillköpsområdet) är utpekad som naturmark i gällande översiktsplan 2008 och ingår i Petterbodastråket som är en del av Tyrestakilen som fungerar som spridningskorridor för växter och djur mellan Nackareservaten/Erstavik och Alby-/Tyrestareservaten. Området fungerar dessutom som grön buffert och ett visuellt skydd mellan industriområdet och intilliggande bostadsområden samtidigt som det genomkorsas av ett flertal frekvent använda naturstigar. I gällande detaljplan är tillköps- och exploateringsområdet (en del av kommunens fastighet Bollmora 2:1) angivet som allmän platsmark med ändamål.

Genom åren har denna del av Tyrestakilen, som är av regionalt intresse, försvagats. Inte minst i samband med anläggandet av Petterboda industriområde. Varje ingrepp i Tyrestakilen försvagar de ekologiska och rekreativa sambanden ytterligare i ett område som utpekats som svagt samband i klass 1 i RUF2010. Det vore olyckligt om detta svaga samband försvagades ytterligare genom exploatering i det aktuella tillköpsområdet.

Hösten 2015 initierades ett regionalt samverkansprojekt mellan Haninge, Tyresö, Nacka och Stockholms kommuner med syfte att stärka svaga samband i Tyrestakilen. Planförslaget motverkar detta syfte.

Utdrag ur planhandlingarna:

”Området som avses för tillköp och exploatering är 1288 kvm stort och ingår i en del av Petterboda parkstråk, ett naturområde som fungerar som spridningskorridor för växter och djur, motionsstråk samt grön buffert och visuellt skydd mellan Petterboda verksamhetsområde och intilliggande bostadsområden. Det aktuella området består av skogsmark med företrädesvis gran, björk, asp och större tallar som dominerande trädarter. Den mark som föreslås för utbyggnad bedöms inte vara av särskilt känslig karaktär, men är viktig då den fungerar som grön buffert och visuellt skydd. En av förutsättningarna vid genomförandet av planförslaget är att den nya bebyggelsens uppförande skall minimeras och kompenseras för.”

Den aktuella naturmarken kommer att få ännu större betydelse den dagen (snart hoppas vi) då den bullrande kretsloppscentralen flyttas. Då kan det svaga sambandet i Tyrestakilen stärkas.

Om det befintliga industriområdet utnyttjas mer effektivt kan behovet av ny jungfrulig mark utebli eller minska. En effektivisering av verksamheten innebär ju ofta att ytbehoven minskar både inom- och utomhus.

Den befintliga tomten är idag dåligt utnyttjad. Marken sydost om befintlig byggnad utnyttjas idag som uppställningsplats för husvagnar och den sydvästra delen som diverseupplag. Även grannfastigheten, Lastbilen 6, utnyttjas dåligt i den södra delen. Om kommunen tillåter en utökad utnyttjandegrad (byggrätt mer än 60%) och bebyggelse nära fastighetsgränserna kan tillbyggnader uppföras på marken mot sydost och/eller i den sydvästra delen av tomten. Allt under förutsättning att grannar ger sitt godkännande samt att gällande brandskyddsregler följs. Alternativt kan en ny byggnad uppföras på den dåligt utnyttjade marken i den södra delen av fastigheten Lastbilen 6,

som inköpes eller arrenderas i stället för tillköpet av kommunalägd naturmark på fastigheten Bollmora 2:1.

Med hänvisning till ovanstående synpunkter yrkar vi på att planen förkastas eller omarbetas med målsättningen att minimera de negativa effekterna på naturmarken.

Övriga synpunkter på handlingarna:

Den del av marken i nordöstra hörnet som inte är nödvändig för bebyggelse bör ”prickas” (dvs. får ej bebyggas) och förses med restriktioner om avverkning av växtlighet.

Gestalttningsregler med kompensationsåtgärder bör ingå i planbestämmelserna eller fastslås på annat sätt.

Föreskrifter om vegetationstak (typ sedum) bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelbad, insektshotell mm. för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Fasader kan med fördel förses med fågel- och insektholkar.

Nya hårdgjorda markytor bör utföras genomsläppliga för dagvatten under förutsättning att detta inte är förorenat.

Är diarienummer och datum korrekta på handlingarna?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Gällande anspråk på naturmark har kommunen gjort noga överväganden under planarbetet, med avvägningar mellan olika intressen. Dels finns ett stort behov av områden för industriändamål i kommunen, dels vill kommunen undvika att försvaga gröna samband. Platsbesök med kommunekolog och diskussioner med fastighetsägaren till Lastbilen 7 har resulterat i det aktuella planområdet. Bland annat har det nordöstra hörnet vid planområdet uteslutits för att på så vis bevara en tätare trädlinje mot den norra gång- och cykelvägen. Park- och motionsstråket bedöms kunna fortsätta fungera som tidigare. Konsekvenserna bedöms i första hand påverka naturområdets funktion som visuellt skydd mot Petterboda parkstråk. I planförslaget ingår kompensationsåtgärder avsedda för att minimera denna påverkan.

Restriktioner om avverkning av växtlighet samt att nya hårdgjorda markytor utförs genomsläppliga är ej lämpligt inom industriområden.

Kompensationsåtgärder fastslås då handlingen ”PM för gestaltungsprinciper” biläggs det exploateringsavtal som tecknas mellan Tyresö kommun och exploitören i samband med att detaljplanen antas i kommunstyrelsen.

Gällande förslag på komplettering till föreskrift om vegetationstak kan det ej motiveras med hänsyn till planförslaget omfattning.

Diarienummer på handlingen ”PM för gestaltungsprinciper” har korrigerats.

8. Synpunkt från Fårdala Egnahemsförening

Orientering

Fårdala Egnahemsförening, FEF, består av 220 fastigheter sydväst om Petterboda verksamhetsområdet. Bredvid fastigheten Lastbilen 7 ligger Petterboda kretsloppscentral.

Bakgrund

Vid kretsloppscentralen finns mycket störande verksamhet, som alstrar mycket störande momentana buller och högt tjutande ljud, då containrar rangeras och flyttas. De störande ljuden hörs ofta tidiga morgna och sena kvällar, samt lördagar och röda dagar.

Verkan

På den blivande utökade tomten kommer träd att fällas, vilket innebär att buller från kretsloppscentralen lättare kan nå Fårdala villaområde, när en del av skogsbarriären försvinner.

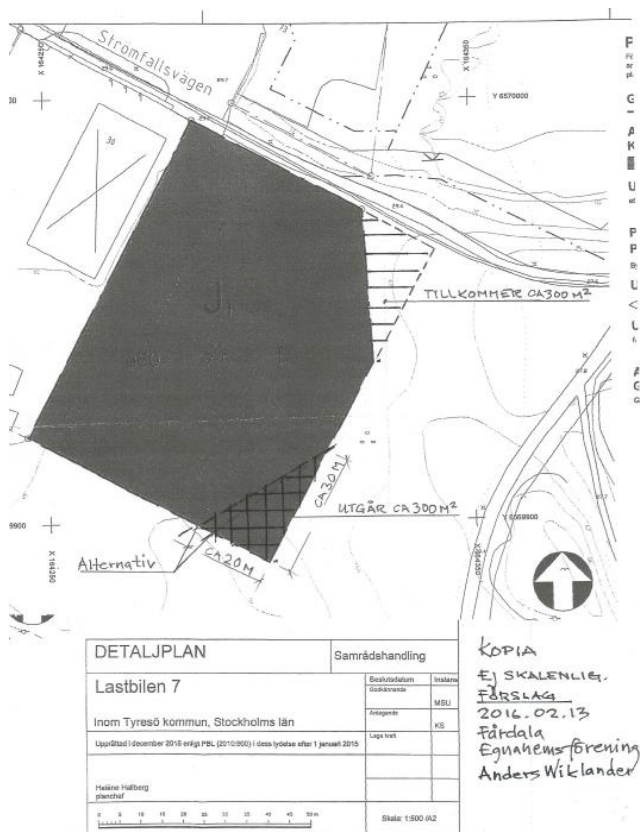
Förslag/synpunkter

Sydvästra hörnet av tomten bör skäras av med en diagonal med ca 20 respektive 30 meter kvadranter, så att träd sparas i denna yta och befintlig bergknalle i dagen kvarstår. Se bilagd kopia "FEF förslag detaljplan 2016.02.13".

Krav

Träd får överhuvudtaget inte fällas utanför tomtgräns. Om så ändå skulle ske, skall vite utgå med mycket högt belopp i storleksordningen hundratusen kronor per träd. Det åligger Tyresö kommun att bevaka detta och utkräva vite.

Bullermätningar av ljud från kretsloppscentralen skall återkommande mätas av Tyresö kommun, speciellt före klockan 07.00 och efter klockan 19.00, samt lördagar och röda dagar. Om gränsvärden överskrids skall kommunen tillämpa regelverket som är uppsatt och utkräva vite av entreprenören.



Bifogat dokument, "FEF förslag detaljplan 2016.02.13"

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Bullerfrågan kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag. Träd och buskar har en försumbar effekt på dämpande av buller, vilket innebär att fällning av träd ej leder till ökade ljudnivåer.

Gällande anspråk på naturmark har kommunen gjort noga överväganden under planarbetet, med avvägningar mellan olika intressen. Dels finns ett stort behov av områden för industriändamål i kommunen, dels vill kommunen undvika att försvaga gröna samband. Platsbesök med kommunekolog och diskussioner med fastighetsägaren till Lastbilen 7 har resulterat i det aktuella planområdet. Bland annat har det nordöstra hörnet vid planområdet utesluts för att på så vis bevara en tätare trädlinje mot den norra gång- och cykelvägen. Park- och motionsstråket bedöms kunna fortsätta fungera som tidigare. Konsekvenserna bedöms i första hand påverka naturområdets funktion som visuellt skydd mot Petterboda parkstråk. I planförslaget ingår kompensationsåtgärder avsedda för att minimera denna påverkan.

Fastighetsägare får inte fälla träd utanför den egna fastigheten.

Enskilda ledningshavare

9. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Access AB

Skanovals teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Svar: Kommunen noterar detta.

10. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning, lila linje = 0,1 kV signalkabel. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm eller på telefon: 020-82 10 00. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post eller telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och

Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av
Elsäkerhetsverkets starströmsföreskrifter.



Bifogad karta.

Svar: Kommunen noterar detta.

Enskilda som bedöms som sakägare

11. Synpunkt från fastighetsägare, Lastbilen 7

Jag godkänner planförslaget.

Tak av sedum som enda byggnad i Tyresö ind.område kan ju vara lite konstigt. Bör diskuteras men ej främmande. Vi har en hyresgäst som har fått vänta jättelänge på detta projekt. De behöver denna utbyggnad så jag förväntar mig att det nu går fort i resten av processen

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande tak av sedum, s.k. grönt tak, är det en del i Tyresö kommuns övergripande arbete med riktlinjer för dagvattenhantering. Byggnader uppförda innan dessa riktlinjer togs fram har ej berörts, medan sedumtak är ett vanligt inslag i senare projekt, se exempelvis detaljplan för fastigheterna Lastbilen 3 och 4.

Övriga

12. Synpunkt från fastighetsägare Kardan 17

Hej, vi skickar vår protest, då det redan idag låter för mycket från Petterboda återvinningsanläggning. Träden måste stå kvar, alternativt att en högre estetisk mur/staket byggs upp som bullerplank runt Petterboda återvinningsanläggning. Vi

anser att vi redan idag är störda oljud och en ljudnivåmätning bör göras under längre tid, då det låter väldigt mycket tidvis under tidig morgon när de flyttar containrarna.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Bullerfrågan kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag. Träd och buskar har en försumbar effekt på dämpande av buller, vilket innebär att fällning av träd ej leder till ökade ljudnivåer.*

13. Synpunkt från fastighetsägare Volmen 1

Till den det vederbör: helt nej till fällning av träd i samband med utökning av industritomt vid Petterboda. Sopanläggningen bullrar redan väldigt mycket och vi behöver vartenda träd som kan dämpa de gnisslande och bullrande ljuden. Ett rungande nej till trädfällning!

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Bullerfrågan kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag. Träd och buskar har en försumbar effekt på dämpande av buller, vilket innebär att fällning av träd ej leder till ökade ljudnivåer.*