

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Förfarande	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	3
Samhällskontorets ställningstagande	3
Ändringar i planen efter samrådet	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund	5
Företag och intresseorganisationer	7
Enskilda ledningshavare	7

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt för ytterligare en invändig våning på befintlig byggnad på Bollmora 2:591, att möjliggöra för gång- och cykelbana längs med Siklöjevägen samt en torgyta norr om Tyresövägen i anslutning till kommande busshållplats.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanens förfarande var inför samråd begränsat standardförfarande men har ändrats efter samrådet till standardförfarande. Anledningen till ändringen är att alla berörda sakägare inte har godkänt detaljplanen. Därmed uppfyller planen inte kraven för begränsat standardförfarande.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Förslaget har varit på samråd 6-27 oktober 2021. Under samrådstiden inkom 9 yttranden.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör förtydligas med att dagvatten från planområdet tas om hand med åtgärder i den angränsande allmänna platsmarken. Samt att användningsbestämmelsen Z ska användas istället för J₁, då den senare inte finns i Boverkets föreskrifter (2020:5).

Lantmäteriet önskar att u- och z-områdena i plankartan beskrivs mer i planbeskrivningen och att det förtydligas att det finns servitut inom z-området.

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för planarbetet och kan gå vidare för granskning.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 6 – 27 oktober 2021. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Information och blanketten ”Begäran om yttrande” har skickats ut till samrådskreten.

Under samrådet inkom 9 yttranden.

Samhällskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att med de justeringarna och kompletteringarna som föreslås kan planen gå vidare för granskning.

Ändringar i planen efter samrådet

- Detaljplanen ändrade förfarande från begränsat standardförfarande till standardförfarande.
- Redaktionella revideringar har gjorts i planhandlingarna.

- Användningsbestämmelse J₁ har ersatts med Z.
- Förtydligande i planbeskrivningen om markföroreningar och dagvattenhantering.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- Utfartsförbud i planområdesgräns vid torgytan.
- Utökat u-område vid kraftledning.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 14	2021-10-26	Synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 13	2021-10-26	Synpunkt
3. Södertörns brandförsvarsförbund, yttrande 10	2021-10-14	Ingen synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, yttrande 15	2021-10-26	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
5. Vattenfall eldistribution, yttrande 9	2021-10-07	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
6. OKQ8, yttrande 11	2021-10-11	Synpunkt
7. BRF Siklöjan, yttrande 16	2021-10-29	Ingen synpunkt
8. BRF Laken, yttrande 21	2021-10-31	Ingen synpunkt
9. BRF Pigghajen, yttrande 12	2021-10-26	Ingen synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen synpunkt på planförslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, men lämnar följande rådgivande synpunkter på planförslaget:

Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN: Kommunen bör i planbeskrivningen tydligare redovisa att dagvatten från planområdet tas omhand med hjälp av de åtgärder som planeras i den angränsande allmänna platsmarken, för vilken en separat dagvattenutredning tagits fram, Dagvattenutredning, Bäverbäcken allmän platsmark (WRS).

Formalia: Länsstyrelsen noterar att kommunen med bestämmelsen J1 preciserar en användningsbestämmelse för industriändamål till ”småindustri som inte är störande för omgivningen samt handel”. Detta är en precisering som inte finns i Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Numera kan användningen Z – Verksamheter användas för icke störande verksamheter. Anser inte att det finns skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Svar: Kommunen har uppdaterat användningsbestämmelsen J₁ till Z. Planbeskrivningen förtydligas avseende dagvatten.

Synpunkt från Lantmäteriet

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS.

I planbeskrivningen anges prickmark och högsta nockhöjd med ... och <+0.0>, medan på plankartan och i planbestämmelserna anges dem med prickmark och ikon för nockhöjd. Lantmäteriets förslag är att ange dessa på ett konsekvent sätt för att undvika missförstånd.

UTFARTSFÖRBUD I PLANOMRÅDESGRÄNS

"Detaljplan för Golfbana på Fnysken" nr 294 (fastställd 1998-03-06) som ersätts av del av nya planen (torget) har utfartsförbud i fastighetsgräns längs det nya torgets södra gräns. Den gamla planen får nya plangränser runt "hålet"/torget. Torgets södra gräns blir nu både fastighetsgräns och plangräns. Det är otydligt om utfartsförbudet i plan nr 294 ska fortsätta att gälla. Lantmäteriets förslag är att utöka planområdet vid torgets södra gräns med några meter.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Det bör även framgå hur ersättningsfrågan löses i det fall överenskommelse inte kan träffas.

INITIATIV TILL FASTIGHETSBILDNING

Skrivningen ang. överenskommelse om fastighetsreglering bör förtydligas så att det framgår att fastighetsreglering även kan ske med tvång.

U- OCH Z-OMRÅDE

U- och z-område finns utlagda i plankartan, men beskrivs inte i planbeskrivningen på ett tillräckligt tydligt sätt. Z-området tas upp endast en gång, i tabellen på sidan 17 som endast återger planbestämmelserna. Det bör förtydligas att det finns ett befintligt servitut på z-området, hur detta påverkas och vad som ska finnas där när planen antagits. Innehavarna av de befintliga ledningarna på u-området behandlas under olika rubriker i planbeskrivningen, men kopplingen mellan innehavarna och u-området är otydlig.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Svar:

Utfartsförbud torgytan: Platsen planläggs som allmän platsmark och kommer att ägas av kommunen, kommunen ser ingen risk för att det kommer att ske utfart på platsen och låter plangränsen vara krav enligt samrådsförslaget. Planbeskrivningen uppdateras med information om det.

Inlösen av allmän platsmark och initiativ till fastighetsbildning: Förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen.

U- och Z-område: Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

Exploateringsavtal: Kommunen avser inte att teckna något exploateringsavtal.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Inget att erinra.

Svar: Noteras.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, yttrande 15

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen varken vad gäller Bollmora 2:591, Bollmora 2:1 eller Gäddan 14.
2. När det gäller Bävern 2 bör man bedöma om det finns risk att marken är förorenad av eventuell tidigare verksamhet eftersom det på delar av fastigheten tidigare förekommit miljöstörande verksamheter. I övrigt finns inget att erinra mot att platsen planläggs för ett torg.

Bedömning

Förbundet har tidigare bedömt att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Enligt EBH-stödet har det funnits en plantskola och eventuellt en återvinningsanläggning på fastigheten Bävern 2 och enligt tidigare fastighetsägare har muddermassor lagts upp på tomten. Det bör tas ställning till om dessa verksamheter funnits på den del som omfattas av planen och om det i så fall finns markföroreningar som kommer från

dessa verksamheter t.ex. växtbekämpningsmedel. Om så skulle vara fallet behöver ytterligare utredningar utföras. I övrigt har förbundet inget att erinra mot planen.

Svar: Dialog har förts med SMOHF efter samrådet där de har tittat ytterligare på frågan om eventuella markföroreningar på Bävern 2 samt utredningar och historia på platsen. SMOHF har svarat kommunen att det bedöms att det inte föreligger risk för markföroreningar. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende markföroreningar.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från OKQ8, yttrande 11

Planbeskrivningen fig. 8 visar växtbäddar/regnbäddar möjligen placerade på dagens gångbana/trottoar. Utförande och funktion behöver visas tydligare.

Svar: Regnbäddarna ligger utanför planområdet och hör till utbyggnaden av Siklöjevägen. Detaljerad utformning kommer att projekteras i ett senare skede och inte inom ramen för denna detaljplan.

Synpunkt från BRF Siklöjan, yttrande 16

Detta ärende har behandlats av bostadsrättsföreningens styrelse som enhälligt står bakom detta svar. För att kunna avyttra den mark som kommunen vill ta i anspråk enligt planförslaget krävs ett beslut på en föreningsstämma. Det kan ske när förslaget vunnit laga kraft och det finns ett mer konkret förslag från kommunen.

Svar: BRF Siklöjan godkänner planförslaget enligt begäran om yttrande, kommunen noterar detta.

Synpunkt från BRF Laken, yttrande 21

Styrelsen i BRF Laken godkänner samrådsförslaget.

Svar: BRF Laken godkänner planförslaget enligt begäran om yttrande, kommunen noterar detta.

Synpunkt från BRF Pigghajen, yttrande 12

BRF Pigghajen godkänner planförslaget enligt begäran om yttrande.

Svar: BRF Pigghajen godkänner planförslaget enligt begäran om yttrande, kommunen noterar detta.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall eldistribution AB, yttrande 9

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution har inom området för aktuell detaljplan, samt dess närområde, elnätansläggningar bestående av 22 kV markkabel, ljusblå linje i kartan, samt 0,4 kV markkabel, blå linje. Ledningarnas läge är ungefärligt, därför bör en utmätning göras via ledningskollen.se

För 22 kV kabeln önskar Vattenfall Eldistribution ett u-område, u-området bör vara minst 5 meter åt vardera håll från markkabelns närmaste fas.

Vid anläggning av gångväg ska hänsyn tas till våra befintliga ledningar, om ledningarna behöver flyttas utförs detta av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.



Svar: U-området kommer inte att utökas då byggnaden som står på platsen idag inte kommer att flyttas. Dialog har efter samrådet förts med Vattenfall Eldistribution och markkabeln kommer kunna hanteras inom projektet för utbyggnad av Tyresövägen.