

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94,
Tyresö kommun

Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i maj 2012 ett förslag till detaljplan för handel och småindustri vid Bollmoragårdsväg.

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande ca 100 parkeringsplatser. För att få en så flexibel plan som möjligt planläggs marken för både handel- och småindustriändamål.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 12 juni till och med 8 juli 2012. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Samrådet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under samrådstiden har 10 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Planhandlingarna har kompletterats med kvalitetsprogram samt utredningar/PM för dagvatten, geoteknik och miljöteknisk markundersökning.
- Riskhänsyn i planhandlingar har under arbetet med revidering av planhandlingarna stämts av med länsstyrelsen. Den byggnadsfria zonen ökas till minst 20 meter och riskreducerande åtgärder i planhandlingarna har reviderats och förtydligats. Även riskanalysen har stämts av med länsstyrelsen och reviderats.
- Planbeskrivningen har reviderats med avseende på att Njupkärrsvägen kommer att utgå som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods.
- Förtydligande angående planprocessen i både Tyresö och Nacka kommuner samt fastighetsrättsliga frågor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med jämställdhetsaspekter.

- Plankartans har dessutom reviderats/kompletterats enligt följande:
 - o användningsbestämmelsen ”HI” har reviderats till ”HJ” i enlighet med Boverkets riktlinjer,
 - o planområdet har utökats något mot väster,
 - o E-området har bytt placering,
 - o utfartsförbud mot Tyresövägen och Tyresövägens avfartsramp,
 - o maximal byggnadsarea har ökats till 3 300 från 3 000 kvm,
 - o totalhöjd har kompletterats med att fasad- och entrépartier får sticka upp 1,0 m utöver totalhöjden,
 - o koordinatangivelser,
 - o område för uppförande av skyltpelare, samt
 - o bestämmelse om att fallskydd skall finnas inom n₁-området.
- Illustrationsplan med höjdangivelser.
- Allmänna förtydliganden och redaktionella revideringar.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen i Stockholms län	2012.07.31	Synpunkt
2. Trafikverket	2012.07.09	Synpunkt
3. Lantmäteriet	2012.06.21	Synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2012.06.26	Synpunkt
5. Södertörns brandförsvarsförbund	2012.06.20	Synpunkt
6. AB Storstockholms lokaltrafik	2012.06.29	Ingen erinran
7. Statens geotekniska institut	2012.06.27	Synpunkt
8. Svenska kyrkan	2012.06.28	Synpunkt
9. TeliaSonera Skanova Access	2012.07.06	Ingen erinran
10. Vattenfall Eldistribution AB	2012.07.11	Ingen erinran

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap 11§ PBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar länsstyrelsens synpunkter som framförs avseende risken för olyckor samt markföroreningar.

Risken analysen anger att planerad byggnad uppförs på samma korta avstånd som befintlig bensinstation som rivs. Enligt länsstyrelsen utgör handel känslig bebyggelse med personintensiv verksamhet som i normalfallet rekommenderas större skyddsavstånd till väg med farligt gods än en bensinstation. Länsstyrelsen anser att skyddsavståndet från Tyresövägen behöver ökas så att ett bebyggelsefritt avstånd på 25 meter uppnås. Enligt risksynpunkt är det lämpligaste alternativet att förlägga parkeringen närmast Tyresövägen och därav byta plats på byggnad och parkering. Riskreducerande åtgärder behöver regleras i plankartan.

Länsstyrelsen anser att antalet transporter på avfarten från Tyresövägen som övergår till Njupkärrsvägen, behöver kompletteras. Att Njupkärrsvägen är en rekommenderad transportled för farligt gods behöver beaktas i planprocessen, så länge det inte framgår tydligt om planförslaget är tänkt att bli klart före eller efter Skrubba Malmväg, som ska ersätta Njupkärrsvägen som rekommenderad transportled för farligt gods.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna riskreducerande åtgärden som uttrycker att "marken närmast fasaden mot Tyresövägen utformas så att ett eventuellt bensinläckage ej kan samlas och bilda en större pöl intill fastigheten" bör utvecklas. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att marken utanför planområdet, mellan väg och planerad byggnad, utformas så att en pöl hindras att nå byggnaden. Vidare förutsätter länsstyrelsen att befintliga vägräcken får stå kvar på sträckan.

Risken analysen förutsätter att huvudentrén vetter bort från Tyresövägen. Länsstyrelsen anser detta ska regleras med planbestämmelse.

Vidare ser länsstyrelsen att en korrigerande bör göras i texten på sidan 12, i tredje punkten under rubriken Risker med anledning av farligt gods ska det stå obrännbart material istället för brännbart material. Det kan också noteras att det i bestämmelsen m₁ hänvisar till rubriken riskbedömning i planbeskrivningen, men denna rubrik saknas. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bli tydligare genom en omformulering exempelvis "byggnaden ska utformas enligt de riskreducerande åtgärder som anges under rubriken", alternativt redovisas direkt på plankartan.

Länsstyrelsen anser att planen bör kompletteras med en bestämmelse om utfartsförbund, detta för att säkerställa att in- och utfart blir lämpligt belägna.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att en geoteknisk utredning bör göras för att säkerställa hur sprängning och bergskärning ska utföras.

Enligt länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden finns ytterligare två objekt i närheten av området. Länsstyrelsen anser att provtagningen som planeras inför granskningskedet även behöver omfatta eventuella föroreningar som kan ha

spridit sig till det planlagda området från tidigare verkstadsindustrier på grannfastigheterna. Detta kan vara föroreningar så som metaller, petroleumprodukter och eventuellt klorerade lösningsmedel. I den mån kommande undersökningar pekar på att markföroreningar behöver avhjälpas behöver planhandlingarna redovisa hur detta ska ske. Om markföroreningarna inte har avhjälpats innan planen antas kan byggrätten behöva villkoras med en planbestämmelse för att säkerställa att marken är lämplig för bebyggelse (jfr 4 kap. 14§ PBL). Om så inte sker kan planen komma att prövas av länsstyrelsen.

Det outredda kulturminne som redovisas i handlingarna fordrar enligt länsstyrelsen bedömning inga ytterligare undersökningar.

Svar:

Riskhänsyn i planhandlingar har under arbetet med revidering av planhandlingarna stämts av med länsstyrelsen. Den byggnadsfria zonen ökas till minst 20 meter och riskreducerande åtgärder i planhandlingarna har reviderats och förtydligats. Även riskanalysen har stämts av med länsstyrelsen och reviderats.

Kommunen har fört dialog med länsstyrelsen och lämnat in underlag angående möjligheten att ta bort Njupkärrsvägen som rekommenderad transportled för farligt gods. Länsstyrelsen håller med kommunen om att den nya delen av Skrubba Malmväg, som är under byggnation, kommer att vara en naturlig väg till Lindalens industriområde för transporter med farliga ämnen. Njupkärrsvägen kommer därför utgå som rekommenderad sekundär transportled. Ändringen kommer att föras in i länsstyrelsens författningssamling – sammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, som kommer att uppdateras i slutet av mars 2013. Planbeskrivningen förtydligas angående när Skrubba Malmväg beräknas tas i drift och ersätta Njupkärrsvägen.

Med anledning av risk för markföroreningar föranlett av tidigare markanvändning har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Markundersökningen redovisas i Tekniskt PM för Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Bollmoragården 4, som kompletterar planhandlingarna till granskningsskedet. Den miljötekniska undersökningen visar att den tidigare verksamheten inte förorenat marken vid cisternerna och pumpöarna. De uppmätta halterna av petroleumkolväten underskrider laboratoriets rapporteringsgränser och därmed även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga.

I övrigt har planhandlingarna reviderats/kompletteras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

2. Trafikverket

Trafikverket förutsätter att Nacka kommun parallellt genomför motsvarande planläggning då detaljplanen sker över gränsen till Nacka kommun. Om så är fallet framgår inte av planhandlingarna.

Trafikverket anser att placeringen av livsmedelsbutiken 7 meter från motorvägsrampen vid Bollmora trafikplats inte stämmer överens med Trafikverkets eller Länsstyrelsens riktlinjer. Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet, avståndet mellan motorvägens beläggingskant och kvartersgräns bör vara minst 25 meter och därtill ytterligare 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad. För motorvägsramper och länsvägar är motsvarande avstånd minst 15 + 10 meter.

Vidare anser Trafikverket att för den del av kvartersmarken som direkt gränsar mot motorvägsrampen bör utfartsförbud införas. Man anser det också olämpligt att det ges möjlighet att förlägga en byggnad med fasad i plangränsen mot väg 229 med alternativ utrymningsmöjlighet direkt mot vägen.

Trafikverket menar att trafikanalysen bör studeras ytterligare, då vissa beräkningar bedöms lågt räknade. Särskilt då trafikallsträngen från handelsetableringar har stor spridning.

Svar:

Planhandlingarna är gemensamma för båda kommunerna med detaljplanens beslutsprocess sker parallellt i båda kommunerna. Information om detaljplanen finns på båda kommunernas hemsidor och vid samråd och granskning finns plan handlingarna tillgänglig i båda kommunerna. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning. Riskhänsyn i planhandlingar har under arbetet med revidering av planhandlingarna stämts av med länsstyrelsen. Den byggnadsfria zonen ökas till minst 20 meter och riskreducerande åtgärder inkl. bestämmelser ang. utrymningsvägar, i planhandlingarna har reviderats och förtydligats. Plankartan kompletteras med utfartsförbud i enlighet med Trafikverkets yttrande.

Precis som Trafikverket anger varierar trafikflödena till en handelsetablering stort över veckans dagar. I redovisningen av butiksetableringens trafikkonsekvenser anges därför detta förhållande. Den stora kundtillströmningen sker under helger och då särskilt lördagar med en peak mitt på dagen. Eftersom den allmänna trafiknivån är lägre under helgdagarna brukar regelmässigt torsdags- eller fredagsdygnet användas för konsekvensbeskrivningar av olika utbyggnadsförslag. Erfarenhetsmässigt utgör dessa vardagar de mest belastade trafikdagarna totalt sett under veckan. I aktuellt fall har därför tordagsdygnet valts.

En manuell trafikräkning i aktuell korsning genomfördes en torsdag eftermiddag i mars månad år 2012. Denna trafikräkning visar översiktligt hur trafiken fördelar sig i olika trafikströmmar i korsningen. Omvandlade till dygnsflöden korrelerar de uppmätta trafikflöden i stort till den trafikprognos som upprättades under år 2008 gällande program för utbyggnad av Tyresö centrala delar. En reduktion för drivmedelsstationens bedömda trafikallsträng har därefter skett innan den bedömda trafikallsträngen för tillkommande butik har adderats. Detta för att inte

överskatta trafikbelastningen på Bollmora Gårdsväg. För korsningen som helhet skulle drivmedelsstationens kundtrafik utgöra ca 2 % under den dimensionerande timmen om den räknades med. I trafikanalysen framgår att trafikbelastningen i aktuell korsningspunkt blir lägre än tidigare uppmätta trafikflöden (år 2005). Detta efter det att huvudgatunätet i Tyresö byggts ut och att den omfattande utbyggnaden av bostäder, verksamheter och handel skett i centrala Tyresö i enlighet med antaget program. Orsaken till detta är att centrumknuten trafik avlastats korsningen liksom trafik till/från delar av Lindalen. Den framtida trafikbelastningen i cirkulationsplatsen som huvudsakligen trafikförsörjer planerad butik synes därmed möjlig att omhänderta utan problem.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att grundkartan ska kompletteras med orienterande koordinater. Lantmäteriet menar också att fastigheten Nacka Älta 38:1 inte redovisas under rubriken Plandata/Markägoförhållanden, trots att den ingår i planområdet. Det angivna E-området, som avser en transformatorstation, bör istället för att regleras och överföras till en kommunägd fastighet regleras mellan Bollmoravägen 4 och Vattenfall. Lantmäteriet saknar rubriken "Fastighetsrättsliga frågor". Under denna rubrik bör underrubrikerna "Exploateringsavtal", "Kvartersmark", "Inom kvartersmark", "E-områden", "VA-servitut" och "Ansökan samlas. Lantmäteriet anser också att en Upplysande text kan läggas till gällande flytt av eventuell kommungräns avseendefastighetsregleringen mellan Bollmoragården 4 i Tyresö kommun och Älta 38:1 i Nacka.

Svar:

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (Smohf) delar uppfattningen att planens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan så att separat miljöbedömning behöver göras. Man anser däremot att de beskrivna undersökningarna av markföroreningar och saneringsplan måste påbörjas snarast. Man anser att det bör finnas ett avtal samt utredning med riskbedömning, riskvärdering, åtgärdsplan och kostnadsuppskattning som är så pass långt kommet att det visar att planen är genomförbar. Resultatet av nämnda undersökningar ska redovisas till förbundet samt sanering av markföroreningar anmälas minst sex veckor före planerad start.

Vidare anser Smohf att planbeskrivningen gärna får kompletteras med ett avsnitt om störningar under byggtiden då omfattande sprängningsarbeten kan innebära störningar för omgivningen i form av både buller och damningar. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser bör uppmärksammas särskilt. Det bör också poängteras att byggherren ansvarar för att hålla närboende informerad om planerade störningar.

Om sortering eller krossning av bergmassor avses krävs att anläggningen anmäls till förbundet senast sex veckor innan planerad verksamhetsstart.

De planerade parkeringsytorna bör förses med oljeavskiljare före avledning i dagvattenledningar.

Svar:

Med anledning av risk för marföroreningar föranlett av tidigare markanvändning har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Markundersökningen redovisas i Tekniskt PM för Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Bollmoragården 4, som kompletterar planhandlingarna till granskningsskedet. Den miljötekniska undersökningen visar att den tidigare verksamheten inte förorenat marken vid cisternerna och pumpöarna. De uppmätta halterna av petroleumkolväten underskrider laboratoriets rapporteringsgränser och därmed även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga. Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på störningar under byggtiden i enlighet med Smohf:s yttrande. Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning.

5. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att deras PM 608 och PM 609, rörande räddningstjänsten framkomlighet och brandvattenförsörjning, bör beaktas i projekteringsarbetet. Vidare anser de att vattennätet i den nya/ändrade området bör klara att försörja sprinklers eftersom det kan komma att bli aktuellt i den planerade byggnaden. En diskussion med syfte att underlätta installation och minimera kostnad bör ske mellan kommunen och exploatören om sprinkler kommer att bli aktuellt i byggnaden.

Södertörns brandförsvarsförbund delar uppfattningen från riskanalysen att sannolikheten för en olycka vid avfarten från Tyresövägen som skulle påverka området är liten. Konsekvenserna av en olycka med antändning av farligt gods är troligen också acceptabel med hänsyn till de åtgärder som finns inskrivna i planbeskrivningen. Däremot anser förbundet att scenario 2 bör utredas och motiveras tydligare. Det bör motiveras varför det i riskanalysen bedöms att enbart en liten del av byggnaden bedöms påverkas om ett tungt fordon skulle köra in i dess fasad. Detta bör motiveras med avseende på fasadens motstånd mot mekanisk påverkan samt takkonstruktionens bärighet vid påverkan på fasaden. Ett alternativ till att utreda detta skulle vara att säkerställa att scenarion 2 inte kan inträffa genom att anlägga en skyddsvall eller motsvarande längs Tyresövägen.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till ett tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Svar:

Riskanalysen har förtydligats med avseende på scenario 2 i enlighet med Södertörn brandförsvarsförbunds yttrande.

6. Storstockholms Lokaltrafik AB

Storstockholms Lokaltrafik AB har ingen erinran mot planförslaget.

7. Statens Geotekniska Institut

Statens Geologiska Institut (SGI) anser att den nämnda geotekniska utredningen, som ska säkerställa hur sprängning och bergskärning ska hanteras, är angelägen och en förutsättning för ett plangenomförande. Resultatet av utredningen bör infogas i planbeskrivningen och eventuella restriktioner och skyddsåtgärder säkerställas i planen på lämpligt sätt. De anser vidare att det är lämpligt att gränser för bergskärning redovisas i planen liksom översiktlig höjdsättning av blivande marknivåer.

Svar:

Geoteknisk utredning kompletterar planhandlingarna till granskningskedet och planbeskrivningen har kompletterats med utredningens resultat. Plankartans n_1 -bestämmelse har kompletterats med att "fallskydd skall finnas". Illustrationsplanen har kompletterats med marknivåer. Kvalitetsprogrammet redovisar gestaltning av bergskärning och skyddsåtgärder.

8. Svenska kyrkan, Tyresö församling

Tyresö församling anser att det vore olyckligt om den grönskan som finns på den mark som delvis är tänkt som parkering, som skapar en illusion av att man går i en lång allé på kyrkogården, försvann. Man ser gärna därför att parkeringen avskärmas med växtlighet mot kyrkogården. Tyresö församling vill även ha en diskussion med den entreprenör som ska schakta marken inför bygget för att undvika att sprängning/pålning sker under själva begravningsgudstjänsten.

Svar:

Planområdets utformning mot kyrkogården redovisas och fastställs i kvalitetsprogrammet. Då ett plangenomförande med sprängningsarbeten befaras medföra störningar för begravningsplatsen kompletteras planbeskrivningen med upplysning angående risk för bullerstörningar under byggnation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för att informera berörda. Kommunen vidarebefordrar Tyresö församlings önskemål om kontakt för samordning till exploatören.

9. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har ingen erinran mot planförslaget. Eventuella flyttkostnader för befintlig ledning i området åligger fastighetsägaren.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats angående kostnad för ledningsflytt i enlighet med Telias yttrande.

10. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall accepterar förslaget E-område enligt plankarta och planbestämmelse. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats angående kostnader för flytt av ledning samt rutin för kabelutsättning vid entreprenadarbeten i enlighet med Vattenfalls yttrande.