

UTDRAG

§ 96

Dnr 2013/KS 0213

Detaljplan för handel och småindustri Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94, beslut om antagande

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för handel och småindustri på fastigheten Bollmoragården 4, samt del av fastigheten Bollmora 1:94 (samt del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun) antas.

Kommunstyrelsens beslut

- Paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Protokollsanteckning




Elisabet Hedlund (V) hade bifallit Marie Åkesdotters (MP) yrkande om hon hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för handel och småindustri. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande ca 103 parkeringsplatser. För att få en så flexibel plan som möjligt planläggs marken för både handel- och industriändamål.

Ordförandeförslag

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att detaljplan för handel och småindustri på fastigheten Bollmoragården 4, samt del av fastigheten Bollmora 1:94 (samt del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun) antas.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar att det inom planområdet görs plats för en återvinningsstation.

Anita Mattsson (S) stödjer Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på sitt yrkande att avslå återvinningsstation inom planområdet.

Ordföranden ställer proposition på Marie Åkesdotters (MP) yrkande om återvinningsstation inom planområdet.

Kommunstyrelsen avslår Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen har bifallit det.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Willys.pdf

planbeskrivning_Willys_antagande.pdf

Plankarta, Willys.pdf

Kvalitetsprogram, Willys.pdf

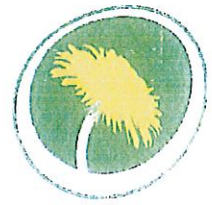
Granskningsutlåtande_Willys.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 28 maj 2013

§ 9 ⁹⁶ Detaljplan för handel och småindustri Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94, beslut om antagande

Miljöpartiet avslår inte detaljplanen, men vill ändå framföra några synpunkter. Vi är mycket positiva till kvalitetsprogrammet och utformningen som förvaltningen arbetat fram. Det gäller t.ex. det gröna inslaget och valet av material.

Det gröna taket är både snyggt och viktigt för att samla upp dagvattnet. Förvaltningen har tidigare försäkrat att dagvattnet är tillräckligt omhändertaget. Vi har ställt frågor med anledning av den stora framtida exploateringen i området och Fnyskdikets begränsade kapacitet, samt i och med förväntade extrema nederbörds mängder som en effekt av klimatförändringarna.

Vi i Miljöpartiet har tidigare reserverat oss mot att spränga bort den stora trädbeklädda bergshöjden som fungerar både som visuell barriär och bullerbarriär mellan Tyresövägen och Lindalens villaområde. Trafikverket förutsätter att det säkerställs att sprängningsarbeten inte riskerar påverka Tyresövägens stabilitet. Vi förutsätter att förvaltningens löften om att de negativa effekterna, gällande buller och trafiksäkerhet blir små. Viktigt är också att uppmuntra och säkerställa trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanterna.

Vi instämmer i FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingens synpunkt om att det vore bra att avsätta yta för återvinningsstation, eftersom det är ifrån affärer man oftast hämtar/får med sig tidningar och förpackningar. Vi anser att Samhällsbyggnadsförvaltningen inte ska avfärda det, utan avsätta en yta tillräckligt stor för återvinning. Det handlar både om att minska transporter och att göra det lätt att återvinna och vara miljövänlig.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karl Hallgren
Exploateringsingenjör

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-05-20

1 (2)

Diarienummer

2011KSM0437

Kommunfullmäktige

Tyresö kommun


Beslut om antagande gällande detaljplan för handel och småindustri på fastigheten Bollmoragården 4, samt del av fastigheten Bollmora 1:94, (samt del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun.)

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för handel och småindustri på fastigheten Bollmoragården 4, samt del av fastigheten Bollmora 1:94, (samt del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun.)



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Planchef

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för handel och småindustri. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande ca 103 parkeringsplatser. För att få en så flexibel plan som möjligt planläggs marken för både handel- och industriändamål

JHCS Tyresö AB inkom under 2011 med en förfrågan om planläggning av

tyresö kommun



området. Beslut om planuppdrag gavs av MSU den 18 januari 2012. Förslaget har varit ute på samråd både i Tyresö och Nacka kommun under tiden 12 juni till och med 8 juli 2012. Under samrådstiden inkom 10 synpunkter. Förslaget har sedan varit på granskning (Nacka och Tyresö) under tiden 12 februari till och med 13 mars 2013. Under utställningstiden inkom 9 synpunkter. Ett tillägg har gjorts efter granskning som innebär att en del av kvartersmarken mot Tyresövägen läggs ut som trafikändamål (T), enligt önskemål från Trafikverket.

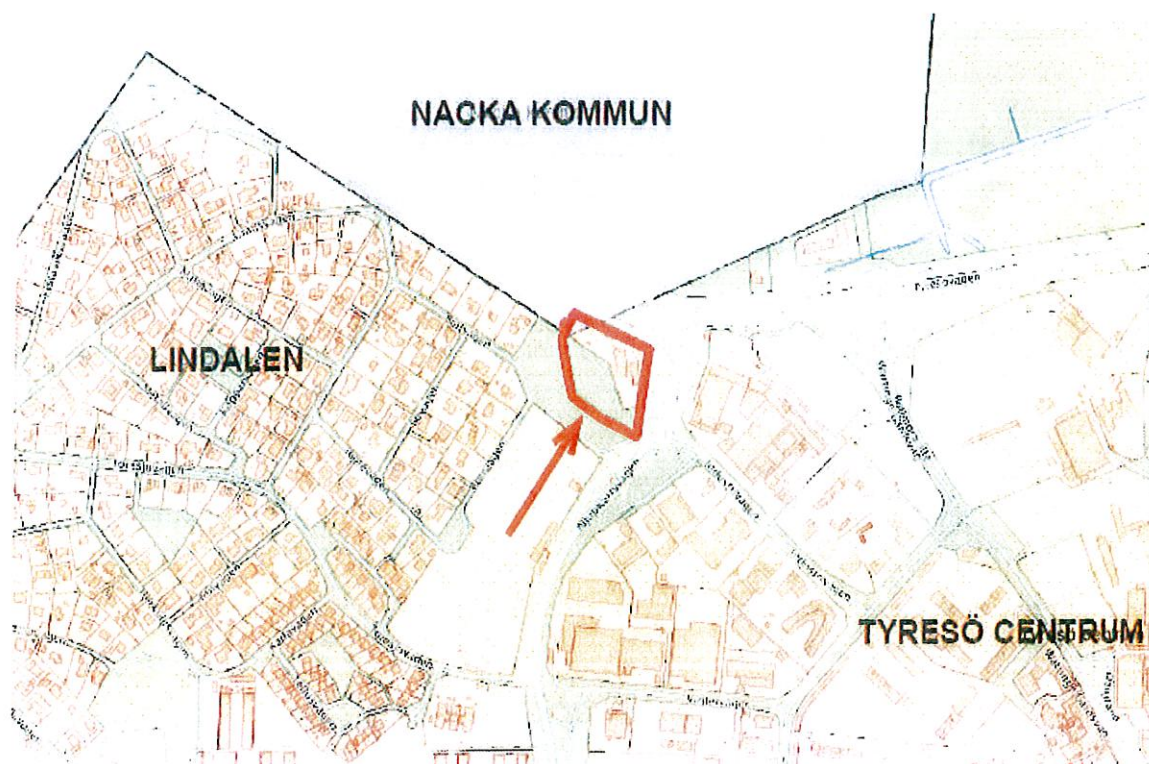
JHCS Tyresö AB inkom i oktober 2011 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten Bollmoragården 4 och en del av fastigheten Bollmora 1:94 i nordvästra Lindalen. En ny plan skulle göra det möjligt att nyttja fastigheten för livsmedelshandel. Bollmoragården 4 är idag planlagd för motortrafikändamål och bebyggd med en bensinstation. Bollmora 1:94 är parkmark i gällande plan och består av två mindre kullar. Del av Älta 38:1 i Nacka kommun är i nuläget planlagd för motortrafikändamål.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Område för handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg

Fastigheterna Bollmoragården 4 och del av Bollmora 1:94
inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Del av fastigheten Älta 38:1 inom Nacka kommun, Stockholms län.



möjligt att nyttja fastigheten för livsmedelshandel.

Bollmoragården 4 är idag planlagd för motortrafikändamål och bebyggd med en bensinstation. Bollmora 1:94 är parkmark i gällande plan och består av två mindre kullar. För att få ett rationellt användande av marken och för att slippa att ta allt för mycket naturmark i anspråk är det fördelaktigt att även planlägga ett mindre område i Nacka kommun, del av fastigheten Älta 38:1. Området är idag planlagt för trafikändamål.

Tidigare låg Bollmora gård på platsen, ett mindre jordbruk som var arrendegård under Tyresö säteri. Gården var i bruk ända in på 1940-talet. Under 1950-talet drevs ett välkänt raggarfik på gården och i samband med att industrier byggdes på nuvarande C3L-området, revs gården.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 18 januari 2012 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för handel och industri på Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94. Planarbetet sker med normalt planförfarande. I Nacka kommun fattade kommunstyrelsen beslut om planuppdrag den 28 maj 2012.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i kommundelen Bollmora precis vid avfarten på Tyresövägen mot Lindalens industriområde och Njupkärrsvägen.
Areal	Planområdet har en areal på ca 9860 kvm.
Markägoförhållanden	Fastigheten Bollmoragården 4 är privatägd medan Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun. Del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun ägs av Nacka församling.

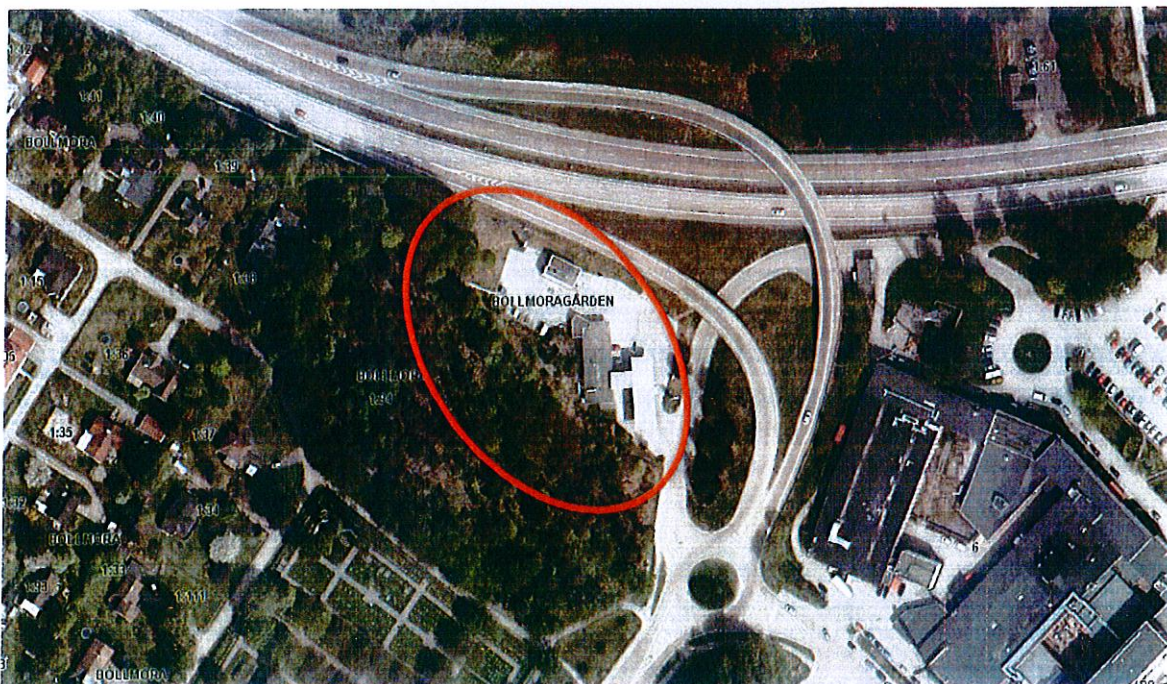
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

Projektet pekars inte ut i kommunens översiktsplan. Planområdet angränsar dock till de två utvecklingsområden som finns i Bollmora vilka är Tyresö centrum samt arbetsplatsområde Industrivägen.



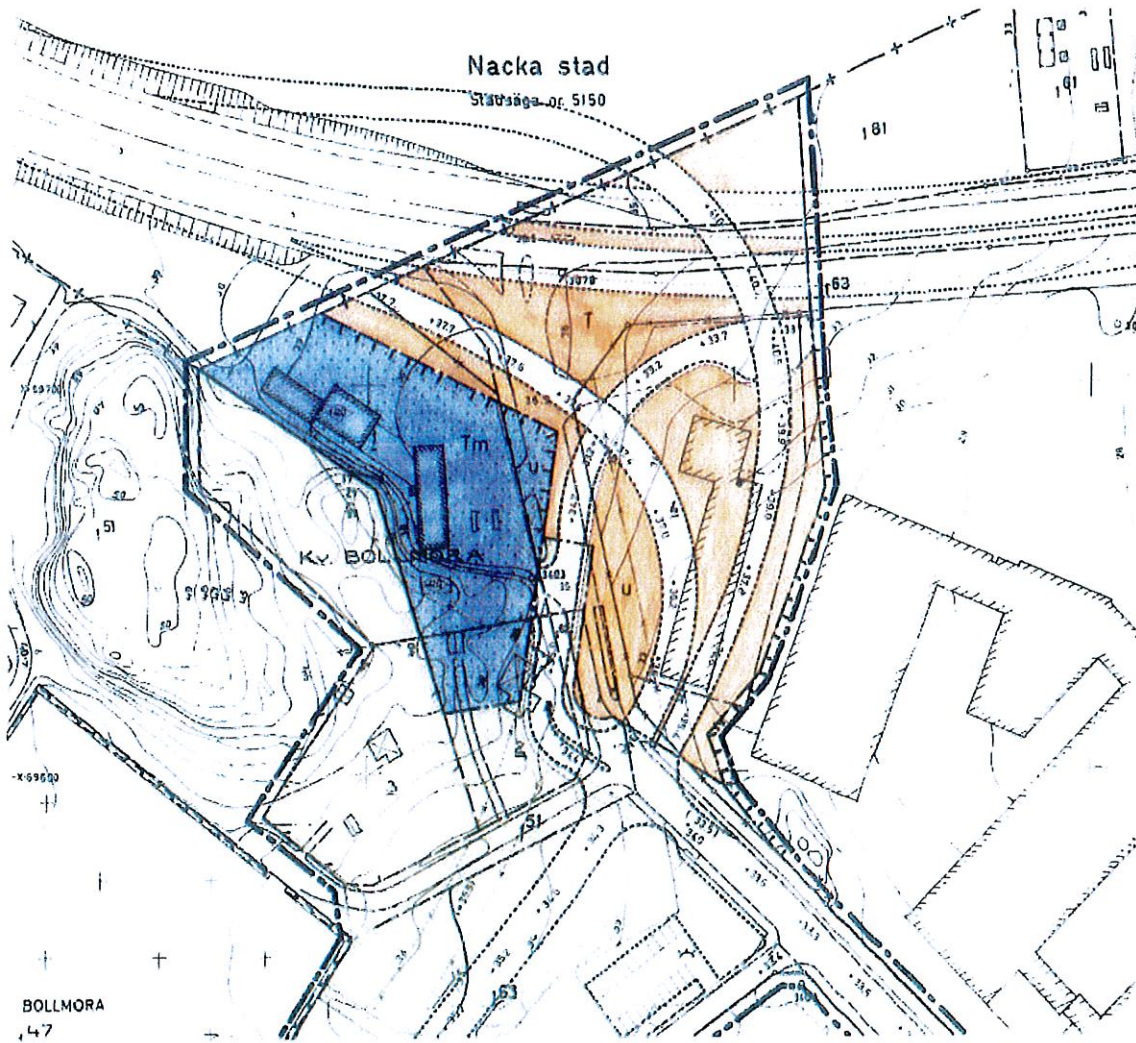
Flygbild över området.

Gällande planer

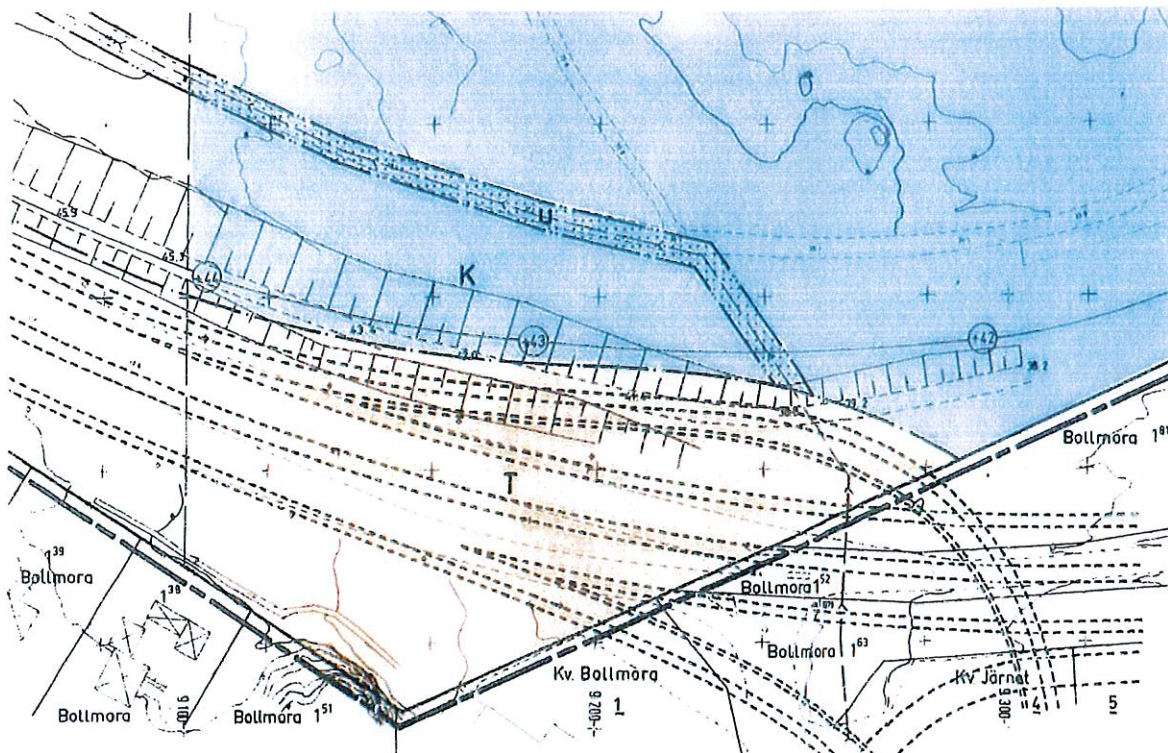
För planområdet gäller huvudsakligen förslag till ändring av stadsplan för kv. Bollmora samt för del av kv. Järnet och kv. Kopparen inom Tyresö kommun, Stockholms län, (plan nr 148) som vann laga kraft 1971-06-30. Planen finns att ta del av på kommunens hemsida under rubriken Boende och miljö. I gällande plan får det blåa området (Tm) användas för bilserviceändamål (bensinstation). Resterande områden är planlagda för trafikändamål (Tyresövägen tillsammans med ramper) och park.

Den del av detaljplan nr 146, stadsplan för Lindalen del 3, som berörs av aktuellt planförslag är planlagd som park.

För den del av aktuellt planområdet som ingår i Nacka kommun anger gällande detaljplan trafikändamål.



Gällande detaljplan för fastigheterna Bollmoragården 4 och del av Bollmora 1:94 (plan 148).



Gällande detaljplan för del av fastigheten Älta 38:1 inom Nacka kommun.

Behov av miljöbedömning

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig med anledning av det trafiknära läget vid Tyresövägen/Njupkärrsvägen. Landskapsbilden kommer att påverkas då en bensinstation ersätts av en större byggnad med tillhörande parkering som kräver sprängning i det angränsande berget. Naturmark kommer därmed att tas i anspråk men dessa naturvärden anses som låga. Detaljplanen inte anses därför inte skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. För att fördröja dagvattnet inom området ska byggnadens tak vara av sedum eller liknande vegetationsmaterial. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalys. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Läs hela behovsbedömningen i bilaga 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

Planområdet består dels av redan ianspråktagen mark där en bensinstation har legat samt ett mindre naturområde som består av två mindre höjder beklädda med mycket tall och hasselknyten. I sydöstra delen som angränsar mot Njupkärrsvägen finns mycket vitsippor om våren.

I angränsning till planområdet ligger Tyresövägen med avfart till Njupkärrsvägen samt Bollmora Gårdsväg.

Söder och väster om naturmarken ligger Bollmora kyrkogård och Lindalens bostadsområde.



Bensinstation som tidigare fanns på platsen med nu är riven.



Naturmark mot kyrkogården som kommer att vara kvar.

Geotekniska förhållanden

Största delen av planområdet består av berg.

Farligt gods

I direkt anslutning till planområdet sträcker sig Tyresövägen som är primär transportled för farligt gods och Njupkärrsvägen som är sekundär transportled för farligt gods. Skrubba Malmväg är sekundär transportled för farligt gods och är idag under utbyggnad öster om området Lindalen. När den är färdigställd kommer den vara den naturligaste vägen till Lindalensindustriområde. Med anledning av detta anser kommunen att Njupkärrsvägen funktion som rekommenderad transportled för farligt gods bör tas bort.

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 och därmed kan Njupkärrsvägen 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.

Skrubba Malmväg invigdes i november 2012 och togs i

drift och ersatte Njupkärrsvägen årsskiftet 2012/2013, dvs. innan denna detaljplan antas.

Markföroreningar

I planområdet finns idag en bensinstation. Med anledning av denna kan man anta att marken är förorenad av bl.a. petroleumrester. Med anledning av detta har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Markundersökningen redovisas i Tekniskt PM för *Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Bollmoragården 4*.

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.

Utförd miljöteknisk undersökningen har godkänts av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Radon

En markradonundersökning bör utföras innan byggnation. Byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddade.

Fornlämningar

Området berörs av ett outrett kulturminne, (RAÄ-nummer: Tyresö 56:1) och utgörs av den gårdstomt som tidigare upptogs av Bollmora gård. Kulturminnet bedöms ej inverka på exploatering då det idag upptas av bensinstation och motorväg.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lag om kulturminnen m.m.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till flera stora vägar, Tyresövägen, Njupkärrsvägen och Bollmora Gårdsväg. Bollmora Gårdsväg har idag en trottoar men kommer att få gång och cykelbana i samband med att angränsande fastighet Järnet 11 byggs ut för bostäder. Denna kommer att ligga på samma sida som planerad verksamhet. Körbanan kommer att smalnas av något för att ge utrymme för gång- och cykelbanan.

Kommunen planerar för att Njupkärrsvägen ska byggas om med gång- och cykelbana mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg. Idag finns ingen utpekad cykelförbindelse på denna sträcka.

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en livsmedelsbutik med tillhörande parkering, lastning/lossning m.m. kan uppföras på platsen. För att få en flexibel plan kan även småindustri tillåtas. Planbestämmelsen HJ (handel och småindustri som inte är störande för omgivningen) reglerar detta. Närmast Tyresövägen anges markanvändningen T₁, vägreservat. Detta för att säkerställa eventuell framtida utveckling av Tyresövägen. Se illustrationsplan på sidan 11 samt sektion i bilaga 2.

Inom planområdet regleras maximal byggnadsarea till 3300 kvm, vilket styrs av planbestämmelsen e₃₃₀₀. Totalhöjd får maximalt vara + 45,5 m över nollplanet, vilket regleras på plankartan. Med en planerad marknivå på + 36,0 innebär det en totalhöjd för byggnaden om 9,5 m. Utöver högsta totalhöjd får fasad- och entrépartier sticka upp 1,0 m, dvs. till maximalt + 46,5 m över nollplanet. Med entréparti avses även s.k. storefront.

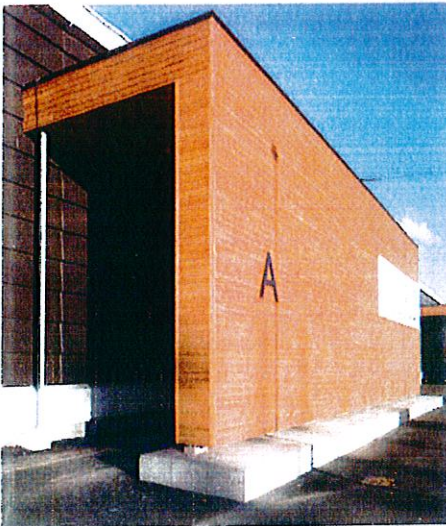
Om planområdet utnyttjas för annan handel eller småindustriverksamhet än planerad livsmedelsbutik gäller ändå samma bestämmelser. Inom ramen för bestämmelserna finns dock möjlighet att utforma bebyggelsen annorlunda, t.ex. dela upp den tillåtna byggnadsarean i fler mindre volymer.

Kommunens intension för planområdet är generellt att byggnaden/byggnaderna ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö för inkommande trafik från Tyresövägen och för förbigående. Byggnader önskas uppföras med vackra, hållbara och välkomnande material som harmoniserar med omgivningen. Den relativt stora byggnadsvolymen förväntas utformas så att den ändå ger ett bearbetat och inbjudande intryck. Bl.a. genom användning av en variation av material och höjder.

Om området som planerat används för livsmedelsbutik bör butikens entré och logga vara tydliga och samtidigt anpassas till de arkitektoniska uttrycken. Den tänkta byggnadens utseende beskrivs detaljerat i kvalitetsprogrammet. Nedan finns referensbilder som visar möjliga material som skulle kunna användas vid gestaltningen.



Förslag på entré till Livsmedelsbutik.



Träplank för att dölja lastkaj och sophantering.

Utformning och gestaltning

Som nämns tidigare i texten beskrivs byggnadens gestaltning detaljerat i kvalitetsprogrammet. I kvalitetsprogrammet beskrivs även utformning av utemiljön, så som exempelvis parkeringsytor, belysning, bergskärning, etc.

Planområdets läge gör att det ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö. Byggnader inom planområdet är generellt tänkta att gestaltas för smälta in i omgivningen. Exempelvis kan takfot och entrépartier medföra att en stor byggnadsvolym upplevs mindre. Färgsättning och materialval bör vara naturlika och anpassas till berg och vegetation inom och i anslutning till planområdet.

Utemiljön bör gestaltas så att stora asfaltsytor undviks, exempelvis kan de brytas upp med vegetation. Utformningen mot söder är viktigt för att inte störa begravn-

ningsplatsen. I gränsen mot begravningsplatsen bör avskärmande vegetation planteras för att minska visuell påverkan och eventuellt störande ljuskäglor.

Då planförslaget medger sprängning av berg i söder är det viktigt att ny bebyggelse placeras och bergskärningen gestaltas så att negativ visuell påverkan minimeras. Bergskärningen kan exempelvis delvis döljas med klätterväxter.

Skyltning

Med hänsyn till planområdets närhet till Tyresövägen får skyltning inte påverka trafiksäkerheten negativt. På plankartan har därför införts störningsskydd om att skyltning mot Tyresövägen får inte var föränderlig eller elektronisk. Störningsskyddet reglerar även att skyltade budskap mot Tyresövägen ska relatera till pågående verksamhet inom planområdet.

För att kunna uppföra skyltpelare (pylon), för bl.a. reklam, medger plankartan i nordost (n₂) att skyltpelare får uppföras till en maximal höjd om + 50,0 m relativt nollplanet.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Bollmora Gårdsväg. In- och utfart till planområdet förändras inte utan planeras att ligga kvar på samma plats som idag. I anslutning mellan kvartersmark för handel och småindustri och Bollmora Gårdsväg förses detaljplanen med utfartförbud. Detta eftersom det är olämpligt ur trafiksäkerhets- och riskhänseende med utfart i andra lägen. Även mot Tyresövägen och avfartsrampen är det direkt olämplig med utfart ut både risk och trafiksäkerhetssynpunkt. För att ansluta eller ändra tomtutfart till en allmän väg krävs tillstånd från vägghållningsmyndigheten i enlighet med väglagen.

En trafikanalys har tagits fram för att se hur trafikrörelser kan komma att förändras vid och omkring planområdet. Det finns flera orsaker till förändrade trafikströmmar i området. Förutom en ny etablering av livsmedelsbutik kommer förlängningen av Skrubba Malmväg till Tyresövägen avlasta Njupkärrsvägen och också nya Bollmora allé har minskat trafikflödena på Industrivägen.

Den planerade butiksetableringen bedöms huvudsakligen attrahera kunder boende och/eller verksamma inom Tyresö kommun. Ett mindre antal kunder kan även förväntas från Stensö/Älta. Trafikalstringen som butiken orsakar bedöms ligga inom intervallet 900 till 1100

fordonsrörelser per dygn. Om man räknar bort de kunder som redan idag färdas på det omgivande gatunätet samt de kunder bensinstationen hade får man en förväntad trafikökning med 330 till 479 fordon/dygn.

Beroende på att Trafikplats Bollmora inte är en fullständig trafikplats, det vill säga att den inte medger trafik i alla färdriktningar, uppstår delvis irreversibla trafikströmmar för kunderna. Kunder till östra Tyresö kan på väg hem från arbete väster om Tyresö komma till butiken via trafikplatsens avfartsramp men tvingas åka via Industrivägen och Bollmora allé för att komma ut på Tyresövägen och vidare färd österut efter det att inköp gjorts. Den procentuella ökningen på Industrivägen blir ca 4 % vilket kan anses vara en måttlig ökning av fordonrörelser.

Sammantaget bedöms en butiksetablering inte medföra några kapacitetsproblem på omgivande gatunät eller i rondellen. Trafikökningen bedöms kunna omhändertas utan men för trafiksäkerhet eller framkomlighet.

För att läsa hela trafikanalysen gå in på kommunens hemsida www.tyreso.se

Eftersom gång- och cykelbana planeras längs både Njupkärrsvägen och Bollmora Gårdsväg kommer butiken att bli väl tillgänglig för gående och cyklande. Även inom planområdet planeras för att lätt och säkert kunna angora butikens entré till fots och med cykel. Se vidare kvalitetsprogrammet.

Parkering och varuleveranser

Parkeringsbehovet för bilar till en butik på ca 3300 kvm beräknas till ett minimum på ca 120 platser. Då det finns begränsat med yta för parkering på platsen minskas antalet p-platser för kunder till drygt 90 st. Utöver detta tillkommer ca 13 personalparkeringar. Vid entrén finns plats för cykelparkering.

Parkeringsbehovet för cyklar kan generellt beräknas för handel till ca 20 platser/1 000 kvm BTA. Utifrån den tänkta verksamheten bedöms minst ca 30 cykelplatser kunna anordnas. Cykelparkering bör anordnas så nära entrén som möjligt. Även väderskyddade platser bör anordnas.

Varuleveranser till butiken angör lastkajen som kommer ligga på byggnadens södra sida. Detta område kommer

att byggas in med ett plank för att göra denna fasad trevligare. Se referensbild på s. 12 och kvalitetsprogrammet.

Risk för ras

Detaljplanen kommer medge en större sprängning av berg inom planområdet. Detta kommer att innebära stora bergsskärningar mot den planerade parkeringen och byggnaden. Dessa måste säkras så att inte delar av berget kan rasa ner över parkeringen eller byggnaden. Ett område längs med bergsskärningen markeras med prickmark samt beteckningen n_1 (Markens höjd får inte ändras och träd får inte fällas. Fallskydd skall finnas.). I detta område ska marknivåer och vegetation bevaras och skötas av fastighetsägaren. Inom detta område ska bergkanten säkras mot fallrisk. Exempelvis kan ett genomsiktligt staket uppföras för att säkra mot fallolyckor.

n_1

Bergschaktslänter kommer enligt den geotekniska undersökningen som genomförts sannolikt att behöva förstärkas. Förstärkning sker vanligtvis genom selektiv bultning och sprutbetong elternativt genom nätning. Vertikal förstärkning från bergschaktkrön kan komma att erfordras. En första bedömning kan göras efter en inledande geologisk kartering av synligt berg men omfattning i detalj kan bestämmas först efter avtäckning av bergytan och i samband med bergschaktarbetenas genomförande.

Utformning av skyddsåtgärder för fall- och rasrisk redovisas i kvalitetsprogrammet. Risk för ras och störningar i samband med sprängarbeten kommer vidare att beaktas vid marklov och tillståndsansökan då sprängplan och riskbedömning upprättas.

Risker med anledning av farligt gods

Med anledning av det korta avståndet till rekommenderad farled för farligt gods har en riskanalys med avseende på transporter av farligt gods på Tyresövägen och Njupkärrsvägen har tagits fram. Syftet med riskanalysen var att utreda de risker som människor inom berört planområde kan komma att utsättas för på grund av föreslagna planering. Eventuella riskkällor har identifierats och en grov värdering av riskerna har genomförts. I riskanalysen har riskerna bedömts som tolerabla men att nedanstående riskreducerande åtgärder ska uppfyllas för att skapa en robust lösning för planområdet och ny byggnad.

Byggnader medges inom planområdet som närmast 20 m från Tyresövägen, dock endast i detaljplanens nord-

ligaste hörn. Det minst avståndet ökar succesivt eftersom Tyresövägen svänger av bort från planområdet. Detta regleras på plankartan med bestämmelse om att byggnader inte får uppföras (prickmark) närmast Tyresövägen.

m_1

Med hänsyn till det korta avståndet till Tyresövägen bedöms det inte som lämpligt att vistas mellan angiven byggrätt och Tyresövägen. På plankartan har därför bestämmelse m_1 , marken ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, införts. För att minska risk för pölbrand och följder av påkörning med tungt fordon anger planbestämmelsen m_1 även att:

- marken ska utformas så att ett eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl, samt
- markens utformning ska skydda mot påkörning av tungt fordon.

För att uppfylla krav i enlighet med bestämmelsen m_1 rekommenderas i riskanalysen att marken byggs upp mot byggnadens fasad, minst 1 m ovanför byggnadens golvbjälklag, i den del/det hörn där avståndet mellan byggnaden och Tyresövägen understiger 25 m. Detta skyddar både mot att ett eventuellt läckage av brandfarlig vätska ska rinna mot byggnaden och mot påkörning av tungt fordon i den del av byggnaden som är mest utsatt. Tyresövägens avfart ligger något högre än tomtens marknivå, medan Tyresövägen ligger på ungefär samma nivå som marken på aktuell fastighet. Vägarna sluttar ner mot väster. Detta ger ett skydd mot att spill på Tyresövägen inte kan rinna in på tomten för större delen av den aktuella vägsträckningen.

För att vid behov kunna genomföra säkra utrymningar har en generell planbestämmelse införts på plankartan om att minsta avstånd mellan Tyresövägen och huvudentréer är 40 m. Huvudentréer får inte vara direkt riktade mot Tyresövägen och utrymningsvägar ska primärt vara vända från Tyresövägen. Alternativa utrymningsvägar får dock finnas i fasad som vetter mot Tyresövägen för att säkerställa utrymningen vid exempelvis en brand i byggnaden.

För att minska riskerna och begränsa konsekvenserna vid en eventuell olycka ska fasad som vetter direkt mot Tyresövägen utformas med obrännbart material utan fönster, alternativt med brandklassade fönster. Krav på

brandklass tas fram i detaljprojekteringen av byggnaden när detaljplaneringen av byggnaden är bestämd. Luftintag får inte placeras i fasad som vetter direkt mot Tyresövägen. Generella planbestämmelser har införts på plankartan.

De vägräcken som finns i anslutning till planområdet, för Tyresövägen samt avfarten till Njupkärrsvägen, kommer att vara kvar även efter ett plangenomförande. Mer detaljerad utformning av markområdet närmast Tyresövägen redovisas i kvalitetsprogrammet.

För att läsa hela riskanalysen gå in på kommunens hemsida www.tyreso.se.

Kollektivtrafik	I angränsning till planområdet finns en busshållplats (hållplats masten) som trafikeras av alla bussar från Gullmarsplan och centrala Stockholm till Tyresö centrum och tvärt om. Detta innebär att det är mycket fördelaktigt att färdas kollektivt till och från området.
Tillgänglighet	Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer att finnas i direkt anslutning till entrén, se illustrationsplan.
Barnkonsekvenser	<p>Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.</p> <p>För barn som går på förskolor eller liknande verksamheter i närområdet innebär förslaget att deras skolnära natur kommer att minskas något. Ca 200 m från planområdet finns en gångtunnel som leder under Tyresövägen ut till Erstavik och dess stora naturområden. Med anledning av att detta naturområde ligger så nära kan man acceptera att en del av den skolnära naturen försvinner i detta läge.</p>
Jämställdhet	Planområdets läge medför att den verksamhet som etableras inom området kommer vara tillgänglig för såväl gång-, cykel- och biltrafikanter som för resande med kollektivtrafiken. Valmöjligheterna av transportsätt minskar risken för segregation på grund av exempelvis bilberoende. Även inom planområdet är god framkomlighet,

tydlig orienterbarhet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter viktiga jämställdhetsaspekter som bör säkerställas. Se även kvalitetsprogrammet där utemiljön med utformning av gång- och cykelstråk, belysning och entréer beskrivs.

TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag VA-ledningar och en dagvattenledning. Spillvattnet kommer att stoppas vid planområdet medan vattenledningen måste läggas om i diket längs med Bollmora Gårdsväg. Dagvattenledningen kan ligga kvar i befintligt läge och fastighetsägaren får där en anslutningspunkt till ledningen.

Den nya byggnaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. En anslutningspunkt kommer att finnas från Bollmora Gårdsväg vid befintlig infart till planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering för livsmedelsbutiken kommer ligga i anslutning till lastkajen på byggnadens södra sida.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts (Golder Associates, 2012-11-29). Dagvattenutredningen redovisar att med hjälp av vegetationstak på den stora takytan samt utjämningsmagasin (ca 58 m³) kan dagvattnet fördröjas så att flödet från planområdet inte ökas jämfört rådande situation. Detta trots att stora ytor hårdgörs. Inom föreslagna planering finns möjlighet att anlägga utjämningsmagasin under parkeringsytan. Detaljutformning måste dock ske i efterkommande skeden.

Enligt Tyresös riktlinjer för dagvatten anses dagvatten från en sådan yta som avsätts inom planområdet medföra måttligt höga halter av föroreningar, klass 3. Riktlinjerna för klass 3 föreskriver en viss rening, vilken kan åstadkommas genom t.ex. lutning mot gräsytor runt parkeringsytan, bortledning och rening i singelförsedda skåldiken, växtupptag i trädgropar eller genom öppen beläggning för direkt infiltration under parkeringsytan. Vilken lösning som ska användas beror på tillgängligt utrymme inom planområdet. Om inget utrymme finns rekommenderas oljeavskiljare. Denna bör då placeras omedelbart uppströms utjämningsmagasinet.

På plankartan införs bestämmelse om vegetationstak. Planområdet kommer också få en anslutning till dagvat- tensystemet i planområdets nordöstra del.

Avrinnande dagvatten från planområdet kommer att le- das till Fnyskdiket norr om planområdet och sedan vi- dare till Kolardammarna. Kolardammarna är ett våt- marksområde med fördröjningsmagasin, där det i en av dammarna även finns oljelänsar som suger upp eventu- ella rester från olja. När vattnet passerat genom Kolar- dammarna rinner det ut i Albysjön och vidare genom Uddby Kvarn och Follbrinkströmmen för att slutligen nå slutrecipienten Kalvfjärden.

Värme och energi

Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor så som bergvärme. Energisnål teknik ska användas för att nå en så låga energiförbruk- ning som möjligt. Fjärrvärme finns i Industrivägen.

EI

Elledningar är dels förlagda i Bollmora Gårdsväg och dels vid Tyresövägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.

Inom planområdet finns en transformatorstation som försörjer delar av Lindalen och befintlig verksamhet med el. Denna måste finnas kvar inom planområdet. På plankartan markeras område för transformatorstation med användningsbeteckningen **E**.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

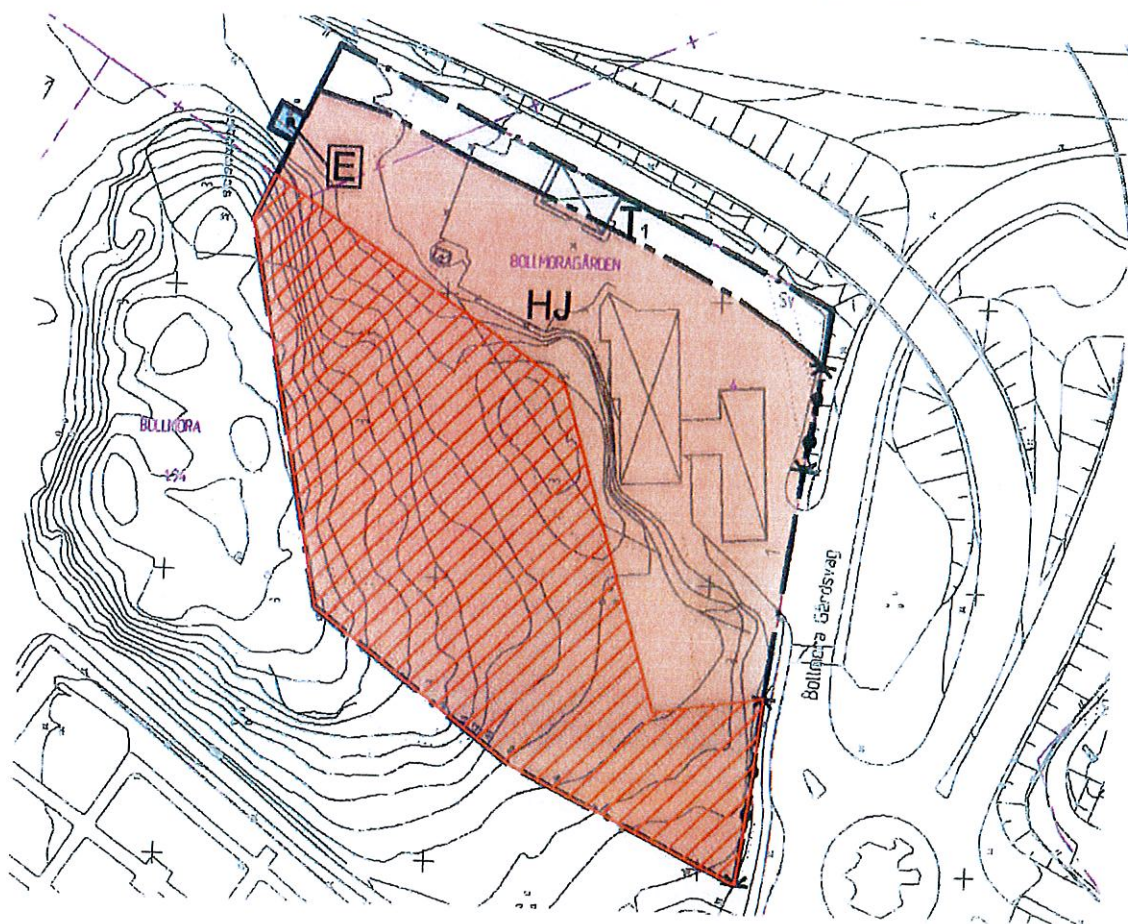
Beslut om planuppdrag i planberedningen	18 jan 2012
Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnads- utskottet	15 maj 2012
Samråd	Juni/juli 2012
Beslut om granskning i kommunstyrelsen	Januari 2013
Granskning	Februari 2013
<u>Antagande</u>	
Tyresö kommun Kommunfullmäktige	Juni 2013

	Tyresö kommun Laga kraft, tidigast	Juli 2013
	Nacka kommun Kommunfullmäktige	September 2013
	Nacka kommun Laga kraft, tidigast	Oktober 2013
	Byggstart, tidigast	Hösten 2013
Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.</p> <p>När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.</p>	
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>Planområdet innefattar ingen allmänplats mark, dock angränsar området till gatu- och parkmark som förvaltas i kommunal regi.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral.</p> <p>Detaljplanen förutsätter att nuvarande nätstation flyttas till ett nytt läge i västra planområdet. Exploatören skall före planens antagande ingått ett avtal med Vattenfall som reglerar flyttkostnader rörande nätstationen.</p> <p>Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.</p>	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR		
Exploateringsavtal	<p>Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och JHCS Tyresö AB, Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser, markägoförhåll-</p>	

anden och övriga exploatörsåtaganden.

Kvartersmark

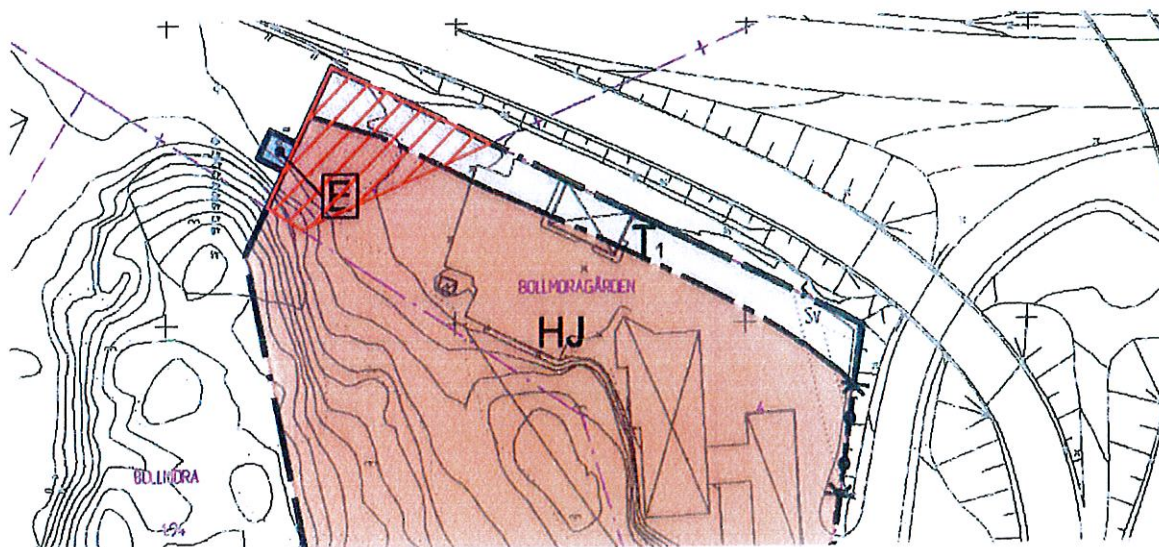
Området som är markerat med röd streckad linje på kartan nedan föreslås att genom fastighetsreglering föras över från kommunens fastighet Bollmora 1:94 till Bollmoragården 4. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i exploateringsavtalet.



Området som är markerat med röd streckad linje på kartan nedan föreslås att genom fastighetsreglering föras över från Nacka församlings fastighet Älta 38:1 till Bollmora gården 4. Villkor för fastighetsreglering överenskommes i särskilt avtal mellan exploatör och Nacka församling.

Särskild fastighetsbildning kommer att initieras till följd av att kommungränsen ändras. Enligt fastighetsbildningslagen 3 kap 11§ får gränsen endast flyttas om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller förbättrad kommunindelning. I

det aktuella fallet finns det starka skäl till varför en ändring av kommungräns kan genomföras, b.la. avskiljs befintlig kommungräns av väg 229.



Inom kvartersmark

E-område

Ett markområde som inom planområdet är planlagt för E-område planeras att genom fastighetsreglering överföras från Älta 38:1 till fastighet Bollmora gården 4. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i ett separat avtal mellan berörda parter.

VA-servitut

Inom Bollmoragården finns ett servitut för kommunal vatten- och avloppsledning, elektrisk ledning och övrigt ändamål, (akt: 01-TYE-2498.1-3).

Rättigheten kommer att avregistreras då ledningarna flyttas från Bollmoragården 4 till kommunala gatufastigheten Bollmora 1:94. Avregistrering sker i kommande lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Området berörs av en äldre tomtindelning för kvarteret Bollmora, akt: 01-TYÖ-228/1971. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla i de delar som berörs av denna detaljplan.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Kommunen ansöker om och exploitören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns an-

givna ovan. Övriga för planen nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet ansöks om och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)	<p>Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Exploatör anlägger och ansvarar för nya servisleddningar ut till kommunal förbindelsepunkt.</p> <p>Kommunens befintliga ledningar för vatten- och avlopp inom Bollmoragården 4 kommer att flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Flyttkostnader kommer att åläggas exploatören i exploateringsavtalet.</p>
Infrastruktur/Gatukostnader	<p>Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.</p>
Bygglov	<p>Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.</p>
Planavgift	<p>JHCS Tyresö AB har enligt planavtal med Tyresö kommun betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Den planavgift som uppkommer för planarbete inom Nacka kommun kommer att hanteras genom Tyresö kommuns planavtal med exploatören.</p>
Fastighetsbildning	<p>Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.</p>
EI	<p>För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Exploatören bekostar flytt av vattenfalls anläggningar.</p>
Tele	<p>För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200. Exploatör bekostar eventuell flytt av befintlig teleledning.</p>
Fjärrvärme	<p>För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.</p>

UPPLYSNING

- Entreprenad** Genomförande av föreslagen planering kan antas medföra risk för störningar (ex. buller och damning) i samband med markarbeten (sprängning, schaktning etc.) och byggnation.
- Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för erforderliga anmälningar och tillstånd samt att informera berörda. Inför schaktning- och sprängarbeten bör byggherren stämma av tidpunkter med Tyresö församling så att entreprenaden inte stör församlingens verksamhet.
- Grundkarta** Grundkartans höjdsystem är RH00. Samtliga höjder i detaljplanen redovisas därmed i höjdsystemet RH00.
- ADMINISTRATIVA FRÅGOR** Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. Under rubriken Genomförandefrågor behandlas bl.a. tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.
- Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed ska inte planavgift tas ut vid bygglovsprövning.
- Medverkande tjänstemän** Följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
- Karl Hallgren, exploateringsingenjör
Christoffer Pettersson, bygglovshandläggare
Martin Wallin, projekteringsingenjör
Thomas Johansson, mätningenjör
- Medverkande konsult** Planeringsarkitekt FPR/MSA Heléne Hallberg från Tema stadsbyggnad har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen.

Sara Kopparberg
planchef

Karl Hallgren
exploateringsingenjör

Bilaga 1,

Behovsbedömning för detaljplan för område för handel och industri inom Tyresö kommun

Slutsats av behovsbedömningen/motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig med anledning av det trafiknära läget vid Tyresövägen/Njupkärrsvägen. Landskapsbilden kommer att påverkas då en bensinstation ersätts av en större byggnad med tillhörande parkering som kräver sprängning i det angränsande berget. Naturmark kommer därmed att tas i anspråk men dessa naturvärden anses som låga vilket innebär att detaljplanen inte anses skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. För att fördröja dagvatten inom området ska byggnadens tak vara av sedum eller liknande vegetationsmaterial. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalys. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet är ca 9860 kvm och angränsar till Tyresövägen och avfarten till Njupkärrsvägen i norr, Bollmora Gårdsväg i öster och befintlig parkmark i söder och väster. Söder om parkmarken ligger Bollmora kyrkogård och väster om parkmarken ligger Lindalens bostadsområde.

Platsen är till viss del redan ianspråktagen av en bensinstation vilket innebär att det finns risk för markföroreningar som följd av nuvarande användning. Planerad verksamhet kan inte bedömas som känslig, så som bostäder, men markprover kommer att tas och vid behov ska marken att saneras. Resterande mark består av berg som i gällande plan är planlagt som parkmark. Hela parkmarken, även utanför planområdet, är utpekad i kommunens inventering av skolnära naturytor.

Delar av platsen är idag bullerstörd och kan inte ses som en plats där människor uppehåller sig eller används av rekreationssyfte. Det är framförallt de nordligaste delarna av planområdet. De södra delarna består av en vacker sluttning och kommer att bevaras och ingår inte i planområdet. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Det finns ett outrett kulturminne inom planområdet (RAÄ-nummer: Tyresö 56:1) som utgörs av den gårdstomt som tidigare upptogs av Bollmora gård. Kulturminnet bedöms ej inverka på exploatering då det idag upptas av bensinstation och motorväg.

Idag överskrids inga av de riktlinjer som finns för samtliga MKN för luft i Tyresö.

Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresöån, SE6200. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Miljökvaliteten i vattnet påverkas därför negativt. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar Kolardammarna, som nämns i kapitlet om dagvatten.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Planen syftar till att möjliggöra livsmedelshandel. För att göra en något mer flexibel plan ges utöver användningen handel även möjlighet för industri i framtiden. Den nya byggnaden ligger precis i gränsen mot Nacka kommun och är den första byggnaden i Tyresö när du färdas på Tyresövägen. För att säkerställa framtida utveckling av Tyresövägen planlägs marken som vägreservat närmast Tyresövägen.

Omvandlingen från bensinmack till livsmedelshandel innebär att verksamheten behöver mer utrymme. Denna typ av verksamhet har större behov av parkeringsplatser och en större byggnad, än aktuell verksamhet. Detta innebär att en omfattande bit av berget måste tas bort. Parkmarken består av två höjder där den minsta och delar av den stora höjden kommer att tas bort. Höjden som angränsar till bostadsbebyggelsen i Lindalen ska vara kvar. Denna kommer både fungera som en skärm mot buller från verksamheten och som visuell avgränsning mellan verksamhet och bostäder. Denna del kommer fortfarande att vara allmänt tillgänglig.

Planområdet nås idag från Bollmora Gårdsväg och denna anslutning kommer att vara kvar för den nya verksamheten.

Planerad byggnad kommer att förses med grönt tak för att fördröja det dagvatten som byggnaden bidrar med.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)

Den planerade bebyggelsen kan påverka området ur några olika aspekter. En aspekt är landskapsbilden. Befintlig verksamhet består av flera mindre byggnader medan kommande bebyggelse kommer att bestå av en byggnad med en relativt lång fasad mot Tyresövägen. Till planen hör ett kvalitetsprogram som tydliggör gestaltning av byggnaden och omgivande mark.

Som nämns ovan kommer stora delar av planområdet att behöva sprängas till planmark för att framförallt kunna rymma den parkering (ca 110 platser) som en livsmedelshandel av denna storlek behöver. Detta kommer att innebära stora bergsskärningar mellan parkering och parkmarken ovanför. Det är viktigt att bergskanten förses med ett rejält staket för att förhindra fallolyckor. Det är även viktigt att berget säkras mot risk för ras. Bergsskärningen kommer att hanteras i kvalitetsprogrammet för att utreda hur den kan kläs med någon form av rasskydd och om den kan kläs med vegetation.

Planerad verksamhet kommer att medföra transporter både i form av livsmedelstransporter till verksamheten och besökare till livsmedelsbutiken. Lokaliseringen innebär att inga bostäder passeras om besökaren kommer från Stockholm för att besöka butiken. Däremot måste en del bostäder passeras på vägen därifrån. Den procentuella ökningen på Industrivägen blir ca 4 % vilket kan anses vara en måttlig ökning av fordonsrörelser. Lokaliseringen av butiken innebär att boende framför allt i Lindalen och centrumområdet kan gå eller cykla till butiken.

Tyresövägen och Njupkärrsvägen är transportled för farligt gods vilket innebär att närheten till transportleden och ev. åtgärder på planerad byggnad måste utredas under planarbetet. Byggnaden kommer att ligga i nära anslutning till avfarten från Tyresövägen till Njupkärrsvägen där hastigheterna är låga och där det går ett fåtal transporter till bensinstationer i närområdet. När Skrubba Malmväg är färdigutbyggd kommer den att bli sekundärled för farligt gods till Lindalens industriområde och föras in i länsstyrelsens författningssamling, sammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, och Njupkärrsvägen utgår.

Kommunen kommer under överskådlig tid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Denna detaljplan kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som hanterbar.

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Planprocessen kan inledas med ett planprogram där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. Detta skede är inte ett obligatoriskt steg i planprocessen utan planläggningen kan inledas med samråd. För aktuell detaljplan har inte något program upprättats.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag (med programmet som underlag om sådant upprättats). Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden bemöts.

3. Granskning

Kommunen bearbetar av planförslaget efter inkomna synpunkter och annat som kommit fram under arbetets gång. Detaljplanen tas därefter upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Efter beslut skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsutställningen sammanställs inkomna yttranden och bemöts i ett granskningsutlåtande från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Efter beslut om antagande finns det möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll från antagande har kunnat göras, vilket innebär ca fyra veckor efter att kommunfullmäktige har antagit planen.

Efter att detaljplanen är klar (vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen.

KVALITETSPROGRAM

tillhörande detaljplan för område med handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg

1 Förford

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för område med bostäder och småhandel vid Bollnäs Gårdsväg, har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, JHCS Tyresö AB och White Arkitekter.

Kvalitetsprogrammet kommer att bli en bilaga till exploateringsavtalet.

2 Bakgrund

Detaljplanens ändringens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande funktioner för att skapa en funktionell handelsplats. Detaljplanen medger markanvändning för handel och friska storande småindustri samt vägreservat.

Kommunens intentioner är att planområdet ska fungera som en försvagning av entren till Tyresö för den inkommande trafiken från Tyresövägen och för förbipående.

Det aktuella området har tidigare använts för en bensinmack, som i dag är övertäckt av en parkeringsplats.

3 Motiv och avgränsningar

Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och utformning av yttre miljö beaktas vid genomförande av föreslagna planering inom detaljplanens område.

Avgränsning för kvalitetsprogrammet är detaljplanens område. Kvalitetsprogrammet är inriktat på att en livsmedelsbutik uppförs på platsen i enlighet med detaljplanens syfte. Om annan användning anordnas på platsen gäller ändå kvalitetsprogrammet övergripande.



Foto från platsen innan rivningen av bensinmacken påbörjades.

4 Kontroll och granskning

Byggherren svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, också ligger som grund för bygglovet. Dessa ska lämnas för granskning till samhällsbyggnadsförvaltningen innan bygglov sökes. Erforderliga handlingar - se kapitel 8.

Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i programmet - se kapitel 10.

5 Bebyggelse

INLEDNING

Bebyggelse inom planområdet är tänkt att bli som en del av staden till Tyresö om man kommer längs Tyresövägen. Byggnaderna som uppförs längs avfarten till Bullmära från Tyresövägen, är en händelsebyggnad i en valvri.

Det är viktigt att byggnaden anpassar sig till den miljö som kantar Tyresövägen. Målet är att byggnaden ska läsas som en fortsättning av den kuperade terräng som finns längs Tyresövägen. Miljön karaktäriseras av tallskog och branta bergssidor. Byggnaden ges långa grå fasader som blir en liknelse av bergsidorna, för att imitera bergskanten. Blyts takfoten upp av skivor i avskorade material. Det gör också att byggnadsvolymin ser mindre

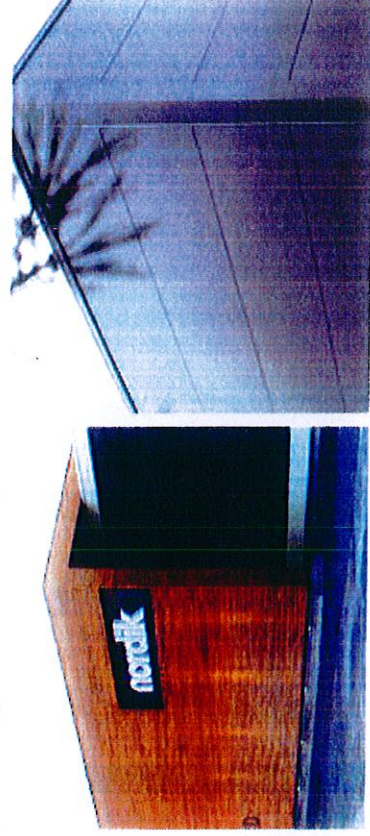


Foto från omgivning.

MATERIALVAL

För att förstärka känslan av att bebyggelse smälter in i omgivningen ska materialen ha naturlika färger. Det är de färger som man kan hitta i naturen, berget och skogen, runt om fastigheten.

Materialen på fasader ska gå igen på övriga olika elementen inom området, som kundvagnsgarage och avskärmning på parkeringen.



Trä- och bergsfärgade material.

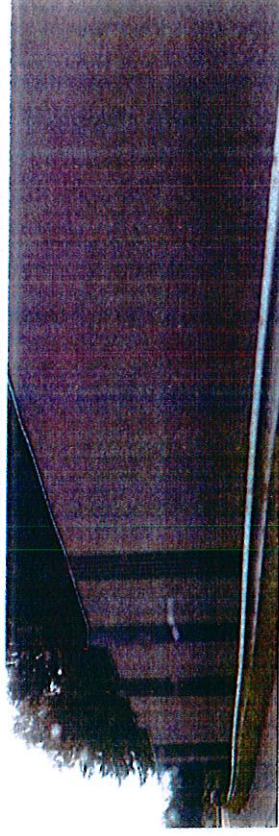


Foto på befintlig bullerplank i anslutning till planområdet längs Tyresövägen.



1/4 från avkörningsramp från Tyresövagen över ny byggnad

6 Utemiljö

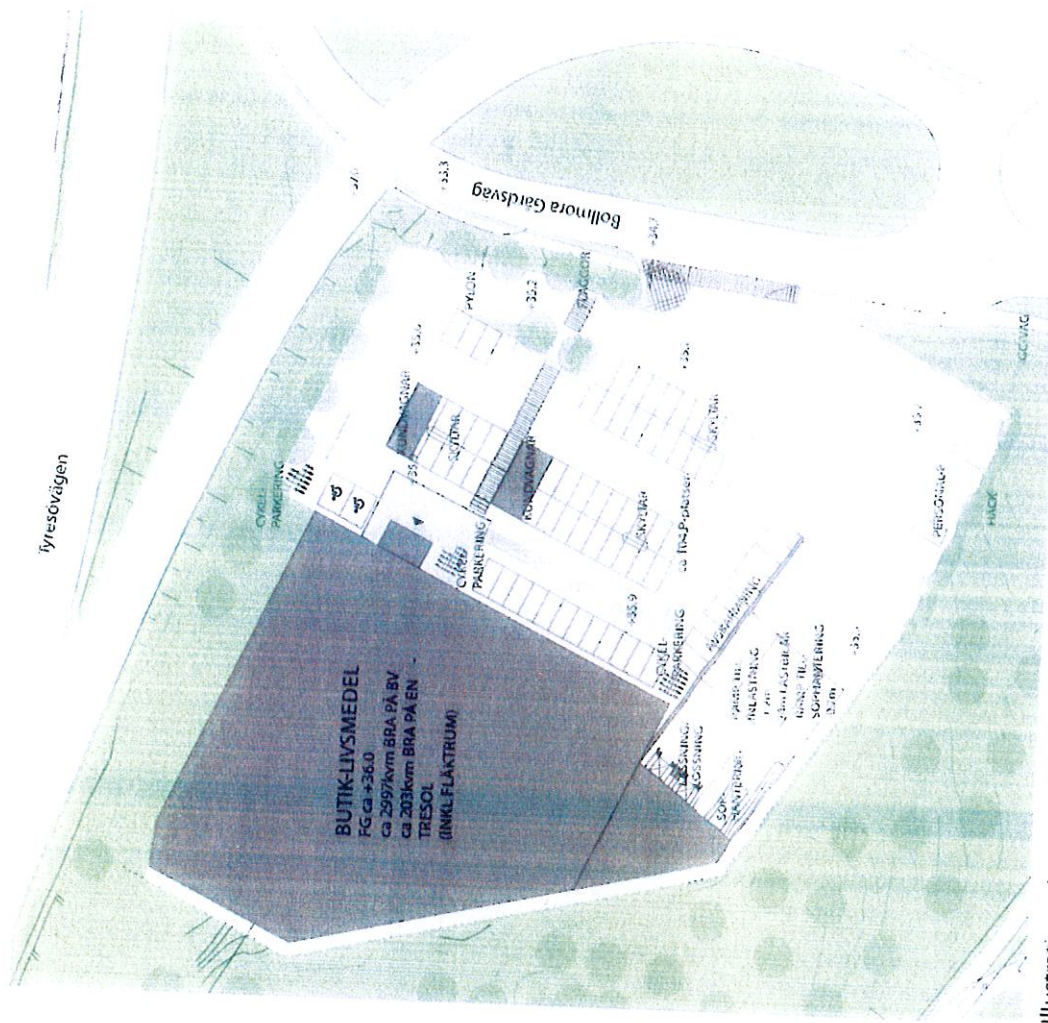
Utemiljön ska vara funktionell, men samtidigt ge ett varierande uttryck för utrymmet. Detta kan ske genom att skapa varierande uttryck för utrymmet, till exempel genom att använda olika typer av planter och material.

6.1 Utemiljöplan

Utemiljöplanen ska utgå från Tyresövägen och skapa en grön och varierad miljö. Detta kan ske genom att använda olika typer av planter och material. Utemiljöplanen ska också ta hänsyn till de olika funktionerna i området.

Utemiljön ska vara funktionell och samtidigt ge ett varierande uttryck för utrymmet. Detta kan ske genom att använda olika typer av planter och material. Utemiljöplanen ska också ta hänsyn till de olika funktionerna i området.

Utemiljön ska vara funktionell och samtidigt ge ett varierande uttryck för utrymmet. Detta kan ske genom att använda olika typer av planter och material. Utemiljöplanen ska också ta hänsyn till de olika funktionerna i området.



Illustrationsplan (höjdsystem i RH00)

7 Kommunens åtagande

7.1 Gång- och cykelvägar

Kommunen arbetar för förbättrad cykelanslutning till Stockholm och arbetar vidare planer för att Njupkärnvägen ska byggas om med gång- och cykelbana över sträckan mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg.

En utmaning till distriktet innebär detta att gångbanan till rekreation-platsen görs om till gång- och cykelbana, samt att skulpturen på östra ändan av Bollmora Gårdsväg flyttas till västra ändan och ersätts av gång- och cykelbana. Där den planerade gång- och cykelbanan korsar planområdet måste ska trafikskiljeheten beaktas. Exempelvis kan gång- och cykelbanan byggas upp och/eller markeras med avvikande kulörmaterial för att uppmärksamma svåråtkämpliga övergångar.

Belysning vid övergångsplatser i belysningsprogram Tyreso Centrum och Alltjällan

7.2 PLANLÄGGNING AV KOMMUNALA VA-LEDNINGAR

I anslutning till planområdet krävs det en omfångning av kommunala vatten- och avloppsledningar. Via genomförandet av befintliga kommunala samtliga kommunala vattenledningar monteras ut en ledning och befintliga kommunala vattenledningar monteras ut och placering sammanfattas i princip med gång- och cykelvägens sträckning.

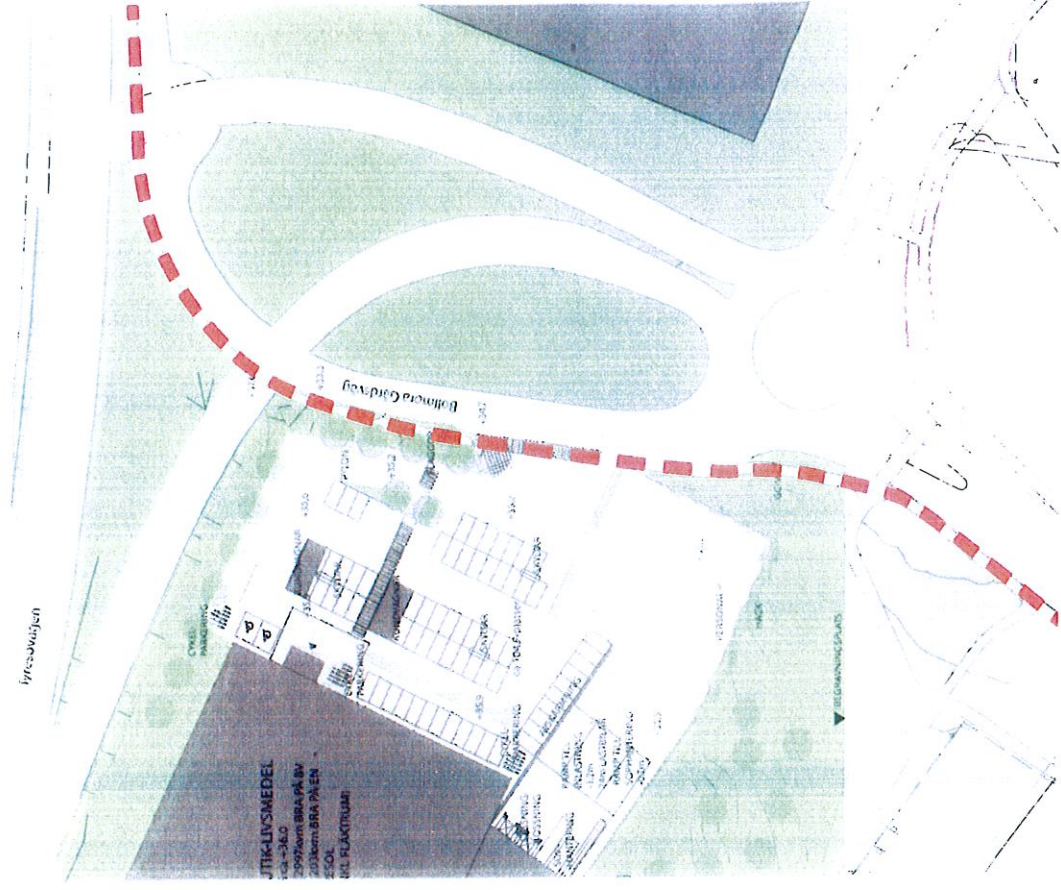


Illustration av planerad gång- och cykelvägs sträckning längs Njupkärnvägen och Bollmora Gårdsväg.

8 Handlingar

Varje tekniskt handlingar ska vara bygglösningen tillhandat
använd med bygglösningssöken

marknadsbalkarna

- Byggnads- och understrukna, ett exempel
- Skrivaren kontrollansvarig
- Arbetsplan, Nybyggnadsplan
- Grundriis och skiss (nybyggnadsplan ska anges)
- Alla befintliga och tillkommande byggnader/tillbyggnader ska redovisas
- Vatt till närliggande tomtgränser för tillkommande byggnader/tillbyggnader ska anges (vinkelrätt från tomtgränser)
- Plushöjd färdigt golv ska anges (FG)
- Vind och dalgrovt

Byggnadskartan beställs via kommunens hemsida under Boende & Kultur/kartor och mätning. Observera att
nybyggnadskartan med tillhörande text inte får förväxlas och
det ska vara tekniskt

Markeringar

- Skala 1:100 ska anges
- Alla markeringar och skenmärken ska redovisas
- Skansmarkeringar färdi mätning och tillgänglighetsanpassning
- Skensmarkeringar ska redovisas

Markering

- Skala 1:100 ska anges
- Alla markeringar ska redovisas
- Markeringar och skenmärken ska redovisas fram till

tomtgräns, alternativt till den punkt linjerna möts (för att
visa eventuellt mark eller nivåförändringar). Ange om
markeringarna inte ändras.

- Fasadmateriell och kulor samt takmaterial och kulor ska
frånliga, gärna i en fullständig materialbeskrivning som
övertensstämmer med kvalitetsprogrammet

5. Sektion

- Skala 1:100 ska anges
- Taklutning och finishhöjd ska anges
- Plushöjd färdigt golv ska anges (FG)
- Byggnadshöjd och nöckhöjd ska anges.

6. Markplaneringsritningar

- Skala 1:100 eller 1:200
- Schaktning, slanter med slantfot, upplynningar, murar,
vägplaningar, bräppor
- Marksektioner genom mark där förändringar på över 1/100
meter ska redovisas
- Marksektioner ska redovisa befintliga och planerade
marknivåer och slantavgränsningar fram till tomtgräns
- Redovisa murar i fasad, ange plushöjder och murens högsta
niva (ange färg och material)
- Betygning

7. Övrigt

- Tillgänglighetsbeskrivning
- Materiell och kulorbeskrivning som redovisar fasad- tak- och
detaljmaterial samt färgsättning NCS
- Parkering- och trafiklösningar med markering, plats för
leveranser med svangradier för lastbilar, avfallshämnning med
utrymme för sopbil, handikapplatser



9 Processen

Byggherrens ansvar för kontroll och uppföljning.

Bygglagen.

Byggherrens ansvar för samråd med bygglagsansökan

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar för upprättad kontrollplan.

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar för plats med ansvarig projektleddare från Tyresö kommun.

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar och ev. utvärdering. Byggherren följer kontrollplan, ansvarig projektleddare gör platsbesök med jämna mellanrum.

Byggherrens ansvar

Uppföljning av kontrollplan och bygglov.

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar för platsbesök

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar för projektleddare, kontrollplan och skriftlig godkänning av bygglov.

Byggherrens ansvar

Byggherrens ansvar för platsbesök

10 Förlaga:

Godkännande av kvalitetsprogram

Byggherren

Byggherrens

beställning

och samstyrelseledningar

Varmed godkännes att byggherren har uppfyllt utgåenden enligt gällande kvalitetsprogram

Byggherrens

Tyresö stadsråd

Byggherrens representant

Byggherrens representant

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för Område för handel och småindustrier vid Bollmoragårdsväg, Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94, Tyresö kommun, samt del av fastigheten Älta 38:1 inom Nacka kommun.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i januari 2013 ett förslag till detaljplan för handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg.

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

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 12 februari till och med 13 mars 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på biblioteken och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden har 9 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 granskningen:

Efter granskningsskedet har justering gjorts i planhandlingarna. Justeringarna innebär dock inga väsentliga förändringar eller ändringar i sakfrågor.

De justeringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningsskedet är:

- området närmast Tyresövägen ändras från HJ, handel och småindustri till T_1 , vägreservat. Inom T_1 -området kvarstår bestämmelsen m_1 . I övrigt anges prickmark (byggnad får inte uppföras) och att parkeringsplats får anläggas. Då utfartsförbudet inte är förenligt med bestämmelsen T_1 tas detta bort. I planbeskrivningen förtydligas dock att ny utfart från planområdet är direkt olämplig mot Tyresövägen samt att tillstånd krävs från väghållningsmyndigheten i enlighet med väglagen,
- planbestämmelsen för prickmark har reviderats till att "byggnad får inte uppföras" med anledning av ny definition av "bebygga" i plan- och bygglagen

- *den skyltpelare som planen medger (n_2) förskjuts bort från Tyresövägen till minst pelarhöjdens avstånd från vägen,*
- *gällande risk har planbeskrivningen förtydligats angående ställningstagande om att bestämmelsen m_1 även avser skydd mot avåkning. Bestämmelsen m_1 har på plankartan kompletterats så att den även omfattar skydd mot avåkning i enlighet med länsstyrelsens yttrande.*
- *plankartan kompletteras med bestämmelse om att skyltning mot Tyresövägen inte får vara föränderlig eller elektronisk. Skyltade budskap ska relatera till pågående verksamhet inom planområdet.*
- *planhandlingarna har kompletterats med administrativ bestämmelse angående att tomtindelning upphör att gälla, samt*
- *allmänna förtydliganden och redaktionella revideringar.*

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen i Stockholms län	2013-05-16	Synpunkt
2. Trafikverket	2013.03.22	Synpunkt
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2013.03.11	Synpunkt
4. Södertörns brandförsvärsförbund	2013.02.27	Synpunkt
5. Vattenfall Eldistribution AB	2013.03.13	Synpunkt
6. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen	2013.02.12	Synpunkt
7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2013.03.11	Synpunkt
Övriga		
8. Conny Malmgren och Katarina Mårtensson, Bollvägen 6	2013.03.14	Synpunkt
9. Uwe Loerzer, Musserongången 118	2012.03.14	Synpunkt

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Förslag till detaljplan för handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg och del av Bollmora 1:94, Tyresö kn

Ett förslag till detaljplan, upprättat i maj 2012, är för närvarande föremål för granskning. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik vid avfarten från Tyresövägen mot Lindalens industriområde och Njupkärrsvägen. Förslaget har överlämnats till Länsstyrelsen för synpunkter enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens synpunkter

Risken för olyckor

I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen synpunkter på bl.a. risken för olyckor. Planförslaget har därefter reviderats.

Under granskningsskedet har Trafikverket framfört synpunkter med innebörden att den reviderade utformningen inte kan godtas. Trafikverket anser bl.a. att den bebyggelsefria zonen mellan Tyresövägen och den planerade bebyggelsen behöver vara större än vad som är i fallet i granskningshandlingen. Efter granskningsskedet har Trafikverket och kommunen diskuterat hur planförslaget kan revideras för att tillgodose Trafikverkets intressen.

Länsstyrelsen ska ta till vara och samordna statens intressen i planprocessen (jfr 5 kap. 14 § PBL), vilket är orsaken till att Länsstyrelsen har avvaktat utfallet av diskussionerna mellan Trafikverket och kommunen innan detta yttrande har färdigställts. Trafikverket och kommunen har nu kommit överens om att området närmast Tyresövägen ska ändras från handel till trafikändamål. Den reklampylon som planen medger förskjuts bort från Tyresövägen samt att ett förbud införs mot "digitala skyltar", dvs. sådana skärmar med ett växlande budskap som kan påverka trafiksäkerheten negativt.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att de nu överenskomna ändringarna behöver genomföras. Eftersom kommunen och Trafikverket är överens förutsätter Länsstyrelsen att så kommer att ske.

Länsstyrelsen har därutöver följande synpunkter som berör risken för olyckor.

I planbeskrivningen uppges att där avståndet mellan Tyresövägen och byggnaden understiger 25 meter rekommenderar riskanalysen att marken byggs upp mot byggnadens fasad, minst 1 m ovanför byggnadens golvbjälklag, som skydd mot spill och påkörning av tungt fordon. Det framkommer dock inte om kommunen tagit ställning till att denna åtgärd ska utföras. I plankartan under bestämmelsen m₁ framkommer att marken ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras eller så att eventuellt bensinläckage ej kan samlas och bilda en större pöl. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas med ställningstagandet. Planbestämmelsen behöver justeras så att det klargörs att den riskreducerande åtgärden även inkluderar skydd mot avåkning.

Markföreningar

Länsstyrelsen anser att det är bra att markföreningarna har utretts.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till någon av övriga ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Svar:

Planhandlingarna har ändrats i enlighet med överenskommelse med Trafikverket. Se vidare svar till Trafikverkets yttrande nedan.

Gällande risk har planbeskrivningen förtydligats angående ställningstagande om att bestämmelsen m_1 även avser skydd mot avåkning.

Bestämmelsen m_1 har på plankartan kompletterats så att den även omfattar skydd mot avåkning i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

2. Trafikverket region Stockholm

Trafikverket menar att de under samrådsskedet har lyft fram synpunkter som inte har beaktats. För att skapa goda vägmiljöer, bevara en handlingsfrihet för framtida normer och riktvärden för miljöstörningar samt av trafiksäkerhetsskäl har trafikverket behov av en byggnadsfrizon i vägens närhet. Av dessa skäl hävdar Trafikverket att avståndet mellan en motorvägs beläggningskant och kvartersgräns ska vara minst 25 meter och där till ytterligare 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad, totalt 35 meter. För motorvägsramper är avståndet minst 15 meter till kvartersgräns och därtill 10 meter till byggnad, totalt 25 meter. Med nuvarande planförslag underskrivs detta avstånd.

Trafikverket anser att planområdet ska justeras vad gäller kvartersmark och mark som byggnad inte får uppföras på så att Trafikverket krav på avstånd från motorväg och motorvägsramp enligt ovan uppfylls.

Trafikverket förutsätter att det säkerställs att sprängningsarbeten inte riskerar påverka Tyresövägens stabilitet. Inom 50 meter från väg där staten är vägghållare ska en separat ansökan "om att stoppa trafik i samband med sprängning" göras.

Trafikverket anser att området med bestämmelsen n_2 ska anpassas så att det avstånd som nämns ovan uppfylls. Av säkerhetsskäl hävdar trafikverket att digitala skyltar inte ska tillåtas, vilket ska regleras med planbestämmelser. Reklampelare ska inte belysas så att trafiksäkerheten påverkas negativt, exempelvis måste bländningsrisk beaktas. Vad gäller skyltpelarens höjd anser Trafikverket att placering ska ske på minst pelarhöjdens avstånd från vägen. Vad gäller reklamens budskap ska den begränsas till sådant som är relaterat till verksamheten i byggnaden.

I övrigt vill Trafikverket påpeka vikten av att iordningsställande av marken inte leder till ökad avrinning mot vägområdet och att deras belysningscentral som idag nås från planområdet även i fortsättningen kan nås från planområdet.

Trafikverket anser inte att detaljplanen ska gå vidare till antagande med nuvarande utformning.

Svar:

Efter granskningsskedet har Trafikverket och kommunen diskuterat hur planförslaget kan revideras för att tillgodose Trafikverkets intressen som framförs i yttrandet. Trafikverket och kommunen har därefter kommit överens vilket har lett till att följande revideringar genomförts i planhandlingarna:

- *området närmast Tyresövägen ändras från HJ, handel och småindustri till T₁, vägreservat. Inom T₁-området kvarstår bestämmelsen m₁. I övrigt anges prickmark (byggnad får inte uppföras) och att parkeringsplats får anläggas. Då utfartsförbudet inte är förenligt med bestämmelsen T₁ tas detta bort. I planbeskrivningen förtydligas dock att ny utfart från planområdet är direkt olämplig mot Tyresövägen samt att tillstånd krävs från väghållningsmyndigheten i enlighet med väglagen,*
- *den skyltpelare som planen medger (n₂) förskjuts bort från Tyresövägen till minst pelarhöjdens avstånd från vägen, samt*
- *plankartan kompletteras med bestämmelse om att skyltning mot Tyresövägen inte får vara föränderlig eller elektronisk. Skyltade budskap ska relatera till pågående verksamhet inom planområdet.*

Information angående sprängningsarbeten noteras och behandlas i efterföljande process.

Detaljplanen möjliggör tillgänglighet till belysningscentralen vilket även kommer att beaktas i efterföljande process.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med genomförd dagvattenutredning. De planerade marknivåerna inom planområdet medför inte ökad avrinning mot vägområdet. Se även rubrik "Dagvatten" i planbeskrivningen.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI anser att jord- och bergförhållanden har klarlagts på ett för planskedet godtagbart sätt. Förutsatt att erforderliga åtgärder för att säkra bergschatslänterna mot risk för ras genomförs på ett tillfredsställande sätt har SGI, från geoteknisk synpunkt, ingen erinran mot planförslaget. Dock kvarstår SGI:s fråga angående behov av höjdsättning av blivande marknivåer.

SGI vill dessutom väcka frågan om det är tillräckligt säkerställt att nödvändiga åtgärder kommer till stånd med de skrivningar som finns i planbeskrivningen eller om även upplysningar/planbestämmelser på plankartan kan vara lämpligt.

Svar:

Reglering av marknivåer, med undantag från området n₁ (se plankartan), bedöms inte vara behövligt för att fastställa en lämplig markanvändning eller uppnå planens syfte. Översiktliga planerade marknivåer redovisas på situationsplan samt i kvalitetsprogrammet. För väsentlig ändring av marknivån krävs marklov.

På plankartan regleras att fallskydd ska finnas inom området n₁ (se plankartan). Rasskydd regleras inte i detaljplanen då detta behandlas i efterföljande process. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att tillräcklig riskhänsyn har tagit i planskedet.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund anser att det ur riskhänseende är positivt att det bebyggelsefria avståndet intill Tyresövägen utökats.

Brandförsvarsförbundet delar bedömningen som gjorts i riskanalysen angående avåkning med tungt fordon under förutsättningen att avkörningsskyddet är dimensionerat för att förhindra avåkning av tungt fordon eller väsentligt sänka hastigheten vid kollision med tungt fordon.

Södertörns brandförsvarsförbund anser att det bör motiveras varför vildvin kan planteras vid fasaden mot Tyresövägen. En förutsättning för att byggnaden ska vara acceptabel ur ett riskperspektiv är enligt riskanalysen att fasaden utförs i obrännbart material.

Till sist upplyser Södertörns brandförsvarsförbund om att de önskar bli kallade till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Svar:

Samhällsbyggnadsförvaltningens intention är att den planerade byggnaden ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö. Genom att byggnader uppförs med vackra, hållbara och välkomnande material som harmoniserar med omgivningen ges ett bearbetat och inbjudande intryck. Kvalitetsprogrammet anger därför att utstickande partier av fasaden mot Tyresövägen delvis ska kläs med vildvin.

Fasadvegetation regleras dock inte i detaljplanen. I detaljplanen regleras att fasaden ska utformas med obrännbart material, krav på brandklass tas fram i detaljprojekteringen av byggnaden när detaljplaneringen av byggnaden är bestämd.

I riskanalysen har vildvin klättrandes på fasad beaktas ur riskhänseende och där anges att: "Planteringen ska begränsas så att växterna inte täcker mer än 50 % av den fasad som vetter mot Tyresövägen. På övriga fasader kan planering göras utan begränsning".

Samhällsbyggnadsförvaltningen beaktar Södertörns brandförsvarsförbunds önskan om deltagande i kommande byggprocess vid behov.

5. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall upplyser om att de har elanläggningar inom och i närhet av planområdet.

Vattenfall bedömer att plats för nätstation bör fungera för deras behov och accepterar denna under förutsättning att en tillfartsväg till nätstationen tillskapas för återkomst och underhåll av nätstationen.

Vattenfall upplyser även om att eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Svar:

Eloperatören kan (utanför planområdet) ta väg från Lindalens bostadsområde via bergets baksida fram till nätstationen. Vägen nyttjas idag av gångtrafikanter och det finns även plats för enklare servicefordon. Åtgärder för el- och telenät framgår i planbeskrivningen, se genomförande av detaljplanen. Exploatören bekostar flytt av Vattenfalls anläggningar.

6. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen

Föreslår att man inom området avsätter yta för återvinningsstation. FTI anser att det är ett bra ställe att anlägga en återvinningsstation för förbrukade förpackningar och tidningar, eftersom det är från affärer man oftast hämtar/får med dem. En ÅVS upptar en yta om 100-120 kvadratmeter.

Svar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att återvinningsstationer i anslutning till livsmedelsbutiker generellt är en lämplig lokalisering. Detaljplanen utgör inte heller hinder för placering av återvinningsstation inom planområdet. Då detaljplanen reglerar markanvändningen generellt till "handel och småindustri som inte är störande för omgivningen" bedöms det inte lämpligt att avsätta en yta specifikt för återvinningsstation.

7. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet poängterar att fördröjning av dagvatten samt rening av dagvatten från parkeringsytor i planområdet ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Miljö- och hälsoskyddsförbundet anser att plankartan bör tydliggöra att rening av dagvatten från parkeringsytor ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Förbundet uppfattar att vegetationstak redovisas enbart som en utseendefråga.

Menar att om risk för förorenad mark inom planområdet skulle upptäckas trots genomförda markundersökningar, ska marken undersökas ytterligare innan fortsatta markarbeten. Eventuell förekomst och sanering ska anmälas till förbundet.

Vill att uppgifterna om risk för störning under byggtiden även informerar om att: Vid eventuell tillfällig sortering och krossning av bergmassor på plats krävs anmälan till förbundet senast 6 veckor innan verksamheten påbörjas.

Avskärmning av lastkaj bör ske i bullerdämpande syfte.

I övrigt upplyser förbundet om att deras tidigare yttrande under samrådsskedet har beaktats.

Svar:

Planering har skett i enlighet med Tyresös riktlinjer för dagvatten. Enligt dessa riktlinjer anses dagvatten för en sådan yta som avsätts inom planområdet medföra måttligt höga halter av föroreningar, klass 3. Riktlinjerna för klass 3 föreskriver en viss rening av dagvatten inom planområdet. Vilken lösning som ska användas beror på tillgängligt utrymme inom planområdet, se planbeskrivning rubrik "Dagvatten". Planbeskrivningen anger även att "för att fördröja dagvatten inom området

ska byggnadens tak vara av sedum eller liknande vegetationsmaterial.” Detta regleras med bestämmelsen f₁ på plankartan i enlighet med Boverkets rekommendationer och rubriker för planbestämmelser.

Genomförd miljöteknisk undersökning visar att den tidigare verksamheten inte förorenat marken vid cisternerna och pumpöarna. De uppmätta halterna av petroleumväten underskrider laboratoriets rapporteringsgränser och därmed även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Skulle ändå en förorening upptäckas och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska genast tillsynsmyndigheten, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, underrättas i enlighet med 10 kap 11§ miljöbalken.

I planbeskrivningen upplyses om att risk för störningar kan uppkomma i samband med markarbeten samt att byggherren ansvarar för att informera berörda i samband med markarbeten. Skrivningen kompletteras med att byggherren även ansvarar för erforderliga anmälningar och tillstånd.

Lastkajen kommer att ligga på byggnadens södra sida. Detta område kommer att byggas in med ett plank. Höjden som angränsar till bostadsbebyggelsen i Lindalen bevaras för att fungera som en skärm mot buller. För vidare information och utformning se kvalitetsprogrammet.

8. Conny Malmgren och Katarina Mårtensson, Bollvägen 6

Vill att Tyresö kommun får säkerställt att anlita byggherre samt underentreprenörer för bergsskärning/sprängning etc. innehar erforderliga försäkringar eller dylikt, samt att dessa ansvarar för ersättning av eventuella skador på hus och egendom om sådana skulle uppstå som resultat av sprängningsarbetet.

Svar:

Tyresö Kommun ingår ett exploateringsavtal med exploatören som reglerar genomförandet av detaljplanen. Avtalet har kompletterats med en paragraf som hanterar försäkring- och säkerhetsfrågor vid bergssprängning, d.v.s. en försäkran om att byggherre och anlita entreprenör förfogar över erforderliga försäkringar.

Risk för ras och störningar i samband med sprängarbeten kommer vidare att beaktas vid marklov och tillståndsansökan då sprängplan och riskbedömning upprättas. Sprängning och bergsskärning under byggnadsprocessen regleras genom Boverkets allmänna regler för byggande och arbetsmiljöverkets föreskrifter om sprängarbete. Det är lagstadgat för anlita byggherre och underentreprenörer att följa dessa regler.

9. Uwe Loerzer, Musserongången 118

Angående att en del av bergknallen kommer att behöva sprängas bort i planområdet och med åtanke att det i närheten av planområdet finns två historiskt omtalade gravfält samt en landsvägsbro ställs en rad frågor. Var exakt denna landsvägsbro fanns? Kan söderslutningen av bergknallen vara ett gravfält? Omfattas bergknallen och slutningen av RAÅ angivet fornminnesområde? Kan en arkeologisk undersökning av området för dokumentation genomföras av länsarkeologen?

Till yttrandet har ett utdrag från "Förordningar av Fornlämningar i Stockholms Härad". Bifogats.

Svar:

Tyresö Kommun kan efter viss efterforskning tyvärr inte klargöra sträckningen på landsvägsbron.

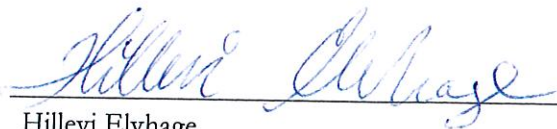
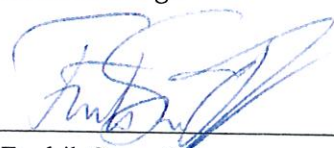
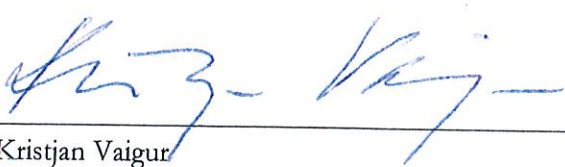
Planområdet berörs av ett outrett kulturminne, lämningen är enligt

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) en by/gårdstomt från medeltiden/nyare tid.

Dock är bedömningen att då platsen idag redan upptagits av bensinstation och motorväg berörs inte kulturminnet negativt av detaljplanen.

Länsstyrelsen har bedömt att någon arkeologisk utredning inte behöver utföras.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt enligt lag (SFS 1988:950) om kulturminnen m.m.

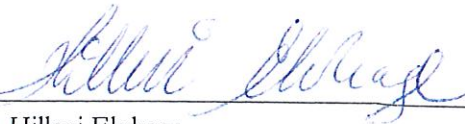
Datum	2013-05-28
Tid	18:30–19.25
Plats	Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Kansliet 2013-05-29
Paragrafer	89, 91 - 98
Sekreterare	 Hillevi Elvhage
Ordförande	 Fredrik Sawestahl
Justerande	 Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

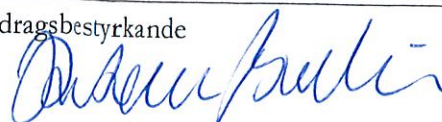
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum	2013-05-28
Datum då anslaget sätts upp	2013-05-30
Datum då anslaget tas ned	2013-06-21
Förvaringsplats för protokollet	Kansli arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande



Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Larsson (FP)
Anita Mattsson (S)
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Mathilda Lundh (M)
Margareta Ternstedt (FP), ersättare för Mats Lindblom
Anna Lund (KD), ersättare för Leif Kennerberg
Susann Ronström (S)
Kristjan Vaigur (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Christer Flodfält (M)
Martin Johem (M)
Peter Odelvall (M)
Christina Melzén (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Marita Bertilsson (S)
Lennart Jönsson (S)
Peter Bylund (MP)
Elisabet Hedlund (V)

Övriga




Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab
Dan Näsman, Ekonomichef, Kommundirektörens stab
Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab
Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bertil Eriksson, Enhetschef VA och renhållning, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Elfving, Budgetchef, Kommundirektörens stab

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Karin Hassler, Kommunikationschef, Kommundirektörens stab
Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Projekt Medborgarfokus
Anders Lind, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Catarina Stavenberg, Kvalitetschef
Jenny Linné, Exploateringsingenjör
Sigbrith Martinsson, Chef ekonomiavdelningen
Robert Skölin, Politisk sekreterare
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret

Frånvarande

Lotta Stjernfeldt (M)
Mats Lindblom (FP)
Leif Kennerberg (KD)
Marie Linder (S)

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--