

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för fastigheten Tennet 8
i Tyresö kommun

Tyresö kommuns samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i februari 2013 ett förslag till detaljplan för fastigheten Tennet 8 i korsningen Björkbacksvägen/ Vintervägen.

Syftet med planen är att göra det möjligt att permanent bedriva vårdmottagning, kontor och handel på fastigheten tillsammans med den idag tillåtna användningen icke störande industri.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 30 april till och med 4 juni 2013. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 30 april 2013.

Under samrådstiden har nio yttranden kommit in. Åtta av yttrandena är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla inkomna yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådet har lett till följande ändringar i planförslaget:

- Planbestämmelsen vårdcentral har ändrats till vårdmottagning.
- Avsnittet om risker har utökats i planbeskrivningen.
- Plankartan har förtydligats och utökats med en bestämmelse om brandsäker lokalisering av entréer samt om lokalisering av ny bebyggelse.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller fastighetsrättsliga frågor och avsnittet om avfallshantering har tagits bort.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Södertörns Brandförsvarsförbund	2013-05-06	Ingen erinran
2. Trafikverket	2013-05-08	Ingen erinran
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2013-05-14	synpunkt
4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2013-05-30	Ingen erinran
5. Vattenfall eldistribution AB	2013-05-31	Ingen erinran
6. Telia Sonera Skanova Access AB	2013-05-31	Ingen erinran
7. Länsstyrelsen	2013-06-03	synpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten · 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94
sbf@tyreso.se · www.tyreso.se

8. Lantmäteriet	2013-06-04	synpunkt
Fastighetsägare		
9. Statoil Fuel & Retail Sverige AB	2013-05-07	Ingen erinran

Myndigheter och remissinstanser:

1. Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns Brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

1. Ingen synpunkt eller erinran.

Synpunkter i samband med anledning av risker:

2. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska riskerna utredas om bebyggelse planeras inom 100 meter från en bensinstation. Enligt rapporten ska ett skyddsavstånd på minst 50 meter hållas till lokaler som kan tänkas vara svårutrymda. Rapporten nämner som exempel på svårutrymda lokaler bostäder, sjukhus, daghem och vårdlokaler. Södertörns Brandförsvarsförbund anser att skyddsavstånd bör mätas från de delar av stationsområdet där särskild brandrisk föreligger. I detta fall finns inga cisterner ovanför mark och den mest betydande riskkällan är den plats där påfyllnad av cisterner i mark sker. Södertörns Brandförsvarsförbund bedömer att detta avstånd överstiger 50 m. Vidare bedömer brandförsvaret att ett läckage från påfyllnadsplatsen inte kommer sprida sig så att byggnader i detaljplaneområdet hotas. Utifrån den kännedom som Södertörns Brandförsvarsförbund har om bensinstationen anser vi att en vidare riskhantering inte är nödvändig. Denna bedömning gäller emellertid enbart påverkan från bensinstationen ur ett olycksperspektiv. Risk för långsiktig hälsopåverkan på planområdet från bensinstationen har inte varit del i bedömningen.

Södertörns Brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en Br0- eller Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Aktuell fastighet är redan bebyggd och någon tillkommande bebyggelse är i dagsläget inte planerad. Om sådan blir aktuell i framtiden kommer Södertörns Brandförsvarsförbund att kallas till byggsamrådet.

2. Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerade detaljplan för samråd och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

Detaljplanen avser ändrad användning för att permanent tillåta vårdmottagning samt kontor och handel. Trafikverket gör bedömningen att planen inte medför någon ändrad trafik eller andra ändrade förhållanden som berör Trafikverkets ansvarsområde.

Samrådsyttrande lämnas utan erinran.

Svar: Kommunen noterar detta

3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Beslut:

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet förutsätter ett skyddsavstånd på ca 50 m till lossningsplats för tankpåfyllnad vid närliggande bensinstation.
2. Uppgiften om var närmaste återvinningsstation är belägen bör utgå ur planbeskrivningen, eftersom det kan missuppfattas att den kan nyttjas för företagsavfall.

Bedömning:

Riskhänsyn

Fastigheten gränsar till en bensinstation. Enligt Boverket allmänna råd Bättre plats för arbete föreslås ett skyddsavstånd på 100 m kring bensinstation. Enligt länsstyrelsens rapport 2000:1 Riskhänsyn nyanseras dock avståndet, så att 50 m motiveras av ren riskhänsyn medan det resterande skyddsavståndet beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Förbundet förutsätter minsta skyddsavstånd ca 50 m till lossningsplats för tankpåfyllnad. I övrigt torde problematiken vara mindre eftersom det inte handlar om bostäder eller särskilt svårutrymda verksamhet. Likaså är själva tank-ställena placerade på motsatt sida av bensinstationsbyggnaden.

Avfall

Uppgiften om var närmaste återvinningsstation är belägen bör utgå ur planbeskrivningen. Återvinningsstationer är avsedda för hushållens förpackningsavfall och inte företagets, varför uppgiften kan leda till missförstånd. Avsnittet får hellre beskriva avfallshanteringen inom fastigheten.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Angående riskavstånd delar kommunen Södertörns Brandförsvärsförbunds bedömning att avståndet till lossningsplats för tankpåfyllnad vid intilliggande bensinstation överstiger 50 meter.

Vad gäller avfallshanteringen har avsnittet om detta tagits bort ur planbeskrivningen.

4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Tyresö kommun har översänt rubricerad detaljplan till Trafikförvaltningen för yttrande.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att fortsätta bedriva vårdmottagning på fastigheten, tillsammans med kontor och handel, samtidigt som den idag tillåtna användningen icke störande industri behålls.

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta

5. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av handlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta (se bilaga1), blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Samtliga ledningar är markförlagda kablar och kablarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har inget att erinra mot rubricerad detaljplan, men ser det viktigt att sökande informeras om innehållet i detta yttrande.

Kontaktperson vid tekniska frågor, Erik Hellstrand på tfn: 070 – 33 04 962
Kontaktperson för planfrågor, Tobias Häggblom (se sidhuvud)

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anlutning-till-elnetet.htm eller på tel: 020- 82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på tfn: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Svar: Kommunen noterar detta

6. TeliaSonera Skanova Access AB

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra till planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta

7. Länsstyrelsen

Planförslag upprättat i april 2013 har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Planområdet ligger i Bollmora industriområde i korsningen Björkhagsvägen/Vintervägen. Syftet med planförslaget är att möjliggöra användningen vårdmottagning tillsammans med kontor och handel, samtidigt som den idag tillåtna användningen icke störande industri behålls.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter:

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen kan inte på nuvarande underlag bedöma att den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa. I det fortsatta arbetet behöver risksituationen bedömas, för att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig med avseende på människors hälsa. Under förutsättning att denna fråga kan klaras ut, finns inte skäl för Länsstyrelsen att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Riskfrågor

På fastigheten Tennet 5 söder om planområdet finns en bensinstationen, Statoil Bollmora. Länsstyrelsen rekommenderar att risksituationen alltid ska bedömas inom 100 meter från en bensinstation. Vidare så bör ett minsta avstånd på 50 meter hållas

mellan bensinstation och känslig verksamhet så som vård och 25 meter mellan bensinstation och kontor.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskningsskedet behöver göra en riskbedömning. I handlingarna behöver riskbilden beskrivas, t.ex. avstånd mellan bebyggelse och bensinstation, beskrivning av var lossningsplatsen för bensin finns och topografi. Eventuellt finns även behov av planbestämmelser om riskreducerande åtgärder eller utformning av bebyggelse, t.ex. val av fasadmateriäl. Detta är extra viktigt vid eventuell framtida ny- eller ombyggnation.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande:

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. En planbestämmelse om brandsäker lokalisering av entréer har lagts till i plankartan och planbeskrivningen har utökats med ett avsnitt om risker. Vad gäller vidare riskhantering delar kommunen Södertörns Brandförsvärsförbunds bedömning att någon sådan inte är nödvändig (se yttrande 1).

8. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2013-06-04) vill Lantmäterimyndigheten särskilt belysa följande.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

1. Planbestämmelser

Att lägga in en planbestämmelse om planavtal under administrativa bestämmelser anses inte genomtänkt. Den informationen borde istället finnas i planbeskrivningen.

2. Grundkartan

Grundkartans saknar koordinatkryss och koordinatangivelser.

Delar av planen som bör förbättras

1. Genomförandefrågor

I planbeskrivningens del om genomförandefrågor anges att "ingen fastighetsbildning behövs för planens genomförande". Lantmäteriet tolkar dock att det finns möjlighet att avstycka befintlig fastighet i till flera.

Fastigheten Tennet 8 belastas av tre avtalsservitut. Konsekvensen för dessa rättigheter bör beskrivas.

2. Grundkartan

Grundkartans aktualitet är svår att utläsa. Aktualiteten i en grundkarta bör dock inte vara äldre än tre månader.

Övrigt

Fastighetsförteckningen

Lantmäteriet saknar en fastighetsförteckning till planförslaget och har därför inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen. Om en sådan redovisats i planförslaget hade det lättare gått att förstå de fastighetsrättsliga frågorna och eventuella konsekvenser av dessa.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Plankartan och planbeskrivningen har justerats i enlighet med Lantmäteriets förslag. Angående fastighetsbildning så inverkar inte planförslaget på möjligheten till avstyckning. Det inverkar inte heller på gällande avtalsservitut.

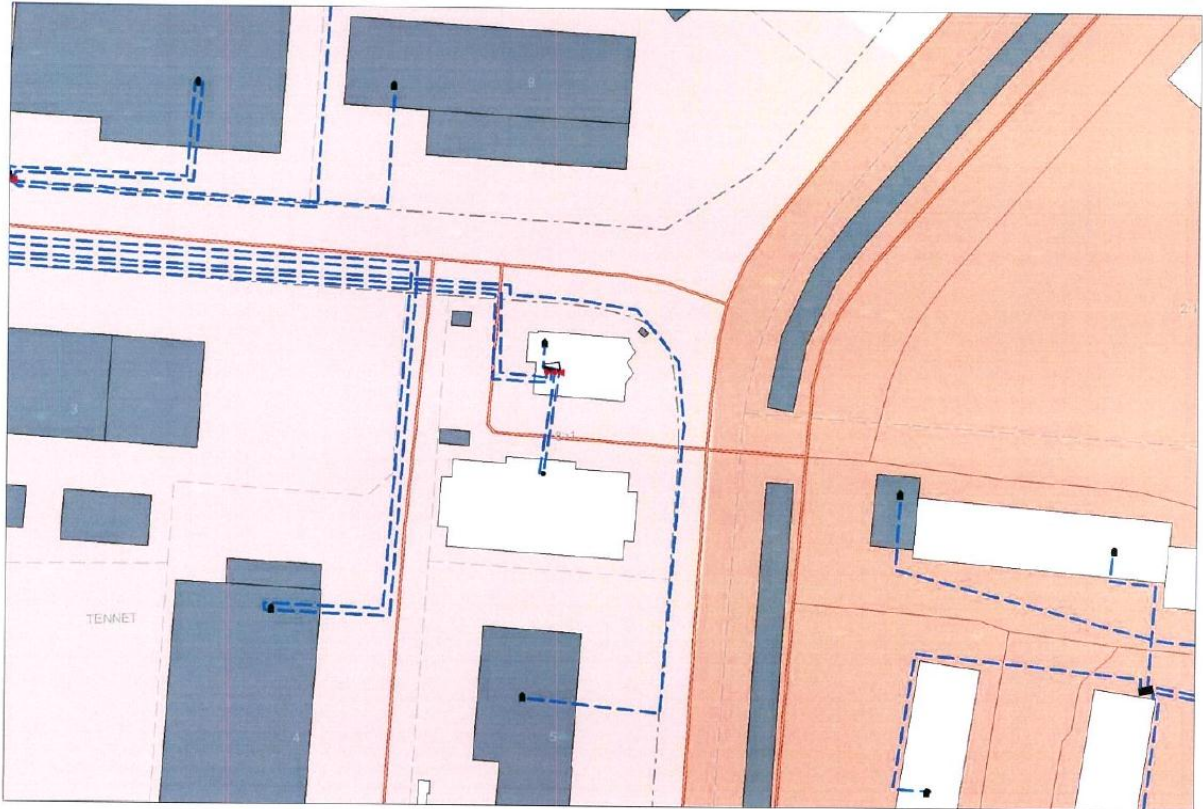
Fastighetsägare:

9. Statoil Fuel & Retail Sverige AB

Som berörd fastighetsägare och närliggande fastighet till Tennet 8 så har vi inga direkta synpunkter på föreslagna detaljplanen.

Det vi kan ha synpunkter på är om det föreligger några ändringar avseende närliggande rondeller/gator.

Svar: Kommunen noterar detta



2013.04.30