

Detaljplan för

Centrum, etapp 1

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning	3
Så här har samrådet gått till	3
Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	3
Ändringar i planen efter samrådet	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden.....	5
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	6
Arkitektur och gestaltning	6
Parker och grönområden.....	6
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning	7
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet	7
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	9
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	9
Kommunala nämnder och förvaltningar	13
Företag och intresseorganisationer	13
Enskilda ledningshavare	15
Enskilda som bedöms som sakägare	16
Övriga enskilda	17

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Syftet med planen är också att lägga fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Sammanlagt inkom 11 yttranden: Två yttranden från intresseorganisationer, två från fastighetsägare i centrum samt resterande sex från myndigheter eller berörda ledningsägare.

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

Så här har samrådet gått till

Samråd om planförslaget har hållits mellan den 15 april och 11 maj 2014. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens bibliotek, i kommunens servicecenter samt på kommunens hemsida. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under samrådet hölls även ett ”öppet hus” under kvällstid 28 april där det fanns möjlighet för intresserade att ställa frågor om förslaget till kommunens tjänstemän. Nio stycken besökare, som i första hand var nyfikna på utvecklingen av Norra Tyresö centrum i stort, besökte öppna huset.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Efter samråd har förvaltningen genomfört en markanvisningstävling och inlett samarbete med de byggherrar som tilldelats markanvisningar, liksom med fastighetsägare till fastigheter inom Tyresö centrum. Tävlingsbidragen, inkomna synpunkter under samrådet och pågående väg- och ledningsprojektering utgör underlag för ett vidareutvecklat planförslag. Förvaltningens ställningstagande är att planförslaget ska utvecklas med bakgrund av detta och att det inte finns något hinder för att gå vidare i planprocessen.

Ändringar i planen efter samrådet

- Planområdet har utökats mot väster och söder. Detta beror på att utbyggnad av gator och ledningar behöver stöd i denna plan för att planen ska kunna genomföras.
- All kvartersbebyggelse har fått planbestämmelser som mer i detalj styr
 - utformning på tak, fasader och balkonger
 - byggnadshöjd, nockhöjd och våningsantal
 - byggnadstekniskt styr bjälklag på gård för att klara vegetation och dagvattenhantering
- Högsta antal våningar är ändrat från 5 till 6 och 7 på del av kvarter 5
- Kvartersmark för centrumändamål, torg (områden tillagda i planen) har fått bestämmelse för att säkra allmänhetens tillträde till marken. Detta gäller också portiken till kvarter 5.
- Ledningsområde för allmännyttiga ledningar är inlagt
- Område för gemensamhetsanläggning är tillagt för gården på kvarter 5.
- Område för gemensamhetsanläggning är tillagt för garaget i kvarter 5.
- Rättighetsområde för servitut är tillagt på kvarter 2 för att tjäna som spelaringång till Bollmorhallen.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

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

- något nytt planprogram kommer inte tas fram utöver det som togs fram 2007.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2014-05-09	Synpunkt
2. Trafikförvaltningen, SLL	2014-05-09	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2014-05-08	Synpunkt
4. Trafikverket	2014-05-12	Synpunkt
5. Södertörns brandförsvarsförbund	2014-04-25	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
6. Hyresgästföreningen	2014-05-12	Synpunkt
7. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2014-05-11	Erinran
Enskilda ledningshavare		
8. Teliasonera Skanova (Skanova)	2014-05-09	Synpunkt
9. Vattenfall, Eldistribution AB	2014-05-09	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
10. Tyresö Hus Fastighets AB ägare Forellen 19	2014-05-09	Synpunkt
11. Hemsö, ägare Forellen 2	2014-04-24	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Allmänt om samrådet och planprocessen

Synpunkt

Länsstyrelsen påpekar att samråd måste ske med markavvattningsföretaget Bollmora – Gimmerstad.

Svar

Samråd har skett med markavvattningsföretaget.

Synpunkt

Naturskyddsföreningen framför att ett planprogram borde ha föregått detaljplanen. De tycker också att kunskapsunderlag i form av fler och bättre utredningar skulle ha tagits fram som underlag för samrådsförslaget.

Svar

Kommunen anser att "program för Tyresö Centrum", 2007 är det dokument som ligger till grund för detaljplanen. De utredningar som efterfrågas är framtagna till granskningen.

Arkitektur och gestaltning

Synpunkt

Naturskyddsföreningen framför att en direkt koppling till kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum saknas. Vidare framförs att teknikvåningar bör vara indragna i fasad.

Svar

Ett kvalitetsprogram kan inte juridiskt bindas till en detaljplan enligt PBL. Kvalitetsprogram utvecklas av varje vald byggherre under planprocessen, knyts till avtal mellan kommunen och byggherren och kommer att presenteras under granskningen av detaljplanen. När planen antas ska kvalitetsprogrammen vara klara.

Inga hela teknikvåningar kommer att finnas i bebyggelsen utan det kan handla om uppstickande hisstoppar mm.

Parker och grönområden

Synpunkt

Naturskyddsföreningen framför att planen saknas tankar om ekologi, rekreation och gröna ytor.

Svar

Kommunen kommer arbeta in detta i de kvalitetsprogram som tas fram under planprocessen. Arbetet följer den framtagna Ekologistrategin.

Gator och trafik

Synpunkt

Trafikverket och Länsstyrelsen framför att flyghinderanmälan ska göras inför byggnation av hus högre än 45 m.

Svar

Flyghinderanmälan kommer att göras inför bygglovskedet.

Synpunkt

Trafikverket undrar om det finns någon trafikplan som visar hur områdets utbyggnad påverkar det statliga vägnätet.

Svar

Det är oklart hur stor påverkan det blir på det statliga vägnätet. En indikation kan vara att ca 31 % av de 12300 resor / dygn som området alstrar kommer ske med bil eller kollektivtrafik. Det är dock oklart om dessa resor företas på statliga vägar.

Teknisk försörjning

Synpunkt

Ledningshavare i området uppmanar kommunen att ta hänsyn till befintliga ledningar. Vattenfall påpekar att fler transformatorstationer kan komma att behövas för att säkra strömförsörjningen.

Svar

Kommunen projekterar ledningar och gator parallellt med planarbetet. Aktuella ledningshavare är inbjudna att delta i arbetet som samordnas av kommunen.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Synpunkt

Länsstyrelsen framför att man vill ha mer underlag samt se hur kommunen i planen hanterar buller mot bostäder, miljökvalitetsnormer för vatten (MKN), dagvattenhanteringen och de geotekniska förutsättningarna i planen. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund framför samma synpunkt rörande buller mot bostäder och dagvatten. Naturskyddsföreningen påpekar att bullerutredning och dagvattenutredning saknas.

Svar

Kommunen har låtit utreda dessa frågor och anser att man i planprocessen har klarlagt hur det ska hanteras. Möjligheten att förbättra uteplatsernas ljudsituation i kv. 5 ska utredas ytterligare. Se utförligare svar nedan.

Synpunkt

Södertörns brandskyddsförbund framför att möjligheten för höjdfordon att ställa upp vid byggnaderna ska säkerställas och att sammanbyggnaden mellan kvarter 2 och Bollmorahallen ska göras på ett säkert sätt ur brandskyddssynpunkt.

Svar

Kommunen har granskat gatuprojekteringen och samrått per mail med brandskyddsförbundet. Möjligheten att ställa upp höjdfordon mellan träden är tillgodosedd i gatuprojekteringen. En brandskyddsexpert har satt upp riktlinjer för hur sammanbyggnaden av kvarter 2 och Bollmorahallen ska göras för att brandkraven ska innehållas.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2008 där planområdet pekats ut som ett område för utveckling och förnyelse. Länsstyrelsen bedömer att förslaget, utifrån nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas.

Buller

Planförslaget möjliggör att Tvärgatan kommer att trafikeras av busstrafik. På sikt kan busslinjedragningen ändras så att Tyresö centrum också angörs på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan. Kommunen avser att tillämpa avstegsfall för de planerade bostäderna och en bullerutredning ska tas fram inför granskningskedet. Länsstyrelsen anser att planområdets service- och kollektivtrafiknära läge kan motivera avsteg från gällande riktvärden. Med tanke på bullrets hälsopåverkan är det viktigt att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. Med hänsyn till den planerade busstrafiken kan det vara olämpligt att planera lägenheter med sovrum mot Tvärgatan. Lägenheternas planlösningar bör redovisas för att Länsstyrelsen i granskningskedet ska kunna ta ställning till om acceptabel ljudmiljö uppnås. Bullernivåer bör även redovisas för gård, uteplatser och balkonger.

Geoteknik

Kommunen har beskrivit de geotekniska förhållandena. Grundläggningssätt redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen inför nästa planskede även behöver klargöra hur sättningsproblem och stabilitetsproblem inom områden med lös jord ska hanteras och vem som ansvarar för utredningar etc. Hur geotekniska frågor omhändertas bör, enligt Länsstyrelsens mening, i så stor utsträckning som möjligt hanteras inom detaljplanprocessen och inte först vid bygglovskedet.

Miljökvalitetsnormer för vatten och klimatanpassning

Länsstyrelsen delar kommuns bedömning att en dagvattenutredning behöver tas fram inför nästa skede i planprocessen i syfte att säkerställa att MKN för vatten inte överskrids. Kommunen behöver även redogöra för hur risken för översvämning och eventuella framtida klimatförändringar med t ex ökad nederbörd kan påverka planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör anpassa sin planering till framtida klimatförändringar, t ex genom fördröjningsåtgärder för dagvatten och genom att förstärka grönstrukturen i anslutning till den nya bebyggelsen.

Flyghinderanmälan

Förslaget till detaljplan medger bygg rätt för en byggnad i 16 våningar. Plankartan saknar bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd. Enligt Luftfartsförordningen SFS 2010:770 ska en flyghinderanmälan göras för byggnad som blir högre än 45 meter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Av Länsstyrelsens databaser framgår att delar av planområdet ingår i ett markavvattningsföretag, Bollmora-Gimmerstad markavvattningsföretag från 1943. Denna typ av företag har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Andelsägarna är sakägare och samråd bör därför ske med dem om markavvattningsföretaget berörs av föreslagna åtgärder.

Svar:

Buller: I den till granskningen framtagna bullerutredningen visas att avsteg från gällande bullerriktlinjer inte behöver göras. Enkelsidiga lägenheter kan placeras fritt inom bebyggelsen vad det gäller buller. Utsatta balkonger i kvarter 5 kommer ha maximal ljudnivå som överskrider 70dBA, men uteplats finns på gården som komplement till balkongen. Denna uteplats kommer ha godtagbara maximala ljudnivåer. Möjligheten att förbättra utsatta uteplatsers ljudsituation i kv. 5 ska utredas ytterligare.

Geoteknik: En detaljerad stabilitetsutredning är framtagen för allmän platsmark och för kvarter 2 (höghuset). Utredningen visar att marken är lämplig att bebygga med planerad bebyggelse och med rätt grundläggningsmetod. Förutsättningarna för att bygga i området är i och med det klarlagt och känt för respektive fastighetsägare.

Flyghinderanmälan: Kommunen har meddelat byggherrarna att en flyghinderanmälan ska göras.

Dagvatten och MKN-vatten: Området har redan tidigare varit hårdgjort varför målet är att dagvattenförhållandena ska bli bättre efter ny exploatering än i befintlig situation. Kommunen har låtit utreda dagvattensituationen. Utredningen har landat i vilken omfattning dagvattenfördröjning bör dimensioneras på gatumark respektive kvartersmark för att klara av ett 10-årsregn med klimatkoefficient på 1,2, liksom hur uppsamlings- och reningsåtgärder bör göras för att inte belasta recipienten mer. Varje byggherre har därefter tagit fram dagvattenutredningar med förslag på åtgärder för att hantera dagvatten efter kommunens förutsättningar och riktlinjer. På kvartersmark anläggs en stor del av takytan med vegetationsklädda tak. Takevatten som rinner av leds till övervägande delen till bostadsgårdarna där fördröjningsmagasin anläggs. Vattnet i dessa magasin är tillgängligt för gårdarnas växter. På gatumark kommer skelettjordar finnas i trädsektionerna och under parkeringsfickorna. Utredningarna visar MKN-vatten inte kommer att överskridas som en följd av detaljplanen. Dagvattenutredningarna kommer vara bilagor i det avtal som tecknas mellan byggherre och kommunen och genom det säkerställs att åtgärderna genomförs. I området finns en lågpunkt där en avrinning går mot Fnyskdiket och vidare mot Kolardammarna, Kahvfjärden. Det finns ingen möjlighet att fördröja dagvatten i sådan omfattning att ingen avrinning alls sker till Fnyskdiket. Ett kraftigare regn (100-års, 1000-års) kommer göra att vatten blir stående under en period, därför måste uppförd bebyggelse klara det.

Samråd har skett med markavvattningsföretaget Bollmora – Gimmerstad vilket framgår av fastighetsägarförteckningen.

Synpunkt från Trafikförvaltningen (SLL)

Det är positivt att kommunen förtätar Tyresö centrum där möjligheterna till en attraktiv kollektivtrafikförsörjning är goda genom närheten till bussterminal och starka stråk för kollektivtrafiken.

Trafikförvaltningen ser fram emot en fortsatt dialog med kommunen och med kommande trafikutövare för kort- och långsiktigt planering av områdets kollektivtrafikförsörjning. I dagsläget finns inga planer hos trafikförvaltningen att börja busstrafikera den planerade Tvärgatan.

Svar: Synpunkten noteras. Kommunen ser fram emot en fortsatt dialog om utvecklingen av Tyresö centrum's kollektivtrafikförsörjning.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

Bullerutredningens resultat ska ligga till grund för eventuella åtgärder för att klara bullernivåer som bör uppgå till högst 55 dB(A)_{eq} vid fasad samt 70 dB(A) som maxvärde. Bullernivåerna inomhus ska uppfylla folkhälsomyndighetens allmänna råd med högst 30 dB(A)_{eq} och 45 dB(A) som maxvärde.

För bostäder som är utsatta för mycket höga trafikbullernivåer är det särskilt viktigt med en bullerdämpad sida. Benämningen tyst sida bör i planbeskrivningen bytas ut mot bullerdämpad sida.

Risk för störningar under byggtiden bör uppmärksammas. Riktvärden i Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller gäller. Byggherren ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. Frågan bör beröras, förslagsvis i planens avsnitt Genomförande.

Vid kombination av lokaler för ex. föreningsliv eller kultur och bostäder i Tyresö centrum ska hänsyn tas till störningsrisker mot bostäder från kultur- och föreningsverksamheten.

Dagvattnet från hela planområdet bör omhändertas lokalt i stället för att ledas bort till Fnyskdiket och vidare till vattenförekomsten Tyresån. Eftersom infiltrationsmöjligheter av dagvatten i befintliga grönstrukturer är begränsade, måste nya planeras och anläggas. Magasinering resp. fördröjning kan ske exempelvis genom gröna tak eller på ett annat sätt.

Svar

Skrivningen om tyst sida i planbeskrivningen ändras. Se annars svar om buller till länsstyrelsen ovan.

Kommunen har för avsikt att hålla de riktlinjer som finns om byggbuller, det är dock inget som vanligtvis regleras i avsnittet om genomförandefrågor.

Detaljplanen möjliggör att en ny stadsdel med urbana kvalitéer kan byggas upp. Att störningar förekommer är en del av stadslivet. Kommunen ska i möjligaste mån se till att de regler och riktlinjer kring störningar som finns efterlevs.

Synpunkt om dagvatten besvaras ovan under länsstyrelsen yttrande.

Synpunkt från Trafikverket

Det är mycket positivt att det finns en inriktning i detaljplanearbetet som kan ge förutsättningar till ett minskat bilanvändande. Trafikverket ser dock gärna att trafikallsträngen som planen medför redovisas samt att en bedömning av eventuell påverkan på det statliga vägsystemet görs.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Trafikverket anser att innan planarbetet går vidare bör det göras en

flyghinderanalys så att berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig. LFV utför flyghinderanalyser samt prövar om det tilltänkta objektet utgör skada på LFV:s egen utrustning för navigation, övervakning och kommunikation. Försvarsmakten ska också ges tillfälle att yttra sig.

Den som avser att uppföra en hög byggnad ska dessutom senast fyra veckor före byggstart skicka en flyghinderanmälan till Försvarsmakten (2010:770, 6 kap. 25 §). Flyghinderanmälan görs när det finns bygglov eller miljötillstånd. Flyghinderanmälan avser byggnader och andraföremål som är högre än 45 m inom tätort och högre än 20 m utanför tätort.

Svar

Inför planens granskningskede finns endast en preliminär trafikplan med en trafikstringsstudie för hela Norra Tyresö Centrum. Där uppskattas att de 950 bostäderna och 12000 kvm kommersiella och service-lokalerna kommer alstra 12300 resor / dygn. Av dessa kommer 12 % vara bilresor och 19 % kollektivtrafikresor. Hur stor del av dessa resor som kommer företas på statliga vägar framgår inte. Inga statliga vägar finns i områdets närhet utan det är bara resor från från Tyresö centrum till väg 229 eller väg 260 som berör statlig väg.

Kommunen har meddelat byggherrarna att en flyghinderanmälan ska göras.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Simvägen och Tvärvägen ska enligt planbeskrivningen vara kantade av träd. Vid de byggnader där det kan bli aktuellt att använda räddningstjänstens höjdfordon som alternativ utrymningsväg (normalt för bostadshus mellan 4-8 våningar) bör placering av dessa träd anpassas så att de inte försvårar åtkomligheten till byggnaderna.

Att bygga det nya punkthuset dikt an mot den befintliga Bollmorahallen är fullt genomförbart ur ett brandtekniskt perspektiv. Det kan dock innebära inskränkningar i utförandet av punkthuset i form av begränsning av fönsterarea och/eller val av fasadmaterial. Det kan också innebära att byggnadstekniska åtgärder måste vidtas i Bollmorahallen. Dessa frågeställningar hanteras lämpligen i byggprocessen.

Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några riskkällor i anslutning till planområde som föranleder ytterligare riskanalys i planprocessen.

Svar

Kommunen har under sommaren 2015 varit i kontakt med brandförsvaret för att säkerställa framkomligheten med räddningsfordon. Med aktuell vägprojektering och bebyggelse kan utrymning ske med höjdfordon.

Kommunen har anlitat en brandskyddsexpert för att utreda vilka åtgärder som behöver genomföras på Bollmorahallen och kontorshuset söder om Bollmorahallen, för att klara brandkraven mot nya höghuset. Åtgärder på fasad, tak och fönster kommer att genomföras enligt brandutlåtande innan byggnationen av höghuset startar. I det arbetet är brandförsvarsförbundet naturligtvis en samrådspart.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Inga inkomna synpunkter

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Tyresö anser att detaljplanen lyfter fram ett viktigt behov som existerar i kommunen, nämligen behovet av att bygga nya bostäder. För Hyresgästföreningen är byggandet av bostäder en konkret bostadspolitisk åtgärd som stimulerar rörelse på bostadsmarknaden och möjliggör för fler att bosätta sig i Tyresö.

Hyresgästföreningen vill lyfta fram att detaljplanen även tar upp behovet av fler hyresrätter i Tyresö. Hyresgästföreningen anser att varje tilltänkt bostadsområde ska involvera byggandet av hyresrätter så att fler kan åtnjuta flexibiliteten med att bo i hyresrätt. Vi anser att hyresrätten ökar flexibiliteten på arbetsmarknaden och möjliggör att fler kan få en bostad utan att behöva skuldsätta sig. Hyresgästföreningen Tyresö vill gärna se att kommunen i alla nyproduktioner avsätter en tredjedel av byggrätterna till produktion av hyresrätter.

Samtidigt vill Hyresgästföreningen lyfta fram miljöaspekten i produktionen och att de material som används i produktionen ska säkerställa god kvalitet och god standard för de boende. En annan aspekt som vi vill betona är att detaljplanen möjliggör för att gröna ytor, konst och kultur beaktas i produktionen och att tilltänkta byggherrar möjliggör för att boende får olika mötesplatser i bostadsområdet.

Svar

Kommunen delar uppfattningen om att blandade upplåtelseformer är att föredra. Upplåtelseformerna kan dock inte regleras i en detaljplan. Där fastställs bara byggrätt och utformning av bebyggelsen. Eftersom kommunen äger marken i området kan dock kommunen ha som en förutsättning vid försäljningen av marken att en viss del ska uppföras med hyresrätt. I den markanvisningstävling som hållits efter samrådet gavs förutsättningar som har attraherat hyresrättsaktörer. Kvarter 2 i detaljplanen har förvärvat av Botrygg som har för avsikt att uppföra hyresrätter för egen förvaltning. Detta har avtalats i det markanvisningsavtal som slutits mellan byggherren och kommunen. Därmed blir 50 % av bostäderna inom planområdet hyresrätter.

Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

Vi har tidigare, i brev, yrkat på att en fördjupad översiktsplan för området upprättas för att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen, i ett så omfattande och för Tyresöborna viktigt projekt som Tyresö Norra Centrum. En fördjupad översiktsplan förbereder arbetet med detaljplanerna och minskar risken för överklaganden. Med ett antal oöverskådliga detaljplaner blir det svårt för medborgarna att ta ställning till helheten i projektet. Dessutom ingår inte denna etapp alls i översiktsplanen 2008. Det är olyckligt att planprocessen för denna etapp forceras så att många viktiga frågor lämnats obesvarade i samrådskedet. Se nedan.

Det blir då svårt för oss att lämna samrådsyttrande på planen.

Förslaget till detaljplan för etapp 1 belyser just behovet av en fördjupad översiktsplan eftersom den grundas på många outredda förutsättningar tex:

- Detaljerat kvalitetsprogram för denna etapp saknas och direkt koppling i bestämmelserna till styrdokumentet ”kvalitetsprogram för NORRA TYRESÖ CENTRUM dec.2013” saknas.
- Strategi för projektets ”gröna design” och grönytefaktor saknas. Se kommentar nedan.
- Gestaltungsprogram för byggnader och offentliga rum saknas.
Nödvändiga för att säkerställa projektets kvalitét och en arkitektoniskt hög nivå.
- Parkeringsstrategi (p-norm) och –utredning saknas.
- Riktlinjer för energianvändning saknas.
- Dagvattenhanteringsplan saknas för kvarteren.
- Bullerutredning, transportplan och utredning sophantering saknas.
- Bestämmelser saknas om utformning av ”höghuset” så att oönskat mikroklimat med höga vindhastigheter undvikas i utemiljön framför byggnaden.

Vidare anser vi att:

- En genomarbetad ekologistrategi för området tas fram som beskriver hur den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna stärks.
- Projektet bör anpassas till ”Grönstrukturplan för Tyresö” Tyresö Kommun/Ekologi-Gruppen 2014.04.14. Bl a. bör den norra skogsbeklädda högre delen av området (idag gård till befintlig bebyggelse) väster om kv Gösen 1 inventeras och skyddas i möjligaste mån.
- För att säkra en framtida funktionell grönska, d.v.s. ekosystemtjänster, i projektet bör en Grönytefaktor på minst 0,6 eftersträvas på kvartersmark. Jämför med projektet Norra Djurgårdsstaden. Det är olyckligt om kommunen överlåter ansvaret för grönstrukturen på kvartersmark till exploatörerna.
- Se länken: www.stockholm.se/PageFiles/64797/Grönytefaktor.pdf
- Miljöklassningssystemet BREEAM har ej focus på ”grön design” utan på många andra också viktiga miljöfaktorer.
- De ekologiska sambanden och de boendes behov av nära grönområden bör särskilt uppmärksammas och tillgodoses genom att förstärka anslutningarna till Nackareservaten, Petterbodastråket och den nya Stadsparken.
 - Teknikvåningen på 16-vån. huset bör utföras indragen min. lika höjden och teknikvåningen på 5-vån. huset får endast vara 30% av planytan.

Svar

Kommunen delar inte uppfattningen att en fördjupad översiktsplan krävs för området. De riktlinjer och mål för området som togs fram i programmet för Tyresö centrum 2007 och som sedan befästes i översiktsplanen 2008 följs stort i arbetet med Norra Tyresö centrum. I stora drag handlar utvecklingen om att bygga fler bostäder, stärka centrumets attraktivitet och göra en ny gatustruktur. Det är riktigt att Forellskolan är kvar i båda dessa äldre handlingar. Senare har kommunen tagit beslutet att Forellskolan skulle rivas pga vikande elevunderlag, vilket frigjorde den tomtytan och möjliggjorde en annan gatustruktur. Se även länsstyrelsens ställningstagande ovan.

Samrådet har som syfte att tidigt få in synpunkter från närboende, föreningar och myndigheter, innan planarbetet kommit för långt, för att det fortfarande ska finnas möjlighet att påverka inriktningen på förslaget och få fram rätt förutsättningar inför den markanvisningstävling som ska hållas för området. Planförslaget har därför under samrådsskedet mest visat kommande bebyggelsestruktur och volymer.

Kvartersbebyggelsen kommer inte ha några teknikvåningar, utan bara mindre tekniska anläggningar såsom hisstoppar som kommer sticka upp på delar av taket i begränsad omfattning. Dessa ska gestaltas och placeras på ett bra sätt för att inte påverka gatubilden i för hög grad.

Den markanvisningstävling som genomfördes 2014 hade kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum som ett styrdokument och som grund för utvärdering av inkomna tävlingsförslag. Inför markanvisningstävlingen fanns

- *Parkeringsriktlinjer med p-norm*
- *Bullerutredning för NTC*

Följande utredningar har tagit fram efter samrådet:

- *Ekologistrategi, 2015*
- *Utredning för avfallshantering för NTC, delvis pågående*
- *Dagvattenutredning NTC*
- *Dagvattenutredningar för kvartersmark*
- *Ett kvalitetsprogram kan inte juridiskt bindas till en detaljplan enligt PBL. För att säkerställa att kvalitetsprogrammet tillämpas har det varit en förutsättning i markanvisningstävlingen och använts för utvärdering av inkomna tävlingsbidrag. Kvalitetsprogram med gestaltning kommer också tas fram av varje byggherre och dessa kommer vara en avtalsbilaga till markanvisningsavtalet som är ett civilrättsligt avtal. Dessa kvalitetsprogram utvecklas av varje byggherre under planprocessen och kommer presenteras under granskningen av detaljplanen. När planen antas ska kvalitetsprogrammen vara klara.*
- *Vindstudie för kv. 2*
- *Sol- och skuggstudie för hela planområdet*
- *Riktlinjer för konst och offentliga utsmyckningar i NTC*

Före exploatering består området av parkeringsytor, skolgård och skolbyggnader, till största delen hårdgjort med få värden för ekologi och rekreation. Målet är att bygga upp en stadsmiljö och ändå förbättra områdets dagvatten, biologiska mångfald och upplevelsevärden.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Skanova

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har markbunden kanalisation inom detaljplanområdet med kabelintag till befintlig byggnation.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skanova menar att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Svar

Hela projektet Norra Tyresö centrum innebär en ny central stadsdel med stora förändringar mot dagens bebyggelsestruktur. Att bibehålla alla befintliga ledningar i nuvarande läge är därmed inte möjligt. Kommunen kommer under planarbetet hålla en kontinuerlig dialog med ledningshavare i området som berörs av planerna för att samordna omläggningar och nydragningar av ledningsinfrastrukturen. Projektering av gator och ledningar pågår parallellt med planarbetet, i det arbetet kommer ledningshavare bjudas in att delta.

Synpunkt från Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Vattenfall har lågspänningskablar inom området som inte är inmätta. Exploatören måste beställa inmätning av Vattenfall för dessa kablar så fort som möjligt. Byggnader får ej placeras ovanför markförlagda anläggningar som ex. kablar. Kablar kommer därför eventuellt behöva flyttas och bekostas då av exploatören. Vattenfall vill att avtal upprättas mellan Vattenfall och exploatör kring detta så fort som möjligt och vi anser det absolut nödvändigt att avtal ingås innan detaljplanen vinner laga kraft. Om någon av redovisade kablar är lokaliserade inom kvartersmark vill vi att U- område reserveras för detta. Är kablar lokaliserade inom allmän plats är det bra att de åskådliggörs på något vis.

Svar

Se svar ovan om befintlig och kommande ledningsdragnings. Kommunen önskar även i detta skede att Vattenfall ser över hela behovet av strömförsörjning i den nya stadsdelen så att exempelvis transformatorstationer kan placeras in på lämpliga platser redan i planskedet. I den täta stadsstrukturen kommer det bli mycket svårt att placera in dessa i efterhand.

Enskilda som bedöms som sakägare

Synpunkt från Tyresö Hus Fastighets AB, ägare till Forellen 19

Det är angeläget att den allmänna huvudgatan — Tvärgatan — lokaliseras och utformas på sådant sätt att befintliga markparkeringsplatser inom fastigheten Tyresö Forellen 17 — vilka bland annat används av vår kommunala hyresgäst - kan behållas i så stor utsträckning som möjligt.

Bygggrätten för punkthuset om 16 våningar bör anpassas så att den inte försämrar tillgängligheten för bilister som söker parkering inom markparkeringen inom fastigheten Tyresö Forellen 17.

Svar

Projektet Norra Tyresö centrum kommer innebära en omfattande omdaning av befintligt centrum. Syftet är både att skapa en attraktiv stadsdel och en konkurrenskraftig centrumanläggning. För att öka flödet genom området och göra det enklare att hitta och nå centrumets olika delar innehåller förslaget ett finmaskigare gatunät som till viss del inkräktar på befintlig markparkering. Kommunen har haft och kommer att ha en aktiv dialog med fastighetsägarna i området för att hitta gemensamma lösningar och utvecklingsmöjligheter som kan gynna alla intressenter på sikt.

Hemsö, ägare till Forellen 2

Planförslaget innebär inskränkning på utomhusmiljön för våra hyresgäster. Tvärgatans dragnings planeras alltför nära fasadliv. På denna markyta finns idag en uteservering som är av stor betydelse för hyresgästen (Pizzeria), samt rastplats för övriga hyresgäster i huset. Ytan nyttjas frekvent under vår och sommar för fika och lunch. Hemsö Fastighets AB önskar att Tyresö kommun tar hänsyn till detta och förlägger Tvärgatan på sådant avstånd från fasaden på Forellen 2, att våra hyresgäster kan bedriva sin verksamhet på bästa sätt och behålla uteservering samt rastplats.

Hemsö Fastighets AB ser gärna att Tvärgatan blir ett levande stråk som främjar utomhusvistelse för besökare och boende i Tyresö kommun och samarbetar gärna för att uppnå det bästa resultatet.

Svar

Kommunen delar helt uppfattningen att möjligheter till uteservering ska bevaras längs Tvärgatan och att den är ett tillskott till centrummiljön. Inför granskningskedet kommer gatan projekteras mer i detalj och gatans sträckning och utformning kommer att stämmas av med er för att ge så bra förutsättningarna för uteserveringen som möjligt även i framtiden.

Övriga enskilda

Inga inkomna synpunkter