

Detaljplan för

Centrum, etapp 1

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

Granskningsutlåtande



Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM GRANSKNINGEN	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	4
Ändringar i planen efter granskningen.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden.....	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Företag och intresseorganisationer	8
Enskilda ledningshavare	11

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Planen lägger fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna med arbetsnamnen 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 GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Sammanlagt inkom 10 yttrande på detaljplanen under granskningen.

Länsstyrelsen påpekade att samråd måste ske med Luftfartsverket och Försvarmakten med anledning av den höga byggnaden i planen. Dessa instanser är nu hörda och har inget att erinra mot planen.

Flera remissinstanser tycker förslaget är positivt men anser att följande saker ska bearbetas:

- Skandia fastigheter AB (fd Diligentia) påpekar att de förlorar 80 markparkeringsplatser på fastigheten Forellen 17 i närheten av Tyresö centrums entré, de framför också oro över Tvärgatans bredd.
- Trafikverket påpekar att planens konsekvenser för trafik på statliga vägar inte är klarlagd.
- Trafikförvaltningen påpekar att körbanorna på Tvärgatan inte uppfyller riktlinjerna för busstrafik.
- Naturskyddsföreningen förutsätter att gården i kvarter 5 blir tillgänglig för alla.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna inte föranleder att detaljplaneförslaget ska ändras. Planförslaget har ändrats så att en torgyta på kommunens fastighet föreslås bli torg, allmän plats istället för torg, kvartersmark. Övriga ändringar i planförslaget syftar till att förenkla och förtydliga planbestämmelsernas formulering.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit utställt för granskning mellan 28 september och 25 oktober 2015. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på anslagstavlan på gångbron utanför kommunens servicecenter inne i Tyresö centrum, på bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 29 september 2015. Inga möten har hållits under granskningsperioden.

Efter påpekande från Länsstyrelsen och Trafikverket förlängdes granskningstiden till den 6 november 2015. Detta för att bereda Luftfartsverket och Försvarsmakten tillfälle att yttra sig med anledning av detaljplanens eventuella inverkan på riksintresset för luftfarten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Förvaltningens ståndpunkt är att de inkomna synpunkterna inte föranleder någon ändring av detaljplaneförslaget. Detaljplanen är en första etapp av den nya kvarterstrukturen Norra Tyresö Centrum. När det gäller synpunkter på infrastruktur såsom Tvärgatans bredd, ledningar, elförsörjning och planläggning av allmän platsmark så har en förstudie lagt grunden för den nya kvartersstrukturen. Förutsättningarna har styrts av målet att skapa en lättorienterad och tillgänglig stadsdel som knyter an till de befintliga delarna av centrum. Det ska bli möjligt att röra sig i en kvartersstruktur öst – västligt och nord – sydligt vilket tidigare inte varit möjligt. För att göra detta måste ledningar läggas om och nya gator, allmän platsmark anläggas. Som en konsekvens kommer en del kvartersmark behöva tas i anspråk för allmän platsmark. Det ökade behovet av strömförsörjning kommer att säkras utanför planområdet i kommande planetapper. Kommunens strävan är att det ska vara möjligt att bo i Norra Tyresö Centrum utan egen bil då det är nära till all service och till kollektivtrafik. Stadsdelens påverkan på statliga vägar är inte helt utredd men förväntan är att den ökade trafikmängden är hanterbar.

Ändringar i planen efter granskningen

- Ett område har ändrat användning från kvartersmark Centrum, torg till allmän platsmark, TORG. Området ingår i fastigheten Forellen 4 som ägs av Tyresö kommun.
- På allmän platsmark HUVUDGATA har markhöjder +00.00 lagts till.
- Egenskapsbestämmelser och gränser för egenskapsbestämmelserna har redigerats och formulerats om. Syftet med det är att få en mer generell och tydlig detaljplan. Ingen reell ändring av byggrätten eller de planerade byggnaderna har dock skett utan bebyggelsen har samma volymer och samma utformning som i tidigare samrått planförslag.
- Begränsning i antal våningar i kvarter 5 har ersatts av begränsning i byggnadshöjd eller i nockhöjd. De planerade byggnaderna har inte ändrat höjd.

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

- att Tvärgatans bredd inte ändras, varken bredare eller smalare
- att gården i kvarter 5 inte kommer göras allmänt tillgänglig
- att delar av Forellen 17's markparkeringar planläggs som allmän platsmark, gata vilket medför att markparkeringar försvinner

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2015-10-23	Erinran
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-10-12	Synpunkt
3. Trafikverket	2015-10-20	Synpunkt
4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2015-10-23	Synpunkt
5. Lantmäteriet	2015-10-27	Ingen erinran
6. Försvarmakten	2015-10-29	Ingen erinran
7. Luftfartverket	2015-11-06	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
8. Diligentia AB, ägare Forellen 17	2015-10-26	Synpunkt
9. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2015-10-25	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
10. Vattenfall Eldistribution AB	2015-10-26	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Under förutsättning att Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet angående påverkan på riksintressen för luftfarten beaktas innan planen antas, bedömer Länsstyrelsen att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Riksintresse för luftfarten

Riksintressen för totalförsvaret och för luftfarten

Trafikverket påtalade i sitt samrådsyttrande behovet av flyghinderanalys och flyghinderanmälan samt att Försvarsmakten ska ges tillfälle att yttra sig innan planarbetet går vidare. Det framgår inte av kommunens samrådsredogörelse om Trafikverkets synpunkter har beaktats.

I Trafikverkets riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport (dokumentdatum: 2015-04-27) framgår att flyghinderanalys/CNS-analys ska beställas i ett tidigt skede av planprocessen. Länsstyrelsen vill betona vikten av att eventuell påverkan på riksintresset för luftfarten och/eller för totalförsvaret utreds innan detaljplanen för Norra Tyresö Centrum förs vidare till antagande.

Detaljplanen för Norra Tyresö Centrum föreslår en hög byggnad med högsta nockhöjd +84 meter. Höga byggnader kan påverka utrustning för radio, navigationshjälpmedel och radar, kallad CNS (Communication, Navigation, Surveillance). Luftfartsverket ska därför ges tillfälle att yttra sig över alla ärenden avseende objekt över 20 meters höjd inom sammanhållen bebyggelse.

Vid planering av höga byggnader eller anordningar med en totalhöjd av 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska Försvarsmakten kontaktas i ett tidigt skede av planprocessen.

***Svar:** Kommunen har samrått detaljplanen med Försvarsmakten och med Luftfartsverket efter länsstyrelsens påminnelse. Inngen av dem hade några synpunkter på detaljplanen. Kommunen har också förbättrat rutinerna kring samråd av hög bebyggelse.*

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Beslut

1. Bullernivåerna i förordningen SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör beaktas i den fortsatta planläggningen.
2. De planerade åtgärderna för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet bedöms vara lämpliga och inte medföra att recipientens vattenstatus försämrats.
3. Markradonundersökning bör utföras och grundläggningsmetod bör väljas efter resultatet.
4. Laddplatser och parkeringsplatser för två- och trehjuliga fordon bör finnas inom planområdet.

Bedömning

I förbundets samrådsyttrande från den 8 maj 2014 redogörs för vilka buller nivåer som bör klaras vid fasad och inomhus. Den 1 juni 2015 trädde förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Enligt 35 förordningen gäller nu 55 dB(A)eq vid en bostadsbyggnads fasad, utan maximal nivå. Vid uteplats gäller 50 dB(A) eq ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå, om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvm gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dB(A) eq. vid byggnadens fasad. I förordningens 4§ redogörs för vad som gäller om bullernivåerna i 3§ överskrids. Förbundet bedömer att de planerade avstegen från bullerriktlinjerna kan göras med motiveringen att området har hög servicenivå och ett kollektivtrafiknära läge.

Förbundet bedömer att de planerade åtgärderna för att fördröja dagvatten i magasin samt med hjälp av vegetationsklädda tak och infiltration av dagvatten kommer inte utgående dagvatten att medföra att recipientens vattenstatus försämras. Vattenföringen i Fnyskdiket bedöms inte öka på grund av exploateringen enligt planen. Vid ändrat klimat kan dock en ökning av vattenföringen ske som motiverar att kulverten under området dimensioneras upp.

Förbundet anser med stöd av miljöbalkens allmänna hänsynsregler och Strålskyddsmyndighetens riktlinjer att markradonundersökning alltid ska utföras i innan grundläggning av flerfamiljsbyggnader sker. Grundläggningsmetod ska väljas efter resultatet.

Kvarteret 5 planeras ha bostadskomplement i bottenvåningen i form av cykelrum. En del cykelparkeringsplatser på kvartersmark kommer antingen finnas i garage under mark eller på andra våningar. På allmän platsmark kommer cykelparkeringsplatser för besökare i centrum ordnas. Förbundet bedömer att behovet av platser för cyklar, el-cyklar, el-mopeder och motorcyklar kommer att vara hög vid den höga boendetäthet som blir följderna av planens genomförande. Laddplatser för två- och trehjuliga fordon bör därför finnas i planområdet likväl som p-platser för dessa.

***Svar:** Kommunens bedömning är att bebyggelsen kan uppföras utan att avsteg från bullernivåerna behöver göras. Detta baseras på den bullerutredning som tagits fram under planprocessen. Kommunen ska bevaka att planen genomförs så att inga avsteg behöver göras.*

Kommunen ska också verka för att laddplatsen för cykel och bil ska anordnas av exploatören.

Synpunkt från Trafikverket

Vad gäller trafik efterfrågades en redovisning av planens trafikallsträng och hur den påverkar statlig infrastruktur. Kommunen hänvisar till en trafikallsträngsstudie men det finns ingen redovisning av påverkan på statlig infrastruktur. Det är viktigt att kommunen i sin planering bedömer eventuell trafikallpåverkan på statlig infrastruktur. I aktuellt fall är det framförallt intressant att bedöma hur korsningarna med väg 229 vid Bollmora allé och trafikplats Bollmora kan komma att påverkas av kommande exploateringar.

Vad gäller luftfart så är det bra att kommunen kommer uppmärksamma att flyghinderanmälan behöver göras. Då byggnader över 20 meter planeras behöver som nämns i yttrandet under samrådet även en flyghinderanalys göras vilket verkar återstå att göra.

***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 samrått med Försvarmakten och Luftfartsverket och dessa myndigheter har ingen erinran mot planen.

Synpunkt från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Utöver det som yttrades i samrådet, vad gäller eventuell busstrafik på Tvärgatan, vill trafikförvaltningen påpeka att trafikförvaltningens riktlinjer anger att körbanebredd ska vara 7 meter för att möjliggöra en god standard för busstrafik.

***Svar:** Körbanebredden på Tvärgatan har projekterats med en bredd på 6,5 m. På vardera sida löper cykelbanor om 1,75 meters bredd. Kommunens trafikplanerare och vägprojektörer bedömer att frmkomlighet och sikt för kollektivtrafiken därmed är god.*

Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra mot planen.

Synpunkt från Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra mot planen.

Synpunkt från Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot planen.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Skandia Fastigheter (fd Diligentia AB), ägare till Forellen 17

Allmänt

Diligentia tycker det är bra att de norra delarna av Tyresö Centrum utvecklas och att de knyts ihop med befintligt centrum, som ligger inom fastigheten Forellen 17. Den yttre miljön mellan befintliga och nya byggnader behöver studeras gemensamt för att vidareutveckla en attraktiv stadsmiljö i Tyresö.

Parkering

Diligentia är mycket oroade av att ca 80 parkeringsplatser på markparkeringen försvinner vid Bollmora Alle. Dessa platser är belägna i det bästa läget i direkt anslutning till entrén för Tyresö Centrum. De parkeringsplatser som försvinner inom

Diligentias fastighet måste av kommunen ersättas med motsvarande antal nya parkeringsplatser.

Tvärgatan

Diligentia anser att gatan med sitt relativt breda mått om 22 meter, kan skapa en barriär mellan de boende i norr och Tyresö Centrum i söder. Vi ifrågasätter om Tvärgatan är för bred och ger för många nackdelar till stadsmiljön.

Det är av stor betydelse att hastigheten begränsas på Tvärgatan, för att cyklister och gående ska kunna gå såväl längs gatan som enkelt kunna korsa den med en hög trafiksäkerhet. Tvärgatans nya anslutningar, mot både Bollmora Alle som mot Bollmoravägen, ska utformas för att ge en tydlig och god tillgänglighet till området. De nya anslutningarna bör dock inte ta för stora anspråk på kvartersmark från Forellen 17.

Tekniska försörjningssystem

I planprogrammet beskrivs omfattande omläggningar av vatten, avlopp, fjärrvärme och dagvatten i anslutning till kv. 2. Dessa planerade arbeten bör ta stor hänsyn till våra hyresgäster och besökande till centrumanläggningen

Nybyggnad kv 2

Det planerade höga punkthuset i kv. 2 ligger mycket nära Diligentias befintliga byggnad. Den nya byggnadens placering som ligger dikt an Diligentias hus K kommer att påverka ljusinsläpp in till byggnad K, samt möjligheten för dess hyresgäster till bra utblickar.

Under produktionsskedet måste skyddsåtgärder säkerställas för att inte riskera att nyproduktionen kan skada befintliga byggnader i området.

Kv 2 har enligt planprogrammet inte några egna parkeringsplatser inom den egna fastigheten, utan ska hyra i det framtida kv 5. Det innebär att kv 5 och dess garage måste färdigställas före dess att hyresgästerna flyttar in i kv 2.

Sammanfattning

Diligentia anser att det är positivt med pågående stadsutveckling, som skapar en tätare stadsstruktur och som ger underlag för en ökad service i området.

Vi är dock bekymrade att det försvinner 80 stycken parkeringsplatser inom fastigheten Forellen 17, samt att den nya Tvärgatan är för bred och dominant i Norra Tyresö centrum.

Det finns från vår sida tydliga ambitioner att vidareutveckla det befintliga centrumet och skapa nya byggrätter inom såväl fastigheten Forellen 17 som inom fastigheten Forellen 22.

Svar: *Kommunen har förståelse för Diligentias oro över att parkeringsplatser försvinner i centrum. Utvecklingen av centrum är dock stor och genomgripande och medför många fördelar som en modernisering, fler närboende kunder och nya attraktiva målpunkter. Det är oundvikligt att utvecklingen av centrum ska kunna ske utan att ta viss mark i anspråk från Forellen 17. Kommunen har och kommer att samverka med Diligentia för att olägenheter under anläggningstiden ska undvikas och för att processen ska gå så smidigt som möjligt. Detaljplanen medför visserligen att parkeringsplatser försvinner men innehåller också ca 15 nya p-platser samt ca 220 nya bostäder med presumtiva kunder som bor nära gallerian.*

Kommunen och exploatörerna är medveten om att parkeringsplatser saknas för kv. 2 så länge kv. 5 inte är färdigställt. Temporära lösningar utanför fastigheten Forellen 17 har diskuterats med inblandade parter.

Kommunen ska i medverkan till att underlätta för inblandade byggherrar att genomföra anläggningsarbetet så smidigt som möjligt. Kommunen kommer däremot inte ta ansvar för överenskommelser mellan andra fastighetsägare, som t ex mellan Botrygg (kv. 2) och Skandia fastigheter (fd Diligentia) (Forellen 17 hus K).

Tvärgatans hela sektion är 22 meter men endast 6,5 meter av dessa är körbanor för motortrafik. Resterande 15,5 är gångbanor, trädplantering, p-platser och cykelbanor. Kommunen arbetar efter trafikhierarkin att gående och cyklister ska ha företräde framför kollektivtrafik och biltrafik. Trafikhierarkin ska genomsyra såväl utformning som tillgängligheten av ytorna och som gående ska du uppleva gatan som trygg, estetiskt tilltalande och tillgänglig. Målet är att du som gående och cyklist ska känna att du är prioriterad och att motortrafiken underordnar sig och genom det förväntas att Tvärgatan inte ska upplevas som en barriär.

Synpunkt från Naturskyddsföreningen, Tyresö

Vi uppskattar de olika kvalitetsprogrammets "gröna" ambitioner.

Det är viktigt att dessa blir förverkligade och låses fast i samband med detaljplanens antagande så att inte de höga kvaliteterna "prutas" ned av ekonomiska eller andra skäl. Vi förutsätter att gården i kvarter 5 blir allmänt tillgänglig, även för rörelsehindrade. Det är också viktigt att det skrivs in någon form av skötselavtal i samband med markanvisningsavtalet för att säkerställa god skötsel av de gröna ytorna även i framtiden. Det är en stor brist i kvalitetsredovisningen att kommunens egna åtaganden inte redovisats och därför ej kan omfattas av vår granskning. För att säkra de "gröna" värdena anser vi dock fortfarande att det vore önskvärt med mer mätvärda grönstrukturer typ grönytefaktor.

Vi har noterat att antal våningar i kvarter 5 ökat från generellt 5 våningar till mellan 5 och 7 våningar. Vi anser dock att förslagen ändå har sådana kvaliteter att denna ökning är motiverad.

För att uppnå de höga "gröna" ambitionerna vore det önskvärt att alla hyresgäster uppmuntras till omfattande odlingar på sina balkonger och terrasser. Tex. genom anordnande av möten med trädgårdsföreningen för hjälp med planteringsråd och växtval mm samt genom gemensamma, rabatterade växtinköp.

Det vore också önskvärt att hyresgästerna gavs möjlighet till vertikalodlingar sk "gröna väggar" på balkong- och terrassväggar tex. genom förberedda spaljéer. Vegetationstak (typ Sedum) bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insekshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Även föreslagna takterrasser i kvarter 5 bör kompletteras med lämpliga åtgärder enligt ovan.

Svar: *Gården i kvarter 5 kommer inte att bli allmänt tillgänglig, vilket är ett avsteg från de kvalitetsmål kommunen från början hade. Anledningen till det är att höjdskillnaderna mellan gatan och gården gör att det är svårt att anlägga två tillräckligt breda trappor upp till gården utan att förlora för mycket byggbar area för lägenheter. Genom att det bara finns en trapp kommer det tyvärr*

inte vara möjligt att "sippa" genom kvarteret. Kommunen har i detaljplanen säkerställt att trappen – som ligger i ett solbelyst läge – ska vara allmänt tillgänglig så att den kan användas som sittplats. Bostadsrättsföreningarna i kvarter 5 ska heller inte tillåtas sätta upp en grind ovanför trappen.

Genom att ta fram ett kvalitetsprogram vid sidan av detaljplanen verkar kommunen för att bebyggelsen ska ha "gröna kvaliteter" som möjlighet till odling, kompostering mm. Kommunen vill däremot inte gå för långt i dessa strävanden och tvinga fram lösningar som en kommande bostadsrättsförening kan ha svårt att sköta. De anläggningar som byggs ska var hållbara också i det perspektivet att en bostadsrättsförening ska orka med att underhålla dem långsiktigt. I det kvalitetsprogram som tas fram ska bland annat kompost på gården, inhemska insekts- och fjärrilsfrämjande växter planteras och möjlighet till odling finnas fast installerat på flertalet balkonger. Död ved på taken kommer kommunen inte att föreskriva då det kan vara svårt att sköta och försvåra snöröjning på taken. Det finns däremot inget som hindrar att bostadsrättsföreningen själva gör anläggningar som vertikala odlingar eller lägger upp död ved på taken så länge de inte utgör planstridiga tillägg eller är olagligt på annat sätt.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Svar: Kommunen verkar för att säkerställa strömförsörjningen genom att planlägga för transformatorstationer i de kommande planetapperna i Norra Tyresö Centrum.