

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Näsby 4:1032, Bansjövägen

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en till två våningar med tillhörande komplementbyggnader och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för ca 6 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att bevara en skyddsvärd ek.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Under samrådet har 42st yttranden inkommit, varav ett yttrande utgörs av en namnlista med 65 underskrifter.

Ett antal synpunkter från privatpersoner har inkommit som ifrågasätter en förtätning av området och ett flertal synpunkter berör den förslagna bebyggelsens placering samt en upplevd oro över att det ska uppföras ett LSS-boende i nära anslutning till den egna bostaden. En privatperson anser att kommunen bör planlägga på mark som inte redan är bebyggd och föreslår en alternativ placering på ett par fastigheter längs med Vidablicksvägen med motiveringen att dessa fastigheter ligger närmare kollektivtrafik samt att en exploatering av dessa fastigheter inte innebär att en befintlig byggnad behöver rivras. Något som anses vara bättre ur klimatperspektiv. Ett annat förslag på alternativ placering ~~som inkommit som ett yttrande är~~ att uppföra LSS-boendet vid Världsvägen/Klövervägen där det idag finns en befintlig lekplats. ~~Ett antal synpunkter har inkommit som ifrågasätter en förtätning av området.~~

Synpunkter rörande gestaltning har inkommit från privatpersoner som är negativt inställda till den förslagna nockhöjden för byggnaden vilken är satt till 9 meter. Ett yttrande inkom från en privatperson som oroade sig för hur bygget kommer att påverka den befintliga naturen och om det kommer att sprängas berg och fällas träd.

Länsstyrelsen inkom med ett antal synpunkter som berörde förslagen dagvattenhantering samt hantering av lösa block, skred och ras. Brandskyddsförbundet lyfter vikten av säkra inne- och utemiljöer där utemiljöer bör gestaltas med fokus på belysning för att öka känslan av en trygg miljö. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund påpekar i sitt yttrande vikten av rätt hantering av bergsmassor vid sprängning som kan innehålla sulfider.

Så här har samrådet gått till

Samrådet pågick mellan 7 maj och 4 juni 2019. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 7 maj 2019. Ett öppet hus hölls kvällstid måndag 20 maj.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket har beviljats av kommunen. Tiden förlängdes till den 11 juni 2019.

Beskrivning av samrådsmöten

Ett öppet hus hölls i kafeterian vid Trollbäcken IP, Skolvägen 33 den 20 maj 2019. Där presenteras planen och möjlighet gav att ställa frågor och diskutera förslaget med kommunen. Kommunen hade representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen och Liv och hälsa. Det kom sex personer till öppet hus.

Stadsbyggnadsförvaltningens Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Förvaltningens Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att med de justeringar och kompletteringar som föreslås kan planen gå vidare för granskning.

Kommentar [EH1]: kontorets

Ändringar mellan samråd och granskning

Planbeskrivningen:

- Kapitel som berör geoteknik och dagvatten har uppdaterats i samband med att utredningar har kompletterats.
- Resultatet från genomförd solstudie redovisas under kapitel sol- och skuggförhållanden.
- Redaktionella ändringar har gjorts i texten för att uppdatera texten utifrån gällande lagar och förordningar.
- [Illustrationen för parkeringsytan har justerats](#)

Plankartan:

- Planbestämmelser för byggnadens omfattning ha justerats till att enbart behandla [BYA-byggnadsarea och nockhöjd och inte BYA och BTA. Om byggnaden uppförs i flera plan regleras dess utbredning genom att begränsa byggnadsarea i förhållande till nockhöjd.](#)
- [Volymen för dagvatten som ska fördröjas inom planområdet har justerats efter uppdaterad dagvattenutredning.](#)
- [Planbestämmelserna har utökats med en reglering för andel hårdgjord yta](#)
- [Infartsförbud har införts längs med Vidablicksvägen](#)
- [Bestämmelsen för diket har justerats och avser inte längre ett skyddsdikey om 1x1 meter utan ett avskärmande dikey av mindre mått med ett fördröjningsmagasin under mark.](#)
- [Bestämmelsen m1 för diket har justerats](#)

Kommentar [IO2]: Se kommentar i tjskr

Kommentar [JVH3R3]: Vad betyder tjskr?

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

- Högsta tillåtna nockhöjd
- Alternativ placering av byggnaden
- Att det som ska byggas är ett [gruppboende \(LSS-boende\)](#)

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 31	2019-05-28	Synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 53	2019-06-04	Ingen erinran
3. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 27	2019-05-27	Synpunkt
4. Trafikverket, yttrande 46	2019-06-03	Ingen erinran
5. Trafikförvaltningen, yttrande 25	2019-05-23	Ingen erinran
6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, yttrande 63	2019-06-11	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
7. Skanova, yttrande 15	2019-05-10	Synpunkt
8. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 16	2019-05-10	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
9. Yttrande 17	2019-05-10	Synpunkt
10. Yttrande 18	2019-05-14	Synpunkt
11. Yttrande 19	2019-05-16	Synpunkt
12. Yttrande 20	2019-05-17	Synpunkt
13. Yttrande 21	2019-05-18	Synpunkt
14. Yttrande 22	2019-05-18	Synpunkt
15. Yttrande 24	2019-05-22	Synpunkt
16. Yttrande 26	2019-05-27	Synpunkt
17. Yttrande 28	2019-05-27	Synpunkt
18. Yttrande 29	2019-05-20	Synpunkt
19. Yttrande 30	2019-05-28	Synpunkt
20. Yttrande 32	2019-05-29	Synpunkt
21. Yttrande 34	2019-05-30	Synpunkt
22. Yttrande 35	2019-05-30	Synpunkt
23. Yttrande 36	2019-05-30	Synpunkt
24. Yttrande 37	2019-05-30	Synpunkt
25. Yttrande 38	2019-06-01	Synpunkt
26. Yttrande 39	2019-06-02	Synpunkt
27. Yttrande 40	2019-06-02	Synpunkt
28. Yttrande 41	2019-06-02	Synpunkt
29. Yttrande 42	2019-06-02	Synpunkt

30. Yttrande 43	2019-06-02	Synpunkt
31. Yttrande 44	2019-06-03	Synpunkt
32. Yttrande 45	2019-06-03	Synpunkt
33. Yttrande 47	2019-06-03	Synpunkt
34. Yttrande 48	2019-06-03	Synpunkt
35. Yttrande 49	2019-06-03	Synpunkt
36. Yttrande 50	2019-06-03	Synpunkt
37. Yttrande 51	2019-06-03	Synpunkt
38. Yttrande 52	2019-06-03	Synpunkt
39. Yttrande 54	2019-06-04	Synpunkt
40. Yttrande 55	2019-06-04	Synpunkt
41. Yttrande 56	2019-06-05	Synpunkt
42. Yttrande 57-62, namnlista med flera underskrifter	2019-06-03	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Allmänt om samrådet och planprocessen

Synpunkt

Ett yttrande har inkommit som påpekar att kommunen delade ut information om samrådet alldeles för nära inpå senaste svarsdag, 7-8 dagar innan deadline.

Svar: Kommunen skickar alltid ut information ~~om samråd till berörda sakägare~~ två dagar innan samrådet startar och sedan pågår samrådet i 3 veckor vilket är i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11§.

Alternativ placeringar

Synpunkt

Ett flertal synpunkter har inkommit till kommunen rörande den förslagna bebyggelsens placering samt förtätning av befintligt bostadsområde.

Ett flertal av de närboende i området upplever en oro över att det ska uppföras ett LSS-boende i nära anslutning till den egna bostaden. De ifrågasätter en förtätning av området samt lyfter att det inte är en lämplig plats att uppföra ett LSS-boende, eller annan typ av vårdboende på, på grund av de många barnfamiljer som bor i området.

En privatperson anser att kommunen bör planlägga på oexploaterad mark och ger förslag på att kommunen planlägger på ett par fastigheter längre sydost på Vidablicksvägen nära Skälsåtravägen. Motiveringen bakom förslaget är bland annat att dessa fastigheter ligger närmare kollektivtrafik och samt att det vid en planläggning på någon av dessa fastigheter inte kräver att en befintlig byggnad behöver rivas vilket anses vara bättre ur klimatperspektiv.

Ytterligare en privatperson föreslår att LSS-boendet kan placeras där den befintliga lekparken vid Vårlöjsvägen/Klövervägen är idag.

Svar:

~~En~~ förtätning i området är förenlig med kommunens intentioner att skapa en sammanhållen bebyggelse och att exploatera i redan bebyggda områden före att ta orörd grönyta i anspråk. I översiktsplanen är området utpekad som medeltät bebyggelse som består av en blandning mellan flerfamiljsbus, radbus, parbus och småbus.

Kommunen har som mål att skapa tillräckligt många gruppboendestäder som behovet kräver och kommunen har gjort bedömningen att platsen är lämplig utifrån närhet till bland annat kommunikation, service och infrastruktur.

Kommunen äger inga fastigheter längs Vidablicksvägen och har i dagsläget ingen möjlighet att planera och bygga på föreslagna fastigheter. Det är upp till fastighetsägarna om de vill ansöka om planbesked för annan användning. Det är inte möjligt för kommunen att ta ställning till något sådant i dagsläget. Fastighetsägaren till Näsby 4:1032 vill utveckla fastigheten och har inkommit med ett förslag på LSS-boende som kommunen bedömt lämpligt att utreda i en detaljplanprocess.

En placering vid lekplatsen vid Klövervägen/Vårlöksvägen anser kommunen inte lämplig. Kommunen vill bevara och utveckla de kommunala lekplatser som finns, och i vissa lägen anlägga nya lekplatser. I takt med att kommunens befolkning växer, bl.a. med fler bostäder vid Södergården behövs allmänna lekplatser som den vid Klövervägen/Vårlöksvägen.

Planbestämmelser

Synpunkter har inkommit från privatpersoner som är negativt inställda till den förslagna nockhöjden för byggnaden som är satt till 9 meter. En oro som framförs är att byggnaden kommer att skymma utsikten från den egna bostaden.

Svar: *Aktuellt gestaltungs-förslag för planområdet visar på en byggnad i form av en enplansvilla. Bestämmelsen om en nockhöjd på 9 meter är utformad för en eventuell framtida gestaltning inom planområdet och kommer inte att bli aktuellt under detaljplanens genomförandetid. I detaljplanen finns bestämmelser utformade för att reglera byggnadsarean (BYA) för det hus som uppförs. BYA går att jämföra med byggnadens fotavtryck på marken. Vid uppförande av ett tvåvåningshus kommer tillåten BYA minska för att anpassa byggnaden till närliggande bebyggelse.*

Höjden 9 meter är för huset högsta punkt (nocken eller högsta delen på ett pulpettak). En tvåplansbyggnad med sadeltak är normalt ca 8,5 meter (3 meter per våningsplan plus tak på 2,5 meter). Att vi sätter 9 meter möjliggör även en byggnad med trästomme i 2 plan, då våningsplanen i en byggnad med trästomme av tekniska skäl är något högre. Avsikten är inte att tillåta en byggnad på tre våningar. Föreslagen bestämmelse tillåter endast en 0,5 meter högre byggnad vilket bedöms som en marginell skillnad. Detta motsvarar en lägre höjd än de tre våningar som möter bebyggelsen på andra sidan Vidablicksvägen vid Liljan 1.

~~*I detaljplanen finns bestämmelser utformade för att reglera byggnadsarean (BYA) för det hus som uppförs. BYA går att jämföra med byggnadens fotavtryck på marken. Vid uppförande av ett tvåvåningshus kommer tillåten BYA minska för att anpassa byggnaden till närliggande bebyggelse.*~~

Utsikten mot skogsområdet uppe på berget (öster om föreslaget LSS-boende) ligger på en hög nivå och kommer fortsatt att vara synlig. Ny plantering kommer att ske för att fortsatt behålla lummigheten inom fastigheten.

Storlek på byggrätt

Det framkom även en fråga om reglerna för storlek på byggrätt är annorlunda för företag och privatpersoner.

Svar:

*Det är upp till fastighetsägarna om de vill ansöka om planbesked för annan användning. Fastighetsägaren till Näsby 4:1032 vill utveckla fastigheten och har inkommit med ett förslag på LSS-boende som kommunen bedömt lämpligt att utreda i en detaljplaneprocess. Behovet av LSS-boende är stort i kommunen och en utökad byggrätt har **medgivit-förslagits** för att planen ska uppfylla sitt syfte. Vid varje ansökan om planbesked görs en individuell bedömning utifrån platsens förutsättningar, planförslagets syfte och översiktsplanens riktlinjer.*

Kommentar [I04]: föreslagits

Natur

Ett yttrande inkom från en privatperson som oroade sig för hur bygget kommer att påverka den befintliga naturen och om det kommer att sprängas berg och fällas träd.

Svar:

Målet är att bevara så många träd som möjligt mot gatan. Inom planområdet kommer även en skyddsvärd ek att bevaras. Ny växtlighet i form av buskar, ängsblommor och träd kommer att planteras inom planområdet. En del av den mindre bergshällen mot Bansjövägen kommer att sprängas men sprängning av berg kommer endast ske i den mån det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

Gator och trafik

Ett flertal synpunkter har inkommit som berör det befintliga vägnätet i området samt parkeringsfrågor och oro över ökad trafik i området.

Befintliga gator är smala, saknar trottoarer och anlades när området fortfarande bestod till största del av fritidsbebyggelse. Oron för hur det ska klara av att hantera en ökad trafikering i området lyfts.

En privatpersoner föreslår att huvudinfarten för planområdet anläggs i anslutning till Vidablicksvägen istället för Bansjövägen.

Fler parkeringsplatser önskas i området och en oro för var de som arbetar och bor på boendet ska parkera någonstans framhålls.

Placering av den förslagna angöringsplatsen för sophämtning längs med Vidablicksvägen ifrågasätts med synpunkten att den bör placeras på Bansjövägen istället.

Mer information om hur trafikeringen kommer att se ut under själva byggperioden efterfrågas och ett par synpunkter som lyfte fram att det idag är många barn och cyklisterna som trafikerar Bansjövägen längs med planområdets västar gräns. I området finns inga trottoarer och det framhålls av yttrandena att det råder en viss oro kring trafiksäkerheten.

Frågan om ett bullerplank kommer att uppföras under byggnationstid framhålls.

Svar:

Kommunen har gjort bedömningen att placering av infart till planområdet är lämpligast från Bansjövägen. Bedömningen är dels baserad på förslagen bebyggelses utformning och placering inom planområdet samt även baserad på placering av miljöhus och det avskärmande dike som föreslås längs med del av Vidablicksvägen. Tillgängligheten till miljöhuset säkerställs med en angöringsficka vilket även anses nödvändigt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Angöringsfickan möjliggör för att andra personbilar ska kunna passera på vägen vid sophämtning. Kommunen har gjort bedömningen att lämpligaste infarten ur trafiksäkerhetssynpunkt är från Bansjövägen.

Kommunen har ~~även~~ gjort bedömningen att bästa placering för angöringsfickan är på Vidablicksvägen. En ficka möjliggör för att andra personbilar ska kunna passera på vägen vid sophämtning.

När LSS-boendet är i drift kommer det att generera ca 15-30 resor per dag, fördelat på brukare, tjänster, besökare, aktiviteter och personal.

Avsikten är att all avlastning och pålastning ska ske inom planområdet. De bilar som behöver vända ska göra detta på vändplanen inom fastigheten.

Den parkering som tillkommer i och med planförslaget kommer att hanteras inom planområdet, se illustrationsplan. Frågor om parkering i närområdet ligger inte inom ramen för vad den här detaljplanen hanterar.

Inget bullerplank planeras men exploatören kommer att stängsla in området vid byggnation och sätta upp informations skyltar och trafikskyltar. Etablering och avlastning sker på kvartersmark, d.v.s. innanför den privata tomten. En trafikordningsplan är ett krav eftersom trafiken kommer att påverkas och VA måste dras. Gångtrafikanter ska kunna ta sig fram på ett bra sätt.

Kommunen kan inte svara på hur mycket tung trafik som kommer att ske under byggnation. All trafik och störningar kommer att hålla sig till ~~de riktlinjer som finns, tex~~ naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggplatser. –Smohf, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, ansvarar som tillsynsmyndighet att naturvårdsverkets riktlinjer följs.

Av de som arbetar, bor eller besöker boendet beräknas en andel resor även göras med kollektivtrafik som finns inom gångavstånd till planområdet.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Ett yttrande har lämnats för att uppmärksamma om miljöpåverkan av att riva en befintlig byggnad för att ersätta med en ny istället för att bygga på annan plats.

[Ytterligare yttranden har inkommit som berör säkerhet och hur och av vem som boendet ska drivas. Frågor som yttrandet lyfter berör huruvida det kommer att vara ett läst boende, om det kommer att finnas personal dygnet runt samt mängden personal.](#)

Svar:

Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner att exploatera mark som redan är ianspråktagen i syfte att bevara kommunens befintliga grönområden. Den nya byggnaden har ett uttalat fokus på att främja miljön och ska uppfylla miljömål silver. För att uppnå silvernivån av Miljöbyggnad ställs tuffa krav på busets energiprestanda, inomhusmiljö och materialval. Utöver att följa de lagstadgade kraven inom de här områdena krävs det också att faktorer som solskydd, ljudmiljö och ventilation behöver vara mycket bättre än ~~minimigränserna~~ minimigränserna. För att uppnå syftet med detaljplanen går inte den befintliga byggnaden att bevara.

Det är i dagsläget inte fastställt om kommunen kommer att driva boendet i egen regi eller om det kommer att drivas av ett privat företag. Aktuell fastighetsägare kommer inte att driva boendet.

Ett LSS-boende är en insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Det innebär en bostad anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar t ex med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder. Målet är att ge personen möjlighet att bo i ett fullvärdigt hem utan institutionsprägel, för permanent bruk. Boendet erbjuder personal som ger stöd och service dygnet runt. Dörrar och grindar till boendet kommer inte att vara låsta.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Om det är många som yttrat sig skriv sammanfattningar...

Exploateringsplan: återge varje yttrande men korta ner mycket.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen, yttrande 31

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet eller till risken för översvämning.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I yttrandet informerar även Länsstyrelsen om vad som gäller för markavvattnings i länet.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att åtgärdsbehovet för recipienten, Långsjön/Tyresån är stort. Det är av stor betydelse att allt som kan göras för att förbättra statusen genomförs. Det innebär att så stor fördröjningsvolym som möjligt samt tillräckligt bra rening för att förebygga en oacceptabel belastning är ett krav. Att utgå från dagens flöden som basnivå är inte detsamma som att se vad som krävs för att miljöproblemet i recipienten ska upphöra.

Länsstyrelsen delar inte bedömningen att planförslaget innebär en direkt förbättring av dagvattenkvaliteten (s 15 dagvattenutredning). Planens hårdgörningsgrad är t.ex. betydligt högre efter planens genomförande än innan.

Halterna blir lägre på grund av utspädningseffekten och större flöden. Transporterade mängder blir större om inte fördröjning och rening sker. Det är mängderna som leder till ökad belastning på recipienten.

I dagvattenutredningen (Geosigma 2019) föreslås att gröna tak ska anläggas och schablonmässiga beräkningar har gjorts gällande att det inte kommer ske något läckage av näringsämnen från de planerade gröna taken, eftersom de inte kommer att gödslas. Länsstyrelsen vill dock framhålla att flera studier av näringsförluster från gröna tak visar att även ogödslade sedumtak kan läcka näringsämnen. I dagvattenutredningen finns bara beräkningar gjorda med gröna tak, men kommunen anger i planbeskrivningen att miljö kvalitetsnormerna, MKN kommer att kunna följas även utan gröna tak på byggnaderna inom planområdet. Det framgår dock inte hur kommunen kommit fram till detta.

Länsstyrelsen anser utifrån detta, att kommunen tydligare behöver redogöra för hur de kommit fram till att MKN kan följas och att även beräkningarna som ligger till grund för bedömning och slutsatser gällande MKN behöver ses över. Inför granskningen behöver också kommunen visa att åtgärdsbehovet är uppfyllt utifrån recipientens status.

Svar:

Kommunen tar till sig av den information som länsstyrelsen lämnat angående gröna tak. Befintlig dagvattenutredning samt planbeskrivning har uppdaterats enligt länsstyrelsens synpunkter.

Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer översvämningsrisken inom planområdet och vid en lägpunkt nedströms om planområdet att reduceras. Belastningen på recipienten av samtliga föroreningar i dagvattnet minskar vid exploatering med föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder.

Fosforbelastningen beräknas att minska kraftigt efter förändring av planområdet. Sammantaget bedöms exploateringen inte äventyra att recipienten uppnår dess miljö kvalitetsnormer. Eftersom reningseffekten i gröna tak i dagsläget inte är klarlagt, tas detta inte med i föroreningsberäkningen. De bidrar dock till en minskad dagvattenbildning innan det leds vidare till regnbäddar och fördröjningsmagasin. Hur mycket dagvattenbildningen minskar blir beroende på takets vegetation och beskaffenhet.

Den uppdaterade dagvattenutredningen redovisar möjligheten för en större mängd dagvatten att fördröjas inom planområdet för att sedan ledas vidare till kommunens dagvattenledning. Syftet är att minska belastningen på recipient och minska den utspädningseffekt som påtalas i yttrandet.

En mätning av grundvattnet har genomförts för området och fortsatta mätningar pågår och mäter grundvattnet inom planområdet 1-2 gånger per månad. Syftet är att säkerställa att de tekniska lösningar som dagvattenutredningen föreslår är anpassade efter befintliga grundvattennivåer för att förhindra avvattning av grundvattnet. För detta syfte kommer dagvattenlösningar vid behov att förses med tät botten. (Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032, Tyresö kommun, Geosigma AB, 2020-03-11, Version 3)

Planområdets marknivåer kommer att fyllas ut för att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte påverkas av dagvatten. Det skapar även ett frånlut från fasaden för att leda vattnet bort från byggnaden och mot föreslagna dagvattenlösningar. Marknivåer för området ligger idag på ca 40,5-40,8 och befintlig dagvattenledning ligger på en marknivå om 39,11-39,42. De föreslagna dagvattenlösningarna har ett djup på 0,3-0,7 vilket innebär att en tillräcklig lutning bör kunna uppnås för att leda dagvattnet inifrån planområdet och vidare in på kommunens ledningsnät.

Vid behov förses dagvattenlösningarna med täta konstruktioner för att förhindra intrång av grundvatten.

Säkerhet och översvämning

Risk för ras och skred

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet gränsar till en brant bergsluttning, vilken potentiellt utgör en risk för mindre ras eller blockutfall. Kommunen behöver säkerställa att bergslätten är stabil och att ingen risk för ras eller blockutfall finns som kan påverka planområdet. Kommunen ska också tydligare redogöra för markens lämplighet med hänsyn till skred. I det geotekniska arkivsöknings-PMet från Elu (2018) anges att inga geotekniska undersökningar utförts i planområdet. Kommunen hänvisar dock på s 15 i planbeskrivningen till en översiktlig kartering från 2008 där de anger att området inte är karterat som ett område med risk för ras eller skred. Det framgår dock inte hur detta används som bedömningsunderlag i planförslaget. Länsstyrelsen kan utifrån, att ha tagit del av karteringen att det inte framgår om

marken i det aktuella området är undersökt och Länsstyrelsen anser därför att det är svårt att se att detta skulle kunna utgöra ett underlag för bedömning av markens lämplighet. I planbeskrivningen på s 15 hänvisar också kommunen till underlag från SGU:s jordartskarta och kommunens egen kartdatabas över översiktliga geotekniska förhållanden inom kommunen. I underhandsinformation har kommunen angett att den kartan som finns från kommunens kartdatabas inte skulle varit med i planhandlingarna och troligtvis inte utgör ett relevant underlag. I underhandsinformation anges också att SGU:s jordartskarta är den översiktliga som finns att se på myndighetens egen hemsida. SGU anger själva att detta ett mycket förenklat underlag som kan användas för mycket översiktlig planering. Länsstyrelsen anser därför att ett sådant underlag behöver kompletteras med en geoteknisk undersökning inom planprocessen. I planprocessen ska de plantekniska frågorna hanteras och eventuella restriktioner skrivas in som planbestämmelser.

Svar: Den geotekniska utredningen har kompletterats och prover för marken har tagits som visar på att marken inom aktuellt område utgörs av en jordfylld svacka. -svacka ovan berget som går i dagen vid nordvästra respektive sydöstra fastighetseränsen. Jorddjupet varierar i sonderingspunkterna från ca 1 m till ca 2 m. Jordlagren utgörs av överst fyllning bestående av varierande sand, grus, humus (mulljord) och västdelar. Fyllningen överlagras finjord av lera och siltig lera med torrskorpekaraktär, som mot djupet övergår till lerig silt, silt och sandig silt. Närmast berget finns friktionsjord, troligen en morän. För marken inom fastigbeten bedöms inte finnas fara för skred. Skredrisken beror av hållfasthet hos jorden och lastsituation. Då leran i huvudsak bedöms vara torrskorpefast och markplaneringen inte medför några större uppfyllnader eller nivåskillnader bedöms inte skredrisk föreligga för planerad situation. Planerad uppfyllnad inom tomten är ca 0,5-1 m och byggnadens laster kommer att föras ner till fasta jordlager eller berg.

En bergteknisk undersökning av bergväggen i planområdet östra gräns framhåller att bergförstärkningar bör utföras för att säkra de sprickor som påträffats. Efter utlåtande från sakkunnig bergtekniker ska bergförstärkningar utföras enligt dennes rekommendation. Bergförstärkning kan exempelvis utgöras av bultar (förankringsjärn) som borrar in i berget för att säkra upp där sprickor förekommer. Lösa block anlägsnas. (PM Geoteknik - Förtydligande angående fortsatta geoarbeten och utlåtande beträffande skredrisk 2020-02-23)

Översvämning

I planbeskrivningen (s18) anges hur riskerna för ett skyfallsregn ska hanteras. Kommunen behöver förtydliga hur det avskärmade diket kommer utformas. Enligt dagvattenutredningen ska diket förläggas i den lägsta punkten längs med berg. Avses vattnet ledas ut ur planområdet måste det klargöras hur diket på en meters djup ska kunna leda ut vatten till vägområdet som ligger högre än planområdet. Krävs åtgärder av exempelvis markhöjder ska detta säkerställas i planbestämmelserna. Kommunen måste tydligare redogöra vilka åtgärder som krävs för att planområdet ska bli lämpligt samt var vattnet tar vägen vid ett skyfallsregn.

Läs mer i länsstyrelsen i Stockholms läns Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.

Svar: I beräkningarna för den mängd dagvatten som ska fördröjas har skyfall räknats in och aktuell dagvattenutredning föreslår därmed lösningar som ska klara av att hantera 44 mm regn vilket motsvarar ett 100-års regn. Beräknad fördröjningsvolym inom planområdet har utökats till är 39m³.

Det tidigare skyddsdikey om 1x1 meter ersätts av ett avskärmande dike med ett djup på 0,3 meter och med ett fördröjningsmagasin under mark. Vattnet leds längs med detta dike till en kupolbrunn varifrån vattnet sedan leds vidare till befintligt dagvattennät. (Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032, Tyresö kommun, Geosigma AB, 2020-03-11, Version 3)

Övrigt

Markavvattning

Ett dike föreslås anläggas i planområdet. Ifall dikningen syftar till att avvattna mark och öka markens lämplighet för ett visst ändamål – då är det markavvattning. Det råder generellt markavvattningsförbud i länet.

Dispens från förbudet söks hos Länsstyrelsen. Läs mer här:

www.lansstyrelsen.se/stockholm/foretag/miljo/vatten/markavvattning.html

Svar: Syftet med diket är att fördröja dagvatten för att leda det vidare till befintligt dagvattennät. Syftet är således inte markavvattning eller förändring av markens befintliga vattenförhållanden.

Undersökning av miljöpåverkan

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

Detta beslut har fattats och godkänts digitalt av samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg. I ärendets slutliga beredning har planhandläggare Lisa Palmér deltagit som föredragande.

Svar: Informationen noteras. Den geotekniska utredningen samt dagvattenutredningen har inför granskning kompletteras. Åtgärder i form av regnbäddar, permeabel gatubeläggning, avskärmande dike samt fördröjningsmagasin är några av de tekniska lösningar som föreslås för att fördröja och rena den ökade mängd dagvatten inom planområdet som förslaget kommer att innebära.

Syftet med hantering av dagvatten genom fördröjning och rening är att minska påverkan på den redan överbelastade recipienten samt minska risken för att närliggande fastigheter översvämmas.

En mätning av grundvattnet har genomförts för området och fortsatta mätningar pågår och mäter grundvattnet inom planområdet 1-2 gånger per månad. Syftet är att säkerställa att de tekniska lösningar som dagvattenutredningen föreslår är anpassade efter befintliga grundvattennivåer för att förhindra avvattning av grundvattnet.

Planområdets marknivåer kommer att fyllas ut för att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte påverkas av dagvatten. Det skapas även ett fränlut från fasaden för att leda vattnet bort från byggnaden och mot förslagna dagvattenlösningar. Marknivåer för området ligger idag på ca 40,5-40,8 och befintlig dagvattenledning ligger på en marknivå om 39,11-39,42. De förslagna dagvattenlösningarna har ett djup på 0,3-0,7 vilket innebär att en tillräcklig lutning bör kunna uppnås för att leda dagvattnet in på kommunens ledningsnät. Vid behov förses dagvattenlösningarna med läta konstruktioner för att förhindra intrång av grundvatten.

I beräkningarna för den mängd dagvatten som ska fördröjas har skyfall räknats in och aktuell dagvattenutredning föreslår därmed lösningar som ska klara av att hantera 44 mm regn vilket motsvarar ett 100-års regn. Beräknad fördröjningsvolym inom planområdet har utökats till är 39m³.

Det tidigare skyddsdikey om 1x1 meter ersätts av ett avskärmande dike med ett djup på 0,3 meter och med ett fördröjningsmagasin under mark. Vattnet leds längs med detta dike till en kupaolbrunn varifrån vattnet sedan leds vidare till befintligt dagvattennät.

Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer översvämningsrisken inom planområdet och vid en lågpunkt nedströms om planområdet att reduceras. Belastningen på recipienten av samtliga föroreningar i dagvattnet minskar vid exploatering med föreslagna reningsåtgärder. Fosforbelastningen beräknas att minska kraftigt efter förändring av planområdet. Sammantaget bedöms exploateringen inte äventyra att recipienten uppnår dess miljö kvalitetsnormer. Eftersom reningseffekten i gröna tak i dagsläget inte är klarlagt, tas detta inte med i föroreningsberäkningen. (Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032, Tyresö kommun, Geosigma AB, 2020-03-11, Version 3)

Den geotekniska utredningen har kompletterats och prover för marken har tagits som visar på att marken inom aktuellt område utgörs av en jordfyllt svacka ovan berget som går i dagen vid nordvästra respektive sydöstra fastighetsgränsen. Jorddjupet varierar i sonderingspunkterna från ca 4 m till ca 9 m. Jordlagren utgörs av överst fyllning bestående av varierande sand, grus, humus (muljord) och växtdelar. Fyllningen överlagras finjord av lera och siltig lera med torrskorpekaraktär, som mot djupet övergår till lerig silt, silt och sandig silt. Närmast berget finns friktionsjord, troligen en morän. För marken inom fastigheten bedöms inte finnas fara för skred. Skredrisken beror av hållfasthet hos jorden och lastsituation. Då leran i huvudsak bedöms vara torrskorpefast och markplaneringen inte medför några större uppfyllnader eller nivåskillnader bedöms inte skredrisk föreligga för planerad situation. Planerad uppfyllnad inom tomten är ca 0,5-1 m och byggnadens laster kommer att föras ner till fasta jordlager eller berg.

En bergsteknisk/bergeteknisk undersökning av bergsväggen i planområdet östra gräns frambär att bergsförstärkningar bör utföras för att säkra de sprickor som påträffats. (Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo, 2019-11-07, PM Geoteknik - Förtydligande angående fortsatta gearbeten och utlåtande beträffande skredrisk 2020-02-23)

Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 53

Lantmäteriet har inget att erinra gällande samråd Detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen.

Svar: ~~NN~~oteras.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund, yttrande 27

Risker i omgivningen

Södertörns brandförsvärsförbund (Sbff) kan inte identifiera att det finns några särskilda risker som behöver beaktas i planområdet. Omgivningen består till största del av bostadshus. Den planerade byggnationen bedöms ej påverka riskbilden i området negativt utifrån perspektivet brand.

Kommentar [JVH5]: Hur refererar man?

Kommentar [EH6R6]: Referera till dagvattenutredningen namn så att man kan vara säker på att man läser rätt version

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Den planerade bebyggelsen bedöms inte kräva några särskilda förutsättningar för räddningstjänstens möjlighet till insats än redan befintlig bebyggelse gör. Dock bör det inom ramen för projektet säkerställas att avstånd till närmaste brandpost samt flödet på den samma ligger inom ramen för vad normerna säger (se Sbffs PM 608 Brandvattenförsörjning). Som en del i den långsiktiga planeringen bör även frågan kring hantering av eventuellt släckvatten lyftas upp på agendan. Planen för dagvattenhanteringen omfattar en regnbädd för rening och fördröjning av dagvatten. Sbff föreslår att utredningen även tittar på hur denna eventuellt skulle kunna hantera en lokal förorening genom släckvatten.

Psykosocial miljö

Säkerhet och trygghet är till viss del hanterad i planen där prickmark har utformats med hänsyn till att skapa en säkrare trafiksituation. Då den föreslagna byggnaden föreslås förses med många vinklar ökar också antal mer eller mindre undanskymda platser, dessutom ansluter fastigheten till ett större skogsområde. I det fortsatta planarbete bör det utredas hur detta påverkar trygghetskänslan runt byggnaden och även exempelvis hur detta påverkar risken för anlagd brand. Beroende på utfall bör därefter även åtgärder i form av exempelvis belysningsplaner tas fram.

Övrigt

Normalt sett kräver den verksamhet som planeras på fastigheten boendesprinkler vilket i sig inte kräver några större vattenflöden men sprinklerfrågan bör utredas redan i ett tidigt skede för att underlätta en installation samt minimera kostnaderna. Sbff önskar få ta del av handlingar inför teknisk samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens bygglovsavdelnings sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Svar:

Det finns en brandpost vid servisanslutningspunkt i Vidablicksvägen. Vad verksamheten får för klassning påverkar vilket krav som ställs på brandskyddet. Byggnaden ska utformas enligt BBR:s krav. Frågor om brandsäkerhet undersöks vid tekniskt samråd, men behandlas inte i detaljerad nivå i detaljplanen. Sprinklerfrågan noteras och tas med i det fortsatta arbetet. Kommunens bygglovsansvarige tar med sig synpunkten att ni önskar ta del av handlingar inför tekniskt samråd och delta i kommande byggprocess.

I kvalitetsprogrammet lyfts vikten av att skapa trygga utemiljöer där belysning är en viktig komponent för att uppnå detta.

Synpunkt från Trafikverket, 46

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Svar: Noteras.

Synpunkt från Trafikförvaltningen, yttrande 25

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på föreslagna plan.

Svar: Noteras.

Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Viktiga synpunkter att ta med i planarbetet

1. Förbundet bedömer att lämpliga åtgärder föreslagits för att för att dagvatten från planområdet inte ska påverka möjligheterna negativt att uppnå god ekologisk status för Tyresån senast 2027.
2. Förbundet delar till stor del kommunens beskrivning av bullersituationen. Dock bedömer vi att närheten till befintliga bostäder gör att bullerstörningar sannolikt kommer att uppstå. Vi bedömer att störningarna i genomförandeskedet kan bli i den omfattningen att de riskerar att utgöra en negativ påverkan på människors hälsa. Buller under byggskedet behöver därför beaktas i det fortsatta planarbetet. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) gäller och ska beaktas i genomförandefasen.

Upplysningar

Förbundet har några synpunkter av redaktionell art. I bilagan om undersökning av miljöpåverkan, vill vi förtydliga vilka lagrum som gäller enligt miljöbalken (1998:808). Aktuella lagrum är 2 kap. 3 och 7§§, 5 kap. Samt 6 kap. 6-8 §§ som berör undersökning av betydande miljöpåverkan. Den nya Miljöbedömningsförordningen (2017:966) gäller då den gamla om MKB har upphört. För Radon gäller numera Strålskyddsförordningen (2018:506) har från och med 2018 har ersatt tidigare allmänna råd.

Bedömning

Förbundet har granskat dagvattenutredningen och bedömer att lämpliga åtgärder föreslagits för att dagvatten från planområdet inte ska påverka möjligheterna negativt att uppnå god ekologisk status för Tyresån senast 2027. God kemisk status är gällande. Vi bedömer också att ni följt icke-försämringskravet gäller, enligt 4 kap. 2 § vattenförvaltningsförordningen för alla vatten med MKN. Beräkningar finns även på kvalitetsfaktornivå exempelvis för näringsämnen, vilket är positivt. Vi har också granskat föreslagna riktvärden och bedömer att de är användbara i denna planen. Dock ställer vi oss tveksamma till vissa uppgifter i handlingarna. Exempelvis så står det i planbeskrivningen att målår 2021 och 2015 för Tyresån, vilket är passerat och aktuella uppgifter behöver föras in.

Förbundet bedömer att bullersituationen inte utgör en negativ påverkan i den omfattningen att det medför att MKN äventyras eller att påverkas så att den inte går att följa. Dock kvarstår risken att buller kan påverka människors hälsa. Vi ser buller under genomförandefasen som en av de främsta anledningarna till att de boende runt om kan bli störda.

Vid bostadsplanering tillämpas förordningen (2015:216 ändrad 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, för att förbygga olägenhet för människors hälsa.

För buller inomhus gäller Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

Information

Förbundet hänvisar övergripande till vår tidigare yttrande vid undersökningssamrådet, daterat den 19 mars. Vi vill också tillägga information om som vi ser kan vara till nytta i planarbetet.

Radon

Av handlingarna framgår det att det finns markradon i närområdet och att det därför ska byggas radonsäkert. Ett LSS-boende är en verksamhet som förbundet kommer att ha regelbunden tillsyn över, bland annat för de boende utifrån miljöbalken. I denna tillsyn kommer radonkontroll att ingå, därför vill vi redan nu skicka med vad som är nytt.

Strålskyddsförordningen (2018:506) har från och med 2018 ersatt tidigare allmänna råd. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/stralskyddsförordning-2018506_sfs-2018-506

För LSS-boende gäller samma radonnivåer som för andra bostäder. Referensnivåer för radon framgår av 3 kap. 6 §. ”Referensnivån för radon är 200 becquerel per kubikmeter luft inomhus i bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till och på arbetsplatser, uttryckt som årlig genomsnittlig aktivitetskoncentration.” Mera förklarande information och tydlig översikt över referensnivåer finns: <https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/omraden/radon/rad-och-rekommendationer-avseende-radon/referensniva-och-gransvarden-for-radon/>

Sprängning

I vårt yttrande till undersökningssamrådet skickade vi viktig information vid sprängning om berget visat sig vara Sulfidförande. Förbundet vill därför att ni har en dialog med förbundet om vilka åtgärder som kan vara nödvändiga, både före sprängning och under arbetet. Det kan bli aktuellt med analyser av bergets sulfid- och metallinnehåll samt buffringsförmåga.

Svar:

Kommunen noterar de viktiga synpunkterna att ha med i planarbetet. Reglering av bullerfrågan säkerställs i exploateringsantalet. Vad gäller eventuell förekomst av sulfidhalt i bergergrund krävs en utökad mark- och geoteknisk utredning samt en riskanalys. Hur frågan om eventuell sulfidförekomst ska hanteras är under utredning.

[Radonundersökningar har genomförts av planområdet som visar på att marken inom planområdet kan klassas som normalradonmark enl. anvisningar i Byggeforskningsrådets rapport T20, utgiven 1989.](#)

Planhandlingarna har uppdaterats med de redaktionella ändringar som framkommit i yttrandet.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Värme AB, yttrande 16

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för "Utskick".

Vattenfall har en elnätanläggning inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 V markkabel, ljusblå streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 V markkabel, blå streckad linje, kabelskåp, svart rektangel, samt signalkabel, lila streckad linje. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt



Befintlig 0,4 kV markkabel som går in på den fastighet som planen omfattar måste tas bort innan schakt för ny byggnad påbörjas. Detta arbete beställs av exploitören varefter Vattenfall ser till att den tas bort. Exploatören står för kostnaden för denna del.

Vattenfall noterar att det i planhandlingen står följande vilket också är Vattenfalls bedömning:

El

Befintliga elledningar finns idag i Bansjövägen och Vidablicksvägen samt inom planområdet. Elledningar i väg utanför planområdet bedöms inte påverkas.

I övrigt har Vattenfall inget att erinra i detta ärende.

Svar: Informationen noteras.

Synpunkt från Skanova, yttrande 15

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna

ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Svar: Informationen noteras.

Enskilda ~~som bedöms som sakägare~~

Yttrande 57-62, namnlista med 6538 underskrifter (namnen är inte återgivna)

En protestlista med 65 underskrifter inkom där boende i området uttryckt en
Vänligen se bifogad protestlista, påskriven av 65 st grannar och boende i vårt område
till tänkt LSS-boende, vi känner stor oro och motsätter motsatt oss sig detta den
föreslagna byggebebyggelsen. De grundar detta på
På grund av att påståendet att -kommunen inte kan garantera att personer som bland annat har psykiska/missbrukarproblem, är utåtagerande, aggressiva inte kommer att bo härden föreslagna bebyggelsen. Detta mena de tummar på säkerheten för oss-de som boende bor i området. Det lyfter ytterligare att det -planeras ett LSS- boende men kan lika gärna bli ett HVB-hem, på en gång eller efter en tid, välkänt för missförhållanden och incidenter mellan personer på boendet och grannar.

De skriver även att de anser att Så klart ska alla ha rätt till ett tryggt boende MEN detta är ej lämplig plats för sådant boende, 6 st lägenheter inklämda på en villatomt mitt emellan 2 bostadsområden med väldigt många barnfamiljer. Redan hög biltrafik kommer öka ännu mera på dessa smala vägar som saknar trottoarer.

Vi Slutligen framhåller de att de tycker dessa boenden ska placeras utanför trånga bostadsområden där det istället finns bra kommunikation/stadsplanering. Mvh flertalet boende på Brf Liljan

Svar: Synpunkter gällande LSS-verksamhetens lämplighet på platsen, gator och trafik samt ökat antal bostäder besvaras i stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar.