

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Hällebo, Näsby 4:221

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|---|
| OM DETALJPLANEN | 3 |
| Syfte med planen | 3 |
| OM SAMRÅDET | 3 |
| Sammanfattning | 3 |
| Så här har samrådet gått till | 3 |
| Beskrivning av samrådsmötet | 3 |
| Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande | 3 |
| Ändringar i detaljplanen efter samrådet | 4 |
| Lista över yttranden..... | 5 |
| INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR..... | 6 |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund | 6 |
| Kommunala nämnder och förvaltningar | 7 |
| Företag och intresseorganisationer..... | 8 |
| Enskilda ledningshavare | 8 |

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en dagverksamhet eller bostäder i form av ett gruppboende.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Samrådet genomfördes under perioden 12 oktober 2022 – 2 november 2022. Länsstyrelsen inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket beviljades av kommunen. Samrådstiden förlängdes till den 16 november 2022. Länsstyrelsen begärde att planförslaget skulle bearbetas vad gäller frågor rörande översvämningsrisk. Länsstyrelsen lämnade även rådgivande synpunkter kring miljö kvalitetsnormer för vatten.

Ett samrådsmöte hölls kvällstid den 26 oktober 2022. Tre privatpersoner kom till samrådsmötet. Samtliga frågor besvarade av tjänstepersoner på plats.

Under samrådet inkom totalt nio yttranden. Inga yttranden inkom från privatpersoner. Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att granskning kan genomföras.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 12 oktober – 2 november 2022. Länsstyrelsen inkom med förfrågan om förlängd samrådstid, vilket har beviljats av kommunen. Samrådstiden har förlängts till den 16 november 2022.

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i Dagens Nyheter den 12 oktober 2022 och i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 15 oktober 2022.

Beskrivning av samrådsmötet

Ett samrådsmöte hölls kvällstid den 26 oktober 2022. Tre personer kom till samrådsmötet. Frågor som ställdes var kopplat till användningsbestämmelserna. Samtliga frågor besvarade av tjänstepersoner på plats. Från förvaltningen närvarade planarkitekt, planchef, verksamhetschef för insatser i ordinärt boende och lokalplanerare för äldre och omsorgsförvaltning.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att granskning kan genomföras.

Ändringar i detaljplanen efter samrådet

Planhandlingar

- Användningsbestämmelsen *D- daglig verksamhet/vård* har justerats till **D- dagverksamhet/vård**. Avsnitt ”motiv till detaljplanens regleringar” har förtydligats.
- Utmed Hälleforsvägen har prickmarken justerats från 4,5 meter till 6,0 meter från fastighetsgräns. Avsnitt ”motiv till detaljplanens regleringar” har förtydligats.
- Prickmarken har i övrigt tagits bort runt fastigheten och ersatts med planbestämmelsen **p₁** - *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns*. Avsnitt ”motiv till detaljplanens regleringar” har förtydligats.
- Planbestämmelsen **b₂** - *Lägsta golvnivå för huvudbyggnad är +23,4 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000* har kompletterats på plankartan. Avsnitt ”motiv till detaljplanens regleringar” har förtydligats.
- Planbestämmelsen **a₁** - *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten* har tillkommit i planhandlingarna. Avsnitt ”motiv till detaljplanens regleringar” har förtydligats.
- Avsnitt ”dagvatten”, ”teknisk försörjning”, ”motiv till detaljplanens regleringar” samt text kring recipient har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Rubriksättning och struktur har justerats i planbeskrivningen i syfte att följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.
- Redaktionella justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Lista över yttranden

| Inkomna yttranden | Datum | Synpunkt |
|---|--------------|-----------------|
| Statliga och regionala myndigheter och förbund | | |
| 1. Länsstyrelsen, yttrande 26 | 2022-11-17 | Synpunkt |
| 2. Lantmäteriet, yttrande 23 | 2021-10-25 | Ingen synpunkt |
| 3. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 21 | 2022-10-23 | Ingen synpunkt |
| 4. Trafikförvaltningen, yttrande 22 | 2022-10-27 | Ingen synpunkt |
| | | |
| Kommunala nämnde och förvaltningar | | |
| 5. Kommunala funktionshindersrådet (KFR), yttrande 25 | 2022-11-02 | Synpunkter |
| | | |
| Företag och intresseorganisationer | | |
| 6. Trafikverket, yttrande 20 | 2022-10-21 | Ingen synpunkt |
| 7. Postnord, yttrande 18 | 2022-10-18 | Ingen synpunkt |
| | | |
| Enskilda ledningshavare | | |
| 8. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 19 | 2022-10-18 | Synpunkter |
| 9. Skanova AB, yttrande 17, yttrande 17 | 2022-10-18 | Synpunkter |

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Synpunkt från länsstyrelsen, yttrande 26

Detaljplan för Hällebo Näsby 4:221, Trollbäcken, Tyresö kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra för en dagverksamhet och bostäder i form av ett gruppboende. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor rörande översvämningsrisk.

Kommunen behöver reglera grundläggningsnivå i plankartan samt säkerställa framkomlighet för räddningstjänsten.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kring miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen bör förtydliga var dagvattendammen finns som ska rena planområdets vatten samt vilken reningskapacitet den har.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Översvämningsrisk

Planområdet ligger intill en lågpunkt där det finns risk för översvämning vid kraftig nederbörd. Översvämningsnivån i området kan bli +23,1 m. För att byggnader inte ska bli översvämmade vill kommunen reglera lägsta grundläggningsnivå till + 23,4 RH2000. Plankartan behöver kompletteras med en sådan planbestämmelse.

I Länsstyrelsens skyfallskartering visar att Hälleforsvägen kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Även omkringliggande vägar blir översvämmade. Detta kan begränsa framkomligheten för räddningstjänsten. Planhandlingarna behöver kompletteras med hur kommunen säkerställer framkomlighet för räddningstjänsten till planområdet.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planförslaget ska dagvatten som rinner från området renas i en damm innan det når mottagande vattenförekomst. Kommunen bör förtydliga vart denna damm finns och hur dess möjligheter är att rena vattnet.

Se vår skyfallskartering under LstAB Skyfallskartering 202: LstAB Länskarta Stockholms län (lansstyrelsen.se)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Svar: I planhandlingarna har text kring recipient och räddningstjänstens tillgång till planområdet förtydligats, se avsnitt "miljö kvalitetsnormer/vatten" och avsnitt "dagvatten och översvämning".

Det har tillkommit två planbestämmelser i planhandlingarna kopplat till dagvatten:

Planbestämmelsen b2 - Lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnad är +23,4 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Syftet är att byggnaden inte ska riskera att drabbas av översvämningar i samband med 100-års regn.

Planbestämmelsen a1 - Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten. Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet genom att andel hårdgjord yta även regleras i detaljplanen. Genomsläppliga ytor definieras som grönytor. Inom hårdgjorda ytor ingår tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering av dagvatten.

Tyresö kommun bedömer att det är svårt att kontrollera den befintliga byggnadens grundläggning. Därmed har vi valt att reglera lägsta golvnivån för huvudbyggnad. Detta bedöms enklare att kontrollera och förhålla sig till. Utöver de två ovan nämnda planbestämmelserna innebär planen att källare inte får finnas. Avsnitt "motiv till detaljplanens reglering" har förtydligats i planhandlingarna.

Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet har inte funnit anledning till synpunkt.

Svar: Yttrandet noteras.

Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Brandförsvaret har inget att erinra i aktuellt ärende.

Svar: Yttrandet noteras.

Synpunkt från Region Stockholm Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget.

Svar: Yttrandet noteras.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Synpunkt från Kommunala funktionsrådet (KFR), yttrande 25

Kommunala funktionshinderrådet (KFR) har tagit del av samrådshandlingar för detaljplan Hällebo Näsby 4:221. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en dagverksamhet och bostäder i form av ett gruppboende står det i planbeskrivningen. KFR har fått muntlig information om att gruppboende inte är aktuellt, utan att det rör sig om en dagverksamhet för personer med kognitiv svikt. En synpunkt från KFR är att framöver tänka på det inte bör vara dagverksamhet och gruppboende på samma plats. Socialstyrelsen rekommenderar att en bostad med särskild service för vuxna inte samlokaliseras med lokaler för daglig verksamhet, för att undvika en institutionell miljö.

Svar: Detaljplanen möjliggör en dagverksamhet eller bostäder i form av ett gruppboende. Det är alltså inte aktuellt att två olika verksamheter (dagverksamhet och gruppboende) ska samnyttja lokalen. Idag finns behov av en

dagverksamhet för äldre. För att dagverksamheten ska kunna etableras så krävs en ökad byggrätt för att anpassa byggnaden till verksamhetens behov. Utöver dagverksamhet möjliggör förslaget till detaljplan också bostäder i form av ett gruppboende för framtida behov. Kommunens ambition är att ha en god framförhållning i den fysiska planeringen och behovet av kommunala verksamheter som t.ex. gruppboende och dagverksamhet styrs av flera olika faktorer och antalet personer som har behov av verksamheten varierar över tid.

Företag och intresseorganisationer

Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Svar: Yttrandet noteras.

Synpunkt från Postnord

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen KSM 2021-1437-214.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar: Yttrandet noteras.

Enskilda ledningshavare

Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 19

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i karta nedan och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Svar: Avsnitt "teknisk försörjning" har uppdaterats i planbeskrivningen.

Synpunkt från Skanova AB, yttrande 17

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. 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 exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta: <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-Nord@teliacompany.com

Svar: Avsnitt "teknisk försörjning" har uppdaterats i planbeskrivningen.