

## Utställningsutlåtande

tillhörande detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé, i Tyresö kommun

**Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i maj 2011 ett förslag till detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé.**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Förslaget har varit ute på utställning under tiden 14 juni till och med 5 augusti, 2011. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Utställningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Under utställningstiden har 9 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens svar *i kursiv stil*. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

### **Följande ändringar har gjorts i förslaget efter utställningen:**

- En planbestämmelse för dike har lagts till i plankartan. Detta är lokaliserat längs med parkmarken vid Tyresövägen.
- Parkeringsytan **P<sub>1</sub>** har utökats något.
- En planbestämmelse för fasadmateriäl på parkeringshuset, **f<sub>4</sub>**, har lagts till i plankartan.
- I övrigt har små justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

| <b>Inkomna synpunkter</b>                        | <b>Datum</b> | <b>Synpunkt</b> |
|--|--------------|-----------------|
| <b>Myndigheter och föreningar</b>                |              |                 |
| 1. Vattenfall Värme                              | 2011-06-14   | Synpunkt        |
| 2. Socialtjänsten                                | 2011-06-14   | Synpunkt        |
| 3. SGI   | 2011-06-20   | Synpunkt        |
| 4. Södertörns brandförsvarsförbund               | 2011-07-04   | Synpunkt        |
| 5. Södertörns Miljö- och Hälsoskydds-<br>förbund | 2011-07-04   | Synpunkt        |
| 6. SL  | 2011-07-13   | Synpunkt        |
| 7. Lantmäteriet                                  | 2011-07-19   | Ingen synpunkt  |
| 8. Vattenfall el                                 | 2011-08-04   | Erinran         |
| 9. Länsstyrelsen                                 |              | Ingen synpunkt  |

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| 1. Vattenfall Värme .....                         | 4  |
| 2. Socialtjänsten .....                           | 4  |
| 3. SGI .....                                      | 4  |
| 4. Södertörns brandförsvarsförbund .....          | 4  |
| 5. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund ..... | 6  |
| 6. SL .....                                       | 8  |
| 7. Lantmäteriet .....                             | 9  |
| 8. Vattenfall el .....                            | 9  |
| 9. Länsstyrelsen .....                            | 9  |
| Bilaga 1. ....                                    | 10 |

## **1. Vattenfall Värme**

Möjlighet till fjärrvärmeanslutning.

Det finns goda möjligheter att ansluta nämnda fastigheter som ska uppföras enligt planbeskrivningen.

*Kommunen noterar Vattenfalls synpunkter.*

## **2. Socialtjänsten**

Redan 2004 när kvarteret Järnet planerades fanns tankar om att avsätta ett antal bostäder i området för personer med funktionsnedsättning. Idag vet jag inte om det bara är bostadsrätter eller om det även är hyresrätter men visst är läget bra för ett antal lägenheter för gruppen med behov av bostöd, LSS eller Sol.

*Kommunen låser inte upplåtelseformen för bostäderna i planen. Men troligast är att det blir bostadsrätter då byggherren i detta fall inte är kommunen.*

## **3. SGI**

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred, erosion och översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl markradon ingår inte. Som underlag för SGI:s granskning har även SGU:s Jordartskartan Stockholm SO ingått.

Ur planhandlingarna framgår att området är flackt och i huvudsak utgörs av befintliga parkeringsytor. Avståndet till närmaste vattendrag (bäck norr om den grundförstärkta trafikleden) är förhållandevis stort. SGI finner att förutsättningar för bristande totalstabilitet saknas inom planområdet. Vi förutsätter att den lokala stabiliteten vid gctunneln säkerställs i byggskedet.

I PM Geoteknik har översiktligt redovisats förutsättningar för grundläggning samt rekommendationer till kompletterande undersökningar i byggskedet. SGI finner redovisningen tillräcklig i planskedet.

SGI finner att planområdets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt och vi har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

*Kommunen noterar SIG:s synpunkter.*

## **4. Södertörns brandförsvarsförbund**

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 beträffande brandvattenförsörjning bör beaktas i detaljplanen. Placering av eller kapacitet hos brandposter har inte gått att läsa ut ur vare sig planbeskrivning eller plankarta.

*Det finns flera brandposter inom planområdet och i angränsning till planområdet. De brandposter som finns inom planområdet kommer troligtvis att flyttas då alla ledningar ska dras om. Vattenledningen kommer att ligga i Bollmora Gårdsväg där det då blir möjligt att anlägga brandposter. Se bilaga 1 över aktuella brandposter.*

2. Beträffande möjligheten att utrymma lägenheterna med hjälp av brandförsvarets höjdfordon och bärbara stegutrustning är situationen fortfarande inte tillfredsställande. För det första finns två lägenheter i hus tre som inte är genomgående utan enbart vetter mot gården. Dessa lägenheter i det femte våningsplanet har brandförsvaret ingen möjlighet att tillhandahålla utrustning för utrymning till. Brandförsvarets bärbara stegarna når enbart 11 meter och gården är inte farbar för höjdfordon. För att det ska finnas en alternativ utrymningsväg till de två lägenheterna måste antingen gården göras farbar för räddningsfordon, våningsplanets planlösning ändras eller annan byggnadsteknisk åtgärd vidtas.

*I detta läge finns det möjligheter att ändra planlösningen eller uppgradera trapphusen till klass 2. I detaljplanen är lägenhetsfördelningen inte låst utan detta är något som tydligt ska redovisas i bygglovet.*

För det andra så vill Södertörns brandförsvarsförbund avråda från den valda utrymningsstrategin att låta räddningstjänstens bärbara stegar utgöra en alternativ utrymningsväg. En sådan lösning finns visserligen angiven som ett alternativ i Svenska brandskyddsföreningens tolkningshandbok till Boverkets byggregler men man anser att nyttjande av räddningstjänstens bärbara stegar om möjligt bör minimeras, en åsikt som delas av Södertörns brandförsvarsförbund. Boverkets byggregler säger att utrymning genom fönster ska kunna ske på ett betryggande sätt och det är brandförsvarets uppfattning att en utrymning via stege genom ett fönster elva meter ovanför marken inte kan anses betryggande. Vidare skulle en fönsterutrymning med hjälp av bärbara stegar vara mycket resurskrävande för brandförsvaret under en insats och därför kräva mycket tid samt riskera att försena andra angelägna arbetsuppgifter som måste utföras vid en räddningsinsats. Södertörns brandförsvarsförbund anser således att detaljplanen bör skapa förutsättningar för att en annan utrymningsstrategi ska kunna väljas.

*Som i synpunkten ovan låses inte lägenhetsutformning och val av trapphus i detaljplanen. Därför finns det förutsättningar för både genomgående lägenheter och annan typ av trapphus i den kommande bebyggelsen som klarar de krav som Brandförsvaret har på brandsäkerhet. I bygglovsskedet är det bra att Brandförsvaret är med så att vi får en tillfredsställande utformning med hänsyn till brandskyddet.*

#### Synpunkter med anledning av risker:

3. Södertörns brandförsvarsförbund anser att planförslaget, med de åtgärder som avses vidtas, är acceptabelt ur ett riskperspektiv. Dock har brandförsvaret inte kunnat finna det planerade diket längs med Tyresövägen i plankartan och föreslår därför att detta tilläggs till kartan innan beslut om detaljplanen fattas. Detta för att minimera risken för att anläggandet av diket blir eftersatt. Vidare anser Södertörns brandförsvarsförbund att det idag befintliga avåkningsskyddet bör tas med i planförslaget i syfte att säkerställa att avåkningsskyddet kommer att finnas kvar över tid.

*Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för dike på parkmarken vid Tyresövägen. Avåkningsskyddet längs med Tyresövägen kommer dock inte befästas i plankartan, då det ligger utanför planområdet. Efter diskussioner med Brandförsvaret har vi kommit fram till att det bor-*

*de vara en mycket liten risk att det skulle komma tas bort. Tyresövägen byggs inte om i detta avsnitt utan kommer se ut som den gör idag, med ett avåkningsräcke.*

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som Samhällsbyggnadsförvaltningens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br 1 -byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse.

## **5. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund**

1. Förbundet delar uppfattningen att planens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan så att separat miljöbedömning behöver upprättas. Däremot ifrågasätter vi den sammanfattande åsikten att inga miljömål åsidosätts och att planen inte leder till några negativa effekter på människors hälsa. Detta är också uttryckt i vårt tidigare yttrande i planen Dalgränds förlängning. Där har vi betonat att det bör bedömas om planering av bostäder kan ske med hänsyn till miljömålet om en god bebyggd miljö samt dess delmål. Skälet är att många fler människor riskerar att störas av trafikbuller i sin boendemiljö vilket berör miljömålet. Flera rapporter visar också på hälsoproblem som sömnstörningar, högt blodtryck och hjärt-/kärlsjukdomar orsakade av trafikbullerstörning. Utöver rena hälsoskäl finns också en komfortaspekt, att många personer föredrar att kunna sova med fönster på glänt, som förutsätter låga bullernivåer.

*I aktuellt läge som är bullerutsatt men ligger centrumnära med kommersiell- och offentlig service samt god tillgänglighet till kollektivtrafik, måste kommunen göra avvägningar mellan god ljudmiljö och ovanstående aspekter. I detta fall bedömer kommunen att det är rimligt att bygga bostäder i detta läge om avstegsfallet tillämpas, där minst hälften av sovrummen lokaliserar mot tyst sida. Då uppnås också möjligheten att sova med öppet fönster mot gården.*

2. Om markföroreningar hittas ska anmälan göras till förbundet innan arbete med dessa massor eller grundläggningsarbeten påbörjas.

*Kommunen noterar detta.*

3. Förbundet förutsätter att medgivande inhämtas från länsstyrelsen om beskrivna åtgärder om riskhänsyn i hälsa & säkerhetshänseende kan anses tillfredställande för att kunna medge föreslagen bebyggelse nära Tyresövägen.

*Kommunen har haft löpande diskussioner med Länsstyrelsen och Räddningstjänsten ang. riskfrågorna under arbetet med utställningshandlingarna. När handlingarna skickades ut ansåg båda parter att de åtgärder som gjorts i planförslaget var tillfredsställande ur hälso- och säkerhets-synpunkt.*

4. Enligt Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen" anges att byggnation i lägen över 60 dB (A) endast bör accepteras i vissa fall och att strävan i så fall ska vara att ljudnivåerna på ljuddämpad sida är lägre än 50 dB (A), i vart fall för flertalet lägenhe-

ter samt uteplatser. Detta uppnås inte här, då uppemot hälften av alla lägenheter omfattas av avstegsfall B, där fasadvärdet utanför minst hälften av boningsrummen får vara högst 55 dB (A). De flesta balkonger och uteplatser lokaliseras mot bullerdämpad sida, så att gällande riktvärden klaras för dessa. Hänsyn måste även tas till maximala ljudnivåer med tanke på framför allt busstrafik men även viss annan tung trafik.

*Det är mycket svårt att uppnå ekvivalentnivåer lägre 45 – 50 dB (A) på någon sida av bostäder i tätbebyggelse eller inom några km avstånd från större trafikleder. Bakgrundsnivån, "bullerregnet" från mer avlägsna trafikleder är ofta högre än 45 dB (A). Trafikbullernivåerna vid bostäders fasader kan uppfylla målet högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå med exempelvis stora skyddsavstånd, bullerskyddsskärmar eller en kombination av dessa. Detta kan dock stå i konflikt med målet att bygga ett hållbart samhälle. För att innehålla målet högst 55 dB (A) vid alla fasader krävs att trafikmängden på Tyresövägen minskar till högst ca 4 000 fordon/dygn. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.*

*Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Med lämplig lägenhetsplanlösning kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB (A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas. Betydligt lägre nivåer än 55 dB (A) ekvivalentnivå bedöms inte möjligt att uppnå på grund av närheten till Tyresövägen. På gårdssidan i markplan blir dock ekvivalentnivån ner mot 50 dB (A).*

Det finns fördelar som att bebyggelsen förläggs i ett område med redan utbyggd infrastruktur i form av VA- och fjärrvärmeledningar, centrumverksamhet, goda bussförbindelser etc. Det är också bra med en tät kvartersstruktur och att den högre bebyggelsen närmast Tyresövägen skärmar, så att övrig bebyggelse får rimlig ljudmiljö. Vi bedömer därför att grundkriterierna uppfylls för en kompensationsdiskussion, så att avstegsfall kan motiveras. Bedömningen får också stöd i Boverkets rapport angående tillämpning av trafikbullerriktvärden, där man belyser att avsteg kan komma ifråga i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer och tätorter med tät kvartersstruktur och vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Med vetskapen om att bullerstörning påverkar människors hälsa negativt, så är det ändå oerhört viktigt att kommande arbete med detaljlösningar inriktas på att minimera antalet bullerutsatta lägenheter. Oerhört stor vikt måste läggas vid bostadshusens utformning och dessa lägenheters planlösningar. Man bör också studera speciallösningar som skärmar på fasad, ljudfällor etc. så att man t.ex. kan vädra mot godtagbar, tyst ljudnivå.

*Planlösningen läses inte fast i detaljplanen men arkitekten måste redovisa att man klarar avstegsfallet med hälften av boningsrummen mot tyst sida. Detta klarar man för nästan alla lägenheter. Där det inte klaras (några hörnlägenheter) kommer åtgärder sättas in för att skärma balkongen med glas till 50 % samt förse taken med ljudabsorbenter. Utöver detta har planbestämmelsen för buller skärpts så att byggnaden ska klara riktlinjerna för ljudnivåer inomhus, 30 dB (A) ekvivalent och 45 dB (A) maximal ljudnivå, hela dygnet.*

5. Om VA-utbyggnaden kräver ny pumpstation, så bör pumpstationens läge och bräddpunkt anmälas till förbundet.

*Det kommer inte att krävas någon ny pumpstation utan vatten- och avloppsledningarna ansluts till ledningarna som går till pumpstationen som ligger i korsningen Bollmora allé – Björkbacksvägen.*

6. Åtgärder som föreslås för att fördröja dagvatten lokalt är bra, t.ex. vegetationstak och gröna ytor, men dessa åtgärder är trots allt otillräckliga som fördröjning och rening. Även om andelen hårdgjorda ytor anses minska, så kommer föroreningsmängderna från trafiken att öka. Parkeringsgarage och eventuellt andra större parkeringsytor > 50 platser bör därför förses med oljeavskiljare.

*Både parkeringshuset och parkeringsgaraget för bostäderna är av sådan storlek att kommunen kommer att ställa krav på oljeavskiljare i samtliga parkeringshus.*

7. Möjlighet till lokal insamling av grovavfall bör finnas. Likaså förutsätter vi en dialog med Förpacknings- och tidningsinsamlingen om insamling av återvinningsmaterial.

*Plats för återvinning och grovavfall kommer att finnas i de nya byggnaderna.*

## **6. SL**

SL ser positivt på nyexploatering i kollektivtrafiken nära områden. I närheten av planområdet, på Bollmoravägen samt på Njupkärrsvägen trafikerar ett antal lokal- och stombusslinjer. Närmaste hållplats är belägen ca 300 meter från planområdet, vilket uppfyller SL:s riktlinjer för acceptabla gångavstånd. För närvarande planerar SL ingen busstrafik på Bollmora allé, men det är bra om vägen anpassas för busstrafik och att utrymme för hållplatser reserveras så att framtida trafikering inte försvåras. Vilka krav som ställs på vägars och cirkulationers utformning, samt utrymmesbehov och tillgänglighetsåtgärder för hållplatser, anges i SL:s riktlinjer (RiBuss, RiTill, m.fl.) SL deltar gärna i fortsatt planering för eventuella nya hållplatser och trafik på Bollmora allé.

*I detaljplanen för Bollmora allé, är det avsatt plats för framtida hållplatser och vägen är tillräckligt bred för att klara busstrafik. Busshållplatserna kommer dock inte byggas ut förrän SL vill börja trafikera vägen med bussar. Vägen kommer att stå färdig i september 2011,*

Det är av största vikt att gång- och cykelbanor till kollektivtrafiken utformas attraktivt. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

*Längs med Bollmora Gårdsväg kommer en gång- och cykelbana att anläggas. Denna kommer att knyta samman den gång- och cykelbana som når busshållplatsen som kallas för "Masten" med de gång- och cykelvägar som leder mot centrum samt mot Tyresö Strand. Den nya gång- och cykelvägen utformas enligt kommunens tillgänglighetsprinciper.*



För bostäder som byggs i anslutning till vägar där buss trafikerar ska Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster mot störningar från tung trafik.

*Länsstyrelsen ställde i sitt samrådsyttrande krav på att bebyggelsen ska klara inomhusnivåer för buller hela dygnet. Med anledning av detta har kraven höjts så att samtliga bostäder ska klara 30 dB (A) ekvivalent ljudnivå inomhus i boningsrum samt 45 dB (A) maximal ljudnivå hela dygnet. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan.*

## **7. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har ingen synpunkt på förslag till detaljplan över Bollmora allé.

## **8. Vattenfall el**

Vattenfall har noterat att vi erhållit ett nytt läge för E-området. Placeringen av detta är inte tillfredsställande. Vattenfall kommer inte att klara av att strömförsörja den höga lasten som detaljplanen kommer att innebära på ett så långt avstånd från de högsta lasterna. Vattenfall har bifogat en karta som visar ett område inom vilket en nätstation kan placeras och fullgod leveranskvalité ändå kan bibehållas men helst ser vi att vi får erhålla det E-område som framgick av samrådshandlingarna. Vattenfall yrkar på kontakt för att diskutera en lämplig placering. E-området bör vara på ca 10x10 meter och ha tillgång till tillfartsväg för Vattenfalls servicebilar. Kontaktperson för att diskutera nätstationens placering är Erik Hellstrand tfn 08-687 31 23. PBL 201 0:900 2 kap 5 § säger att "Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen". Vattenfall avstyrker detaljplanen i sitt nuvarande utförande då elförsörjningen inte är löst.

*Kontakt har tagits med Erik Hellstrand som efter en genomgång av alternativa placeringar för ny transformatorstation medgett att den föreslagna placeringen kommer att klara strömförsörjningen. Det södra kvarteret kan även strömförsörjas genom den transformatorstation som befinner sig inom fastigheten Järnet 7. Där med kvarstår E-områdets placering enligt utställningsförslaget.*

## **9. Länsstyrelsen**

I samrådsförslaget lämnade Länsstyrelsen synpunkter som framför allt rörde frågor om farligt gods, buller och dagvatten. Länsstyrelsen anser att synpunkterna har beaktats på ett godtagbart sätt i det utställda planförslaget.

Bilaga 1.

