

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för Verksamheter och bostäder intill Njupkärrsvägen i Bollmora i Tyresö kommun

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i november 2011 ett förslag till detaljplan för Bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen i Bollmora.

Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 190 lgh) och radhus/parhus eller kedjehus (ca 20 st.) inom Näsby 4:1472. Samtidigt säkerställs ett delområde med parkmark, intill Bergfotens skola för rekreation och naturlek. Detaljplanen syftar även till att ändra befintliga bestämmelser inom fastigheten Målaren 1 från industriändamål (J) till område för småindustri- och kontorsändamål samt möjliggöra för en ny brandstation inom området. Samtidigt planläggs gatumark för en cirkulationsplats på Njupkärrsvägen.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 1 december till och med 22 december 2011. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Samrådet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under samrådstiden har kommunen hållit ett samrådsmöte den 12 december där förslaget har presenterats och synpunkter och frågor kunnat framföras. 6 deltagare närvarade vid samrådsmötet. Under samrådstiden har 12 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Fastigheten Målaren 1, har tagits bort från pågående arbete med Detaljplanen för Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde som pågår parallellt, och har istället lagts till i denna detaljplan. Syftet är att bättre kunna samordna trafiklösningen i anslutning till Njupkärrsvägen. De samrådsyttranden som inkom i den detaljplanen med synpunkter som berör specifikt Målaren 1 redovisas nedan i yttrande nr 13-16.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Ett kvalitetsprogram för detaljplanen har upprättats.
- Plankartans grundkarta har kompletterats med orienterade koordinater och upplysningar.
- Planbestämmelse om oljeavskiljare för garaget som rymmer 60 platser.
- E-områden för Vattenfalls elnätstationer justeras i placering och storlek. U-områden för ledningar har lagts till.
- Område för ny cirkulationsplats, Huvudgata, utökas något.
- Bestämmelse om planterbart bjälklag införs.
- Utformningsbestämmelse f4 har införts gällande fasader för par-, rad- och kedjehusen.
- Bestämmelse n4 möjliggör anordnande av markparkering på prickmark.
- Byggrätterna har minskats något.
- Bestämmelsen, sop, möjliggör anordnande av behållare för kassuner under jord.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande fastighetsbildning.

- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning ur den geotekniska utredning som 2011-06-22 upprättats av WSP samt ett PM om industribuller.

Inkomna yttranden för aktuell detaljplan för Verksamheter och bostäder intill Njupkärrsvägen i Bollmora i Tyresö kommun:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen	2011.12.21	Ja
2. Lantmäterimyndigheten	2011.12.21	Ja
3. Södertörns brandförsvarsförbund	2011.12.21	Ja
4. Södertörns miljö- och hälsoförbund	2011.12.21	Ja
5. AB Storstockholms Lokaltrafik	2011.12.15	Ja
6. Vattenfall Eldistribution AB	2011.12.19	Ja
7. Vattenfall AB Värme	2011.11.29	
8. Telia Sonera Skanova Access AB	2011.12.07	
9. Statens Geotekniska Institut	2011.12.14	Ja
10. Företagarnas lokalförening i Tyresö	2011.12.18	Ja
11. Tyresö kommun verksamheter för personer med funktionsnedsättning	2011.11.30	Ja
Fastighetsägare/boende inom planområdet alternativt Berörda fastighetsägare och närboende		
12. Robert Wojciechowski Njupkärrsvägen 56	2011.12.04	Ja

Tidigare inkomna yttranden för Detaljplan för ”Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264”, och som specifikt berör fastighet Målaren 1 redovisas nedan:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
13. Länsstyrelsen	2011.08.29	Ja
14. Södertörns Miljö och Hälsoskyddsförbund	2011.08.26	Ja
15. Fabege	2011.08.29	Ja
16. Gösta Evén	2011.06.21	Ja

Inkomna synpunkter och kommunens bemötande (kursiv text)

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att avsteg från riksdagens riktvärden för buller är motiverat, då planområdet är beläget med god kollektivtrafiksörjning. För lamellhusen närmast Njupkärrsvägen, för vilka avstegsfall tillämpas, anser länsstyrelsen att det vore önskvärt om inomhusmiljön uppfylls enligt ljudklass B.

Av framtagna bullerutredning daterad 2011-09-21, framgår att det är osäkert om Tyco Flex bedriver verksamheter under natten samt om mjöltömning till Anna pepparkakor sker nattetid. I så fall kan det finnas en risk för att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller behöver utredas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda frågan närmare och undersöka vilka eventuella skyddsåtgärder som kan vidtas om det visar sig att riktvärdena inte uppnås.

Brandbilar och sirener kommer att leda till att Naturvårdsverkets riktlinjer överskrids mot större delen av de planerade bostäderna. Då uttryckning statistiskt sett enbart sker en till två gånger per dygn anser Länsstyrelsen, i likhet med kommunen, att störningen får anses som acceptabel. Länsstyrelsen förutsätter dock att bulleralstrande installationer på brandstationen dimensioneras för att klara riktlinjerna för industribuller. Störningar från angränsande skolgård och anslutande bollplan räknas visserligen inte som industribuller men kan ändå leda till störningar för de boende. Detta bör beaktas vid t ex val av fönster för de lägenheter som ligger närmast.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan.

Svar:

Synpunkterna noteras. Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller har utretts inför granskningsskedet och mätning har skett. Kommunens bedömning är att de tillfälliga sporadiska överskridande med 3 dBA som sker korta perioder kan hanteras med planerad bullervall mot de nya bostäderna, se bilagt PM Industribuller 12-01-13. Ljudklass B bedöms inte kunna uppfyllas för samtliga lägenheter inom lamellhusen. De kommer däremot garanteras sk "tyst sida".

2. Lantmäterimyndigheten

Grundkartan saknar orienterande koordinater.

Plangenomförandefrågor

I genomförande- eller planbeskrivningen bör framgå vilka typer av upplåtelseformer som kan bli aktuella och vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan bli aktuella för att genomföra planen. Nu redovisas endast den fastighetsreglering som ska ske mot Njupkärrsvägen. Eftersom det i planen förutsätts att ett antal gemensamhetsanläggningar skall

bildas tyder det på en uppdelning i flera fastigheter. Det ska också framgå vem som ska ta initiativet till fastighetsbildning.

Områden markerade med g1 ska användas för gemensamt område för dagvattenhantering. Enligt bifogad dagvattenrapport föreslås ett antal LOD-åtgärder. Det bör framgå vilka av dessa åtgärder som ska ingå i en framtida gemensamhetsanläggning. Dagvattenhanteringen förefaller också vara en viktig och sårbar fråga i området med tanke på de topografiska förutsättningarna etc. De lösningar som föreslås kräver förmodligen en relativt omfattande tillsyn främst när det gäller de diken som ska finnas. Ur förvaltningsteknisk synvinkel så kommer det vara en komplikation och möjligen kan tveksamhet råda om det är lämpligt att överlåta detta ansvar till enskilda.

När det gäller gemensamhetsanläggningar och deras syften och fördelning så bör det framgå av beskrivningen hur det kan komma att se ut speciellt om man i beskrivningen tar med information om upplåtelseform och fastighetsbildningens omfattning.

Lantmäteriet anser också att det ska framgå vad de ekonomiska effekterna som är kända i kr blir för plangenomförandet, t ex kostnaden enligt nu gällande taxa för va, bygglov, fastighetsbildning.

Svar:

Plankartans grundkarta har kompletterats med orienterade koordinater. Planbeskrivningens avsnitt om fastighetsbildning har förtydligats. De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen har i de delar som det är möjligt utvecklats i planbeskrivningen.

Det är inte aktuellt för kommunen att ansvara för lokala LOD-lösningar inom kvartersmark. Till utställningen har g-bestämmelsen blivit mer generell, se planbeskrivningen.

3. Södertörns brandförsvarsförbund

1. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Brandförsvaret avråder från att byggnader utformas så att brandförsvarets stegutrustning krävs vid utrymning. Om lamellhusen utförs genomgående i enighet med planbeskrivningen gäller frågan bara punkthusen. Se mer Södertörns brandförsvarsförbund PM Brandskydd i praktiken.

2. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara att försörja sprinklers i de byggnader som kan bli aktuellt. Både bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall exploitören är känd bör en diskussion ske mellan kommunen och denne redan i detaljplaneskedet för att underlätta sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Synpunkter med anledning av risker samt buller och andra störningar

3. Det är inte helt korrekt att en cirkulationsplats medför att sirener inte krävs vid utryckning från brandstationen. En cirkulationsplats minskar sannolikheten att sirener behöver användas men i en situation där övriga trafikanter måste uppmanas att lämna fri väg och ljussignaler inte är tillräckligt kommer sirener behöva användas. Sannolikheten att sirener behöver användas nattetid minskar eftersom trafiktätheten avtar och utryckningsfordonens ljussignaler dessutom syns tydligare. Det kan dock finnas situationer där sirener behövs även nattetid. Trafiksignaler som stänger av trafiken till cirkulationsplatsen vid utryckning minskar ytterligare sannolikheten att sirener behöver användas.

4. För att minska sannolikheten för kollision mellan utryckningsfordon och trafik på cykelbanan längs med Njupkärrsvägen är det viktigt med god sikt mellan utfart från brandstation och cykelbana. Eventuella träd och stenar som kan skymma sikten bör undanröjas och ytorna i närheten av utfarten hållas fria från bebyggelse.

5. I anslutning till brandstationen behöver en övningsplats finnas. Vid denna kommer inga regelbundna större släckövningar att genomföras men däremot kan eldning av gasol förekomma i samband med utbildning i hantering av handbrandsläckare och denna eldning kommer orsaka en viss mängd brandgas som kan upplevas störande. Vid enstaka tillfällen kan även större eldningar genomföras, det gäller uppvisningar i samband med öppet hus på brandstationen och motsvarande. Detta bör man vara medveten om vid planering av bostadsbebyggelse i direkt anslutning till brandstationen.

Svar:

1-2. Synpunkten noteras och tas med i projekteringsskedet. Byggherren ska samråda tidigt med kommunens ansvarige. Det är troligen inte aktuellt med sprinkler för bostäderna.

3-4. Då utryckning statistiskt sett enbart sker en till två gånger per dygn anser kommunen, i likhet med Länsstyrelsen, att störningen får anses som acceptabel. Cirkulationsplatsen avses utformas för att uppnå god sikt från utfarten av brandstationen, uppnå en trafiksäker korsningspunkt och ska utformas för att uppnå god sikt mot cykelbanan. Cirkulationsplatsen beräknas även medföra att utryckningstillfällena då sirener behöver användas begränsas. Kommunen tar med brandförsvarets synpunkt om trafiksignaler vid utryckning inför projekteringskedet av cirkulationsplatsen.

5. Brandförsvarets övningsplats används för gasol vid träning av handbrandsläckare. Det kommer enligt Brandförvaret inte finnas övningsytor utan tillfälliga ytor som används vid uppvisning. Därför finns ett skyddsavstånd från fastighetsgränsen till Målaren 1 och planerade bostäder på 25-50 meter. Den obebyggda marken emellan Målaren 1 och planerad bebyggelse på Näsby 4:1472 utgör skyddande kuperad hållmark och vegetation.

4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

1. Förbundet delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att separat miljöbedömning behöver upprättas. Däremot delar vi inte helt den sammanfattade åsikten att inga miljömål åsidosätts och att planen inte leder till några negativa effekter på människors hälsa. Skälet är många fler människor riskerar att störas av trafikbuller i sin boendemiljö vilket berör miljömålet God bebyggd miljö.

Svar:

Synpunkten noteras. Kommunens bedömning är att planförslaget möjliggör en god bebyggd miljö. För alla föreslagna bostäder med undantag för lamellhusen mot Njupkärrsvägen uppnås riksdagens riktvärden för bullernivåer för bostäder. Kommunen är medveten om att trafiken på Njupkärrsvägen i dagsläget utgör en bullerkälla och har placerat lamellhusen som en skärm för att reducera bullret för övriga bostäder inne i området. För lamellhusen kan avstegsfall B uppnås. Lamellhusen utformas med genomgående lägenheter och enkelsidig lägenhet mot den bullerskyddade sidan i söder. Den planerade nya cirkulationsplatsen bedöms minska hastigheterna på Njupkärrsvägen och därmed även sänka trafikbullret till viss del. Direkt i anslutning till planområdet finns tillgång till tysta rekreatiomsområden.

2. Avstegsfall från gällande riktvärden för trafikbuller accepteras med motiveringen om bebyggelsekomplettering i centrum- och kollektivtrafiknära läge. Med vetskap om att bullerstörningar påverkar människors hälsa negativt, så är det ändå viktigt att kommande arbete med detaljlösningar inriktas på att minimera antalet bullerutsatta lägenheter. Planbestämmelsen om störningsskydd bör kompletteras med tilläggsinformation om att avstegsfall måste motiveras särskilt i bygglovskedet och att uppföljande ljudnivåermätningar ska utföras efter färdigställandet.

Svar:

Kommunens bedömning är att planområdet utgör ett behövligt bebyggelsekomplement för bostäder i kommunens mest centrala delar med närhet till utbyggd kollektivtrafik och befintlig infrastruktur som kan utnyttjas väl. Planområdet har närhet till tysta rekreatiomsområden genom grönområdet söder om planen. Kommunen anser att prövningen av avstegsfall B för lamellhusen ska göras i detaljplaneskedet då det påverkar planförslagets utformning.

3. Förbundet har i tidigare yttranden om utvidgning av Lindalens industriområde uttryckt tveksamhet till lokalisering av brandstationen till fastigheten målaren 1. Skälen är dels risk för lukt- och rökstörningar från räddningstjänstens övningsytor och dels risk för bullerstörning från sirener och utryckningstrafik. Tveksamheten kvarstår eftersom kompletterande bullerutredning och redovisad ny lösning med cirkulationsplats ändå inte helt kan visa att lokaliseringen kan ske utan risk för olägenheter för befintlig och ny bebyggelse. Om föreslagen lokalisering genomförs måste man vara medveten om att eventuella olägenheter kan leda till begränsningar i räddningstjänstens verksamheter lokalt på fastigheten. Lokaliseringen av brandstationen innebär överskridande av maximala bullerriktvärden för såväl befintlig bebyggelse längs Njupkärrsvägen som för aktuell ny be-

byggelse på Näsby 4:1472. Om föreslagen lokalisering genomförs måste man vara medveten om att eventuella olägenheter kan leda till begränsningar i räddningstjänstens verksamhet lokalt på fastigheten.

Svar:

Då uttryckning statistiskt sett enbart sker vid få tillfällen, en till två gånger per dygn anser kommunen, i likhet med Länsstyrelsen, att störningen får anses som acceptabel. Cirkulationsplatsen avses utformas för att uppnå god sikt från utfarten av brandstationen, uppnå en trafiksäker korsningspunkt och ska utformas för att uppnå god sikt mot cykelbanan. Cirkulationsplatsen beräknas även medföra att uttryckningstillfällena då sirener behöver användas begränsas.

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

Svar:

VA-ledningarna bedöms kunna föräggas med självfall till befintliga, anslutande VA-ledningar utan ny pumpstation.

5. Parkeringsgarage och eventuellt andra större parkeringsytor > 50 platser bör förses med oljeavskiljare.

Svar:

Samtliga parkeringar ska anordnas i enlighet med Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer för omhändertagande av vatten med ev. oljeinnehåll. Samtliga planerade markparkeringar är i varje gruppering betydligt färre än 50 st. och kräver inte oljeavskiljare. Det underjordiska garaget (60 parkeringsplatser) ska förses med oljeavskiljare, se planbestämmelse.

6. Förbundet förutsätter fjärrvärme eller andra förnyelsebara energikällor för värmeförsörjning.

Svar:

Befintliga fjärrvärmeledningar ligger i direkt anslutning till planområdet längsmed Njupkärrsvägens västra sida. Den planerade byggnationen inom planområdets planeras att anslutas till fjärrvärmenätet, men det är inget som kan regleras i detaljplan.

7. Möjligheten till lokal insamling av grovavfall bör finnas. Likaså förutsätts en dialog med Förpacknings- och tidningsinsamlingen om insamling av återvinningsmaterial.

Svar:

Utrymme eller annan lämplig anordning för insamling av hushålls-, grov- och matavfall kommer att anordnas i samråd med Tyresö kommun. Behoven av insamlingslösningar för förpackningar och tidningar beaktas i vidare bygglovsprocess i samråd med exploatör.

5. AB Storstockholms Lokaltrafik

SL ser positivt på tillkommande bostäder och verksamheter i goda kollektivtrafiklägen med hög turtäthet. Det är viktigt att det finns gena, trygga och attraktiva gång- och cykelstråk, mellan bebyggelsen och hållplatserna. Utformningen av anslutningsvägar mellan hållplatser och bebyggelse skall vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas vid nybyggnad och ombyggnad. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. SL:s erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t ex uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktlinjer för lågfrekvent buller uppfylls i sovrum.

Svar:

Synpunkten noteras. Balkonger och uteplatser beräknas klara en ljudnivå motsvarande max 70 dBA eftersom det förläggs på den skyddade tysta sidan och kan utformas med glasskärmar etc som skyddar. Det är inte aktuellt att reglera i en planbestämmelse riktvärden för det lågfrekventa ljudet från bussar.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närhet till planområdet vilket visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärlig.

För att strömförsörja detaljplanen kommer Vattenfall att behöva två nätstationer samt tillhörande högspänningskablar inom detaljplan. Vattenfall har varit i kontakt med JM om en justering av det ena E-området, i enlighet med bifogad karta. Vattenfall yrkar på att ett E-område på 7x6 m, se skiss. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsupplag skall uppgå till minst 5 meter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

El-serviser. Både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall 020-82 10 00.

Vattenfall yrkar på u-områden på 4 meters bredd i enlighet med de lila markeringarna på plankartan. Vattenfalls markförsedda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst 020-82 10 00 kostnaden för uttryckningen debiteras då beställare.

Svar:

Efter samråd föreslås plankartan revideras med justerad placering av båda E-områdena och med kompletterande u-områden, med hänsyn till Vattenfalls synpunkter.

7. Vattenfall AB Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar ligger i direkt anslutning till planområdet längs med Njupkärrsvägens västra sida. Med andra ord kan fjärrvärmeanslutning ske enkelt med en kort ledningsdragning av den planerade nybyggnationen.

Svar:

Planområdet planeras att anslutas till befintligt fjärrvärmenät, se planbeskrivningen, men det är inget som kan styras i detaljplan.

8. TeliaSonera Skanova Access AB

Ingen erinran.

9. Statens Geotekniska Institut

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor som risk för ras, skred, erosion och översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inklusive markradon ingår inte.

I planhandlingarna redovisas att området till största del består av berg och i övrigt sand. De geotekniska förutsättningarna för att genomföra planförslaget har inte närmare redovisats, vilket vi allmänt anser bör ingå i en planbeskrivning. Redovisade förhållande styrks av SGU:s geologiska karta över området. Noteras bör att sanden sannolikt underlagras av lera och överlagras av ett tunt ytligt lager av torv.

SGI bedömer att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte utgör hinder för att genomföra planförslaget. Inom delar av området finns kuperade berg/fastmarkspartier. Eventuellt kan här finnas förutsättningar för ytliga ras/blocknedfall. Vi rekommenderar därför att området besiktigas. Krävs åtgärder eller restriktioner bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Svar:

En översiktlig geoteknisk utredning har upprättats av WSP, 2011-06-22. Markförhållandena inom planområdet domineras av fastmarkspartier med yt-nära berg och/eller berg i dagen. Enligt den geologiska kartan består jorden av postglacial finsand och sand på sandig morän. Det förekommer ytskikt av torv, i huvudsak i lågmarkspartierna. Undergrunden utgörs huvudsakligen av friktionsjord och berg utan geotekniska restriktioner. I lågmarkspartierna där marken består av organiskt material kommer markförstärkningsåtgärder i form av utskiftning erfordras. Bergschakt kommer bli aktuell inom stora delar av området även om omfattningen avses att minskas genom att anpassa husens grundläggningsnivåer till topografin så långt det går.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av den geotekniska utredningen. Gällande utsprängda bergslänter föreslås de förstärkas med selektiv bultning. Löst berg knackas loss för att förhindra ras. Inför bygglov fodras ytterligare geotekniska undersökningar för att kunna avgöra den organiska jordens lagertjocklek och få bättre underlag på bergnivåer.

10. Företagarnas lokalförening i Tyresö

Planområdet angränsar till industrimark i Lindalen, i norr till Njupkärrsvägen och i öster av Bergfotens skola. På denna (södra) sida av Njupkärrsvägen finns idag inga bostäder. Därför är det bra att även i fortsättningen avstå från att bygga nya bostäder där. Främst med tanke på buller och andra eventuella olägenheter ifrån befintlig industri.

Före detta näringslivsbolagschefen i kommun har under många år hävdats att i Tyresö finns ingen industrimark kvar att erbjuda företagen. Därför anser vi att det är synnerligen värdefullt att området får användas för industri, lättindustri eller handel.

Nu pågår en detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde" som gränsar till Mälaren 1. Detta stärker vår åsikt att "UR-tomten" bör tillhöra industriområdet, Lindalens verksamhetsområde. UR-tomten är idag planlagd som Allmän mark och vi önskar att i en ny detaljplan omvandla denna mark till industrimark.

Svar:

Synpunkten noteras. Området är privatägd mark och planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Därför är området inte naturmark ur juridisk mening. I gällande översiktsplan från 2008 pekas området ut som möjligt område för bostadsbebyggelse. Kommunens politiker i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har tagit ställning för att detaljplanelägga Näsby 4:1472 för bostäder och gav därför ett planuppdrag 2011-05-11. Kommunens bedömning är att planområdet utgör ett behövligt bebyggelsekomplement för bostä-

der i kommunens mest centrala delar med närhet till utbyggd kollektivtrafik och befintlig infrastruktur som kan utnyttjas väl. Del av planområdet inom fastigheten Målaren 1 planläggs däremot för "Småindustri, kontor och brandstation".

11. Tyresö kommun verksamheter för personer med funktionsnedsättning

Barbro Färinger skriver: Som det står i start-PM så ska förutsättningarna utredas om "Möjlighet att rymma en enhet om 5-7 lägenheter för personer med funktionsnedsättning i behov av nära boendestöd".

Området är mycket lämpat för att inrymma bostäder för personer med funktionsnedsättning. Utifrån vad som efterfrågas så kan det vara aktuellt med antingen servicebostäder, (en gemensamhetslägenhet med personalutrymme och 6 mindre lägenheter för hyresgäster med beslut om boendestöd) eller en gruppbostad, 5-6 lägenheter med tillgång till gemensamhetsutrymme i direkt anslutning till den egna lägenheten. Kräver samråd med arkitekter på ett tidigt stadium så att hela gruppboastaden ritas in i tänkta befintliga hus.

Svar:

Synpunkten noteras. Lägenheterna kommer troligen att säljas som bostadsrätter på den öppna marknaden, enligt markägaren JM.

12. Robert Wojciechowski Njupkärrsvägen 56

Jag bor i bostadsrättsföreningen Bergfoten på Njupkärrsvägen. Jag har skrivit till er förr men ej fått feedback.

Jag skriver med anledning av att vi idag har fått stora problem med trafiken på Njupkärrsvägen och det gäller att folk ej håller hastigheten. Det är 50 km/h som gäller och det finns både bilar och MC som håller säkerligen 100-150 km/h. Jag är själv rätt less på detta, t ex att man ej kan sova med öppet fönster. Vid sammankomster på sommaren på gården så dånar det förbi fordon så man knappt kan prata med varandra.

Hur som helst så tror jag ej på att det blir bättre för att det ska byggas bostäder mm på Njupkärrsvägen i vår fina skog som vi har. Snarare tvärtom då det blir fler fordon som ska ta sig hit. Personligen vill jag att skogen ska finnas kvar då det är jättehärligt med skog runt knuten som jag själv promenerar och joggar i. Det är en av anledningarna att vi flyttat hit och att ha nära till skogen. Jag nyttjar detta ofta. Sen tror jag att det blir så mycket mer folk tätt inpå som rör sig i området och det blir fler fordon och bussar. Det är bra som det är, förutom trafiken. Det är ej fråga *om* någon olycka inträffar, det är bara en tidsfråga *när*. Sitta inne i lägenheten med fönstret öppet och titta på TV och någon kör förbi fort gör det omöjligt att höra TV:n. Likaså på balkongen högst upp i huset när t ex en MC kör förbi i över 100km/h. Jag kan tänka mig hur det blir på balkongen med det nya området och massa fler fordon.

Jag är mycket förtjust i Tyresö och vårt fina område vi bor i och hoppas att det kan förbli så. Det skulle finnas bullerplank längs vårt område för att dämpa ljud från trafiken. Men det kanske finns en lösning för allt i planeringen?

Svar:

Synpunkterna noteras. Kommunens trafik- och miljöenhet har tidigare fått in synpunkter på höga hastigheter på Njupkärrsvägen och är därför medveten om trafiksituationen. En ny cirkulationsplats enligt aktuellt planförslag bedöms ge effekten att hastigheten dämpas på Njupkärrsvägen, och korsningen får en trafiksäker utformning. Fordon på Njupkärrsvägen kommer att behöva sakta ned för att kunna passera cirkulationsplatsen, vilket dämpar hastigheterna, och lägre hastigheter leder också till lägre trafikbuller.

Kommunen inser att åtgärderna som föreslås inom ramen för detta detaljplanarbete inte är en heltäckande lösning på hela trafiksituationen med buller och trafiksäkerhet på Njupkärrsvägens övriga sträckning utanför planområdet. Det finns dock långsiktiga planer på en eventuell omdaning av Njupkärrsvägen. Möjligen bör ytterligare åtgärder kunna vidtas inom det omdaningspaketet för att ytterligare sänka hastigheter och förbättra trafiksäkerheten.

Den obebyggda fastigheten Näsby 4:1472 är privatägd mark och planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Därför är denna fastighet inte naturmark ur juridisk mening. Kommunens bedömning är att planområdet utgör ett behövligt bebyggelsekomplement för bostäder i kommunens mest centrala delar med närhet till utbyggd kollektivtrafik och befintlig infrastruktur som kan utnyttjas väl. I bebyggelseförslaget har stor hänsyn tagits till befintlig hållmark och vegetation som i delar sparas för att de tillför området kvalitet. De gång- och cykelstråk som finns strax utanför planområdet bevaras så att det även fortsättningsvis ska vara enkelt att ta sig ut till skogsmarken söder om denna fastighet.

13. Länsstyrelsens yttrande 2011-08-29.

Yttrandet är en sammanfattning och avsnitt ur Länsstyrelsen yttrande från Detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264"

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan.

Vidare anser Länsstyrelsen att det med fördel kan skrivas in på plankartan att kvartersmarken (jm) är avsedd för småindustriändamål av *icke störande* karaktär,

Svar:

Synpunkterna noteras. En bestämmelse, Jm småindustriändamål omfattar Målaren 1, se plankarta. I aktuell plan ska berget i mitten och mot Målaren 1 dessutom i huvudsak bevaras som grönområden vilket kan fungera avskärmade, se plankartan.

14. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund, SMOHF, 2011-08-26

Yttrandet är en sammanfattning och avsnitt ur SMOHF yttrande från Detaljplan för "Utvridning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264"

1. Det är lämpligt att anordna småindustrier i direkt anslutning till befintligt industriområde. Närheten till befintliga och planerade bostäder medför dock att det är viktigt med en begränsning till icke störande karaktär.
2. Om krossning av sprängt berg avses ske på plats ska anmälan lämnas in till förbundet senast sex veckor före planerad verksamhet.
3. Det är bra om de bullerdämpande vallar som ska anläggas mot planerad bostadsbyggnation blir anlagda redan när planområdet byggs ut, eftersom de också tjänar som bullerskydd mot grönområdet.
4. Om VA-utbyggnaden kräver ny pumpstation, så bör pumpstationens läge och bräddpunkt anmälas till förbundet.
5. Lokal fördröjning bör om möjligt anordnas innan dagvatten från väg- och parkeringsytor leds ut i dagvattennätet. Oljeavskiljare eller annan lokal rening av dagvatten kan också komma att behövas vid enskilda verksamheter.
6. Kompletterande trafikbuller- och störningsutredning bör utföras för att redovisa påverkan mot befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Utredningarna behövs för bedömning om lämpligheten av dels utökad godstrafik mot Njupkärrsvägen och dels om lokalisering av brandstation över huvud taget är möjlig och lämplig på föreslagen plats.

Vi är ytterst tveksamma till lokalisering av brandstation inom planområdet av skäl att fastigheten ligger nära både befintlig bebyggelse på Njupkärrsvägen och planerad bebyggelse på Näsby 4:1472, Vi vet ännu inte ens hur nära dessa nya bostäder kommer att lokaliseras. Dels planeras övningsytor, som kan innebära främst luktstörningar. Dels kan brandförsvarets fordon innebära bullerstörning från såväl sirener som trafikbuller från tunga fordon i sig. Man kan inte helt förbise att brandbilarna ibland behöver använda sirener redan vid utryckning från fastigheten och längs lokalgatan Njupkärrsvägen även under kvälls- och natttid. Förbundet ser därför gärna att man studerar möjlighet att förlägga brandstationen i annat läge, företrädesvis vid större trafikled än denna lokalgata. För att vidare studera möjligheterna kan en bullerutredning utföras, där Naturvårdsverkets riktlinjer för externt trafikbuller ska vara vägledande för den trafik och verksamhet som sker inom fastigheten.

Svar:

Synpunkterna noteras. Se de utredningar angående buller, risker, LOD och geoteknik och beskrivningar i planhandlingarna. Se även tidigare svar under yttrande nr 1, 3 och 4.

15. Fabege 2011-08-29.

Yttrandet är tillhör Detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264".

JM planerar bostadsbebyggelse på grannfastigheten Näsby 4:1472. JM är positiva till att ett skogsområde sparas samt att vallar planeras för att motverka bullerspridning. JM föreslår dock att ett område av kv. Smeden (kommunen bedömer att man syftar på Målaren 1) beläggs med "prickmark" i syfte att skapa en buffertzoon mellan kommande byggnader och en bergknalle på Näsby 4:1472. Den angränsande bergknallen och området direkt söder därom föreslås bevaras som natur- och våtmark i den nya detaljplanen för Näsby 4:1472.

Svar:

Synpunkterna noteras. Det är inte aktuellt att införa "prickmark" på Målaren 1. Kommunen bedömer att vallar tillsammans med naturliga vegetationen fungerar skyddande för bostäderna. I övrigt se detta planförslag för Näsby 4:1472 mfl som omfattar även lågpunkter för lokal fördröjning av dagvatten.

16. Gösta Evén 2011-06-21.

Yttrandet tillhör Detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264"

1) Ändra bygghöjden till 20 meter så att marken kan utnyttjas bättre. Enligt uppgift har vi i princip slut på industrimark. Alla företag behöver inte ha möjlighet till markläge. Ordna ordentlig lastkaj och stora varuhissar.

2) Den s.k. "UR-tomten" bör användas för industri. Ej som bostadsområde.

Svar:

1. Synpunkten noteras. Denna synpunkt berör Detaljplan för Detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde, avseende fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 samt del av Hanviken 2:1 och del av Kumla 3:1264" och besvaras därför i den detaljplanen också. Kommunen försöker tillgodose önskemål om utvidgning och förtätning av industritomter. Hittills har högre höjder än de som finns i gällande planer inte efterfrågats, eftersom industriverksamhet oftast är beroende

av en logistik som enklast bedrivs i markplanen. Kommunen ser därför ingen anledning att ge möjlighet till högre byggnader i detta skede.

2. Synpunktern noteras. Se tidigare svar under yttrande nr 10 och 12.
