

Redogörelse av

## SAMRÅD

för en simhall och evenemangshall i centrala Tyresö

Stadsbyggnadskontoret i Tyresö har i september 2007 upprättat ett planförslag till detaljplan för Simhall och evenemangshall. Planförslaget omfattar fastigheterna Forellen 15, delar av Gimmersta 1:1 och Bollmora 1:94 m fl i anslutning till Tyresö centrum. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny simhall och evenemangshall med tillhörande service som café, mindre butiker och parkering. Planområdet omfattar även del av Tyresövägen och Bollmoravägen för att möjliggöra en ny cirkulationsplats med ny anslutning till Simvägen. Samtidigt föreslås en ombyggnation av Simvägen med kantstensparkering och en ny gång- och cykelväg. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2 maj till och med 28 maj, 2007.

Under samrådstiden har **8** skrivelser inkommit. Efter samrådstidens slut inkom ytterligare **2** yttranden.

Inkomna synpunkter på planförslaget redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Kursiv text är citat från yttrandena. Samtliga synpunkter finns i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret i kommunhuset, 5 tr.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
1. Telia Sonera	07.05.10	Synpunkt
2. Brf. Björkbacken	07.05.24	Erinran
3. Tyresö Bostäder AB	07.05.24	Synpunkt
4. Södertörns Brandförsvär	07.05.25	Erinran
5. Vattenfall	07.05.28	Erinran
6. Vägverket	07.05.28	Erinran
7. Tyresö Fotbollsförening	07.05.29	Erinran
8. Hyresgästföreningen i Tyresö	07.05.29	Synpunkt
<b>Inkom efter samrådstiden utgång:</b>		
9. Lantmäterimyndigheten	07.06.04	Synpunkt
10. Länsstyrelsen	06.06.04	Erinran

## Sammanfattning av förändringar som föreslås i planhandlingarna inför utställning

Transformatorstationen har lämnats utanför planområdet. Planområdet har därmed minskats något i norr (vid den nya cirkulationsplatsen).

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning. Utredningen visar att marken ytligt utgörs av ett lager fyllnadsmassor. Under fyllnadsmassorna förekommer i följande ordning: ett mindre lager av högförmultnad torv, ca 5 m lera, ett lager av silt eller sand som övergår i en fastare friktionsjord (morän). Utredningen visar att planerade byggnader kommer att behöva stöd-pålas. Inför utställning har därför en ny planbestämmelse tillkommit som anger att en kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras inför grundläggningsprojektering av tillkommande byggnader. Markuppfyllnader och schaktningsarbeten får endast utföras efter särskild sättnings- och stabilitetsutredning.

Planförslaget har omarbetats med hänsyn till inkomna synpunkter på att Tyresövägen är en transportled för farligt gods och de risker som finns kopplat till detta:

- Detaljplanens genomförande förutsätter att hastighetsbegränsningen till 50 km/h är genomförd på Tyresövägens sträckning, längs planområdet.
- Ur riskhänsyn ska marken närmast Tyresövägen anordnas med en marklutning som förhindrar att brinnande vätska vid olycka rinner från vägen och ned på idrottsområdet.
- Utformningen angående transparant fasadmaterial på byggnader mot Tyresövägen har tagits bort.

De nya idrottsanläggningarna har inför utställning särskilt studerats i en separat programstudie vilket har föranlett en viss omarbetning:

- Högsta tillåten byggnadshöjd har ändrats inför utställningen från 15,0 m till 16,0 meter.
- Bland annat har bestämmelser om byggnader och markens utformning utvecklats i gestaltungsprogrammet, plankartan och planbeskrivningen.

<b>SYNPUNKTER</b>	<b>KOMMENTARER</b>
<b>1. Telia Sonera</b>	
Telia Sonera informerar om att det i planområdet finns en teleledning som försörjer befintlig simhall. Det finns även en teleledning som försörjer kv. Stenbiten och korsar Bollmoravägen strax söder om planerad rondell.	Kommunen har i samråd med Telia Sonera konstaterat att teleledningarna inom planområdet endast korsar mark utlagd som gatumark. Därmed är teleledningarna inom gatumark tillgängliga även fortsättningsvis.
<b>2. Brf. Björkbacken</b>	
<p>Styrelsen framför att de inte är negativa till förslaget utan tvärtom ser positivt på ökade möjligheter för både vuxna, barn och ungdomars tillgång till sport och nöje. Bostadsrättsföreningen hyser däremot oro för den ökade trafiken i föreningens närområde. Det gäller inte minst utbyggnaden av Dalgränd och trafiken till parkeringsplatser, vilka kommer att ligga i kanten av föreningens bostadsområde.</p> <p>Bostadsrättsföreningen utgår ifrån att största möjliga hänsyn kommer att tas till de boende i Björkbacken som till stor del består av äldre personer. Främst med tanke på buller och utsläpp av avgaser.</p>	<p>Synpunkten noteras. Förslaget medger endast en upprustning av den del av Simvägen som ingår i planområdet. Således innebär inte detta planförslag att Simvägen kopplas ihop med Dalgränd. Förslaget ger däremot förutsättningar för en sådan lösning på längre sikt om behov föreligger i samband med att de angränsande områdena detaljplaneläggs.</p> <p>Synpunkten noteras. Simvägen föreslås byggas om till en stadsgata med kantstensparkering och trädplanteringar samt en långsgående gång- och cykelväg. Huvudparkering för den nya simhallen placeras inom idrotts-fastigheten och inte på Simvägen.</p>
<b>3. Tyresö Bostäder AB</b>	
Tyresö Bostäder AB har inga synpunkter på föreslagen detaljplan. Samtidigt vill Tyresö Bostäder AB påpeka i detta tidiga skede att utföraren i genomförandeskedet tar stor hänsyn till de boende i fastigheten Gösen 1.	Synpunkten noteras. De hänsyn som sedan vanligt tas vid en byggnation ska givetvis beaktas i samband med byggnation av simhall m m.
<b>4. Södertörns brandförsvarsförbund</b>	
<p>1. PM 15 bör beaktas i projekteringsarbetet för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.</p> <p>2. Vattennätet i det nya/ändrade planområdet bör klara sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandför-</p>	<p>Synpunkten noteras.</p> <p>Kommunen utreder frågan om vattennätets dimensionering.</p>

<p>svarsförbund förespråkar sprinkler.</p> <p>3. Synpunkter på riskanalysen: Att utesluta risken för brandspridning via strålning förutsätter att en eventuell brand uppstår en bit från byggnaden (på vägen). Brandförsvarsförbundet ställer frågan om det föreligger risk för brandspridning till byggnad via brinnande vätska som kan rinna ner mot planområdet? Hur ser marklutningen ut?</p> <p>I planförslaget redovisas önskemål om byggnadsutförande med glasfasader och park med en utomhusbassäng mellan Simhallen och Tyresövägen. Man vill även skapa miljöer som inbjuder till vistelse med caféer och butiker med entréer direkt mot parken vilket också motsäger rekommendationerna i riskanalysen.</p>	<p>Planförslaget har inför utställning ändrats. Närmast vägen finns ett dike som leder bort vägvatten. Från diket sluttar planområdet något uppåt mot den mark som planeras för idrottsändamål. Inför utställning föreslås en mindre vall (någon meter hög) anordnas med planteringar längs diket för att förhindra att brinnande vätska rinner ned över idrottsområdet.</p> <p>Planbestämmelsen om transparent fasadmateriäl har utgått. Planbestämmelserna reglerar att entréer inte får anordnas mot Tyresövägen. Inför utställning har gestaltungsprogrammet för idrottsbyggnaderna utvecklats. En situationsplan har tagits fram inför utställning och bifogats till utställnings-handlingarna. Situationsplanen redovisar inte utevistelsemiljöer mellan Tyresö-vägen och simhallen. Planförslaget följer de rekommendationer som anges i riskanalysen.</p>
<p><b>5. Vattenfall</b></p>	
<p>Bifogad karta visar att Vattenfalls el-distributionsnät i anslutning till planområdet. Samtliga ledningar är markförsedda men inte inmätta. Kabelutsättning ska begäras före schaktningsarbete för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från ledningar.</p> <p>Om Vattenfalls transformatorstation behöver flyttas måste ett nytt E-område om 10m x 10m reserveras på plankartan. Under förutsättning att exploitören bekostar alla förändringar har Vattenfall inget att erinra mot förslaget.</p>	<p>Synpunkten tas med i det fortsatta planarbetet och inför projektering av en eventuell ny cirkulationsplats.</p> <p>Kommunen har inför utställning valt att minska planområdet så att transformatorstationen lämnas utanför denna detaljplan, se plankartan.</p>
<p><b>6. Vägverket</b></p>	
<p>Vägverket yttrar sig som sektoransvarig myndighet för vägtransportsystemet samt som väghållare för väg 229, Tyresövägen.</p>	

<p>Tyresövägen är transportled för farligt gods. Vägverket instämmer i planförslaget att ett skyddsavstånd med byggnadsfri zon på minst 25 meter ska uppfyllas från vägen samt att entréer inte ska anordnas mot Tyresövägen.</p> <p>Vägverket saknar dock erforderligt underlag för att kunna ta ställning till förslaget med cirkulationsplats. Åtgärder och dess konsekvenser för både korsningen Bollmoravägen/Tyresövägen och Bollmoravägen/Simvägen/Siklöjevägen behöver analyseras och tydliggöras. Kontakt behöver tas med Vägverket angående samsyn på lösningarna samt den fortsatta processen.</p> <p>Förutsatt att förändringarna kan accepteras och att annan än Vägverket bekostar åtgärderna ska ett övergripande avtal om åtgärdernas genomförande tecknas mellan kommunen och Vägverket. Avtalet ska undertecknas av båda parter innan planen antas vilket bör nämnas i genomförandebeskrivningen.</p> <p>De bulleråtgärder som erfordras för att möjliggöra en exploatering ska bekostas av annan än Vägverket.</p>	<p>Kommunen har under programsamrådet för den övergripande planeringen för hela Tyresö centrum haft samråd med Vägverket. Under programsamrådet diskuterades och presenterades en helhetslösning för trafiknätet i centrala Tyresö där nämnda cirkulationsplatser redovisades i en programkarta. (Programmet har antagits av kommunfullmäktige 15 mars 2007).</p> <p>Kommunen har även i diskussioner med Vägverket ansökt om att ta över ansvaret för Tyresövägen bl a inom aktuellt detaljplaneområde. Kommunen vill omforma Tyresövägen med cirkulationsplatser och lägre hastigheter.</p> <p>Inga kostnader för cirkulationsplatser enligt planförslaget avses belasta Vägverket. Kommunen avser att fortsätta diskussionerna med Vägverket och eftersträvar en samsyn i frågan. Om kommunen övertar Tyresövägen anses inte ett avtal behöva upprättas.</p> <p>Synpunkten noteras. Planförslaget omfattar inga bostäder eller annan verksamhet som kräver att specifika riktvärden för trafikbuller uppfylls. Kommunen gör bedömningen att inga särskilda bulleråtgärder erfordras för att möjliggöra genomförandet av planen.</p>
<p><b>7. Tyresö Fotbollsförening</b></p>	
<p><i>Parkeringsplatser</i> Då föreningens verksamhet sammanfaller med besökstopparna för Tyresö Centrum anser vi att samutnyttjandet av parkeringsplatser kan bli ett problem. Vi anser att parkeringsbehovet ska redovisas innan detaljplanen antas.</p>	<p>Synpunkten noteras. Samma antal parkeringsplatser som finns vid simhallen idag kommer att finnas tillgängliga. Parkeringsfrågan beskrivs även i planbeskrivningen.</p>

<p><i>Fotbollsplaner</i></p> <p>Tyresö Centrums utbyggnad påverkar Tyresö Fotbollsförening så tillvida att nuvarande grusplan kommer att användas som parkering. Frågan om ersättningsplan diskuteras med Tyresö kommun.</p> <p>I planförslaget lämnas en byggrätt på den sk. C-planen (ytan mellan nuvarande simhall och stora fotbollsplanen). Den är idag belagd med konstgräs som bekostats av Tyresö FF. Stor verksamhet pågår där varje dag. På helgerna spelas ca 30 ungdomsmatcher där och skolor har verksamhet under dagtid, måndag-fredag.</p> <p>Det vore en katastrof för ungdomsverksamheten inom kommunen om planförslaget genomförs. Tyresö FF anser att C-planen ska tas bort från planområdet.</p>	<p>Kommunen är angelägen om att hitta en totallösning för fotbollsplaner som fungerar för Tyresö FF verksamhet. Grusplanen ingår dock inte i detta planområde.</p> <p>Inför utställning har en programstudie utförts för de planerade nya idrottsbyggnaderna. Detta i syfte att se hur stor plats olika funktioner tar t ex simhall och dess program, parkeringar och evenemangshall. Studien resulterade i att man kan konstatera att med rätt placering av simhall och evenemangshall så kan C-planen kvarstå oförändrad. Se gärna illustrationer som visas på sidan 8 i planbeskrivningen. C-planen kommer dock att finnas kvar inom planområdet. Läs mer om parkeringen i planbeskrivningen på sidan 10.</p>
<p><b>8. Hyresgästföreningen</b></p> <p>Generellt är vi positiva till förslaget och ser att det skulle kunna öka mångfalden av aktiviteter.</p> <p>Som vi förstått av förslaget så kommer en fotbollsplan att försvinna. Dessutom så görs, enligt det nya centrumprojektet, grusfotbollsplanen om till parkeringsplats. Vi ifrågasätter att dessa fotbollsplaner försvinner, men förutsätter att de ersätts av nya.</p>	<p>Synpunkten noteras.</p> <p>Konstgräsplanen/isrinken skulle kunna vara kvar, enligt den programstudie som gjorts inför utställning. Det finns plats att bygga en ny simhall och evenemangshall bredvid –öster om isrinken. Det förutsätter att en parkering med ca 120 platser anordnas i garage under evenemangshallen eller att en markparkering anordnas där den gamla ishallen stått tidigare (den rivs om evenemangshallen byggs). Läs gärna mer om parkeringen i planbeskrivningen på sidan 8 och 10.</p> <p>Grusplanen ingår dock inte i denna detaljplan. Diskussioner förs mellan kommunen och Tyresö FF för att hitta en totallösning för fotbollsplaner, se tidigare svar ovan.</p>
<p><b>9. Lantmäterimyndigheten</b></p> <p>Plankartan saknar uppgifter om grundkartan samt koordinatsystem.</p> <p>Någon begränsning av byggytan inom planområdet anges ej. Antar att detta blir en</p>	<p>Plankartan kompletteras med uppgifter om grundkartan.</p> <p>Det stämmer att kommunen inte avser att i planen reglera storleken på byggrätten.</p>

<p>bygglovsfråga?</p> <p>Färgen på kvartersmark är missvisande, då grönt associeras med parkmark.</p> <p>Överväg att ta bort stycket om villaservitut i genomförandebeskrivningen.</p>	<p>Enligt Boverkets allmänna råd om detaljplanebestämmelser ska mörkgrön väljas för markanvändningen Y, Idrottsverksamhet. Inför utställning har en mörkare grön färg valts för idrotts-ändamål. Detta med förhoppning om att kontrasten blir bättre mot Parkmarken.</p> <p>Stycket har utgått.</p>
<p><b>10. Länsstyrelsen</b></p>	
<p>Länsstyrelsen noterar att riskanalysens scenariebeskrivning baserar sitt antagande på att Tyresövägen hastighetsbegränsas till 50 km/h. Länsstyrelsen vill framhålla att hastighetssänkningen inte har behandlats i tillräcklig omfattning i planbeskrivningen och att det inte heller framgår om en överenskommelse finns med Vägverket. Kommunen kan därför i det fortsatta planarbetet behöva redovisa risksituationen och åtgärder utifrån den hastighetsbegränsning som råder i nuläget.</p> <p>Riskanalysen bör även tydliggöra förutsättningarna för glasade fasader utmed Tyresövägen samt om de riskreducerande åtgärderna som föreslås är tillräckliga. Länsstyrelsen instämmer även i Vägverkets samrådsyttrande.</p> <p>Delar av planområdet ingår i markvattningsföretaget Bollmora-Gimmersta tf 1943. Denna typ av företag har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Andelsägarna är sakägare och samråd bör ske med dem om markavvattnings-</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p> <p>Kommunen har även i diskussioner med Vägverket ansökt om att ta över ansvaret för Tyresövägen bl a inom aktuellt detaljplaneområde. Kommunen vill omforma Tyresövägen till en huvudgata med cirkulationsplatser och lägre hastigheter (50 km/h). Därför har kommunen utgått ifrån en hastighets-sänkning till 50 km/h kan komma att ske inom en snar framtid. Inför utställning har planförslaget omarbetats med hänsyn till risksituationen. Bland annat föreslås bestämmelsen om glasfasader utgå. Närmast Tyresövägen finns en ny bestämmelse som anger att marken närmast Tyresövägen ska anordnas med en marklutning som förhindrar att brinnande vätska vid olycka rinner från vägen och ned på idrottsområdet. Vidare förbjuds entréer mot Tyresövägen. Planens genomförande förutsätter dessutom att hastighetsbegränsningen till 50 km/h är genomförd på Tyresövägens sträckning längs planområdet, se planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att detaljplaneringen kan ske utifrån denna hastighetsbegränsning förutsatt att andra åtgärder som finns ovan och i planbeskrivningen vidtas.</p> <p>Kommunen har lagt till andelsägarna inom markvattningsföretaget Bollmora-Gimmersta tf 1943 på sändlistan. Aktuellt planområde är kopplat till det kommunala dagvattennätet, se genomförandebeskrivningen.</p>

<p>företaget berörs av föreslagna åtgärder.</p> <p>Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att befintliga simhallen är identifierad enligt Länsstyrelsens MIFO-databas som ett potentiellt förorenat område då det innehåller förbränningsanläggning med 25 000 liter ledningsolja i cistern ovan mark.</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning inte behöver utföras.</p>	<p>Kommunens miljöinspektörer har meddelat att cisternen ovan mark tidigare användes för simhallen. Cisternen bedöms inte ha förorenat marken och den kommer att tas bort när den nya simhallen byggs.</p> <p>Synpunkten noteras.</p>
--	---