

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
planchef

PLANBESKED

2014-12-19

1 (5)

Diarienummer

2014KSM1040

## Planbesked för fastigheten Lastbilen 7

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Lastbilen 7 för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. Planarbetet beräknas kunna inledas under kv.1 2015.

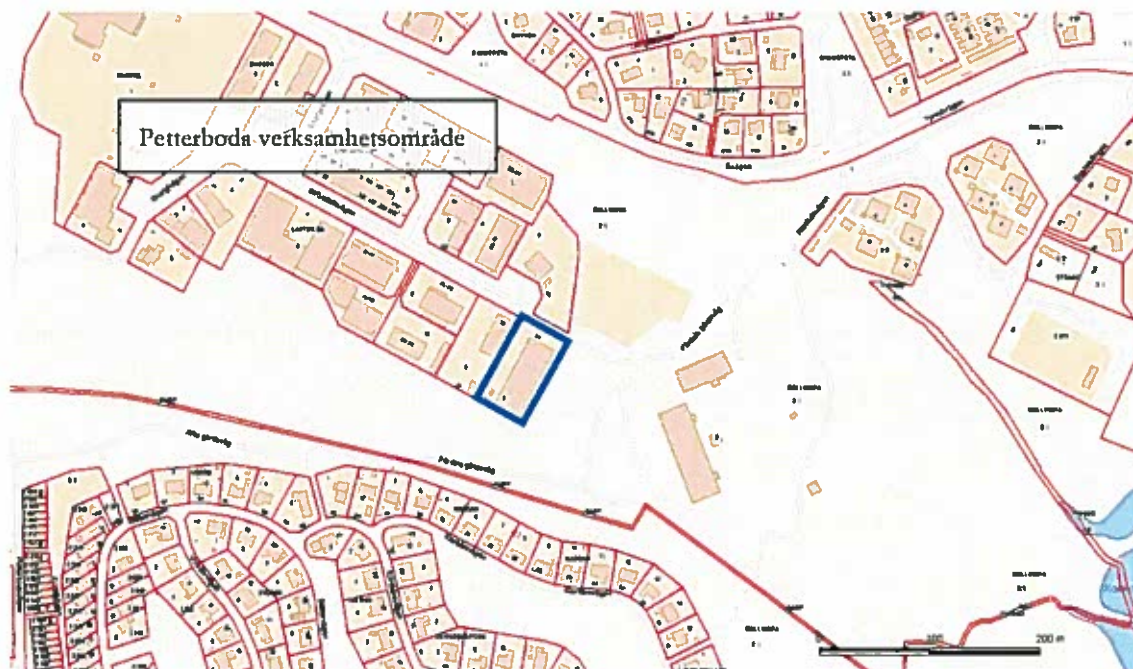
Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef

Heléne Hallberg  
Planchef

### Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Lastbilen 7 Strömfallsvägen 34 i Petterboda verksamhetsområde inkom till kommunen i december 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att köpa till angränsande mark och inom denna bygga ut befintlig verksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att möjliggöra tillköp och utbyggnad av verksamheten.



*Fastigheten markerad med blått i karta.*

### Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Lastbil 7 på Strömfallsvägen i Petterboda verksamhetsområde inkom till kommunen i december 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att köpa till kommunal mark öster om fastigheten med avsikt att bygga ut befintlig verksamhet.

Fastigheten är 3802 kvm stor. Bebyggelsen inom fastigheten utgörs i huvudsak av en två våningar hög industribyggnad i plåt med en yta (byggnadsarea) om 1764 kvm. Verksamheten inom fastigheten bedrivs av JTA Metallkomponent AB och innebär tillverkning av stålkonstruktioner och metallkomponenter till bygg- och industriföretag.

Fastighetsägaren har nu inkommit till kommunen med en förfrågan som avser tillköp av mark öster om fastigheten med avsikt att bygga ut befintlig

verksamhet. Förfrågan avser ett område om ca. 1850 kvm med möjlighet till en byggrätt om ca. 1380 kvm. Detta innebär att en ny detaljplan behöver tas fram som medger exploatering inom ett område som idag är planlagt för allmänt parkändamål. För området (befintlig fastighet såväl som tänkt exploatering) gäller idag detaljplan för Petterboda arbetsplatsområde, nr. 199 (fastställd 1983-03-01).

Området som avses för exploatering ingår i Petterboda parkstråk, som fungerar som grön korridor (spridningskorridor för växter och djur), motionsstråk samt grön buffert/visuellt skydd mellan Petterboda verksamhetsområde och intilliggande bostadsområden (främst Färdala). Förslaget till ny bebyggelse/planändring innebär att befintlig vegetation inom det tänkta området försvinner, vilket reducerar det visuella skyddet som denna vegetation idag ger. Den nya exploaterings inverkan på det visuella skyddet och hur detta på bästa sätt kan minimeras eller kompenseras (t.ex. genom ny plantering, val av fasadmaterial och/eller kulör) ska utredas i det fortsatta planarbetet.



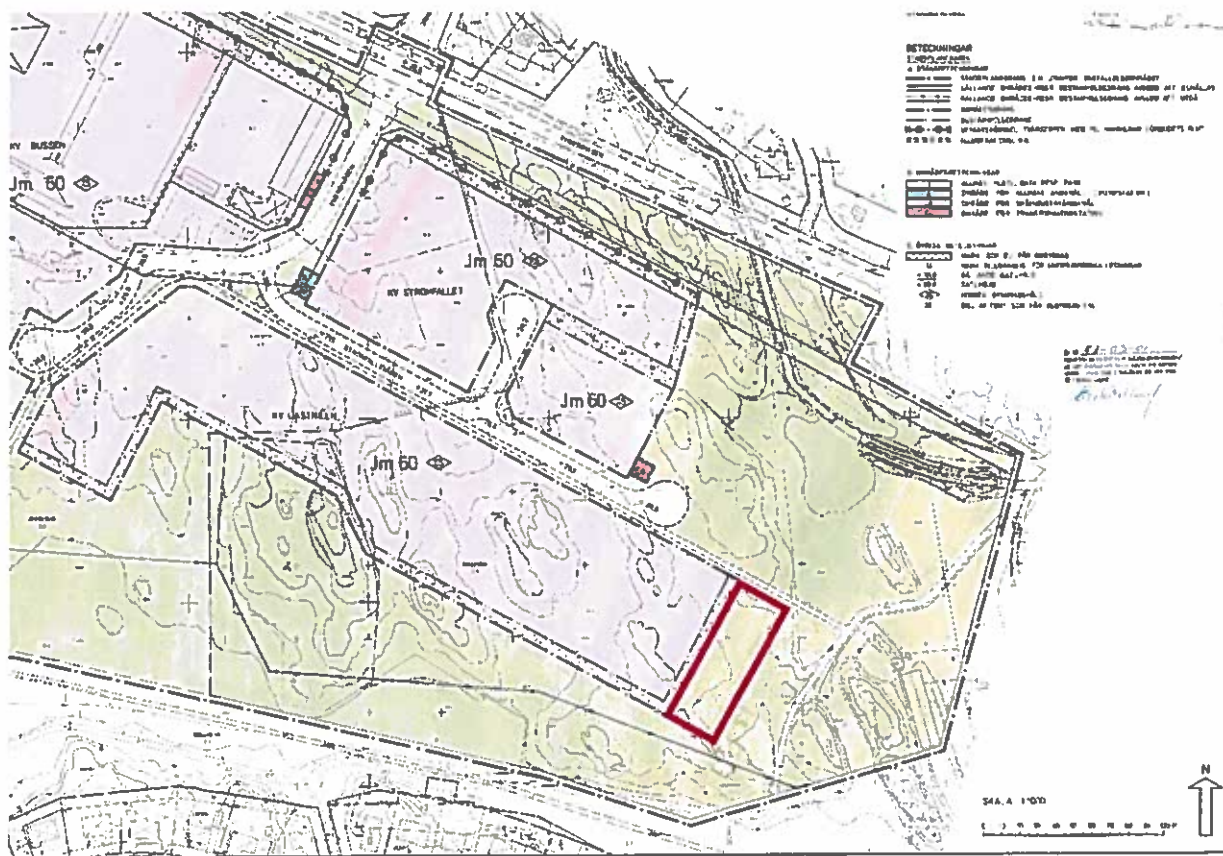
*Flygfotot visar befintliga fastighetsgränser (markerade med rött) samt planerad utökad bebyggelse (orange) och planerad utökad fastighet (i vitt).*

Angöring till området kan och ska göras via befintlig väg, Strömfallsvägen. Parkering och lastytor ska lösas inom fastigheten.

Den föreslagna utbyggnaden ska inte påverka tillgängligheten och framkomligheten för den gång- och cykelväg som löper norr om fastigheten.

För att kompensera att befintlig vegetation avverkas, vilket påverkar omhändertagandet av dagvatten inom området, ska ny bebyggelse uppföras med vegetationsbeksäddade tak, s.k. "gröna tak".

Gällande detaljplan nr. 199 medger byggnadshöjder om 7,5 meter för verksamheterna inom området. Avsedd mark för nybyggnad är planlagd för allmänt ändamål (park, natur). Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Utsnitt från gällande detaljplan 199. Planerad utbyggnad är markerad med rött.

## Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att möjliggöra en utökning av fastigheten. En förutsättning för detta är dock att de konsekvenser som en kommande exploatering får för Petterboda parkstråk, utreds i det fortsatta planarbetet. Det handlar då främst om: inverkan på spridningskorridor för växter och djur; det visuella skydd som vegetationen idag utgör och dagvattenhanteringen.

Det är även en förutsättning att fastighetsägaren inför planarbetet kan visa på att tillfart, parkering, hantering av dagvatten samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan anordnas på ett tillfredsställande sätt.

Ny bebyggelse ska uppföras med vegetationsbeklädda tak för att kompensera att befintlig vegetation avverkas vilket påverkar dagvattenhanteringen negativt. Frågan gällande dagvattenhantering och kompensatoriska åtgärder ska utredas vidare i planarbetet.

Byggrätt för bebyggelsen, fastighetsbildning, behov av gemensamhetsanläggningar prövas under planprocessen. Exploateringsgraden bör följa nivån i gällande detaljplan (befintliga, intilliggande byggnader i verksamhetsområdet).

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna antas under 2015 om planarbetet påbörjas under första kvartalet 2015.