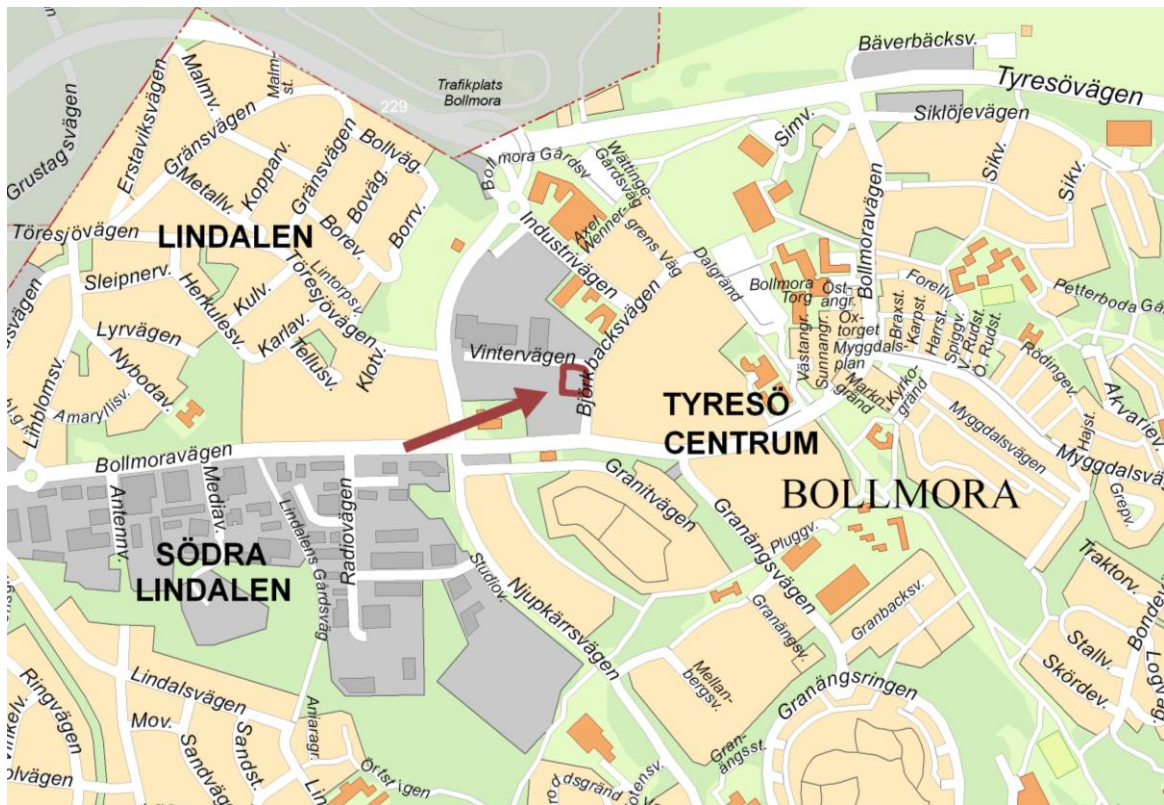


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Fastigheten Tennet 8

inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdet

## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning (med avsnitt gällande genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Behovsbedömning
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Detaljplanen följer riktlinjerna i den nya plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Planen tas fram med s.k. normalt förfarande.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Fastigheten Tennet 8 i Bollmora industriområde är idag planlagd för industriändamål, men genom ett tillfälligt bygglov har det gjorts möjligt att bedriva vårdmottagningsverksamhet där. Även kontor och restaurang får bedrivas, enligt ett tidigare bygglov. Ägaren till fastigheten inkom till kommunen i december 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten, för att göra det möjligt att bedriva vårdmottagning permanent samt uppföra bostäder, handel, och kontor med ökad byggrätt där.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 2012-11-14 i uppdrag av kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott att ta fram en ny detaljplan för fastigheten. Vid planbeskedet beslutade dock utskottet att bostäder inte kan tillåtas på fastigheten, p.g.a. skyddsavståndskrav till andra verksamheter inom området.

De initiala planerna på en ökad exploatering på fastigheten slopades dock i ett tidigt skede p.g.a. kostnaderna och planförslaget omfattar nu bara ändrad användning, för att permanent tillåta vårdmottagning samt handel och kontor på fastigheten.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

**Syfte** Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att fortsätta bedriva vårdmottagning på fastigheten, tillsammans med kontor och handel, samtidigt som den idag tillåtna användningen icke störande industri behålls.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i korsningen Björkbacksvägen/  
Vintervägen i Bollmora industriområde. Fastigheten gränsar i  
dagsläget till en bensinstation i söder och till en  
hyrbilsverksamhet med parkering i väster.



*Flygbild över planområdet sett från norr*

**Befintlig bebyggelse** Fastigheten är idag bebyggd med en trevånings kontorsbyggnad och en mindre kontorsbyggnad i två våningar med indragen övervåning, båda i ljus tegel och trä. Större delen av tomtytan består av parkering.

**Areal** Planområdet har en yta på ca 2750 kvm.

**Markägoförhållanden** Fastigheten Tennet 8 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen** Området berör inga riksintressen.

**Översiktsplan** I kommunens översiktsplan (antagen 2008) är planområdet utpekad som befintligt arbetsplatsområde, men även som ett utvecklingsområde där marken på sikt kan användas på ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt, genom exempelvis ökad exploatering.

**Planprogram** Eftersom att detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens visioner om att utveckla verksamhetsområdet bedöms ett planprogram inte vara nödvändigt.

- Gällande planer I gällande plan (för kvarteret Tennet, nr 109) ingår aktuell fastighet i område för industriändamål. Planen vann laga kraft 1965 och dess genomförandetid har gått ut, vilket gör det möjligt att ändra planen.
- Behov av miljöbedömning Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Inga kända naturvärden finns inom området.
- Eftersom den föreslagna markanvändningen inte innebär någon skillnad från dagens användning av platsen bedöms konsekvenserna bli små. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planändringen medför ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

- Bebyggelse Fastigheten är idag bebyggd med två kontorsbyggnader. Den större är ca 746 kvm stor och tre våningar hög och är placerad längs fastighetens södra gräns. Den mindre ligger mot gatan i fastighetens nordöstra hörn. Den är ca 275 kvm stor och har två våningar med indragen övervåning. Båda byggnaderna har fasader i ljust tegel och vitmålat trä och är uppförda under slutet av 1980-talet.
- Befintlig mark och natur Marken inom planområdet består till största del av parkering. Längs med fastighetsgränsen och intill byggnaderna växer buskar och enstaka träd. I hörnet vid gatukorsningen finns en mindre gräsmatta.
- Norr, söder och väster om planområdet finns industriområde med ganska begränsad vegetation. Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med större träd längs hela Björkbacksvägen.

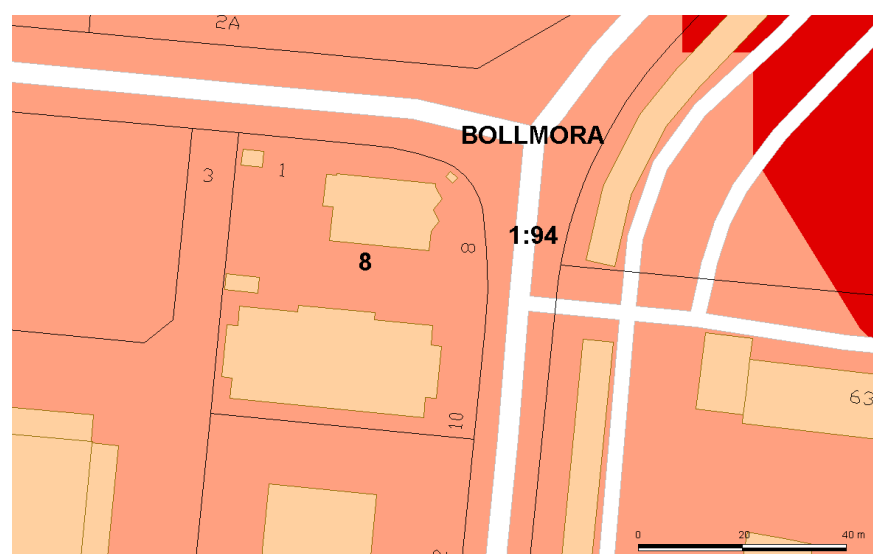


*Fastigheten sedd från nordväst.*



*Fastigheten sedd från sydöst.*

Geotekniska förhållanden Jordarterna inom och runt planområdet består av postglacial sand (rosa i karta).



Grundförhållandena bedöms som goda och någon risk för ras

eller skred bedöms inte föreligga inom planområdet.

|                |   |
|----------------|---|
| Radon          | Mark och berggrundsförhållandena är av s.k. normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark- och grundvatten bedöms därför inte utgöra några hälsorisker.  |
| Fornlämningar  | Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m. (1988:950).  |
| Förorenad mark | Fastigheten finns med i kommunens register över potentiellt förorenad mark. Då markanvändningen inte anses som känslig och planförslaget inte innebär några förändringar från dagens användning eller omfattar någon nytillkommande bebyggelse bedöms dock inte åtgärder vara nödvändiga.   |
| Risker         | Planområdet gränsar i söder mot en bensinstation. Enligt Länsstyrelsens rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" ska ett skyddsavstånd på minst 50 meter hållas mellan bensinstationer och lokaler som kan anses svårutrymda, såsom vårdlokaler. Södertörns Brandförsvarsförbund anser dock att skyddsavståndet bör mätas från de delar av stationsområdet där särskild brandrisk föreligger, vilket i detta fall är den plats där påfyllnad av cisterner i mark sker. Avståndet till detta överstiger 50 meter. Ett läckage från påfyllnadsplatsen kommer troligen inte heller att sprida sig mot planområdet så att byggnader därinom hotas. |

## PLANFÖRSLAGET

|                     |   |
|---------------------|---|
| Användning          | Förslaget till ny detaljplan innebär att vårdmottagningsverksamhet, kontor och handel tillåts inom planområdet, samtidigt som planbestämmelsen småindustri från gällande plan behålls.  |
| Bebyggelse och mark | Planförslaget medför inga direkta förändringar av dagens bebyggelse eller markanvändning. Dagens bestämmelser om maximal byggnadshöjd om 10 meter samt den generella riktlinjen om att fastigheten inte får bebyggas till mer än 60 % behålls.<br><br>Vid nytillkommande bebyggelse ska bebyggelsen placeras med långsidan 4.5 meter från fastighetsgräns mot gata, för ett mer stadsmässigt intryck. |

| Plankartans bestämmelser    | Förklaring   |
|-----------------------------|--|
| <b>D<sub>1</sub></b>        | Vårdmottagning   |
| <b>H<sub>1</sub></b>        | Handel, dock ej livsmedelshandel   |
| <b>J<sub>1</sub></b>        | Småindustri av icke störande karaktär.   |
| <b>K</b>                    | Kontor   |
| <b>:::</b>                  | Marken får inte bebyggas.  |
| <b>e1</b>                   | Högsta exploateringsgrad är 60 % av fastighetsarea   |
| <b>p1</b>                   | Ny huvudbyggnad ska placeras med långsida 4.5 meter från fastighetsgräns mot gata  |
| <b>&lt;10&gt;</b>           | Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter.  |
| Entréer                     | På tillkommande bebyggelse får huvudentréer inte vara riktade mot bensinstationen  |
| Tillgänglighet och säkerhet | Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.   |
| Gator och trafik            | Närmaste anslutande gator är Vintervägen, som leder genom verksamhetsområdet, och Björkbacksvägen, som ansluter verksamhetsområdet till Bollmoravägen och Tyresö centrum.<br><br>Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till någon betydande ökning av trafiken inom området. |
| Parkering                   | All parkering anordnas inom fastigheten.   |
| Kollektivtrafik             | Närmaste busshållplats ligger längs Bollmoravägen, ca 250 meter från planområdet. Den trafikeras av buss 805, 816, 819, 873 och 875 m.fl.  |
| Service                     | Ca 500 meter från planområdet ligger Tyresö centrum med allehanda kommersiell och social service. Inom industriområdet finns även ett par lunchrestauranger bl.a.  |
| Buller                      | Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas.  |

## TEKNISK SERVICE

|                   |   |
|-------------------|---|
| Dagvatten         | Dagvattenbrunnar finns inom fastigheten.  |
| Vatten och avlopp | Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.   |
| Värme och energi  | Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor så som bergvärme. Fjärrvärme finns i Björkbacksvägen och Vintervägen utanför fastigheten. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. |
| Ei                | Fastigheten är ansluten till lågspänningsledningar i Vintervägen. Elledningar finns även på Björkbacksvägen. Ledningarna tillhör Vattenfall.  |

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

|                  |   |                  |
|------------------|---|------------------|
| Om genomförandet | Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.   |                  |
| Tidplan          | Beslut om planuppdrag   | 14 november 2011 |
|                  | Beslut om samråd  | 17 april 2013    |
|                  | Samråd  | maj/juni 2013    |
|                  | Granskning  | september 2013   |
|                  | Antagande   | november 2013    |
|                  | Laga kraft, tidigast  | december 2013    |
| Genomförandetid  | <p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.</p> <p>När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.</p> |                  |



Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning** Fastighetsbildning kommer inte att behöva ske för att genomföra planen. Planen hindrar inte möjligheten till avstyckningar och den inverkar inte heller på gällande avtalsservitut.

## EKONOMISKA FRÅGOR

**Vatten och avlopp (VA)** Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet och det kommunala dagvattennätet.

**Ekonomi** En mer effektiv markanvändning med fler tillåtna ändamål innebär sannolikt en ökning av fastighetens värde.

**Bygglov** Bygglovsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.

**Planavgift** Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Enligt detta betalar fastighetsägaren en planavgift till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

**Fastighetsbildning** Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra denna plan kommer dock ingen fastighetsbildning att krävas.

**Ei** För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

**Tele** För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt  
Björn Edén, exploateringsingenjör

Sara Kopparberg,  
planchef

Hanna Fürstenberg Danielson,  
planarkitekt

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

## 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

## 2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

## 3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.