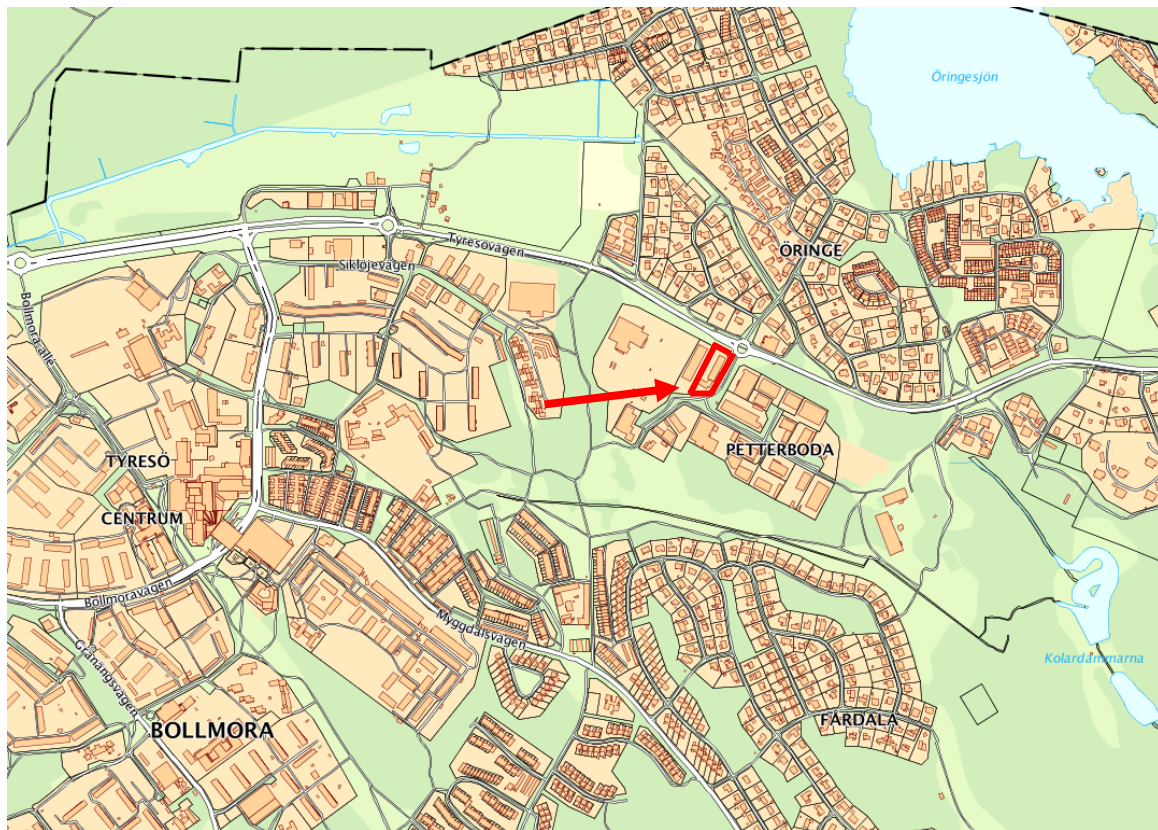


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheten Bussen 5

samt fastigheten bussen 2 och del av fastigheten Bollmora 2:1 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdet

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning, med genomförande-
beskrivning,
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnads-
förvaltningen),
- samrådsredogörelse
- behovsbedömning, samt
- information om vad en detaljplan är och hur
detaljplaneprocessen går till (bilaga).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Petterboda industriområde, som invigdes 1983, består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 10 hektar. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monteringsverksamhet samt kontor.

Ägaren till fastigheten Bussen 5 i Petterboda industriområde inkom i juni 2013 med en förfrågan om att upprätta en ny detaljplan för fastigheten, för att möjliggöra en utvidgning av den leklandsverksamhet som idag bedrivs på fastigheten. Huvudsyftet är att kunna uppföra fler utomhusattraktioner på fastighetens östra del och på den allmänna platsmarken i anslutning till fastigheten (ca 200 m²), som fastighetsägaren i dagsläget arrenderar av kommunen.

Fastigheten är belägen i Petterboda industriområde i korsningen mellan Tyresövägen och Energivägen. Runt fastigheten går bränsletransporter till SL:s bussdepå längre in i området. Leklandsverksamheten delar delvis tillfart och parkering med angränsade fastighet i väster.

2013-08-14 gav kommunens miljö- och samhällsbyggnadsutskott positivt planbesked till att pröva möjligheten att tillåta Leklandsverksamheten permanent genom att upprätta ett förslag till ny detaljplan. Planen var på samråd över årsskiftet 2013/2014, efter vilket ett par mindre justeringar gjorts. Planarbetet sker med normalt förfarande.

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

Planarbetet syftar till att möjliggöra en utvidgning av den leklandsverksamhet som idag bedrivs inom planområdet, samt att öka säkerheten för besökarna.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget i Petterboda industriområde i korsningen mellan Tyresövägen och Energivägen. Petterboda ligger centralt i Tyresö, ca 800 meter från Tyresö centrum.



Planområdet (utan lekredskap) sett från öster.

Areal Planområdet är totalt ca 4100 kvm.

Markägoförhållanden Planområdet berör fastigheten Bussen 5 som är privatägd samt del av fastigheten Bollmora 2:1 (ca 200 m²) som ägs av Tyresö kommun men som i dagsläget arrenderas av Leklandet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april 2008, är området utpekad som befintlig bebyggelse.

Planprogram Planen strider inte mot översiktsplanen och berör inga allmänna intressen, ett planprogram bedöms därför inte behöva upprättas.

Gällande planer För området gäller detaljplan nr. 199, Stadsplan för Petterboda arbetsplatsområde (laga kraft 1983-03-01). Planområdets användning är i den gällande detaljplanen småindustriändamål för fastigheten Bussen 5 samt allmän

plats med parkändamål för den del av Bollmora 2:1 som arrenderas av verksamheten.

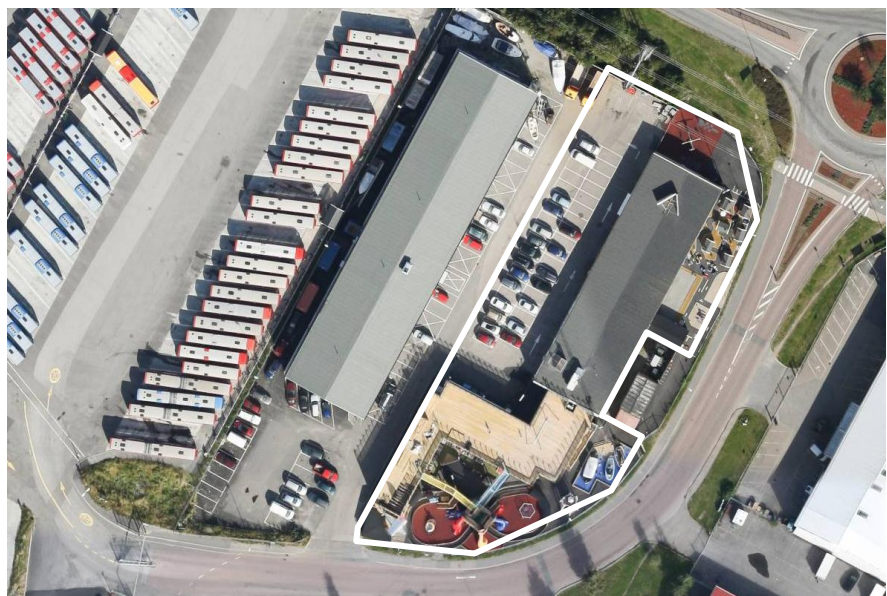
Behov av miljöbedömning Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet enligt den riskanalys som utförts i samband med planarbetet, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs (se avsnittet "säkerhet"). Efter genomförda åtgärder bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig. En miljöbedömning enligt miljöbalken anses därmed inte behöva upprättas. För vidare utvärdering, se separat behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och bebyggelse

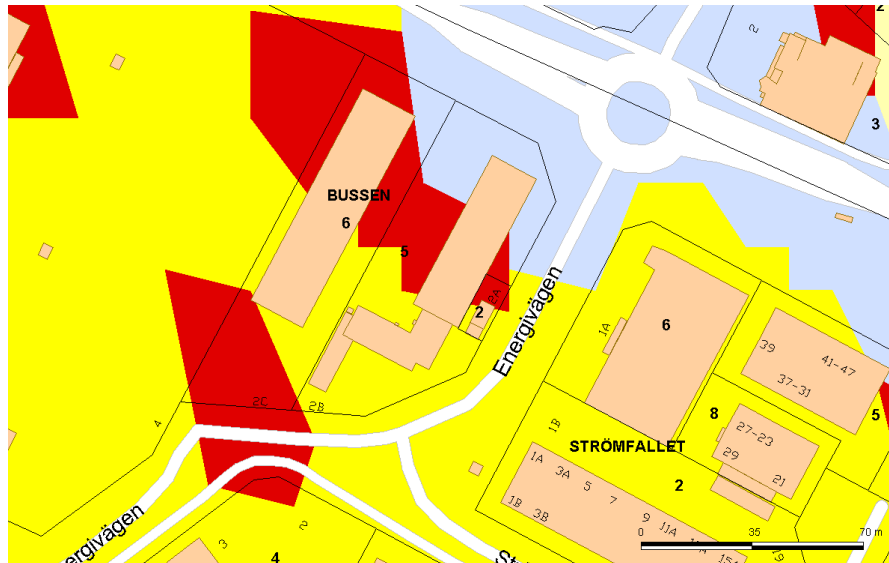
Fastigheten är idag bebyggd med en envåningsbyggnad av industri- och kontorskaraktär med takterrass på den södra delen av fastigheten. Mot gatan är fastigheten försedd med diverse åkattraktioner, som karusell, en liten berg- och dalbana och minibilar. På baksidan, mot fastigheten Bussen 6, ryms parkering.

All mark inom fastigheten är hårdgjord.



Fastigheten Bussen 5

Geotekniska förhållanden Marken i området består av morän, urberg och postglacial lera. Ingen risk för ras eller skred förekommer inom planområdet.



■ = Urberg ■ = Postglacial lera ■ = Morän

Radon Mark- och berggrundförhållanden är av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Lokaler för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark, liksom på högradonmark, uppföras radonskyddat.

Markföroreningar All mark inom planområdet är hårdgjord. Någon miljöfarlig verksamhet ska inte ha förekommit på fastigheten och den finns därför inte med i kommunens register över potentiellt förorenad mark. En markundersökning måste dock göras, och eventuella nödvändiga åtgärder utföras, innan bygglov för lekverksamhet kan ges.

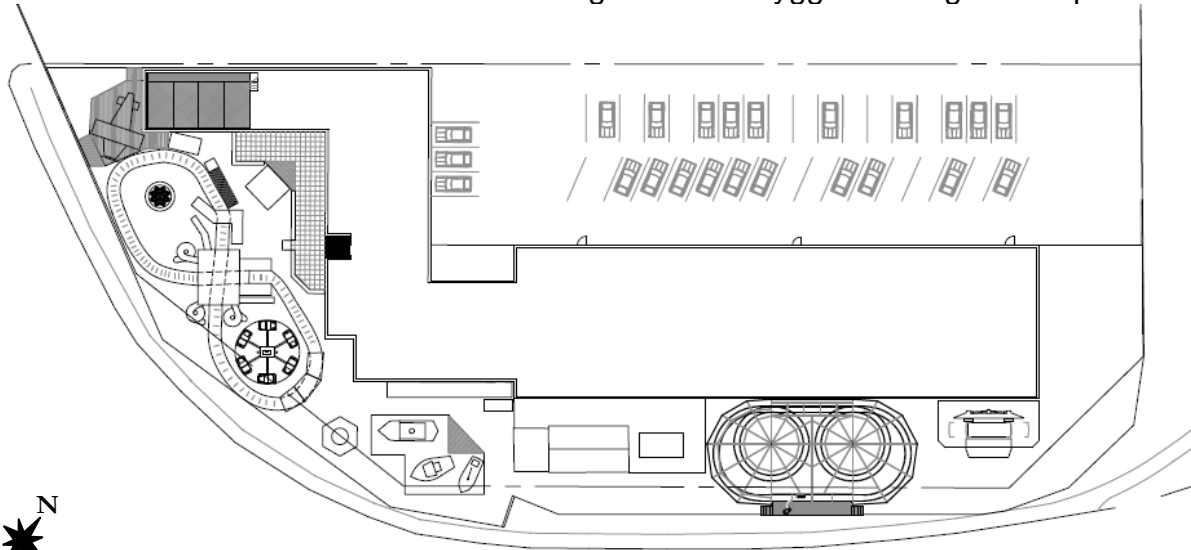
Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området.

PLANFÖRSLAGET

Förslaget innebär att den leklandsverksamhet som redan idag bedrivs inom planområdet blir planenlig. Markanvändningen ges bestämmelsen R₁KJ₁ i plankartan, vilket innebär Lekland, kontor och icke störande småindustri (läs mer under avsnittet planbestämmelser nedan). På den mark där det idag ligger en transformatorstation blir det i framtiden möjligt att bedriva samma verksamhet som inom övriga planområdet om transformatorstationen flyttas. För att bygglov för leklandsverksamhet ska kunna ges måste skydd mot olyckor med farligt gods eller avåkning från vägen anordnas längs planområdesgräns mot vägen.

Fastigheten Bussen 2, som idag används för transformatorstation får, om transformatorstationen flyttas, i framtiden också användas för leklandsverksamhet.

Planen medför ingen utökad byggrätt från gällande plan.



Situationsplan

Planbestämmelser

Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:

R₁KJ₁

Inom området markerat R₁KJ₁ får endast lekland, kontor och icke störande småindustri bedrivas.

Bestämmelsen lekland innefattar kommersiell, övervakad aktivitetsyta med lekredskap (exempelvis bollhav, klätterställning och mindre karuseller) samt tillhörande servering och handel.

E₁R₁KJ₁

Område markerat E₁R₁KJ₁ får utöver samma användning som övriga planområdet även användas för transformatorstation.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea som får uppföras inom planområdet är 60% av fastighetsarea. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten på marken.

:::

På prickmarkerad mark får byggnader inte uppföras.

-o-o-o-

Mot Tyresövägen och avfarten mot Energivägen får körbar utfart från planområdet inte anordnas.

<7.5>

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7.5 meter. Med byggnadshöjd menas avståndet mellan markens medelnivå och skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Störningsskydd

Ett strålningsskydd som står emot strålning från olyckor med transporter av farligt gods (diesel och etanol), då vätska eller brand skulle kunna spridas mot fastigheten, ska anläggas i planområdets gräns mot gatorna, där SL:s bränsletransporter passerar. Skyddet ska utformas så att platser där personer stadigvarande vistas såsom utegård, klätterställningar eller liknande når en maximal strålningsnivå om 2,5 kW/m².

Ett avåkningsskydd som står emot fordon som kör av vägen ska anläggas i planområdesgräns mot Tyresövägen och avfarten mot Energivägen, där många fordon passerar i hög fart.

För illustration av skyddens läge och streckning se under rubriken säkerhet.

Placering

Leklandsverksamhet och andra ytor för stadigvarande vistelse får inte lokaliseras närmare högspänningsledningen än skyddsavståndet om 20,0 meter innan denna grävs ner.

Nya byggnader skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, för att minska brandrisken vid en eventuell trafikolycka.

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Energivägen i söder, via fastigheten Bussen 6.

När de nya störningsskydd som planeras längs fastighetsgräns mot gatorna anordnas måste det säkerställas att det kvarvarande vägområdet får en tillräcklig bredd för att rymma snöröjning och den gång- och cykelbana som ev. planeras längs Energivägen. Även den planerade breddningen av Tyresövägen mot söder måste tas hänsyn till samt åtkomst till den transformatorstation som omsluts av leklandet.

Parkering

Parkeringsfrågan ska i första hand klaras inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Den närmsta busshållplatsen ligger på Tyresövägen, ca 180 meter från ingången till planområdet. Denna hållplats trafikeras av buss 875, 805, 816 och 815 (samt nattbuss 890) mellan Tyresö kyrka/Tyresö Brevik och Tyresö centrum/Gullmarsplan/T-centralen. Avståndet till

bushållsplatsen vid Fårdala skola är ca 750 meter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fots och med cykel är god i och med det väl utbyggda gång- och cykelvägnätet som löper längs Tyresövägen samt i närbelägna Petterboda parkstråk.

För att förbättra tillgängligheten till området planerar kommunen på sikt en förlängning av gång- och cykelbanan längs med Energivägen i anslutning till Petterboda busshållplats enligt bild nedan.



Vit streckad linje illustrerar hur en ny GC-väg kan anordnas.

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Säkerhet

Inför planarbetet har en riskanalys genomförts av Brandkonsulten AB (utgåva 2, 2014-09-09) för att klargöra att de bränsletransporter som passerar området på väg till SL:s bussdepå samt de övriga verksamheterna i området inte utgör någon risk för leklandsbesökarna.

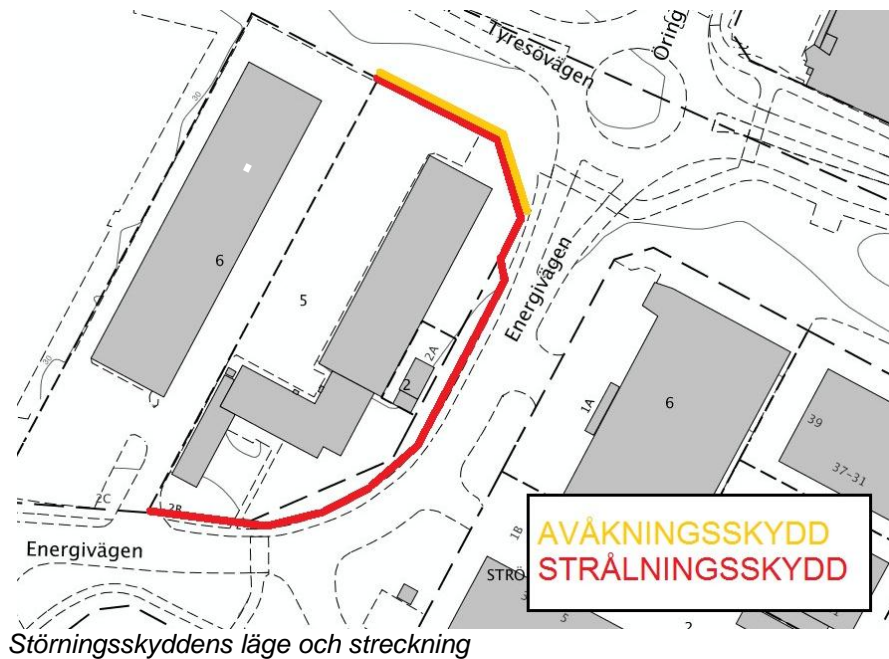
Riskanalysen visar att risknivån i dagsläget inte är tillfredställande vad gäller avåkning av fordon mot fastigheten, samt nämnda bränsletransporter.

För att situationen ska bli acceptabel ska nyttillkommen bebyggelse samt markplanering inom aktuellt planområde utföras med beaktande av riskerna för olyckor vid transporter med farligt gods samt avåkning av personbilar och bussar.

För att skydda verksamheten mot eventuella olyckor vid

transport av farligt gods ska strålningskydd anläggas längs planområdets gräns mot Tyresövägen och Energivägen. Skyddet ska utformas så att ytor för stadigvarande vistelse inte når en högre strålningsnivå än 2,5 kW/m² vid eventuell brandolycka.

För skydd mot avåkning av fordon ska avåkningsskydd anordnas i planområdets gräns mot Tyresövägen och avfarten mot Energivägen (se illustration).



Leklandsverksamheten skall också flyttas undan skyddsområdet (20,0 m) för den kraftledning som löper längs Tyresövägen, till dess att denna grävs ner, vilket beräknas till 2016.

Bygglov eller marklov för leklandsverksamhet får inte ges förrän avåknings- och strålningskyddåtgärderna är genomförda. Även undersökning av markföroreningar som säkerställer att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning (KN) ska vara genomförd och eventuella åtgärdskrav uppfylla innan bygglov kan ges.

Offentlig service

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 800 meter från Tyresö centrum, som har ett stort utbud av handel och övrig service. Tyresö centrum fungerar även som nod för kollektivtrafiken i kommunen.

Barnkonsekvenser	Konsekvenserna för barn anses positiva, då den tidigare industrifastigheten planläggs för ett ändamål avsett för barn och ungdomar. Leklandet ska möjliggöra att barn själva eller tillsammans med en anhörig, utvecklas och stimuleras genom lekar och pedagogiska aktiviteter. Den ökade säkerhet som planen medför för leklandets besökare anses också positivt.
Konsekvenser för jämställdhet	Planområdet är centralt placerat i Tyresö och har god tillgång till kollektivtrafik vilket kan ses som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Då planförslaget inte innebär någon ökad andel hårdgjord markyta föreslås inga dagvattenåtgärder.
Värme och el	Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärmeledningar finns i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Beslut om planbesked i MSU	14 augusti 2013
	Beslut om planuppdrag och samråd i MSU	4 december 2013
	Samråd	december 2013/januari 2014
	Granskning	november 2014
	Antagande i kommunfullmäktige	januari 2015
	Laga kraft, tidigast	februari 2015
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.	

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte 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.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Planområdet innefattar ca 200 m² allmän platsmark, med bestämmelsen gatu- och parkmark i gällande plan. Marken arrenderas av ägaren till Bussen 5 för leklandsändamål.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som finns i anslutning till planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral.

Fastighetsägare ansvarar för att byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören Kaatach AB. Avtalet reglerar markförsäljning, genomförandeansvar samt omfattning av exploateringsbidrag.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Bussen 5 är privatägd. Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun och berörd del är utarrenderad för leklandsverksamheten. När planen vinner laga kraft kan aktuell mark överlåtas från Bollmora 2:1 till Bussen 5. Villkor för överlåtelsen stipuleras i exploateringsavtalet.

Servitut

Fastigheten Bussen 2 som ägs av Vattenfall Eldistribution AB utgör en nätstation och kommer enligt planförslaget att ligga inom Bussen 5. För att säkerställa väg och ledningar till Bussen 2 kommer servitut att inrättas.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningskostnader.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)	Exploator anlägger och ansvarar för nya ledningar på kvartersmark. Fastigheten Bussen 5 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
Infrastruktur/ Gatukostnader	Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.
Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Kaatach AB ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet av detaljplanen.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.
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	Planläggningen sker med normalt planförfarande. Genomförandetiden är 5 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 Karl Hallgren, exploateringsingenjör
Helene Hallberg planchef	Hanna Fürstenberg Danielson planarkitekt

Bilaga1:

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 (PBL 2010:900).

0. Program

Om planen inte är i linje med översiktsplanen ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med bl.a. plankarta och planbeskrivning. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig 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 granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare och remissinstanser. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsskedet görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningsskedet 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 regeringen.

Efter att detaljplanen är klar och har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.