

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Lastbilen 7

Fastigheterna Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget i anslutning till Petterboda industriområde, i kommundelen Bollmora.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal.....	6
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur, landskapsbild och bebyggelse	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Radon.....	11
Gator och trafik.....	11
Kollektivtrafik	12
Kulturmiljö	12
Fornlämningar	12
Service	12
Teknisk försörjning	12
Vatten och avlopp.....	12
Värme och el	12
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	13
Dagvatten.....	13
Miljö, hälsa och säkerhet.....	13

Planbestämmelser.....	13
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	14
Genomförande	14
Genomförandetid.....	14
Huvudmannaskap	14
Avtal	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Fastighetsbildning, intrång och inlösen.....	14
Vatten och avlopp (VA)	15
Bygglov	15
EI.....	15
Administrativa frågor	15
Medverkande tjänstemän	15
Detaljplanering – så fungerar det.....	16

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- PM för gestaltungsprinciper
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- ”Detaljplanering – så fungerar det” – se sista sidan i planbeskrivningen

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Information om hur planprocessen går till finner du på sista sidan.



Tidplan

Planbesked	2015-01-14
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-08-12
Samråd	3 kv. 2015
Antagande	4 kv. 2015
Laga kraft, tidigast	4 kv. 2015

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad av verksamhet inom fastigheten Lastbilen 7.

Huvuddrag

Detaljplaneförslaget möjliggör för en utökning av verksamheten inom fastigheten Lastbilen 7 genom att allmän platsmark i anslutning till fastigheten planläggs för industriändamål (av icke störande karaktär). Fastigheten gränsar till Petterboda parkstråk och omges av skog som fungerar som grön buffert mellan Petterboda verksamhetsområde och Petterboda parkstråk. Skogsområdet utgör en förlängning av den s.k. Tyrestakilen som är utpekad som ett svagt grönt samband och fungerar som strövområde för människor, växter och djur.

Stadsbyggnadsenhetens bedömning är, utifrån befintliga förutsättningar (sett till grönområdets karaktär och storlek) att den i planförslaget föreslagna ytan kan uppgå till 1288 kvm utan att befintliga naturvärden kompromissas.

Bakgrund

Behovet av och efterfrågan på mark för industriändamål i kommunen är fortsatt stort. Samtidigt är möjligheten att upplåta mark för detta ändamål begränsad. Kommunens ambition är utifrån detta att se till varje industriområdes specifika förutsättningar för att kunna möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och tillskapande av ny yta utan att befintliga naturvärden kompromissas.

Ägaren till fastigheten Lastbilen 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. Verksamheten inom fastigheten Lastbilen 7 bedrivs av Montage Consult Produktions AB och innebär tillverkning av stålkonstruktioner och metallkomponenter till bygg- och industriföretag.

Området som avses för exploatering är en del av fastigheten Bollmora 2:1 och ingår i Petterboda parkstråk, som fungerar som spridningskorridor för växter och djur, motionsstråk samt grön buffert och visuellt skydd mellan Petterboda verksamhetsområde och intilliggande bostadsområden.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 12 augusti 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Lastbilen 7 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med begränsat standardförfarande.

Behovsbedömning

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.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheterna ligger inom Petterboda industriområde, ca 200 meter från Tyresövägen. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monterings-verksamhet samt kontor. Områdets östra och södra del gränsar mot Petterboda parkstråk som löper längs botten av en dalgång från Alby naturreservat mot Tyresö centrum.



Flygbild över området, markerat i vitt, sett från norr.

Areal

Planområdet har en yta på ca 5090 kvm.

Markägoförhållanden



Karta som visar fastigheterna inom planområdet.

- Fastigheten Lastbilen 7 är i privat ägo.
- Fastigheten Bollmora 2:1 är kommunalägd.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som arbetsplatsområde (Lastbilen 7) och naturmark (del av Bollmora 2:1).

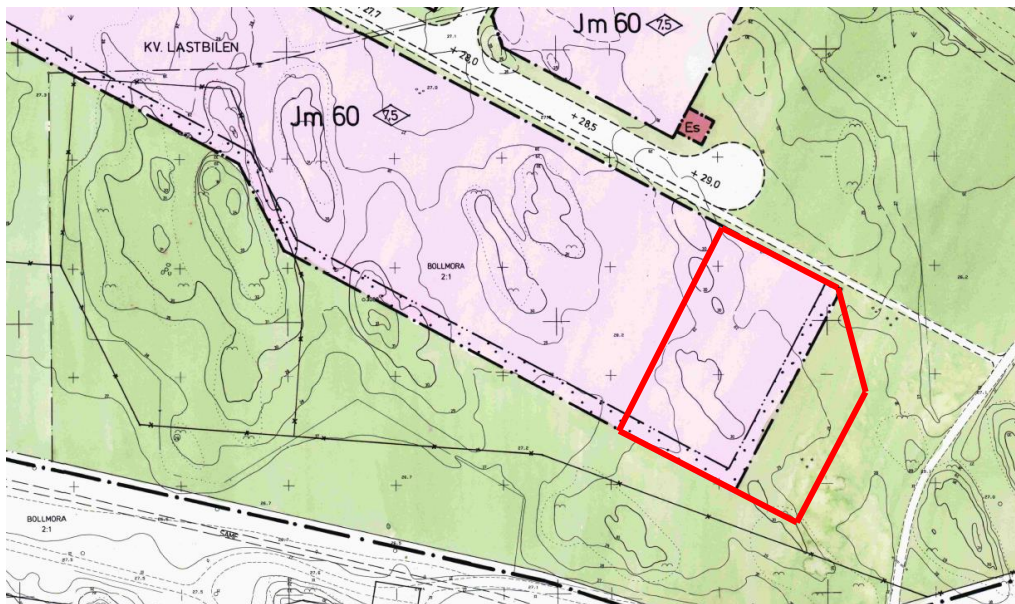
Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

För området gäller detaljplanerna nr 199, ”Stadsplan för Petterboda arbetsplatsområde”, som vann laga kraft 1983-03-01, och detaljplan nr 254, ”Ändring av detaljplaner inom Petterboda arbetsplatsområde”, som vann laga kraft 1992-10-13. Detaljplanerna gäller till dess att aktuellt planförslag vinner laga kraft.

Planområdets användning är i den gällande detaljplanen utpekad som område för småindustri för fastigheten Lastbilen 7 samt allmän plats med parkändamål för del av fastigheten Bollmora 2:1. Ändringen av detaljplanen, nr 254, syftade till att förlänga genomförandetiden för samtliga detaljplaner inom Petterboda arbetsplatsområde.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.



Utsnitt från gällande detaljplan nr. 199. Planområdet markerat i rött.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär 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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor. För att minska effekten av detta på dagvattenhantering har en bestämmelse om s.k. gröna tak lagts till i plankartan.

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. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Lastbilen 7 utgörs idag av hårdgjord yta som främst fungerar som parkeringsutrymme, förrådsupplag och uppställningsyta. Bebyggelsen utgörs av en två våningar hög industribyggnad i plåt med en byggnadsarea om 1764 kvm.

Området som avses för exploatering är en del av fastigheten Bollmora 2:1 och ingår i Petterboda parkstråk, som fungerar som spridningskorridor för växter och djur, motionsstråk samt grön buffert och visuellt skydd mellan Petterboda verksamhetsområde och intilliggande bostadsområden.

Planområdet innehåller skogsmark med företrädesvis gran, björk, asp och större tallar som dominerande trädarter. Marken i anslutning till den gång- och cykelväg som löper i anslutning till planområdet (skogsranden) är värdefull med ett rikt bestånd av skogsblommor, mossor och blandad trädvegetation. Den mark som föreslås för utbyggnad av verksamhet bedöms inte vara av särskilt känslig karaktär.



Bilden visar den västra sidan av fastigheten Lastbilen 7, sett från norr. Till vänster syns den skogsmark som i planförslaget tas i anspråk för utbyggnad av icke störande industriverksamhet.



Bilden visar del av vegetation som lämnas orörd mellan den planerade utbyggnaden och Petterboda parkstråk.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en utökning av verksamheten inom fastigheten Lastbilen 7 genom att allmän platsmark, del av fastigheten Bollmora 2:1, planläggs för industriändamål av icke störande karaktär. En konsekvens är att befintlig vegetation inom det tänkta området försvinner, vilket reducerar det visuella skyddet som denna vegetation idag ger. Då vegetationen är viktig för upplevelsen av parkstråket är det viktigt att kompensationsåtgärder vidtas.

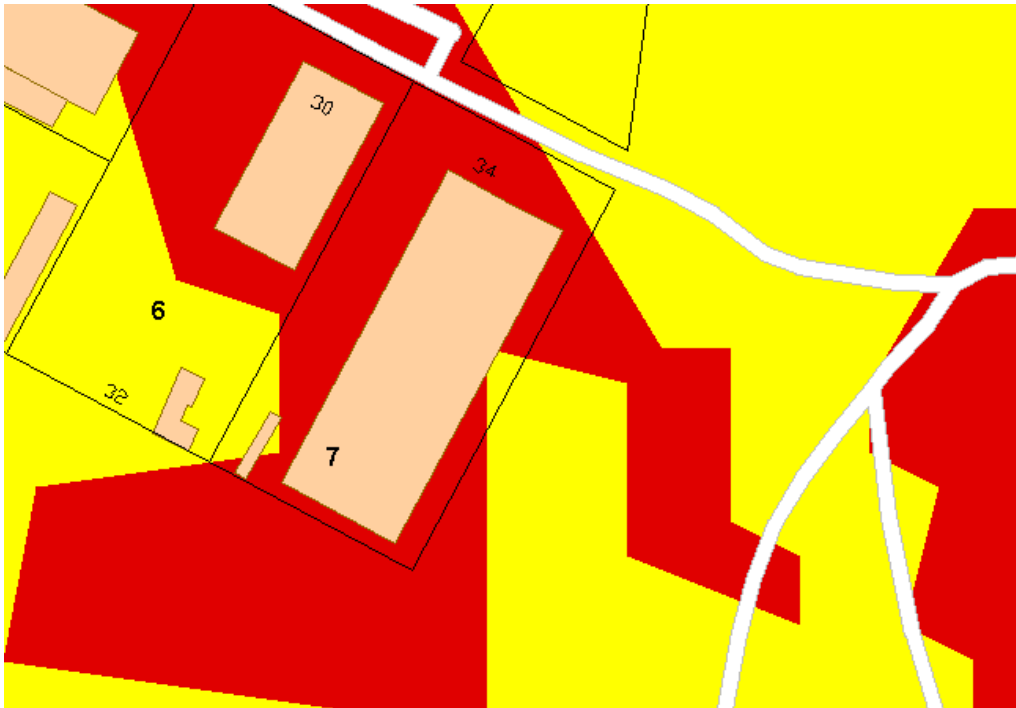
Åtgärder vidtas för att minimera och kompensera för påverkan på det visuella skyddet, bland annat genom plantering och utformning av bebyggelse. Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande material för att bidra till en god dagvattenhantering inom området.

Ett PM för gestaltningsprinciper med riktlinjer för utformning, plantering m.m. som säkerställer att gestaltningen uppfyller kommunens krav ska tas fram under planprocessen.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består i huvudsak av glacial lera (gult i karta) och urberg (rött i karta). Det finns inga indikationer på att området har bristande markstabilitet.



Utdrag ur kommunens jordartskarta som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär inga förändringar.

Radon

Nulägesbeskrivning

Det föreligger inte någon övergripande risk för radonhalt inom planerat område.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Närmsta anslutande väg är Strömfallsvägen som angörs från Tyresövägen. Strömfallsvägen trafikeras av besökare till verksamheterna samt Petterboda återvinningscentral. Angöring sker via Strömfallsvägen. Parkering ryms inom den norra delen av fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge upphov till en någon betydande ökning av trafik och därmed inte några betydande konsekvenser ur ett trafikperspektiv. Inga nya utfarter får uppföras, vilket säkerställs i detaljplanen med en planbestämmelse om utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Det är ca 400 meter till närmaste busshållplats, Petterboda, på Tyresövägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger mindre än 1,5 kilometer från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service. Ca 400 meter från planområdet finns en livsmedelsaffär samt restaurang.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Lastbilen 7 är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Fastigheten Lastbilen 7 är ansluten till elnätet via en lågspänningsledning.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Kommunen har ledningar för fiber under Strömfallsvägen. Anslutning är möjligt.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Detaljplanen medger att yta som idag är skogsmark får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att hårdgöras med asfalt eller betong.

Dagvatten från planområdet rinner via Tyresån och Albysjön till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse uppförs med s.k. gröna tak av sedum eller liknande taktäckningsmaterial, vilken förbättrar fördröjningen och reningen av dagvatten.


Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin (dagvattendammar). Dagvattnet passerar Kolardammen, en våtdamm öster om planområdet, som innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ligger inte inom område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslag bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring, syfte och laghänvisning.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Laghänvisning:
J	Småindustri av icke störande karaktär	PBL 4 kap 5 § 3
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas	PBL 4 kap 11 § 1
	Körbar utfart får inte anordnas, med syftet att befintlig utfart ska användas.	PBL 4 kap 16 § 1
p	Byggnad får inte placeras närmare än 1 meter från tomtgräns.	PBL 4 kap 16 § 1
+40.0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Med nockhöjd menas den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar och liknande uppstickande delar räknas inte in.	PBL 4 kap 11 § 1

f	Ny bebyggelse skall utformas med tak av sedum eller liknande material.	PBL 4 kap 16 § 1
---	--	------------------

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

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.

Genomförandetid

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.

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

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploitören.

Till antagandet av planen kommer ett PM för gestaltungsprinciper att tas fram. Av det dokumentet framgår hur planområdet ska utformas och gestaltas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Fastigheten Lastbilen 7 ägs av Montage Consult Förvaltning AB. Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun. Fastighetsreglering av ett markområde om ca

1288 kvm från Bollmora 2:1 till Lastbilen 7 kommer att ske för att genomföra planen. Verksamheten inom Lastbilen 7 utökas genom en påbyggnad av befintlig industribyggnad. Tillfart och parkering sker idag på ett tillfredsställande sätt inom fastigheten och kommer inte behöva ändras/utökas genom den nya planen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, BOX 47700, 117 94 Stockholm. Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningskostnader. Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattennätet.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

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.

Administrativa frågor

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

Planavtal har tecknats mellan exploatör och Tyresö kommun. Enligt detta betalar fastighetägaren en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel	Planarkitekt (projektledare)
Amanda Hammer	Planenheten (projektledare)
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör (projektledare)
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Göran Bardun	Kommunekolog

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 går till. I det begränsade förfarandet uteblir steget granskning då planen vid godkännande under samrådet kan tas direkt till antagande.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

