

Tyresö kommun

START - PM

2015-11-26

1 (7)

Heléne Hallberg
planchef

Diarienummer
2015KSM0920.214

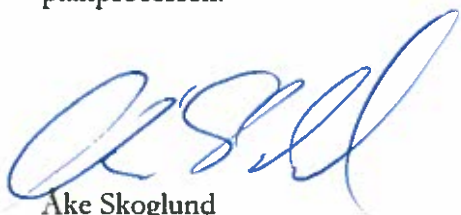
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring genom tillägg till gällande detaljplaner för Plåtslagaren 11, Bollmora

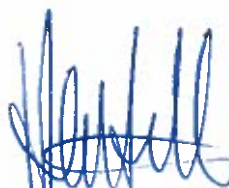
Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring genom tillägg till gällande detaljplaner, *180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde* och *205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde*, för fastigheten Plåtslagaren 11 för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande och beräknas kunna inledas under kv.4 2015.

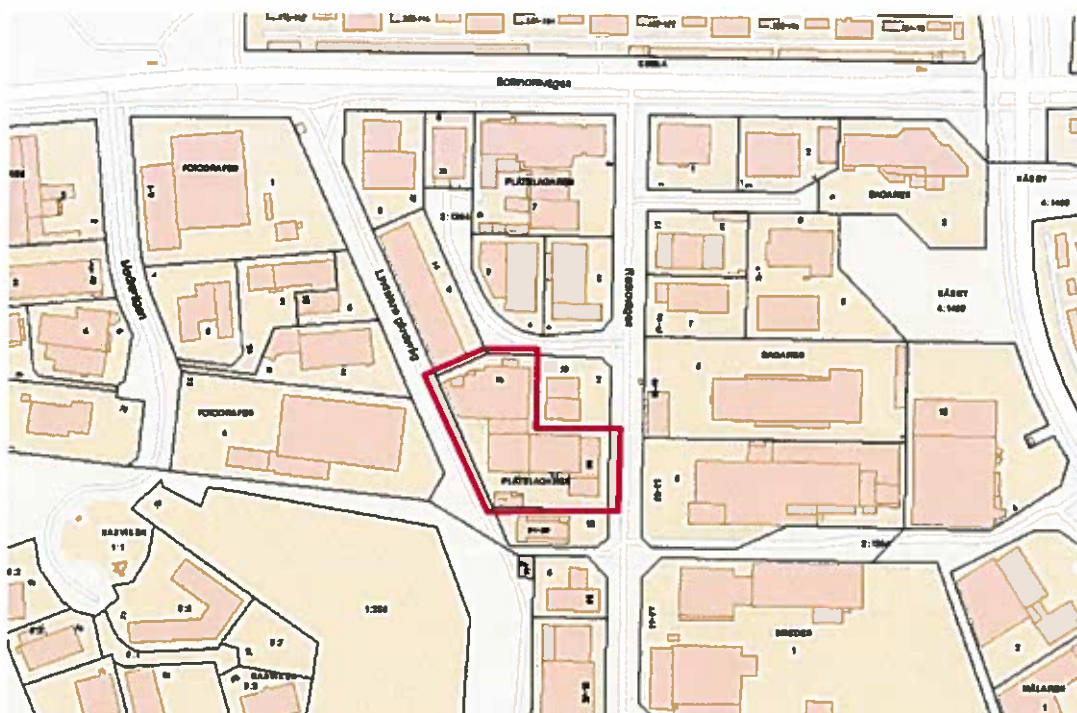
Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med MKB bedöms därför inte behöva upprättas i samband med planprocessen.



Ake Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef



Planområdets läge markerat i rött.



Fastigheten markerad i orange i flygfotot. I övre delen av bilden löper Bollmoravägen och anslutande till fastigheten går Radiovägen i nord-sydlig riktning.

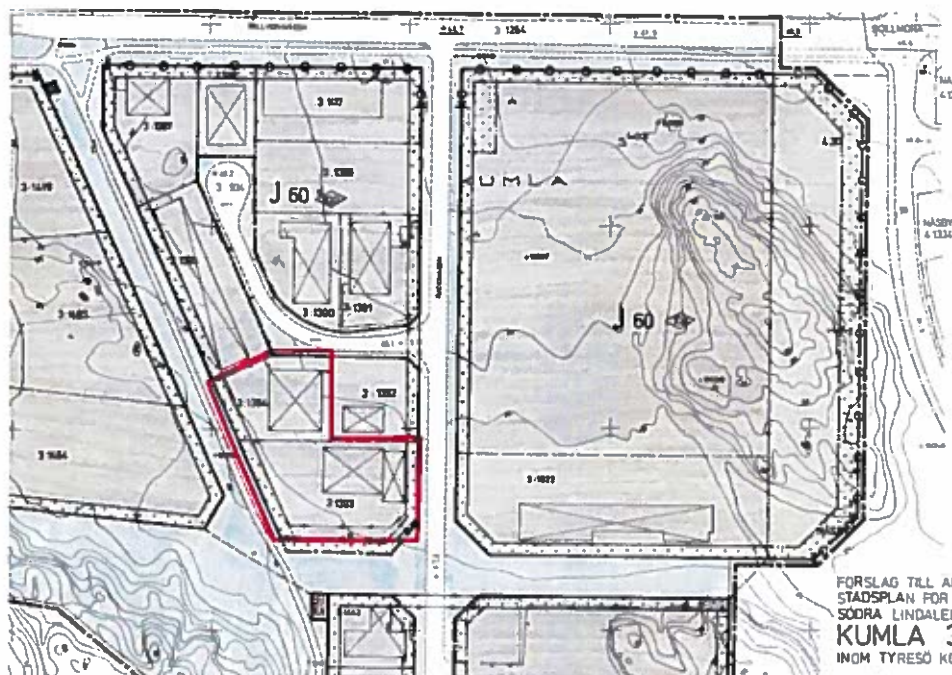
Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Plåtslagaren 11, Radiovägen 16 och 20 i Lindalens verksamhetsområde inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att bebygga mark som i gällande detaljplan är förlagd med prickmark och därmed utöka byggrätten inom fastigheten. Syftet med utbyggnaden är att kunna utöka verksamheten.

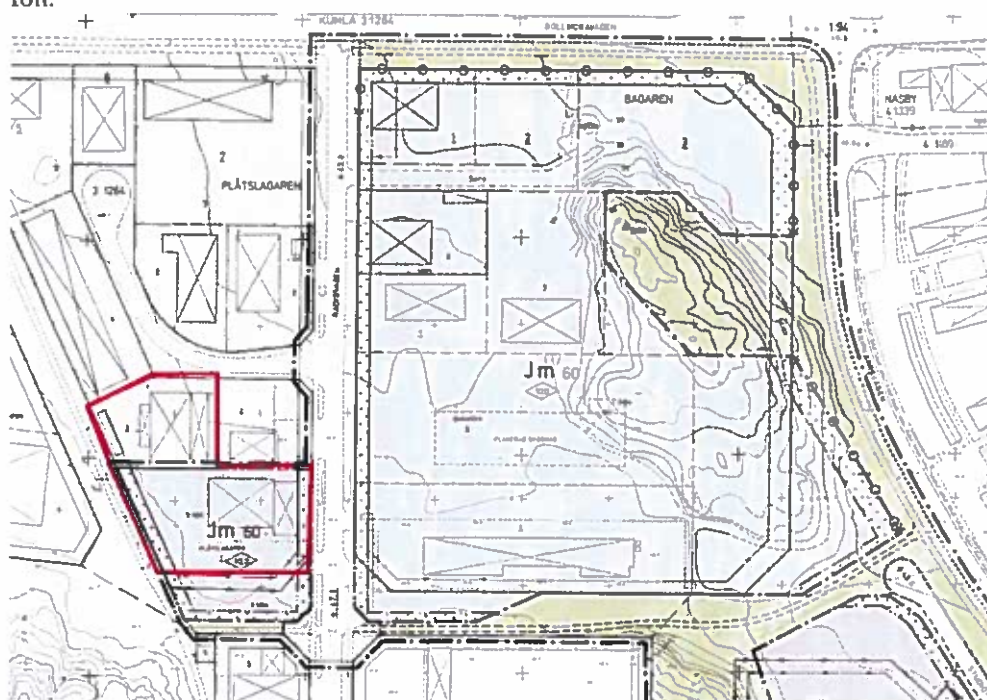
Fastigheten är 5891 kvm stor. Bebyggelsen inom fastigheten utgörs i huvudsak av hopbyggda industribyggnader i plåt i en till två våningar med en byggnadsarea om ca 3300 kvm. Utöver detta finns en komplementbyggnad med en byggnadsarea om ca 100 kvm. Verksamheten inom fastigheten bedrivs idag av Brantheim Plåtprodukter och innefattar tillverkning, stansning, pressning och lackning av plåtprodukter för varierande ändamål.

Fastighetsägarens förfrågan avser utökning av byggrätten inom fastigheten med avsikt att bygga ut befintlig verksamhet. Förfrågan avser att fastigheten ska tillåtas bebyggas till 80 % av fastighetens totalarea istället för idag gällande 60 %. Detta innebär att ett tillägg till detaljplan behöver tas fram som medger bebyggelse på mark som är förlagd med prickmark samt utöka byggrätten. För fastigheten finns idag två gällande detaljplaner som täcker olika delar av fastigheten. Dessa detaljplaner är 180 – *Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1979-01-09) och 205 – *Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1985-07-30). Dessa detaljplaner har likadana bestämmelser för fastigheten gällande byggrätt som exempelvis byggnadshöjd och byggnadsarea. Båda gällande detaljplaner nr. 180 och 205 anger ändamålet industri/småindustri samt byggnadshöjder om 10 meter för fastigheterna inom området.

Genomförandetiden för detaljplanerna har löpt ut vilket innebär att det är möjligt att göra en planändring genom tillägg för området för att utöka byggrätten.



Utsnitt ur detaljplan 180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde där aktuellt område är markerat i rött.

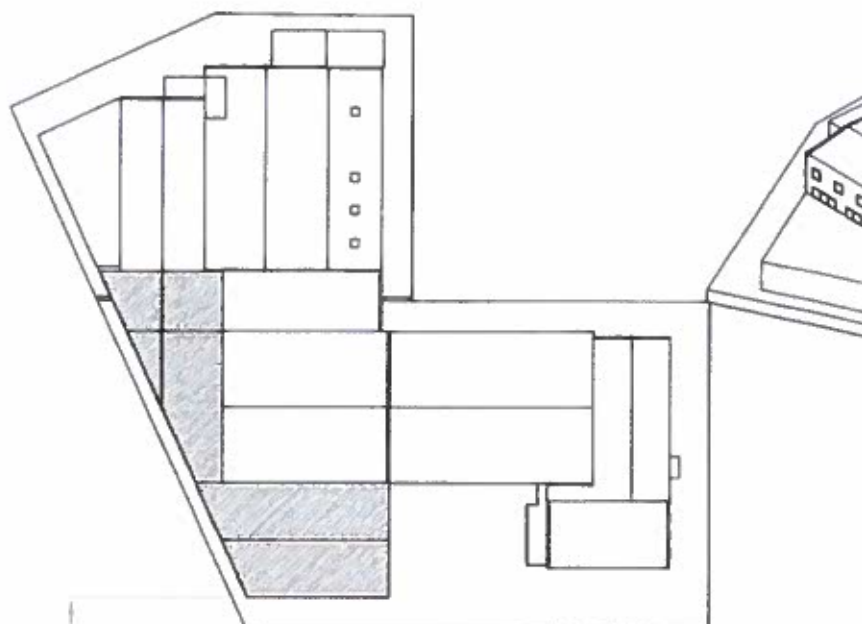


Utsnitt ur detaljplan 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde där aktuellt område är markerat i rött.

Området som fastighetsägaren önskar bebygga ansluter inte mot Radiovägen och gaturummet där utan istället mot bakre delen av fastigheten mot det släpp som finns mellan Plåtslagaren 11 och Fotografen 3 och 4. Detta mellanrum är cirka 18 meter brett och innehåller ett gång- och cykelstråk, Lindalens gårdsväg. Tillkommande bebyggelses placering i förhållande till fastighetsgräns måste studeras så att plats kvarstår för möjliggörande av eventuellt underhåll.

Förslaget till planändring innebär ingen påverkan på intilliggande gång- och cykelstråk eller gaturummet som Radiovägen utgör då ändring enbart sker inom fastigheten Plåtslagaren 11. Inte heller intilliggande fastigheter bör påverkas. Marken som föreslås bebyggas består i dagsläget av hårdgjorda ytor och någon påverkan på dagvattenhantering och avrinning bör inte uppkomma.

Avsteg har tidigare gjorts från gällande detaljplan för att tillåta bebyggelse på den mark som i detaljplan är förlagd med prickmark både i aktuell fastighet och i anslutande fastighet i norr. Fastighetsägaren till Plåtslagaren 11 har inlämnat ritningar (se skisser nedan) som visar den tänkta utbyggnaden. Uppförs föreslagen bebyggelse skulle detta innebära att andel bebyggd mark inom fastigheten skulle uppgå till 66 %, istället för idag tillåtna 60 %. Skulle en ändring av byggnadsrätten tillåtas till 80 % skulle detta därmed innebära stora marginaler från de föreslagna 66 % som fastighetsägaren uppger vara i behov av att bygga för att fortsätta med sin verksamhet. Det som fastighetsägaren i sin ansökan önskar bygga bör dock kunna tillgodoses. Vidare under planarbetet bör det utredas till hur mycket bygggrätten kan utökas med hänsyn till området i sin helhet och till verksamhetens behov av utbyggnad för fortsatt fungerande drift. Tillkommen bebyggelse bör i övrigt följa de bestämmelser som finns i gällande detaljplaner för att verksamhetsområdet i sin helhet ska vara enhetligt.



Ritningen som bilagts ansökan om planbesked visar hur fastighetsägaren önskar bygga ut verksamheten där skräfferat område markerar förslag på önskad tillbyggnad och vitt område visar befintlig bebyggelse.

Angöring till området kan och ska göras via befintlig väg, Radiovägen, och ska inte komma att påverkas i samband med önskad utbyggnad. Parkering och lastytor ska lösas inom fastigheten. Den föreslagna utbyggnaden ska inte påverka tillgängligheten och framkomligheten för de omkringliggande gatorna och gång- och cykelstråken eller utgöra hinder för omkringliggande verksamheters möjlighet att bedriva sina rörelser.

Markägoförhållanden

Fastigheten Plåtslagaren 11 är i privat ägo.

Planförfarande

Planarbetet sker med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidplan

Planarbetet kan påbörjas under fjärde kvartalet 2015.

Samråd kan väntas hållas under första kvartalet av 2016 och antagande tidigast under första kvartalet av 2016.

Byggherre

Benwilg Fastighets AB

Behovsbedömning

Genomförandet av ändringen 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. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Till vilken grad utökad byggrätt kan medges
- Utbyggnaden förutsätter att tillfarter, lastutrymmen och parkering ska kunna lösas inom fastigheten. Detta måste säkerställas i planarbetet.
- Möjligheten att använda gröna tak för utbyggnaden bör utredas för en positiv inverkan på fördröjning av dagvatten i ett annars väldigt hårdgjort område.

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan genom tillägg för fastigheten Plåtslagaren 11. Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av verksamhet. Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande.