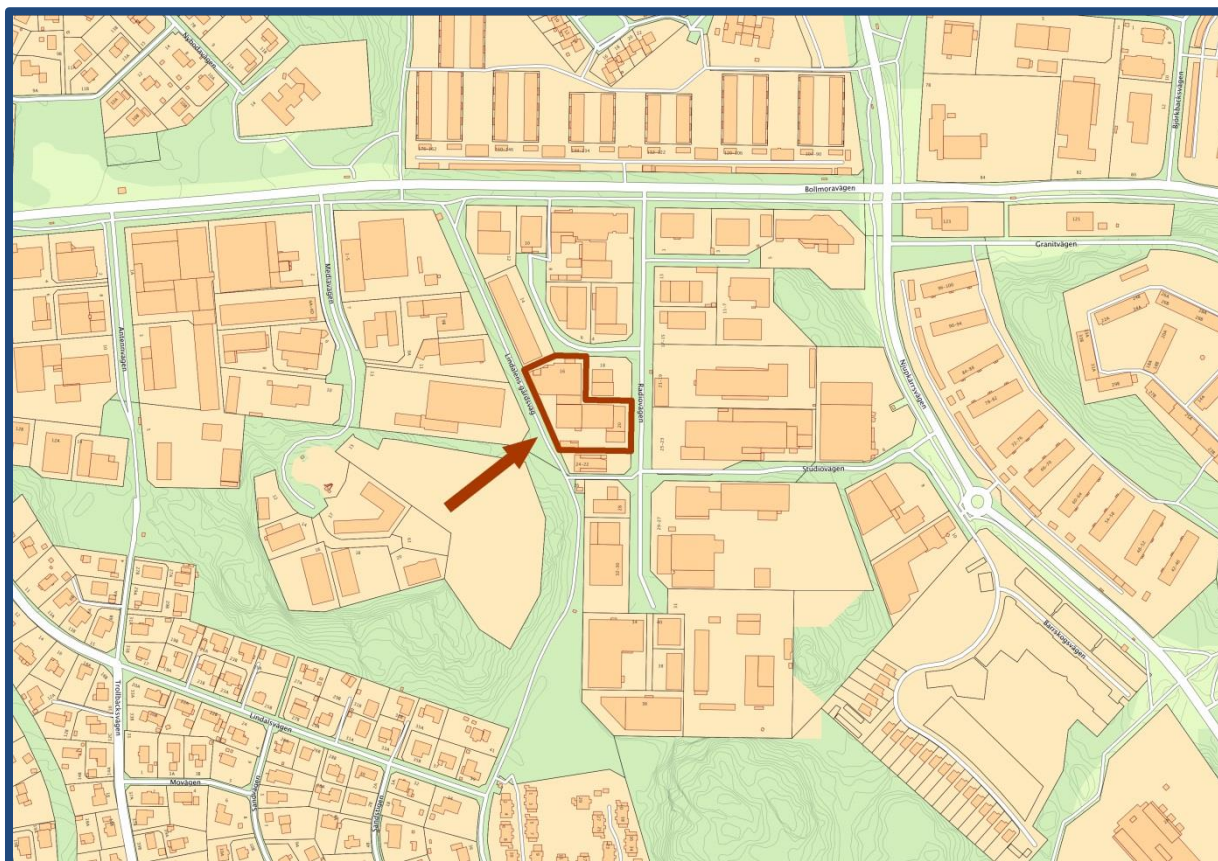


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLANERNA 180 OCH  
205, LINDALEN

## Plåtslagaren 11

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



*Fastigheten som berörs av ändringen av detaljplan – Plåtslagaren 11 (markerad i rött).*

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>Plåtstagaren 11 .....</b>	<b>1</b>
<b>Innehållsförteckning .....</b>	<b>2</b>
Plan- och bygglagen .....	3
Förfarande .....	3
Planprocess och skede.....	3
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
Syfte.....	4
Huvuddrag .....	4
Bakgrund .....	4
Uppdrag .....	5
Behovsbedömning.....	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
Riksintressen .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande planer .....	7
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER .....</b>	<b>8</b>
Ändring av planbestämmelser .....	8
Utgående planbestämmelser för fastigheten Plåtstagaren 11:.....	8
Plankarta för fastigheten.....	9
Miljö, hälsa och säkerhet .....	10
Förorenad mark .....	10
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>10</b>
Genomförandetid .....	10
Medverkande tjänstemän.....	10

## OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

### Handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta med samtliga planbestämmelser (gällande, ändrade och tillkomna) (A3),
- planbeskrivning (detta dokument),
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen), samt
- information om vad en är detaljplan (längst bak i detta dokument)
- samrådsredogörelse

Handlingarna som berör denna planändring gäller enbart för fastigheten Plåtslagaren 11. Handlingarna ska på egen hand klargöra vad som är gällande för fastigheten. I övrigt är detaljplanerna *180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde* och *205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde* fortsatt gällande och för andra områden som dessa planer är gällande sker ingen förändring.

### Plan- och bygglagen

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900).

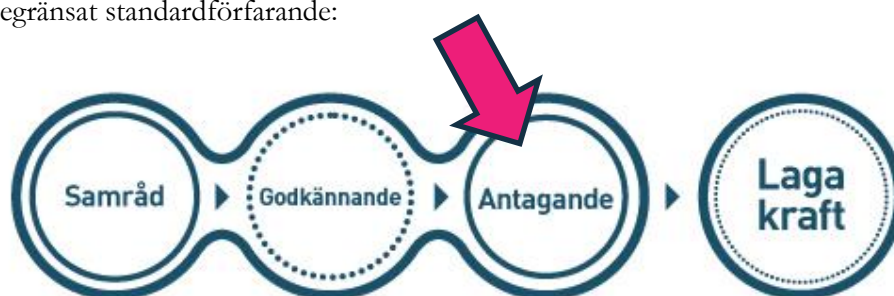
### Förfarande

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

### Planprocess och skede

Detaljplaneändringen befinner sig i antagandeskedet.

Begränsat standardförfarande:



### Tidplan

Planbesked	2015-12-17
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-12-17
Samråd	kvartal 1, 2016
Antagande, tidigast	kvartal 1, 2016
Laga kraft, tidigast	våren 2016

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

## SAMMANFATTNING

### Syfte

Ändringen syftar till att ge fastigheten Plåtslagaren 11 en ökad byggrätt och större flexibilitet i var man får uppföra byggnad inom fastigheten. Detta för att möjliggöra uppförandet av en hallbyggnad så att verksamheten som bedrivs där idag ska kunna fortsätta.

### Huvuddrag

Ändringen innebär ingen förändring gällande användning eller struktur i området. Ändringen innebär enbart en justering av byggrätten och en begränsning av marken som i gällande plan är prickad. Till följd av den ökade byggrätten läggs en placeringsbestämmelse in för att säkerställa skötsel av byggnaden och för utrymning. Utöver dessa förändringar så ändras inget i de gällande planerna, utan dessa är fortsatt gällande beträffande tidigare planbestämmelser och för övriga delar av de gällande planerna.

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Plåtslagaren 11, Radiovägen 16 och 20 i Lindalens verksamhetsområde, inkom till kommunen i augusti 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att verksamheten som bedrivs där idag är i behov av att bygga ut och att detta inte är möjligt inom gällande detaljplaner. Utbyggnaden är avsedd att påbörjas till våren och placeras mot fastighetens baksida som vetter mot Lindalens gårdsväg.

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. Fastighetsägaren har uppgett sig vara i behov av en utbyggnad som skulle innebära en tillkomst av ca 780 kvm (ca 270 kvm rivs till förmån för den nya tillbyggnaden). Med denna tillbyggnad skulle det innebära att bebyggelsen skulle utgöra ca 69 % av fastighetens totala area. Byggrätten i gällande planer är 60 %. Gällande planer är 180 – *Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1979-01-09) och 205 – *Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1985-07-30).



Utklipp från skisser för den nya utbyggnaden (rött = befintlig byggnad, 3 270 kvm, grönt = tillbyggnad som redan ansökt om bygglov för, 270 kvm, och gult = tillbyggnad som inte är möjligt med nu gällande plan, 473 kvm).

## Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen (nu Stadsbyggnadsförvaltningen sedan 2016-01-01) fick den 17 december 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 11, samt att skicka förslaget på samråd. Planändringen tas fram med begränsat standardförfarande.

## Behovsbedömning

Genomförandet av ändringen av detaljplaner bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Fastigheten ligger inom Lindalens arbetsplatsområde, ca 1 km från Tyresö centrum. Området utgörs i sin helhet av verksamheter och småindustrier.



Flygbild över området sett från söder – fastighet markerad med vit linje.

### Areal

- Fastigheten har en yta på 5891 kvm.

### Markägoförhållanden

- Fastigheten Plåtslagaren 11 är privatägd.

### Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

### Översiktsplan

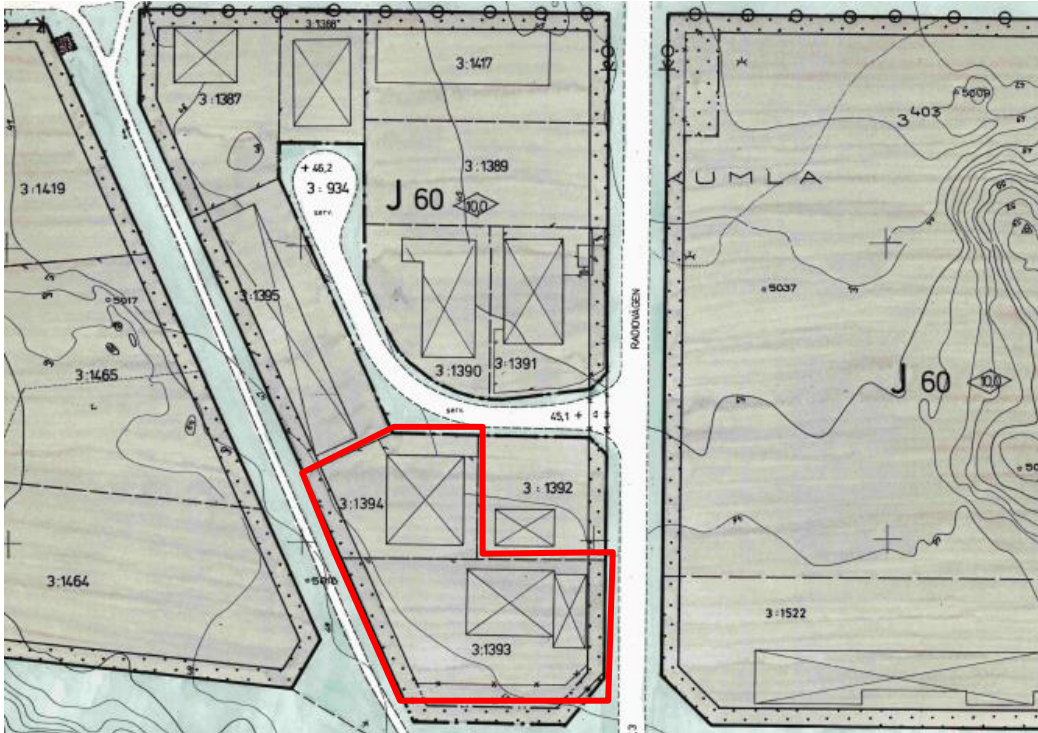
Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som arbetsplatsområde.

Ändringen av de gällande detaljplanerna innebär ingen påverkan på användningen av aktuellt område.

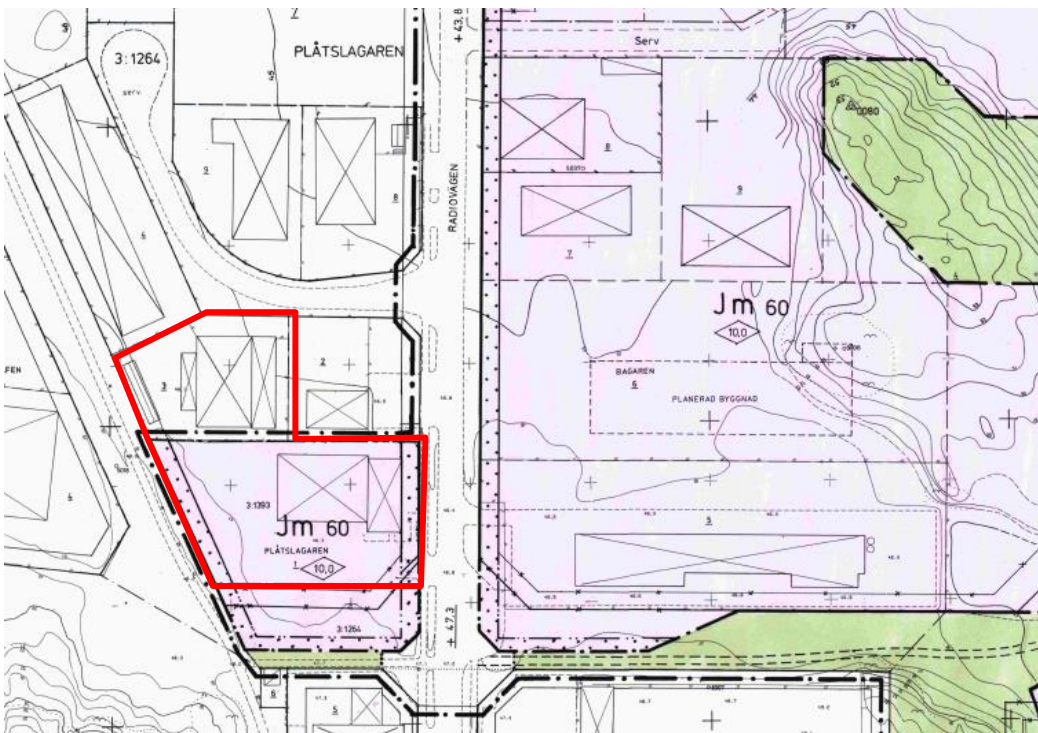
## Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för olika delar av fastigheten. Genomförandetiden har löpt ut för båda detaljplaner. Därmed är det möjligt att genomföra en ändring av de gällande planerna genom ett tillägg.

- 180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde (laga kraftvunnen 1979-01-09), samt



- 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde (laga kraftvunnen 1985-07-30)



Röd markering visar fastigheten Plåtslagaren 11.

## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER

### Ändring av planbestämmelser

#### Utgående planbestämmelser för fastigheten Plåtslagaren 11:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<b>Jm</b>	Område för småindustriändamål. Tas bort på grund av en beteckning som inte används idag och fastigheten inte ska ha två olika användningsbestämmelser samtidigt (se tabell nedan)
<b>60</b>	Del av tomt som får bebyggas i %. Tas bort på grund av behov av utbyggnad.
<b>.....</b>	Mark som ej/inte får bebyggas. Prickad mark begränsas till viss mån längs fastighetens västra sida.

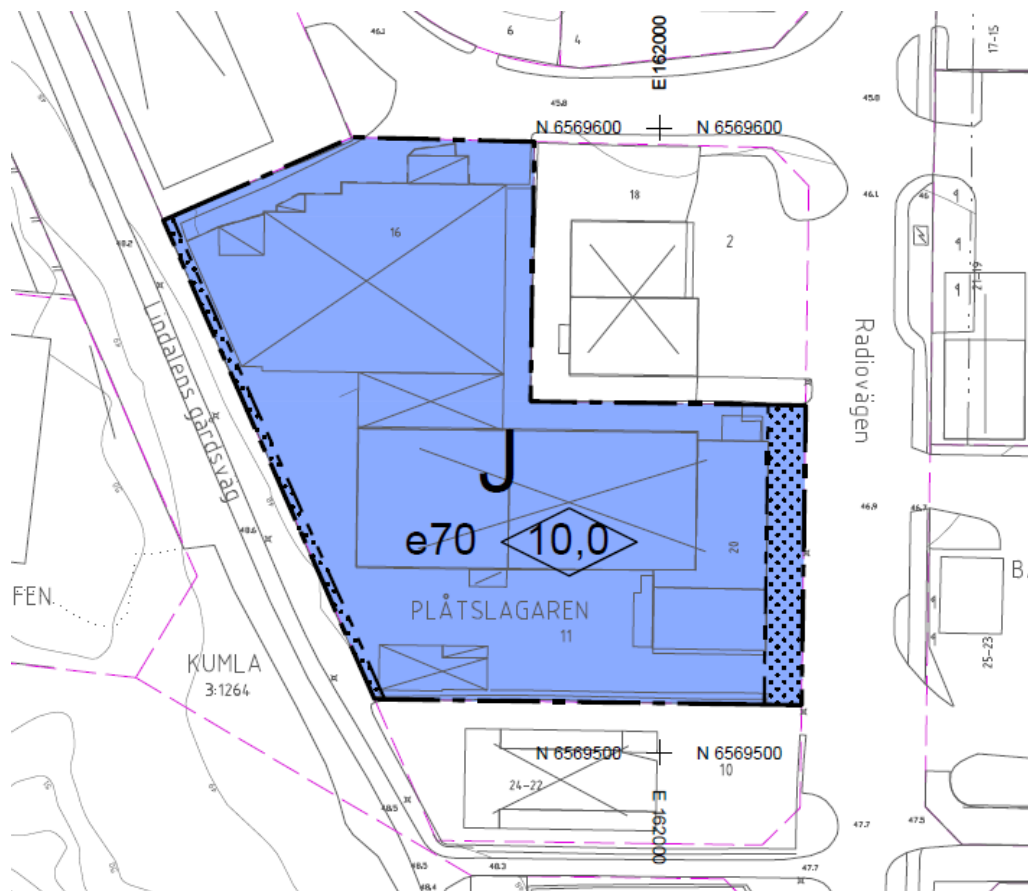
#### Tillkommande planbestämmelser för fastigheten Plåtslagaren 11:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<b>J</b>	Område för industriändamål. Fastigheten belagd med olika bestämmelser för industri: J och Jm. Detta beror på de olika detaljplanernas ålder. För att förenkla läsbarheten för fastigheten så blir bestämmelsen J gällande för hela fastigheten i samband med denna ändring.
<b>e70</b>	Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetens totala yta. Byggrätten ökar därmed från gällande 60 % av fastigheten till 70 % istället.
<i>(ingen kod, gällande för hela fastigheten)</i>	Byggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelser tillkommer för att säkra möjlighet till skötsel av byggnad och utrymning vid eventuell olycka eller brand.

Utöver ovan uppräddade ändringar gällande planbestämmelser så är gällande detaljplaner (180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde och 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde) i övrigt fortsatt gällande. Exempel på planbestämmelser som därmed kvarstår för fastigheten från tidigare detaljplaner är att byggnadshöjd om 10 meter tillåts, prickmarkens omfattning mot Radiovägen kvarstår och bestämmelser från Byggnadsstadgan (SFS 1959:612) gällande byggnaders avstånd från fastighetsgräns och undantagsfall för detta (pga gällande detaljplaner uppräddade innan PBL:s ikraftträdande 1987 och inga regleringar/bestämmelser i dessa kartor förekommer som reglerar placering/avstånd mot fastighetsgräns).



## Plankarta för fastigheten



Bilden är ett utsnitt från plankartan som upprättas tillhörande denna ändring för att tydliggöra vilka bestämmelser som blir gällande för fastigheten i sin helhet. Prickmarken längs västra delen av fastigheten begränsas till 1,5 meter och byggrätten utökas till 70 % av fastighetens totalarea, en placeringsbestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgräns byggnad får uppföras tillkommer.

### Planförslag till ändring och konsekvenser

Förslaget innebär att Plåtslagaren 11 ges en ökad byggrätt genom att del av prickmark längs fastighetens västra del tas bort samt en ökad exploateringsgrad medges. Prickmarken längs västra delen av fastigheten begränsas till 1,5 meter då det är så långt som befintliga byggnader givits lov att uppföras tidigare. Byggnadsarean inom fastigheten får uppgå till maximalt 70 procent av den totala fastighetens area. Då möjligheten att bebygga fastigheten mer ges så tillkommer även en placeringsbestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgräns som byggnad får uppföras (1 meter). Detta för att säkerställa skötsel av byggnader och brandsäkerhet. I övrigt är bestämmelser från tidigare detaljplaner gällande avstånd mot fastighetsgräns fortsatt gällande. Då hela fastigheten utgörs av hårdgjord mark innebär planändringen ingen förändring för möjligheten till fördröjning och infiltration av dagvatten. Att förse utbyggnaden med gröna tak har förespråkats av kommunen men kan inte utgöra ett krav från kommunens sida för att få bygga ut då utbyggnaden inte medför någon försämring i frågan.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Marken som fastigheten består av kan potentiellt vara förorenad. Detta medför att det vid eventuella ingrepp i marken måste tas hänsyn till denna risk och i förväg undersöka och förebygga att detta medför olägenheter för människor eller miljö. Det kan eventuellt även innebära att särskild hänsyn måste tas vid anläggning och byggnation av tillkommande bebyggelse.

## GENOMFÖRANDE

### Genomförandetid

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en plan kan ges.

### Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter	Planarkitekt
Emelie Häll	Exploateringsingenjör
Eduardo Llanos	Bygglovshandläggare

## 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. En detaljplan kan tas fram på olika sätt beroende på dess omfattning och förutsättningar för planen. Eftersom detta är en ändring av detaljplan så har ett begränsat standardförfarande använts.

### **Begränsat standardförfarande:**

Begränsat standardförfarande är möjligt att använda då när detaljplan eller en ändring av detaljplan berör en åtgärd av mindre betydelse och där en liten och tydlig samrådskrets berörs.

#### **1. Samråd**

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Under samrådstiden finns möjlighet att godkänna ett planförslag och förslaget kan då gå direkt till antagande. För att detta ska vara möjligt måste samrådskretsen inom angiven tid godkänna förslaget. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

#### **2. Granskning (om förslaget inte medges av samtliga sakägare)**

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet, sedan skickas planförslaget återigen till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter underrättelsen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen.

Har förslaget godkänts av samtliga sakägare kan förslaget gå vidare direkt för antagande hos Kommunstyrelsen (se nästa punkt)

#### **3. Antagande och genomförande**

Kommunstyrelsen antar planen. Det finns möjlighet för de som eventuellt fortfarande är missnöjda att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljööverdomstolen.

#### **4. Laga kraft**

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.