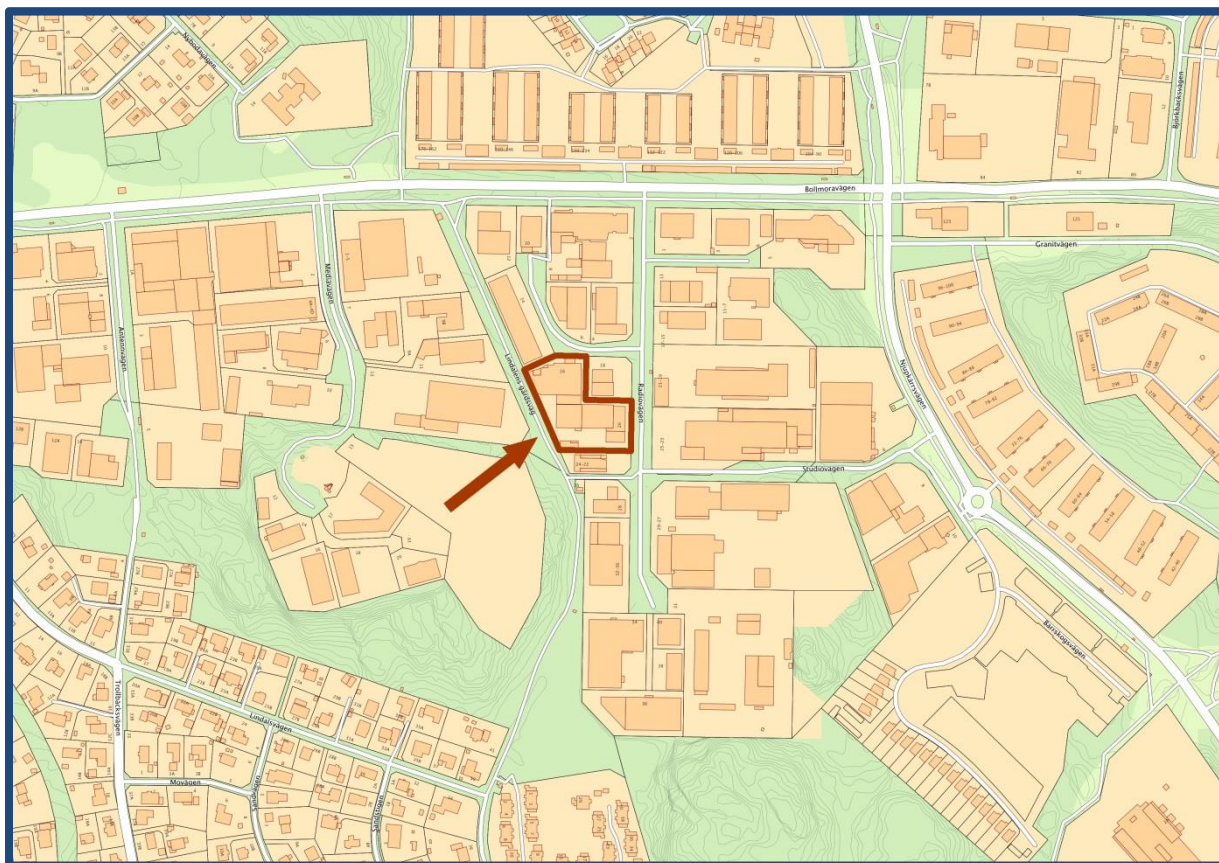


Ändring av detaljplan för

PLÅTSLAGAREN 11

Lindalens verksamhetsområde, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



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

Innehåll

Samrådsredogörelse	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	4
Lista över sakägare och inkomna yttranden	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	5
Enskilda som bedöms som sakägare	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	5

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

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.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Samtliga sakägare som medgivande krävdes av för att planändringen skulle kunna gå vidare för antagande har inkommit inom angiven tid. Samtliga svar var medgivande av planändringen. Av dessa inkomna medgivanden följde även en del synpunkter, men inget som inneburit att ändringen inte medgivits. De synpunkterna och svar/kommentarer till dessa redovisas längre ner i detta dokument.

Utöver de angränsade fastighetsägarna och länsstyrelse, som alla ingår i ovan nämnd grupp sakägare, har några myndigheter och intresseorganisationer också inkommit med synpunkter för planändringen. Även dessa redovisas längre ner i detta dokument.

Så här har samrådet gått till

Förslaget till ändring har varit ute på samråd under perioden 27 januari till 10 februari 2016. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens Servicecenter och på kommunens hemsida. Samrådstiden begränsades till två veckor på grund av ändringens begränsade omfattning och användandet av begränsat standardförfarande.

Då planändringen genomfördes med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), skickades information till samtliga sakägare med information om ändringen och vad denna innebar samt en svarstalong och tillhörande svarskuvert. Information om samrådet skickades även till länsstyrelsen och övriga myndigheter och intresseorganisationer som kan ha intresse av planändringen. I utskicket fanns även uppgifter om var ytterligare information gick att erhålla, kontaktuppgifter för frågor och ett sista datum för när svar skulle vara stadsbyggnadsförvaltningen tillhanda. Att använda sig av begränsat standardförfarande för en plan gör att om samtliga i sakägarkretsen medger förslaget så kan planen, eller i detta fall planändringen, gå direkt till antagande efter samrådstens avslut.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att samtliga sakägare medgivit förslaget till planändringen och därmed går förslaget till planändring vidare för antagande.

Ändringar i planen efter samrådet

Ingenting rörande innehåll eller innebörd har sedan samrådshandlingarna ändrats. Enstaka redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts med anledning av frågor som kommit fram från sakägare rörande exempelvis tidigare bestämmelser. Bestämmelser som tidigare varit gällande för området är fortsatt gällande från de äldre detaljplanerna.

Lista över sakägare och inkomna yttranden

I listan nedan redogörs för samtliga sakägare som utskick med svarskrav skickats till och övriga berörda remissinstanser. Utskicket skickades den 25 januari för att med säkerhet hinna komma fram till sakägarna tills samrådstiden började den 27 januari. I listan redogörs för när vi fått återkoppling från sakägarna och om de lämnat någon ytterligare synpunkt mer än ett medgivande eller motsättande samt vilka myndigheter, förbund och organisationer som inkommit med yttranden.

Sakägare och inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
1. Bagaren 5, Pepparkakshuset i Tyresö AB	2016-02-04	Medgivande + synpunkt
2. Bagaren 6, Elles Fastighets AB	2016-02-11	Medgivande
3. Fotografen 3, Speed Fastighets AB	2016-02-01	Medgivande
4. Fotografen 4, Terra Green Fastigheter i Tyresö AB	2016-02-01	Medgivande
5. Plåtslagaren 2, Lindkvist Förvaltning Tyresö AB	2016-02-10	Medgivande + synpunkt
6. Plåtslagaren 4, Bygg och Fastighet AB Durken	2016-02-04	Medgivande
7. Plåtslagaren 8, Tyresö Gummi & Motor AB	2016-02-01	Medgivande
8. Plåtslagaren 9, AB Alper Plåt & Ventilation	2016-01-28	Medgivande
9. Plåtslagaren 10, Energikällan i Stockholm AB	2016-02-08	Medgivande + synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen i Stockholms län	2016-02-03	Medgivande/ ingen erinran
2. Lantmäteriet	2016-02-08	Ingen erinran
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-02-10	Synpunkt
4. Södertörns Brandförsvarsförbund	2016-02-20	Ingen erinran
5. Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting	2016-02-09	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
1. Vattenfall eldistribution	2016-02-02	Ingen erinran

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Nedan redogörs för de synpunkter som inkommit under samrådstiden för planändringen, 27 januari till 10 februari.

Enskilda som bedöms som sakägare

1. Synpunkt från fastighetsägaren för Bagaren 5

Det är viktigt att Radiovägen inte begränsas storleksmässigt under byggnationen så att alla transporter kommer fram.

Svar: Kommunen noterar inkommen synpunkt.

5. Synpunkt från fastighetsägaren för Plåtslagaren 2

Det blir en bra lösning att bygga ut mot gångväg. Allmänt är Lindalens industriområde bra då det är rimligt glest mellan byggnader vilket är något att värna om avseende vattenavrinning, brandsäkerhet osv för att behålla området attraktivt och hållbart.

Svar: Kommunen noterar inkommen synpunkt.

9. Synpunkt från fastighetsägaren för Plåtslagaren 10

Bifogar ett avtal gällande genomfart via Plåtslagaren 11 till Plåtslagaren 10. Jag vill säkerställa att vi kan använda vår gemensamma grind utan hinder, osäker om tillbyggnad kommer försämra tillkomst?
Jag vill inte heller att något uppförs närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns enligt gällande lag.

Övrigt har jag inget emot ändring av detaljplan.

Svar: Kommunen noterar inkommen synpunkt och uppger följande:

Gällande det avtal som finns mellan fastighetsägarna för Plåtslagaren 10 och 11 så är det ingenting planändringen berör eller påverkar utan det är en fortsatt civilrättslig avtalsfråga parterna emellan.

Gällande bestämmelser för byggnation närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns så är det i gällande detaljplaner, 180 och 205 från 1979 respektive 1985, Byggnadsstadgans (SFS 1958:612) bestämmelser som är fortsatt gällande även efter planändring då planändringen inte ändrar denna bestämmelse. Ett förtydligande gällande detta kommer att skrivas in i planbeskrivningen inför antagandet av planändringen.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

3. Synpunkt från Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet bör utredas och mark bör reserveras för sådant omhändertagande för att kommunens dagvattenriktlinjer ska kunna följas.
2. Eventuellt påträffade föroreningar vid markarbeten ska anmälas till förbundet.
3. Markyta eller yta i byggnad bör vara reserverad för förvaring och sortering av avfall som uppstår vid drift och rivning samt ombyggnad.
4. Tillkommande byggnader bör utföras med hög energieffektivitet med tillförsel från förnybar källa. Fjärrvärme bedöms vara en sådan källa

Bedömning

Förbundet bedömer liksom Stadsbyggnadsförvaltningen att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan vilket medför att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Planändringen inkräktar inte heller på något riksintresse.

Dagvatten från planområdet avvattnas via Fnyskdiket och kommunens dagvattenrenings-anläggning till Tyresåns vattenförekomst som har en miljökvalitetsnorm som innebär att förekomstens ekologiska status är otillfredsställande och ska uppnå god ekologisk status senast år 2021. Vattenkvalitén får heller inte försämrats. Enligt Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer ska dagvatten i första hand tas omhand inom fastigheten genom fördröjning och infiltration. I andra hand ska dagvatten fördröjas innan det leds till recipient eller dagvattennät. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en annan bedömning av när riktlinjerna ska tillämpas än vad som framgår av riktlinjerna. Enligt riktlinjerna ska dess innehåll tillämpas vid planering av nya områden, vid ändring av detaljplan och även i vidare sammanhang. Vid planläggning och i bygglovsskedet ska anpassade dagvattenlösningar utredas för att ge en god grund för val av lösningar för dagvattenhantering.

Förbundet anser att vid ändring av detaljplaner ska kommunens dagvattenriktlinjer följas. Det innebär att dagvatten ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten om det är möjligt. Den aktuella fastigheten har stora takytor och planeras få ytterligare takyta. Resterande fastighetsyta är för närvarande impermeabel för dagvatten. Allt dagvatten leds bort till kommunens dagvattennät utan fördröjning infiltration eller rening. Förbundet anser efter kontroll av den geologiska kartan att det finns förutsättningar för anläggande av infiltrationsanordningar på fastigheten. Det bedöms även finnas goda förutsättningar för anläggande av vegetationsklädda tak för fördröjning av dagvatten. Kommunen bör därför utreda vilka åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten som kan vara lämpliga och ekonomiskt rimliga att vidta. Plats för infiltrationsdike med kupol för avledning av överskottsvatten till dagvattenledning, krossdike eller motsvarande bör därför reserveras i detaljplanen.

Enligt miljöbalken ska brännbart avfall sorteras ut från övrigt avfall. Farligt avfall ska sorteras ut förvaras, och transporteras bort separat. Det är därför

viktigt i planändringsprocessen att plats för avfallssortering reserveras i planeringen. Källsortering av bygg- och rivningsmaterial ska ske vilket också kräver plats för uppställning av kärl.

Eventuellt påträffade markföroreningar vid markarbeten ska med stöd av miljöbalken anmälas till förbundet.

Enligt miljöbalkens portalparagraf som syftar till en hållbar utveckling ska hushållning med energi främjas. Planområdets byggnader bör därför vara energieffektiva med energitillförsel från förnybar källa.

Svar: Syftet med detaljplanen var att genom ändrade planbestämmelser kunna ge en ökad byggrätt och en ökad flexibilitet gällande vart byggnader kan uppföras. Planändringen innebär ingen ändrad markanvändning.

Gällande dagvattenhanteringen så har kommunen informerat och framfört att vi är positiva och gärna ser att lösningar gällande dagvattenhanteringen ses över i samband med utbyggnad av verksamheten. Däremot så anses det inte kunna krävas att insatser för detta görs då ingen försämring av dagvattenhanteringen uppstår till följd av utbyggnaden jämfört med situationen i dagsläget. Hela fastigheten är idag hårdgjord och tillkommande utbyggnad och den takyta som den medför försämrar inte läget. Kommunen har inte heller möjlighet att ställa tekniska särkrav så som dagvattenkylvertar eller diken.

I övrigt noterar kommunen inkomna synpunkter och förutsätter att fastighetsägaren vid utbyggnad följer de lagar och regler som finns för anmälan, byggnation och utformning av den tillkommande utbyggnaden med hänsyn till säkerhet, miljö och hälsa.