

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

Stadsbyggnadsförvaltningen • 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	11
Radon	11
Gator och trafik.....	12
Kollektivtrafik	12
Kulturmiljö.....	12
Fornlämningar	12
Service.....	12
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp.....	13
Värme och el	13
Fiber/Digital kommunikation m.m.	13
Dagvatten	13
Miljö, hälsa och säkerhet	13

Planbestämmelser	14
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	14
Genomförande	14
Tidplan för genomförande.....	14
Genomförandetid.....	14
Avtal.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Huvudmannaskap	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Fastighetsägare.....	15
Fastighetsbildning	15
Rättigheter	16
Ansökan.....	16
Tekniska frågor.....	16
Vatten och avlopp (VA)	16
Bygglov	16
EI	16
Tele	16
Ekonomiska frågor	16
Planavgift	16
Fastighetsbildning	16
Administrativa frågor	17
Medverkande tjänstemän.....	17
Detaljplanering – så fungerar det.....	18

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- PM för gestaltungsprinciper
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- ”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.

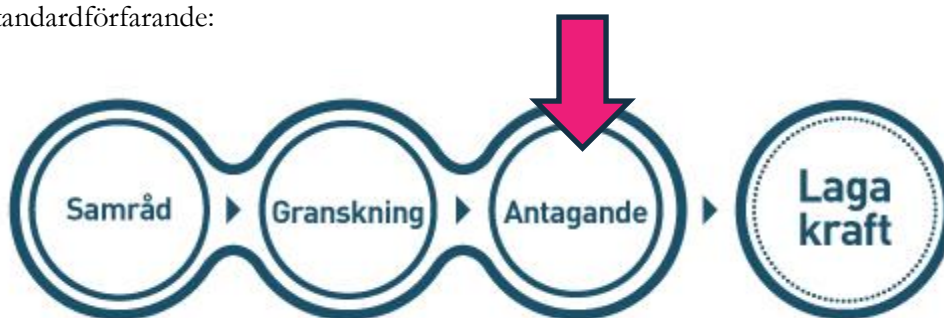
Förfarande

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

Planprocess och skede

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

Standardförfarande:



Tidplan

Planbesked	2015-01-14
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-08-12
Samråd	19 jan – 15 feb 2016
Beslut om granskning	2016-03-02
Granskning	3-25 mars 2016

Antagande (KS)	10 maj 2016
Laga kraft, tidigast	Juni 2016

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

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 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 ägs av Tyresö kommun.

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).

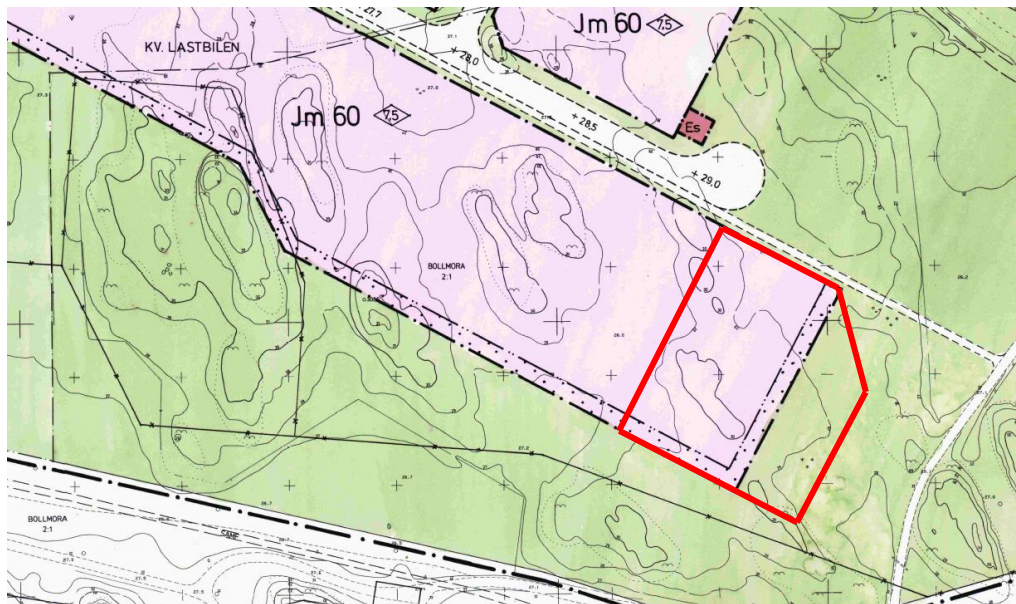
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

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, vilken 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 träddarter. 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.



Den vita markeringen visar yta som kan komma att bebyggas.

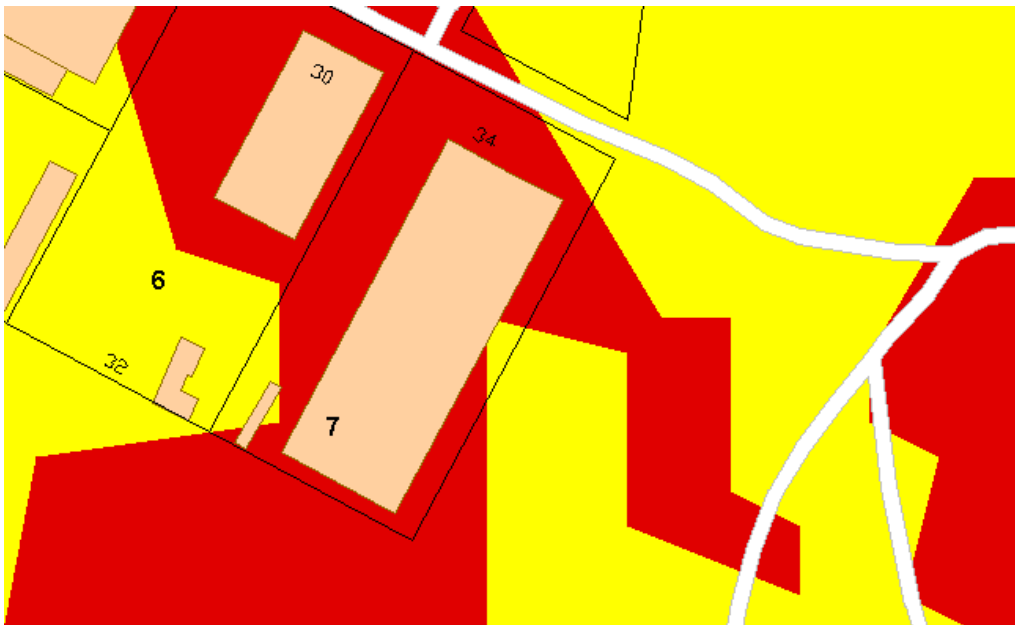
En konsekvens är att befintlig vegetation inom det tänkta området försvinner, vilket reducerar det visuella skyddet som denna vegetation idag ger. Då vegetationen är viktig för upplevelsen av parkstråket är det viktigt att kompensationsåtgärder vidtas, bland annat genom ny plantering och hur den nya bebyggelsen utformas. 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 gestaltungsprinciper 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

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. låg eller normalrisktyp med avseende på markradon.

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

Större delar av planområdet är i dagsläget hårdgjorda, men en del av planområdet, del av Bollmora 2:1, har en yta med skogsmark. Skogsmarken innehåller en variation av olika träslag, se beskrivning ovan, samt berg i dagen.

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

Detaljplanen medger att yta som idag är skogsmark får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att hårdgöras med asfalt eller betong. Verksamhetens karaktär kräver hårdgjorda markytor. 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
e60	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea	PBL 4 kap 11 § 1
p	Byggnad får inte placeras närmare än 3.0 meter från tomtgränsen.	PBL 4 kap 16 § 1
7.5	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.	PBL 4 kap 11 § 1
f ₁	Ny bebyggelse skall utformas med tak av sedum eller liknande material.	PBL 4 kap 16 § 1

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

Preliminär tidsplan för genomförandet av detaljplanen.

Detaljplan laga kraft (tidigast)	2 kv. 2016
Fastighetsbildning	3 kv. 2016
Bygglov	3 kv. 2016
Byggstart	4 kv. 2016

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 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 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.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och byggherren för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

I samband med att detaljplanen antas i kommunstyrelsen kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploitören. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och övriga exploitörsåtaganden.

Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att säkerställa bebyggelse på kvartersmark innehåller de kvalitéer som diskuterats under planprocessen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Lastbilen 7 ägs av Montage Consult Förvaltning AB.
Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

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.

Rättigheter

Fastigheten Bollmora 2:1 är i dag belastad av ett flertal rättigheter men ingen rättighet bedöms beröra aktuellt område.

Ansökan

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten Lastbilen 7 är sedan tidigare ansluten till kommunalt VA.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

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.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

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)

För anslutning till det kommunala 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.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

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

Amanda Hammer	Planarkitekt (Projektledare)
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör (projektledare)
Christian Nützel	Planarkitekt
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.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

