

Tyresö kommun

Ida Olén
Enhetschef, detaljplanering

PLANBESKED

2016-12-02

1 (5)

Diarienummer
2016 KSM 1732

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, positivt på att pröva möjligheterna att ändra detaljplanen för fastigheten Bollmora 2:591, på Siklöjevägen 5.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Ida Olén
enhetschef, detaljplanering

Sammanfattning

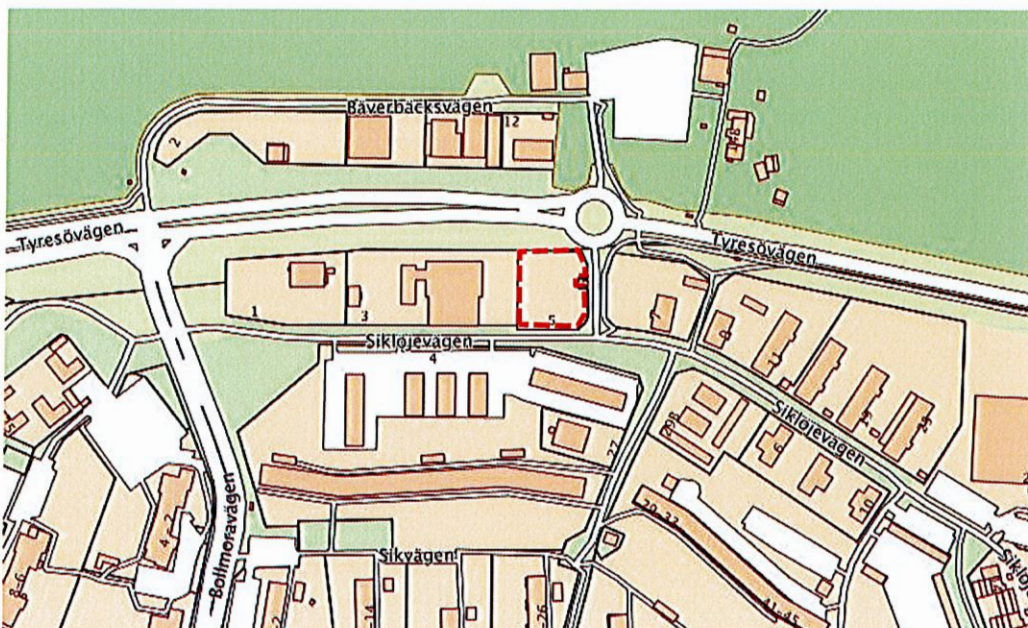
24 Storage AB inkom till kommunen i februari med en förfrågan om att ändra del av detaljplan nr 351 för fastigheten Bollmora 2:591, på Siklöjevägen 5 söder om Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde. Syftet är att möjliggöra uppförandet av ytterligare en våning invändigt i del av byggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att ändra detaljplanen för Bollmora 2:591 för att möjliggöra invändig komplettering.



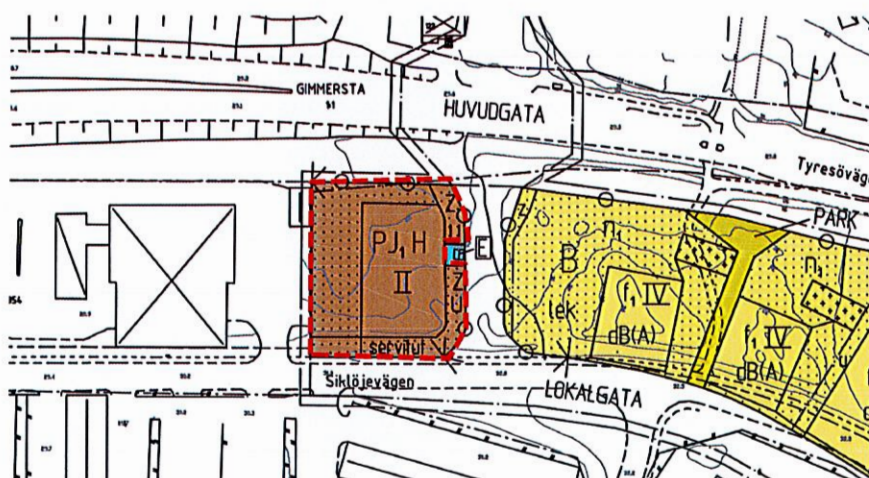
Beskrivning av ärendet

24 Storage AB inkom till kommunen i februari 2017 med önskemål om att möjliggöra en extra invändig våning på den lagerlokal de planerar att uppföra på fastigheten Bollmora 2:591. Fastigheten ligger på Siklöjevägen 5 söder om Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde.



Aktuell fastighet markerad med röd streckad linje.

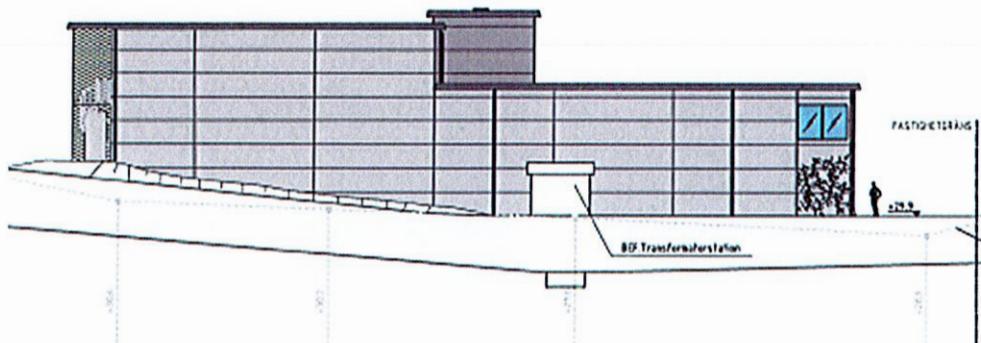
Gällande detaljplan, nr 351, medger handel eller icke störande småindustri i två våningar, dock utan höjdanivelse. Beviljat bygglov medger en lagerbyggnad med två våningar samt källarvåning och där översta våningen för del av byggnaden är ca 6.5 m hög.



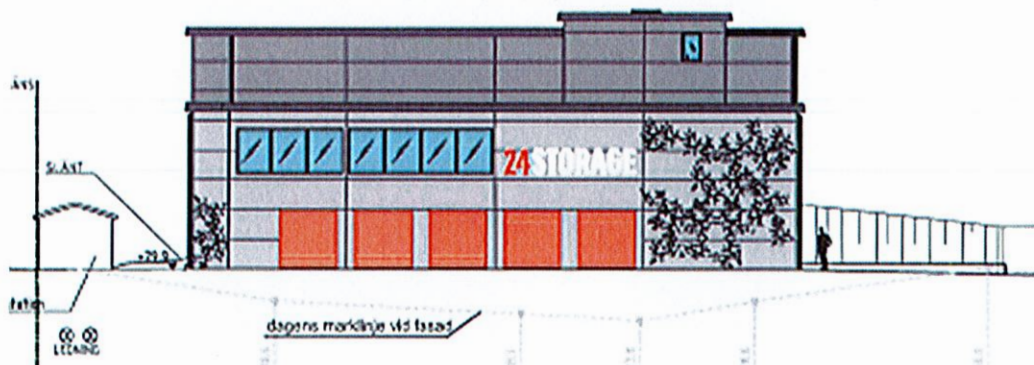
Fastigheten markerad i gällande detaljplan.

Förslaget i ansökan

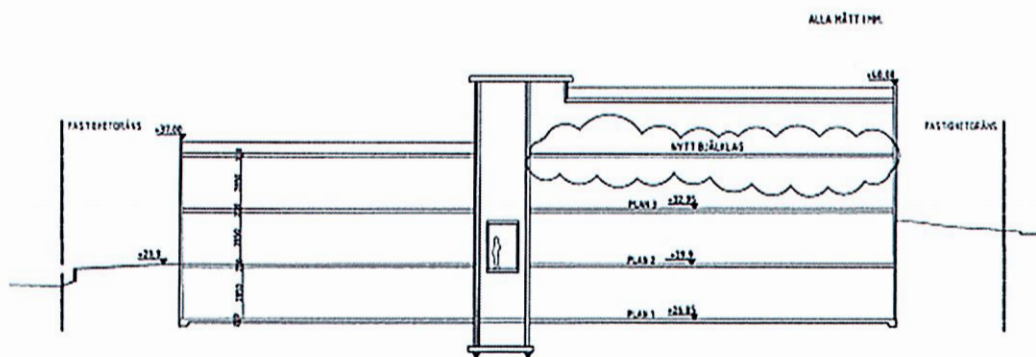
24 Storage AB's förslag för Bollmora 2:591 innebär att ytterligare en invändig våning möjliggörs för bebyggelsen inom fastigheten. Ändringen är bara aktuell för den högre delen av byggnaden och skulle innebära en ökning med ca 400kvm lageryta. Tillägget medför ingen påverkan på byggnadens yttre volym och skulle inte generera någon ökad trafik.



Planerad bebyggelse. Fasad mot Siklöjevägen i öster.



Planerad bebyggelse. Fasad mot Tyresövägen i norr.



Önskad invändig komplettering, markerad med molnet

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget söder om Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde, i väster angränsar en bensinmack och i söder och öster, vid Siklöjevägen, finns bostäder. Platsen ligger centralt i Tyresö, ca 0,5 km nordöst om Tyresö centrum, med god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. I kommunens översiktsplan från 2008 är marken utpekad som befintlig bebyggelse och i förslaget till ny översiktsplan beskrivs området som stadsbyggd.

För aktuellt område gäller detaljplan:

- 351, *Detaljplan för Piggbjäven och Gäddan (f.d. Siklöjevägen)*. Detaljplanen vann laga kraft 2006-08-31.

Enligt gällande detaljplan får fastigheterna nyttjas för parkering, icke störande småindustri samt handel i högst två våningar. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut varvid det inte föreligger något hinder för att ändra detaljplanen.

Fastigheten är idag obebyggd och glest bevuxen med främst tall. Området omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Marken består av berg och morän och grundförutsättningarna bedöms som goda. Dock finns en s.k. lågpunkt på norra delen av fastigheten.

I väster ligger en transformatorstation som omsluts av fastigheten på tre sidor. Till denna går ledningar i marken utan rättighet. Vid byggnation måste ledningarna flyttas.

Tyresövägen passerar planområdets norra gräns vilket bland annat medför buller och risker i form av farligt godstransporter. Vägen är dock ingen primär transportled i aktuellt läge. På angränsande fastighet i väster ligger en bensinstation. Den planerade bebyggelsen håller dock skyddsavstånd om 25 meter och 100 meter bebyggelsefritt till vägen respektive bensinstationens riskmoment (pumpar och cisterner). Den planerade verksamheten anses inte heller vara känslig då den inte är personintensiv.

Risk- och miljöfrågorna utreddes i samband med tidigare planarbete för fastigheten, nr 351, och markanvändningen småindustri/handel bedömdes då som lämplig.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges med nedanstående förutsättningar, för att ändra detaljplanen för fastigheten Bollmora 2:591. Syftet att möjliggöra invändig komplettering av ett våningsplan.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Hänsyn tas till risker avseende bensinstation och transportled för farligt gods.
- Tillfredställande lösningar för dagvattenhantering kan säkerställas.
- Ny gestaltning för byggnadens exteriör utreds.
- Den nya cykelbanan längs Tyresövägen som ska anläggas i samband med att vägen breddas med ett tredje körfält utreds inom ramen för planarbetet samt plats avsätts för denna inom planområdet.

Tid för antagande av ny detaljplan

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med förenklat förfarande och tar då cirka 6 månader från att planuppdrag ges. Om planarbetet påbörjas under 2017 kan den tidigast vinna laga kraft under kvartal 3 2017. Tidpunkt för planuppdraget påverkas av huruvida cykelbanan kan tas med i planarbetet.