

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

PLANBESKED

2018-03-12

1 (6)

Diarienummer

2017 KSM 996

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Kumla 3:1264

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges, med de förutsättningar som anges i planbeskedet, för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kumla 3:1264.



Sara Kopparberg
chef för stadsbyggnadsförvaltningen



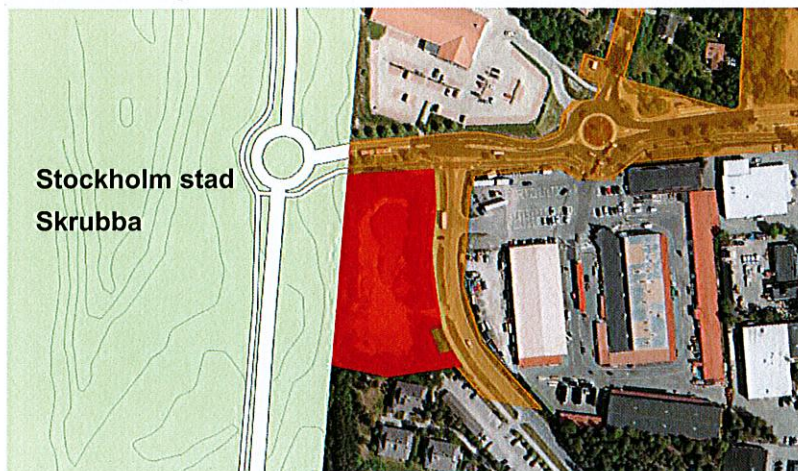
Ida Olén
chef för detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte föreligger några hinder och är lämpligt med en ändring av markanvändningen till detaljhandel samt ändring av placeringen av återvinningsstationen under förutsättning att de rådande villkoren löses.

Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 ligger vid Bollmoravägen/
Lindalsvägen i Bollmora. Fastigheten är i kommunal ägo och idag är markanvändningen ett upplag för grus i kommunal regi.

Beskrivning av ärendet

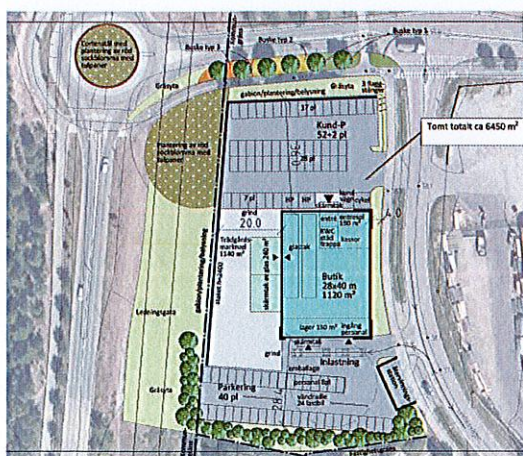


Aktuell fastighet, Kumla 3:1264 i gult och aktuell del av fastighet för etablering av butik i rött

Förslaget i ansökan

Blomsterlandet i Sverige AB inkom med en ansökan om planbesked i november 2017 med önskemål om att möjliggöra en etablering av en butik för växtförsäljning på del av fastigheten Kumla 3:1264. Platsen ligger vid Bollmoravägen/Lindalsvägen i Bollmora.

Blomsterlandets förslag för Kumla 3:1264 innebär en etablering av detaljhandel för växtförsäljning med tillhörande utomhusförsäljning och parkering. Önskad area för etableringen är 6 450 m² och antalet parkeringsplatser uppgår till 92 parkeringar. Utformningen och antalet parkeringsplatser är flexibelt. Syftet är att ändra markanvändning för del av fastigheten från park eller plantering (naturmark) till detaljhandel med tillhörande parkering. Dessutom innebär förslaget att återvinningsstationen på Lindalsvägen flyttas cirka 60 meter söderut längs vägen.



Förslaget i ansökan

Platsens förutsättningar



Foto över kommunens grusupplag inom aktuell del av fastighet Kumla 3:1264 sett från söder.

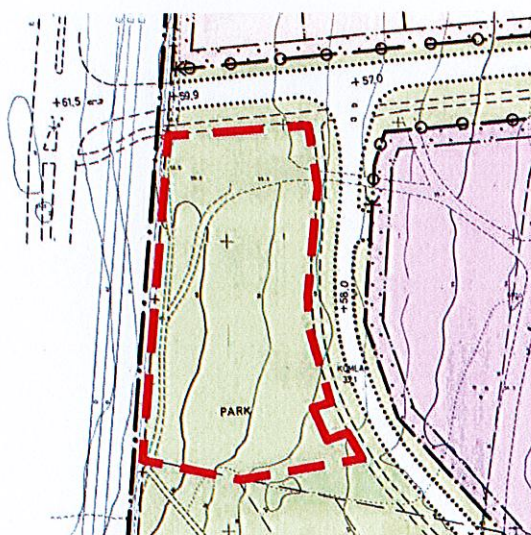
Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 är i kommunal ägo och på plats drivs ett upplag för grus i kommunal regi. Aktuell del av fastigheten är beläget i ett område som angränsar direkt till kommungränsen och till en blandad bebyggelse med en stor andel hårdgjorda ytor som nyttjas för markparkeringar. Platsen angränsar i väst direkt till kommungränsen mot Stockholms stad och Skrubba Malmväg. Till norr angränsar platsen till Bollmoravägen och till söder bostadsbebyggelse. I öst angränsar platsen till Södra Lindalens industriområde. Den omkringliggande bebyggelsen har olika funktioner. Till norr finns handel om en våning och till öst finns industribyggnader om en till tre våningar. Till söder finns även en bostadsbebyggelse om 2 våningar. Det gemensamma för den omkringliggande bebyggelsen är att alla har stora markparkeringar.

Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 ligger cirka 2,1 km väst om Tyresö centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. Det finns även mycket god tillgång till grönområden.

Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 gränsar till Södra Lindalens verksamhetsområde. Det är ett av de två verksamhetsområden som är utpekade i översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver en utveckling av Södra Lindalens verksamhetsområde genom att skapa förutsättningar för god kommersiell service och utvecklingen av fler verksamheter. Området gränsar även till stadsbygd. Översiktsplanen beskriver även en utveckling av förutsättningarna för hållbara transporter som kollektivtrafik för nya stombusslinjer och regionala

cykelstråk längs Bollmoravägen samt förlängningen av Bollmoravägen mot Gudöbroleden.

Eftersom den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 angränsar direkt mot kommungränsen till Stockholm stad måste hänsyn tas till hur platsen påverkar ur ett regionalt perspektiv. Stockholm stad planerar att utveckla Skrubba verksamhetsområde med bostadsbebyggelse samt entréer mot Tyresö kommun. Tyresö kommun bör i sin tur möta den utvecklingen med del av fastigheten Kumla 3:1264 som en av Tyresö kommuns entréer. Samtidigt bör det även som nämnt skapas förutsättning för utvecklingsstråk då det i framtida planarbete ingår en förlängning av Skrubba Malmväg/Bollmoravägen till Töresjövägen. Befintligt finns det även innan Skrubba Malmväg en kraftledningsgata på Stockholms stads mark. Den marken är utpekad i översiktsplanen som föreslagen ny kommunmark och möjligen därmed en ändrad kommungräns.



*Utsnitt med del av Kumla 3:1264
inringat i gällande detaljplan*

För fastigheten Kumla 3:1264 gäller aktuell detaljplan, nr 214:

- *Stadsplan samt ändring av stadsplan för Västra Lindalen inom Tyresö kommun, Stockholms län.* Detaljplanen vann laga kraft 1987-09-29. Detaljplanen medger Park eller plantering (naturmark). Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 har en area på ungefär 6 900 m². Inom och i anslutning till den aktuella delen finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten.

Fastigheternas jordart består av isälvs sediment vilket består av ås eller rullstensås och innehåller vanligtvis sand, grus och sten. Rullstensåsar anses vara betydelsefulla för dagvattenhantering eftersom det fungerar som viktiga reservoarer för dricksvatten och naturliga färdleder. Det inkomna förslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor i Bollmora kommun del som Tyresö kommuns översiktsplan beskriver redan idag har en stor andel hårdgjorda ytor. Kommunens översiktsplan utpekar även området för en möjlighet att binda samman grönstrukturen kommuner emellan. Den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 är enligt kommunens undersökning 2015-02-26 redovisad som förorenat mark. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Förvaltningens bedömning

Även om platsen anges som naturmark och pekas ut för regionalt grönstråk i översiktsplanen bedömer förvaltningen att förslaget är förenligt med översiktsplanen då den aktuella delen av fastigheten Kumla 3:1264 gränsar till stadsbygd, verksamhetsområden och de viktiga utvecklingsmöjligheterna som finns för både för Tyresö kommun och Stockholm stad. En ändring av detaljplanen för att möjliggöra för en etablering av detaljhandel är i linje med inriktningen i kommunens översiktsplan för utveckling av god kommersiell service och utvecklingen av hållbara transporter inom kommunen.

Förvaltningen bedömer dock att platsens utformning och relation till omkringliggande bebyggelse måste ses över i ett framtida detaljplanarbete med placering, volym och stads- och landskapsbild samt relation till tillkommande bebyggelse. Det finns även ett behov av att undersöka vilket utrymme som verksamheten är i behov av. Det kan vara av intresse att ytterligare verksamhet kan inrymmas på denna del av fastigheten för att nyttja ytan på bästa sätt. Motiveringen är dess strategiska placering och de regionala perspektiv som en av kommunens entréer och den kommande utvecklingen i Stockholms stads Skrubba verksamhetsområde. Entrén till det tilltänkta utvecklingsstråket domineras befintligt av extern handel och det är även nödvändigt att samarbeta med Stockholms stad. Under planbeskedet har det samråtts med Stockholms stad och det ska ske fortsättningsvist under planarbetet. Tyresös Miljö- och trafikavdelning har även samråtts med och undersöker potentiella platser att flytta befintligt upplag till. Dessutom ska behov av åtgärder för att stärka det regionala grönstråket undersökas i ett framtida planarbete.

I ett fortsatt planarbete är det också viktigt att utreda behovet av parkeringsplatser och om samnyttjande av platser kan ske med intilliggande verksamheter. Detsamma gäller för möjlighet att dela ytan för fler verksamhetsutövare och därmed också kunna samnyttja parkeringen och minska andelen hårdgjord yta. Eventuella möjligheter att placera parkering invid kraftledningsgatan behöver också utredas vidare.

Under en planprövning behöver följande särskilt utredas:

- Bebyggelsens utformning och relation till angränsande bebyggelse ska vara anpassat och lämpligt som kommunens entré och del av utvecklingsstråket
- Möjligheten att ytterligare verksamhet kan inrymmas inom denna del av fastigheten ska utredas
- Antalet parkeringar, möjlighet till samnyttjande och placeringen av dessa samt hur tillfartsvägar anordnas ska vara anpassat och lämpligt till platsens förutsättningar
- Samordning över kommungränsen med Stockholms stad om utvecklingen i Skrubba och befintlig ledningsgata
- Eventuella markföroreningar
- Undersöka dagvattenhantering och minskad andel hårdgjord yta

En ändring av markanvändningen på del av fastighet Kumla 3:1264 från park eller plantering till detaljhandel bedöms således vara lämpligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges under rådande förutsättningar. Detaljplanen skulle tidigast kunna antas kvartal 3, 2020 under förutsättning att planarbetet påbörjas kvartal 1, 2019. Detaljplanen bedöms kunna upprättas med standardförfarande.