

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Elanor Holm
Planarkitekt
08-578 293 91
Elanor.holm@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-01-12

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2020-503

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Kopparen 11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till Stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

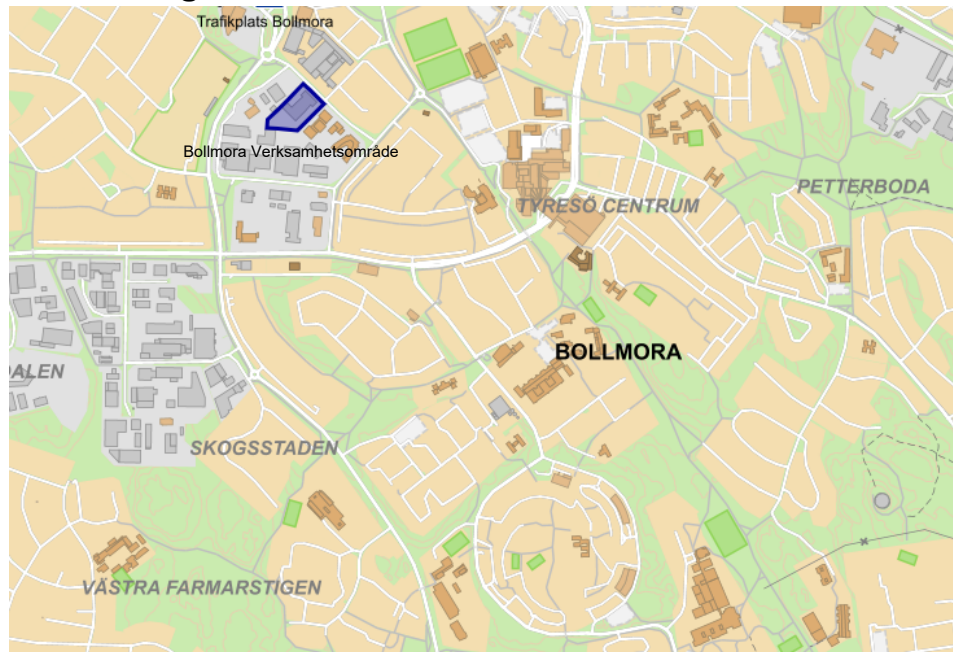
Savana AB ansökte om planbesked i juni 2020, för fastigheten Kopparen 11. Kompletteringar inkom i oktober 2020. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplan för att kunna uppföra bostäder, garage och verksamheter mot Industrivägen i 5-10 våningar.

Fastigheten Kopparen 11 ligger inom Bollmora verksamhetsområde. I översiktsplanen står det att det ska göras ett planprogram för Bollmora verksamhetsområde och att området omfattas av förändrad markanvändning till stadsbygd. Detta innebär en stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas.

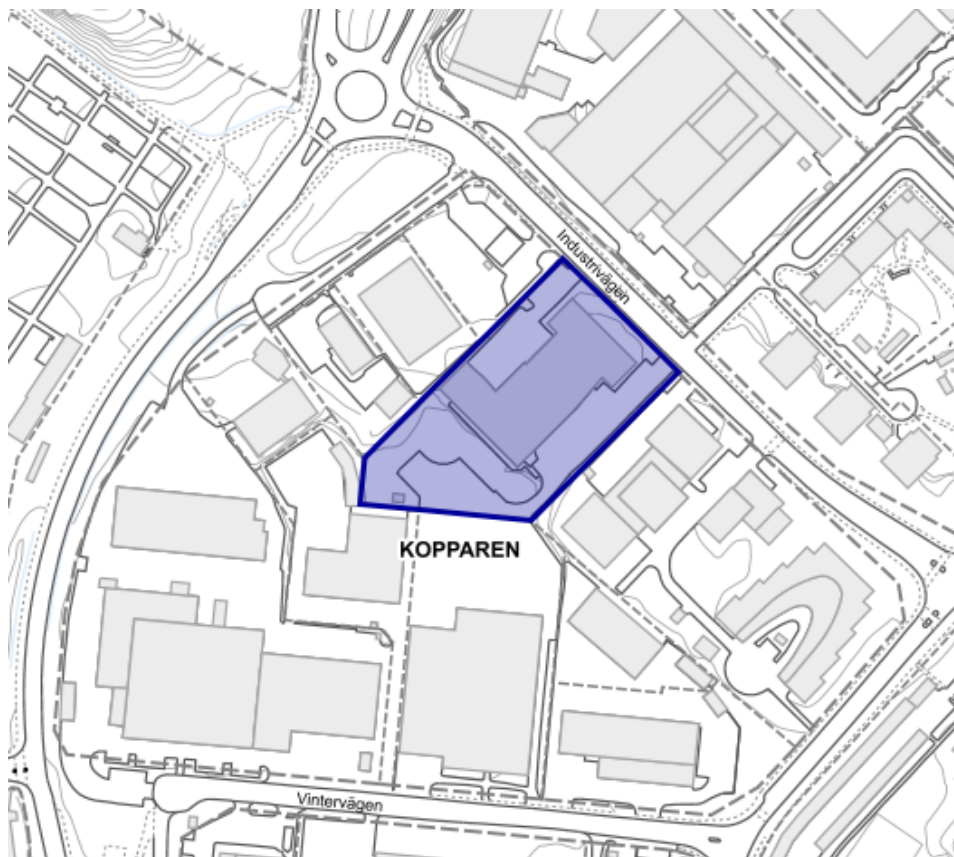
Programområdets är ca 14 ha. Med den storleken måste ett planprogram tas fram innan planbesked kan ges för enskilda fastigheter. Gatustrukturen och kvartersindelningen bör inte styras av befintliga fastigheter i området utan planbesked bör ges först när en övergripande struktur finns framtagen för programområdet. Vissa av verksamheterna som finns i området är inte heller lämpliga att ha blandade med bostadsbebyggelse. Det behöver utredas vilka verksamheter som kan vara kvar i området och vad som kan omlokaliseras.

På grannfastigheten till Kopparen 11 finns idag en bensinstation som kräver ett visst skyddsavstånd till bostäder. Med hänsyn till det riskavstånd som behövs är förslagets nuvarande utformning inte lämplig.

Beskrivning av ärendet



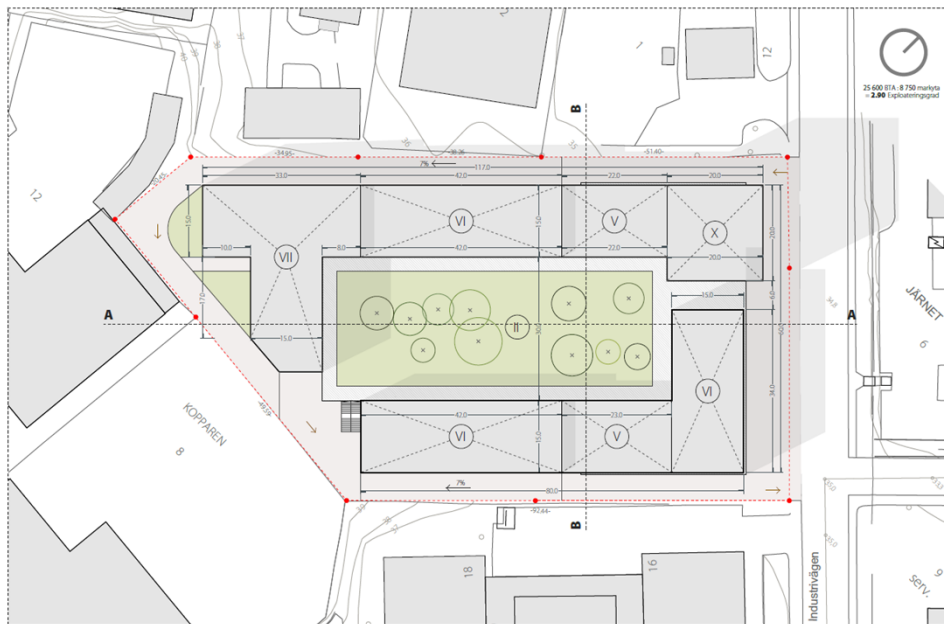
Översiktskarta med berörd fastighet markerad med blått.



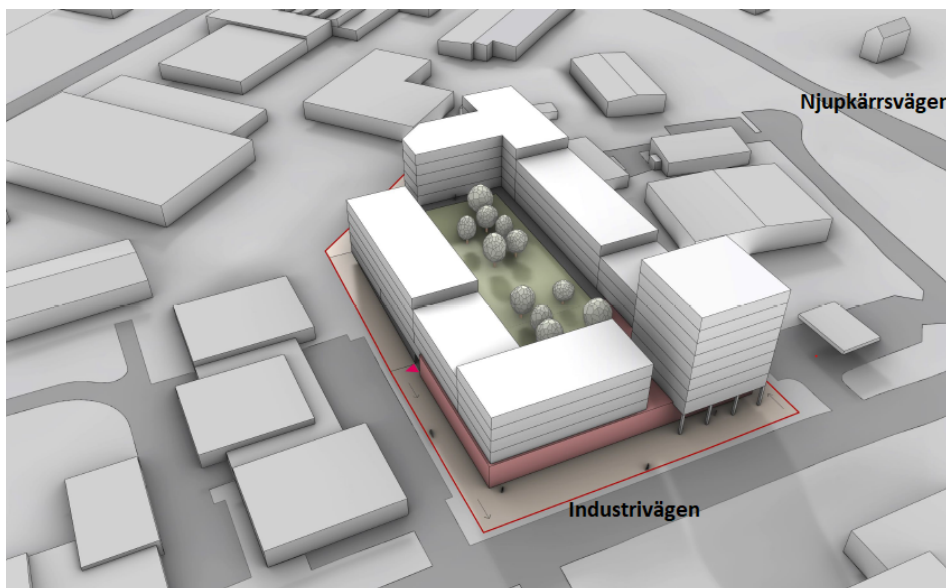
Karta som visar området som ansökan avser, fastigheten Kopparen 11.

Ansökan

Savana AB ansökte om planbesked i juni 2020, för fastigheten Kopparen 11. Kompletteringar inkom i oktober 2020. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplan för att kunna uppföra bostäder, garage och verksamheter mot Industrivägen i 5-10 våningar. Fastigheten Kopparen 11 är 8572 kvm och ägs av sökanden. Förslaget innebär 6600 kvm BTA garage, 16500 kvm BTA bostäder samt 2500 kvm BTA verksamhetslokaler.



Inlämnat förslag som visar våningsavtal och placering av byggnader.



Inlämnat förslag som visar volymskiss över byggnaderna. Röd våning illustrerar verksamheter.

Platsens förutsättningar

Fastigheten Kopparen 11 ligger inom kommundelen Bollmora. Fastigheten är bebyggd i två våningar och används idag till restaurang, kontor och industriverksamhet. Angränsade fastigheter på samma sida av Industrivägen är bebyggda med industrilokaler, bensinstation och vårdbyggnad i en och två våningar. Motom fastigheten på andra sidan Industrivägen finns skola, kontorslokaler, restaurang och bostäder i 1-5 våningar.

Marken inom fastigheten är till viss del kuperad. Högsta marknivåer finns på fastighetens södra del. Större delen av fastigheten är bebyggd, asfalterad eller grusad. Framför byggnaden mot Industrivägen finns några meter förgårdsmark och på södra sidan om fastigheten finns det lite vildvuxen mark med gräs och buskar.



Foto över den sydvästra fasaden av befintlig byggnad.



Foto över den sydöstra fasaden av befintlig byggnad.



Foto över den nordöstra fasaden med förgårdsmark mot Industrigatan.

Fastigheten ligger centralt i Tyresö, cirka 700 m från Tyresö centrum och Tyresövallen. Busshållplatsen Masten ligger inom 150 meter från fastigheten. Förskola och grundskola finns mittemot fastigheten.

Översiktsplan och riksintressen

I översiktsplanen står det att det ska göras ett planprogram för Bollmora verksamhetsområde och att området omfattas av förändrad markanvändning till stadsbygd. Detta innebär en stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas. Inom område för stadsbygd ska det finnas fritidsanläggningar, torg, parker och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor. Planprogrammet ska bland annat se över gatustrukturen och ta fram en strategi för att kunna utveckla nya

och bevara befintliga verksamheter. Hela programområdet utgörs av ca 14 ha. Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden eller riksintressen.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan nr 79 som vann laga kraft 11 juni 1959. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Markanvändningen för Kopparen 11 är (J) industriändamål. Detaljplanen anger att byggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 8 meter.

Förvaltningens bedömning

För att kunna påbörja nya detaljplaner i Bollmora verksamhetsområde behöver ett planprogram tas fram. Programområdets storlek motsvarar ca två tredjedelar av norra Tyresö centrums programområde. Med den storleken måste ett planprogram tas fram innan planbesked kan ges för enskilda fastigheter. Gatustrukturen och kvartersindelningen bör inte styras av befintliga fastigheter i området utan planbesked bör ges först när en övergripande struktur finns framtagen för programområdet. Vissa av verksamheterna som finns i området är inte heller lämpliga att ha blandade med bostadsbebyggelse. Vilka verksamheter som kan vara kvar i området och vad som kan omlokaliseras behöver utredas innan enskilda planbesked kan ges.

På grannfastigheten till Kopparen 11 finns idag en bensinstation som kräver ett visst skyddsavstånd till bostäder. Enligt länsstyrelsens rekommendationer bör ett skyddsavstånd mellan bensinstationer och bostäder vara 50 meter och hanterar bensinstationen gas bör avståndet till bostäder vara minst 100 meter. Med hänsyn till det riskavstånd som behövs är förslaget nuvarande utformning inte lämplig.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående skäl att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra ändrad användning till bostäder och centrumverksamhet samt utöka högsta byggnadshöjd för fastigheten. Ett negativt planbesked föreslås.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har inte genomförts då negativt planbesked föreslås. Ur ett barnperspektiv är det positivt om planläggning föregås av ett planprogram där flera möjliga användningar inom stadsbygd kan avvägas gentemot varandra i ett större geografiskt område.