

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Fastigheterna Lastbilen 3 och Lastbilen 4

inom Tyresö kommun, Stockholms län.



## Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning (med avsnitt gällande genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, PBL (2010:900), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Lastbilen 4 inkom till kommunen i augusti 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en utökad byggrätt på den södra delen som i dag är belagd med byggnadsförbud. Syftet är att uppföra en hallbyggnad för förvaring av fordon. Eftersom befintlig, angränsande bebyggelse inom fastigheten Lastbilen 3 ligger relativt nära fastighetsgränsen (till Lastbilen 4), krävs att brandsäkerheten säkerställs, vilket innebär att de båda fastigheterna ingår i planområdet.

Fastigheterna ligger inom Petterboda industriområde som invigdes 1983. Området består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 10 hektar. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monteringsverksamhet samt kontor. Områdets södra del gränsar mot Petterboda parkstråk som löper längs botten av en dalgång från Alby naturreservat mot Tyresö centrum.

Gällande plan (Detaljplan för del av Petterboda arbetsplatsområde, nr 295) vann laga kraft 1998-06-17 och har en femårig genomförandetid, vilket gör det möjligt att ändra planen. Området i den södra delen av Lastbilen 4 belades troligen med byggnadsförbud i gällande plan för att ge en mjukare övergång mot parkstråket i söder och för fungera som buffert mot fastigheten Lastbilen 3 vars bebyggelse ligger nära fastighetsgränsen. Området söder om fastigheten Lastbilen 4 ingår i dag i planområdet för förslag till nytt lekland. Detta innebär att den södra delen av Lastbilen 4 inte längre kommer att ligga i direkt anslutning till parkstråket vilket möjliggör för att upphäva byggnadsförbudet (prickmark) inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 mars 2012 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Lastbilen 3 och 4 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 27 mars 2012 – 10 april 2012. Under samrådet inkom sammanlagt 6 st. yttranden, samtliga från remissinstanser/myndigheter.

Samrådet har inte medfört några ändringar i planförslaget.

Samtliga inkomna yttranden och kommunens svar på dessa finns att ta del av i en separat samrådsredogörelse.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

#### Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Lastbilen 4 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförandet av en hallbyggnad för förvaring av fordon. För att säkerställa brandsäkerheten till den angränsande fastigheten Lastbilen 3, ingår även denna fastighet i planområdet.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Fastigheterna ligger inom Petterboda industriområde, ca 200 meter från Tyresövägen. Petterboda industriområde, som invigdes 1983, består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 10 hektar. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monteringsverksamhet samt kontor. Områdets södra del gränsar mot Petterboda parkstråk som löper längs botten av en dalgång från Alby naturreservat mot Tyresö centrum.



Flygbild över området sett från söder. Fastighetens, Lastbilen 4, södra del, som idag är belagd med s.k. prickad mark är markerad med vit skraffering.

Infart till området sker från Energivägen som angörs från Tyresövägen.



Flygbilden visar fastigheten Lastbilen 3 och 4 med omgivning. Fastighetsgränserna är markerade med rött.

Areal

Planområdet har en yta på ca 5100 kvm

Markägoförhållanden

Fastigheten Lastbilen 4 ägs av Stockholms slamsugning AB.  
Lastbilen 3 ägs av Söderhamns entreprenad AB.

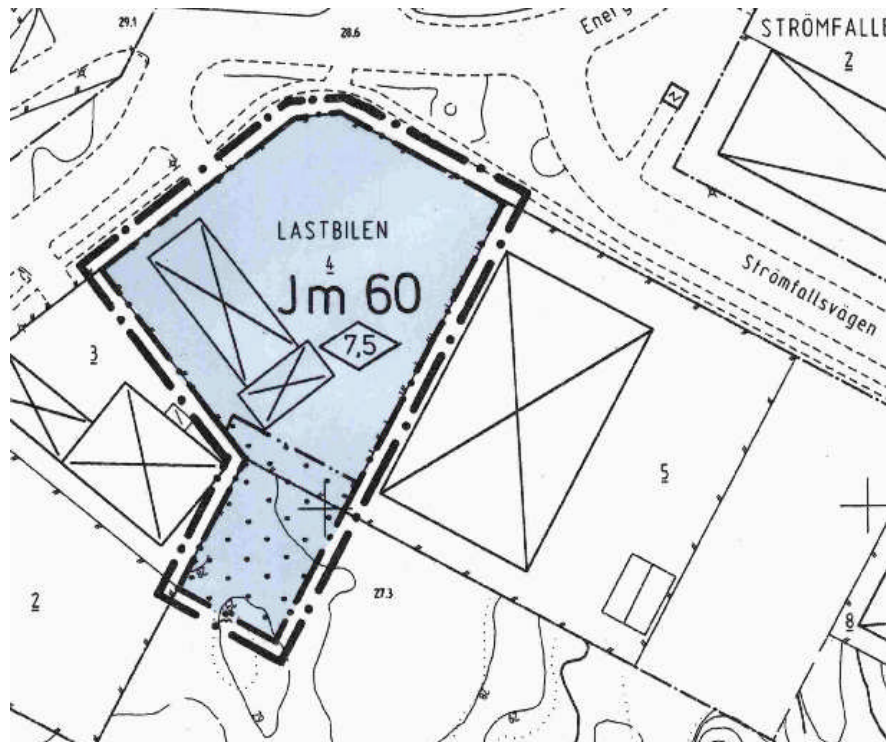
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.



Översiktsplan	Planområdet pekas i kommunens översiktsplan (antagen 2008) ut som arbetsplatsområde.
Planprogram	Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.
Gällande planer	Nuvarande detaljplaner (nr 199 "Stadsplan för Petterboda verksamhetsområde", laga kraft 1983-03-01 samt nr. 295, "Detaljplan för del av Petterboda arbetsplatsområde" laga kraft 1998-06-17) tillåter småindustri som inte stör omgivningen.



Gällande detaljplan för fastigheten Lastbilen 4. I detaljplanens södra del framgår det område som idag är belagt med byggnadsförbud genom s.k. prickad mark.

Behov av miljöbedömning	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.
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Eftersom den föreslagna markanvändningen inte innebär någon väsentlig skillnad från dagens användning av platsen bedöms konsekvenserna bli små. 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.

För att förbättra dagvattenhanteringen inom området har en bestämmelse om s.k. gröna tak lagts till i plankartan. Mer information om detta finns på s. 8 under stycket "Bebyggelse" samt på s.10 under stycket "Dagvatten".

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon betydande ökning av trafiken inom området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintlig mark och natur

Fastigheten Lastbilen 4 utgörs idag av hårdgjord yta som främst fungerar som uppställningsplats för större fordon, båtar, bilar och som lagringsyta för material. Inom fastigheten finns en kontors/industribyggnad med en byggnadsarea om ca 500 kvm.

Inom fastigheten Lastbilen 3 finns två byggnader, en verkstadsdel (se bild nedan) samt en kontorsdel. Övrig tomtyta fungerar som parkeringsutrymme, förrådsupplag och uppställningsyta.



*Bild över den södra delen av Lastbilen 4 sett från sydväst där prickmarken upphävs.*

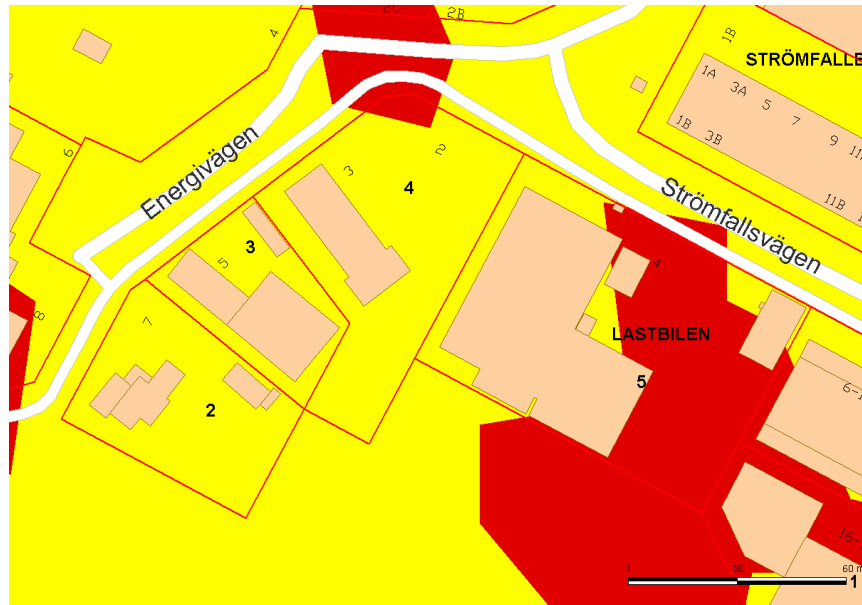


*Befintlig byggnad inom fastigheten Lastbilen 4.*



*Bilden visar planområdets södra del samt byggnad inom Lastbilen 3 som ligger nära fastighetsgränsen i anslutning till Lastbilen 4.*

Geotekniska förhållanden Jordarterna i området består huvudsakligen av lera (rött i karta). Visst inslag av urberg (rött i karta) förekommer.

**Urberg****Postglacial lera**

Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

**Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m. (1988:950).

**PLANFÖRSLAGET****Bebyggelse**

Förslaget innebär att fastigheten Lastbilen 4 ges en ökad byggrätt genom att prickmarken inom fastighetens södra del upphävs.

Byggnadsarean inom fastigheten får uppgå till maximalt 60 procent av den totala fastighetens area. Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området. Nedan visas bildexempel på hur gröna tak kan utformas:





Bild: Köpcentrum i Malmö (Bildkälla: <http://www.vegtech.se>)

#### Landskapsbild och gestaltning

Detaljplanen tillåter att en ny bebyggelse kan uppföras inom Lastbilen 4 med en totalhöjd om maximalt 10 meter. Fastighetens södra del ligger relativt avskild från övrig omkringliggande bebyggelse, vilket innebär att den nya bebyggelsen kommer få begränsad visuell kontakt från Energivägen/Strömfallsvägen.

Byggnadens övre del och takparti kommer att bli synbart från delar av Petterboda parkstråk. Utifrån detta perspektiv är det positivt att byggnaden uppförs med s.k. gröna tak då detta innebär en utformning som harmonierar bättre med parkstråkets vegetation än ett konventionellt tak av t.ex. plåt.

Offentlig service	Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 800 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service. Ca 300 meter från planområdet finns en livsmedelsaffär, restaurang samt busshållplatser.
Gator och trafik	Närmsta anslutande väg är Energivägen som angörs från Tyresövägen. Energivägen är vältrafikerad under vissa delar av dygnet, främst morgnar och eftermiddagar som en följd av SL:s verksamhet. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till en ökad trafik och därmed inte några betydande konsekvenser ur ett trafikperspektiv.
Kollektivtrafik	Området har god försörjning med kollektivtrafik.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.
Risker	<p>Den utökade byggrätten inom Lastbilen 4 innebär att en byggnad kommer att kunna uppföras relativt nära (ca 3 meter) befintlig byggnad inom fastigheten Lastbilen 3. För att möta gällande brandsäkerhetskrav och förhindra brandspridning mellan byggnader ska dessa utrustas med brandvägg. Specifikationer för brandmuren behandlas i bygglovsskedets tekniska samråd tillsammans med Södertörns brandförsvär.</p> <p>Detaljplanens genomförande innebär en ökad risk för brandspridning, som en följd av ökad exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen bedömer dock att denna risk är hanterlig om fastighetsägaren i samband med byggnation uppfyller gällande brandsäkerhetskrav.</p>
Planbestämmelser, ny bebyggelse	Detaljplanen innebär att byggnadsförbud (prickmark) inom Lastbilen 4 upphävs, vilket innebär en ökad byggrätt för fastigheten. Nedan redovisas plankartans bestämmelser:
<b>Jm</b>	Småindustri som inte stör omgivningen.
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas. Ett område inom den norra och nordvästra delen av Lastbilen 4 har belagts med byggnadsförbud för att eventuell framtida bebyggelse ska uppföras i linje med (dvs. lika långt från fastighetsgränsen) befintlig intilliggande bebyggelse.
<b>e1 60</b>	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.

**<+10>** Högsta totalhöjd i meter över markens medelnivå. Med totalhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in.

**p1** Byggnad får inte placeras närmare än 1 meter från tomtgräns. Om avståndet till närmaste byggnad på intilliggande fastighet uppgår till mindre än 8 meter ska brandspridning mellan byggnader förhindras genom uppförande av brandvägg. Specifikationer för brandmuren behandlas i bygglovsskedets tekniska samråd tillsammans med Södertörns brandförsvär.

**b1** Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande material.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

Dagvatten

Detaljplanen medger att yta som idag är delvis hårdgjord (packat grus) får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att hårdgöras med asfalt eller betong. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse som byggs inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak. Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) förbättrar fördröjningen av och reningen av dagvatten.

Dagvatten från planområdet rinner via Albysjön och Follbrinken till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Eftersom stora delar av planområdet kommer att få en ökad andel hårdgjord yta ställer detta högre krav på dagvattenhanteringen.

Dagvattnet ska ledas till de befintliga dagvattenbrunnar som finns inom fastigheten idag.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin (dagvattendammar). På Petterbodaängen, i anslutning till planområdet, planeras en sådan dagvattendamm vars funktion är att fördröja dagvattnet innan det passerar Kolardammen (en våtdamm

som finns på vägen mellan planområdet) och recipienten Albysjön. Kolardammen innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om genomförandet

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångs-bestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Lastbilen 4 påbörjades efter den 2 maj 2011 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

Tidplan

Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	2012-03-14
Samråd	27/3-10/4 2012
Antagande	29 maj 2012
Laga kraft, tidigast	Vår/sommar 2012

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.

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.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastigheten Lastbilen 4 ägs av Stockholms slamsugning AB. Fastigheten Lastbilen 3 ägs av Söderhamns entreprenad AB. Fastighetsbildning kommer inte att behöva ske för att genomföra planen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA) Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattennätet.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Bygglov Nedan följer ett exempel på den ungefärliga bygglovsavgiften m.m. för en industribyggnad i en våning på 400 kvm byggnadsarea:

Bygglov inkl. startbesked:	ca. 32 000:-
Nybyggnadskarta:	ca. 11 000:-
<u>Utstakning och lägeskontroll:</u>	<u>ca. 15 000:-</u>
Summa	ca. 58 000:-

Observera att detta är ett exempel enligt 2012 års taxa och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra denna plan kommer dock ingen fastighetsbildning att krävas.

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.

ADMINISTRATIVA Planläggning sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum

FRÅGOR

planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel, planarkitekt  
Björn Edén, exploateringsingenjör

Sara Kopparberg, planchef

Christian Nützel, planarkitekt

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Kommunstyrelsen.

## 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

## 2. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådsretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Kommunstyrelsen). Om inte alla i samrådsretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

## 3. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

## 4. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

## Begreppsförklaring

**Fastighetsreglering** – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

**Plankarta** – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

**Planbeskrivning** – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

**Genomförandebeskrivning** - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

**Sakägare** – Ägare till fast egendom.

**Samrådsrets** – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.