

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Hanviken 9:2

inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Fastigheten är belägen i Lindalens industriområde i västra Tyresö.

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, vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

Eftersom denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 följer den nya plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Hanviken 9:2 inkom till kommunen i december 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en utbyggnad av befintlig småindustribyggnad. En del av befintlig byggnad, som ligger i fastighetens västra del, är delvis uppförd på s.k. prickmark, dvs. mark belagd med byggnadsförbud. Byggnadsförbudet (prickmarken) löper längs hela fastigheten och omfattar ett område om 6 meter från fastighetsgränsen. För att möjliggöra en utbyggnad av befintlig byggnad behöver därför prickmarken upphävas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 18/1 2012 i uppdrag av kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott att fram en ny detaljplan för fastigheten. Detaljplanen tas fram med s.k. enkelt förfarande.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 31 januari 2012 – 21 februari 2012. Under samrådet inkom sammanlagt 7 st. yttranden, samtliga från remissinstanser/myndigheter.

Samrådet har medfört följande ändringar:

- Koordinatsystem har lagts till i plankartan.

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

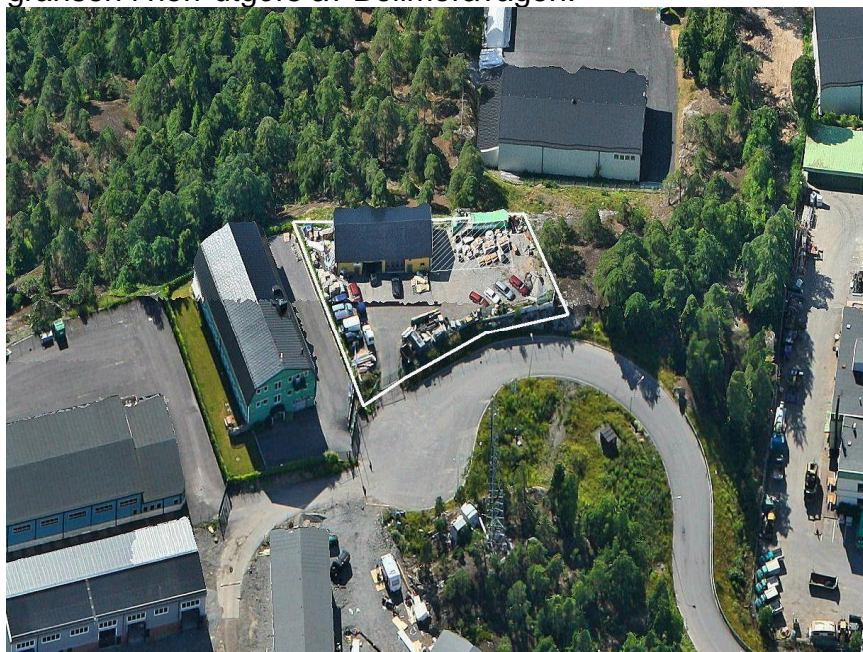
Syfte

Syftet med detaljplan är att möjliggöra för en utbyggnad av befintlig byggnad avsedd för småindustriändamål av icke störande karaktär.

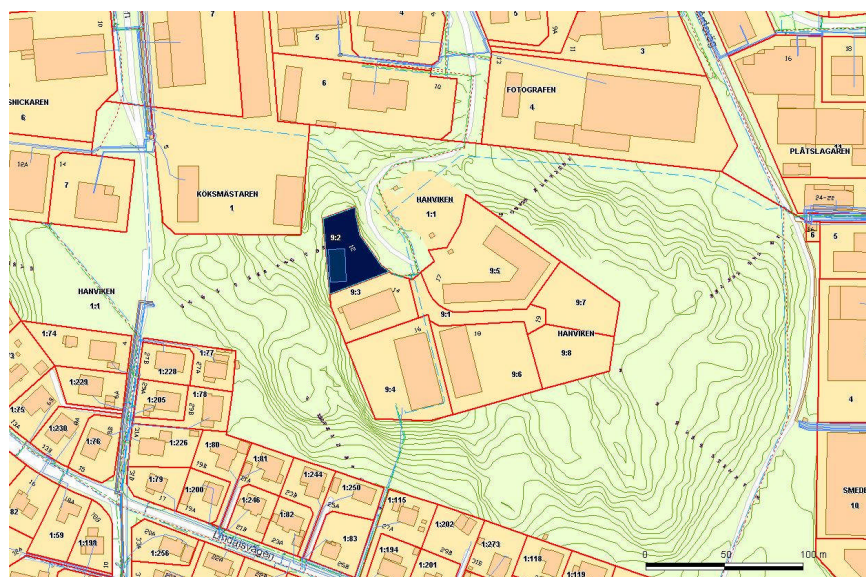
PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger inom Lindalens industriområde (kv. Vattentornet) som byggdes 2004/2005. Området består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 26500 kvm. I området samsas mindre och medelstora företag. Områdets södra del gränsar mot villabebyggelse i Hanviken och gränsen i norr utgörs av Bollmoravägen.



Flygbild över området sett från öster.



Bilden visar fastigheten Hanviken 9:2 (markerad) med omgivning.

Areal

Planområdet har en yta på ca 1300 kvm.

Markägoförhållanden Fastigheten ägs av HR Building i Tyresö AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan Planområdet är i kommunens översiktsplan (antagen 2008) utpekade som befintligt verksamhetsområde.

Planprogram Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.

Gällande planer Gällande plan (Detaljplan för kvarteret Vattentornet, nr 326) vann laga kraft 2004-09-30 och har en genomförandetid på 5 år, vilket gör det möjligt att ändra planen.

I detaljplanen är de fastigheter som omfattas av denna belagda med byggnadsförbud, s.k. prickmark, längs med fastighetsgränsen. Detta gjordes troligtvis med hänsyn till omkringliggande bebyggelse för att minimera det visuella intrånget och skapa en buffert gentemot det naturområde som ligger i anslutning till planområdet.

Eftersom fastigheten Hanviken 9:2 är resultatet av en styckning av en större fastighet har detta inneburit att Hanviken 9:2 fått en oproportionerligt stor yta belagd med byggnadsförbud.

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. Inga kända naturvärden finns inom området.

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.

I dagsläget föreligger inte något uppenbart skäl att inte upphäva prickmarken i fastighetens västra del, eftersom den visuella inskränkningen på omkringliggande, befintlig bebyggelse anses bli obefintlig.

En konsekvens av att planen medger uppförandet av ny

bebyggelse inom fastigheten är att den hårdgjorda ytan ökar, vilket generellt sett ställer hårdare krav på dagvattenhanteringen. För att förbättra dagvattenhantering ska ny bebyggelse uppföras med s.k. gröna tak. Läs mer under rubriken "Dagvatten", s. 8.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur



Bild över fastigheten sett från öster.

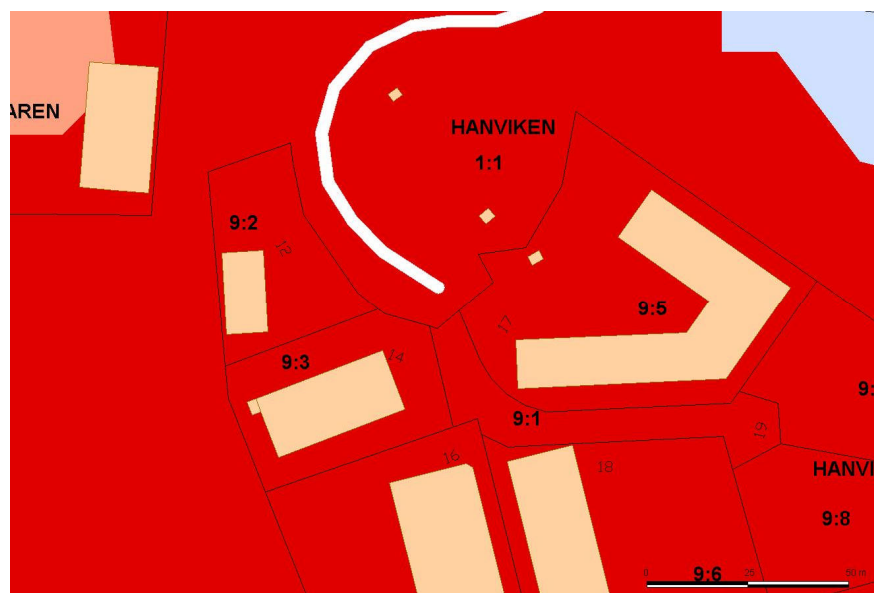
Omkringliggande skogsmark består till största del av hållmarkstallskog med berg i dagen. I sänkorna växer barrblandskog med inslag av främst asp och björk.

Inom fastigheten finns ingen vegetation. Marken består till största del av hårdgjord yta, i form av asfalt och grus.



Planområdets norra del där utbyggnad av befintlig verksamhet kan ske.

Geotekniska förhållanden Jordarterna inom planområdet med omnejd består av urberg (rött i karta).



Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Radon

Mark och berggrundsförhållandena är av s.k. normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark- och grundvatten bedöms därför inte utgöra några hälsorisker.

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	<p>Förslaget till ny detaljplan innebär att det byggnadsförbud (prickmark i befintlig plankarta) som idag gäller inom fastigheten upphävs, vilket innebär att ny byggnation avsedd för småindustri av icke störande karaktär kan uppföras.</p> <p>Högsta tillåtna byggnadshöjd för bebyggelse inom fastigheten är 10 meter.</p> <p>Byggnader inom fastigheten får utgöra högst 60 procent av fastighetens totala area.</p> <p>Planförslaget innebär att ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande takmaterial.</p>
Plankartans bestämmelser	Förklaring
Jm	Småindustri av icke störande karaktär.
...	Marken får inte bebyggas.
e1 60	Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea.
<10>	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter.
p1	Byggnader får placeras närmare fastighetens västra och norra tomgräns än 4,5 meter. Detta gäller dock inte inom fastighetens nordöstra del, som omfattas av ett byggnadsförbud om 6 meter som gäller från fastighetens östra tomgräns.
f1	Ny bebyggelse ska uppföras med gröna tak av sedum eller liknande takmaterial.
Gator och trafik	<p>Närmsta anslutande väg är Mediavägen, som leder ut från verksamhetsområdet till Bollmoravägen.</p> <p>Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till någon betydande ökning av trafiken inom området.</p>
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Parkering	Parkering ska anordnas inom fastigheten.
Service och kollektivtrafik	Närmaste busshållplats ligger längs Bollmoravägen, ca 450 meter från planområdet.
Buller	Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas. Med hänsyn till omkringliggande bostadsområden och områdets höga läge, ska arbetet under byggtiden i största möjliga mån bedrivas under vardagar mellan kl 07-18.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Dagvatten	<p>Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200. 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. Miljökvaliteten i vattnet påverkas därför negativt, men denna påverkan kan ses som mycket begränsad eftersom det handlar om relativt små mängder dagvatten.</p> <p>Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.</p> <p>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 och reningen av dagvatten.</p> <p>Dagvattnet ska ledas till de befintliga dagvattenbrunnar som finns inom fastigheten idag.</p>
-----------	---

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om genomförandet	<p>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.</p> <p>Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser 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 Hanviken 9:2 påbörjades efter den 2 maj och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.</p>										
Tidplan	<table><tr><td>Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad</td><td>2012-01-18</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>31 jan – 21 feb 2012</td></tr><tr><td>Underrättelse om antagande</td><td>24 feb – 9 mars 2012</td></tr><tr><td>Antagande</td><td>mars 2012</td></tr><tr><td>Laga kraft, tidigast</td><td>mars/april 2012</td></tr></table>	Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	2012-01-18	Samråd	31 jan – 21 feb 2012	Underrättelse om antagande	24 feb – 9 mars 2012	Antagande	mars 2012	Laga kraft, tidigast	mars/april 2012
Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	2012-01-18										
Samråd	31 jan – 21 feb 2012										
Underrättelse om antagande	24 feb – 9 mars 2012										
Antagande	mars 2012										
Laga kraft, tidigast	mars/april 2012										
Genomförandetid	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.</p>										

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastigheten Hanviken 9:2 ägs av HR Building i Tyresö 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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.
- Ekonomi Ett upphävande av det byggnadsförbud som idag finns inom fastigheten, vilket möjliggör för en utbyggnad av fastighetens verksamhet innebär sannolikt en ökning av fastighetens värde.
- Bygglov Bygglövsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.
- Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Enligt detta betalar fastighetsägaren en planavgift till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.
- 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 FRÅGOR**
- Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
- Christian Nützel, planarkitekt
Christoffer Pettersson, bygglovhandläggare

Planbeskrivning

Antagandehandling 11/12
Februari 2012

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 samrådtiden 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.