

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2015-11-26

1 (7)

Diarienummer

2015KSM0721

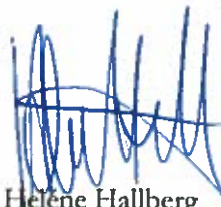
Planbesked för fastigheten Plåtslagaren 11, Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring genom tillägg till gällande detaljplaner, *180 – Södra Lindalens arbetsplatsområde* och *205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde*, för fastigheten Plåtslagaren 11 för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. Planarbetet beräknas kunna inledas under kv.4 2015.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



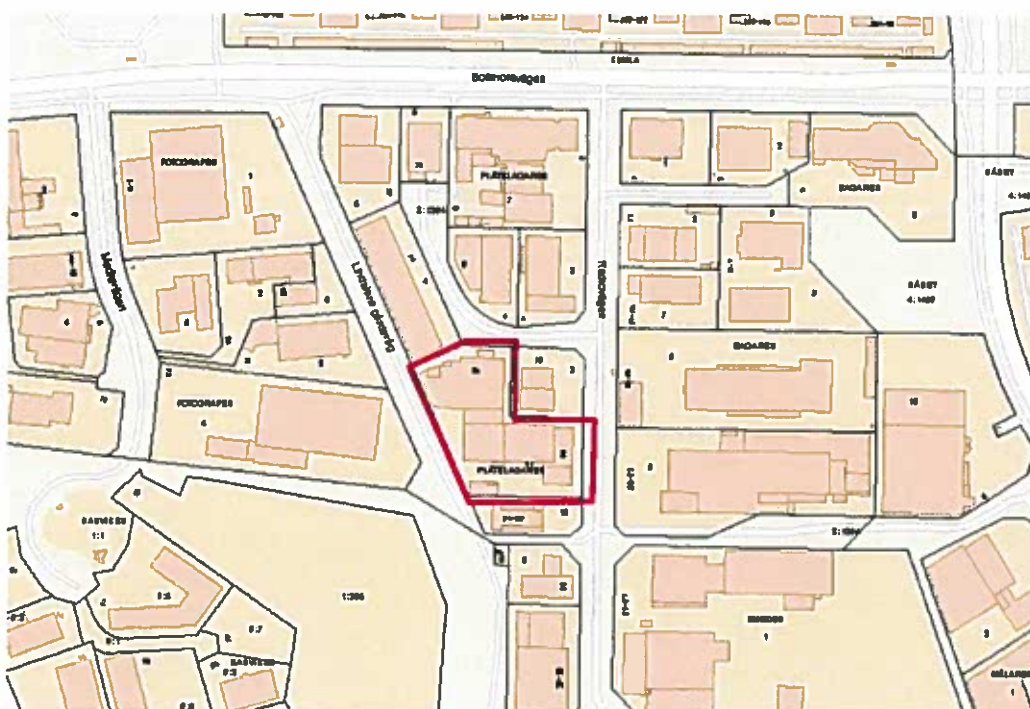
Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Plåtslagaren 11, Radiovägen 16 och 20 i Lindalens verksamhetsområde inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om

att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en utökad byggrätt så att befintlig verksamhet kan byggas ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring genom tillägg till befintlig detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. Planändringen kan tas fram med begränsat standardförfarande.



Lindalens verksamhetsområde markerat med streckad blå linje och fastigheten markerad med röd heldragen linje i karta.



Fastigheten markerad i orange i flygfotot. I övre delen av bilden löper Bollmoravägen och anslutande till fastigheten går Radiovägen i nord-sydlig riktning.

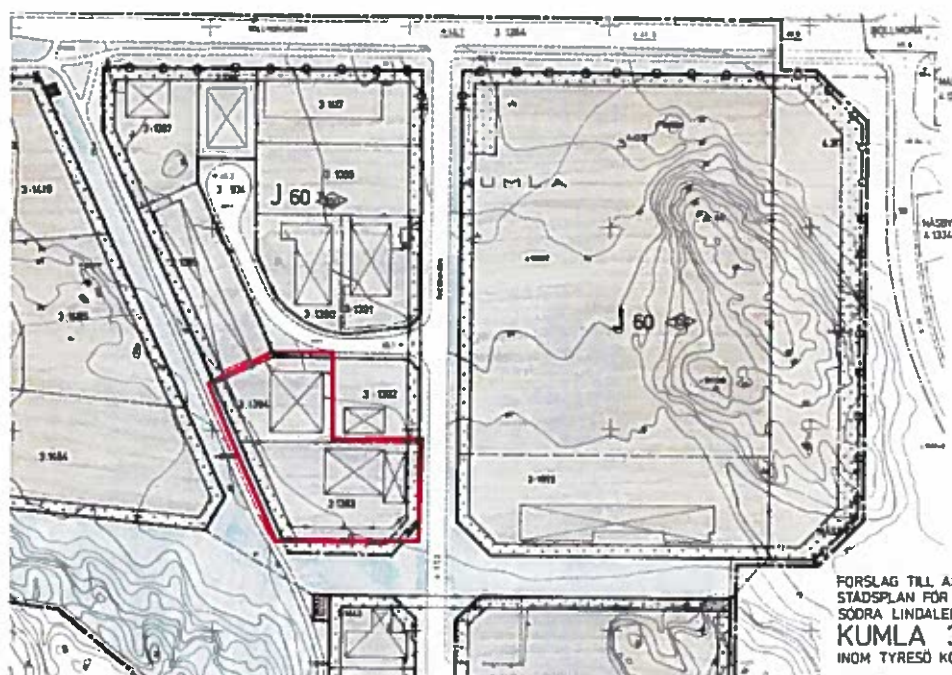
Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Plåtslagaren 11, Radiovägen 16 och 20 i Lindalens verksamhetsområde inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att bebygga mark som i gällande detaljplan är förlagd med prickmark och därmed utöka bygggrätten inom fastigheten. Syftet med utbyggnaden är att kunna utöka verksamheten.

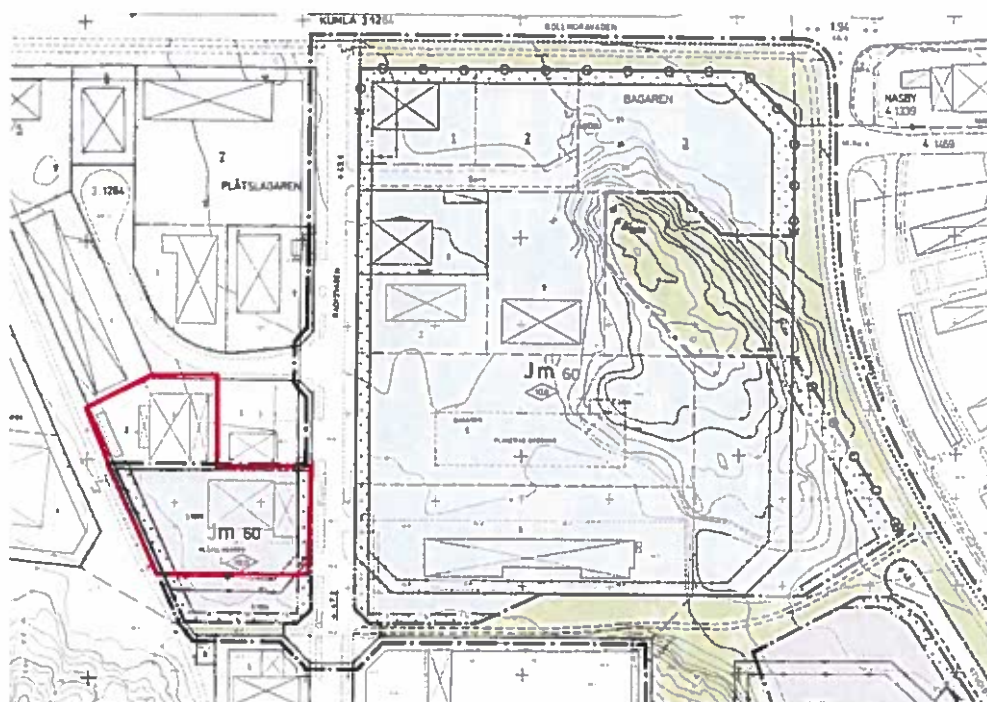
Fastigheten är 5891 kvm stor. Bebyggelsen inom fastigheten utgörs i huvudsak av hopbyggda industribyggnader i plåt i en till två våningar med en byggnadsarea om ca 3300 kvm. Utöver detta finns en komplementbyggnad med en byggnadsarea om ca 100 kvm. Verksamheten inom fastigheten bedrivs idag av Brantheim Plåtprodukter och innefattar tillverkning, stansning, pressning och lackning av plåtprodukter för varierande ändamål.

Fastighetsägarens förfrågan avser utökning av byggrätten inom fastigheten med avsikt att bygga ut befintlig verksamhet. Förfrågan avser att fastigheten ska tillåtas bebyggas till 80 % av fastighetens totalarea istället för idag gällande 60 %. Detta innebär att ett tillägg till detaljplan behöver tas fram som medger bebyggelse på mark som är förlagd med prickmark samt utöka byggrätten. För fastigheten finns idag två gällande detaljplaner som täcker olika delar av fastigheten. Dessa detaljplaner är 180 – *Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1979-01-09) och 205 – *Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde* (laga kraftvunnen 1985-07-30). Dessa detaljplaner har likadana bestämmelser för fastigheten gällande byggrätt som exempelvis byggnadshöjd och byggnadsarea. Båda gällande detaljplaner nr. 180 och 205 anger ändamålet industri/småindustri samt byggnadshöjder om 10 meter för fastigheterna inom området.

Genomförandetiden för detaljplanerna har löpt ut vilket innebär att det är möjligt att göra en planändring genom tillägg för området för att utöka byggrätten.



Utsnitt ur detaljplan 180 – *Södra Lindalens arbetsplatsområde* där aktuellt område är markerat i rött.



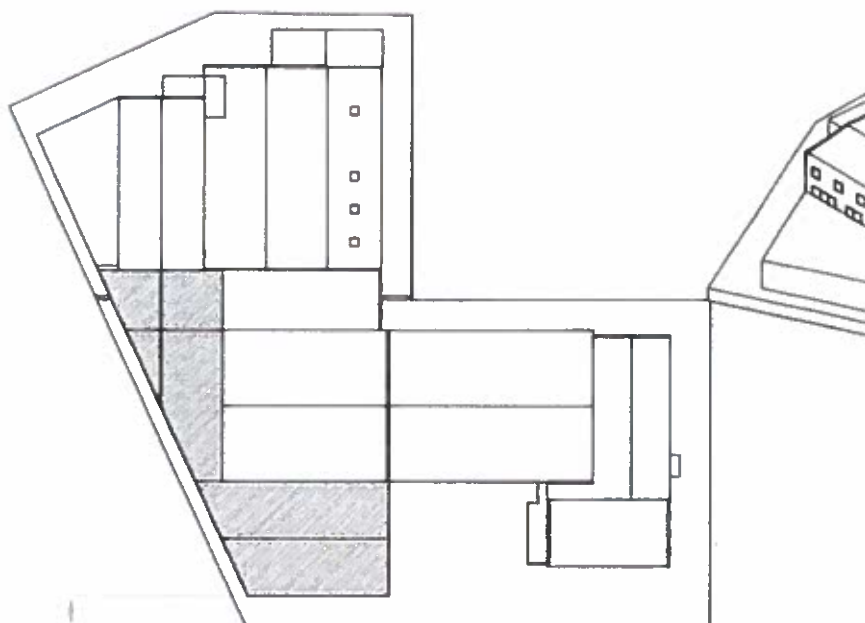
Utsnitt ur detaljplan 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde där aktuellt område är markerat i rött.

Området som fastighetsägaren önskar bebygga ansluter inte mot Radiovägen och gaturummet där utan istället mot bakre delen av fastigheten mot det släpp som finns mellan Plåtslagaren 11 och Fotografen 3 och 4. Detta mellanrum är cirka 18 meter brett och innehåller ett gång- och cykelstråk, Lindalens gårdsväg.

Förslaget till planändring innebär ingen påverkan på intilliggande gång- och cykelstråk eller gaturummet som Radiovägen utgör. Inte heller intilliggande fastigheter bör påverkas. Marken som föreslås bebyggas består i dagsläget av hårdgjorda ytor och någon negativ påverkan på dagvattenhantering och avrinning bör inte uppkomma. Möjlighet finns dock att förbättra fördröjningen av dagvatten genom exempelvis vegetationsklädda tak.

Avsteg har tidigare gjorts från gällande detaljplan för att tillåta bebyggelse på den mark som i detaljplan är förlagd med prickmark både i aktuell fastighet och i anslutande fastighet i norr. Fastighetsägaren till Plåtslagaren 11 har inlämnat ritningar (se skisser nedan) som visar den tänkta utbyggnaden. Uppförs

föreslagen bebyggelse skulle detta innebära att andel bebyggd mark inom fastigheten skulle uppgå till 66 %, istället för idag tillåtna 60 %. Skulle en ändring av byggnadsrätten tillåtas till 80 % skulle detta därmed innebära stora marginaler från de föreslagna 66 % som fastighetsägaren uppger vara i behov av att bygga för att fortsätta med sin verksamhet. Det som fastighetsägaren i sin ansökan önskar bygga bör dock kunna tillgodoses. Vidare under planarbetet bör det utredas till hur mycket byggrätten kan utökas med hänsyn till området i sin helhet och till verksamhetens behov av utbyggnad för fortsatt fungerande drift. Tillkommen bebyggelse bör i övrigt följa de bestämmelser som finns i gällande detaljplaner för att verksamhetsområdet i sin helhet ska vara enhetligt.



Ritningen som bilagts ansökan om planbesked visar hur fastighetsägaren önskar bygga ut verksamheten där skrafferat område markerar förslag på önskad tillbyggnad och vitt område visar befintlig bebyggelse.

Angöring till området kan och ska göras via befintlig väg, Radiovägen, och ska inte komma att påverkas i samband med önskad utbyggnad. Parkering och lastytor ska lösas inom fastigheten. Den föreslagna utbyggnaden ska inte påverka tillgängligheten och framkomligheten för de omkringliggande gatorna och gång- och cykelstråken eller utgöra hinder för omkringliggande verksamheters möjlighet att bedriva sina rörelser.

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring genom tillägg till gällande detaljplaner för fastigheten Plåtslagaren 11 för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. Till hur stor grad en utökad byggrätt kan medges behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

En förutsättning är att tillfarter, lastutrymmen och parkering ska kunna lösas inom fastigheten samt att dagvattenhanteringen kan anordnas på tillfredsställande sätt och inte påverkas negativt.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och tillägget bedöms kunna antas under kv. 1 2016 om planarbetet påbörjas under sista kvartalet 2015.