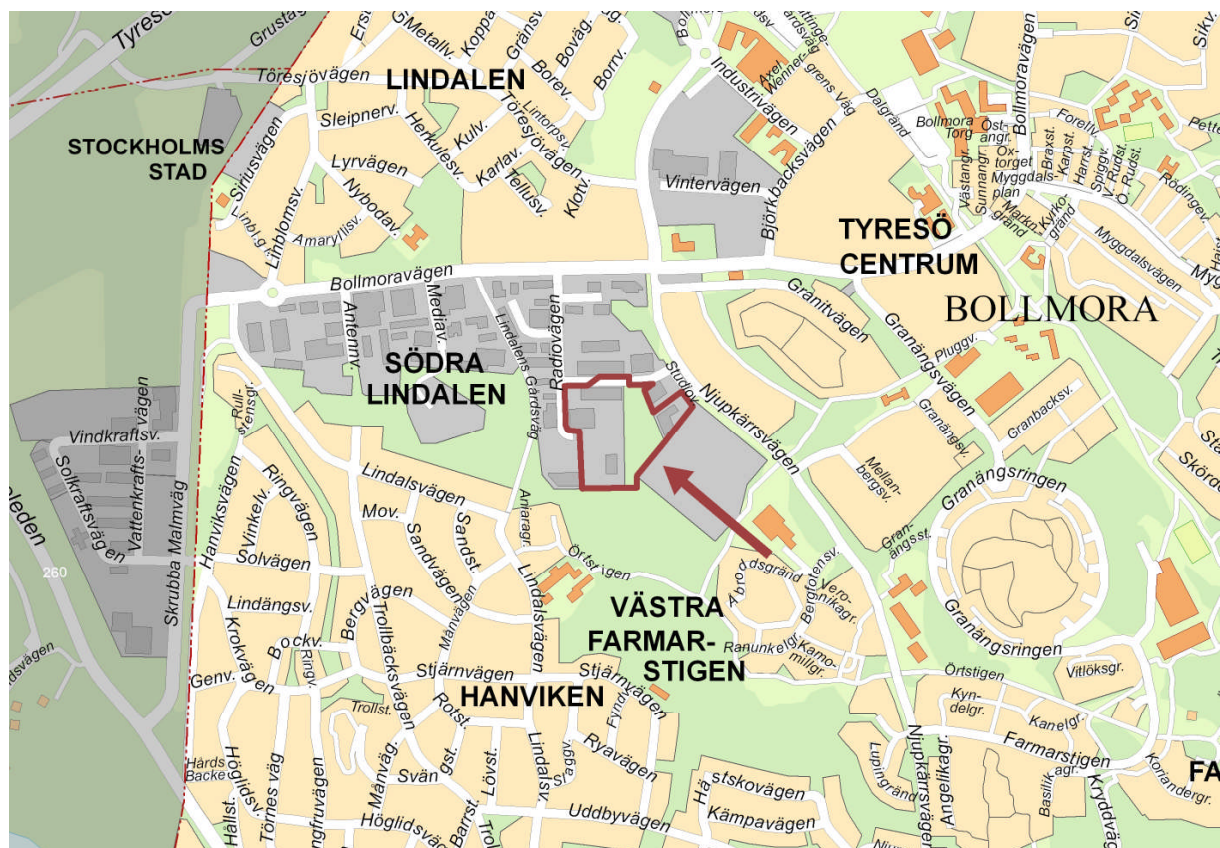


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde

Fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 1, Smeden 2, Målaren 1 och del av Hanviken 2:1 samt del av Kumla 3:1264 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbff@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Hänvisningar till Plan- och bygglagen gäller 1987 års PBL.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Det finns ett stort behov av mark avsedd för verksamheter och småindustriändamål i Tyresö kommun. Eftersom efterfrågan på mark är större än tillgången är det svårt att hitta nya områden som passar bra för detta ändamål. En av kommunens strategier vid planläggning av områden avsedda för småindustriändamål och verksamheter är att samordna dessa för att bidra till ett mer resurseffektivt nyttjande av marken. Under de diskussioner och det arbete som föranlett detaljplanearbetet har ett flertal frågeställningar och aspekter uppkommit. Dessa är följande:

- Under våren 2010 inkom en förfrågan till kommunen gällande möjligheten att kunna förvärva och bebygga en idag oexploaterad del av fastigheten Näsby 4:1469. Området är beläget mellan fastigheten Smeden 1 (ägs av Tykoflex fastigheter AB) och fastigheten Målaren 2 (ägs av Bratt Trading Invest AB) och är idag i kommunal ägo och planlagd som allmän platsmark.
- Under våren 2011 har samtal förts med Södertörns brandförsvär gällande möjligheterna att omlokalisera den brandstation som idag finns belägen på Bollmoravägen, ca 300 meter från planområdet. Det har bl.a. diskuterats om en flytt av brandstationen skulle vara möjlig till fastigheten Målaren 1, som idag fungerar som kontor för det kommunala fastighetsbolaget, Tyresö Bostäder.
- Tyresö kommuns samhällsbyggnadsförvaltnings tekniska förråd finns i dag belägen på fastigheten Smeden 2 (i direkt anslutning söder om Smeden 1). Tekniska förrådets behov av plats för uppställning och

förvaring av bl.a. fordon och arbetsredskap är stort. I samband med en planläggning av området (del av Näsby 4:1469) är det lämpligt att samtidigt inkludera en del av fastigheten Hanviken 2:1 för Tyresö kommuns tekniska förvaltnings ändamål.

Med detta som grund gav Tyresö kommuns Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott den 27:e april 2011 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med ett planförslag för en utvidgning av Lindalens verksamhetsområde.

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 möjliggöra för småindustriändamål inom delar av fastigheterna Näsby 4:1469 och Hanviken 2:1 samt till att modernisera befintliga bestämmelser för fastigheterna Smeden 1 och Smeden 2 från område för industriändamål (J) till område för småindustriändamål (Jm).

Detaljplanen syftar även till att uppdatera bestämmelsen för vägområdet mellan fastigheten Smeden 1 och Bagaren 5 (Annas pepparkakor) från allmän platsmark/park/gata till lokalgata samt möjliggöra för en ny brandstation inom fastigheten Målaren 1.

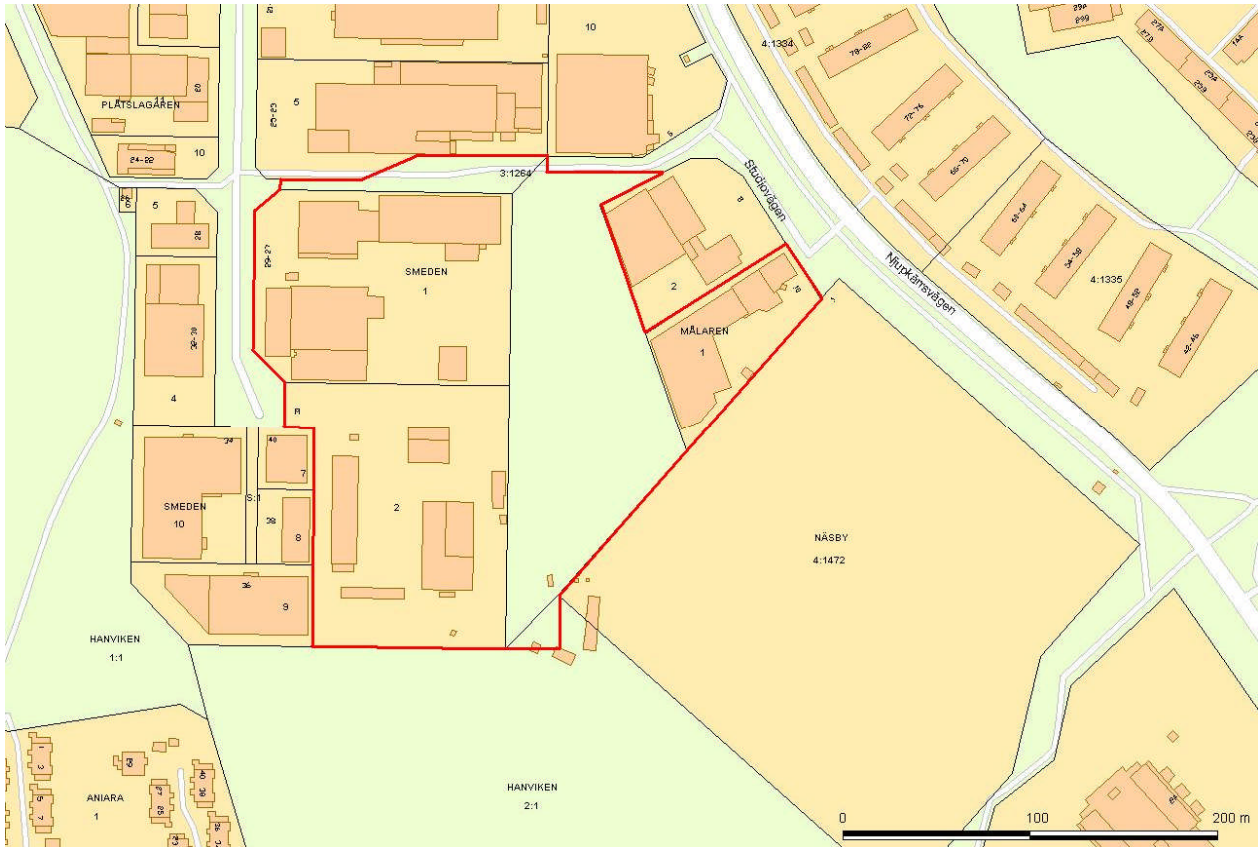
PLANDATA



Planområdet sett från norr.

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i östra delen av Lindalens industriområde i kommundelen Bollmora och i anslutning till fastigheten Näsby 4:1472. Området är beläget mellan Njupkärrsvägen och Radiovägen.



Planområdet (rött i karta) samt intilliggande fastigheter.

Areal

Planområdet har en yta om ca 5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Näsby 4:1469, Smeden 2, Hanviken 2:1 och Kumla 3:1264 är i kommunal ägo. Fastigheten Smeden 1 ägs av Tyko Flex AB. Målaren 1 ägs av Tyresö Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området har inga riksintressen.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april, 2008 pekas området ut som arbetsplatsområde och/eller område för tätare bostadsbebyggelse.

Planprogram

Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter ett formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.

Gällande planer	Området är planlagt som industrimark (J) och som område för allmän platsmark. Gällande detaljplaner för området är detaljplan 1; 182 (avser fastigheten Näsby 4:1469 m.fl. Laga kraft 1979-10-19); samt 205 (Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde, laga kraft 1985-07-30).
Behov av miljöbedömning	Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Området används inte i någon nämnvärd omfattning som rekreations- eller friluftsområde. Naturområden kommer att tas i anspråk för verksamhetssyfte. Dessa naturvärden är inte av särskild eller unik karaktär. En konsekvens av att grönområden försvinner är att dagvattenmängden inom området ökar. För att begränsa effekterna av detta har en bestämmelse om s.k. gröna tak lagts till i plankartan. Läs mer information om detta finns på s. 11 under stycket "Ny bebyggelse" samt på s.17 under stycket "Dagvatten". Detaljplanen medger att nya verksamheter kan uppföras inom området. Detta innebär sannolikt att trafiken till området ökar vilket kan upplevas som negativt. Samtidigt är det utifrån ett kommunövergripande miljöperspektiv positivt att nya verksamheter förläggs i eller intill områden som redan innehåller befintliga verksamheter eftersom detta innebär en mer effektiv markanvändning. Inom fastigheten för den planerade brandstationen, Målaren 1, kommer övningsytor för räddningstjänsten att finnas. Möjliggörandet av en brandstation inom området innebär att utryckningsfordon kommer att använda Njupkärrsvägen för transport. Vid en eventuell utryckning när trafikintensiteten på vägen är som störst, dvs. morgon och eftermiddag, använder räddningsfordonen sirener. Det ska dock tilläggas att utryckningsfordonen generellt inte använder sig av sirener vid utryckning då trafikintensiteten är låg, dvs. under kvällen och nattetid.

Sammantaget bedöms dock trafiken inte öka i en grad som innebär några betydande negativa konsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur

Förutom de befintliga industritomterna består området till största del av ett flertal skogsbevuxna och kuperade bergknallar med en nivåskillnad på upp till tio meter. Vegetationen är blandad och består både av barr- och lövskog. Barrskogen dominerar planområdets inre delar.

Genom områdets södra del löper stigar som förbinder Södra Lindalens industriområdes fastigheter med varandra. Dessa stigar används främst av de som arbetar inom området men det kan förmodas att de även används av boende i närområdet för t.ex. hundpromenader osv.

För att kunna möjliggöra att platsen kan bebyggas och användas som verksamhetsområde krävs att höjdskillnaden reduceras, dvs. att bergknallen och vegetationen avlägsnas.

Under hösten 2010 gjordes en naturinventering av de delar av planområdet som knyter an till fastigheten Näsby 4:1472. I denna lyfts vikten fram av att bevara en naturzon som buffert mellan framtida bostadsbebyggelse inom fastigheten Näsby 4:1472 och verksamhetsområdet. Detta ses från kommunens sida som positivt eftersom det bidrar till att minimera buller och minskar direkt visuell kontakt med industriområdet.



Planområdet sett från norr.



Vy mot öster från Tykoflex fastighet inom planområdet.



Vy norrut sett från planområdets södra del. I förgrunden syns de stigar som framförallt används av de som arbetar i Södra Lindalens industriområde.



Karaktärsbild från AIX arkitekter, naturinventering utförd hösten 2010.

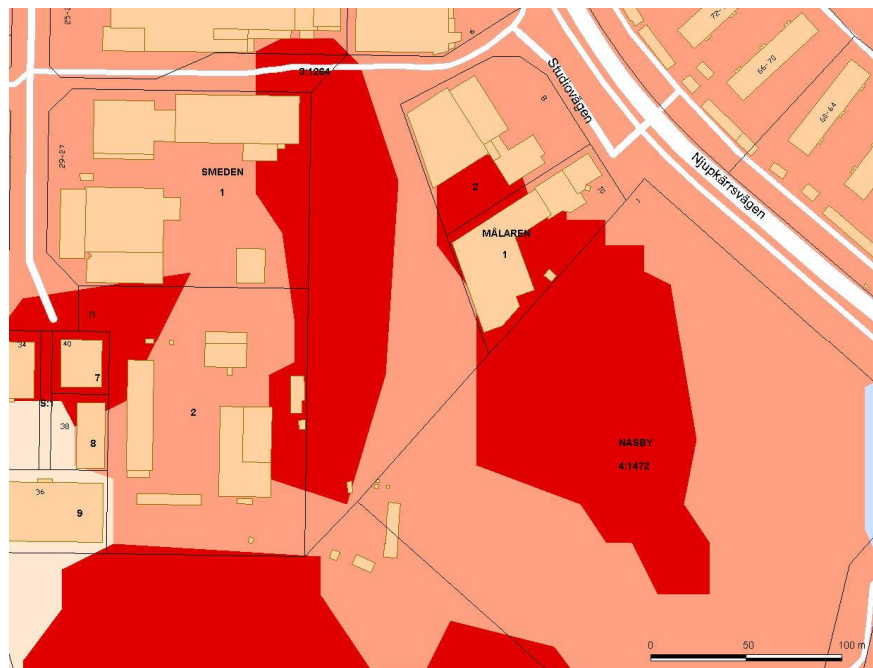


Utsikt mot kommunens tekniska förrådet, sett från söder. Bild från AIX arkitekter, naturinventering utförd hösten 2010.



Utsikt över fastigheten Målaren 1, sett från sydväst.

Geotekniska förhållanden Stora delar av områdets mark är kuperad och skogsbeklädd. Jordarterna består till största del av urberg (rött i karta). Övriga delar består av postglacial sand (ljusrött i karta).



Urberg

Ljus röd=postglacial sand



Bilden visar en av de höjdkullar som finns inom planområdet. Bilden är tagen från fastigheten där kommunens tekniska förvaltning håller till.

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena är av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst så ska dock en markradonundersökning göras i samband med en geologisk undersökning.

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 fornminneslagen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Förslaget innebär att det på området tillåts uppföras lokaler för småindustriändamål med en maximal byggnadshöjd på 10 meter. Inom fastigheten Målaren 1 får en brandstation, småindustri eller kontor uppföras. Byggnadshöjden inom denna fastighet föreslås bli högre för att möjliggöra för uppförandet av en antennmast.

Byggnadsarean inom alla planlagda fastigheter avsedda för kvartersmark 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. På nästa sida visas bildexempel på hur gröna tak kan anläggas.



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



*Bild: Garagetak i Västra Hamnen, Malmö
(Bildkälla: <http://www.vegtech.se>)*



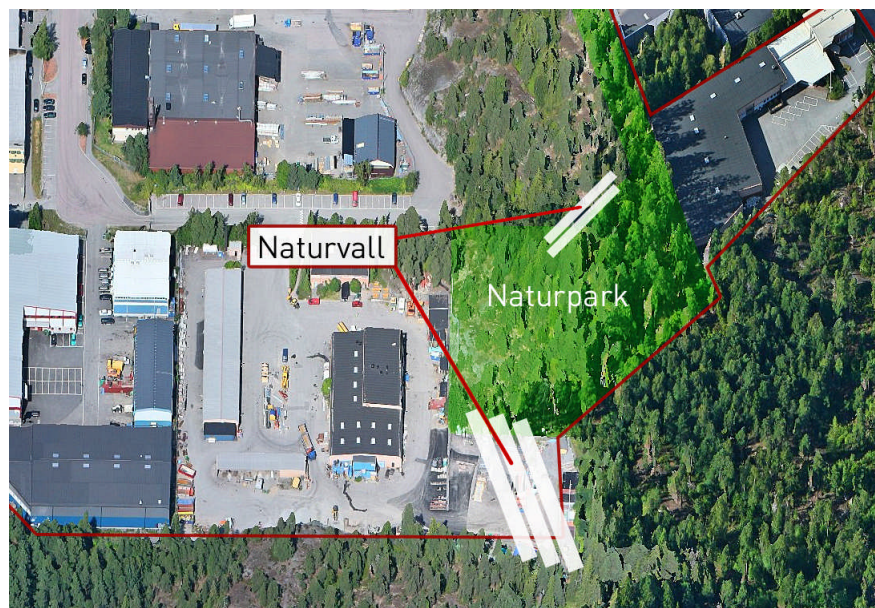
Bild: Befintlig brandstation i Tyresö, Bollmoravägen.

Landskapsbild och
gestaltning

Områdets karaktär kännetecknas idag av att det, inom de obebyggda delarna, är kuperat och skogsbeklätt. Detta kommer i och med att planförslaget genomförs att förändras eftersom detaljplanen kommer att möjliggöra för bebyggelse vilket förutsätter sprängning och schaktning av dagens bergsmassor. De områden som omfattas av bestämmelsen "park" kommer att behålla sin nuvarande karaktär (läs mer nedan).

För att inte försämra möjligheterna att uppföra bostäder i anslutning till verksamhetsområdet bör vallar anläggas och anslutas till de befintliga höjderna i planområdets sydöstra del. Dessa ska fungera bullerdämpande och som visuellt skydd mot verksamhetsområdet. Vallarna ska vid uppförande planteras och uppföras på ett sådant sätt att de harmonierar med den befintliga naturen och den kuperade vegetationen.

I planområdets östra del kommer ett 6 meter brett stråk att bevaras som möjliggör passage genom området. Detta område planläggs som park och möjliggör för att i ett senare skede möjliggöra för anläggandet av en gång- och cykelväg, planteringar och belysning, om behovet för detta uppstår.



Planbestämmelser	Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:
Jm	Kvartersmark avsedd för småindustriändamål av icke störande karaktär.
Jm E K	Kvartersmark avsedd för brandstation, småindustriändamål och/eller kontor.
e¹ 60	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten på marken.
e² 35	Utöver angiven byggnadshöjd får en antennmast uppföras med en högsta höjd av 35 meter. Antennmasten ska vara av fackverkskonstruktion vilket innebär att den blir genomsiktig.
f¹	Ny bebyggelse ska uppföras med gröna tak av sedum eller liknande material.
n¹	En planterad vall får anordnas inom planområdets gräns. Vallens syfte är att uppta höjdskillnaden mellan planområdet och det intilliggande naturområdet (planlagt som park).
+höjd	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Offentlig service

Planområdet ligger ungefär 1 km sydväst om Tyresö centrum där god offentlig service finns. Ca 300 meter nordöst om planområdet ligger idag Södertörns brandförsvär. 300 meter sydöst om området finns Bergfotens skola belägen.

Detaljplanen medger uppförandet av en ny brandstation inom området.

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga lokalgator vilket möjliggör god tillfart. Den tvärgata som löper mellan fastigheterna Smeden 1 och Kumla 3:1264 är i dagsläget planlagd som allmän platsmark (gata, park) enligt detaljplan 205 (antagen 30 maj 1985). Detta vägområde kommer att planläggas som lokalgata för att bl.a. möjliggöra för parkering i anslutning till gatan i samband med att ny bebyggelse uppförs.



Vy mot infarten till områdets östra del, från Njupkärrsvägen. Bilden är tagen från cykelvägen, söderifrån.

I dagsläget använder Tykoflex AB den södra delen av fastigheten Smeden 1 som utfart för godstransport. Denna går även genom fastigheten Smeden 2, där kommunens tekniska förråd håller till, vilket begränsar möjligheterna att nyttja ytan på ett bra sätt. Den nya detaljplanen kommer att göra det möjligt att förlägga utfarten från Smeden 1, dvs. Tykoflex AB, till den tvärgata som beskrivs i stycket ovan. En följd av detta är att trafiken till Njupkärrsvägen ökar (trafik från Tykoflex AB), men denna ökning bedöms inte vara så pass stor att den ger upphov till några betydande negativa konsekvenser.

Brandstationen kan komma att uppföras inom fastigheten Målaren 1 som ligger i anslutning till Njupkärrsvägen. Vägsträckan är, i anslutning till planområdet, lång och rak och har goda förutsättningar för att inte orsaka konflikter mellan räddningsfordon och övrig trafik.

Det är viktigt att en framtida in/utfart till de bostäder som planeras inom fastigheten Näsby 4:1472 samordnas med in/utfart till brandstationen och det befintliga verksamhetsområdet. Detta ska lösas på ett sådant sätt att det inte uppstår konflikter i trafiken som får negativa konsekvenser för trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

Det finns goda anslutningar med kollektivtrafik. Ett flertal busshållplatser finns inom ett avstånd av 300 meter och trafikeras av bussar till Tyresö centrum och Gullmarsplan.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Parkering

Eftersom verksamhetsområdet kommer att utökas, ökar även behovet av parkeringsplatser inom området.

Den tvärgata som beskrivs under stycket "Gator och trafik" ovan, som kommer att planläggas som lokalgata, kommer möjliggöra för fler parkeringsplatser inom området.

Parkering för personal och besökande till verksamhetsområdet ska huvudsakligen anordnas inom den egna fastigheten.

Buller och störningar

En del av den mark som idag finns inom planområdet idag består av natur kommer att omvandlas till industrimark vilket innebär att befintliga verksamheter inom området kan utökas. De förväntade verksamheterna som tillåts enligt detaljplanen är av karaktären småindustri. För att säkerställa att industriområdet skiljs åt från befintlig och framtida bostadsbebyggelse är det viktigt att denna, förutom bulleraspekten, får en visuell avgränsning. Detta kommer att genomföras genom uppförandet av de planterade vallar som beskrivs på föregående sida.

I detaljplanen ges inom fastigheten Målaren 1, förutom rätten att uppföra handel och/eller kontor, möjligheten att uppföra en brandstation. Vid uttryckning då trafiken på angränsande vägsträckor är intensiv använder sig räddningsfordonen av sirener. En eventuell flytt av brandstationen förväntas inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen, bl.a. som en följd av att Njupkärrsvägen har lägre trafikintensitet

än Bollmoravägen. Detta innebär att användandet av sirener vid utryckning förväntas bli begränsad. Nattetid används inte sirener vid utryckning.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.
Spillvatten	Inom fastigheten Kumla 3:1264 som gränsar till planområdet finns befintlig anslutning till befintlig spillvattenledning.
Dagvatten	Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet genom Follbrinken till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresöån, 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. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin. Den s.k. Kolardammen, en våddamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan. Planförslaget innebär att vegetation kommer att försvinna och ersättas med hårdgjord yta och nya byggnader. Detta ställer större krav på hantering av dagvatten. Enligt hårdare krav på kommunens dagvattenhantering som ställs från Länsstyrelsen är det därför kommunens målsättning 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. Anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem finns i fastigheten Kumla 3:1264 samt Näsby 4:1469 som gränsar till planområdet.
Värme	Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

Brandstation, tekniska föreskrifter Inom fastigheten för den planerade brandstationen, Målaren 1, kommer övningsytor för räddningstjänsten att finnas.

Vid en etablering av en brandstation inom fastigheten Målaren 1 får denna utrustas med en teknisk mast av fackverkstyp avsedd för telekommunikation. Masten får uppgå till totalt 35 och kommer att vara genomsiktlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

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

Christian Nützel, planarkitekt
Jenny Holmberg, 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.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.

*Enligt 1987 års PBL.