

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Maria Engelbrekts
Planarkitekt
maria.engelbrekts@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-09-26

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2022-871-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag för Bagaren 10 och del av Näsby 4:1469

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören får i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Bagaren 10 och del av Näsby 4:1469, med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Elin Waltersson
Tf Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Fontana Foods AB inkom i december 2020 med ansökan om planbesked. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 23 april 2021 (§ 28), under förutsättning att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

Syftet med förslaget är att möjliggöra en utveckling av den befintliga verksamheten som idag innefattar lager och kontor, med ambitionen att även kunna erbjuda mer publika funktioner såsom showroom, utställning och provsmakning av produkter.

Förslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen vilken anger att Södra Lindalens företagsområde ska fortsätta utvecklas. Det bedöms dock inte överensstämma med översiktsplanens riktlinjer om att ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och landskapet. För att säkerställa att en utveckling kan ske på ett lämpligt sätt behöver flera utredningar tas fram under planprocessens gång.

Det finns i Tyresö begränsat med mark för verksamhetsutveckling och förvaltningen ser därför positivt på utveckling inom befintliga verksamhetsområden. Trots fastighetens begränsningar ser kommunstyrelseförvaltningen positivt på att pröva utvecklingen i en ny detaljplan för att få en fortsatt utveckling av etablerade verksamheter inom Tyresö.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående att det är lämpligt att påbörja en prövning av ny detaljplan för att utreda möjligheterna till en utveckling av verksamhet/industri på fastigheterna.

Exploateringsavtal ska upprättas och ett kvalitetsprogram ska tas fram för utformning av byggnader och mark. Programmet ska biläggas exploateringsavtalet inför ett antagande av detaljplan samt följas upp.

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planprocessen.

Beskrivning av ärendet



Ortofoto som visar fastigheternas läge väster om Njupkärrsvägen. Föreslaget område är markerat med röd linje.

Bakgrund

Fontana Foods AB ansökte i december 2020 om planbesked för fastigheten Bagaren 10 och del av Näsby 4:1469. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i april 2021 (§ 28).

Förslag från byggaktör

Fontana Foods AB har idag verksamhet på fastigheten Bagaren 10. Ansökan om planbesked omfattade dels önskemål om att bygga ut verksamheten på Bagaren 10, dels möjligheten att utvidga verksamheten på del av Näsby 4:1469. Verksamheten på Bagaren 10 innefattar idag lager och kontor, men ambitionen är att även kunna erbjuda mer publika funktioner såsom showroom, utställning och provsmakning av produkter. Under 2022 har fastighetsägaren sökt och beviljats bygglov för en utökning av verksamheten inom fastigheten Bagaren 10.

Beskrivning av området

Fastigheterna ligger längs med Njupkärrsvägen inom Södra Lindalens verksamhetsområde. Fastigheterna norr och väster om området är industriområde, öster om Njupkärrsvägen finns ett område med flerfamiljshus. Området ligger cirka 1 km väster om Tyresö centrum som erbjuder service och handel och har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service.

Bagaren 10 omfattar idag Fontanas befintliga verksamhet och parkering och består främst av hårdgjorda ytor. En mindre del av fastigheten är en del av det berg- och skogsområde som ingår i fastigheten Näsby 4:1469.

Fastigheten Näsby 4:1469 är en stor kommunal fastighet. Den del av fastigheten som förslaget gäller består idag av berg i dagen med skog. Diskussioner förs om ett eventuellt markköp.

Marken på del av Näsby 4:1469 är kuperad med den högsta punkten i västra delen av fastigheten. Dagvattnet avrinner till största del mot nordost och vid större regn samlas vatten invid grannfastigheten i norr, Bagaren 3. Dagvattnet rinner sedan vidare mot Njupkärrsvägen.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och kommunala planeringsunderlag

Det aktuella området är beläget i Södra Lindalens företagsområde som enligt översiktsplanen Tyresö 2035 (2017) ska utvecklas med fler verksamheter. Översiktsplanen anger att marken i företagsområdet ska användas effektivt och att verksamheter som behöver ligga i ett verksamhetsområde ska prioriteras.

Fokus i översiktsplanen är hållbart, mänskligt, grönt och blått för att stärka Tyresös identitet, vilket ska genomsyra alla projekt. Kommunen ska planera för en bra mix av bostäder, arbetsplatser, kultur och service för att få attraktivare miljöer som lever hela dygnet och minskar transportbehovet.

Översiktsplanen anger vidare att nybyggnation ska skapa mervärde. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet. Bebyggelsen ska passa in i terrängen.

Enligt *Nära park och natur – strategi för Tyresös parker och närnatur* (2019) ska kommunen arbeta för att säkra en fortsatt god tillgång till vardagsgrönska och en finmaskig grönstruktur.

Förslaget ingår i område som omfattas av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Gällande detaljplaner

Bagaren 10 omfattas av detaljplan 352. Marken inom Bagaren 10 är planlagd som industri och transformatorstation. Detaljplanen vann laga kraft 11 oktober 2006.

Den berörda delen av Näsby 4:1469 omfattas av detaljplan 217. Marken är planlagd som allmän plats för park och grönytor med gång och cykelväg. Detaljplanen vann laga kraft 26 april 1988.

Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanerna.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen vilken anger att Södra Lindalens företagsområde ska fortsätta utvecklas. Då förslaget innebär en större förändring av landskapet samt förlust av befintlig grönstruktur bedöms förslaget inte överensstämma med översiktsplanens inriktning att ny bebyggelse ska passa in i terrängen och landskapet.

För att säkerställa att en utveckling kan ske på ett lämpligt sätt behöver flera utredningar tas fram under planprocessens gång.

Då del av området i dagsläget består av natur behöver en naturvärdesinventering tas fram under planprocessen i syfte att utreda om det finns bevarandevärda arter i området. Planförslaget kan innebära att delar av marken planläggs med skydd av natur.

Verksamhetsområdet Lindalen består till stor del av hårdgjorda ytor varav Näsby 4:1469 är ett av få gröna inslag inom verksamhetsområdet. Vid

utveckling måste stor hänsyn tas till dagvatten- samt skyfallshantering och landskapsprojektering för att kompensera de förluster som utveckling på denna plats medför. Under planprocessen behöver översvämningsrisker samt dagvattenhantering med både fördröjning och rening på platsen utredas.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. En viktig fråga under planarbetet blir därför att studera hur bebyggelsen passar in i terrängen och landskapet och hur den förhåller sig till sin omgivning. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det vore positivt om en framtida byggnad vänder sig mot Njupkärrsvägen för att gatan i framtiden ska ha möjlighet att utvecklas med en mer stadsmässig karaktär. På grund av topografin kommer det sannolikt att krävas viss sprängning av berg för att möjliggöra exploatering av marken. Det kommer därför behöva tas fram en geoteknisk utredning för att studera markförhållandena och hur detta kan genomföras.

Ytterligare frågor för planarbetet är angöring och parkeringsbehov för verksamheten samt eventuellt behov av bullerutredning. Angöring för varutransporter såväl som parkering för anställda och besökare behöver studeras för att säkerställa en god trafiksäkerhet. En utveckling som syftar till en mer publik funktion kan komma att generera fler trafikorörelser på andra tider av dygnet jämfört med nuvarande verksamhet. Detta behöver studeras och lösas under planarbetet.

Trots fastighetens begränsningar ser kommunstyrelseförvaltningen positivt på att pröva utvecklingen i en ny detaljplan för att få en fortsatt utveckling av etablerade verksamheter inom Tyresö. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer därför att det är lämpligt att påbörja en prövning av ny detaljplan för att utreda möjligheterna till en utveckling av verksamhet/industri på fastigheten Näsby 4:1469. En ny detaljplan bör även omfatta fastigheten Bagaren 10 för att hantera den befintliga och den eventuella framtida verksamheten som en helhet.

Det pågår en planprocess för korsningen Bollmoravägen-Njupkärrsvägen där planområdet delvis angränsar till det föreslagna området intill Njupkärrsvägen. Detta behöver tas hänsyn till under planarbetet.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan beslut om samråd.

Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planprocessen.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

- Beslut om planuppdrag 26 oktober 2022
- Beslut om samråd kvartal 2 2023
- Beslut om granskning kvartal 4 2023
- Beslut om antagande kvartal 2 2024
- Laga kraft tidigast kvartal 2 2024

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av byggaktören i enlighet med upprättat planavtal. Ett exploateringsavtal ska upprättas och ett kvalitetsprogram ska tas fram för utformning av byggnader och mark. Programmet biläggs exploateringsavtalet inför ett antagande av detaljplanen. Kvalitetsprogrammet och exploateringsavtalet ska följas upp under genomförandeskedet.

Tyresö kommun äger fastigheten Näsby 4:1469. Villkor och förutsättningar för att överlåta mark ska utredas vidare och regleras i ett marköverlåtelseavtal som tecknas i samband med att detaljplanen antas.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet.