

Handläggare
Samhällsbyggnadskontoret
Jennifer Peel
Planarkitekt
08-578 294 73
Jennifer.peel@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-04-20

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2021-338

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag för Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5 med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Torstein Tysklind
Ekonomidirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

24 Storage AB inkom med en ansökan om planbesked för fastigheten Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5 med önskemål om att ändra del av detaljplan 351. Syftet är att kunna inreda en till våning inom befintlig byggnad på fastigheten Bollmora 2:591 samt att anlägga en gångväg på fastighetens södra del längs Siklöjevägen. Byggnaden används idag som lagerlokal som också är syftet med den tillkommande våningen. Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked den 12 december 2016, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara aktuellt i framtagandet av detaljplanen då planförslaget kommer att ha en positiv påverkan på sociala värden för samtliga åldersgrupper inklusive barn då en gångväg planeras i fastighetens södra del, vilket innebär en säkrare väg.

Intentionerna för förslaget är i linje med översiktsplanen. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto som visar fastigheten Bollmora 2:591. Föreslaget område markerat i rött, streckad linje visar område som eventuellt kommer att planläggas.

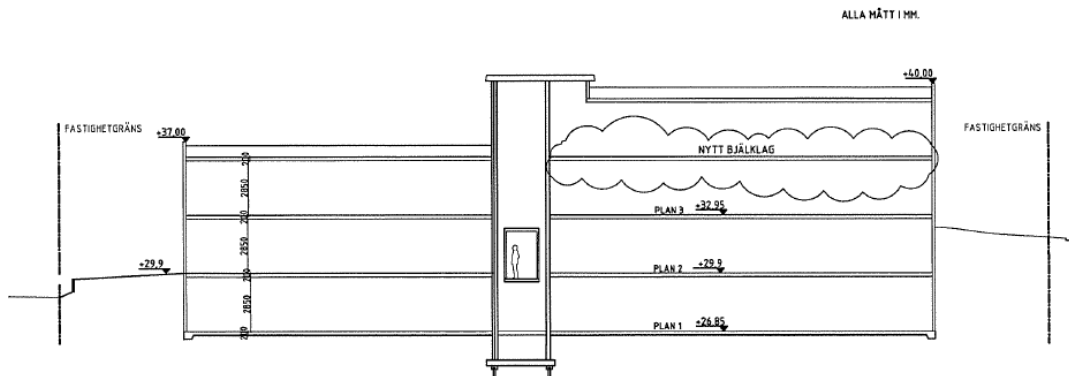
Bakgrund

24 Storage AB inkom med ansökan om planbesked för fastigheten Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5 i februari 2016 med önskemål om att ändra del av gällande detaljplan 351.

Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav positivt planbesked i december 2016, under förutsättningar att ett antal listade frågor utreds under planarbete. Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Tyresö 2035.

Planförslag

Förslaget från 24 Storage AB innebär att ändra detaljplanen för att kunna inreda en till våning inom befintlig byggnad på fastigheten Bollmora 2:591. Byggnaden används idag som lagerlokal som också är syftet med den tillkommande våningen. Ändringen är endast aktuell för den högre delen av byggnaden och skulle innebära en ökning med cirka 400 kvm lageryta. Tillägget medför ingen påverkan på byggnadens yttre volym och skulle inte generera någon ökad trafik.



Figur 2. Önskad invändig komplettering, markerad med molnet

Planförslaget omfattar även en gångväg längs fastighetens södra del vid Siklöjevägen. Hur mycket yta som kommer behövas för gångvägen kommer att preciseras i planprocessen.

Kommunen planerar även att bygga ut gångväg vid fastigheten Gäddan 14 västra del, området är idag delvis planlagt som kvartersmark med bestämmelsen z som möjliggör släntintrång. Eventuellt kommer detta område att inkluderas i detaljplanen vilket utreds under planprocessen.

Beskrivning av området

Föreslaget planområde ligger på fastigheten Bollmora 2:591 som ägs av 24 Storage AB. Fastigheten är cirka 2300 kvm och är belägen söder om Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde. I väster angränsar en bensinmack och i söder och öster, vid Siklöjevägen finns bostäder. Platsen ligger centralt i Tyresö cirka 0,5 km nordöst om Tyresö centrum, med god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service.

Fastigheten är idag bebyggd med en verksamhetslokal.

I öster ligger en pumpstation som omsluts av fastigheten på tre sidor.

Norr om planområdets gräns ligger Tyresövägen, väg 229, vilket bland annat medför buller och risker i form av farligt godstransporter. Vägen är dock ingen primär transportled för farligt gods i aktuellt läge. Väg 229 är rekommenderad sekundär väg för farligt gods fram till korsningen Tyresövägen, Bollmoravägen. Befintlig bebyggelse på fastigheten Bollmora 2:591 håller skyddsavstånd på över 150 meter.

På angränsande fastighet i väster ligger en bensinstation. Befintlig bebyggelse på fastigheten Bollmora 2:591 håller dock skyddsavstånd om över 50 meter till bensinstationens riskmoment (pumpar och cisterner). Den befintliga verksamheten anses inte vara känslig då den inte är personintensiv.

Risk och miljöfrågor utreddes i samband med tidigare planarbete för fastigheten, nr 351, och markanvändningen småindustri/handel bedömdes då som lämplig.

Området omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Marken består av berg och morän och grundförutsättningarna bedöms som goda. Det finns dock en lågpunkt där vatten blir stående vid större regn på norra delen av fastigheten.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035 från 2017 är fastigheten Bollmora 2:591 angiven som stadsbygd där verksamheter som är förenliga med bostäder kan uppföras. Angränsande fastigheter i söder och öster är utpekade i översiktsplanen som förändrad markanvändning till stadsbygd.

Översiktsplanen vill se en utveckling av centrala Tyresö till en blandad stadskärna som skapar förutsättningar för ett bra serviceunderlag. Det lockar till sig kompetens och innovativa företag, något som är positivt för hela kommunen. Kommunen ska verka för att företag ska ligga blandat med bostäder och ha möjlighet att finnas kvar i omvandlingen av stadsstrukturen.

I takt med att Tyresöborna blir fler ökar sannolikt efterfrågan av alla typer av kommersiell service. Stadsplaneringen stödjer etableringen genom att stärka centrumområdena och ge förutsättningar för lokaler vid lokala mötesplatser.

Gällande detaljplan

Nr 351, Kv Pigghajen och Gäddan (före detta Område vid Siklöjevägen). Detaljplanen vann laga kraft 31 augusti 2006. Enligt gällande detaljplan får fastigheten nyttjas för parkering, icke störande småindustri samt handel i högst två våningar. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Det finns ingen fastighetsplan som reglerar fastigheternas storlek.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Förvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Förslaget innebär inte någon påverkan för omgivningen i och med att utvärdig utformning inte ändras och trafiken inte förväntas öka.

En prövning av barnets bästa kommer att genomföras inom ramen för planarbetet. Planförslaget kommer att ha en positiv påverkan på barn i samtliga åldersgrupper då en gångväg planeras i fastighetens södra del, vilket innebär en säkrare väg. Den ytterligare våningen bedöms inte medföra någon påverkan på barn. En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara aktuellt i framtagandet av detaljplanen.

Förvaltningen bedömer att skyddsavstånd till sekundär led för farligt god och bensinstation kan hållas.

Lågpunkten i fastighetens norra del förändras inte av förslaget och kommer inte innebära några ökade risker för översvämning vid större regn.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om plansamråd.

Planförfarande och tidplan

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

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| • Uppstart och planuppdrag | Stadsbyggnadsutskottet, maj 2021 |
| • Beslut om samråd | kvartal 3 2021 |
| • Beslut om antagande | kvartal 1 2022 |
| • Laga kraft | tidigast kvartal 1 2022 |

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 genom plankostnadsavtal med 24 Storage AB, fastighetsägare för Bollmora 2:591. Planarbetet kan komma att innebära investeringar då ny gångväg vid Siklöjevägen planeras inom den södra delen av planområdet. Utbyggnaden av allmänna gator och cykelvägar hanteras inom investeringsprojektet för Bäverbäcken.