



Datum 2016-04-18
Tid 08:30
Plats Bollmora

Ordförande Fredrik Saweståhl
Sekreterare Solveig Lönnervall

Dagordning

- 1 Planbesked för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och Bävern 5
- 2 Planbesked för Kumla 3:1580, Vendelsövägen 6-8
- 3 Planuppdrag och beslut om samråd för Näsby 4:1106 m.fl. i Bollmora
- 4 Beslut om samråd för detaljplan avseende bostäder vid Granängsvägen
- 5 Beslut om samråd för detaljplan Norra Tyresö centrum, etapp 3
- 6 Godkännande av marköverlåtelseavtal för Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1 *
- 7 Beslut om antagande gällande ny detaljplan för fastigheterna Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1 *
- 8 Godkännande av marköverlåtelseavtal för Kryddvägen etapp 1 *
- 9 Beslut om antagande gällande ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby 4:1469 *
- 10 Revisionsrapport - Styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra Tyresö centrum
- 11 Månadsrapport från stadsbyggnadsförvaltningen 2016
- 12 Beslut om ändrad plan- och bygglovtaxa inklusive mät- och karttaxan 2017 *
- 13 Information och meddelanden

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.



Ärende 1

Dnr 2016/KSM0563.214

Planbesked för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och Bävern 5

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Bävern 4 och 5 i Bäverbäcken.

Beskrivning av ärendet

Aros bostäder kontaktade Tyresö kommun i februari 2016 med önskemålet att ändra markanvändningen till bostadsändamål för fastigheterna Bävern 4 och 5 inom Bäverbäckens verksamhetsområde. Fastigheterna ingår det pågående detaljplanearbetet för området. I samrådsförslaget angavs markanvändningen för fastigheterna som ”Verksamheter. Lager, tillverkning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan”. Planförslaget i övrigt utgörs av besöks-, hotell- och bostadsändamål.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus inom fastigheterna Bävern 4 och 5. En ändring av markanvändningen till bostadsändamål skulle innebära en bättre helhetslösning för Bäverbäcken i samklang med övriga delar i det pågående planarbetet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse planbesked Bävern 4 och 5.pdf



Ärende 2

Dnr 2016/ KSM0258.214

Planbesked för Kumla 3:1580, Vendelsövägen 6-8**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:1580 för att tillskapa bostäder i flerbostadshus vid Vendelsövägen i Trollbäcken. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas kunna tidigast inledas under 2017.

Beskrivning av ärendet

Under januari 2016 inkom Investmab AB, fastighetsägaren av Kumla 3:1580, till kommunen med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra för bostadsändamål. Fastigheten Kumla 3:1580 ägs av Investmab AB. Angränsande mark ägs av Tyresö kommun och är belagt med ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus inom fastigheten Kumla 3:1580. En förtätning skulle kunna tillföra området både attraktiva bostäder inom redan i anspråktagen mark. Flerbostadshusens upplåtelseform ger ett alternativ till äganderätt och variation av lägenhetsstorlekar i ett kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsen bidrar även till att uppnå kommunens mål om att tillskapa 300 nya bostäder/år. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017 efter det att centrumprogrammet är klart.

Bilagor

Tjänsteskrivelse planbesked Vendelsövägen 6-8.pdf



Ärende 3

Dnr 2016/ KSM1057.214

Planuppdrag och beslut om samråd för Näsby 4:1106 m.fl. i Bollmora

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens miljö- samhällsbyggnadsutskott ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. mellan Njupkärrsvägen och Bergfotensvängen i Bollmora. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i maj 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kamomillen 1 och för fastigheten Näsby 4:1106. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse för ca 80 stycken lägenheter längs Bergfotensvängen med tillhörande cykelgarage och förråd. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade då om positivt planbesked men att *”bebyggelsens omfattning bedöms behöva minskas i skala och avgränsas till förslaget nordvästra del. Övrigt område bedöms inte som lämpligt då det på ett negativt sätt skulle inverka på det genomgående gröna samband som finns i öst-västlig riktning. Detta samband är i dagsläget svagt. Ny bebyggelse som har negativ inverkan på stråkets sträckning, dess rekreativa värden eller naturvärden ska därmed inte tillåtas”*. Planarbetet beräknades vid beslutet för planbeskedet tidigast kunna inledas under 2017.

Ett genomförande av planförslaget förväntas bidra positivt genom att möjliggöra uppförandet av ca 80 nya lägenheter i ett både kollektivtrafik- och centrumnära läge. Förslaget riskerar dock att medföra negativ påverkan på den grönstruktur i öst-västlig riktning som korsar planområdet. Bostäderna bidrar till att uppfylla kommunens mål om 300 nya bostäder/år.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta och samråda förslag till en ny detaljplan för område mellan Njupkärrsvägen och Bergfotensvängen i Bollmora. Planförslaget kommer i huvudsak att omfatta



bostäder i flerbostadshus. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under januari 2017 om planarbetet påbörjas omgående.

Bilagor

Tjänsteskrivelse planbesked Vendelsövägen 6-8.pdf

Ärende 4

Dnr 2016/KSM0597.214

Beslut om samråd för detaljplan avseende bostäder vid Granängsvägen

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för detaljplan, Bostäder vid Granängsvägen, godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.

Beskrivning av ärendet

Hökerum Bygg AB inkom i april 2015 med önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan inom del av den kommunalägda fastigheten Bollmora 1:94 för bostäder vid Granängsvägen. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet var positiv till en planändring. Planändringen är överensstämmande med den framtida inriktningen för planeringen av centrala Tyresö (se samrådsförslaget för ny översiktsplan).

Planområdet är i dagsläget en obebyggd grön sluttning bevuxen med främst lövträd, beläget mellan Bollmora Berg och Granängsvägen. Planförslaget inne- bär att sammanlagt cirka 80 nya lägenheter tillskapas i ett centralt läge 400 meter från Tyresö centrum och med goda kollektivtrafikförbindelser. Tre punkthus förbinds av en sammanlänkande bottenvåning som delvis skär in i bergssluttningen. Bebyggelsen får som högst uppgå till 7 våningar. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett bebott och tryggt gång- och cykelstråk utmed Granängsvägen. Det sker genom att bottenvåningen aktiveras med entréer och uteplatser till de mindre lägenheterna, cykel- rum och lokaler för centrumändamål. De mindre lägenheterna är en bostadstyp som saknas i närområdet och utgör ett komplement till befintliga bostäder. Parkeringen förläggs i garage och markparkeringar (ca 40 p).

Bilagor

Tjänsteskrivelse Granängsvägen detaljplan samråd.pdf

Plankarta inför samråd.pdf

Planbeskrivning.pdf



Ärende 5

Dnr 2015/KSM0291.214

Beslut om samråd för detaljplan Norra Tyresö centrum, etapp 3

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommunstyrelsens miljö- samhällsbyggnadsutskott godkänner samrådshandlingarna för Norra Tyresö Centrum etapp 3 och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.

Beskrivning av ärendet

Stadsförvaltningen fick i september 2015 i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 3. Planen är den tredje detaljplaneetappen i förnyelsen av Norra Tyresö centrum.

Planen möjliggör en ny stadsmässig kvartersstruktur med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Tillkommande bebyggelse har i huvudsak en skala på fem till sex våningar. Ett punkthus om 16 våningar möjliggörs också i planens norra del. En tät stadsbebyggelse möjliggörs där byggnader ligger i liv med gatans gångbana och lokaler kan anordnas i attraktiva lägen. Bostadskvarteren innehåller sammanlagt ca 36 000 kvm BTA (bruttoarea) och möjliggör maximalt ca 360 lägenheter.

Simgatan planeras för gång-, cykel-, kollektivtrafik samt biltrafik och kommer att öka tillgängligheten för alla trafikslag genom att förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum. För att öka den finmaskiga strukturen i området möjliggörs en gång- och cykelväg mellan Simgatan och den nya Älvdansgatan och en Älvdansgatans förlängning till Tidvattengatan.

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. I planuppdraget ingick ytterligare ett kvarter i områdets nordvästliga del. Då Brf Gösen som äger en av fastigheterna som ingick i det kvarteret i nuläget inte uttryckt någon önskan om att genomföra kvalitetsprogrammet har kvarteret tagits ur planen inför samråd.

Planens genomförande innebär att tre sk ”Bo-klokhushus” inom fastigheten Stenbiten 1 flyttas eller rivs.



Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Detaljplan- plankarta.pdf

Planbeskrivning NTC Etapp 3.pdf



Ärende 6

Dnr 2016/KSM0952.251

Godkännande av marköverlåtelseavtal för Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Marköverlåtelseavtal avseende Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1 har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige 19 maj 2016. Detaljplaneförslaget möjliggör för en utökning av verksamheten inom fastigheten Lastbilen 7 genom att allmän platsmark i anslutning till fastigheten planläggs för industriändamål (av icke störande karaktär). Fastigheten gränsar till Petterboda parkstråk och omges av skog som fungerar som grön buffert mellan Petterboda verksamhetsområde och Petterboda parkstråk.

För att genomföra detaljplanen har ett marköverlåtelseavtal upprättats. Genom avtalet säljs ca 1288 kvm av kommunens fastighet Bollmora 2:1 till fastighetsägaren till Lastbilen 7 för en köpeskilling på 1 288 000 kronor. Avtalets syfte är också att säkerställa kvalitén, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av projektet. Till avtalet har ett PM för gestaltungsprinciper tagits fram för att den nya industribyggnaden ska utformas med hänsyn till intill liggande grönstråk.

Bilagor

Tjänsteskrivelse marköverlåtelseavtal.pdf

Marköverlåtelseavtal - Lastbilen 7_20160331.pdf

Ärende 7

Dnr 2014/KSM1040.214

Beslut om antagande gällande ny detaljplan för fastigheterna Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Kommunstyrelsen antar ny detaljplan för fastigheten Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Lastbilen 7 i Petterboda industriområde inkom i december 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att köpa till kommunal mark öster om fastigheten med avsikt att bygga ut befintlig verksamhet. Verksamheten inom fastigheten Lastbilen 7 bedrivs av Montage Consult Produktions AB och innebär tillverkning av stålkonstruktioner och metallkomponenter till bygg- och industriföretag.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 12 augusti 2015 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för industriverksamhet inom fastigheterna Lastbilen 7 och del av Bollmora 2:1. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med standardförfarande. Samråd för planförslaget ägde rum 19 januari – 9 februari, men förlängdes på begäran till den 15 februari. Under samrådstiden inkom 13 yttranden, varav ett under den förlängda samrådstiden.

Länsstyrelsen inkom med en synpunkt gällande val av planförfarande, vilket har lett till en ändring från begränsat standardförfarande till standardförfarande. I övrigt har inga ändringar gjorts efter samrådet.

Planförslaget ställdes ut för granskning 3-25 mars 2016. Totalt inkom 6 yttranden, varav ett med synpunkter och två med erinran. Efter granskningen har stycket om dagvatten i planbeskrivningen förtydligats.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf



Detaljplan.pdf

Planbeskrivning.pdf

Granskningsutlåtande.pdf

PM Gestaltungsprinciper.pdf

Ärende 8

Dnr 2016/KSM0613.253

Godkännande av marköverlåtelseavtal för Kryddvägen etapp 1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Marköverlåtelseavtal avseende Kryddvägen etapp 1 godkänns av kommunfullmäktige.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Stadsbyggnadsförvaltningens får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för bostäder på del av fastigheten Näsby 4:1469 längs Kryddvägen har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige i maj 2016. Detaljplanen möjliggör 2 flerfamiljshus med omkring 33 bostadslägenheter samt tillhörande parkeringsytor, miljöstation och cykelparkering på fastigheten.

Inför genomförandet av detaljplanen har ett marköverlåtelseavtal tagits fram mellan kommunen och byggherren. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av projektet.

Förslag till marköverlåtelseavtal innehåller sedvanliga villkor och reglerar byggherrens ansvar och ekonomiska åtaganden. Till avtalet finns bland annat ett kvalitetsprogram bilagt. Detta reglerar utformningen av projektet mer noggrant och beskriver till exempel materialval och utemiljö.

Bilagor

Tjänsteskrivelse marköverlåtelseavtal Kryddvägen etapp 1.pdf

Marköverlåtelseavtal Kryddvägen etapp 1.pdf

Bilaga 1- Plankarta.pdf

Bilaga 2 - Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 3 - Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 4 - Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning.pdf

Bilaga 5 - Trafikbullerutredning.pdf



Ärende 9

Dnr 2015/KSM 0502.214

Beslut om antagande gällande ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1, del av fastigheten Näsby 4:1469

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469

Beskrivning av ärendet

I september 2014 godkände Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samrådshandlingarna för detaljplan för alla Kryddvägsetapper. Planförslaget var ute på samråd under perioden 9 september – 30 september 2014 och en s.k. öppen samrådsaktivitet hölls då på plats i området. Efter samrådet har etapp 1 brutits ur det övriga området och tas upp för granskning som en enskild plan. Företaget LW-plåt har direktanvisats marken och avser att bygga bostäder åt sina anställda.

De synpunkter som kom fram under samrådsskedet samt granskningen som har fått betydelse för arbetet med etapp 1 är att bland annat att en bullerutredning och dagvattenutredning har tagits fram. Även en geoteknisk bedömning av markens lämplighet har utförts, för att säkerställa säkerheten med avseende på risk för blocknedfall/bergras.

Detaljplanen möjliggör två lamellhus i 6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage mellan längs med Kryddvägens västra sida. Husen innehåller ca 33 lägenheter. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och knyts till exploaterings-avtalet för att säkerställa att den nya bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är 3200 kvm stort och består idag av skogdominerad naturmark. Marken är dock starkt kuperad, och har därför begränsad rekreativ användning. Naturmark för rekreation har istället sparats i utvecklingsområdets södra delar.



Bilagor

Tjänsteskrivelse antagande detaljplan Kryddvägen etapp 1.pdf

Plankarta.pdf

Planbeskrivning.pdf

Granskningsutlåtande.pdf



Ärende 10

Dnr 2016/KS 0079 016

Revisionsrapport - Styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra Tyresö centrum

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Stadsbyggnadsförvaltningens svar på skrivelsen gällande revisionsrapport för styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra Tyresö Centrum godkänns.

Beskrivning av ärendet

PwC har under 2015 fått i uppdrag att genomföra en granskning av styrningen och kontrollen avseende omvandlingen av Norra Tyresö Centrum (NTC). Syftet har varit att se om Kommunstyrelsen haft en effektiv och ändamålsenlig process för omvandlingen av området. PwC har under granskningen avgränsat sig till att titta på handlingarna tillhörande NTC, etapp 1 samt projektet ”Ishallen”.

Som slutsats har PwC kommit fram till att processen i huvudsak är effektiv och ändamålsenlig men att det är svårt att uttala sig om helheten då projektet ännu är i sin linda. För möjligheten att skapa än större tydlighet mellan kommunen och externa motparter har PwC lämnat rekommendationer på sådant som bör beaktas i det fortsatta arbetet med centrum.

Förvaltningen tycker att det är positivt att en extern granskare har sett över investeringsprocessen och flera av de förslag på rekommendationer som getts är sådana som förvaltningen idag arbetar med eller vill sträva mot. Ibland anser förvaltningen att det kan vara svårt att förstå att revisionsrapporten endast hänvisar till NTC etapp 1 då kommentarer i rapporten gällande etappen blandas med kommentarer om övergripande strategier för exempelvis markanvisningar. För att få ett helhetsperspektiv och för att se hur arbetet med NTC överensstämmer med förvaltningens arbetssätt i andra projekt och därtill ge en inblick i hur förvaltningen ser på processen lämnas härmed kommentarer till vad åtgärderna får för konsekvenser i det fortsatta arbetet med NTC. Se bilaga ” Svar på skrivelse gällande revisionsrapport för styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra Tyresö Centrum”.



Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Bilaga till revisionssvar.pdf

Revisionsrapport styrning och kontroll i samband med omvandlingen av
Norra Tyresö centrum.pdf

Skrivelse Styrning och kontroll i samband med omvandlingen av Norra
Tyresö centrum.pdf



Ärende 11

Dnr 2016/KS 0158

Månadsrapport från stadsbyggnadsförvaltningen 2016

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningens rapporter bifogas.

Bilagor

Månadsrapport april 2016.pdf

Ärende 12

Dnr 2016/KSM0635.051

Beslut om ändrad plan- och bygglovtaxa inklusive mät- och karttaxan 2017

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige godkänner ändringarna i plan- och bygglovtaxan inklusive mät- och karttaxan.

Beskrivning av ärendet

Under den årliga översynen av taxan så anser mät- och kartenheten att det finns fog för att justera upp priset för fullständig nybyggnadskarta. En uppskattning för hur mycket tid som läggs ner av personalen för att ta fram en nybyggnadskarta tillsammans med faktum att vi även fått ökade kostnader för bilar och instrument de senaste åren talar för att en prisökning är befogad. I snitt lägger personalen uppskattningsvis ner fyra timmar för två personer i fält och två timmar inne för kartproduktion. Summan är ca tio mantimmar. I arbetet ingår även registrering av beställning, fakturaunderlag och samverkan med VA-enheten rörande VA-anslutning i kartan. Kostnadsberäkningen för fullständig nybyggnadskarta har inte justerats annat än enligt indexjustering (prisbasbeloppet) sedan år 2011.

Mät- och kartenhetens förslag är att ändra beräkningsformeln för fullständig nybyggnadskarta för "Enbostadshus/enstaka byggnad oavsett tomtyta" och för "Övriga byggnader; sammanbyggda enbostadshus, flerfamiljshus samt alla övriga byggnader och anläggningar. Tomtyta mindre eller lika med 1999 m²."

Mät- och kartenhetens förslag är att höja NKF till 175. Det skulle med 2016 års förutsättningar ge ett pris på 7753 kr. Jämfört med årets pris på 6645 kr så är det en höjning med 1108 kr.

Bilagor

Tjänsteskrivelse plan- och bygglov, mät-och karttaxa 2017.pdf



Ärende 13

Dnr 2016/KS 0157

Information och meddelanden

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

I mån av tid presenterar avdelningschef Martin Fahlman bygglovsavdelning och enenhetschef Helena Swahn mät- och kartavdelningen.