



Datum 2020-09-23

Tid 08:30

Plats Bollmora

Ordförande Mats Lindblom

Sekreterare Fanny Schörling

Dagordning

- 1 Marköverlåtelseavtal Granitvägen *
- 2 Exploateringsavtal för Näsby 4:1032 Bansjövägen
- 3 Beslut om antagande av detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen *
- 4 Investeringsansökan Norra Tyresö Centrum (NTC) etapp 2 *
- 5 Beslut om planuppdrag för ändring av detaljplan 389, Sågen
- 6 Etappindelning Trollbäckens centrumstråk
- 7 Information om inventering av infra-, stads- och grönstruktur i Lindalen
- 8 Månadsrapport från samhällsbyggnadskontoret

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.



Ärende 1

Dnr KSM-2018-1522

Marköverlåtelseavtal Granitvägen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Marköverlåtelseavtal för bostäder vid Granitvägen med Stäksön Fastigheter Tyresö AB godkänns och ersätter marköverlåtelseavtal mellan Sveab Fastigheter Tyresö AB och Tyresö kommun beslutat i kommunfullmäktige den 24 januari 2019 §9.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.
3. Chefen för samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att vid behov teckna tilläggsavtal för att ändra tillträdesdagen enligt § 5 i marköverlåtelseavtalet.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till marköverlåtelseavtal mellan Tyresö kommun och Stäksön Fastigheter Tyresö AB för bostäder vid Granitvägen. Avtalet föreslås ersätta det tidigare tecknade marköverlåtelseavtalet mellan Tyresö kommun och Sveab Fastigheter Tyresö AB. Bakgrunden till att avtalet tagits fram är att en aktieöverlåtelse har skett där bolaget bytt ägare.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Marköverlåtelseavtal Granitvägen.pdf

Bilaga 1 Detaljplan.pdf

Bilaga 2 Karta över fastigheten.pdf

Bilaga 3- Definition ljus BTA.pdf

Bilaga 4 - Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 5 - Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning.pdf

Bilaga 6 - Preliminär tidplan.pdf

Bilaga 7 - Anvisningar redovisning av inmätningar.pdf

Ärende 2

Dnr KSM2020-1098.251

Exploateringsavtal för Näsby 4:1032 Bansjövägen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Fastighets AB Tyresö Näsby godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen Näsby 4:1032 Bansjövägen. Exploatören ska uppföra nytt bostadshus i ett till två plan med 6 lägenheter samt tillhörande komplementbyggnad och utemiljöer. Inom planområdet finns även en skyddsvärd ek som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska nyttjas för LSS-boende. Kommunen planerar mindre justeringar på intilliggande gata för att möjliggöra exploateringen.

Exploatören ska erlagga ett exploateringsbidrag på 472 800 kronor.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Näsby 4.1032 Bansjövägen.ej sign.pdf
Exploateringsavtal Näsby 4.1032 UTKAST.docx.pdf
Bilaga 1 DP-Näsby 4.1032 Bansjövägen_Plankarta-A2Antagande.pdf
Bilaga 2 DP-Näsby 4.1032 Bansjövägen_KvalitetsprogramAntagande.pdf
Bilaga 3 Dagvattenutredning Näsby 4_1032.pdf
Bilaga 4 PM Geoteknik.pdf
Bilaga 5 Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning.pdf



Ärende 3

Dnr KSM2018-835-214

Beslut om antagande av detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen, antas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan Näsby 4:1032 Bansjövägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nytt bostadshus i ett till två plan med 6 lägenheter samt tillhörande komplementbyggnad och utemiljöer. Inom planområdet finns även en skyddsvärd ek som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska nyttjas för LSS-boende.

Fastigheten är 1805 kvm stor och innefattar idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Den angränsar till ett naturområde, två lokalgator samt ett bostadsområde bestående av friliggande villor och lägre flerbostadshus.

Samråd hölls mellan 7 maj och 4 juni 2019. Under samrådet inkom 42 stycken yttranden, varav ett yttrande utgjordes av en namnlista med 65 underskrifter. Granskning hölls mellan 5 till 26 maj i år. Under granskningen inkom 21 yttranden varav ett utgjordes av samma namnlista som inkom under samråd. Efter granskningen har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna men inga är av den karaktären att en förnyad kommunikering av detaljplanen har krävts.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen för Näsby 4:1032 kan antas.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om antagande av detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen.pdf
DP-Näsby 4.1032 Bansjövägen_Plankarta-A2Antagande.pdf
Planbeskrivning_Näsby 4.1032 Bansjövägen antagande.pdf
Granskningsutlåtande_Näsby 4.1032 Bansjövägen.pdf

Ärende 4

Dnr KSM-2020-1140.315

Investeringsansökan Norra Tyresö Centrum (NTC) etapp 2

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Investeringsanslaget för Norra Tyresö Centrum utökas med 55,5 mnkr i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar. Utökningen läggs in i planen vid kommunstyrelsens nästa beslut om denna plan.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Investeringsanslaget för Norra Tyresö Centrum utökas med en investeringsram om 55,5 mnkr. Beslutet inkluderas i investeringsprogrammet vid kommunfullmäktiges nästa beslut om detta.
2. Investeringen finansieras med ökade markförsäljningsinkomster, gatukostnadsersättningar, samt anslutningsavgifter för VA och avfallshantering inom ramen för hela NTC projektet.

Beskrivning av ärendet

Under 2019 antogs detaljplanen för Norra Tyresö Centrum (NTC) etapp 2 som innefattade gatustruktur och ett Vårdboende. För att försörja Vårdboendet med den infrastruktur som är överenskommen enligt avtal och kvalitetsprogram behöver kommunen bygga om det som idag är en gång- och cykelbana till en bredare sektion som innefattar även biltrafik. Allt detta i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Entreprenaden är redan påbörjad men behöver utökade medel för att färdigställas.

Förvaltningen föreslår därför utökat investeringsanslag. Investeringen föreslås finansieras med ökade markförsäljningsinkomster, gatukostnadsersättningar, samt anslutningsavgifter för VA och avfallshantering inom ramen för hela NTC-projektet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse investeringsansökan Norra Tyresö Centrum etapp 2. Ej
sign.docx.pdf

Investeringsansökan Norra Tyresö Centrum Etapp 2 2020-08-31.docx.pdf



Ärende 5

Dnr KSM-2020-1132.214

Beslut om planuppdrag för ändring av detaljplan 389, Sågen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan 389, Sågen med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Behovet av förskoleplatser i Tyresö strand och östra Tyresö ökar i takt med befolkningen och utöver det finns behovet att ersätta mer tillfälliga lösningar på förskoleplatser i området. Därför föreslås kommunens typförskola byggas på Breviksvägen 5, intill Sågverket. Typförskolan strider dock mot gällande detaljplan avseende antalet våningar varför planenheten fått i uppgift att pröva om detaljplanen kan ändras för att inrymma tre våningar eller motsvarande höjd.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner och markanvändning med medeltät bebyggelse och inslag av service etc. Placeringen är nära kollektivtrafik och infartsparkering. Förskolan är betydelsefull ur ett barnperspektiv då den innebär en permanent lösning som kan ersätta eller avhjälpa andra tillfälliga lösningar samt att platsen ger goda förutsättningar till en bra lekmiljö.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Planändringen kommer att innefatta en prövning av byggnadens höjd samt vilka konsekvenser det får för landskapsbilden och påverkan på omgivande bebyggelse. Utöver det kommer översvämningsrisken prövas då nytt underlag visar risker vid skyfall inom och utanför planområdet.

Förslaget till beslut föreslås finansieras inom ramen för verksamhetsområde VO10.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om planuppdrag för ändring av detaljplan 389, Sågen.pdf



Ärende 6

Dnr KSM-2020-1144.370

Etappindelning Trollbäckens centrumstråk

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Projektgruppens förslag till etappkarta för Trollbäckens centrumstråk godkänns.

Beskrivning av ärendet

Planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk antogs hösten 2019. Under våren 2020 har ett förslag till etappindelning arbetats fram med utgångspunkt i förslag till fastighetsutveckling från aktörer, lämplig tidpunkt för utförande, nuvarande infrastruktur, koppling till Gudöbroleden och så vidare. Utifrån detta material har ett förslag till etappindelning tagits fram.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Trollbäcken Centrumstråk.docx ej sign.pdf

Bilaga 1 Karta etappindelning.pdf

Ärende 7

Dnr 2020/SBF 0074

Information om inventering av infra-, stads- och grönstruktur i Lindalen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseutskottet beslutade i oktober 2019 att ge fastighetsägare till Gränsvägen 12 (Bollmora 1:13) ett positivt planbesked för ändring av detaljplan med syfte att medge styckning av en fastighet till fyra (23 okt 2019 §47).

Villkoret i underlaget till beslut om ett positivt planbesked var att förutsättningar för ett fullt utvecklat Lindalen gällande infrastruktur, dagvattenhantering och grönstruktur ska utredas innan planarbete kan påbörjas. En inventering har därför gjorts under våren 2020.

Som förutsättning för inventeringen har varit en långsiktig och småskalig förtätning av området. Ett framtida fullt utbyggt scenario om ca 40 nya bostäder i småhusbebyggelse för hela området anses möjligt. Detta bedöms inte få större påverkan på stadsbilden och på områdets karaktär och inte heller på trafiksituationen i området. Den tillkommande förväntade trafikmängden bedöms inte generera bullernivåer över riktvärdena. Däremot bör övergripande utredningar över VA- och dagvattennäten göras. Likaså bör en medveten strategi för grönstrukturen beskrivas då området är utpekade som bristområde för grönstruktur.

Bilagor

Tjänsteskrivelse - Inventering av infra-, stads- och grönstruktur i Lindalen.pdf
Inventering Lindalen.pdf



Ärende 8

Dnr 2020/SBF 0022

Månadsrapport från samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Information noteras

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret redovisar månadsrapport för juli 2020.

Bilagor

Månadsrapport - VO. 10.docx.pdf