

Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

Datum	2022-04-27
Tid	08:30
Plats	Bollmora
Ordförande	Mats Lindblom
Sekreterare	Fanny Schörling

Dagordning

Nr	Ärende
1	Taxa för bygglov, plan och geografisk information *
2	Avtal om överlåtelse av mark och exploatering med Bergsundet Wättinge AB för Wättingebacken etapp 2 *
3	Antagande av detaljplan för Wättingebacken etapp 2 *
4	Samråd av detaljplan för Bergfotens Förskola
5	Planbesked för fastigheten Strand 1:467
6	Samråd för detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 7, Forelltorget
7	Planuppdrag för tekniska anläggningar för Wättinge och Granängstorget inom Näsby 4:1469 med flera
8	Granskning av detaljplan för bostäder vid Prästholmen, Strand 1:6
9	Information om utbyggnad av Östra Tyresö
10	Information om samhällsbyggnadskontorets organisation

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Taxa för bygglov, plan och geografisk information

Ärende 1

Diarienummer KSM2022-397.051

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Taxa för bygglov, plan och geografisk information antas, indexreglering sker inför 2023.
2. Taxa börjar gälla från och med 1 juli 2022.

Beskrivning av ärendet

Genom en årlig översyn förtydligas taxan inför år 2023, men på grund av behov att implementera förändringar i framförallt byggnadsnämndens delar så föreslås att taxan börjar gälla redan 1 juli 2022. I översynen har tidsuppskattningar för hantering av ärenden och andra kostnadsfaktorer setts över. Timpriset som ligger till grund för många kostnadsuträkningar föreslås att för planärenden revideras till gällande marknadsläge och ligga i samma marknadsnivå som för bygglov för övriga gäller fortsatt indexreglering enligt prisindex för kommunal verksamhet (PKV) årligen. Kostnadsberäkningarna uppdateras därför inför 2023 när index blivit känt hösten 2022, vilket beskrivs i taxan. Kommunstyrelsen ansvarar för att indexjusteringen verkställs inför årsskiftet och kommunstyrelsen respektive byggnadsnämnden ska meddelas den verkställda justeringen.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Reviderad taxa för bygglov, plan och geografisk information_från 2022-07-01.pdf

Taxa för bygglov, plan och geografisk information_från 1 juli 2022.pdf

Taxa för bygglov, plan och geografisk information_från 1 juli 2022_med markerade ändringar.pdf

Avtal om överlåtelse av mark och exploatering med Bergsundet Wättinge AB för Wättingebacken etapp 2

Ärende 2

Diarienummer KSM2022-281.068

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Avtal om överlåtelse av mark och exploatering mellan Tyresö kommun och Bergsundet Wättinge AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Bergsundet Wättinge AB för detaljplanen Wättingebacken etapp 2. Exploatören ska strax norr om Tyresö gymnasium uppföra 70-100 hyres-rättslägenheter i sex våningar samt en förskola med plats för ca 110-120 stycken barn. Byggnaden ska uppföras med trästomme. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelser, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Bilagor

Tjänsteskrivelse marköverlåtelseavtal Wättingebacken etapp 2.pdf

Marköverlåtelseavtal 2022-03-23.pdf

Bilaga 1 - Plankarta.pdf

Bilaga 2 - Köpeavtal.pdf

Bilaga A (till köpeavtal) - Fastighetskarta.pdf

Bilaga B (till köpeavtal) - Fastighetsutdrag.pdf

Bilaga 3 - Fastighetskarta.pdf

Bilaga 4 - Definition ljus BTA.pdf

Bilaga 5 - Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 6 - Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 7 - Preliminär tidplan.pdf

Bilaga 8 - Inmättningsanvisningar.pdf

Bilaga 9a - Föreskrifter stationär sopsug kvartersnät.pdf

Bilaga 9b - Kommunbilaga Tyresö kommun.pdf

Antagande av detaljplan för Wättingebacken etapp 2

Ärende 3

Diarienummer KSM2018-791-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Wättingebacken etapp 2 antas.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) gav i juni 2018 §77 dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen ett planuppdrag för Wättingebacken etapp 2. Detaljplanen syftar till att skapa 70-100 bostäder, förskola för upp till 120 barn samt utbyggnad av gata, gång- och cykelvägar. Planen säkrar också en del av naturmarken.

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen samt planprogram och kvalitetsprogram för Wättingebacken. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämpligt.

Samråd hölls mellan 15 okt – 21 nov 2019. Under samrådet inkom 11 stycken yttranden, i huvudsak från remissinstanser men två stycken var från boende i Granängsringen och Fårdala radhusområde.

Planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 7 juli – 28 augusti 2021. Under granskningen inkom tolv yttranden, sju från myndigheter och ledningshavare och fem från privatpersoner.

Länsstyrelsen hade synpunkter på hur det framgår att dagvattenåtgärderna utanför planområdet kan säkerställas och att kommunen tydligare behöver visa att den föreslagna markanvändningen är lämplig med hänsyn till översvämningsrisk. De ansåg att kommunen noggrannare behöver säkerställa att omkringliggande områden inte påverkas negativt av planens genomförande.

Naturvärden och översvämning är synpunkter som främst berörs i yttranden från privatpersoner.

Utifrån inkomna granskningsyttranden har skyfallsutredningen fördjupats och planhandlingarna justerats.

Undersökning om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för Wättingebacken etapp 2 kan antas.

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats mellan byggaktören, Bergsundet AB, och kommunen.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Wättingebacken 2 antagande.pdf
Detaljplan_Wättingebacken etapp 2_Plankarta_antagande.pdf
Detaljplan_Wättingebacken etapp 2_Planbeskrivning_antagande.pdf
Detaljplan_Wättingebacken etapp 2_granskningsutlåtande.pdf
Prövning barnens bästa_Wättingebacken_juni 2021.pdf
Bilaga 5-Dagvattenutredning Wättingebacken etapp 2, kvartersmark - rev 210409.pdf
Bilaga 6- Dagvattenutredning område ABC_v3 inkl. Bilaga 1.pdf
Bilaga 7- PM - Skyfallsutredning Wättingebacken.pdf
Bilaga 8-Wättinge Rapport Geologi övergripande 2019-01-30.pdf
Bilaga 9- Wättinge MUR REV A 2020-03-13.pdf
Bilaga 10- Wättinge - PM Geoteknik dagvattendamm och förskola REV A 2020-03-13.pdf
Bilaga 11-Tekniskt PM Miljö Wättinge 2019-09-18.pdf
Bilaga 12- PM Geoteknik Planbeskrivning.pdf
Bilaga 13- Resultat-PM grundvatten_20210423_final.pdf
Bilaga 14- PM Hydrogeologi_Wättinge_19118037.pdf
Bilaga 15- NVI_Wättingebacken_Slutversion_2020-06-21.pdf
Bilaga 16- Wättingebacken fågel ekologigruppen 20200717 3 lu (003).pdf
Bilaga 17- 8862_Wättingebacken_artutredning_210709.pdf
Bilaga 18- BER_20.02.01_Trafikbullen-bygglov_rev210524-inkbilaga-2.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-06-16 § 40.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2019-09-25 § 37.pdf
Särskilt yttrande (C) Stadsbyggnadsutskottet 2019-09-25 § 37.pdf
Särskilt yttrande (M) Stadsbyggnadsutskottet 2019-09-25 § 37.pdf
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2018-06-18 § 77.pdf

Samråd av detaljplan för Bergfotens Förskola

Ärende 4

Diarienummer KSM-2021-1247-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för detaljplan för Bergfotens förskola godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget för samråd.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförfordningen 2017:966.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga en förskola, nytt gemensamt skolkök och matsal på fastigheten Näsby 4:1136. Detaljplanen innebär utökat bygg rätt för fastigheten Näsby 4:1136 för att göra det möjligt att uppföra en förskola med plats för upp till 160 barn samt ett gemensamt skolkök och matsal för samnyttjande tillsammans med skolan. Detaljplanen görs för att det kommunen har behov av fler förskoleplatser i centrumområdet samt att befintlig skola behöver åtkomst till de lokaler som inhyser förskolan idag. Måltidsorganisationen kan även effektiviseras genom ett gemensamt kök för både skolan och förskolan.

Kommundirektören fick den 20 december 2021 § 67 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Bergfotens förskola på fastigheten Näsby 4:1136.

En barnkonsekvensanalys har gjorts i förstudien med hjälp av pedagoger som har gjort en kartläggning av fastigheten och skolelevers lekmönster. Barnkonsekvensanalysen kommer att arbetas vidare med under framtagandet av detaljplanen. Detaljplanens genomförande anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Ny- och ombyggnation finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som ingår i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för samråd.

Bilagor

Tjänsteskrivelse samråd Bergfotens förskola.pdf

Plankarta Bergfoten fsk samråd.pdf

Planbeskrivning_Bergfotens fsk samråd.pdf

Förstudierapport Bergfoten skola_klar 210322.pdf
Undersökning av betydande miljöpåverkan Bergfotens fsk.pdf
Checklista enklare prövning av barnets bästa.pdf
Dagvattenutredning Bergfoten fsk 220318 WRS.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-12-20 § 67.pdf

Planbesked för fastigheten Strand 1:467

Ärende 5

Diarienummer KSM-2021-362.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Positiv planbesked ges för att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastighet Strand 1:467

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ny detaljplan för ytterligare en bostadsfastighet på Strand 1:467 förutsatt att de villkor som anges i tjänsteskrivelsen hanteras.

Fastighetsägare till Strand 1:467 på Backsippevägen ansökte om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller att upprätta en ny detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar och att därmed möjliggöra en ny bostadsfastighet. Kommunen efterfrågade förtydligade och komplettering av underlaget, vilket sökande inkom med under april 2021.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa. Planbesked bedöms ligga inom kategori 1 (enklare åtgärder): 13 858 kr.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Strand 1467-Planbesked-2022-04-12.pdf

Samråd för detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 7, Forelltorget

Ärende 6

Diarienummer KSM-2021-492 214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för detaljplan för NTC etapp 7, Forelltorget, godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget för samråd.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt kontorshus, alternativt bostadshus, med centrumändamål i bottenvåningen som ska bidra till att rama in torget norr om Tyresö centrum. Planen syftar också till att planlägga torget som allmän plats och att ge ett bevarandeskydd åt biografen Forellen som har utpekade kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 17 ges en ökad byggrätt genom att prickmarken som idag utgör parkering upphävs. Den nya byggnaden föreslås kopplas samman med det befintliga kontorshuset längs Bollmoravägen och med centrumbyggnaden i söder.

Kommunstyrelseförvaltningen fick den 19 maj 2021 (§34) i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Forellen 4 samt hela Forellen 6 och 17. Detaljplanen är en del i realiserandet av planprogrammet för Norra Tyresö Centrum (NTC) "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum" som kommunfullmäktige antog 2007-03-15 §18 och med tillhörande kvalitetsprogram från 2017.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Utbyggnaden av allmän platsmark finansieras inom investeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för samråd.

Bilagor

Tjänsteskrivelse detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 7- samråd.pdf
Norra Tyresö Centrum_etapp 7_Plankarta_samråd.pdf
Norra Tyresö Centrum_etapp 7_Planbeskrivning_samråd.pdf
Norra Tyresö Centrum_etapp7_Undersökning av betydande
miljöpåverkan_okt2021.pdf
Checklista enklare prövning barns bästa.pdf
PM Dagvatten Forelltorget_2022-03-21.pdf
G21109 Utrednings PM Geoteknik_220204.pdf
Grön resplan Forelltorget Norra Tyresö Centrum v0.6.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-05-19 § 34.pdf

Planuppdrag för tekniska anläggningar för Wättinge och Granängstorget inom Näsby 4:1469 med flera

Ärende 7

Diarienummer KSM-2022-299-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för sopsugsanläggning inom del av fastigheten Näsby 4:1469 och nätstation inom del av fastigheten Bollmora 2:1.

Beskrivning av ärendet

I samband med utvecklingen av Wättingebacken och Granängstorget finns behov av en sopsugsanläggning och en nätstation för att kunna försörja de etapper som planeras inom området. En ny detaljplan behöver tas fram för att ändra markanvändningen till teknisk anläggning.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra teknisk anläggning.

Planarbetet finansieras genom planenhetens driftbudget. Utbyggnaden av sopsugsanläggningen finansieras inom ett investeringsprojekt för sopsugsanläggning. Investeringen kommer att falla ut som hyreskostnad och finansieras i driftskedet via avfallstaxan. Nätstationen uppförs och bekostas av Vattenfall.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för tekniska anläggningar för Wättinge och Granängstorget inom Näsby 4:1469 m.fl.pdf

Granskning av detaljplan för bostäder vid Prästholmen, Strand 1:6

Ärende 8

Diarienummer KSM 2019-660-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Granskningshandlingarna för detaljplan för bostäder vid Prästholmen godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Prästholmen, Strandallén 46 i Tyresö strand. Syftet är att möjliggöra ett flerbostadshus om 3 våningar med cirka 19 lägenheter samt skapa en allmän gångstig runt udden. Detaljplanen innefattar också en infartsväg och parkeringsplatser. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Tyresö strand. En alternativ gestaltning finns framtagen och infartsvägens påverkan på omgivningen redovisas i bilagorna 1 och 2. Granskningshandlingarna kan uppdateras med den nya gestaltningen och en förtydligande ritning för infartsväg efter beslut.

Detaljplanen var utskickad för samråd under perioden 18 januari – 11 februari 2021. Under samrådet har 87 yttranden inkommit. Flest yttranden har kommit från närboende och andra enskilda. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter på strandskyddsupphävandet, risk för framtida höjda vattennivåer samt synpunkter angående artskyddet. Övriga remissinstanser hade inget att erinra mot planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda är negativa till förslaget och flera motsätter sig det i sin helhet. Ett mindre antal uttrycker sig positivt om planförslagets syfte eller utformning. Närboende är oroliga över den påverkan som infartsvägen kan komma att få.

Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att planen innebär stor påverkan på naturvärden och arter. Närboende uttrycker oro för och/eller motsätter sig att fler träd kommer behöva tas ner som en följd av planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att strandskyddet inte ska upphävas.

Övriga synpunkter som inkommit är att byggnaden är för hög samt synpunkter på bebyggelsens utformning.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Byggaktör ansvarar för utbyggnad av gångstig på allmän plats som är belägen i direkt anslutning till fastigheten på mark som idag ägs av byggaktören. Byggaktör ansvarar för och finansierar

utbyggnad av flerbostadshuset, förrådsbyggnader och parkering. Exploateringsavtal och kvalitetsprogram kommer att tecknas mellan kommunen och byggaktören i ett senare skede och kopplas till genomförandet. Kommunen köper fastighetens strandzon för att ge allmänheten tillgång till denna genom en anlagd gångstig.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och Tyresö strands utveckling. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan ställa ut förslaget för detaljplan för Prästholmen på granskning.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningen i avsnitt barnperspektiv.

Ordförandeutlåtande

I syftet att se över följande punkter föreslår jag att ärendet återremitteras till kommunstyrelseförvaltningen för vidare beredning:

1. Omarbeta den arkitektoniska utformningen med inspiration av exploatörens ursprungsidéer om ett "skärgårdspensionat".
2. Se över utformning och förläggning av tillfartsvägen för att minimera störningarna på kvarteret Ängspirens östra sida.
3. Utreda möjligheten till att inrymma andra funktioner än bostäder i föreslagen bebyggelse, exempelvis en restaurang eller ett café.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Prästholmen granskning.pdf

Bilaga 1 Gestaltungsförslag 18 mars 22.pdf

Bilaga 2 Infartsväg 2022-03-21.pdf

Bilaga 3 Samrådsredogörelse_Prästholmen 211221.pdf

Bilaga 4 Plankarta_detaljplan Prästholmen_GRANSKNING-A1-S.pdf

Bilaga 5 Planbeskrivning_detaljplan Prästholmen_Granskning 211222.pdf

Dagvattenutredning.pdf

Förprojektering väg.pdf

Grundundersökning samlingsdokument.pdf

Naturvärdesinventering.pdf

Komplement till naturvärdesutredning_Saxgård.pdf

Mobilitetsplan.pdf

PM angående grundläggning av entréväg.pdf

PM Kulturmiljöutlåtande.pdf

PM Trafikbuller Strand 1_6.pdf

PM underlag till strandskyddsdispens eller upphävande av strandskydd.pdf

Riskbedömning fladdermöss.pdf
Trädkarta med siffror.pdf
Utlåtande avseende genomförbarhet avseende planerad tillfartsväg Strand
1_6.pdf
Utredning och artinventering.pdf
Översvämning Strandallen 211130.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2019-09-25 § 36.pdf
Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2020-12-16 § 45.pdf

Information om utbyggnad av Östra Tyresö

Ärende 9

Diarienummer KSM 2022-297.260

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen informerar om utbyggnaden av omvandlingsprojekt på östra Tyresö.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Informationsärende Östra Tyresö.pdf

Information om samhällsbyggnadskontorets organisation

Ärende 10

Diarienummer 2022/KS 0123

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningens tillförordnade chef Charlotta Klinth informerar utskottet om samhällsbyggnadskontorets organisation.