

## Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Datum</b>       | 2023-10-25              |
| <b>Tid</b>         | 08:30                   |
| <b>Plats</b>       | Bollmora/Zoom           |
| <b>Ordförande</b>  | Mats Lindblom           |
| <b>Sekreterare</b> | Gabriela Reyes Quinonez |

## Dagordning

| <b>Nr</b> | <b>Ärende</b>                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 1         | Antagande av detaljplan för Fasanvägen etapp 13 *            |
| 2         | Antagande av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 * |
| 3         | Planbesked för fastigheterna Näsby 43:1 och Näsby 114:1      |
| 4         | Planbesked för fastigheten Kumla 3:528                       |

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

\* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

## Antagande av detaljplan för Fasanvägen etapp 13

Ärende 1

Diarienummer KSM-2017-1023-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Fasanvägen etapp 13 antas.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt att ge utökade byggrätter.

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 1 – 22 mars 2023. Under granskningen inkom 71 yttranden som framförallt gällde gatubredder, gångbanor, marklov för fällning av träd, u-område, gatukostnader, släntintrång och inlösen av mark.

Länsstyrelsen har påpekat att kommunen behöver säkerställa att detaljplanen blir lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Planhandlingarna har uppdaterats enligt granskningsutlåtandet och redaktionella ändringar har gjorts.

Planavgift tas ut vid bygglovsprövning. Utbyggnaden av allmän plats bekostas genom anslutningsavgift för vatten och avlopp, gatukostnadsavgifter och via skattemedel.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts. Anläggande av gångbanor och gatubelysning bidrar till en tryggare gatumiljö att vistas i för barn.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplan för Fasanvägen etapp 13 kan gå vidare för antagande. Beslut om skyfallsåtgärder fattas på KS, via KLU, innan beslut om detaljplanen antas i KF.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Fasanvägen etapp 13, antagande.pdf

Bilaga 1a. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 1 (oktober 2023).pdf

Bilaga 1b. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 2 (oktober 2023).pdf

Bilaga 2. Planbeskrivning Fasanvägen etapp 13 (oktober 2023).pdf

Bilaga 3. Bilaga 1 till planbeskrivningen (Kartor över markinlösen).pdf

Bilaga 4. Bilaga 2 till planbeskrivningen (Fastighetskonsekvensbeskrivning).xlsx

Bilaga 5. Granskningsutlåtande Fasanvägen etapp 13 (oktober 2023).pdf

- Bilaga 6. PM Utredning VA samt utökade byggrätter (NAI Svefa 2014-03-07).pdf
- Bilaga 7. Trafikutredning Östra Tyresö (Trivector 2018-04-25).pdf
- Bilaga 8. PM Markmiljö (Golder 2018-10-05).pdf
- Bilaga 9. Inventering av skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2018-12-17).pdf
- Bilaga 10. Landskapsanalys och naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018-12-20).pdf
- Bilaga 11. Markteknisk undersökningsrapport (Golder 2019-04-12).pdf
- Bilaga 12. PM Geologi och Bergteknik (Golder 2019-04-12).pdf
- Bilaga 13. PM Geoteknik (Golder 2019-04-12).pdf
- Bilaga 14. PM Riskbedömning Bergslänter (Golder 2019-04-12).pdf
- Bilaga 15. Dagvattenutredning för Fasanvägen etapp 13 (WRS 2019-08-19).pdf
- Bilaga 16. Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco 2020-08-31).pdf
- Bilaga 17. Dagvattenutredning Inre Brevik etapp 1, 14 och 17 (Bjerking 2020-09-15).pdf
- Bilaga 18. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Sweco 2020-09-30).pdf
- Bilaga 19. PM Dagvatten (Sweco 2020-09-30).pdf
- Bilaga 20. PM Geotekniskt utlåtande (Sweco 2020-09-30).pdf
- Bilaga 21. PM Sulfidprovtagning av berg (Sweco 2020-10-19).pdf
- Bilaga 22. PM Trafik (Sweco 2021-05-24).pdf
- Bilaga 23. Kompletterande PM Trafik (Afry 2022-07-08).pdf
- Bilaga 24. Trafikbuller (Structor rev 22-09-27).pdf
- BILAGA 1 EQ 50 kmh.pdf
- BILAGA 2 MAX 50 kmh.pdf
- BILAGA 3 EQ 40 kmh.pdf
- BILAGA 4 MAX 40 kmh.pdf
- Bilaga 25. Östra Tyresö Trafik-PM (Afry 22-10-12).pdf
- Bilaga 26. Tekniskt PM Dagvatten (Sweco 22-11-22).pdf
- Bilaga 27. PM Ras och skred (Golder rev 2022-12-09).pdf
- Bilaga 28. PM Skyfall detaljplan(Sweco rev 2023-09-26).pdf

## Antagande av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13

Ärende 2

Diarienummer KSM2017-1030-254

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 antas.

### Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan för Fasanvägen, etapp 13, har kommunstyrelseförvaltningen fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Av den totala kostnaden om 77 241 898 kronor för utbyggnad av gator inom Fasanvägen etapp 13 blir kostnaden som ska fördelas på fastighetsägarna 55 785 309 kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet med andelstal 1,0 blir 388 721 kronor. Beloppet räknas upp med KPI respektive entreprenadindex inför debitering. Kostnadsnivån avser december 2022.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om antagande av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13.pdf

Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 rev 231004.pdf

Bilaga 2. Granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning Fasanvägen etapp 13 rev 231003.pdf

Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2023-02-21 § 25.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2023-02-08 § 2.pdf

Särskilt yttrande (M) Stadsbyggnadsutskottet 2023-02-08 § 2 .pdf

Reservation (SD) Stadsbyggnadsutskottet 2023-02-08 § 2.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-06-16 § 49.pdf

Särskilt yttrande (C) Stadsbyggnadsutskottet 2021-06-16 § 49 Beslut om samråd för gatukostnadsutredning Fasanvägen etapp 13.pdf

Särskilt yttrande (M) Stadsbyggnadsutskottet 2021-06-16 § 49 Beslut om samråd för gatukostnadsutredning Fasanvägen etapp 13.pdf

## Planbesked för fastigheterna Näsby 43:1 och Näsby 114:1

Ärende 3

Diarienummer KSM-2023-109-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Positivt planbesked ges för att pröva möjligheterna till att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1.
2. Avgift enligt gällande plan- och bygglovstaxa för planbesked motsvarande kategori 1 tas ut. Faktura skickas separat.

### Beskrivning av ärendet

Fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1 ligger utmed Tegvägen som angränsar till Gudöbroleden i Trollbäckens södra del, i närheten av Haninge kommun.

Tegfas AB ansökte om planbesked i augusti 2023, för fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplaner för att möjliggöra flerbostadshus.

Inom området finns ett bostadshus och en byggnad med både bostad och lokal i två våningar. Bebyggelsen är uppförd under 1930-talet.

Ny byggnad behöver förhålla sig till angränsande bebyggelse, utbyggnad av Gudöbroleden, risk för farligt gods, dagvatten och skyfall.

Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse. Utmed Gudöbroleden, som är en sekundär led för farligt gods, planeras för en framtida stombusslinje och ett regionalt cykelstråk.

Gällande detaljplaners genomförandetid har löpt ut.

En prövning av barnets bästa har gjorts och några risker att diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar har inte identifierats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges men att utvecklingen behöver invänta besked om Gudöbroleden som påverkar förutsättningar för tillkommande bebyggelse. Byggnadens höjd behöver förhålla sig till angränsande bebyggelse.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast under år 2025.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

## **Bilagor**

Tjänsteskrivelse Näsby 43.1 och 114.1\_Planbesked.pdf

Bilaga 1. Checklista för en enklare prövning av barnets bästa.pdf

## Planbesked för fastigheten Kumla 3:528

Ärende 4

Diarienummer KSM-2023-184-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Positivt planbesked ges för fastigheterna Kumla 3:528, 3:644, 3:645, 3:646 och 3:647.
2. Avgift tas ut enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information. Faktura skickas separat.

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Ägaren till Kumla 1:528 inkom med en begäran om planbesked i september 2023. Ansökan gäller en förtätning med flerbostadshus om tre våningar på fem grannfastigheter nära Trollbäckens centrum. Fastigheterna som omfattas av ansökan har adresserna Åkervägen 12 respektive Kumla allé 13, 15, 17 och 19, fastighetsbeteckningarna Kumla 3:528, 3:644, 3:645, 3:646 och 3:647.

Fastigheterna är belägna i kommundelen Trollbäcken. Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse för platsen. Aktuella fastigheter ligger utanför, men i nära anslutning till det område som omfattas av Trollbäckens planprogram och som enligt översiktsplanen är utpekat som ett stråk där förtätning ska ske.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och några risker att diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar har inte identifierats.

Förvaltningen anser att aktuella fastigheter på grund av sitt läge intill Trollbäckens centrum och Kumla Allé är lämpliga att utveckla genom förtätning med mindre flerbostadshus i högst tre våningar alternativt stadsradhus.

Ansökan beskriver olika alternativ för placering samt hur många av fastigheterna som ska ingå. Förvaltningen förordar att ett helhetsgrepp tas kring kvarterets fastigheter mot Kumla allé och förutsätter att samtliga föreslagna fastigheter ingår.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast under år 2026.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att positivt planbesked ges.

Avgift tas ut enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Planbesked Kumla 3.528.pdf

Bilaga 1. Checklista för en enklare prövning av barnets bästa, Kumla 3.529  
m.fl.pdf