

UTDRAG

§ 153

Dnr 2016 KSM 1715.251

## Godkännande av exploateringsavtal för bostäder vid Södergården, Abacus (Näsby 4:1159 AB)

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB godkänns.
- Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

### Reservation





Anita Mattson (S) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 §155 (se bilaga).

Mats Lindbom (L) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 §155 (se bilaga).

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården för förslag till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet. Förslaget ska beredas i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen och beslut om att godkänna exploateringsavtalet tas därefter i kommunfullmäktige.

Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén i projektet samt reglera ansvarsförhållanden, genomförandet samt överlåtelse av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314. Ett exploateringsbidrag på ca 5,4 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet. För överlåtelsen av den kommunägda fastigheten erlägger Näsby 4:1159 AB ca 8,3 miljoner kronor till kommunen.




|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande<br> |
|---|---|---|--|

**Bilagor**

Tjänsteskrivelse.pdf

Exploateringsavtal inkl Ök Abacus.pdf.pdf

Kvalitetsprogram.pdf.pdf

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|--------------------|



## Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

### § 155 Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Södergården

På sammanträdet yrkade Liberalerna återremiss av ärendet, för att söka skapa en lösning som i större utsträckning tar hänsyn till synpunkter från närboende, för att finna lösningar på det parkeringskaos som kommer att uppstå i området utanför detaljplanen och för en lägre exploateringsgrad. Vi socialdemokrater valde att i första hand stödja återremissyrkandet, då det i stora delar sammanfaller med de synpunkter vi hävdade ända sedan planuppdraget gavs, jämför vårt särskilda yrkande i MSU 2015-05-20. Då återremissyrkandet fallit, yrkade vi istället på fyra tilläggsyrkanden.

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensinmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten bör rimligtvis planen för hela området inväntas innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Vi har särskilt markerat att det måste finnas *harmoni med det intilliggande området*, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning.

Att ha ett så pass brett gaturum längs Vendelsövägen är varken nödvändigt, eller önskvärt, för att skapa harmoni. Områden som annars uppfattas som harmoniska och inbjudande karaktäriseras sällan av breda gator. Snarare är det oekonomiskt utnyttjande av mark. Om gaturummet minskar till exempelvis 15-16 meter så ökar möjligheten att fortsätta bebyggelsen i nordostlig riktning, framför befintliga "Vinrankan". Det innebär att lika många lägenheter kan tillskapas som i det befintliga förslaget, men med lägre antal våningar. För att harmonisera med befintlig bebyggelse bör höjden maximeras till 3 våningar.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. I dagsläget tvingas många äldre att flytta från kommunen när de får behov av äldreomsorg. Anledningen är den politiska majoritetens saktfärdighet när det gäller att planera för nya boenden. Vi är därför förvånade

över att man inte en har valt att undersöka huruvida Södergården skulle kunna erbjuda en sådan möjlighet. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

Slutligen yrkade vi på att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi beklagar att den politiska majoriteten inte valt att bifalla några av våra yrkanden, varför vi reserverar oss mot den delen av beslutet.

För socialdemokraterna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Anita Mattsson

## Reservation

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

#### §155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Liberalerna anser att intentionerna i planuppdraget med utvecklingen av området kring Södergården är av godo för Trollbäcken. Det nu behandlade planförslaget har många kvalitéer, men det krävs fortfarande en del justeringar för att vi ska kunna stödja ett antagande av planen. Detaljplanen tar i dess nuvarande utformning inte tillräckligt stor hänsyn till de närboende. Vi anser också att parkeringsbehovet i området är underskattat. Därför yrkade Liberalerna på återremiss enligt nedan:

*I det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende.*

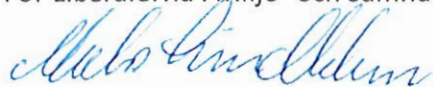
*Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.*

*Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan*

- 1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.*
- 2. En lägre exploateringsgrad.*
- 3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.*

När återremissen inte bifölles, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Mats Lindblom



Datum 2016-12-12  
Tid 08:30–10:45  
Plats Bollmora

---

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

Sekreterare   
Jennifer Peel

Ordförande   
Fredrik Saweståhl



Justerande   
Anita Mattsson




**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet  
Sammanträdesdatum 2016-12-12  
Datum då anslaget sätts upp 2016-12-16  
Datum då anslaget tas ned 2017-01-07  
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift   
Jennifer Peel

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
|  |  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|--------------------|

## Närvarolista

### Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anki Svensson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD) frånvarande under §155  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Lennart Jönsson (S) frånvarande under §150  
Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §155  
Karin Ljung (S) tjänstgörande under §150

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
Anna Steele (L)  
Helen Dwyer (C)  
Peter Bylund (MP)  
Marcus Obligado (V) från §153 kl.10.10

### Övriga

Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten,  
Stadsbyggandsförvaltningen  
Andrea Ström, tf, Stabschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Annie Söder, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Carolin Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Göran Norlin, Enhetschef, Stadsbyggandsförvaltningen  
Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen  
Helena Swahn, Enhetschef för mät och kartenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggandsförvaltningen  
Pia Björnhård, Projektledare/exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggandsförvaltningen




|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|--------------------|



Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna  
 Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Julia Uhrdin, Nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen  
 Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 William Alkén, Koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Anna Bäcklund, Konsult, Sweco  
 Britta Holmgren, Konsult, White  
 Michael Johansson, Konsult, Helm  
 Anders Lind, Konsult, WSP

**Frånvarande**

Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|--------------------|