

Datum 2017-11-22
Tid 08:30
Plats Bollmora

Ordförande Fredrik Saweståhl
Sekreterare Jennifer Peel

Dagordning

- 1 Beslut om granskning för detaljplan Granitvägen
- 2 Planbesked för Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla Allé 3-9 vid Alléplan i Trollbäcken
- 3 Planbesked för ändring av detaljplan för fastighet Brevik 1:71 och 1:236
- 4 Beslut om samråd för kvarter 16 inom Norra Tyresö Centrum etapp 3
- 5 Information om Norra Tyresö Centrum övergripande
- 6 Utveckling av Fornuddsparken
- 7 Fastställande av takpris för tillköpsmark i Solberga, etapp 7
- 8 Arrendeavtal Breviksmaren
- 9 Tyresöinitiativ om att anlägga en öppen sjösättningsramp med intilliggande parkering
- 10 Svar på motion om inrättande av ett miljömålsråd efter valet 2018 *
- 11 Svar på motion om att Tyresö kommun tar fram ett miljöprogram *
- 12 Månadsrapport från stadsbyggnadsförvaltningen 2017

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Ärende 1

Dnr 2016 KSM 0448.214

Beslut om granskning för detaljplan Granitvägen

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Granskningshandlingarna för detaljplan Granitvägen godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav i augusti 2015 positivt planbesked för del av marken inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i mars 2016 i uppdrag att upprätta detaljplan och utökade då planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 430 nya bostäder längs Granitvägen och Bollmoravägen. Bebyggelsen ordnar sig i fyra grupper med olika karaktär. Därutöver är syftet att ge byggrätt för kyrkolokal, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ges mindre verksamheter möjlighet att kombineras med bostäder. Detaljplanen syftar även till att ge stöd för ombyggnad av allmänplats; Granitvägen planeras förgång-, cykel- och biltrafik och gestaltas delvis med träd och kantstensparkering. En allmänt tillgänglig trappa genom den förstabebyggelse gruppen föreslås koppla samman Granitvägen och Bollmoravägen.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, Granitvägen.pdf

Planbeskrivning_Granitvägen_granskning_2017-11-14.pdf

Plankarta_Granitvägen_granskning_20171114.pdf

171114_Granitvägen_Komplett Kvalitetsprogram.pdf

Samrådsredogörelse_Granitvägen.pdf

illplan_granitvägen_2017-11-14.pdf

MUR Granitvägen Bollmora.pdf

PM Bergbesiktning Granitvägen Bollmora.pdf

PM Geoteknik Granitvägen Bollmora.pdf

16234 Rapport B Granitvägen 170929 INKL RITN.PDF

Ärende 2

Dnr KSM-2017-902

Planbesked för Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla Allé 3-9 vid Alléplan i Trollbäcken

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar och enligt de direktiv som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla allé vid Alléplan i Trollbäcken för att möjliggöra för fler användningsområden utöver vårdcentral och bostäder så som t.ex. centrumändamål med bibliotek samt utökad byggrätt.
2. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under våren, 2018.

Beskrivning av ärendet

Tyresö bostäder inkom till kommunen i september 2017 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheterna närmast Alléplan mellan Gudöbroleden och Kumla allé. Syftet är att göra det möjligt att använda fastigheterna till fler användningsområden utöver vårdcentral och bostäder samt att utöka byggrätten. Nytt användningsområde som anges är exempelvis bibliotek och centrumlokaler. Förslaget är övergripande i linje med både kommunens översiktsplan och samrådsförslaget till planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Framförallt behöver risker, buller, exploateringsgrad och dagvatten vidare utredas, anpassas/åtgärdas och säkerställas. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, Kumla allé 3-9.pdf

Ärende 3

Dnr KSM-2017-633

Planbesked för ändring av detaljplan för fastighet Brevik 1:71 och 1:236

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Negativt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236. Förslaget intention är att möjliggöra en ny villafastighet från Brevik 1:71 samt att möjliggöra ändrade fastighetsgränser mellan Brevik 1:71 och 1:236.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236 inkom med en ansökan om planbesked i juli 2017 med önskemål om att möjliggöra en styckning av Brevik 1:71 i två delar och ändra markanvändningen för båda fastigheterna. Båda fastigheterna är i privat ägo med samma ägare. Fastigheten Brevik 1:71 ligger på Breviksvägen 129B och Brevik 1:236 ligger på Breviksvägen 131. Båda fastigheterna är lokaliserade i Sjöberga på yttre Brevikshalvön. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det varken är lämpligt eller möjligt att upprätta en ny detaljplan enligt förslaget med ändrad markanvändning för ytterligare en bostadsfastighet och upphäva strandskyddet för Brevik 1:71.

Bilagor

Planbesked Brevik 1_71 och 1_236 underskrivet.pdf

Ärende 4

Dnr 2017KSM0963.214

Beslut om samråd för kvarter 16 inom Norra Tyresö Centrum etapp 3

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för kvarter 16 inom Norra Tyresö Centrum godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att skicka ut planförslaget på samråd.
3. Efter samråd ska detaljplanen ingå i detaljplanen för NTC Etapp 3, och gå ut på granskning som del av denna.
4. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

Beskrivning av ärendet

Hösten 2012 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att på börja arbetet med att planlägga norra Tyresöcentruin förbland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder.

I kvalitetsprogrammet är det aktuella kvarteret 16 angivet som bostäder i en sluten struktur. Då den markparkering som finns inom kvarteret i dagsläget behöver ligga kvar planläggs bara halva kvarteret i ett första skede.

Kvarter 16 ingick först i uppdraget för etapp 3 inom Norra Tyresö Centrum (positivt planbesked gavs i maj 2015), men lyftes ut innan samråd. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum etapp 3 innebär att de befintliga Boklok-husen (med totalt 18 hyresbostäder) väster om planområdet behöver rivas då de planeras ersättas med stadsmässig bebyggelse. De nuvarande hyresgästerna ska erbjudas nya lägenheter i det hus som aktuellt planförslag möjliggör. Nu har Riksbyggen därför inkommit till kommunen med en önskan om att bebygga kvarter 16 med bostäder. Efter samrådet ska planen åter ingå i detaljplaneprovningen för Norra Tyresö Centrum etapp 3.

Bilagor

Tjänsteskrivelse kvarter 16, NTC etapp 3.pdf

Planbeskrivning_kv16_NTC3_samråd.pdf

DP-NTC_kv16_PKsamråd_FOKUS Plankarta_A2-L_.pdf

Bullerutredning - Norra_Tyresö_Centrum_rev02_171102.pdf

Ärende 5

Dnr 2017/SBF 0133

Information om Norra Tyresö Centrum övergripande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Planarkitekt Carolin Andersson informerar om arbetet med Norra Tyresö Centrum.

Ärende 6

Dnr 2015KSM0987.330

Utveckling av Fornuddsparken

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar om ändrad inriktning inom Fornuddsparken gällande samordning av verksamheter.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i slutet av 2016 i uppdrag av MSU att ta fram ett gestaltningsprogram för utveckling av Fornuddsparken. Arbetet pågår nu med att genomföra gestaltningsprogrammet. I programmet föreslås nytt café/kiosk inom det södra parkrummet i anslutning till Bränneribacken. Vi ser fördelar med en alternativ placering som öppnar för möjligheter att samordna café med befintliga verksamheter i parken.

Befintliga organiserade verksamheter i parken är scouter, bouleförening samt idrottsföreningar som nyttjar konstgräsplanen. Scouternas avtal löper ut och behöver troligen förnyas/omformuleras. Scoutstugan ligger i ett mycket centralt läge och skulle med ny utformning kunna få ett öppnare och lättare uttryck samt bättre kontakt med parken. Fungerande och etablerade verksamheter och funktioner som idag finns i parken bör inte tas bort utan hellre nyttjas, stärkas och samordnas. Tillkommande är café/kiosk som i gestaltningsprogrammet föreslås ligga i det södra parkrummet nära Drevviken.

Efter att ha utrett olika alternativa lösningar till samordning av verksamheter och funktioner framstår följande alternativ som starkast: Café och bouleanor samordnas med scouternas verksamhet i och kring upprustad/ombyggd scoutstuga.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, utveckling av fornuddsparken.pdf

Ärende 7

Dnr 2017KSM983

Fastställande av takpris för tillköpsmark i Solberga, etapp 7

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar ett takpris om 300 kr/kvm (+ indexuppräknning) för tillköpsområdena inom detaljplanen för Solberga, etapp 7. För de fastigheter vars tillköpsområde värderats till lägre än 300 kr/kvm erbjuds de att köpa marken enligt den lägre värderingen. Tyresö kommun står för förrättningskostnaderna.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen tillämpar beslut enligt ovan under 1 år från det datum protokollet justerats.

Beskrivning av ärendet

Tillköpsområden enligt detaljplanen för Solberga och del av Raksta etapp 7 köptes in från Tyresö 1:753 (Kalvnäsets samfällighetsförening) samt Raksta 1:4 (privatägd) för 300 kr/kvm år 2014, totalt 1 162 800 kr. I år gjordes en värdering av en extern, oberoende värderare och överenskommelser om fastighetsreglering skickades ut till berörda fastighetsägare (totalt 17 tillköpsområden). Fastighetsägare menade då att information om pris (300 kr/kvm, dvs. inköpspris=försäljningspris) gått ut när kommunen köpte in marken. Efter kontakt med tidigare tjänsteman visade det sig att denna information stämde, men att det inte fanns någon anteckning eller överenskommelse om det. Fastighetsägare menar att kommunen i och med de förslag till överenskommelser som nu skickats ut frångår det som tidigare sagts om pris av tillköpsmarken och tjänar pengar på bekostnad av Kalvnäsets samfällighetsförening.

Eftersom kommunen stod för förrättningskostnaderna när marken köptes in fick samfällighetsföreningen en inkomst på 300 kr/kvm utan att ha några utgifter för fastighetsbildningen. I enlighet med aktuell värdering står kommunen för förrättningskostnaderna, som uppskattas till 30 000 kr per fastighet.

Ett medelvärde för tillköpsmarken som kommer från Kalvnäsets samfällighetsförening (8 av 17 tillköpsområden) är 459 kr/kvm enligt värderingen. Dras förrättningskostnaderna bort blir kommunens ”vinst” 315 kr/kvm, att jämföra med samfällighetsföreningens vinst på 300 kr/kvm.

Förvaltningen anser därför inte att kommunen tjänar pengar på samfällighetsföreningens bekostnad.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Tillköp i Solberga 171122.pdf

Ärende 8

Dnr KSM-2017-990

Arrendeavtal Breviksmaren

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslaget att områden avsedda för korttidsparkering i detaljplanen tas bort från brygglagens arrendeområden vid nytecknande av arrendeavtal.
2. Chefen för Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att teckna omförhandlade arrendeavtal.

Beskrivning av ärendet

Vid Breviksmaren har det sommartid, till och från under flera års tid, varit parkeringsproblem. Det råder brist på parkeringsplatser vid vissa tider. Mark som finns tillgänglig för parkering är ytterst begränsad då området omges av befintlig väg och tomtmark. Parkeringsproblemen har förvärrats av att vissa båtklubbar arrenderar parkeringsytor. Dessa p-platser får då endast användas av brygglagets medlemmar. Många och långa diskussioner har förts och mail har skickats mellan allmänheten, kommunen och brygglagen vid Breviksmaren utan att frågan kunnat lösas.

Sommaren 2017 tecknade kommunen tillfälliga arrendeavtal för brygglagen utan parkeringsplatser. Detta för att förbättra parkeringssituationen genom att skapa gemensamma parkeringsplatser vid Breviksmaren. Samtliga brygglag kring Breviksmaren (förutom ett som inte ville vara med) fick tillfälliga arrendeavtal utan egna p-platser. Efter utvärdering kan konstateras att parkeringssituationen har fungerat relativt bra under sommaren 2017. Vissa justeringar av parkeringstider på olika parkeringar kommer att göras innan nästa sommar. Trafikenheten kommer följa upp parkeringssituationen med jämna mellanrum. Om justeringar av p-tider behöver göras så finns möjlighet för detta. För att få ordning på parkeringssituationen framöver har mark- och exploateringsenheten och trafikenheten gemensamt kommit fram till följande förslag:

- Områden avsedda för korttidsparkering i detaljplanen tas bort från brygglagens arrendeområden vid nytecknande av arrendeavtal.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, arrendeavtal Breviksmaren.pdf

Ärende 9

Dnr 2017/KS 0209 009

Tyresöinitiativ om att anlägga en öppen sjösättningsramp med intilliggande parkering

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet överlämnar sitt svar till förslagsställaren.

Beskrivning av ärendet

Ett förslag har inkommit från Tyresöinitiativet om att kommunen bör anlägga en öppen allmän sjösättningsramp för fritidsbåtar, förslagsvis på Brevikshalvön, för att främja friluftsliv och båtliv i hela kommunen. Förslagsställaren menar att rampen inte bör vara avgiftsbelagd eller förses med bom. Intill sjösättningsrampen bör en parkering med parkeringsmöjligheter för bil med släp ordnas. Förslaget har varit publicerat under perioden 8 februari – 11 maj 2017 och fått sammanlagt 78 röster. 14 kommentarer har lämnats från medborgare som är positiva till förslaget. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har därför behandlat förslaget och lämnar sitt svar nedan till förslagsställaren.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, sjösättningsramp.pdf

Tyresöinitiativ om att anlägga en öppen allmän sjösättningsramp med intilliggande parkering.docx

Ärende 10

Dnr 2017/KS 0163 001

Svar på motion om inrättande av ett miljömålsråd efter valet 2018

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Motionen avslås.

Beskrivning av ärendet

Miljöpartiet i Tyresö har lämnat in en motion som föreslår att kommunen ska inrätta ett miljömålsråd efter valet 2018. Miljömålsrådet föreslås ha i uppgift att öka medvetenheten om vikten av miljöarbete inom alla politikområden, i samtliga styrelser och nämnder, att följa utvecklingen på miljöområdet inom andra delar av samhället och sprida ny kunskap, att diskutera och ge underlag till strategier för att uppnå kommunens miljömål, samt att initiera, underlätta och följa upp nämndövergripande frågor ur ett miljöperspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att miljöfrågorna vinner på att integreras i kommunens ordinarie verksamhet och styrprocess samt att befintliga styrelser och nämnder driver frågorna. Ett effektivt sätt att göra detta är genom att tydliggöra kommunens medvetna miljöarbete i ett strategiskt miljöprogram (se motion om att Tyresö kommun tar fram ett miljöprogram 2017/KS0225).

Bilagor

Tjänsteskrivelse, miljömålsråd.pdf

Motion om inrättande av ett miljömålsråd efter valet 2018.pdf

Ärende 11

Dnr 2017/KS 0225 001

Svar på motion om att Tyresö kommun tar fram ett miljöprogram

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Motionen bifalls.

Beskrivning av ärendet

Miljöpartiet i Tyresö har lämnat in en motion om att kommunen behöver ta fram ett nytt miljöprogram. Tidigare måldokument togs fram 1998 inom Agenda 21-arbetet, som förnyades 2003. Kommunen har de senaste 15 åren tagit fram en rad dokument inom området: grönplan, energiplan, klimatstrategi, avfallsplan, grönstrukturplan med flera. Den nya översiktsplanen för kommunen från 2017 har utgått ifrån de globala hållbarhetsmålen. Motionsställarna eftersöker en styrning mot dessa mål i kommunen varför de anser att ett miljöprogram är ett naturligt steg vidare i arbetet. Ansvaret och uppföljningen av ett sådant program anser miljöpartiet ska ligga på strategisknivå.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är angeläget att kommunen arbetar strategiskt med miljöfrågorna. I dessa ryms även strategiska frågor om vattenvård och frågor som kopplas till klimatförändringar så som exempelvis översvämning och markstabilitet. Ett miljöprogram bör ta upp åtgärder för effektivt och medvetet miljöarbete, minskad användning av miljö- och hälsofarliga ämnen, hållbar resurs- och energianvändning och en fossilbränslefri och klimatanpassad verksamhet med mera.

Ett sådant strategiskt miljöarbete skulle organisatoriskt passa väl inom förvaltningens översiktplaneringsenhet - som då skulle behöva förstärkas med en miljöstrateg. Detta har förvaltningen även tagit upp i årets behovsbedömning.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, miljöprogram.pdf

Motion om att Tyresö kommun tar fram ett miljöprogram.pdf

Ärende 12

Dnr 2017/SBF 0025

Månadsrapport från stadsbyggnadsförvaltningen 2017

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningens månadsrapport bifogas.

Bilagor

Månadsrapport oktober 2017.pdf

Uppföljning av budget Plan och Exploatering okt.pdf

Kort om resultatet.pdf