

Datum 2020-06-17

Tid 08:30

Plats Bollmora

Ordförande Mats Lindblom

Sekreterare Nathalie Zotterman

Dagordning

- 1 Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11
- 2 Beslut om ny granskning av gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11
- 3 Exploateringsavtal för Vallmon 8-11 *
- 4 Beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11 *
- 5 Gatukostnad för arrendatorer
- 6 Avtal om ändring av exploateringsavtal *
- 7 Beslut om planuppdrag för Granbacksvägen, del av Nyboda 1:17
- 8 Beslut om planuppdrag och samråd för Villa Persudde, Kumla 7:1
- 9 Spänger vid Prästholmen
- 10 Uppdrag om Rundmar 1:35 (Hällberga)
- 11 Uppdrag om grundlig uppföljning av översiktsplanen
- 12 Anmälan av delegationsbeslut 2020
- 13 Månadsrapport från samhällsbyggnadskontoret

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Ärende 1

Dnr 2013/KSM 0603

Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11

Beskrivning av ärendet

- Handlingar är under utarbetande.

Ärende 2

Dnr 2014 KSM 0978.254

Beslut om ny granskning av gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11

Beskrivning av ärendet

- Handlingar är under utarbetande.

Ärende 3

Dnr KSM 2018-702-251

Exploateringsavtal för Vallmon 8-11

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och exploitören Borohus AB sam fastighetsägarna Lars Blomkvist och Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören ges i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen Vallmon 8-11. Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter, vilka grupperas som par- respektive kedjehus. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Exploatören ska erlagga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för iordningställande av allmänna anläggningar och markförvärv.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Vallmon exploateringsavtal antagande.docx.pdf

Bilaga 1_Utkast detaljplan.pdf

Bilaga 2_Ansökan och Överenskommelse om fastighetsreglering.pdf

Bilaga 3_Fastighetsrapport.pdf

Bilaga 4_Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 5_Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 6_Kommunens energiriktlinjer.pdf

Bilaga 7_Huvudtiplan_Vallmon.pdf

Bilaga 8_Avtalsservitut.pdf

Vallmon_Exploateringsavtal.pdf

Ärende 4

Dnr 2015/SBF 0103

Beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Vallmon 8-11 antas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 i Skälsätra. Utöver befintlig bebyggelse innefattar förslaget tio lägenheter i parhus och kedjehus. Bostäderna har en gemensam infartsgata samt ytor för lek, umgänge, sophantering och gästparkering. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken samt möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Vallmon antagande.docx.pdf

Granskningsutlåtande_Vallmon 8-11.pdf

Planbeskrivning_Antagande_Vallmon_8-11_20200604.pdf

Vallmon 8-11_Plankarta_Antagande.pdf

Ärende 5

Dnr KSM2020-595-260

Gatukostnad för arrendatorer

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Båtklubbar och bryggföreningar som genom avtal tecknade efter den 1 maj 2010 har vidaredebiterats fastighetsägarens direkta gatukostnad får den inbetalda gatukostnadsavgiften återbetald.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att reglera återbetalningen i tilläggsavtal som upprättas mellan kommunen och arrendatorn. Kommundirektören ges i uppdrag att underteckna sådana tilläggsavtal.

Beskrivning av ärendet

I gatukostnadsutredningar beräknas andelstal för alla fastigheter inom fördelningsområdet. Gatukostnader ska fördelas mellan fastighetsägarna på ett skäligt och rättvist sätt. Andelstal fördelas utifrån fastigheternas nytta av de allmänna anläggningar som gatukostnaderna finansierar, fördelningen sker normalt sett utifrån fastighetens tillåtna användning. I de fall mark och/eller vatten detaljplaneläggs för att kunna användas för båtplatser tilldelas denna fastighet ett andelstal i gatukostnadsutredningen mot bakgrund av vad som anges ovan. Dessa fastigheter är ofta, men inte alltid, kommunalt ägda och området upplåts ibland till en båtklubb eller bryggförening genom arrendeavtal/nyttjanderättsavtal.

För de båtklubbar och bryggföreningar som arrenderar mark/vatten av Tyresö kommun och fastigheten har erhållit ett andelstal i gatukostnadsutredning på grund av den planerade båtverksamheten har en avgift motsvarande gatukostnaden debiterats vissa båtklubbar/bryggföreningar. En sådan avgift ska debiteras fastighetsägaren enligt plan- och bygglagen. Den avgift som ska debiteras arrendatorn är arrendeavgiften. Arrendeavgiften ska täcka de kostnader som kommunen har för det utarrenderade området.

De båtklubbar och bryggföreningar som genom avtal tecknade efter den 1 maj 2010 har vidaredebiterats fastighetsägarens direkta gatukostnad föreslås få den inbetalda gatukostnadsavgiften återbetald eftersom gatukostnader inte kommer vidaredebiteras arrendatorer på detta sätt framledes. Sammantaget kan återbetalningarna innebära kostnader för kommunen på cirka 50 000 – 350 000 kronor.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Ärende 6

Dnr KSM2018-1519-251

Avtal om ändring av exploateringsavtal

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Avtal om ändring av exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen avseende exploatering vid Granitvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige i Tyresö beslutade den 24 januari 2019 att godkänna exploateringsavtal mellan kommunen och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm avseende bostäder och lokaler vid Granitvägen. Till grund för avtalet låg ny detaljplan för Granitvägen. Filadelfiaförsamlingen äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska enligt exploateringsavtalet förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94. För ett av områdena benämnt E1 i exploateringsavtalet avtalades om att Filadelfiaförsamlingen har option på att frånträda förvärvet. Köpeskillingen för området baserades i exploateringsavtalet på ett byggrättsvärde för bostadsrätter om 5000 kr/kvm ljus BTA och en värdegrundande area om 1752 kvm ljus BTA, vilket gav en preliminär köpeskillning om totalt åttamiljonersjuhundrasextiotusen (8 760 000) kronor. Efter att exploateringsavtalet tecknades har Filadelfiaförsamlingen framfört önskemål om att istället uppföra hyresrätter inom område E1 och samtidigt förlänga optionen att frånträda förvärvet till den 31 december 2020. Ett förslag till avtal om ändring av exploateringsavtalet har tagits fram. Optionstiden har tidigare förlängts genom delegationsbeslut vid två tillfällen varför avtalet benämns ”avtal nr 3 om ändring av exploateringsavtal”. Avtalet innebär att optionen förlängs året ut och att köpeskillingen ändras utifrån det byggrättsvärde för hyresrätter som överenskommit i exploateringsavtalet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Avtal om ändring av exploateringsavtal.pdf

Ärende 7

Dnr KSM2020-554-214

Beslut om planuppdrag för Granbacksvägen, del av Nyboda 1:17

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Granbacksvägen, del av Nyboda 1:17.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i januari 2018, för fastigheten Nyboda 1:17. Fastighetsägarens ansökan gällde ny bostadsbebyggelse och en parkeringslösning. Positivt planbesked gavs under förutsättningar att området utreddes i ett större sammanhang, kring bebyggelse, gestaltning samt att parkeringsbehovet inkluderade en framtida bebyggelse.

Syftet med förslaget är att bygga ett nytt garage i två våningar varav en våning är delvis under mark. Ovanpå garaget planeras tre våningar med lägenheter i trämodul-hus. Närmast Wättingestråket föreslås även ett punkthus i 5 våningar med eventuellt en förskola i samma byggnad. Förslaget innebär cirka 160 nya lägenheter. Projektet behöver samordnas med Granängstorget och Wättingbacken etapp 2. Säckgator bör undvikas och gång- och cykelvägar prioriteras. I övrigt innebär förslaget ett område för teknisk anläggning längs med Granängsvägen.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Ärende 8

Dnr KSM2020-555-214

Beslut om planuppdrag och samråd för Villa Persudde, Kumla 7:1

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplanen 227, för Villa Persudde, Kumla 7:1.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har idag ett ökat behov av platser för gruppbestäder inom ramen för LSS. Inom fastigheten Kumla 7:1 finns idag, LSS boendet Villa Persudde som består av 5 stycken lägenheter i kommunal regi. I Lokalförsörjningsplanen 2020-2023 föreslås det en utbyggnad till 6 lägenheter inom gruppbestaden för att skapa fler lägenheter och samtidigt skapa bättre driftsekonomi. För att möjliggöra utbyggnaden krävs en ändring av gällande detaljplan.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att kunna erbjuda bostäder för alla. Området är utpekad som medeltät bebyggelse och utvecklingen i Trollbäcken ska vara en förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under planprocessen.

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med kommunens enhet för samhällsfastigheter.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Ärende 9

Dnr 2020/SBF 0057

Spänger vid Prästholmen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras

Beskrivning av ärendet

Information om huvudmannskapet för marken och kostnaden för spängerna som kan möjliggöra strandpromenad runt Prästholmen.

Ärende 10

Dnr 2020/BN 0025 92

Uppdrag om Rundmar 1:35 (Hällberga)

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

Kommundirektören ges i uppdrag att:

1. Komma med förslag på lämplig publik användning av huvudbyggnaden samt vilka åtgärder som krävs för att få byggnaden i skick för detta.
2. Säkerställa att området utformas och fastighetsbildas på ett sådant sätt i kommande markanvisning att det blir möjligt att använda huvudbyggnaden till ett mer publikt ändamål och att allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen säkras.
3. Se över behovet av att eventuellt ändra detaljplanen för att anpassa den till ovanstående.

Beskrivning av ärendet

Ordförande Mats Lindblom har lämnat in ett förslag till uppdrag att kommundirektören ska se över hur delar av Rundmar 1:35 (Hällberga) kan bli ett mer publikt ändamål, se ordförandeförslaget nedan.

Ordförandeförslag

I augusti 2019 förvärvade kommunen efter kommunstyrelsebeslut fastigheten Rundmar 1:35 (Hällberga). Enligt den nya detaljplanen för Nyfors från augusti 2017 har Rundmar 1:35 (Hällberga) en byggrätt för att uppföra par-, rad- eller kedjehus för bostadsändamål med en tillåten byggnadsarea på 180 + 270 kvm. Den befintliga huvudbyggnaden har en q-bestämmelse i detaljplanen vilket innebär att byggnaden, grunder, tomt och tomtanläggningar ska bevaras och skyddas från förvanskning, interiört och exteriört. Planens genomförandetid går ut 2024-08-14.

Kommunen äger även sedan tidigare andra fastigheter i Nyfors-området där det enligt den nya detaljplanen också är möjligt att bygga bostäder. Inköpet av Rundmar 1:35 (Hällberga) har möjliggjort för Tyresö kommun att skapa ett samordnat byggprojekt i Nyfors genom att utveckla de sedan tidigare ägda fastigheterna tillsammans med Rundmar 1:35 (Hällberga). Ett sådant samordnat byggprojekt kommer att ge bättre ekonomi i projektet och inbringa större intäkter till kommunen.

I och med inköpet av Rundmar 1:35 (Hällberga) har också möjligheten öppnats för att göra fastigheten i allmänhet och strandlinjen i synnerhet mer tillgängligt

för Tyresöborna. Någon evenemangsverksamhet i stil med den som en gång i tiden förekom på Hällberga är dock inte möjlig, då den nya detaljplanen inte medger det.

Med anledning av detta föreslås stadsbyggnadsutskottet att ge kommundirektören i uppdrag att:

1. Komma med förslag på lämplig publik användning av huvudbyggnaden samt vilka åtgärder som krävs för att få byggnaden i skick för detta.
2. Säkerställa att området utformas och fastighetsbildas på ett sådant sätt i kommande markanvisning att det blir möjligt att använda huvudbyggnaden till ett mer publikt ändamål och att allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen säkras.
3. Se över behovet av att eventuellt ändra detaljplanen för att anpassa den till ovanstående.

Ärende 11

Dnr 2020/SBF 0058 92

Uppdrag om grundlig uppföljning av översiktsplanen

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

Kommundirektören ges i uppdrag att:

1. Inleda arbetet med en grundlig uppföljning av översiktsplanen, i syfte att kunna genomföra en översyn av översiktsplanen senast under år 2021.
2. Ta fram förslag på hur en förnyad medborgardialog kan genomföras för att förankra förändringar i översiktplanen och/eller i andra strategier och planer.

Beskrivning av ärendet

Ordförande Mats Lindblom har lämnat in förslag till uppdrag, att kommundirektören inleder arbetet med en grundlig översyn av översiktplanen, se ordförandeförslaget nedan.

Ordförandeförslag

Översiktsplan Tyresö 2035 antogs av kommunfullmäktige i maj 2017. Antagandet föregicks av en framtagandeprocess med start redan 2013. I framtagandeprocessen ingick en omfattande tidig medborgardialog med Tyresöborna.

Fram till 1 april i år har funnits lagstiftning som kräver att en aktualiseringsprövning av gällande översiktsplan görs minst en gång under varje mandatperiod. Sedan 1 april i år har vi emellertid en ny lagstiftning som innebär att aktualitetsprövningen ersätts av något som heter planeringsstrategi. Bakgrunden till den förändrade lagstiftningen är att det sedan tidigare funnits oklarheter i hur en aktualitetsprövning ska genomföras.

Planeringsstrategin är att betrakta som en handlingsplan för kommande strategiskt arbete och innefattar i sig själv inga strategiska vägval. Planeringsstrategins målgrupp är både politiker och tjänstepersoner och svarar på hur det strategiska arbetet ska genomföras och inom vilka områden det behöver fördjupas. Kommunfullmäktige ska i samband med planeringsstrategins antagande ta ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet.

På grund av att det inte finns några övergångsbestämmelser gällande aktualitetsprövningen behöver kommunerna enligt den nya lagen inte aktualitetspröva sin översiktsplan den här mandatperioden utan lagstiftningen anger istället att planeringsstrategin ska tas fram senast 24 månader efter valet 2022. I annat fall förklaras översiktsplanen inaktuell.

Det är ändå högst rimligt att inleda arbetet med en grundlig uppföljning av översiktsplanen redan nu, i syfte att kunna göra en översyn av översiktsplanen senast under år 2021. Det har vid den tidpunkten ändå gått över fyra år sedan den nu gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige. En sådan tidplan ger också en process som är synkroniserad med Länsstyrelsens pågående arbete med en sammanfattande redogörelse över huruvida de anser att vår översiktsplan är aktuell.

Uppföljningen ger samhällsbyggnadskontoret möjlighet att analysera inom vilka områden översiktplanarbetet behöver utvecklas eller förändras, och föreslå om det bör göras förändringar i översiktplanen och/eller i andra strategier och planer. Det finns i det skedet också möjlighet till politiska ställningstaganden i frågor som har bäring på översiktplanen.

Med anledning av detta föreslås stadsbyggnadsutskottet att ge kommundirektören i uppdrag att:

1. Inleda arbetet med en grundlig uppföljning av översiktsplanen, i syfte att kunna genomföra en översyn av översiktsplanen senast under år 2021.
2. Ta fram förslag på hur en förnyad medborgardialog kan genomföras för att förankra förändringar i översiktplanen och/eller i andra strategier och planer.

Ärende 12

Dnr 2020/SBF 0021

Anmälan av delegationsbeslut 2020

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning. Beslut som fattas av delegat ska normalt anmälas. Till vilken instans, kommunstyrelse eller utskott, som besluten ska anmälas framgår av delegationsordningen. Anmälan innebär inte att kommunstyrelse eller utskott får fastställa eller ompröva besluten. Det går däremot inte att återkalla lämnad delegering för redan fattade beslut, men däremot framledes.

Bilagor

Delegationsbeslut maj.docx.pdf

Ärende 13

Dnr 2020/SBF 0022

Månadsrapport från samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Information noteras

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret redovisar månadsrapport för maj 2020.