

Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

Datum	2021-01-20
Tid	08:30
Plats	Bollmora
Ordförande	Mats Lindblom
Sekreterare	Fanny Schörling

Dagordning

Nr	Ärende
1	Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken *
2	Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra *
3	Exploateringsavtal med TYBO för Granängstorget, kvarter E *
4	Detaljplan för Granängstorget, kvarter E *
5	Beslut om samråd för ändring av detaljplan 389, Sågen
6	Beslut om planuppdrag för Kumla 3:175
7	Uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken

Ärende 1

Diarienummer 2014KSM0520.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken mellan Tyresö kommun och ägarna till fastigheten Bävern 2. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken.pdf

Exploateringsavtal Bäverbäcken - östra delen.pdf

Bilaga 1 Förslag till detaljplan.pdf

Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering avseende marköverföringar.pdf

Bilaga 3 Överenskommelse om fastighetsreglering ändring av servitut Bävern 2.pdf

Bilaga 4 Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 5 Bullerutredning med tillhörande PM.pdf

Bilaga 6 Dagvattenutredning kv. Bäverbäcken, Tyresö 2020-12-18.pdf

Bilaga 7 Avtalsservitut avseende dagvattenledning inom fastigheten Bävern 2.pdf

Bilaga 8 Tillfällig väg.pdf

Bilaga 9 Inmätningshänvisning (1).pdf

Tjänsteskrivelse exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken ej signerad.pdf

Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra

Ärende 2

Diarienummer 2014KSM0520.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan Bäverbäcken etapp 1, östra antas.

Beskrivning av ärendet

Syftet med aktuell detaljplaneetapp är att möjliggöra uppförandet av cirka 170 lägenheter i flerbostadshus samt nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar.

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förslaget var på ett första samråd, för de östra delarna samt hotell, under september – oktober 2015. Förslaget var sedan på ett andra samråd, för hela Bäverbäckenområdet, i september 2017. Plangranskning för hela området hölls under perioden 25 september – 16 oktober 2018.

Under granskningen inkom 32 yttranden. Dessa avsåg främst den ökade exploateringen och trafiken samt önskemål om kompletterande utredningar och planhandlingar gällande buller, risker, geoteknik och dagvatten.

De synpunkter som inte tillgodoses är önskemål om minskad exploatering.

Till antagandet har planområdet delats upp i två etapper. Denna detaljplan omfattar åtta flerfamiljshus med tillhörande underjordiskt garage, nya golflokaler, nytt torg, parkering, infart till bäverbäcksvägen samt nedfart till ny gång- och cykeltunnel, i den östra delen av Bäverbäcken. Detaljplan för västra Bäverbäcken, planeras antas senare i etapp 2.

Detaljplanens genomförande anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts som visar att planförslaget tar hänsyn till barns hälsa och säkerhet bl.a. genom tunnelns lokalisering och genom gröna och upplevelserika gårdar i etapp 1. I etapp 2 ingår sedan även en förskola och en ny park. Planens läge med närhet till bl.a. flera skolor och Tyresövallen anses även positivt ur barns perspektiv.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad på kvartersmark.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte, förenlig med översiktsplanens intensioner och kan antas.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäckenetapp 1, östra.pdf

Planbeskrivning Bäverbäcken östra antagande.pdf

Detaljplan Bäverbäcken plankarta.pdf

Bäverbäcken barnprovning.pdf

Kvalitetsprogram.pdf

Granskningsutlåtande Bäverbäcken.pdf

Tjänsteskrivelse Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra ej signerad.pdf

Exploateringsavtal med TYBO för Granängstorget, kvarter E

Ärende 3

Diarienummer 2015/ KSM0336.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö bostäder 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 Tyresö Bostäder AB för detaljplanen Granängstorget, kvarter E. Exploatören ska uppföra 80 lägenheter ovanpå befintligt parkeringshus. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Exploateringsavtal med TYBO för Granängstorget, kvarter E.pdf

Exploateringsavtal Granängstorget Kvarter E.pdf

Bilaga 1.2 Planbeskrivning Granängstorget, kvarter E_Antagande.pdf

Bilaga 1.1 Granängstorget kvarter E Plankarta (under utarbetande).pdf

Bilaga 1.3 Granskningsutlåtande Granängstorget.pdf

Bilaga 2 - Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.pdf

Bilaga 3 Kvalitetsprogram Granängstorget Kvarter E.pdf

Bilaga 4 Trafikbullerutredning.pdf

Bilaga 5 Dagvattenutredning Granängstorget Kvarter E 20201216.pdf

Bilaga 6 Anvisning för inmätning.pdf

Tjänsteskrivelse exploateringsavtal granängstorget kvarter E.docx

Detaljplan för Granängstorget, kvarter E

Ärende 4

Diarienummer 2015/ KSM0336.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Detaljplanen för Granängstorget delas upp i flera detaljplaner
2. Detaljplan för Granängstorget, kvarter E antas.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 25 oktober 2017 förvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Efter detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp. Bostadskvarter E med cirka 80 lägenheter tillsammans med angränsande gata och torg går här vidare i planprocessen. Planhandlingen har justerats för att avse aktuellt planområde.

Detaljplanen var utskickad för granskning under perioden 7-28 november 2017. Under granskningstiden inkom 18 yttranden. Dessa avsåg bland annat att bostäder kom nära boendes lägenhet, positivt med mer service. Länsstyrelsen önskade vidare utredning av vatten och dagvatten, andra instansers yttrande avsåg reglering av byggnadshöjd, grönytor, miljöpåverkan, elnätsstationer och förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte tillgodoses är bland annat att stoppa planarbetet, sänka byggnadshöjder, ge ekologisk kompensation, fler parkeringsplatser för besökande, bullerbestämmelser och fler elnätsstationer.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts. Ur ett barnperspektiv kan fler bostäder bidra till ökad trygghet genom ökad närvaro i området. Vägområdet breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana, vilket även bidrar till trygga skolvägar.

Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, MKN.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad inom kvartersmark.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Granängstorget, kvarter E.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Detaljplan för Granängstorget, kvarter E.pdf

Planbeskrivning Granängstorget, kvarter E Antagande.pdf
Granskningsutlåtande Granängstorget.pdf
Detaljplan Granängstorget kvarter E, Plankarta (under utarbetande).pdf
Dagvattenutredning Granängstorget Kvarter E.pdf
Kvalitetsprogram Granängstorget Kvarter E.pdf
Tjänsteskrivelse Granängstorget, kvarter E detaljplan.pdf

Beslut om samråd för ändring av detaljplan 389, Sågen

Ärende 5

Darienummer KSM-2020-1132.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för ändring av detaljplan 389, Sågen 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

Ändringen av detaljplan 389, Sågen, syftar till att inom planområdet kunna uppföra en byggnad med tre våningar, där den tredje våningen ska vara indragen. Ändringen föreslås för att möjliggöra uppförandet av en förskola, för att säkra en dagvattenhantering som inte innebär risk för människors hälsa och miljön och för att tydliggöra bestämmelse för bevarande av naturvärden inom område med tidigare egenskapsbestämmelse n1.

En enklare prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i planbeskrivningen samt sammanfattas nedan.

Genomförandet av ändringen av detaljplaner bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Förslaget till beslut föreslås finansieras genom planenhetens driftbudget. Planarbetet kommer att innebära investeringar för byggnation av en kommunal förskola och eventuellt kostnader för hantering av skyfall.

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om samråd för ändring av detaljplan 389, Sågen.pdf

Plankarta för Ändring av detaljplan 389 Sågen.pdf

Planbeskrivning för Ändring av detaljplan 389 Sågen.pdf

Undersökning av betydande miljöpåverkan för Ändring av detaljplan 389 Sågen.pdf

Omsorgsboende detaljplan 389 Sågen Genomförandebeskrivning.pdf

Omsorgsboende detaljplan 389 Sågen Planbeskrivning.pdf

Omsorgsboende detaljplan 389 Sågen Plankarta.pdf

Dagvattenutredning 2020-12-18 WRS.pdf

Trafikutredning Östra Tyresö 2018 Trivector.pdf

Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2010-09-15 WSP.pdf

Tjänsteskrivelse Beslut om samråd för ändring av detaljplan 389 Sågen.pdf

Beslut om planuppdrag för Kumla 3:175

Ärende 6

Diarienummer KSM 2019-945-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Kumla 3:175 med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om planuppdrag för ett gruppboende på Fornudden i Trollbäcken, Lönnvägen 22 i Tyresö. Syftet är att uppföra en gruppboende med sex lägenheter med gemensamma utrymmen. Aktör föreslår att byggnaden föreslås uppföras i 2 våningar med en ytterligare suterrängvåning i dess sydöstra del. Byggnadens höjd kommer att utredas under planprocessen.

Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB inkom med ansökan om planbesked i augusti 2019. Stadsbyggnadsutskottet beslutade om att ge ett positivt planbesked i december 2019.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och bidrar till att nå kommunens bostadsmål. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken.

Kommunstyresförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Planarbetet finansieras av byggaktören i enlighet med upprättat planavtal.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om planuppdrag för Kumla 3.175.pdf

Tjänsteskrivelse, beslut om planuppdrag för Kumla 3.175.ej signerad.pdf

Uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Ärende 7

Diarienummer 2020/SBF 0082

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommundirektören ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning med den beskrivna inriktningen i bifogad bilaga.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsutskottets ordförande Mats Lindblom (L) har lämnat in ett förslag om att kommundirektören ska uppdras att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lag ska riktlinjerna beskriva kommunens mål för bostadsbyggandet, hur bostadsbeståndet skall utvecklas över tid samt en planering av de åtgärder som krävs för att genomföra detta.

I bifogad bilaga föreslår ordföranden att kommunstyrelseförvaltningen ta fram ett beslutsunderlag genom att:

- analysera dagens bostadsbestånd
- ta fram en långsiktig prognos för efterfrågan på bostäder
- utreda vilka behov som finns för särskilda grupper

Riktlinjerna ska konkretisera vilka åtgärder som behövs i olika kommundelar och när åtgärderna ska genomföras i tid. Riktlinjerna ska motsvara den tidsrymd som omfattas av kommunens översiktplan. Avsikten är också att riktlinjerna för bostadsförsörjning ska vara det bärande dokumentet för kommunens bostadsmål, och därmed också befolkningsmål.

Bilagor

Uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.pdf