

Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

Datum	2021-02-17
Tid	08:30
Plats	Bollmora
Ordförande	Mats Lindblom
Sekreterare	Fanny Schörling

Dagordning

Nr	Ärende
1	Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra *
2	Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken *
3	Beslut om antagande av detaljplan för förskolan Kardemumman
4	Planbesked för fastigheten Kopparen 11
5	Marköverlåtelseavtal Kumla 3:1733 *
6	Information om byggbarhets- och parkeringsförutsättningar i Wättinge
7	Informationspunkt om pågående planer och projekt

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra

Ärende 1

Diarienummer 2014KSM0520.214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan Bäverbäcken etapp 1, östra antas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet är återremitterat pga. på utskottet i januari uppkomna frågor. Frågor och svar återfinns i tjänsteskrivelsen.

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.

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse Antagande av detaljplan Bäverbäcken etapp 1 undertecknad.pdf

Bäverbäcken barnprovning.pdf

Detaljplan_Bäverbäcken_antagande_östra_Plankarta.pdf

Granskningsutlåtande Bäverbäcken_GDPR_2021.pdf

Kvalitetsprogram.pdf

Planbeskrivning_Bäverbäcken östra1_Antagande_2021.pdf

PM passage av Tyresövägen vid Bäverbäcken Trafikutredning 2017 08 22.pdf

Sammanställning Korsningen Bollmoravägen_Tyresövägen.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-01-20 § 2.docx

§ 1-2 Yttrande Bäverbäcken (L).pdf

Tjänsteskrivelse för Bäverbäcken etapp 1.pdf

Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken

Ärende 2

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

Ärendet är återremitterat pga. på utskottet i januari uppkomna frågor. Frågor och svar återfinns i tjänsteskrivelsen för detaljplanen. Bilaga 4, kvalitetsprogrammet har också bytts ut mot en uppdaterad version.

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 undertecknad.pdf

Exploateringsavtal.pdf

Bilaga 1.pdf

Bilaga 2.pdf

Bilaga 3.pdf

Bilaga 4.pdf

Bilaga 5.pdf

Bilaga 6.pdf

Bilaga 7.pdf

Bilaga 8.pdf

Bilaga 9.pdf

Tjänsteskrivelse exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken ej undertecknad.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-01-20 § 1.docx

§ 1-2 Yttrande Bäverbäcken (L).pdf

Beslut om antagande av detaljplan för förskolan Kardemumman

Ärende 3

Diarienummer KSM-2018-1574

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Detaljplan för förskolan Kardemumman antas.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen fick den 17 oktober 2018 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, dåvarande stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastighet Näsby 4:1530 och del av fastighet Näsby 4:1469 samt att skicka förslaget på samråd. Detaljplanen görs i förberedande syfte och utgångspunkten är att bygga kommunens konceptförskola. Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2018.

Samrådet genomfördes mellan maj och juni 2020. Den 18 november 2020 beslutade stadsbyggnadsutskottet att en miljöbedömning enligt miljöbalken inte behöver upprättas samt att planförslaget skulle ställas ut för granskning. Granskningen genomfördes mellan 27 november och 18 december 2020. Under granskningen inkom 8 yttranden. Södertörns polismästardistrikt kommenterade på byggnadens insynsskyddade entrégård och att kommande cykelväg kräver anpassningar utifrån ett brottsförebyggande- och trygghetsperspektiv. Naturskyddsförening är negativ till förslaget och anser att kommunen inte följer översiktsplanens intentioner om att stärka grönstråket. Lantmäteriet påpekade bristen på rutnätskryss med koordinatangivelser i plankartan.

Revideringar som har gjorts efter granskningen är förtydligande angående dagvatten, natur och brandvattenförsörjning. Planbeskrivningen har även förtydligats angående ledningsfrågor där det som berör detaljplanens genomförande finns kvar. Plankartan har kompletterats med rutnätskryss, koordinatangivelser samt mindre justering angående planbestämmelserna om dagvatten, grundläggningsnivå, hårdgjord av mark, byggnadsarea samt utökad prickmark. Efter granskningen har även redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna. Nästa steg i processen är beslut om antagande.

Planområdet omfattar en förskola för 70 barn på en fastighet som är cirka 4000 kvm samt ett område med parkmark på cirka 6000 kvm. Planförslaget innebär att cirka 4000 kvm parkmark planläggs som yta för förskola.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Beslut om antagande av detaljplan för förskolan Kardemumman undertecknad.pdf
Dagvattenutredning Förskolan Kardemumman 200204 inkl. uppdaterad bilaga 3_2020-09-25.pdf
Geoteknisk undersökning G-10.2-01.pdf
Geoteknisk undersökning G-10.1-01.pdf
Granskningsutlåtande Förskolan Kardemumman.pdf
Kvalitetsprogram_Förskolan Kardemumman.pdf
Markteknisk undersökningsrapport Bilagor.pdf
Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik.pdf
planbeskrivning för Förskolan Kardemumman Antagande.pdf
Plankarta_Förskolan Kardemumman_antagande_A2-S-1_500.pdf
PM Geoteknik Förskolan Kardemumman.pdf
Tjänsteskrivelse Detaljplan för Förskolan Kardemumman.ej signerad.pdf

Planbesked för fastigheten Kopparen 11

Ärende 4

Diarienummer KSM-2020-503

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Negativt planbesked ges.

Beskrivning av ärendet

Savana AB ansökte om planbesked i juni 2020, för fastigheten Kopparen 11. Kompletteringar inkom i oktober 2020. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplan för att kunna uppföra bostäder, garage och verksamheter mot Industrivägen i 5-10 våningar.

Fastigheten Kopparen 11 ligger inom Bollmora verksamhetsområde. I översiktsplanen står det att det ska göras ett planprogram för Bollmora verksamhetsområde och att området omfattas av förändrad markanvändning till stadsbygd. Detta innebär en stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas.

Programområdets är ca 14 ha. Med den storleken måste ett planprogram tas fram innan planbesked kan ges för enskilda fastigheter. Gatustrukturen och kvartersindelningen bör inte styras av befintliga fastigheter i området utan planbesked bör ges först när en övergripande struktur finns framtagen för programområdet. Vissa av verksamheterna som finns i området är inte heller lämpliga att ha blandade med bostadsbebyggelse. Det behöver utredas vilka verksamheter som kan vara kvar i området och vad som kan omlokaliseras.

På grannfastigheten till Kopparen 11 finns idag en bensinstation som kräver ett visst skyddsavstånd till bostäder. Med hänsyn till det riskavstånd som behövs är förslagets nuvarande utformning inte lämplig.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Planbesked för Kopparen 11 undertecknad.pdf

Tjänsteskrivelse Planbesked för Kopparen 11 ej signerad.pdf

Marköverlåtelseavtal Kumla 3:1733

Ärende 5

Diarienummer KSM-2021-154-253

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Marköverlåtelseavtal för Kumla 3:1733 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Handlingar är under utarbetande.

Information om byggbarhets- och parkeringsförutsättningar i Wättinge

Ärende 6

Diarienummer KSM 2021-153

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Utredningar och dialog med aktörer visar på att avsteg från gällande parkeringsplan för Wättinge är nödvändigt. För att klara ekonomi och genomförande av exploateringsprojekten behöver parkeringstalen från parkeringsplanen justeras nedåt.

Bilagor

Tjänsteskrivelse information om byggbarhets- och parkeringsförutsättningar i Wättinge.pdf

Tjänsteskrivelse Wättinge bebyggelse och parkering ej undertecknad.pdf

Informationspunkt om pågående planer och projekt

Ärende 7

Diarienummer 2019/SBF 0071

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Presentation av pågående planer och projekt.