

## Ärenden för stadsbyggnadsutskottet

Nr	Ärende
§ 8	Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra *
§ 9	Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken *
§ 10	Beslut om antagande av detaljplan för förskolan Kardemumman
§ 11	Planbesked för fastigheten Kopparen 11
§ 12	Information om marköverlåtelseavtal Kumla 3:1733 *
§ 13	Information om byggbarhets- och parkeringsförutsättningar i Wättinge
§ 14	Informationspunkt om pågående projekt och entreprenader

\* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

## Protokoll för stadsbyggnadsutskottet

Datum	2021-02-17
Tid	08:30–10:10
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justerings plats och tid	Kommunhuset 2021-02-22
Paragrafer	8–14

### Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Fanny Schörling

### Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mats Lindblom

### Justerande

\_\_\_\_\_  
Anki Svensson

---

### ANSLAG / BEVIS

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

Beslutande organ	Stadsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2021-02-17
Datum då anslaget sätts upp	2021-02-22
Datum då anslaget tas ned	2021-03-16
Protokollets förvaringsplats	Stadsbyggnadskontoret

### Underskrift

\_\_\_\_\_  
Fanny Schörling

## Närvarolista

### Beslutande

Mats Lindblom (L), ordförande  
Anita Mattsson (S), 1:e vice ordförande  
Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande  
Martin Nilsson (S)  
Anders Linder (S)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Mats Fält (M), tjänstgörande ersättare för Jeanette Hellmark (M)  
Ulf Perbo (KD), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Per Carlberg (SD), §§ 8-13

### Ersättare

Christoffer Holmström (S)  
Mats Larsson (L)  
Åsa de Mander (L)  
Ajda Asgari (MP)  
Inger Gemicioglu (V)  
Anders Wickberg (SD)

### Övriga

Anna Steele, politisk sekreterare, centerpartiet  
Fanny Schörling, nämndsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen  
Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, miljöpartiet  
Helene Hjerdin, avdelningschef projekt, kommunstyrelseförvaltningen  
Jenny Linné, avdelningschef strategi- och samhällsutveckling, kommunstyrelseförvaltningen  
Karin Ljung, politisk sekreterare, socialdemokraterna  
Sara Kopparberg Nordemo, chef samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelseförvaltningen  
Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
Tony Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna  
Emelie Malaise, exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 8-9  
Louise Bergman, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen  
Fredrik Bäck, enhetschef vatten-, avfall- och VA-utveckling, kommunstyrelseförvaltningen  
Johan Smeder, exploateringsingenjör, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 8-13  
Elanor Holm, planarkitekt, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 8-13  
David Hess, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen  
Agnes Hustad, planarkitekt, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 13-14

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

Monica Juneheim, planchef, kommunstyrelseförvaltningen  
Hanna Fürstenberg, planarkitekt (konsult), PE Arkitektur, §§ 8-9  
Göran Thimberg, enhetschef exploatering, kommunstyrelseförvaltningen

### Frånvarande

Jeanette Hellmark (M)  
Fredrik Bergkuist (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

## Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra

§ 8

Diarienummer 2014KSM0520.214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan Bäverbäcken etapp 1, östra antas.

### Reservation

Mats Lindblom (L) anmäler en skriftlig reservation.

### Protokollsanteckning

Inger Gemicioglu (V) hade yrkat bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag om hon hade haft rösträtt.

---

### 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.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

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 Tyresövädden 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 intensjoner och kan antas.

## Yrkande

Anki Svensson (M) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Anita Mattsson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Ulf Perbo (KD) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Mats Lindblom (L) yrkar avslag till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

## Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet avslår kommunstyrelseförvaltningens förslag. Ordförande ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller kommunstyrelseförvaltningens förslag. Ordföranden finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

## Bilagor

Tjänsteskrivelse Antagande av detaljplan Bäverbäcken etapp 1 undertecknad.pdf

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

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

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

## Exploateringsavtal för bostäder vid Bäverbäcken

§ 9

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.

### Reservation

Mats Lindblom (L) anmäler en skriftlig reservation.

---

### 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.

### Yrkande

Anki Svensson (M) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Anita Mattsson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Mats Lindblom (L) yrkar avslag till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet avslår kommunstyrelseförvaltningens förslag. Ordförande ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller kommunstyrelseförvaltningens förslag. Ordföranden finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------



## 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

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

## Beslut om antagande av detaljplan för förskolan Kardemumman

§ 10

Diarienummer KSM-2018-1574

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Detaljplan för förskolan Kardemumman antas.

### Protokollsanteckning

Inger Gemicioglu (V) hade yrkat bifall till ordförandeförslaget om hon hade haft rösträtt.

---

### 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

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

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.

### Ordförandeförslag

Ordförande föreslår att stadsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplanen för förskolan Kardemumman.

### Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Marie Åkesdotter (MP) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Anki Svensson (M) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Mats Lindblom (L) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller ordförandeförslaget och finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

### 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

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

Plankarta\_Förskolan Kardemumman\_antagande\_A2-S-1\_500.pdf  
PM Geoteknik Förskolan Kardeumma.pdf  
Tjänsteskrivelse Detaljplan för Förskolan Kardemumman.ej signerad.pdf

<b>Justerandes signaturer</b>			<b>Utdragsbestyrkande</b>
-------------------------------	--	--	---------------------------

## Planbesked för fastigheten Kopparen 11

§ 11

Diarienummer KSM-2020-503

### Stadsbyggnadsutskottets 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.

### Ordförandeförslag

Ordförande Mats Lindblom (L) föreslår att stadsbyggnadsutskottet beslutar att ge ett negativt planbesked.

### Yrkande

Anki Svensson (M) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

Marie Åkesdotter (MP) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Mats Lindblom (L) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller ordförandeförslaget och finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Planbesked för Kopparen 11 undertecknad.pdf

Tjänsteskrivelse Planbesked för Kopparen 11 ej signerad.pdf

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

## Information om marköverlåtelseavtal Kumla 3:1733

§ 12

Diarienummer KSM-2021-154-253

### Stadsbyggnadsutskottets beslut

- Informationen noteras.
- 

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen informerar stadsbyggnadsutskottet om marköverlåtelseavtalet Kumla 3:1733.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------

## Information om byggbarhets- och parkeringsförutsättningar i Wättinge

§ 13

Diarienummer KSM 2021-153

### Stadsbyggnadsutskottets 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

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------



## Informationspunkt om pågående projekt och entreprenader

§ 14

Darienummer 2019/SBF 0071

### Stadsbyggnadsutskottets beslut

- Informationen noteras
- 

### Beskrivning av ärendet

Presentation av pågående planer och projekt.

Justerandes signaturer			Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--	--------------------