

## Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

<b>Datum</b>	2021-04-23
<b>Tid</b>	13:00
<b>Plats</b>	Bollmora
<b>Ordförande</b>	Mats Lindblom
<b>Sekreterare</b>	Fanny Schörling

## Dagordning

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>
1	Beslut om samråd av detaljplan för Amaryllis
2	Planuppdrag för Entitevägen etapp 14
3	Gatukostnadsutredning för Entitevägen, etapp 14
4	Beslut om antagande av detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur *
5	Beslut om att avsluta planuppdrag för detaljplan Villa Persudde, Kumla 7:1
6	Beslut om planbesked för del av Näsby 4:1469 och Bagaren 10, Studiovägen 6
7	Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sveafastigheter

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

\* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

## Beslut om samråd av detaljplan för Amaryllis

Ärende 1

Diarienummer KSM- 2019-949-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingar för detaljplan Amaryllis godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut föreslagen detaljplan för Amaryllis för samråd.

### Beskrivning av ärendet

Ärendet återremitterades av utskottet i mars (2021-03-23 § 17) och tas nu upp för nytt beslut.

Ärendet avser beslut om samråd av detaljplan för Amaryllis, Lindalen. Syftet är att möjliggöra fyra kvarter med flerbostadshus om 3-5 våningar med cirka 170-200 lägenheter samt ett allmänt parkområde. Förslaget möjliggör även planberedskap för en förskola. Förslaget bedöms vidare bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Lindalen.

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

En barnkonsekvensanalys har gjorts och beskrivs i planbeskrivningen i avsnitt barnperspektiv.

Planarbetet finansieras av byggaktör i enlighet med upprättat planavtal.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse beslut om samråd för detaljplan Amaryllis.pdf

Planbeskrivning\_DP Amaryllis\_Samråd.pdf

Detaljplan Amaryllis\_Plankarta\_ samråd\_FOCUS-A1-L.pdf

Undersökning av miljöpåverkan för detaljplan Amaryllis.pdf

Riskutredning\_ Amaryllis.pdf

PM\_Inventering av naturvärden\_Detaljplan Amaryllis.pdf

PM\_Barnkonsekvensanalys\_Detaljplan Amaryllis.pdf

PM Geoteknik\_Detaljplan Amaryllis.pdf

MUR\_Detaljplan Amaryllis.pdf

Grön resplan\_Detaljplan Amaryllis.pdf

Tjänsteskrivelse Beslut om samråd av detaljplan för Amaryllis signerad.pdf

## Planuppdrag för Entitevägen etapp 14

Ärende 2

Diarienummer KSM-2021-212

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Entitevägen, etapp 14 med utökat förfarande.

### Beskrivning av ärendet

Delar av Brevikshalvön är inte planerad för permanentbostäder och saknar idag kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i området är inte dimensionerade för dagens trafikmängder och saknar både vägbelysning och gång- och cykelbanor. Allt fler bosätter sig permanent i området vilket innebär en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan på recipienten från undermåliga enskilda avlopp.

Detaljplanen för Entitevägen etapp 14 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra för permanentboende i området genom utökande bygggrätter samt utbyggnad av kommunal service i form av att väg, vatten och avlopp. I samband med planarbetet kommer en gatukostnadsutredning tas fram som underlag för kommande utbyggnad av gator i området.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Entitevägen etapp 14.pdf

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för Entitevägen etapp 14 signerad.pdf

## Gatukostnadsutredning för Entitevägen, etapp 14

Ärende 3

Diarienummer KSM-2021-240

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta en gatukostnadsutredning för Entitevägen, etapp 14.

### Beskrivning av ärendet

Framtagande av gatukostnadsutredningen finansieras inom investeringsprojektet för Entitevägen, etapp 14. Projektets genomförande bygger på att gatukostnadsersättning kan tas ut av fastighetsägare i området.

I samband med uppdraget att upprätta ett förslag till detaljplan för Entitevägen, etapp 14 på Östra Tyresö föreslås att kommundirektören får i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (2010:900). Kommunstyrelseförvaltningen redovisar kostnaderna för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområdet samt ett förslag på hur kostnadsfördelningen ska ske.

I gatukostnadsutredningen ingår också att utreda vilka fastigheter som ska ingå i fördelningsområdet. Fördelningsområdet utgår från detaljplaneområdet samt de fastigheter som har utfart mot detaljplaneområdet.

Gatukostnadsutredningen ska följa de principer som beslutats om i kommunens gatukostnadspolicy antagen av kommunfullmäktige.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför en prövning av barnets bästa inte har genomförts.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Gatukostnadsutredning Entitevägen etapp 14.pdf

Tjänsteskrivelse Gatukostnadsutredning för Entitevägen etapp 14 signerad.pdf

## Beslut om antagande av detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur

Ärende 4

Diarienummer 2015/KSM0291.214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur antas.

### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny stadsmässig kvartersstruktur med nya byggrätter.

Dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 april 2016 §60 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att ställa ut Norra Tyresö Centrum etapp 3 på samråd. Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Detaljplanen var utskickad för granskning under perioden 27 januari – 17 februari 2021. Det har inkommit 17 yttranden. Dessa avsåg främst frågor kring dagvatten, brand, bussgata, önskemål om att inte bebygga kvarter 11, planområdets förändringar och synpunkter utanför planområdets avgränsning.

Synpunkter som inte tillgodoses är möjlighet till publik källsortering i området och att ändra bostadskvarter 11 till område för allmän plats natur.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningens avsnitt om barnperspektiv.

Detaljplanens genomförande 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 av flerbostadshus inom kvarter 11. Avtal kopplade till genomförandet kommer tecknas i ett senare skede.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse NTC etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur.pdf  
Plankarta\_DP-NTC e3 kv11 och infra\_antagande.pdf

Utkast\_Granskningsutlåtande\_NTC e3 kv 11 o infra.pdf  
Utkast\_Planbeskrivning\_NTC Etapp 3, kv11 och infrastruktur 210406.pdf  
Tjänsteskrivelse Beslut om antagnade av detaljplan för Norra Tyresö Centrum,  
etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur signerad.pdf

## Beslut om att avsluta planuppdrag för detaljplan Villa Persudde, Kumla 7:1

Ärende 5

Diarienummer KSM2020-555-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Arbete med detaljplanen för Villa Persudde, Kumla 7:1 avslutas.

### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsutskottet gav den 17 juni 2020 (§19) kommundirektören i uppdrag att upprätta detaljplan för Villa Persudde, Kumla 7:1.

Syftet med detaljplanen var att utöka byggrätten för att tillgodogöra ett ökat behov av platser för gruppbestäder inom ramen för LSS. Efter beslutet om planuppdrag togs en förstudie fram. Förstudien visade att den ombyggnationen som krävdes för att skapa ytterligare en lägenhet var mer omfattande än förväntat samt att en ombyggnation inte skulle resultera i en effektivare driftsekonomi. Ombyggnationen skulle även innebära en större investering samt evakuering av de boende vilket inte är möjligt. En ny detaljplan enligt planuppdragets omfattning är därför inte längre aktuell.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsutskottet avslutar ärendet.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse avslutat planuppdrag för Villa Persudde.pdf

Tjänsteskrivelse Avsluta planuppdrag för detaljplan Villa Persudden, Kumla 7.1 signerad.pdf

## Beslut om planbesked för del av Näsby 4:1469 och Bagaren 10, Studiovägen 6

Ärende 6

Diarienummer KSM-2020-1643-214

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Positivt planbesked ges för att pröva möjligheterna att skapa en ny detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1469 och fastigheten Bagaren 10 för att möjliggöra ytterligare mark för industri.

### Beskrivning av ärendet

Fontana Food AB ansökte i november 2020 om planbesked för fastigheten Näsby 4:1469 och Bagaren 10. En komplettering till ansökan inkom i december 2020. Ansökan gäller en ändring av nuvarande detaljplan för att kunna utöka befintlig verksamhet.

Fastigheterna ligger längs med Njukärrsvägen inom Lindalens verksamhetsområde/industriområde och är i översiktsplanen utpekade som verksamhetsområde. Det finns i Tyresö begränsat med mark för verksamhetsutveckling och kommunstyrelseförvaltningen ser därför positivt på utveckling inom befintliga verksamhetsområden.

Byggnaden har idag inte någon direktkoppling till Njukärrsvägen utan har parkering och varuintag framför byggnadskroppen. Med en planändring finns möjligheten att skapa mer stadsmässighet inom området och få en bättre koppling till Njukärrsvägen.

Verksamhetsområdet Lindalen består till stor del av hårdgjorda ytor varav Näsby 4:1469 är en av få gröna inslag inom verksamhetsområdet. Vid utveckling måste stor hänsyn tas till dagvattenhantering och landskapsprojektering för att kompensera de förluster som utveckling på denna plats medför.

Trots fastighetens begränsningar ser kommunstyrelseförvaltningen positivt på att pröva utvecklingen i en ny detaljplan för att få en fortsatt utveckling av etablerade verksamheter inom Tyresö.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse planbesked för Näsby 4.1469.pdf

Tjänsteskrivelse planbesked för Näsby 4.1469 och Bagaren 10, Studiovägen 6 signerad.pdf



## Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sveafastigheter

Ärende 7

Diarienummer KSM2017-1127-256

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sveafastigheter godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

### Beskrivning av ärendet

2018 godkändes och undertecknades markanvisningsavtal (KSM2017-1127) med Sveafastigheter för Wättinge etapp 1A, del av Näsby 4:1469. Detta efter att Sveafastigheter utsetts som vinnare i markanvisningstävlingen för området. För det ursprungliga markanvisningsavtalet har tiden för ensamrätten till förhandling om ett marköverlåtelseavtal löpt ut.

Med anledning av detta samt de finansiella svårigheterna för Sveafastigheter att driva igenom projektet har ett tillägg till det ursprungliga avtalet upprättats med förlängd förhandlingsperiod på ytterligare 2 år. Dessutom har Sveafastigheter getts rätten att utveckla området med ägarlägenheter istället för bostadsrätter som komplement till det i tävlingen redovisade trapphus med hyresrätter i kollektivhus.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Tilläggsavtal markanvisning 1A.pdf

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal.pdf

Bilaga 1.pdf

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal Wättinge delområde 1A - underskivetSVEA.pdf

Tjänsteskrivelse Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sveafastigheter signerad.pdf