

Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

Datum	2021-12-20
Tid	08:30
Plats	Bollmora
Ordförande	Mats Lindblom
Sekreterare	Fanny Schörling

Dagordning

Nr	Ärende
2	Mark- och genomförandeavtal för hotell- och konferensanläggning inom del av fastigheten Bävern 3 *
3	Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5 *
4	Antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 2 *
5	Planuppdrag för detaljplan för Bergfotens Förskola
6	Planuppdrag för detaljplan för Trollbäcken C etapp 1, planuppdrag
7	Samråd av detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen
8	Avtalsservitut inom del av Siken 1
9	Information om paraplyprojektet Wättinge och Granängstorget
10	Information om slutrapport Temyntan

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Mark- och genomförandeavtal för hotell- och konferensanläggning inom del av fastigheten Bävern 3

Ärende 2

Diarienummer KSM 2021-1264

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Mark- och genomförandeavtal för hotell- och konferensanläggning inom del av fastigheten Bävern 3 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 förslag till mark- och genomförandeavtal för hotell- och konferensanläggning inom del av fastigheten Bävern 3. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för Bäverbäcken etapp 2.

Bilagor

Tjänsteskrivelse mark och genomförandeavtal avseende hotell inom del av fastigheten Bävern 3.pdf

Utkast mark- och genomförandeavtal del av Bävern 3.pdf

Bilaga 1 Förslag till detaljplan.pdf

Bilaga 2 - Överenskommelse om fastighetsreglering.pdf

Bilaga 3 Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 4 Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 5 Etableringsyta.pdf

Bilaga 6 Inmätningshänvisning.pdf

Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5

Ärende 3

Diarienummer KSM 2021-526

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal avseende fastigheterna Bävern 4 och 5. Inom fastigheterna planeras tre bostadshus med ca 140 lägenheter. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden mellan kommunen och exploatörerna i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatörerna ska enligt avtalet erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen om totalt 7 213 500 kronor för utbyggnad av allmän plats.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5.pdf

Exploateringsavtal Bävern 4 och 5.pdf

Bilaga 1 Förslag till detaljplan.pdf

Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering Bävern 4 och 5.pdf

Bilaga 3 Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 4 Trafikbulerutredning, Bäverbäcken + Bilaga, Rev A.pdf

Bilaga 5 Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 6 Definition ljus BTA.pdf

Bilaga 7 - Inmättningsanvisning.pdf

Antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 2

Ärende 4

Diarienummer KSM-2021-852-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Bäverbäcken etapp 2 antas.

Beskrivning av ärendet

Syftet med aktuell detaljplaneetapp är att möjliggöra uppförandet av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus samt en hotell- och konferensanläggning. 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 33 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 tre etapper. Denna detaljplan omfattar tre flerfamiljshus och hotell- och konferensanläggning söder om Bäverbäcksvägen samt allmän plats för Bäverbäcksvägen och del av Tyresövägen. Detaljplan för bostäder norr om Bäverbäcksvägen planeras antas i senare skede.

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.

Planarbetet finansieras genom planavtal med byggaktörerna. Kommunen får kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, vilket delvis bekostas av exploatörerna och regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte och översiktsplanens intensjoner och därmed kan antas.

Bilagor

Tjänsteskrivelse för Bäverbäcken etapp 2.pdf
Planbeskrivning för Bäverbäcken etapp 2.pdf
Plankarta för Bäverbäcken etapp 2.pdf
Granskningsutlåtande för Bäverbäcken etapp 2.pdf
Kvalitetsprogram för Magnolia.pdf
Kvalitetsprogram för Tyresö stadshotell.pdf
Riskutredning Prevecon 2021-09-08.pdf
PM Geoteknik Sigma 2018-04-16.pdf
Tillägg till PM Geoteknik Sigma 2019-08-24.pdf
Trafikbulerutredning Acad 2017-06-14 rev. 2021-11-25.pdf
Dagvattenutredning kvartersmark WRS 2021-11-03.pdf
Dagvattenutredning allmän plats WRS 2020-09-03.pdf
Gröna strategier - Norra Tyresö Centrum Ekologigruppen 2015-04-10.pdf
Parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum, Tyresö kommun 2014-05-12.pdf
Barnprovning för Bäverbäcken etapp 2.pdf

Planuppdrag för detaljplan för Bergfotens Förskola

Ärende 5

Diarienummer KSM-2021-1247-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bergfotens förskola med standardförfarande.

Beskrivning av ärendet

Behovet av förskoleplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningen och kommunen behöver tillskapa fler förskoleplatser i kommunal regi. Fastigheten för Bergfoten skola, Näsby 4:1136, har pekats ut som lämplig för att den ligger inom lämpligt avstånd till centrum och är tillräckligt stor för att rymma en typförskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner och markanvändning med medeltät bebyggelse. Tillgång till kollektivtrafik är god.

En barnkonsekvensanalys har gjorts i förstudien och kommer att arbetas vidare med under planarbetsgång.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Utbyggnaden av förskolan finansieras av investeringsprojektet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse - planuppdrag Bergfotens förskola.pdf

Bilaga 1. Checklista enklare prövning av barnets bästa.pdf

Bilaga 2. Förstudierapport Bergfoten skola_klar 210322.pdf

Planuppdrag för detaljplan för Trollbäcken C etapp 1, planuppdrag

Ärende 6

Darienummer KSM-2021-1223-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Trollbäcken centrumstråk, etapp 1

Beskrivning av ärendet

I oktober 2019 antog stadsbyggnadsutskottet Planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Programmet utgår från kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, om en förtätning längs ett utpekad stråk där befintlig bebyggelse föreslås utvecklas över tid samt av olika aktörer. Karaktären av stadsgata med sammanhållen bebyggelse framhålls. Variation i området kan uppnås exempelvis genom arkitektoniskt uttryck, material, färg och höjd.

Detaljplanen syftar till att utveckla nya bostäder i småskaliga flerbostadshus med viss möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Planarbetet kommer att ske i samarbete med två byggaktörer. Utvecklingen av fastigheterna Kumla 3:1580, 3:217, 3:1105 och 3:1106 (gult på kartan) företräds av Besqab medan Ekonomiska föreningen Fornuddsporten företräder utvecklingen av fastigheterna Kumla 3:3, 3:4, 3:11 och 3:12 (rött på kartan). Även fastigheten Kumla 3:2 kan komma att inkluderas i Fornuddsportens utbredningsområde.

Viktiga frågor att utreda under planarbetet är bland annat den nya bebyggelsens anpassning till omgivande småskaliga bebyggelse, Vendelsövägens utformning för bättre framkomlighet längs centrumstråket, Fornuddsvägens dragning och för att möjliggöra en mer kvalitativ grönyta framför förskolan Paletten och kopplingen till Drevviken som bör förstärkas genom att möjliggöra ett promenadstråk längsmed vattnet. Vidare är skyfall och dagvatten samt risk med hänsyn till transportled för farligt gods också viktiga frågor att utreda under planarbetet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse planuppdrag.pdf

Samråd av detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen

Ärende 7

Diarienummer KSM 2020-815-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingar för detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen, godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut föreslagen detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen, 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

Ärendet avser beslut om samråd av detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen, Trollbäcken. Syftet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en våning samt tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen inrymmer totalt 6 lägenheter och är planerat att fungera som ett gruppboende (LSS).

Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken.

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

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnens bästa inte planeras genomföras. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Planarbetet finansieras av byggaktör i enlighet med upprättat planavtal.

Bilagor

Tjänsteskrivelse beslut om samråd för detaljplan Kumla 3.175, Lönnvägen 22.pdf

Planbeskrivning för detaljplan Kumla 3 175, Lönnvägen 22.pdf

Plankartan för Kumla 3 175, Lönnvägen 22.pdf

Checklista för en enklare prövning av barnens bästa för detaljplan Kumla 3 175, Lönnvägen 22.pdf

Dagvattenutredning för Kumla 3 175, Lönnvägen 22.pdf

Undersökning av miljöpåverkan Kumla 3_175_Lönnvagen.pdf

Avtalsservitut inom del av Siken 1

Ärende 8

Diarienummer KSM 2021-735

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Avtalsservitut för gång- och cykelväg inom del av fastigheten Siken 1 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunen planerar att bredda Siklöjevägen som en del i arbetet med att förbättra trafiksäkerheten och öka framkomligheten vid trafikområde Bäverbäcken och på Tyresövägen. För att få plats med breddningen behöver en del av marken inom Siken 1 tas i anspråk för gång- och cykelväg. Ett servitutsavtal till förmån för kommunens fastighet Bollmora 2:1 har därför upprättats och undertecknats av ägarna till Siken 1.

Förslaget till beslut innebär att kommunen ska betala en engångsersättning till ägaren av Siken 1 motsvarande 11 000 kronor. Utbetalningen kommer att belasta projekt Tyresövägen.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts. En prövning av barnets bästa har dock gjorts inom projekt Tyresövägen, i vilket breddningen av Siklöjevägen ingår. Trafiksäkerheten för barn bedöms öka när nya gång- och cykelbanor byggs.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Siken 1.pdf

Avtalsservitut Siken 1.pdf

Information om paraplyprojektet Wättinge och Granängstorget

Ärende 9

Diarienummer 2021/SBF 0089 84

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen informerar om paraplyprojektet Wättinge och Granängstorget med fokus på tidplan och budget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Informationsärende Wättinge och Granängstorget.pdf

Information om slutrapport Temyntan

Ärende 10

Diarienummer KSM 2021-1309

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Projektavdelningen inom samhällsbyggnadskontoret har avslutat projekt Temyntan som omfattar detaljplan och genomförande av detaljplanen med utbyggnad av allmän platsmark och möjliggörande av bostadsbebyggelse för Tyresö bostäder.

Kontoret presenterar projektet och vilket resultat som uppnåtts genom projektet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse information slutrapport Temyntan.pdf
Slutrapport_Temyntan.pdf