

Kallelse till stadsbyggnadsutskottet

Datum	2023-06-28
Tid	08:30
Plats	Bollmora/Zoom
Ordförande	Mats Lindblom
Sekreterare	Fanny Schörling

Dagordning

Nr	Ärende
1	Planbesked för fastigheten Tyresö 1:389
2	Planbesked för fastigheten Trinntorp 1:367 m.fl.
3	Planuppdrag för Strömfallet 9 och del av Bollmora 2:1, Petterboda kretsloppscentral
4	Samråd för Bollmora 1:13, Gränsvägen
5	Information om avvikelser från kvalitetsprogram för punkthus inom fastigheterna Bollmora berg 1 och 3, Bollmora backe
6	Informationsärende om lägenhetsstorlekar i Tyresö
7	Sammanträdesdatum för stadsbyggnadsutskottet 2024

Planbesked för fastigheten Tyresö 1:389

Ärende 1

Diarienummer KSM-2023-260-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Negativt planbesked ges för fastigheten Tyresö 1:389.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till Tyresö 1:389 inkom med en begäran om planbesked i mars 2023. Ansökan avser en planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten och uppföra ytterligare bostadshus.

Fastigheten är belägen i kommundelen Strand. Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse för platsen. Förtätning ska ske i fastställda stråk. Tyresö 1:389 är inte beläget i ett sådant stråk. Den gällande detaljplanen 362 vann laga kraft december 2007. I den regleras markanvändningen bostadsbebyggelse i form av villor och reglering av vilka fastigheter som bedömts vara lämpliga för avstyckning.

Förvaltningen anser att de avvägningar som ligger till grund för reglering i gällande detaljplan 362 är fortsatt aktuella. Detta innebär att förslagen avstyckning bedöms som olämplig och negativt planbesked föreslås.

Avgiften för planbeskedet tas ut enligt gällande taxa, kategori 1.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_planbesked Tyresö 1.389.pdf

Planbesked för fastigheten Trinntorp 1:367 m.fl.

Ärende 2

Diarienummer KSM-2023-177-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Negativt planbesked ges för fastigheterna Trinntorp 1:367 med flera.

Beskrivning av ärendet

Berörda fastigheter har adress Rödhakevägen inom inre Brevik.

Delägare ansökte om planbesked i februari 2023, för ett sammanhängande område som omfattar fastigheterna Trinntorp 1:367, 1:365, 1:364 och 1:363. Ansökan gäller en förtätning med 23-45 radhus/små flerbostadshus.

Översiktsplanen anger förändrad markanvändning till tät bebyggelse utmed Rödhakevägen och i övrigt anges medeltät bebyggelse. Utbyggnaden av kommunalt VA och gator pågår enligt inriktningsbeslut för Inre Brevik.

Fastigheterna omfattas av detaljplaner vars genomförandetid har löpt ut.

Fastigheterna ingår i planområdet för det pågående arbetet med en detaljplan som syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, omdaning av gator och en ökad byggrätt som kompensation för gatukostnaderna som påförs fastighetsägarna. I och med pågående planarbete föreslås att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Genomförandetiden för bostadsbebyggelse är föreslagen till 15 år med en förskjuten genomförandetid på tre år för att färdigställa utbyggnad inom allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att pröva något av de förslag som ansökan avser. Området är kuperat och föreslagen utveckling riskerar att innebära sprängning och fyllning av större markytor. Många in- och utfarter mot Rödhakevägen är inte lämpligt, då sikten är begränsad.

Utbyggnaden skulle innebära borttagande av område med högsta naturvärde närmast Rödhakevägen. Ökade hårdgjorda ytor försvårar hantering av dagvatten och skyfall. En prövning av barnets bästa har inte genomförts. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att ett negativt planbesked ges.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa.

Ordförandeutlåtande

I tjänsteutlåtandet fokuserar förvaltningen helt enligt förväntan på frågor om vad som bedöms som lämplig eller olämplig markanvändning. Dessutom finns

det frågor kopplade till det faktum att de aktuella fastigheterna ingår i området för ett pågående planarbete som för närvarande är i antagandeskedet.

Begäran om planbesked inkom i februari 2023. Då fanns det redan ett beslut om att genomföra granskning av det aktuella planförslaget, där byggrätter för småhusbebyggelse redovisas för de aktuella fastigheterna. De sökande har tidigare i processen varit tydliga med att en lönsam exploatering av de fastigheter som begäran om planbesked gäller skulle förutsätta minst ett 40-tal bostäder. Fram till februari 2023 har alltså endast bebyggelseförslag av den omfattningen redovisats. Kommunen har aviserat att 40 bostäder i form av radhus är olämpligt på platsen, men har också informerat om möjligheten att få det formellt prövat genom att skicka in en begäran om planbesked. Vi har också varit tydliga från det politiska styret i kommunen, att det inte finns något politiskt stöd för en så pass kraftig exploatering i området.

Granskning av planförslaget genomfördes 1 – 22 mars, och planprocessen är med andra ord väldigt långt gången. Genomförda utredningar har under processen visat vilken omfattning av bebyggelse som innebär lämplig markanvändning, det vill säga småhus. Detta är också i linje med Strategi för Östra Tyresö som bland annat belyser områdets natur- och kulturvärden och landskapskvaliteter och som fungerar som stöd för avvägningar i planarbetet. Synpunkter som framkommit under samråd och granskning visar också på att det finns ett allmänt intresse av att i möjligaste mån bevara områdets befintliga karaktär.

Att ompröva planförslaget med hänsyn till önskemål om en ökad exploateringsgrad, och de nya förutsättningar som detta skulle medföra, leder med säkerhet till förseningar i planläggningen och stora osäkerheter för genomförandet.

Att bryta ut del av planförslaget för att planlägga för ökad exploateringsgrad medför risker för uttaget av gatukostnader. Gatukostnadsprocessen behöver brytas ut för hela planområdet och hanteras separat. Uttaget av gatukostnader kommer då släpa efter och fler fastigheter kommer sannolikt hinna säljas innan gatukostnaden kan debiteras.

Med ovanstående som bakgrund, föreslår jag att negativt planbesked ges.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Trinntorp 1_367 med flera_Planbesked.pdf

Planuppdrag för Strömfallet 9 och del av Bollmora 2:1, Petterboda kretsloppscentral

Ärende 3

Diarienummer KSM-2023-396-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Kommundirektören får i uppdrag att ändra alternativt upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Strömfallet 9 och del av Bollmora 2:1.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav 2023-03-30, § 93, i uppdrag åt förvaltningen att genomföra en förstudie om utvecklingsbehoven på kretsloppscentralen och som skulle presentera förslag till genomförande och investering enligt kommunens investeringspolicy. I april 2021 genomfördes förstudien *Utveckling av kretsloppscentral* (KSM 2021-286). Förstudien resulterade i en rekommendation att upprätta en ny detaljplan för att tillvarata möjligheten att utveckla kretsloppscentralen. Inom ramen för planprocessen ska det studeras vidare huruvida utvecklingen av verksamheten kan genomföras genom en ändring av detaljplan eller om en ny detaljplan ska tas fram. Förstudiens rekommenderade lösning samt investeringsförslag godkändes av kommunstyrelsen 2021-08-24 §§ 175-176.

Syftet med förslaget är att möjliggöra en utveckling av den befintliga verksamheten som idag är kommunens kretsloppscentral vilken möjliggör återvinning och återbruk av kommuninvånarnas avfall. Området innefattar lager, kontor, väderskyddade byggnader för känsligt/farligt avfall, ramper för inlämning av avfall samt uppställningsplatser för tomma/fyllda containrar för olika återvinningsfraktioner.

Förslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen vilken anger att kapaciteten för kretsloppscentralen ska utökas. Petterboda verksamhetsområde ska fortsätta utvecklas och effektiviseras och förvaltningen bedömer att detta kan ske inom de aktuella fastigheterna.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående att det är lämpligt att påbörja en prövning av ny/ändrad detaljplan för att utreda möjligheterna till en utveckling av verksamheten.

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planprocessen.

Planarbetet avses ske med standardförfarande.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_Planuppdrag_PetterbodaKLC.pdf

Samråd för Bollmora 1:13, Gränsvägen

Ärende 4

Diarienummer KSM-2021-310-214

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för detaljplanen för Bollmora 1:13, Gränsvägen 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

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att upprätta två parhus i högst två våningar i Lindalen. Förslaget medger avstyckning till fyra bostadsfastigheter.

Den södra delen inom planförslaget föreslås vara fortsatt obebyggd, för att behålla markens kapacitet till infiltration av dagvatten. Utöver att bevara gräsytan föreslås regleringar som syftar till att säkerställa avledningen av dagvatten vid stora regnmängder.

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse beslut om samråd Bollmora 1.13.pdf

Bilaga 1. DP-Bollmora 1.13, Gränsvägen_PKsamråd_fOKUS-A2-L.pdf

Bilaga 2. Planbeskrivning_Bollmora 1.13.pdf

Bilaga 3. Undersökning av betydande miljöpåverkan_Bollmora 1.13.pdf

Bilaga 4. Dagvatten PM Bollmora 230425.pdf

Bilaga 5. Checklista för en enklare prövning av barnets bästa bollmora 1.13.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2021-05-19 § 32.pdf

Information om avvikelser från kvalitetsprogram för punkthus inom fastigheterna Bollmora berg 1 och 3, Bollmora backe

Ärende 5

Diarienummer KSM-2023-513

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Projektet Granaten, som består av fyra punkthus på Bollmora backe har högt uppställda mål avseende miljöbyggnad och byggaktören ser ekonomiska svårigheter att genomföra projektet. Det finns därför önskemål om avvikelser från kvalitetsprogrammet bland annat gällande takutförning.

Bilagor

Tjänsteskrivelse information om kvalitetsprogram, Bollmoraberg 1 och 3.pdf

Informationsärende om lägenhetsstorlekar i Tyresö

Ärende 6

Diarienummer 2023/SBF 0050 84

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen presenterar statistik över bostadsbeståndet utveckling vad gäller lägenhetsstorlekar.

Presentationen innehåller statistik över hur 1-4+ rum och kök i lägenhetsbeståndet har utvecklats 2013-2022. Statistiken visar Tyresös utveckling samt i relation till övriga kommuner i länet.

Bilagor

Tjänstkrivelse - Information om lägenhetsstorlekar.pdf

Sammanträdesdatum för stadsbyggnadsutskottet 2024

Ärende 7

Diarienummer 2023/SBF 0049 001

Stadsbyggnadsutskottets förslag till beslut

- Datum för stadsbyggnadsutskottets sammanträden under 2024 fastställs enligt kommunkansliets förslag.

Beskrivning av ärendet

Kommunkansliet föreslår att sammanträdesdatum för stadsbyggnadsutskottet för 2023 fastställs enligt förslag i tjänsteskrivelsen. Årshjulet för kommunens styrprocess beslutas i och med antagande av kommunplanen.

Stadsbyggnadsutskottet sammanträder på onsdagar kl. 08:30.

7 februari*

21 februari

20 mars

24 april

22 maj

19 juni*

4 september

25 september

23 oktober

13 november

18 december

*Reservdatum för brådskande

Bilagor

Tjänsteskrivelse Sammanträdesdatum SU 2024.pdf