

Kallelse till Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Datum	2024-11-13
Tid	09:00
Plats	Bollmora
Ordförande	Fredrik Bergkuist
Sekreterare	Gustav Söderström

Dagordning

Nr	Ärende
1	Information från Samhällsbyggnadskontoret
2	Lägenhetsarrende för Tegelbrukets båtklubb
3	Nyttjanderättsavtal för bryggor inom Dyvik 1:1
4	Antagande av detaljplan för Granängstorget, kvarter C
5	Genomförandeavtal med Brickhouse Granängstorget Kv C
6	Exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av Granängstorget kvarter C
7	Upphävande av trafikstrategi och tillhörande planer
8	Årsbokslut för vatten- och energianvändning
9	Samrådsyttrande för Nacka kommuns Översiktsplan 2050
10	Indexjustering av taxa för bygglov, plan och geografisk information inför 2025
11	Anmälan av delegationsbeslut
12	Meddelanden

Med reservation för ev. tillkommande ärenden.

* Ärenden som även ska behandlas i kommunfullmäktige.

Information från Samhällsbyggnadskontoret

Ärende 1

Diarienummer

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret informerar om aktuella projekt

Lägenhetsarrende för Tegelbrukets båtklubb

Ärende 2

Diarienummer KS/2024:435

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras

Sammanfattning

I oktober 2024 informerades kommunstyrelsen om en ny avtalsmall för markupplåtelse till båtklubbar och bryggföreningar som förvaltningen har tagit fram i samarbete med Tyresö Förenade Båtklubbar. Den nya mallen är avsedd att användas framledes som utgångspunkt vid tecknande av alla nya avtal med båtklubbar och bryggföreningar inom kommunen.

Tegelbrukets båtklubb har varit först ut att erbjudas ett nytt avtal i enlighet med den nya avtalsmallen och har accepterat presenterade villkor samt undertecknat bilagt avtal om lägenhetsarrende, Bilaga 1. Båtklubben har varit verksam på den aktuella platsen i många år och är en av de klubbar som behöver få utgåendet avtal ersatt av ett nytt. Förhandling av platsspecifika villkor har skett med stor hänsyn till historik och pågående verksamhet tillsammans med platsens förutsättningar i övrigt.

Arrendeområdet ingår i Detaljplan för Tegelbruket etapp 11 och utlagt område för småbåtshamn. Med hänsyn till detta samt övriga förutsättningar och båtklubbens önskemål föreslås en arrendetid om 25 år. Upplåtelsen avser 55 båtplatser. Uppläggning av båtar på land får inte ske. Detaljplanen medger parkering inom en del av utlagt område för småbåtshamn och båtklubben får ha bilparkering för sina föreningsmedlemmar inom arrendeområdet. Obehöriga motorfordon får hindras med låsbar vägbom, men arrendeområdet får inte inhägnas och allmänhetens tillträde får inte hindras. Brygga får förses med låsbar grind. Arrendeavgiften följer avtalsmallens beräkningsprincip och erläggs årligen. För år 2025 summerar avgiften till 41 250 kronor.

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden informeras om ärendet.
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen:

1. Arrendeavtal med Tegelbrukets båtklubb godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna godkänt arrendeavtal.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse för Lägenhetsarrende för Tegelbrukets båtklubb inom Brevik 1:1 vid Kalvfjärden
2. Arrendeavtal Tegelbrukets Båtklubb
3. Protokollsutdrag KS 2024-10-08 §129

Nyttjanderättsavtal för bryggor inom Dyvik 1:1

Ärende 3

Diarienummer KSM/2022:621

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Sammanfattning

I ett nyttjanderättsavtal från 1975 gavs Tyresö Dyviksuddes tomtägareförening (TDI) rätten att uppföra och bibehålla bryggor och andra anläggningar inom fastigheten Dyvik 1:1. Intentionerna i avtalet var att dessa rättigheter skulle gälla i all framtid. Jordabalkens lagstiftning anger dock att nyttjanderättsavtal måste ha en tidsbegränsning. Under åren 2000-2003 utredes det hur länge avtalet kunde anses vara giltigt och det fastslogs att ursprungligt nyttjanderättsavtal var giltigt i 50 år från undertecknandet varför dessa rättigheter gäller till och med 2025-08-14 (för handlingar kopplade till denna utredning se ärende KSM 2001-302). För att säkra och hedra intentionerna i det tidigare avtalet har nu ett nytt nyttjanderättsavtal tagits fram för att kunna ta vid och ersätta det tidigare avtalet vad avser bryggor och tillhörande anläggningar.

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden informeras om ärendet.
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen:

1. Nyttjanderättsavtal för bryggor inom Dyvik 1:1 godkänns.
2. Kommundirektören och Kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna nyttjanderättsavtalet.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse – Nyttjanderättsavtal för bryggor inom Dyvik 1:1
2. Nyttjanderättsavtal bryggor inom Dyvik 1.1
3. Bilaga 1 – Avtal från 1975

4. Bilaga 2 – Översiktskarta+karta 1-19

Antagande av detaljplan för Granängstorget, kvarter C

Ärende 4

Diarienummer KSM/2021:1201

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Granängstorget, kvarter C antas.

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 25 oktober 2017 förvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Planområdet omfattade flera bostadskvarter och efter detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp. KF antog kvarter E den 18 februari 2021. Bostadskvarter C med cirka 150 lägenheter tillsammans med angränsande allmän platsmark går nu vidare i planprocessen. Planhandlingen har justerats för att avse aktuellt planområde.

Detaljplanen var utskickad för granskning under perioden 7-28 november 2017. Under granskningstiden inkom 18 yttranden. Dessa handlade bland annat om att bostäder kom nära boendes lägenhet men också att det är positivt med ett större serviceutbud. Länsstyrelsen önskade vidare utredning av vatten och dagvatten. Andra instansers yttrande avsåg reglering av byggnadshöjd, grönytor, miljöpåverkan, elnätstationer och förtydliganden i planhandlingarna. Synpunkter som inte tillgodoses är bland annat att stoppa planarbetet, sänka byggnadshöjder, ge ekologisk kompensation, fler parkeringsplatser för besökande och fler elnätstationer.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts. Ur ett barnperspektiv kan fler bostäder bidra till ökad trygghet genom ökad närvaro i området. Vägområdet breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana, vilket även bidrar till trygga skolvägar. Den nya bostadsbebyggelsen får en gemensam upphöjd innergård där det anläggs en mindre lektyta.

Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, MKN.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats som bland annat finansieras enligt avtal med exploitörer.

Byggaktörerna ansvarar för och finansierar utbyggnad inom kvartersmark.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplanen för Granängstorget, kvarter C.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Granskningsutlåtande
5. Solstudie för Granängstorget (Arkitema architects, juli 2017)
6. Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
7. Trafikbulerutredning (ÅF Infrastructur, 2017-06-28)
8. Dagvattenutredning (ÅF, 2017-07-05)
9. Dagvattenutredning (ÅF, 2019-08-23)

Genomförandeavtal med Brickhouse Granängstorget Kv C

Ärende 5

Diarienummer KSM/2021:1058

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag beslut

- Informationen noteras

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till genomförandeavtal med Brickhouse Bollmora 2:1 AB för del av detaljplanen Granängstorget, kvarter C. Inom detaljplanen finns två exploatörer. Den andra exploatören tecknar ett separat exploateringsavtal. Brickhouse Bollmora 2:1 AB ska uppföra 95 lägenheter. Syftet med avtalen är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden informeras om ärendet. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige:

1. Genomförandeavtal mellan Tyresö kommun och Brickhouse Bollmora 2:1 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna genomförandeavtal och övriga eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.
3. Kommundirektören och Kommunstyrelsens ordförande får i uppgift att underteckna köpeavtal under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för Granängstorget, kvarter C samt genomförandeavtal för detsamma vunnit laga kraft.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse för genomförandeavtal med Brickhouse Granängstorget Kv c

2. Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Granängstorget kvarter C
3. Bilaga 1 Förslag till ny detaljplan för Granängstorget Kv C
4. Bilaga 2 Karta över fastigheten
5. Bilaga 3 Köpeavtal
6. Bilaga 4 Definition ljus BTA
7. Bilaga 5 Kvalitetsprogram
8. Bilaga 6 Bullerutredning
9. Bilaga 7 Inmättningsanvisningar

Exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av Granängstorget kvarter C

Ärende 6

Diarienummer KSM/2021:1057

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB för del av detaljplanen Granängstorget, kvarter C. Inom detaljplanen finns två exploatörer. Den andra exploatören tecknar ett separat genomförandeavtal. Heimstaden A Lägenheter AB ska uppföra 55 lägenheter, två stycken bokaler samt eventuellt en lokal i flerbostadshus om 6 våningar. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ansvarsförhållanden och ekonomiska frågor kopplat till genomförande av den framtagna detaljplanen för området.

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden informeras om ärendet. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige:

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Heimstaden A Lägenheter AB godkänns.
2. Kommundirektören och Kommunstyrelsens ordförande får i uppgift att underteckna exploateringsavtal och övriga eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse
2. Exploateringsavtal, Granängstorget kvarter C
3. Bilaga 1 Förslag till ny detaljplan för Granängstorget kvarter C
4. Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning

5. Bilaga 3 Kvalitetsprogram
6. Bilaga 4 Definition ljus BTA
7. Bilaga 5 Trafikbullerutredning
8. Bilaga 6 Inmättningsanvisningar

Upphävande av trafikstrategi och tillhörande planer

Ärende 7

Diarienummer SHN/2024:289

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Trafikstrategin ”Tyresö styr mot hållbara transporter” upphävs
2. Cykelplan upphävs
3. Trafikplan för mobilitet och parkering upphävs
4. Trafiksäkerhetsplan upphävs
5. Trafik- och framkomlighetsplan upphävs

Sammanfattning

Bakgrund

Ett ordförandeuppdrag om tydligare investeringsprocess gavs i kommunstyrelsen 2024-06-04. Uppdraget omfattar även genomlysning av strategier som påverkar samhällsbyggnadsprocessen.

Den nuvarande trafikstrategin ”Tyresö styr mot hållbara transporter” antogs i kommunfullmäktige 2019-03-28. Trafikstrategin syftade till att peka ut riktningen för trafikplaneringen i Tyresö. Trafikstrategin ska ses som ett planeringsunderlag för alla inblandade i transportutvecklingen i Tyresö för alla typer av transporter (från gående till transport av varor). De åtgärder som ska genomföras konkretiseras i de planer som tillhör trafikstrategin.

Till trafikstrategin hör fyra planer;

- Cykelplan, antagen i kommunstyrelsen 2021-08-24
- Trafikplan för mobilitet och parkering, antagen i kommunstyrelsen 2021-08-24
- Trafiksäkerhetsplan, antagen i kommunstyrelsen 2021-08-24
- Trafik- och framkomlighetsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-03-24

Samhällsbyggnadssektorn har under de senaste åren präglats av en stor utveckling inom transportområdet i kombination med förändrat resande. Utvecklingen innebär att kommunen behöver kunna vara mer flexibel i utvecklingen av trafikmiljöer och transporter utifrån de lokala förutsättningarna och Tyresöbornas behov. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför att ersätta strategin och tillhörande planer med en arbetsprocess. Arbetsprocessen

kan i högre grad anpassa åtgärder utifrån de platsspecifika förutsättningarna, beakta de lokala behoven och samtidigt bidra till en stärkt trafikmiljö med god framkomlighet i hela kommunen.

Genom att övergå från en fast strategi till en arbetsprocess möjliggörs en dynamisk och kontinuerlig utveckling av kommunens trafikmiljöer och transportbehov, samtidigt som den övergripande målbilden kvarstår för att bibehålla helhetssyn i utveckling av transportnätet. Det främjar också samverkan med Tyresöbor, näringsliv och verksamheter samt möjliggör en större flexibilitet för att kunna möta förändringstryck.

Den övergripande inriktningen för trafikutvecklingen i kommunen omnämns fortfarande i kommunplan och översiktsplan. Även i fortsatt utveckling kommer gällande lagar, förordningar och regler som styr väghållaransvaret, exempelvis Nollvisionen.

Ordförandeutlåtande

Politiken ska möjliggöra positiv utveckling – inte skapa hinder eller försvåra processer. Vi har lovat invånarna i Tyresö att reformera kommunen och bygga ett starkare och bättre Tyresö än gårdagens.

Vårt mål är att minska administrationen inom förvaltningen och vårt fokus ligger på att skapa verkligt mervärde. Nu går vi från ord till handling. Reformtåget är i rullning. Genom att avveckla den nuvarande trafikstrategin och ersätta den med en arbetsprocess skapar vi ett mer dynamiskt och flexibelt arbetssätt, vilket stärker kommunens förvaltning och effektivitet.

Strategins innehåll har varit alltför detaljerat och har begränsat tjänstemännens handlingsutrymme. Dessutom har strategins statiska form blivit ett hinder för framtidens trafiklösningar. Vi vill öka framkomligheten för alla trafikslag och inte ställa trafikslagen mot varandra som det står beskrivet i strategin.

Vår roll är att skapa grunden för utveckling och därefter låta kommunen och förvaltningen driva arbetet framåt med sin kunskap och expertis. Vi förtroendevalda sätter upp målen, och det är förvaltningens ansvar att avgöra hur dessa mål ska uppnås.

Att riva upp trafikstrategin är i praktiken en ambitionshöjning och det är viktigt att klargöra att avvecklingen av strategin öppnar nya möjligheter för förvaltningen att utföra sitt arbete utan politisk aktivism, överdriven styrning och detaljreglering. Trafikstrategin, som borde ha främjat våra hållbarhetsmål, har istället blivit ett politiskt hinder som begränsat kommunens handlingsutrymme.

Vi vill alla ha en kommun som utvecklas på ett hållbart sätt. För detta krävs en politik som främjar samarbete mellan politik, näringsliv, medborgare, förvaltning och civilsamhälle. Vårt politiska ansvar är att skapa rätt förutsättningar för förvaltningen att genomföra sitt arbete utan att detaljstyra dess utförande.

Vårt mål är att driva en hållbar utveckling – för tillsammans bygger vi ett starkare Tyresö.

Fredrik Bergkuist (M)

Ordförande samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse Upphävande av trafikstrategi och tillhörande planer

Årsbokslut för vatten- och energianvändning

Ärende 8

Diarienummer SHN/2024:198

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Sammanfattning

Fastighetsenhetens huvudsakliga uppgift är att förvalta kommunens fastigheter och lokaler samt inhyrda lokaler där förvaltningsansvar föreligger.

Fastighetsenheten gör även projektering och upphandling av ny- och ombyggnadsprojekt.

Lokalerna nyttjas till olika verksamheter som skolor, förskolor, vårdlokaler, äldreboende, gruppboende, badhus, industrilokaler med mera.

År 2013 beslutades att ett energiledningssystem skulle införas (kommunstyrelsen 2013-10-22 § 164). Det övergripande syftet med att införa ett energiledningssystem var att formalisera arbetet som sker kring energi- och vattneffektivisering av fastigheter inom kommunen samt att ta fram rutiner och arbetsformer för de delar som behöver utvecklas.

Energiledning går ut på att samordna, styra, genomföra åtgärder och ständigt förbättra energi- och vattenarbetet. Att arbeta systematiskt med vatten- och energifrågorna ger organisationen bättre kontroll på användningen och bidrar till kontinuitet och långsiktighet i effektiviserings- och hållbarhetsarbetet.

På översikten från 2010 till 2023 kan vi se en tydlig trend av minskad energi- och vattenförbrukning till följd av de åtgärder som genomförts. Att vi hade en något högre förbrukning av både energi- och vatten under 2021 jämfört med 2020 kan spåras till att verksamheterna gick på halvfart under pandemiåret 2020, jämför vi istället med 2019 ser vi en lägre förbrukning även under 2021. En liten uppgång under 2023 kan spåras till att medeltemperaturen var lägre än under föregående år vilket påverkat energiförbrukningen marginellt negativt, men som visas på grafen nedan så ligger vi stadigt under målet.

För att få jämförbara siffror år från år använder vi nyckeltal per kvm, energiförbrukning i kWh/kvm och vattenförbrukning i liter/kvm. Sedan 2010 har vi minskat energiförbrukningen per kvm med 23,7 % till 132 kWh/kvm och vattenförbrukningen med 26,5 % till 416 liter/kvm.

Målet för närvarande är att reducera energi- och vattenanvändningen med 1 procentenhet per år.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse Årsbokslut för vatten- och energianvändning
2. Energibokslut 2023
3. Vattenbokslut 2023
4. Bilaga Prövning av barnens bästa

Samrådsyttrande för Nacka kommuns Översiktsplan 2050

Ärende 9

Diarienummer KS/2024:431

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Information noteras.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har fått möjlighet att delta i samrådet för Nacka kommuns nya översiktsplan, "Nära Nacka". Samrådsperioden pågår till den 15e november 2024. Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till svar, där kommunen ställer sig positiv till förslaget och den ambition som finns att samarbeta kring mellankommunala frågor, såsom trafikförsörjning och gröna spridningssamband. Samrådsvaret ska beredas i samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden och beslutas i kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden informeras om ärendet.
Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen:

- Kommunstyrelseförvaltningens skrivelse antas som svar på samråd om Nacka kommuns Översiktsplan 2050 till Nacka kommun.

Handlingar som ingår i beslutet

1. Tjänsteskrivelse Tyresö kommuns svar på samråd om Nacka kommuns Översiktsplan 2050
2. Inbjudan till samråd
3. Samrådsförslag, september 2024

Indexjustering av taxa för bygglov, plan och geografisk information inför 2025

Ärende 10

Diarienummer SHN/2024:232

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Indexjusteringen inför år 2025 noteras.

Sammanfattning

Information om indexjustering av taxa för bygglov, plan och geografisk information.

Beskrivning av ärendet

Gällande taxa för bygglov, plan och geografisk information antogs av kommunfullmäktige 25 maj 2024 (§32). I ärendet beskrevs även att indexjustering inför år 2025 utförs när prisindex för kommunal verksamhet (PKV) blivit känt under hösten 2024. Kommunstyrelsen ansvarar för att indexjusteringen verkställs inför årsskiftet och kommunstyrelsen respektive byggnadsnämnden ska meddelas den verkställda justeringen.

Härmed meddelas att indexjustering har skett med 0,0 % (PKV från 2024-10-03).

Utdrag ur taxan: ”Justering av beloppen i tabellerna A – C samt det belopp som ska betalas per timme i handläggningstid i taxan enligt tabell D ska göras i slutet av varje kalenderår inför nästkommande kalenderår. Den årliga justeringen ska göras i enlighet med prisindex för kommunal verksamhet (PKV), som publiceras av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL).

Kommunstyrelsen ansvarar för att den årliga justeringen av beloppen i tabellerna A-D, verkställs i slutet av varje kalenderår inför nästkommande kalenderår. Kommunstyrelsen respektive byggnadsnämnden ska meddelas den verkställda justeringen.”

Taxan med indexjustering börjar gälla 1 januari 2025.

Handlingar som tillhör meddelandet

1. Tjänsteskrivelse indexjustering av taxa bygglov, plan och geografisk information inför 2025
2. Taxa för bygglov plan och geografisk info_fr 1 januari 2025.pdf, se bilaga.

Anmälan av delegationsbeslut

Ärende 11

Diarienummer SHN/2024:183

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras

Sammanfattning

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande och tjänstemän i enlighet med samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens delegationsordning. Beslut som fattas av delegat ska normalt anmälas. Anmälan innebär inte att nämnden får fastställa eller ompröva besluten. Det går inte att återkalla lämnad delegering för redan fattade beslut, men däremot framledes.

Handlingar som ingår i beslutet

Meddelanden

Ärende 12

Diarienummer SHN/2024:179

Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämndens förslag till beslut

- Informationen noteras.

Sammanfattning

Handlingar till samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden för kännedom.

Handlingar som ingår i beslutet