



Samhällsbyggnadsutskottet

Plats och tid	KS-salen Utö 0c24 tisdag den 24 september 2024 kl 13:00-13:20
Tjänstgörande	Linus Björkman (M), Martin Strömvall (KD), Carl Melin (S), Nicole Forslund (L), Meeri Wasberg (S)
Ersättare	Sven Gustafsson (M) (jäv § 39-41), Kent Svensson (SD), Terje Gunnarson (S)
Övriga deltagande	Kristina Tidestav, Anna Härlin, Camilla Schön Öhrman, Charlotta Sundelin, Fredrik Josefsson

Justeringens plats och tid: kommunstyrelseförvaltningen
2024-09-26

Paragrafer §§ 37-42

Sekreterare

Camilla Schön Öhrman

Ordförande

Linus Björkman (M)

Justerare

Carl Melin (S)

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.

Anslaget sattes upp 2024-09-27

Anslaget tas ner 2024-10-21

Originalprotokollet förvaras på kommunstyrelseförvaltningen.



Innehållsförteckning

Ärende	Sida
§ 37 Val av justerare	3
§ 38 Godkännande av dagordning	4
§ 39 Gatukostnadsutredning och investeringsbeslut för Norrby Södra etappen.....	5
§ 40 Exploateringsavtal Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera	7
§ 41 Detaljplan för Norrby, Södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera, beslut om antagande	10
§ 42 Information från förvaltningsorganisationen	13



Dnr

§ 37 Val av justerare

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Carl Melin (S) väljs till justerare.

Justerare

Utdragsbestyrkande



Dnr

§ 38 Godkännande av dagordning

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Dagordningen godkänns.

Dnr KS-2023-00416

§ 39 Gatukostnadsutredning och investeringsbeslut för Norrby Södra etappen

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Investering om 113 miljoner kronor under åren 2025-2028 avseende utbyggnad av allmän plats inom Norrby södra etappen godkänns.
2. Investering om 150 miljoner kronor under åren 2025-2028 avseende utbyggnad av kommunal vatten- och avloppsanläggning inom Norrby södra etappen godkänns.

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till gatukostnadsutredning för Norrby Södra etappen, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteskrivelse, godkänns.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Sven Gustafsson (M) i handläggning och beslut i detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

I samband med detaljplanen för Norrby södra etappen har förvaltningen tagit fram ett förslag till gatukostnadsutredning för området. Förslaget till gatukostnadsutredning följer bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) och kommunens policy för uttag av gatukostnader. Förslaget till gatukostnadsutredning har varit ute på samråd och granskning vid samma tidpunkter som detaljplanen.

Gatukostnadsutredningen fastställer inom vilket område

(fördelningsområde) som gatukostnad tas ut inom, vad kostnaden bygger på (kostnadsunderlag) samt hur kostnaden fördelas mellan fastigheterna inom området (fördelningsgrund). Fördelningsområdet överensstämmer i huvudsak med detaljplanens gränser.

I kostnadsunderlaget ingår utbyggnad av allmän plats inom fördelningsområdet. Jämkning har dock gjorts för del av Norrbyvägen

samt en gång- och cykelväg längs västra delen av nuvarande Smultronvägen.

Total investering för allmän plats inom Norrby södra bedöms uppgå till cirka 113 miljoner kronor varav cirka 96 miljoner kronor tas ut som gatukostnad från fastigheterna inom området.

Gatukostnaden fördelas mellan fastigheterna i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Befintliga bebyggda fastigheter tilldelas halva kostnaden (0,5 andelar) jämfört med obebyggda och tillkommande fastigheter avsedda för friliggande småhus som tilldelas andelstal 1,0. Rad- och kedjehus tilldelas andelstal 0,8 och förskolan tilldelas andelstal 5,0.

Baserat på kostnadsunderlaget blir den preliminära gatukostnaden för ett andelstal 346 600 kronor.

Debitering av gatukostnaden sker efter det att anläggningarna är slutbesiktigade. Hela gatukostnaden faktureras direkt, dvs även gatukostnaden för de delar av en fastighet som kan styckas av som nya fastigheter/byggrätter. För dessa andelar kan fastighetsägarna dock få anstånd med att betala i upp till fyra år.

Alla fastighetsägare har även rätt att ansöka om avbetalningsplan i upp till tio år.

Inom Norrby södra byggs kommunal vatten- och avloppsanläggning ut parallellt med utbyggnaden av allmän plats. Investeringen bedöms uppgå till cirka 150 miljoner kronor vilket även inkluderar överföringsledningar till de efterföljande etapperna i Norrby.

Yrkande

Carl Melin (S) föreslår att samhällsbyggnadsutskottet ska besluta enligt förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

- Gatukostnadsutredning och investeringsbeslut för Norrby Södra etappen daterad, tjänsteskrivelse, 2024-08-29
- Bilaga 1, Gatukostnadsutredning Norrby Södra etappen inkl. bilagor, daterad 2024-06-18
- Bilaga 2, Granskningsutlåtande Norrby södra detaljplan och gatukostnadsutredning, daterad 2024-05-18

Beslutet skickas till: Stadsbyggnadsnämnden för kännedom

Dnr KS-2023-00713

§ 40 Exploateringsavtal Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsavtal med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB inom detaljplaneområde Norrby södra, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteskrivelse, godkänns.
2. Exploateringsavtal med fastighetsägare till Opp-Norrby 2:394, 2:395, 2:397, 2:398, 2:399, 2:400, 2:401, 2:402, 2:403, 2:404 och 2:405 inom detaljplaneområde Norrby södra, bilaga 2–8 till förvaltningens tjänsteskrivelse, godkänns.
3. Kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna och kommundirektör kontrasignerar exploateringsavtal enligt bilaga 1–8.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Sven Gustafsson (M) i handläggning och beslut i detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att underlätta för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att tillåta förtätning med friliggande villor och att rusta upp vägsystemet samtidigt som områdets karaktär bevaras.

Detaljplanen var utställd för samråd 2017. Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning 2023 och 2024.

Öster om Norrbyvägen möjliggör detaljplanen en förtätning med cirka 140 radhus eller kedjehus på huvudsakligen fyra platser.

Exploateringsavtalet med Skanska reglerar marköverlåtelse från Skanska till kommunen. Exploateringsavtalet reglerar även marköverlåtelse från kommunen till Skanska. Mark som i förslaget till ny detaljplan planlagts som kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunen och Skanska är överens om att Skanska ska förvärva delar av kommunens fastigheter. Kommunen har gjort en oberoende värdering och ersättningen för dessa överlåtelser uppgår till cirka 5 800 000 kronor.

I planområdets sydvästra del mellan Smultronvägen och Gammelgårdsvägen planeras 61 nya bostäder i form av grupper av radhus och några kedjehus. Smultronvägens fastighetsägare består av sju privata fastighetsägare, nedan kallade Smultronvägens fastighetsägare.

Exploateringsavtalet med Smultronvägens fastighetsägare reglerar marköverlåtelse från Smultronvägens fastighetsägare till kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar även marköverlåtelse från kommunen till Smultronvägens fastighetsägare. Mark som i förslaget till ny detaljplan planlagts som kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunen och Smultronvägens fastighetsägare är överens om att Smultronvägens fastighetsägare ska förvärva delar av kommunens fastighet Söderby Huvudgård 2:1. Kommunen har gjort en oberoende värdering och ersättningen för dessa överlåtelser uppgår till cirka 200 000 kronor.

Bedömningen är att detaljplanen motsvarar planuppdraget, och följer beslut från Länsstyrelsen daterat 2019-02-28. Detaljplanen skapar en robust vattenhantering för spillvattentjänster genom allmän anläggning.

Detaljplanen möjliggör ett ekonomiskt tillskott för kommunen i form av försäljningsbar kvartersmark.

Yrkande

Carl Melin (S) föreslår att samhällsbyggnadsutskottet ska besluta enligt förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

- Exploateringsavtal för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera, tjänsteskrivelse 2024-09-01
- Bilaga 1, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
- Bilaga 2, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med fastighetsägare till Opp Norrby 2:397
- Bilaga 3, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med fastighetsägare till Opp Norrby 2:398
- Bilaga 4, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med fastighetsägare till Opp Norrby 2:399



- Bilaga 5, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med fastighetsägare till Opp Norrby 2:403
- Bilaga 6, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med fastighetsägare till Opp Norrby 2:404 och Opp-Norrby 2:405
- Bilaga 7, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med Norrbyporten AB
- Bilaga 8, Exploateringsavtal inom Detaljplaneområde Norrby Södra med Norrbyporten 2 AB

Dnr KS-2024-00402

§ 41 Detaljplan för Norrby, Södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera, beslut om antagande

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl., antas.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Sven Gustafsson (M) i handläggning och beslut i detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-29, § 219 att ge i uppdrag att upprätta detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:546 m.fl.

Detaljplanen avser att underlätta för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och permanent boende i området.

Detaljplanen har varit på samråd 2017 och den har granskats 2023 och 2024. Totalt har 93 remissinstanser och fastighetsägare yttrat sig om planförslaget (några fastighetsägare har yttrat sig flera gånger). Synpunkterna berör bland annat styckningsmöjligheter och byggrätt.

Ekonomiska kostnader täcks genom planavtal, planavgift, VA-avgift och gatukostnadsavgift.

Yrkande

Carl Melin (S) föreslår att samhällsbyggnadsutskottet ska besluta enligt förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

Detaljplan för Norrby, Södra etappen, Opp-Norrby 2:546 med flera, beslut om antagande, tjänsteskrivelse 2024-08-19

Planhandlingar

- Bilaga 1, Plankarta med planbestämmelser, antagandehandling 2024-05-18

- Bilaga 2, Planbeskrivning, antagandehandling 2024-05-18
- Bilaga 3, Fastighetskonsekvensbeskrivning, 2024-02-06
- Bilaga 4, Granskningsutlåtande, 2024-05-18
- Bilaga 5, Samrådsredogörelse, 2023-05-09
- Bilaga 6, Miljökonsekvensbeskrivning, 2022-09-26

Utredningar

- Bilaga 7, Geoteknik, Geosigma 2022-04-26
- Bilaga 8, Geoteknik, Afry 2022-02-21
- Bilaga 9, Geoteknik, Bjerking 2022-12-14
- Bilaga 10, Geoteknik, Bjerking 2016-12-02
- Bilaga 11, PM Geoteknik WSP 2016-06-13
- Bilaga 12, Sulfidutredning, Afry 2022-05-19
- Bilaga 13, Miljöteknisk undersökning, Bjerking 2022-05-06
- Bilaga 14, Pm riskbedömning markföroreningar, Bjerking 2023-05-12
- Bilaga 15, Skyfallsutredning, Ramboll 2022-10-07
- Bilaga 16, Trafikbullerutredning, Tyrens 2022-10-24
- Bilaga 17, Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen Kulturmiljövård 2020:72
- Bilaga 18, Kulturmiljöinventering, Sth Byggnadsantikvarier AB 2017-01-16
- Bilaga 19, Kompletterande dagvattenutredning, Haninge kommun, 2023-11-02
- Bilaga 20, Dagvattenutredning, Markanta 2023-05-17
- Bilaga 21, Dagvatten, Geosigma 2021-12-13
- Bilaga 22, Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten, Ramboll 2021-10-08
- Bilaga 23, Trafikanalys, Afry 2022-03-31
- Bilaga 24, Fladdermusrapport, Nattbakka 2022-09-09
- Bilaga 25, Inventering fåglar, groddjur, våtmarker, Ekologigruppen 2022-11-15
- Bilaga 26, Naturvärdesinventering Norrbyskogen, Calluna 2021-12-21



- Bilaga 27, Landskapsanalys och naturvärdesbedömning, Ekologigruppen 2015-12-22
- Bilaga 28, Kvalitetsprogram Smultronvägen, Kontur 2021-03-31
- Bilaga 29, Kvalitetsprogram, Skanska 2023-05-26

Beslutet skickas till:

Planenheten för kännedom



Dnr

§ 42 Information från förvaltningsorganisationen

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar

1. Informationen noteras till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Information ges om följande ärende:

- Åby entré, Västerhaninge