

Tyresö kommun

2014-12-19

1 (4)

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Diarienummer

2014KSM0520

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Hotell och bostäder vid Bäverbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för hotell- och bostadsbyggnation huvudsakligen inom fastigheterna Bävern 2 och Bävern 3.

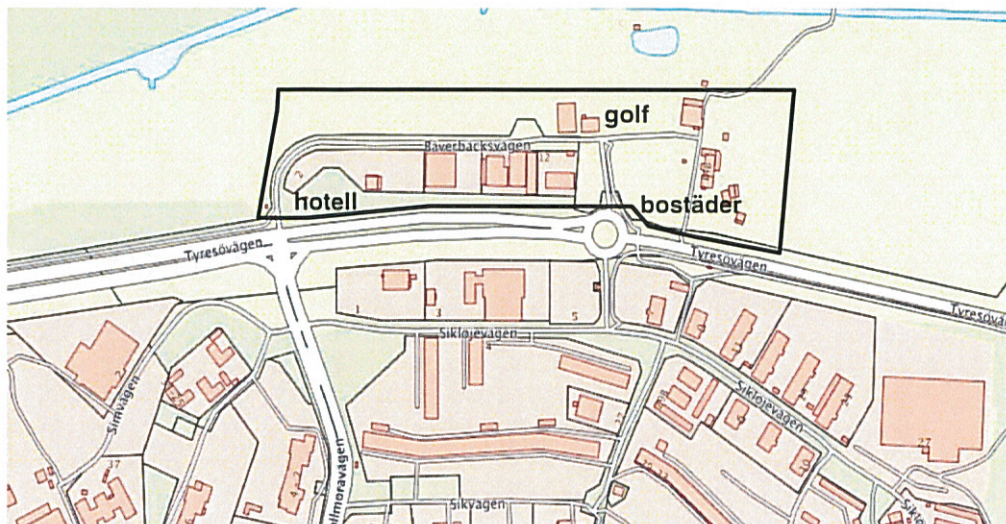
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Planområdets läge. Planområdet omfattar fastigheterna Bävern 3-6 samt delar av Bävern 2, Gimmersta 1:1 och Bollmora 2:1 intill Tyresö Golfklubb.

Beskrivning av ärendet

Det aktuella området utgörs av fastigheterna Bävern 3-6 samt delar av Bävern 2, Gimmersta 1:1 och Bollmora 2:1. Enligt gällande detaljplan får området nyttjas för småindustri, hantverk och golf. I kommunens översiktsplan från 2008 är området utpekad för tätare bostadsbebyggelse.

Bäverbäcken har under många år varit föremål för olika förslag till förändring av markanvändningen men planerna har av olika skäl inte kunnat realiseras.

Företaget Bertlin & co i Handen AB kontaktade Tyresö kommun i maj 2014 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för området Bäverbäcken med avsikt att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse i den östra delen av området. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-06-14 om planbesked för hotell- och bostadsbebyggelse. Hotell- och konferensverksamheten ska utredas i den västra delen av området.

Golfverksamheten påverkas i huvudsak inte annat än indirekt, viss omlokalisering av byggnader kan dock bli aktuell. Befintliga industrifastigheter planläggs inte för hotell- eller bostadsändamål, gällande planbestämmelser kan dock komma att ses över. Detaljplanen upprättas med ett utökad förfarande.

Förutsättningar

Aktuell yta omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Området är stört av trafikbuller från Tyresövägen, som också är transportled för farligt gods. Kommande bebyggelse behöver anpassas till detta samt till planerad utbyggnad av ett tredje körfält på Tyresövägen.

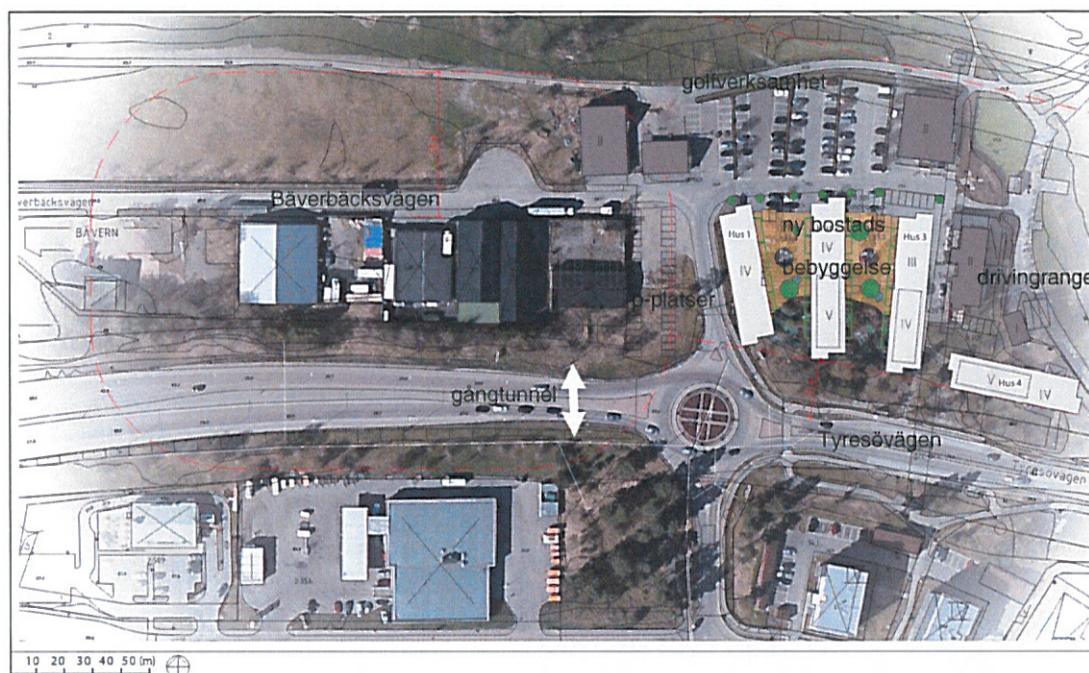
Strax norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen går en befintlig 70 kV kraftledning, vilken ledningsägaren planerar att bygga om till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna till bebyggelse är 10 meter. På andra sidan Tyresövägen, ca 65 meter söder om området ligger en bensinstation.

Till tidigare planarbete i området har en översiktlig geoteknisk undersökning, en översiktlig miljöteknisk markundersökning, en kompletterande miljöteknisk provtagning, en översiktlig riskanalys samt en trafikbullerutredning tagits fram, vilka ger vägledning hur ovanstående frågor bäst hanteras i det fortsatta planarbetet.

Föreslagen Bebyggelse

Den föreslagna byggnationen omfattar 4 nya flerbostadshus i tre till fem våningar i den östra delen av området. Bostäderna placeras i anslutning till befintlig golfverksamhet där även handel och restaurangverksamhet kan bedrivas. Parkeringsplatserna för bostäderna placeras under bostadsgårdarna. Parkeringsplatser för besökare till golfbanan samt maskinhallar mm, som krävs för skötseln av golfbanan, flyttas till ett läge norr om befintliga industrifastigheter centralt i området. Hotellverksamheten lokaliseras till områdets västra del i bra skyltläge vid Tyresövägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i det fortsatta planarbetet att vidare studera bebyggelsens höjd och placering med hänsyn till stadsbilden, trafikbuller och solförhållanden. Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Kommunens olika policys och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.



Idéskiss på ny bostadsbebyggelse och befintliga golfverksamheten av Axeloth

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation utredas. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Tidplan

- planuppdrag januari 2015
- samråd kvartal 4, 2015
- granskning kvartal 1, 2016
- antagande kv 1, 2016

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Riskaspekter och nödvändiga åtgärder/anpassningar kopplade till bensinstationen, kraftledningen, transportled för farligt gods, markföroreningar och geologi.
- Lämplig exploateringsgrad, utformning och byggnadshöjd.
- Lokalisering av tekniska utrymmen och hur de påverkar våningsantal/höjd.
- Åtgärder som minskar bilanvändandet, exempelvis bilpool, ska utredas. Cykel- och gångtrafik ska prioriteras. Parkeringsstrategin för Norra Tyresö centrum kan användas som utgångspunkt.
- Trafikbuller från Tyresövägen samt anpassning till framtida tredje körfält på Tyresövägen. .
- Direktiv på grön design inom projektet finns och ska redovisas i kvalitetsprogrammet.
- Kommunens riktlinjer kring dagvattenhantering ska följas och separat utredning för dagvattenhantering ska tas fram till granskningsskedet.
- Kommunala investeringar och kostnadsteckning för dessa.
- Befintliga tekniska anläggningar och ledningar samt tillkommande tekniska anläggningar, ska utredas.