

Tyresö kommun

Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-05-04,  
rev 2018-08-24  
rev 2018-09-03  
1 (3)

Diarienummer  
2014KSM0520

Kommunstyrelsen

## Beslut om granskning för detaljplan för Bäverbäcken

### Förslag till beslut

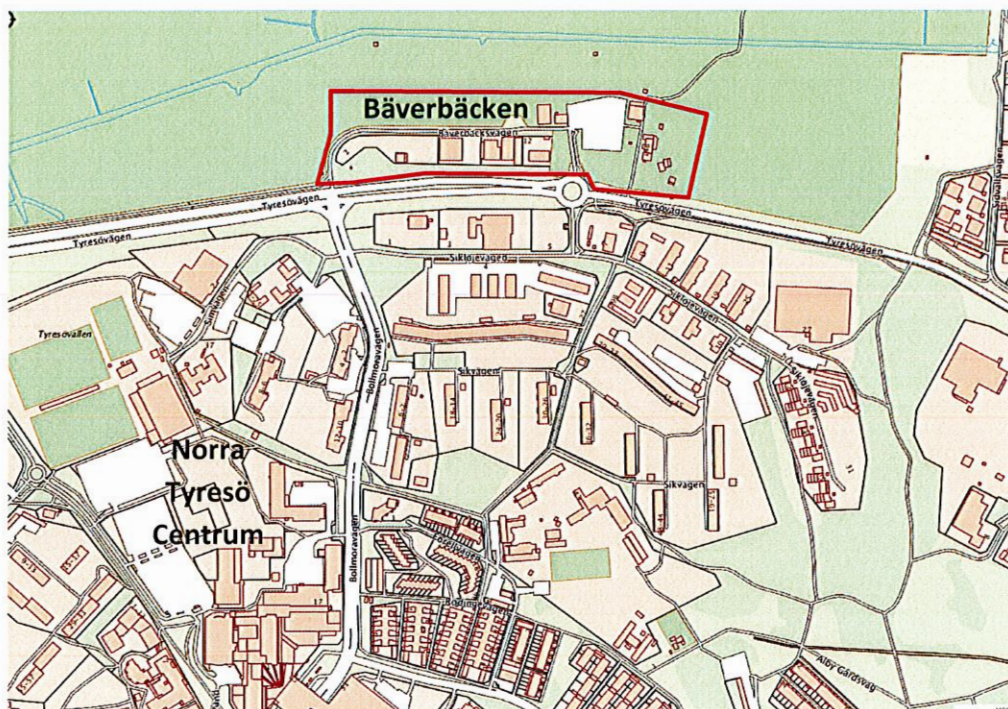
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Planhandlingarna godkänns och stadbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att skicka ut förslag till ny detaljplan för Bäverbäcken på granskning.

  
Sara Kopparberg  
Förvaltningschef stadsbyggnad

  
Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering





*Planområdets läge vid Tyresö Golfklubb i norra Tyresö.*

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Planförslaget omfattar bostäder, hotell och golfverksamhet i huvudsak på fastigheterna Bävern 3, 4, 5 samt delar av Bävern 2 och Gimmersta 1:1 i Tyresö kommun. Enligt gällande detaljplan får området nyttjas för småindustri, hantverk och golf.

Detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande på grund av att förslaget inte var förenligt med kommunens översiktsplan då beslut om planuppdrag gavs. I kommunens nya översiktsplan, antagen 2017, är området utpekad för tät bebyggelse.

I maj 2014 kontaktade företaget Bertlin & co i Handen AB Tyresö kommun med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för området Bäverbäcken med avsikt att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse i den östra delen av området. Hösten 2015 var dåvarande förslag på samråd, med befintliga industrifastigheter planlagda för fortsatt industriverksamhet. I april 2016 gav kommunen positivt planbesked till att bebygga även industrifastigheterna samt ytan norr om Bäverbäcksvägen med bostäder.

En sådan stor ändring krävde nytt uppdrag och inriktningsbeslut vilket fattades av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april 2017. Det krävde också att samrådet togs om

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet återremitterade ärendet inför beslut om granskning 14 maj 2018 §64, med motivering att göra en översyn av antal hus i området samt en översyn av avstånden mellan husen. En fysisk modell över granskningsförslaget har tagits fram för hela området. Tillfälle för en visning för politiken gavs i samband med kommunstyrelsens sammanträde i augusti. Utifrån ett positivt mottagande av förslaget i modellvisningen görs inga förändringar i granskningsförslaget inför beslut om granskning.

### **Samråd**

Planen var på ett andra samråd i september 2017 och ett samrådsmöte hölls i kommunhuset. Under samrådet kom 26 yttranden in, varav tolv från remissinstanser och 14 från enskilda. Remissinstansernas yttranden berörde främst behovet av kompletterande utredningar och enskilda yttranden behandlade främst oro över den trafik som planen kan förväntas medföra när den är genomförd. Viss oro finns även för att planen ska påverka golfverksamheten negativt.

### **Förslaget inför granskning**

Inför granskning har förutsättningarna gällande buller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten utretts vidare. Utredningarna fastslår att goda boendemiljöer kan tillskapas inom området, dock har planbestämmelser lagts in för att säkerställa skydd mot buller och risk. Bebyggelsen ska även utföras med grundläggning anpassad efter områdets geotekniska förhållanden, då marken är ett utfyllt tidigare sankmarksområde med risk för instabilitet. Viss sanering kan även behövas i två utpekade punkter.

Till granskningen har bebyggelsens utformning gällande volymer, placering och fasader studerats vidare med hänsyn till stadsbild och solförhållanden. Exempelvis har läget och höjderna för vissa hus justerats, liksom föreslagen utformning. Totalt har antalet lägenheter ökat från max 450 till 500. Gestaltningen beskrivs närmare i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom exploateringsavtalet samt i gestaltungsbilagan.

Med anledning av de nya planerna samt satsningen på cykelpendling har ett behov av ny, planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen identifierats. Passagens läge och utformning har utretts och föreslår under rådande förutsättningar att en ny tunnel förläggs där befintligt övergångsställe är beläget samt att denna kompletteras med ett övergångsställe vid den västra korsningen. Tunnelns utformning ska utredas vidare med hänsyn till bland annat trygghetsaspekter.

### **Tidplan**

- Granskning höst 2018
- Antagande tidigast årsskiftet 2018/2019

**Förvaltningens bedömning**

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts efter samrådsskedet bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen kan skickas ut på granskning.

**Mindre justeringar i planhandlingarna**

Justeringar som har gjorts i handlingarna inför granskningsbeslut i kommunstyrelsen:

- Tydliggjort i planbeskrivningen om möjligheten till förskola samt planskild passage vid västra infarten
- Dagvattenutredningen är uppdaterad med tanke på 100-årsregn och utifrån den har planbeskrivning och samrådsredogörelse uppdaterats
- Korsmark läggs till för delar av gårdarna med begränsning av byggrätten för att möjliggöra mindre gårdsbyggnader. För golfens förråd/omklädning ersätts istället korsmark med planbestämmelse för begränsning i byggrätt.
- E-områdenas omfattning är minskade utifrån Vattenfalls behov.
- I gestaltungsprinciperna är vyerna för hotellet uppdaterade, med ljusare färgsättning.