

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Bengtsson
Planarkitekt
08-578 292 37
anna.bengtsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-05-23

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2022-357-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 3

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Bäverbäcken etapp 3 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Syftet med aktuell detaljplaneetapp är att möjliggöra uppförandet av bostäder i flerbostadshus, en förskola, yta för golfverksamhet samt en markparkering för golfverksamhet. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förslaget var på ett första samråd för de östra delarna samt hotell, under september – oktober 2015 (Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-09-24 § 21). Förslaget var sedan på ett andra samråd för hela Bäverbäckenområdet i september 2017 (Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2017-09-01 § 88). Plangranskning för hela området hölls under perioden 25 september – 16 oktober 2018 (Kommunstyrelsen 2018-09-11 § 147). Under granskningen inkom 33 yttranden. Dessa avsåg främst den ökade exploateringen och trafiken samt önskemål om kompletterande utredningar och planhandlingar gällande buller, risker, geoteknik och dagvatten. De synpunkter som inte tillgodoses är önskemål om minskad exploatering.

Till antagandet har planområdet delats upp i tre etapper. Denna detaljplan omfattar flerfamiljshus och förskola norr om Bäverbäcksvägen.

En prövning av barnets bästa har gjorts som visar att planförslaget tar hänsyn till barns hälsa och säkerhet.

Planarbetet finansieras genom planavtal med byggaktören. Kommunen får kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, vilket delvis bekostas av exploatörerna och regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte och översiktsplanens intensjoner och därmed kan antas.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Detaljplanen utgör den tredje sista etappen av omvandlingen av Bäverbäcken till ett område med bostäder, golfverksamhet, hotell- och konferensanläggning samt planberedskap för en förskola. Etapp 3 innefattar bostäder och förskola. Marken omfattar del av Bävern 9, Bävern 10 och Gimmersta 1:1. I kommunens nya översiktsplan, antagen 2017, är området utpekad för tät bebyggelse.

Bakgrund och beslut

Bäverbäcken har under många år varit föremål för olika förslag till förändring av markanvändningen men planerna har av olika skäl inte kunnat realiseras. 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. Golfverksamheten föreslås ligga kvar, men med viss omlokalisering av dess lokaler och parkering. 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, vilket krävde att samrådet togs om.

Planen var på ett andra samråd i september 2017 och ett samrådsmöte hölls även för intresserad allmänhet i kommunhuset med sex besökare. Under samrådet kom 19 yttranden in, varav tio från remissinstanser och nio från enskilda. Remissinstansernas yttranden berörde främst behovet av

kompletterande utredningar och enskilda var främst oroliga över den trafik som planen kan förväntas medföra när den är genomförd. Viss oro fanns även för att planen skulle påverka golfverksamheten negativt. Inför granskningen genomfördes utredningar samt smärre justeringar av planhandlingarna gällande exempelvis hushöjder och antal lägenheter.

Planförslaget för hela Bäverbäckenområdet var ute på granskning under perioden 25 september – 16 oktober 2018. Ett granskningsmöte i form av Öppet Hus hölls då där intresserad allmänhet kunde diskutera förslaget med representanter från Tyresö kommun. Under granskningstiden kom 33 yttranden in, varav 11 från remissinstanser och 22 från enskilda. 29 yttranden innehöll synpunkter på planförslaget. Remissinstansernas synpunkter gällde främst önskemål om kompletterade utredningar och enskilda var återigen främst oroliga över förmodad ökad trafik.

Efter granskningen har planområdet delats upp i tre etapper, varav aktuell etapp är den tredje sista etappen. Den första etappen har vunnit laga kraft och den andra etappen är antagen.

Detaljplanen upprättas med ett utökat planförfarande.

Ställningstaganden och ändringar

Efter granskningen har planområdet delats upp och plangränsen justerats efter aktuell etapp. Utredningar gällande trafikbuller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten har kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. En riskbedömning för närhet till golfbana har även tagits fram. Kvalitetsprogram har tagits fram och är en avtalsbilaga till exploateringsavtalet. De främsta ändringarna i planhandlingarna är:

- Gränsen för planområdet har ändrats i och med uppdelningen i flera etapper.
- Utredningar gällande trafikbuller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten har kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. Planhandlingarna har även justerats i enlighet med dessa.
- Planbestämmelse för maximal byggnadsarea för bostäderna i etapp 3 har lagts till. Den byggbara ytan för huvudbyggnader har ökat något för att skapa viss marginal vid placering av byggnaderna, men ihop med ny bestämmelse om maximal byggnadsarea är byggrätten densamma som i granskningen.
- Nockhöjd på en envåningsbyggnad har justerats med 1 meter extra och en femvåningsbyggnad har justerats med 0,2 meter extra för att följa höjningen av marken som gatuprojekteringen medfört.
- Högsta nockhöjd för garagedfart har lagts till.

- Planbestämmelser om lägsta takvinkel har lagts till för att begränsa byggnadernas volym.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked för bostäder respektive parkering med hänsyn till förorenad mark har tillkommit.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked för bostäder med hänsyn till förstärkning vid slänt till skydd mot ras och skred har tillkommit.
- Korsmarken har utökats och prickmarken minskat. Orsaken är att cykelställ ska kunna placeras på fler delar av gårdarna och att miljöhus ska kunna placeras vid parkleken. Planbestämmelse för total byggnadsarea för komplementbyggnader läggs till varför byggrätten för komplementbyggnader begränsats ytterligare än vid granskningsskedet.
- Planbestämmelser för markreservat för allmännyttiga ledningar och gemensamhetsanläggningar har lagts till.
- Garagets utbredning under mark har ändrats då det byggs i ett istället för två plan. På så vis kan bättre hänsyn tas till grundvattnet och parkering för rörelsehindrade kan till större del förläggas i garage istället för på gårdarna.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 210-240 lägenheter i flerbostadshus samt planberedskap för en förskola. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa en stadsmässig entré till Tyresö centrum och bostäder i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

Bostäderna består av lamellhus på 3-6 våningar som grupperas runt bostadsgårdar. I mitten av området planeras för en gemensam lekplats som delas av alla boende i området. Bebyggelsen får ett traditionellt uttryck med sadeltak och kvarterslik struktur men med öppna kvarter. Området har tre olika typer av former på hus som varierar inom varje kvarter. Fasaderna är i antingen ljus puts eller trä. Bostadsparkeringarna placeras i underjordiskt garage med infart från Bäverbäcksvägen. I byggnad 4 och 5 i figur 2 finns planberedskap för förskola. Dessa byggnader kan byggas ihop med en länkbyggnad i ett plan. Planområdets östra del planläggs för besöksparkering för golfverksamheten. Gestaltningen beskrivs närmare i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom exploateringsavtalet.



Figur 2. Illustrationsplan över den nya bebyggelsen

Prövning av barnens bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts och finns som bilaga. Sammanfattningsvis innebär planförslaget inga risker för barns säkerhet eller hälsa och skapar goda möjligheter för lek och samvaro.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom planavtal. Utbyggnad av allmän plats utanför planområdet ingår som en del i projekt Tyresövägen, vars finansiering beslutades i Kommunfullmäktige 21 oktober 2021. Exploateringsbidragen för samtliga detaljplaner inom Bäverbäcken ska bekosta Bäverbäcksvägen och bidra till GC-tunnel och passage över Tyresövägen.

Kommunen får även kostnader för utbyggnad av teknisk infrastruktur, men får inkomster i form av anslutningsavgifter för vatten- och avlopp. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad på kvartersmark.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen är lämplig utifrån angivet syfte och föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Bäverbäcken etapp 3.

Bilagor

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Kvalitetsprogram för SPG
- Riskbedömning, Detaljplaneutredning Bävern 3-5, Prevecon (2021-09-08)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Tillägg till PM Geoteknik, Sigma (2019-08-08)
- Trafikbullerutredning, ÅHA (2017-06-14, rev 2022-04-11)
- Trafikbuller PM höjning av Tyresövägen, ÅHA (2020-10-08)
- Dagvattenutredning kvartersmark, WRS (2020-04-08, rev 2022-04-01)

- Dagvattenutredning allmän plats, WRS (2020-09-03)
- Tyresö golfbana - ändring hål 1 säkerhet, Tengbom 2021-09-15 inkl. bilaga (2021-09-15)
- Gröna strategier – norra Tyresö centrum av Ekologigruppen (2015-04-10)
- Parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum, Tyresö kommun (2014-05-12)
- Barnrättsprövning för Bäverbäcken etapp 3