

Tyresö kommun

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

PLANBESKED

2014-05-30

1 (7)

Diarienummer

2014KSM0520.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för bostäder, hotell- och golfverksamhet vid Bäverbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan området vid Bäverbäcken för att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse samt golf- och hotellverksamhet.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef

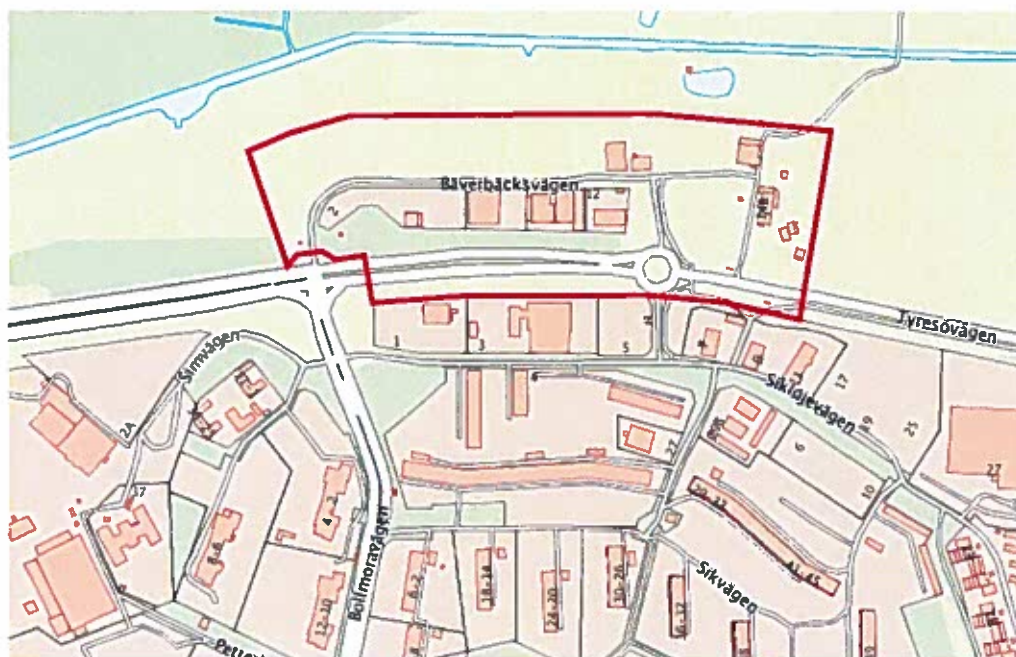


Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för området vid Bäverbäcken för att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse samt golf- och hotellverksamhet.

Området är utsatt för buller, dålig geoteknik och olika typer av risker. De utredningar som gjorts till tidigare planarbeten för området visar dock att dessa är hanterbara.

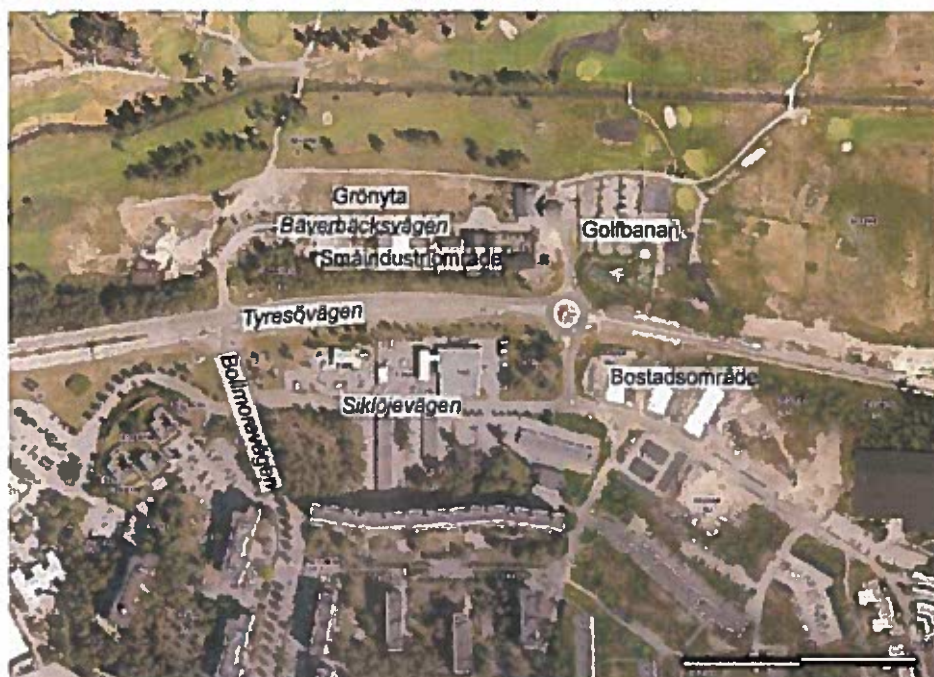


Planområdet

Beskrivning av ärendet

Företaget Bertlin & co i Handen AB kontaktade Tyresö kommun i maj 2014 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för området Bäverbäcken. Området är beläget i norra delarna av Bollmora och begränsas av Tyresövägen i söder och golfbanan i norr. Genom områdets västra del löper Bäverbäcksvägen som kantas av småindustri med bebyggelse som främst består av enklare skjul och lagerbyggnader. Större delen av området är inhägnat och marken är hårdgjord. Befintlig naturmark utgörs av en mindre skogsdunge i den västra delen av planområdet. Östra delen av området innehåller servicebyggnader för golfbanans verksamhet med tillhörande parkering, en drivingrange samt en minigolfbana. Området berör 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 utpekat för tätare bostadsbebyggelse. Området omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

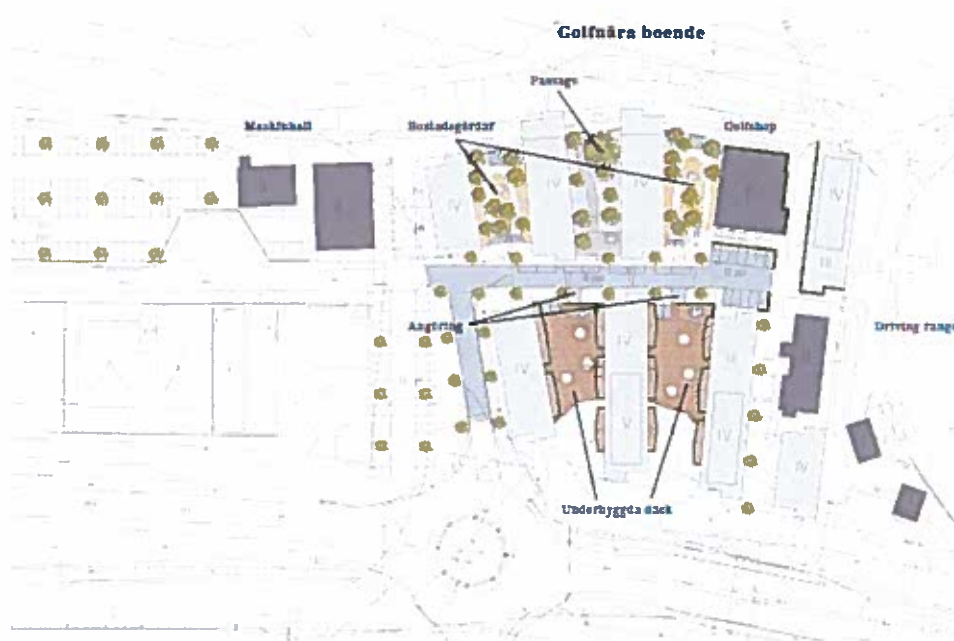
Området har under många år varit föremål för olika förslag till förändring av markanvändningen, men planerna har av olika skäl inte kunnat realiseras.



Syftet med den nya planen är att möjliggöra ca 8 nya flerbostadshus i tre till fem våningar i den östra delen av området. Bostäderna skulle placeras in 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.

Eftersom övernattningsmöjligheter i stort sett saknas i Tyresö föreslås att den nya planen även medger att ett hotell uppförs i den västra delen av området, som även skulle kunna innehålla konferenslokaler.

Alla befintliga industrifastigheterna kommer eventuellt inte att direkt beröras av den nya planen, men planbestämmelserna behöver troligtvis ses över även för dessa verksamheter för att anpassa dem till områdets nya användning och karaktär. De tas därför eventuellt med i planområdet.



Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde, vilket har medfört att stora delar har mycket dåliga geotekniska förhållanden. Vissa områden riskerar även att vara förorenade av tidigare industriverksamheter. Området är stort av trafikbuller från Tyresövägen, som också är transportled för farligt gods. Området ligger strax söder om en befintlig 70 kV kraftledning, vilken planeras att byggas om till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna till bebyggelse är 10 meter. En bensinstation ligger cirka 65 meter söder om området. Till tidigare planarbeten 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. Utredningarna kan komma att behöva fördjupas eller uppdateras, men de visar dock att dessa frågor är hanterbara.

Området berörs också av utredningen för ett tredje körfält på Tyresövägen och mark bör reserveras för nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder som krävs i samband med det.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för området vid Bäverbäcken för att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse samt golf- och hotellverksamhet.

Området är utsatt för buller och olika typer av risker. De utredningar som gjorts till tidigare planarbeten för området visar dock att dessa är hanterbara.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt för att tillkommande bostadsprojekt ska öka attraktiviteten i kommunen. Bäverbäcken utgör en av kommunens entréer. Det är därför av stor vikt att projektet får en hög standard och god arkitektonisk kvalitet.

Frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- Riskaspekterna med hänseende till bensinstationen, kraftledningen, transportled för farligt gods, markföroreningar och geologi.
- Exploateringsgrad, utformning, våningsantal och byggnadshöjd.
- Trafikbuller från Tyresövägen
- Dagvattenhantering.
- Anpassning till ev. framtida tredje körfält på Tyresövägen, angöring och parkering.