

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om ny inriktning för bostäder och hotell vid Bäverbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för bostäder, hotell och golfverksamhet i huvudsak på fastigheterna Bävern 3, 4, 5 och 6 samt delar av Bävern 2, Gimmersta 1:1 och Bollmora 2:1.

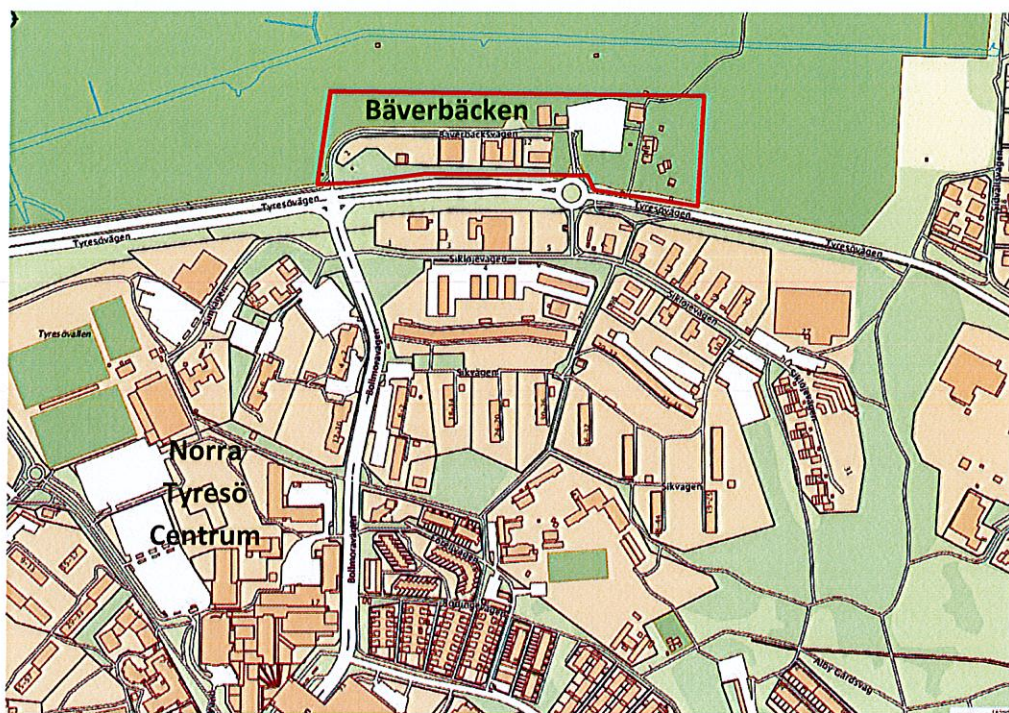
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg
Samhällsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef, detaljplanering



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

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 planbesked till att bebygga även industri-fastigheterna samt ytan norr om Bäverbäcksvägen med bostäder. En sådan stor ändring av planen kräver dock nytt uppdrag och inriktningsbeslut. Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande.

Förutsättningar

Aktuell yta omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Strax norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen går en befintlig 70 kV kraftledning, vilken ledningsägaren planerar att spänningshöja enligt uppgift. Önskat skyddsavstånd från ledningen till bebyggelse är 20 meter.

Området är stört av trafikbuller från Tyresövägen i söder, som också är sekundär transportled för farligt gods fram till straxt väster om planområdet. På andra sidan Tyresövägen, ca 65 meter söder om planområdet, ligger en bensinstation, som dock inte bedömts innebära risk. Kommande bebyggelse behöver anpassas till detta samt till planerad utbyggnad av ett tredje körfält på Tyresövägen.

Till tidigare planarbete i området har en översiktlig riskanalys, en översiktlig geoteknisk undersökning, en översiktlig miljöteknisk markundersökning, en kompletterande miljöteknisk provtagning samt en trafikbullerutredning tagits fram. Parallellt med planarbetet ska utredas om och hur dessa behöver kompletteras.

Föreslagen Bebyggelse

Den föreslagna byggnationen omfattar bostäder i tre bebyggelsegrupper samt ett hotell, som ska samspela så att det upplevs som ett varierat men sammanhållet område. Norr om Bäverbäcksvägen föreslås lamellhus i 3-5 våningar grupperade runt bostadsgårdar. Öster om Bäverbäcksvägen föreslås åtta punkthus i 4-6 våningar i anslutning till befintlig golfverksamhet, som delvis omlokaliseras. I husens bottenvåningar kan även viss handel och restaurangverksamhet bedrivas. Söder om bäverbäcksvägen föreslås tre 6-våningshus, formgivna för att klara bullersituationen. Här planeras även hotellet att placeras i väster, med bra skyltläge vid Tyresövägen.

Parkeringsplatserna för bostäderna placeras under bostadsgårdarna. Parkeringen till hotellet och golfbanan får ske på markparkering i anslutning till verksamheterna. Golfbanans parkeringsplatser samt vissa utrymmen för driften placeras i anslutning till den östra infarten till området.



Förslag till situationsplan över den nya bebyggelsen

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

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 inga rekreationsvärden bedöms gå förlorade. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband, varför kompensatoriska åtgärder ska utredas i det kvalitetsprogram som tas fram parallellt med planen. 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 april 2017
- Beslut om samråd maj 2017
- Granskning höst 2017
- Antagande vinter 2017/2018

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.