

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
planchef

PLANBESKED

2016-04-08

1 (7)

Diarienummer  
2016/KSM0563 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planbesked för bostäder inom fastigheterna Bävern 4 och 5 i Bäverbäcken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Bävern 4 och 5 i Bäverbäcken.



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg  
planchef

### Sammanfattning

Aros bostadsutveckling AB inkom till kommunen i februari med en förfrågan om att ändra del av detaljplan nr 291 för fastigheterna Bävern 4 och 5 i Bäverbäckens verksamhetsområde. Syftet är att göra det möjligt att uppföra flerbostadshus. Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för Bävern 4 och 5 i Bäverbäcken för att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse.

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.

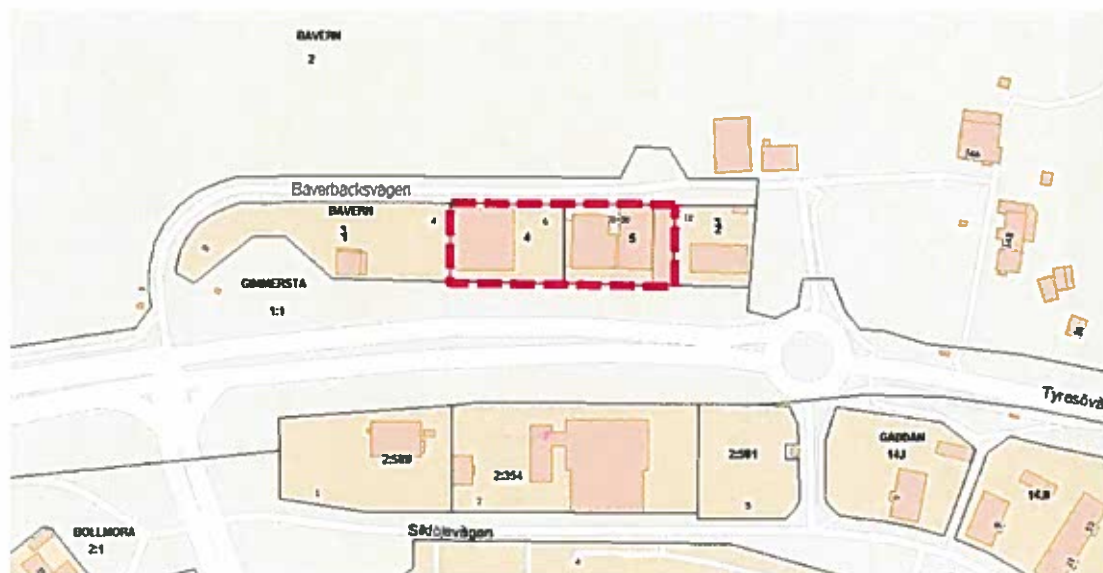
Ändring av detaljplanen bedöms fördelaktigt kunna omfattas av det pågående planarbetet för hela Bäverbäckens verksamhetsområde. Ändringen kan även genomföras som en separat detaljplan.

### Beskrivning av ärendet

Aros Bostadsutveckling AB kontaktade Tyresö kommun i februari 2016 med önskemålet att ändra markanvändningen till bostadsändamål för fastigheterna Bävern 4 och 5 inom Bäverbäckens verksamhetsområde.

### Pågående detaljplanearbete

Fastigheterna ingår i det pågående detaljplanearbetet för området. I samrådsförslaget angavs markanvändningen för fastigheterna som ”Verksamheter. Lager, tillverkning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan”. Planförslaget i övrigt utgörs av besöks-, hotell- och bostadsändamål.

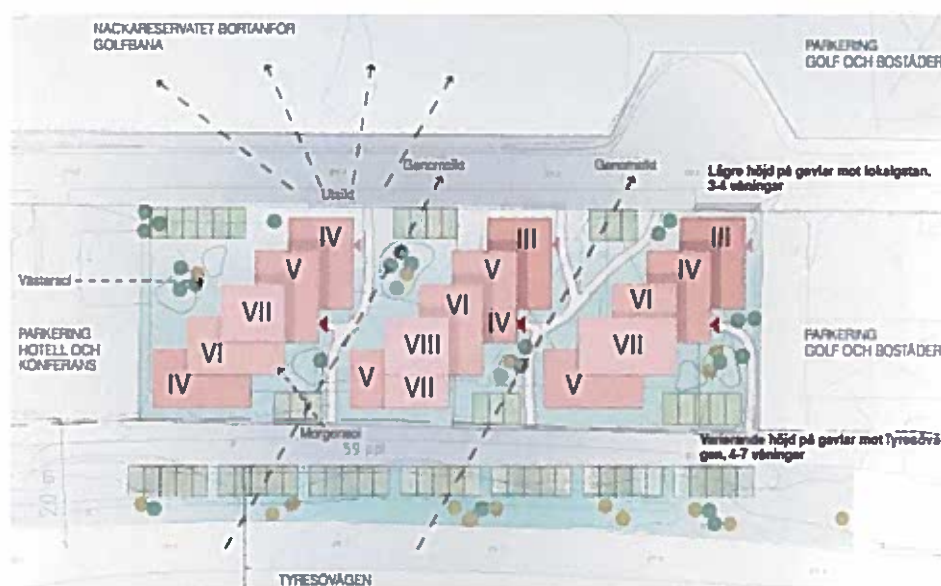


*Aktuella fastigheter markerade med röd streckad linje.*

### Inkommit förslag

Aros bostadsutveckling AB förslag för Bävern 4 och 5 innebär att markanvändningen ändras till bostadsändamål och att uppförande av flerbostadshus möjliggörs. Aros bostäder anger att förslaget kan bidra till en bra helhet i området. Förhoppningen är att en ändring av detaljplanen kan inrymmas inom den pågående planprocessen för Bäverbäcken.

Förslaget innehåller ca 110 bostadsrättslägenheter med parkeringslösning och vistelseytor för de boende. Lägenheterna varierar i storlekar om 2 – 4 rok.



*Föreslagen situationsplan för Bävern 4 och 5.*

Förslaget föreslås få ha stark egen karaktär och dra fördel av läget invid golfbanan och utsikten mot Nackareservatet. Förslaget inrymmer tre byggnader som trappas i 3 - 8 våningar. Trappningarna är tänkta att användas som terrasser. Byggnadernas veckade fasader är tänkta att fungera som bullerskyddslösningar via uteplatser och vädringsfönster. Som alternativ till parkeringsgarage kan parkering mot Tyresövägen integreras med grönskande, sedumklädda tak och fungera som visst bullerskydd för utemiljön på gårdarna.

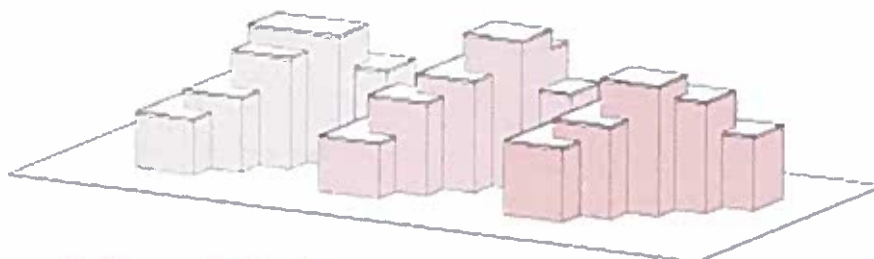


TRE VOLYMER MED NÅGOT OLIKA FORM OCH UTTRYCK

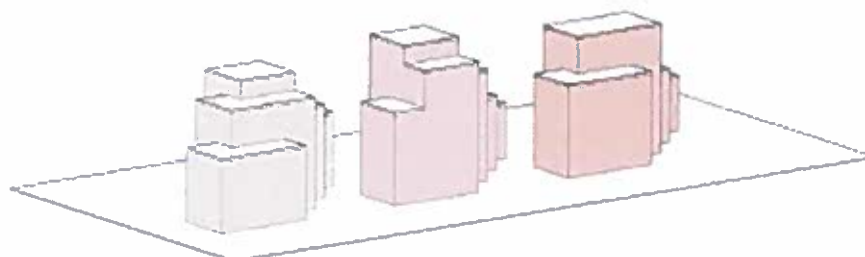


SLANKARE OCH MER RESLIGT FRÅN VÄGEN OCH SÖDER

*Referensbilder från ansökan om planbesked.*



LÄGENHETERNA VÄNDER SIN VECKADE BALKONGFASAD MOT UTSIKTEN ÖVER GOLFBANAN OCH VÄSTERSOLEN (BALKONGER TILLKOMMER)



VY FRÅN TYRESÖVÄGEN OCH SÖDER.  
UPPDELADE VOLYMER MED VARIERADE HÖJDER OCH UTTRYCK.  
MELLAN HUSEN KAN SÖDERSOLEN GE SOLBELYSTA GÅRDAR OCH UTEPLATSER

*Volymskisser från ansökan om planbesked.*

### Platsens förutsättningar

För aktuellt område gäller detaljplan:

- 291, *Detaljplan för del av Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet.*  
Detaljplanen vann laga kraft 1997-06-25.

Enligt gällande detaljplan får fastigheterna nyttjas för småindustri och hantverk. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut varvid det inte föreligger något hinder för att ändra detaljplanen.

I kommunens översiktsplan från 2008 är Bäverbäcken utpekad för tätare bostadsbebyggelse. Området omfattar inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Förslaget ligger även i linje med förslaget till ny översiktsplan.

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



*Pågående markanvändning inom Bäverbäckens verksamhetsområde.*

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 stört av trafikbuller från Tyresövägen, som också i denna del är en sekundär transportled för farligt gods. 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.

Platsen har god tillgång till offentlig och kommersiell service genom Tyresö centrum dit avståndet är drygt 1 km. Tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god.

### **Slutsats**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus inom fastigheterna Bävern 4 och 5. En ändring av markanvändningen till bostadsändamål för dessa fastigheter skulle innebära en bättre helhetslösning för Bäverbäcken och vara i samklang med övriga delar i det pågående planarbetet.

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.

Bostadsbebyggelsen bidrar även till att uppnå kommunens mål om att tillskapa 300 nya bostäder/år. Planarbetet bedöms fördelaktigt kunna omfattas av det pågående detaljplanearbetet för bäverbäcken men kan även genomföras som en separat detaljplan. Om arbetet inryms i pågående process bedöms arbetet kunna påbörjas omgående och planen kan tidigast vinna laga kraft under 2017. Om arbetet utförs som en separat detaljplan kan standardförfarande tillämpas och detaljplanen påbörjas tidigast under 2017 och tidigast vinna laga kraft under 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Hänsyn tas till risker avseende bensinstation, transportled för farligt gods, markföroreningar och geologi.
- Exploateringsgrad, utformning, våningsantal och byggnadshöjd utreds och bearbetas vidare i samklang med hela Bäverbäcken som en attraktiv entré till Tyresö kommun.
- Trafikbuller från Tyresövägen utreds och att riktlinjer följs.
- Tillfredställande lösningar för dagvattenhantering kan säkerställas.
- Parkeringsnorm och parkeringslösningar utreds. Markparkering och/eller garagelängor längs Tyresövägen är inte en godtagbar lösning.
- Förslaget anpassas till ett eventuellt framtida tredje körfält på Tyresövägen.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar utreds under planarbetet.