

Tyresö kommun

2017-08-11

1 (4)

Ida Olén  
enhetschef, detaljplanering

Diarienummer  
2014KSM0520

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Beslut om samråd för bostäder och hotell vid Bäverbäcken

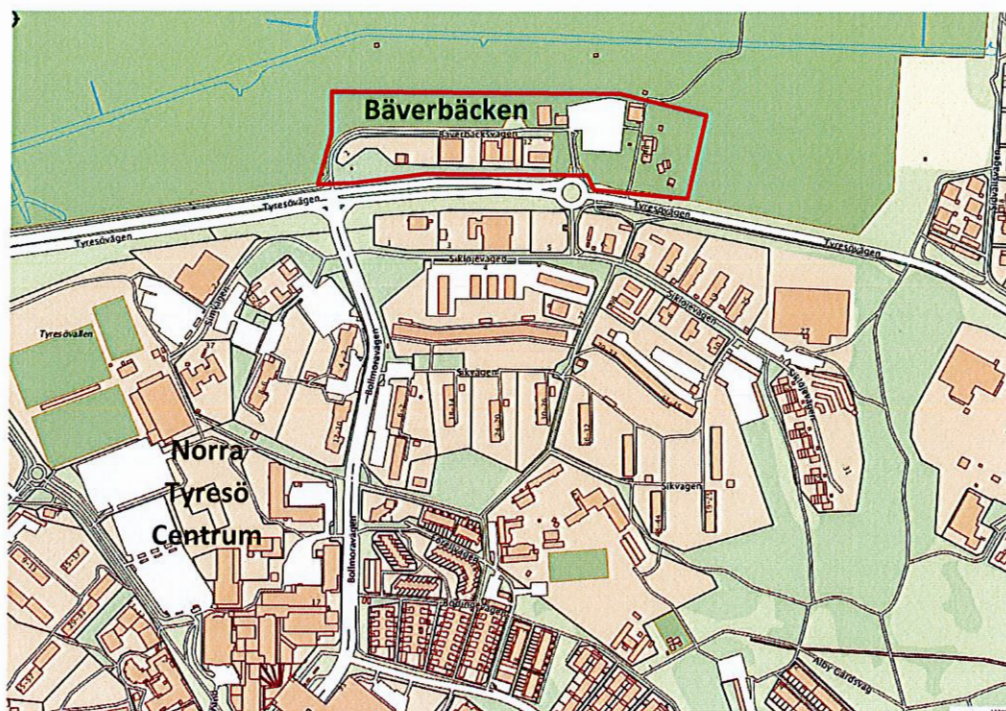
### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott godkänner samrådshandlingarna och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att skicka ut förslag till ny detaljplan på samråd. 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.

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 vid Tyresö Golfklubb i Norra Tyresö.*

## Beskrivning av ärendet

Det aktuella området utgörs av fastigheterna Bävorn 3-5 samt delar av Bävorn 2 och Gimmersta 1:1. Enligt gällande detaljplan får området nyttjas för småindustri, hantverk och golf. I kommunens nya översiktsplan, antagen 2017, är området utpekad för tät bebyggelse.

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

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 kräver att samrådet tas om. Detaljplanen upprättas med ett utökad förfarande.

### 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.

Inför samråd har två bullerutredningar, en per delområde närmast vägen, och en geoteknisk översikt tagits fram. I samband med tidigare planarbete i området har buller, geoteknik, markmiljö och risker utretts. Utredningarna fastslog att goda boendemiljöer kan tillskapas inom området, dock måste bebyggelsen närmast Tyresövägen utföras med åtgärder avseende 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.

### Föreslagen Bebyggelse

Den föreslagna byggnationen omfattar bostäder i tre bebyggelsegrupper med ca 150 lägenheter var samt ett hotell. Norr om Bäverbäcksvägen föreslås lamellhus i 3-5 våningar grupperade runt bostadsgårdar. Här finns även möjlighet till en förskola. 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. Bebyggelsen ska samspela så att det upplevs som ett varierat men sammanhållet område.

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*

Samrådsförslaget hålls löst för att ta in synpunkter från remissinstanser och sakägare som kan inkomma under samrådet. Till granskning kommer bebyggelsens utformning gällande volymer, placering och fasader att studeras vidare med hänsyn till stadsbild och solförhållanden bland annat. Parallellt med planarbetet tas ett kvalitetsprogram fram för att säkerställa projektets arkitektoniska kvalitéer samt hållbarhetsaspekter vid genomförandet, såsom dagvattenhantering och grön design.

Med anledning av de nya planerna har ett behov av ny, planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen identifierats och en utredning av gång- och cykelrörelserna initierats. Analysen föreslår att befintligt övergångsställe byggs om till planskild passage samt att denna kompletteras med ett övergångsställe vid den västra korsningen. Alternativa placeringar kan dock behöva utredas vidare till granskning.

Även möjlig placering av förskola inom området har utretts. En eventuell förskola föreslås rymma max 75 barn med 750 kvm LOA och 750 kvm gård intill områdets gemensamma lekplats.

### **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 rekreativvärden 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 1 september 2017
- Granskning tidigast vinter 2017/18
- Antagande tidigast kv 2 2018

### *Frågor som studeras vidare till granskning:*

- Lämplig exploateringsgrad, utformning och byggnadshöjd.
- Riktlinjer för dagvattenhantering. Anges i kvalitetsprogrammet.
- Riktlinjer för grön design. Anges i kvalitetsprogrammet.
- Åtgärder som minskar bilanvändandet, exempelvis bilpool och gång- och cykelfrämjande åtgärder.
- Tyresövägens påverkan på planen, gällande buller och riskaspekter, samt tillkommande tredje körfält och gc-passage.
- Markföroreningar och geologi.
- Behov av lokaler för förskoleverksamhet.