

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Monica Juneheim
Planchef
08-578 297 86
monica.juneheim@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2020-12-14

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2014-0520-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till samhällsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan Bäverbäcken etapp 1, östra antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Syftet med aktuell detaljplaneetapp är att möjliggöra uppförandet av cirka 170 lägenheter i flerbostadshus samt nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar.

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. Förslaget var sedan på ett andra samråd, för hela Bäverbäckenområdet, i september 2017. Plangranskning för hela området hölls under perioden 25 september – 16 oktober 2018.

Under granskningen inkom 32 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 två etapper. Denna detaljplan omfattar åtta flerbostadshus med tillhörande underjordiskt garage, nya golflokaler, nytt torg, parkering, infart till bäverbäcksvägen samt nedfart till ny gång- och cykeltunnel, i den östra delen av Bäverbäcken. Detaljplan för västra Bäverbäcken, planeras antas senare i etapp 2.

Detaljplanens genomförande anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts som visar att planförslaget tar hänsyn till barns hälsa och säkerhet bl.a. genom tunnelns lokalisering och genom gröna och upplevelserika gårdar i etapp 1. I etapp 2 ingår sedan även en förskola och en ny park. Planens läge med närhet till bl.a. flera skolor och Tyresövallen anses även positivt ur barns perspektiv.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad på kvartersmark.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte, förenlig med översiktsplanens intentioner och kan antas.

Beskrivning av ärendet



Planområdets läge vid Tyresö Golfklubb i Norra Tyresö.

Det aktuella området utgör etapp 1 av omvandlingen av Bäverbäcken till ett område med bostäder och inslag av service. Marken omfattar delar av fastigheterna Bävern 2 och 3 samt liten del av Gimmersta 1:1. Enligt gällande detaljplan får området nyttjas för golfbana. 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 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 32 yttranden in, varav 11 från remissinstanser och 21 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 plangranskningen har planområdet delats upp i etapper, varav aktuell etapp, den östra, är den första. Bostäderna och hotellet i västra Bäverbäcken, planeras antas senare, i etapp 2. Även det sydöstra hörnet, som nu planeras bli en ny torgyta intill busshållplatsen planläggs med etapp 2.

Detaljplanen upprättas med ett utökat planförfarande.

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i bilaga 1.

Förändringar efter plangranskning:

Efter granskningen har planförslaget justerats. Ändringarna omfattar:

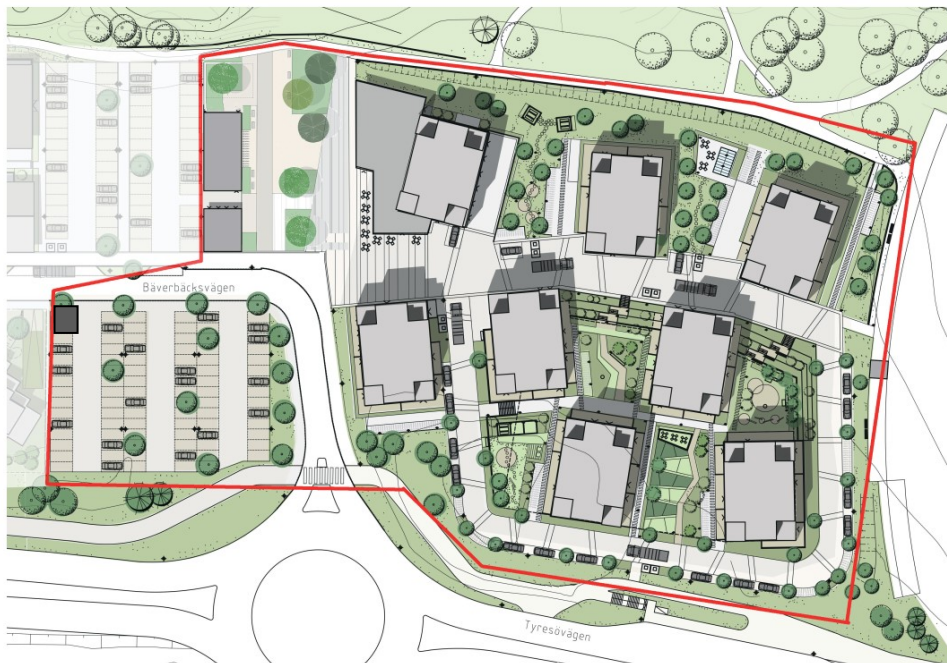
- Gränsen för planområdet har ändrats. Bostäder och hotell väster om den östra infarten till Bäverbäcken tas ur planområdet och kommer planläggas och antas som en egen detaljplan vid senare tillfälle. Även det sydöstra hörnet planläggs senare
- Utredningar gällande buller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten har kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. Planhandlingarna har även justerats i enlighet med dessa.
- Hushöjderna har justerats med 0,5 m extra för att följa höjningen av marken som gatuprojekteringen medfört.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked för bostäder respektive parkering med hänsyn till förorenad mark har tillkommit.
- Planbestämmelse om förstärkning vid slänt till skydd mot ras och skred har tillkommit.
- Regleringar av antal samt största storlek per komplementbyggnad har tillkommit.
- Tidigare föreslagen putting green är borttagen ur förslaget och ytan planeras nu som torg, varpå kryssmarken ersatts med prickmark.
- Ett z-område för underhåll av stödmur har lagts till vid prickmarken vid tunnelnedfarten

Föreslagen Bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör tillskapandet av cirka 170 lägenheter i åtta flerbostadshus på marken där golfbanan har sin parkering och verksamhetslokaler idag. Husen grupperas runt en ny gårdsgata som går som en rundslinga genom området och förbinder klubbhuset med drivingrangen. Ett nytt torg anläggs i anslutning till Bäverbäcksvägens östra infart och intill det placeras klubbhus, restaurang och golfbutik. I bottenvåningarna mot den nya gårdsgatan placeras lokaler för de boendes behov, såsom cykelrum och gemensamhetslokaler, för ett levande gaturum. Nivåskillnaden mot Tyresövägen utnyttjas för ett underjordiskt garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Byggnadshöjden varierar mellan 4-7 våningsplan för att skapa variation och utblickar. Drivingrangen flyttas några meter österut.

Parkeringsplatserna för bostäderna placeras främst i underjordiska garage. Parkeringen till golfbanan får ske på markparkering i anslutning till den östra infarten på Bäverbäcksvägen. Golfbanans servicelokaler samt vissa utrymmen för driften placeras i anslutning till det nya torg som tillskapas vid samma infart.

Gestaltningen beskrivs närmare i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom exploateringsavtalet.



Situationsplan över den nya bebyggelsen i aktuell detaljplaneetapp

Med anledning av det nya bostadsområdet samt satsningen på cykelpendling föreslås även ny, gång- och cykeltunnel under Tyresövägen. Tunneln förläggs där befintligt övergångsställe är beläget idag och nedfarten hamnar inom aktuellt

planområde. Tunnelns läge och utformning har utretts i samband med planarbetet samt arbetet med Tyresövägen. Tunneln och nedfarten gestaltas med trygghet och orienterbarhet i fokus.

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, som gällde när planarbetet startade. 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 såsom odlingar och trädlandar på gårdarna föreslås i det kvalitetsprogram hör till 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
- Beslut om granskning 11 september 2018
- Antagande 18 februari 2021
- Start genomförande oktober 2021

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

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

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen är lämplig utifrån angivet syfte och att förslaget kan antas.