

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Monica Juneheim  
Planchef  
08-578 297 86  
[monica.juneheim@tyreso.se](mailto:monica.juneheim@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-02-04

**Sida**  
1 (10)  
**Diarienummer**  
KSM-2014-0520-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 1, östra**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till Stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige**

- Detaljplan Bäverbäcken etapp 1, östra antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg  
Chef samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

Ärendet är återremitterat pga. på utskottet i januari uppkomna frågor. Frågor och svar återfinns sist i dokumentet.

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.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte, förenlig med översiktsplanens intensioner 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.
- Nya rutor med kryssmark har lagts till på golfbanan för att tillåta väderskydd av utslagsplatserna.
- Kryssmark har lagts till på drivingrangen, för att möjliggöra väderskydd vid utslagsplatserna, som även kan avskärma ljud.

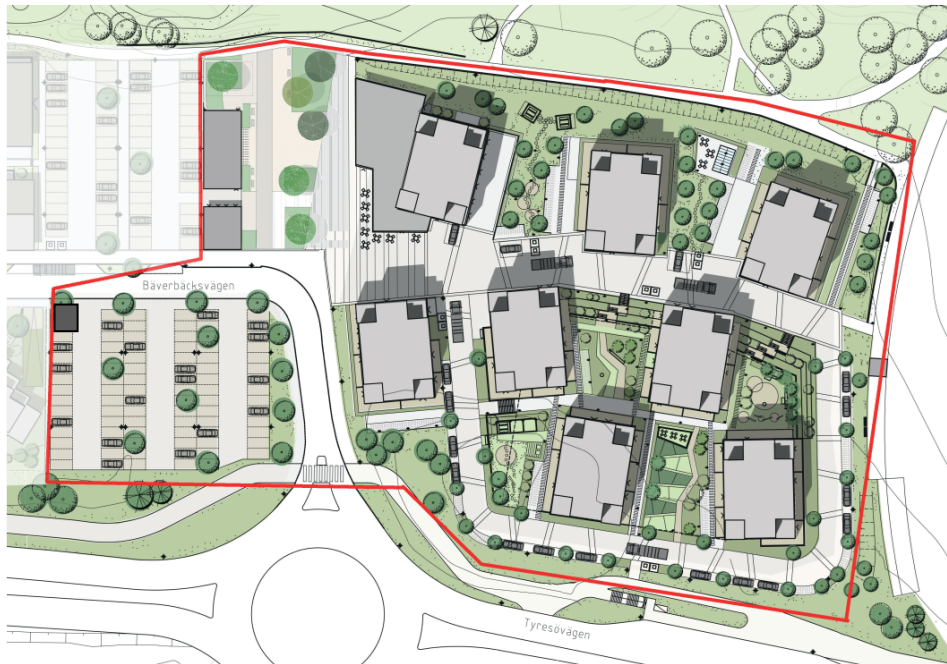
### **Föreslagen Bebyggelse**

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.

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.



*Situationsplan över den nya bebyggelsen i aktuell detaljplaneetapp*

### **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.

## Uppkomna frågor vid Samhällsbyggnadsutskottet januari 2021

- a. **Hur påverkar detaljplanen i sin helhet Tyresövägen. Det står att den kommer att göra det men med vilka konsekvenser?**

En viss ökning av trafiken kommer att ske i och med byggnation av den östra detaljplanen. Detaljplanen ingår i projektet Bäverbäcken där breddning och framkomlighetshöjande åtgärder av Tyresövägen projekteras nu. Dessa åtgärder väger med god marginal upp den ökade trafik som detaljplanen innebär. Detaljplanen möjliggör även att kommunen kan nyttja mark där minigolfbanan i dag ligger för att tillfälligt leda om Tyresövägen under de två år det tar att bredda och bygga om vägen. Den här möjligheten minskar avsevärt störningarna på Tyresövägen under byggnationstid. Dessutom så kommer exploateringsintäkter att bidra till delfinansiering av Tyresövägens finansiering om hela området byggs ut.

- b. **Kommer det bli en till trafikljuskorsning och hur tänker man kring övergångsstället? Att ha ett övergångsställe bidrar inte till säkra skolvägar och vi kommer inte kunna styra hur barnen går om man etablerar ett övergångsställe.**

De utredningar Kommunstyrelseförvaltningen tagit fram har visat att tunnelns placering ligger bäst i öster och att det i väster, vid korsningen Bollmoravägen – Tyresövägen bäst kompletteras med ett ljusreglerat övergångsställe i den befintliga korsningen. Tunnelns placering baseras på den analys som visar på att barn och ungas målpunkter samt busshållplatsernas läge naturligt kopplar an till de gångvägar som finns söder om Bäverbäcken och som då leder till ett naturligt flöde/rörelsemönster. Rörelseanalysen visar att placering av tunnel ger den genaste och snabbaste vägen för barn att gå eller cykla till sina målpunkter söder om Bäverbäcken. Gällande övergångsstället är det viktigt att erbjuda alternativ till planskilda korsningar då det alltid finns de som kommer att välja bort dem ur t.ex. ett trygghetsperspektiv för

att kunna hantera de strömningar som annars skulle bli mer okontrollerat över vägen. Korsningen ska utformas på ett trafiksäkert sätt för gående. Val av korsningsutformning för Bollmoravägen/Tyresövägen har studerats. Valet att ha kvar ljussignal visar på minst påverkan för busstrafik som kommer från Tyresö centrum och ska mot Strand samt i motsatt riktning samt att gående kan ta sig över på ett bra sätt. Trafikanalys av flödena har visat att det signalreglerade övergångsstället inte stoppar upp trafiken då det kompletteras till den redan befintliga ljusregleringen av korsningen. I det fall påverkan på Tyresövägen ändå uppstår kan en justering av signalanläggningen ske för att motverka detta. I och med byggnation av tunneln i öst tas det befintliga övergångsstället bort. Sammantaget bidrar projektets olika åtgärder till att öka framkomligheten på Tyresövägen. Den nya tunneln täcker behovet för etapp1 (östra detaljplanen) varpå det nya övergångsstället ej behöver byggas ut för ens etapp 2 (västra detaljplanen)

Utredningar är bilagda detta återremissvar.

**c. Vad kostar det att göra en gångbro? Kan markägare ta en del av den kostnaden?**

Det som nu är projekterat täcks av exploateringsbidrag. Väljer vi att byta ut plankorsningen mot en bro i väster så tillkommer cirka 40 Milj kr. De kommer inte kunna täckas av exploateringsbidrag utan får skattefinansieras. Nyttjandet av en bro skulle med stor sannolikhet bli mycket låg då det inte finns bra förutsättningar för anläggandet av en gångbro. Det skulle krävas att mycket mark tas i anspråk för att kunna komma upp i höjd över vägen vilket upplevs som omväg i rörelsemönstret. Det finns inte heller någon bra topografisk möjlighet att anlägga bron med stöd av naturliga höjdvariationer för att minska denna effekt.

**d. Hur många våningsantal medger detaljplanen 4-7? Max 5?**

Räknat från entréplan så medger planen 4-7 våningar, vissa har utöver det en underjordisk garagevåning. Anledning till att vi valt att ha olika våningsantal på husen är för att uppnå en variation inom området. På grund av områdets topografi kan två hus med samma tillåtna takhöjd ha olika våningsantal, eftersom marken sluttar mot norr.

**e. Har man tagit hänsyn till Bäverbäcken när man utrett antalet platser i centrumskolorna? Som vi alla vet har många skolor nått sin maxkapacitet. Stimmets nya skola kan stå klar 2027 när kan detta projekt stå klart?**



Bäverbäcken kommer byggas ut i etapper. De första två husen i Bäverbäcken (cirka 40 lägenheter) beräknas stå klara för inflyttning tidigast 2024. Sedan fylls området på efter hand.

Kommunen har tagit hänsyn till Bäverbäcken när man utrett antalet platser i centrumskolorna. Behovet följs upp årligen i och med nya befolkningsprognoser i nära dialog med barn och utbildning förvaltningen. Kommunen avvaktar nu pågående förstudier som utreder lösningar i centrum, vilket i sin tur ger oss mer underlag kring långsiktiga lösningar och därmed hur platsbehovet hanteras på bästa sätt fram till nya skolor är klara. Den första etappen (östra delen) innebär bara att ca 170 bostäder uppförs och innan resterande etapper finns på plats kommer även utvecklingen av våra skolor kommit längre.

**f. 9 gästparkeringar till 166 lägenheter låter lite väl snålt.**

Projektet har följt antagen parkeringsutredning för NTC. Därtill finns cirka 150 parkeringsplatser. Dessa är primärt ämnade för golfen samt restaurangbesökare men kan nyttjas för gästparkering utanför golfens öppettider. Bedömningen har gjorts att detta väl kommer att tillgodose områdets behov av gästparkering de allra flesta dagar under året.

**g. Kommer en förskola byggas i området?**

Det finns planstöd för en förskola i den västra detaljplanen som är etapp 2 i detta projekt. Förskolan är dimensionerad för att täcka behovet inom projektet.

**h. Kan en skola byggas i området?**

I det förslag till etapp 2 som tagits fram tidigare finns inte utrymme för en skola. Man såg då heller inte behov av en ny skola. Bäverbäcken bedöms inte som en bra placering av en ny skola (bland annat med hänsyn till skolvägar och närhet till fler bostäder) utan bättre alternativ finns som även är på kommunal mark.

Vi har inte heller rådighet över marken. De privata markägarna här har ansökt om att få bygga bostäder, de kommer antagligen inte vara intresserade av att utveckla projektet med en ny skola.

**i. Punkt borttagen på grund av sekretess.**

**j. Har barnens perspektiv beaktats vad det gäller buller från golfbanan och främst då drivingrangen?**

Bostäderna har utformats med hänsyn till buller generellt eftersom området är beläget i ett bullerutsatt läge med hänsyn till vägen. Golfbanan har även planerats om för att minimera konflikter med de boende. Därtill behöver golfverksamheten ta hänsyn till samma regler som övriga verksamheter vad gäller störningar för omgivningen. För att ytterligare reducera eventuellt upplevt störande ljud från golfen har nya rutor med kryssmark lagts till på golfbanan för att möjliggöra bullerreducerande åtgärder i form av väderskydd kring utslagsplatsen.

**k. Hur påverkas säkerheten för barn med avseende på risken att bli träffad av golfbollar?**

Risken för att barn ska träffas av golfbollar från den intilliggande golfbanan har bedömts som liten under arbetet med detaljplanen. Små barn bedöms framförallt uppehålla sig på bostadsgårdarna som ligger skyddade mellan husen eller i sällskap med sina vårdnadshavare. Idag finns inga kända problem med att personer som uppehåller sig i anslutning till golfbanan blir träffade av bollar som slås åt fel håll.

**1. Vad kostade Petterboda tunneln och vad kommer tunneln i Bäverbäcken att kosta?**

Kostnaden för tunneln i Petterboda är uppskattad till cirka XXX kr och kostnaden för tunneln i Bäverbäcken är estimerad till cirka XXX kr. Bäverbäcken är under projektering samt att kalkyl pågår nu under våren. Det här gör att Kommunstyrelseförvaltningen endast kan bilda sin kostnadsuppskattning på tidigare erfarenheter. Kostnadsuppskattningen är alltså ej platsspecifik ännu.