

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Bengtsson
Planarkitekt
08-578 292 37
anna.bengtsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-11-26

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2021-852-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av detaljplan för Bäverbäcken etapp 2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Bäverbäcken etapp 2 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Syftet med aktuell detaljplaneetapp är att möjliggöra uppförandet av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus samt en hotell- och konferensanläggning. 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 33 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 tre etapper. Denna detaljplan omfattar tre flerfamiljshus och hotell- och konferensanläggning söder om Bäverbäcksvägen samt allmän plats för Bäverbäcksvägen och del av Tyresövägen. Detaljplan för bostäder norr om Bäverbäcksvägen planeras antas i senare skede.

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.

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

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att föreslagen utveckling är lämplig utifrån angivet syfte och översiktsplanens intensjoner och därmed kan antas.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Det aktuella området utgör etapp 2 av omvandlingen av Bäverbäcken till ett område med bostäder samt hotell- och konferensanläggning. Marken omfattar Bävern 4 och 5 samt del av Bävern 2 och 3 och Gimmersta 1:1. I kommunens nya översiktsplan, antagen 2017, är området utpekad för tät bebyggelse.

Bakgrund och beslut

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 33 yttranden in, varav 11 från remissinstanser och 22 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 tre etapper, varav aktuell etapp är den andra. Den första etappen är antagen och den tredje sista etappen planeras antas vid ett senare tillfälle.

Detaljplanen upprättas med ett utökat planförfarande.

Ställningstaganden och ändringar

Efter granskningen har planområdet delats upp och plangränsen justerats efter aktuell etapp. Utredningar gällande trafikbuller, risk, geoteknik, markmiljö och dagvatten har kompletterats i enlighet med remissinstansernas önskemål. En riskbedömning för närhet till golfbana har även tagits fram. Planhandlingarna justerats i enlighet med utredningarna. Kvalitetsprogram har tagits fram för respektive aktör och är en avtalsbilaga till exploateringsavtalet. Bruttoarea för hotell- och konferensanläggningen har ökat något i syfte att möta tillgänglighetskrav och behov av miljörum. Vissa planbestämmelser har förtydligats eller redovisas med annan bokstav eller index för att bättre kunna efterlevas och tolkas. Även redaktionella ändringar har gjorts.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 140 lägenheter i tre flerbostadshus samt hotell- och konferensanläggning. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa en stadsmässig entré till Tyresö centrum och bostäder, hotell- och konferens i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen skapar även möjlighet att bygga ut Tyresövägen och Bäverbäcksvägen.

Bostäderna består av tre hus med en triangulär form som är vridna i olika riktningar för att skapa variation. Bostäderna nås via Bäverbäcksvägen. Bostadsgårdar ordnas mellan husen och garage under hus och bostadsgårdar. Husen är sex våningar, varav den sjätte ska vara indragen. Hotell- och

konferensanläggningen består av en hotelldel som är fyra våningar varav den fjärde ska vara integrerad i taket och en konferensdel på två våningar. Hotelldelen rymmer cirka 48 rum. Hotell- och konferensanläggningar har plats för uteservering i västligt läge och entré mot Bäverbäcksvägen. Parkering sker på markparkering.

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



Figur 2. Illustrationsplan över den nya bebyggelsen i aktuell detaljplaneetapp. Planområdet är markerat med orange linje.

Miljökonsekvenser

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. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

Prövning av barnens bästa

En enklare prövning av barnets bästa har genomförts och finns som bilaga.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom planavtal. Utbyggnad av allmän plats ingår som en del i projekt Tyresövägen, vars finansiering beslutades i Kommunfullmäktige 21 oktober 2021. Exploateringsbidragen för samtliga detaljplaner inom Bäverbäcken ska bekosta Bäverbäcksvägen och bidra till GC-tunnel och passage över Tyresövägen.

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 på kvartersmark.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen är lämplig utifrån angivet syfte och föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Bäverbäcken etapp 2.

Bilagor

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Kvalitetsprogram för Magnolia
- Kvalitetsprogram för Tyresö stadshotell
- Riskbedömning, Detaljplaneutredning Bävern 3-5, Prevecon (2021-09-08)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Tillägg till PM Geoteknik, Sigma (2019-08-08)
- Trafikbullerutredning, Acad (2017-06-14, rev 2021-11-25)
- Dagvattenutredning kvartersmark, WRS (2020-04-08, rev 2021-11-03)
- Dagvattenutredning allmän plats, WRS (2020-09-03)
- Gröna strategier – norra Tyresö centrum av Ekologigruppen (2015-04-10)
- Parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum, Tyresö kommun (2014-05-12)
- Barnprovning för Bäverbäcken etapp 2