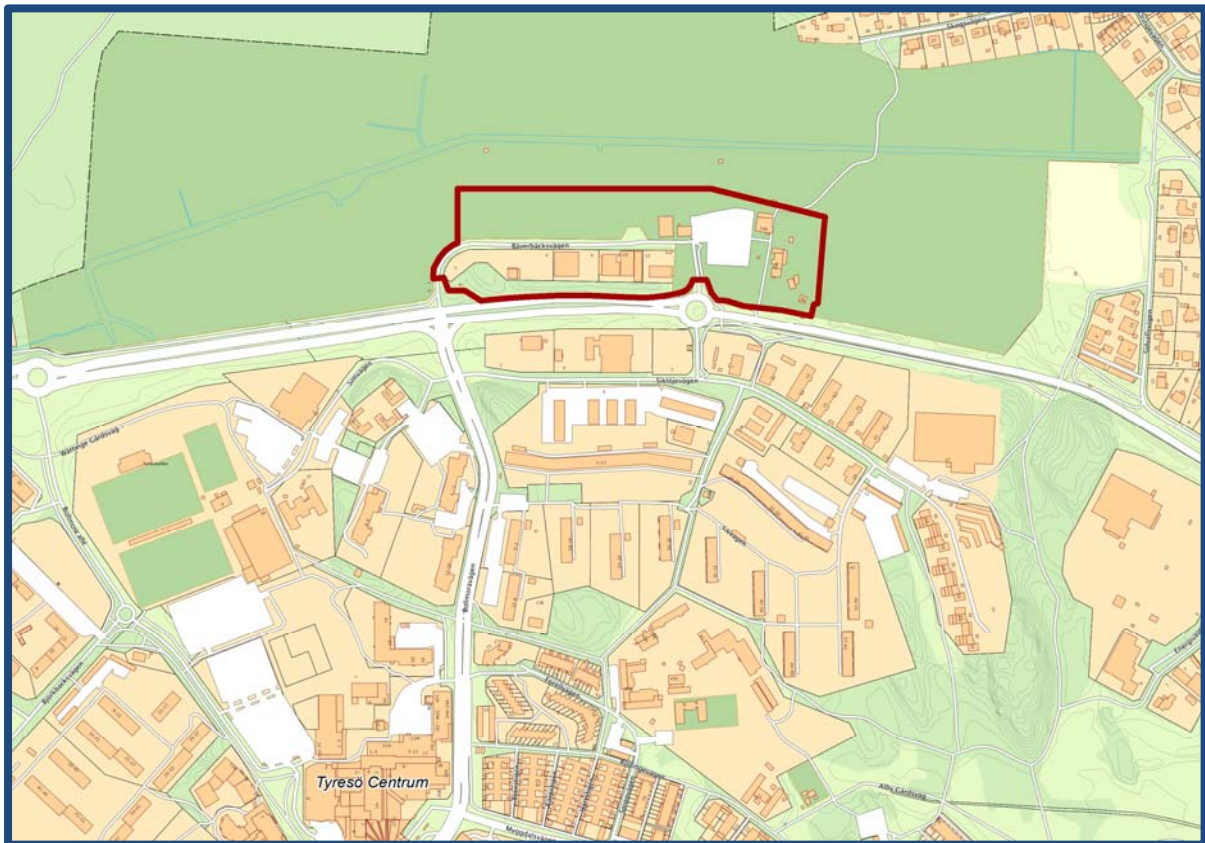


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder och hotell vid Bäverbäcken

Fastigheterna Bävern 3, 4 och 5 samt del av fastigheten Bävern 2 och Gimmersta
1:1. Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

Bostäder och hotell vid Bäverbäcken	1
Innehållsförteckning	2
Om detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen	5
Förfarande	5
Planprocess och skede	5
Tidplan	6
Sammanfattning av detaljplanen	6
Syfte	6
Huvuddrag	6
Bakgrund	7
Uppdrag	7
Behovsbedömning	7
Plandata	7
Lägesbestämning	7
Areal	8
Markägoförhållanden	8
Riksintressen	9
Översiktsplan och program	9
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Nuläge, planförslag och konsekvenser	10
Natur och landskapsbild	10
Planområdet och gröna samband	10
Geotekniska förhållanden	12
Radon	13
Bebyggelse	13
Solförhållanden och skuggstudie	20
Gator och trafik	22
Parkering	23
Kollektivtrafik	23
Fornlämningar	24
Rekreation	24
Service	24

Teknisk försörjning	24
Vatten och avlopp	24
Värme	24
El	24
Avfall	24
Dagvatten	25
Miljö, hälsa och säkerhet	25
Markföroreningar	25
Kraftledning	26
Transporter med farligt gods	26
Bensinstation	27
Buller	27
Planbestämmelser	28
Genomförande, ekonomi och ansvar	31
Genomförande	31
Genomförandetid	31
Huvudmannaskap	31
Exploateringsavtal	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Fastighetsreglering/fastighetsbildning	32
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	34
Ansökan	35
Tekniska frågor	35
Utbyggnad av allmän platsmark	35
VA-utbyggnad	35
Fiber	35
Uppvärmning	36
Ekonomiska frågor	36
Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun	36
Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna	36
Planavgift	36
Bygglov	36
Fastighetsbildning	36
Vatten och avlopp (VA)	37
El	37
Tele	37
Fjärrvärme	37
Administrativa frågor	37

Medverkande tjänstemän	37
Detaljplanering – så fungerar det	38

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning och checklista
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Riskbedömning, Detaljplaneutredning, Prevecon (2016-09-20, rev. 2018-04-10)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Trafikbullerutredning, ÅHA (2017-05-10).
- Trafikbullerutredning, Acad (2017-06-14, rev. 2018-03-02)
- PM Passage av Tyresövägen vid Bäverbäcken, Civit Consult (2017-08-21)
- Dagvattenutredning, Structor (2018-03-05)
- Dagvattenutredning, WRS (2018-03-19)
- Dagvattenutredning Stadshotell, WRS (2018-08-22)

Övriga utredningar och program som är styrande för planarbetet:

- Gröna strategier – norra Tyresö centrum av Ekologigruppen (2015-04-10)

Plan- och bygglagen

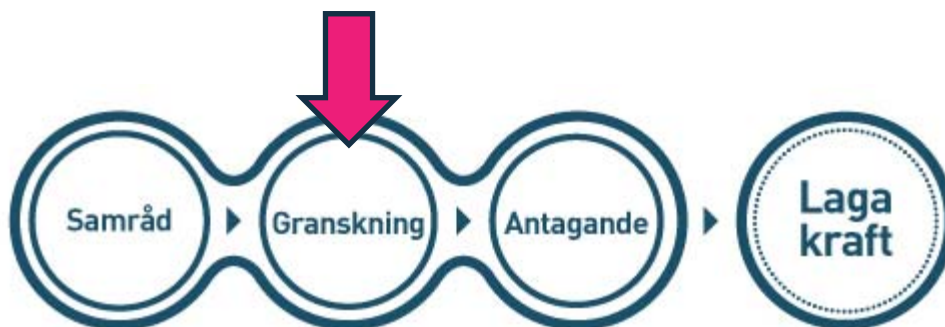
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 jan 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en granskningshandling, se figur över processen nedan.



Tidplan

Beslut om nytt planuppdrag (MSU)	2017-04-18
Samråd	September-oktober 2015
Samråd 2	September 2017
Granskning	september 2018
Antagande	vår 2019
Laga kraft, tidigast	vår 2019

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 500 lägenheter i flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar, en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering samt vid behov en ny förskola. Samtidigt planläggs Bäverbäcksvägen som kommunal gata med anslutningar till Tyresövägen i väst och öst. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet. Genom ett kvalitetsprogram som knyts till planen ska hög arkitektonisk kvalitet säkerställas.

Huvuddrag

Tyresö kommuns centrala delar genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Aktuell detaljplan är belägen i anslutning till Norra Tyresö centrums utvecklingsområde, men norr om Tyresövägen. Kopplingarna med centrum förstärks genom en ny planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen. Planområdet omfattar i dagsläget del av golfområdet med tillhörande byggnader och parkering samt ett par småindustrifastigheter.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra tillskapandet av 11 nya flerbostadshus runt Bäverbäcksvägen, som får en ny karaktär av bostadsgata. I den östra delen, där befintlig golfverksamhet ligger, planeras för cirka 8 flerbostadshus i 4 - 7 våningar placerade runt en ny gårdsgata som förbinder klubbhuset med drivingrangen. Ett nytt klubbhus, övningsområde och markparkering för golfverksamheten föreslås byggas norr om infarten från cirkulationsplatsen på Tyresövägen. Nivåskillnaden mot Tyresövägen nyttjas för ett garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Lokaler för service, golfverksamhet, caféer etc. möjliggörs i bottenvåningen längs gårdsgatan.

Norr om Bäverbäcksvägen, på en nu gräsbevuxen yta mellan gatan och golfbanan, föreslås 8 flerbostadshus grupperade runt gårdsytor med bland annat odlingsmöjligheter och en lektyta som är gemensam för hela området. Här möjliggörs även för en förskola. Bostadsparkering löses i två underjordiska garage under bostäderna.

Söder om Bäverbäcksvägen, på de tidigare industrifastigheterna, föreslås tre flerbostadshus med totalt ca 140 lägenheter. Husen ges en form som ska möjliggöra goda utblickar mot golfbanan i norr. På den östra delen av fastigheten Bävern 3, i vars mark föreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden, MKM, för bostadsgårdar har påträffats, föreslås markparkering anläggas. På den västra delen, som idag är obebyggd, föreslås en hotell- och konferensanläggning i 2-4 våningar med tillhörande parkering och komplementbebyggelse.

Den nya bebyggelsen ska utvecklas med grön design, vilket kan innebära vegetationstak, solceller, gröna markbeläggningar och främjande av andra färdmedel än bil exempelvis.

Bakgrund

Bäverbäcken har under många år varit föremål för olika förslag till förändringar av markanvändningen men planerna har av olika skäl inte kunnat realiseras. Företaget Bertlin & co i Handen AB kontaktade Tyresö kommun i maj 2014 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för området Bäverbäcken med avsikt att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse i den östra delen av området. Under slutet av 2014 inkom Handens Hamburgerbar AB med en förfrågan om att detaljplanelägga en del av den delvis kommunägda marken inom del av Gimmersta 1:1 och del av Bävern 3 för en hotell- och konferensanläggning. 2014-06-14 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet planbesked för hotell och bostadsbebyggelse inom området och i oktober – november 2015 hölls samråd för förslaget. Efter det första samrådet tillkom ytterligare en aktör och mer mark inom området föreslogs bebyggas med bostäder. Detta ledde till ett nytt samråd i september 2017. Under samrådet kom synpunkter in från remissinstanser och enskilda. Remissinstanserna krävde främst kompletterade utredningar och de enskilda oroad sig i huvudsak över den ökade trafiken. Inför granskningen har önskade kompletteringar av utredningar genomförts. I övrigt har endast smärre justeringar skett i planhandlingarna. Exempelvis har läget och höjderna för vissa hus justerats, liksom föreslagen utformning. Totalt har antalet lägenheter ökat från max 450 till 500.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett nytt förslag till detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken den 18 april 2017.

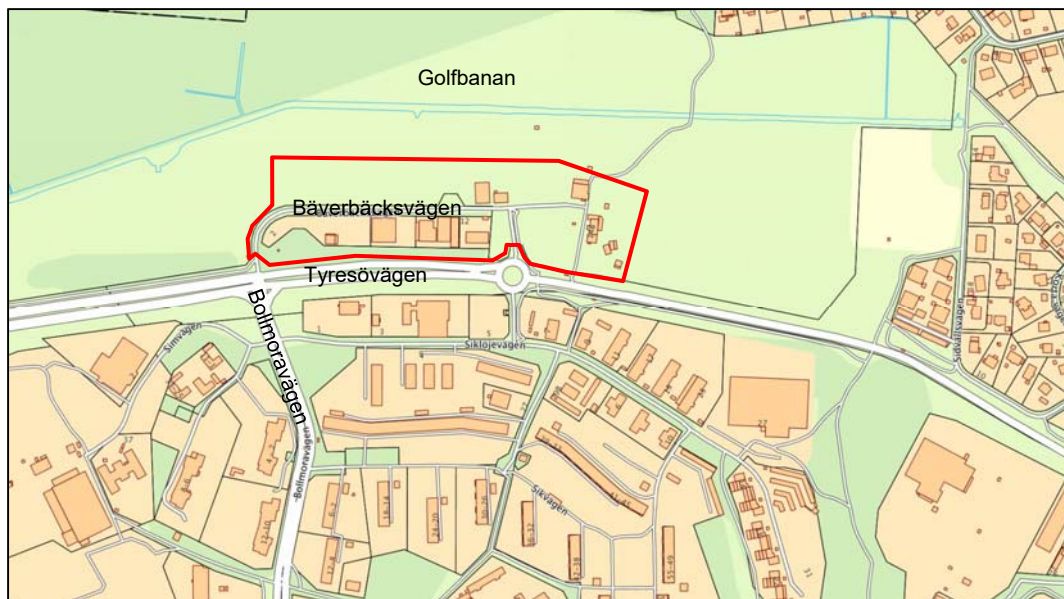
Behovsbedömning

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. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 9 eller separat behovsbedömning.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av kommundelen Bollmora i Tyresö, mellan Tyresövägen (väg 229) i söder och golfbanan i norr.



Orienteringsbild över planområdets läge

Areal

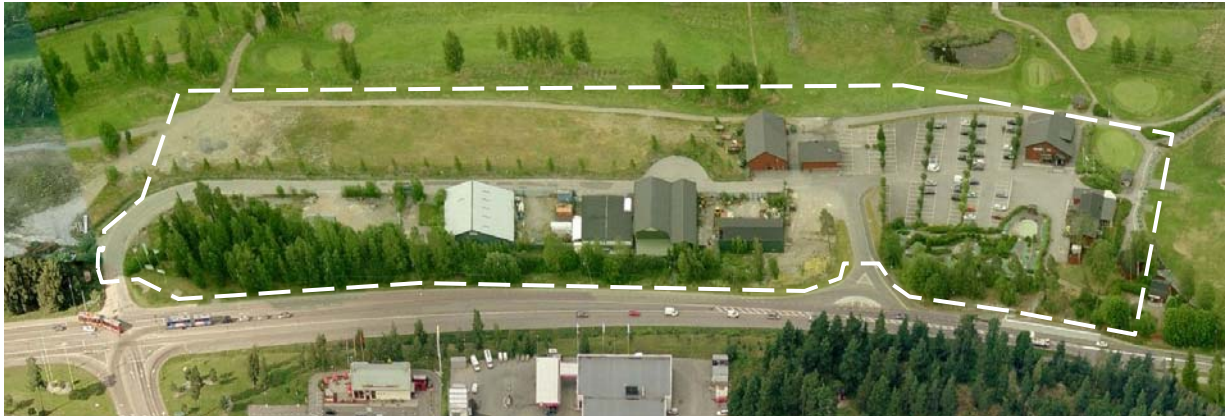
Planområdet uppgår till drygt 51 000 kvm.

Markägförhållanden

Gimmersta 1:1 är kommunalägd, övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.



Fastigheter som berörs av detaljplanen: Bävern 3, 4 och 5, del av Bävern 2 (golffastigheten) samt del av Gimmersta 1:1 (väg och allmänning).



Flygfoto över området med planområdet inringat

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

I kommunens nya översiktsplan, antagen i maj 2017, är området angivet som ”tät bebyggelse” vilket innebär tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus med viss service och mötesplatser, bland annat. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreslagen utveckling är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för planområdet fram till att aktuellt planförslag vinner laga kraft:

- 291, Detaljplan för Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet, som vann laga kraft 1997-06-25 (omfattar de nuvarande industrifastigheterna) (ersätts i sin helhet).
- 294, Detaljplan för golfbanan på Fnysken, som vann laga kraft 1998-03-06 (omfattar golfdelen).
- 364, Detaljplan för Simhall och evenemangshall, lagakraft 2008-03-13 (omfattar endast den västra infarten).

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Området ingår i ett grönt regionalt samband där den huvudsakliga delen av marken är bebyggd i dagsläget. Delar av planområdet är utsatt för buller från Tyresövägen men bullerutredningar har tagits fram som visar att med anpassad planlösning kan bostäder med godkända ljudnivåer uppnås. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra kvaliteter genom den nya bebyggelsen. Tillgängligheten för gående ökar genom att gångtunnel under Tyresövägen byggs.

Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen

innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön är inte klassad som vattenförekomst och har därför ingen miljö kvalitetsnorm men ingår i Tyresåns sjösystem och Tyresån omfattas av miljö kvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Den senaste klassningen för Tyresån är dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen för Kalvfjärden är måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2027. Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet för att förbättra förutsättningen för vattenmiljön.

För vidare bedömning av planförslagets lämplighet och konsekvenser, se separat behovsbedömning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur och landskapsbild

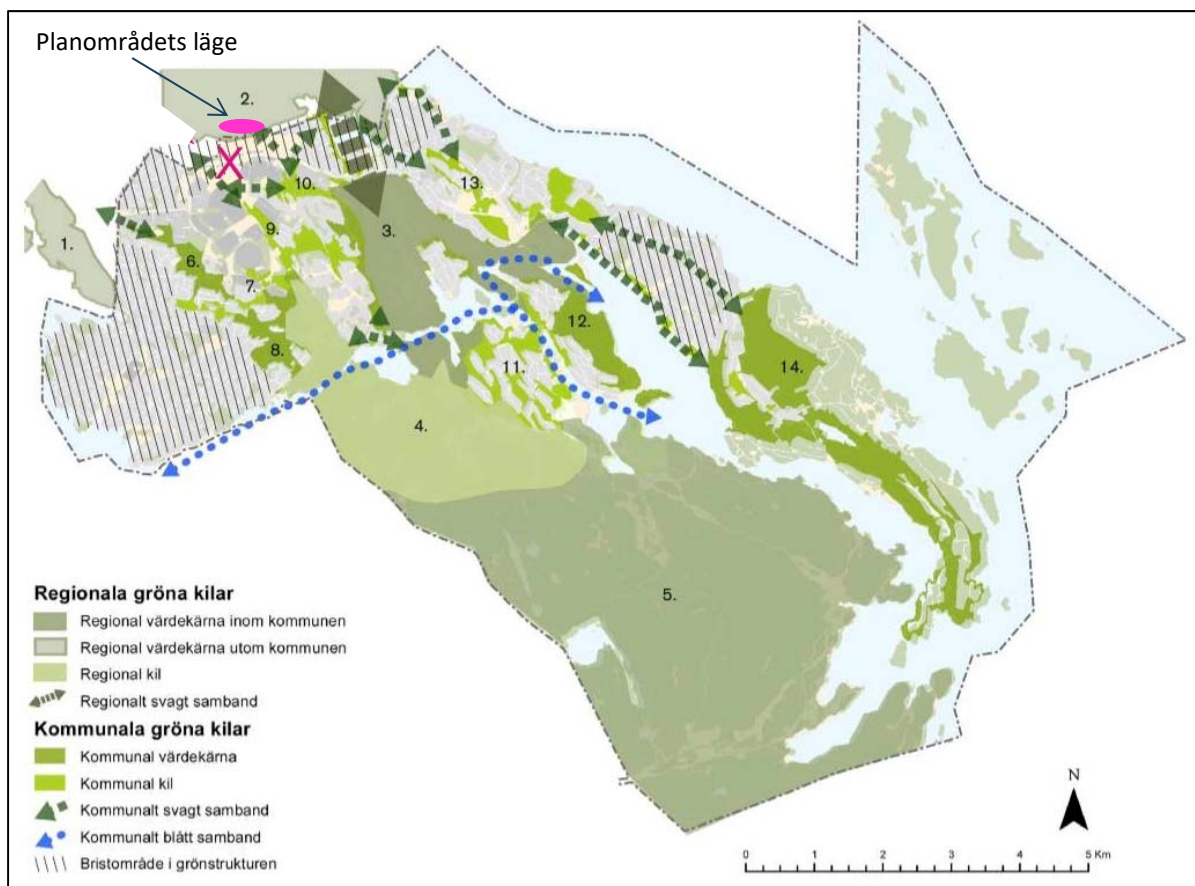
Planområdet och gröna samband

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i norra Bollmora och begränsas av Tyresövägen i söder och golfbanan i norr. I huvudsak är marken inom området hårdgjord och i anspråktagen för industri och golfverksamhet med bebyggelse, parkering och upplag. Befintlig naturmark utgörs av en mindre skogsdunge i den västra delen av planområdet. Norr om Bäverbäcksvägen sluttar den gräsbevuxna marken svagt mot golfbanan. Östra delen av planområdet innehåller servicebyggnader för golfbanans verksamhet med tillhörande parkering, en drivingrange samt en minigolfbana. Området söder om Tyresövägen är relativt öppet, med parkeringsytor och storskalig bebyggelse. Från Tyresövägen begränsas utblickar mot planområdet av en träridå, som skymmer småindustribebyggelsen och golfbanan. Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt, d v s innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Utanför planområdet, i dammarna på golfbanan, förekommer salamandrar.



Växtligheten på den tilltänkta hotelltomten, med golfbanan i bakgrunden



Karta från Gröna strategier - Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

I *Gröna strategier – norra Tyresö centrum* av Ekologigruppen (15-04-10) anges Centrala Tyresös kilområde (9) bestå av barrskogshöjder och parkområden med öppna gräsmattor. Kilområdet knyter samman Nackareservatet - Erstaviks regionala

värdekärna med Alby - Tyresö slotts regionala värdekärna. Länken till naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning jämfört med gällande planer samt en högre bebyggelse. De gröna strategierna för utvecklingen av intilliggande norra Tyresö centrum kan även tillämpas i viss utsträckning för denna detaljplan, gällande växtval, ekosystemtjänster, gröna mötesplatser och stråk. Med dessa strategier finns stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald och rekreativa värden. Ett grönt element utgörs av gatuträden, andra strategier är erbjuda möjlighet till odling samt att växtval ska vara inhemska eller andra ekologiskt lämpliga arter. Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området. Förslaget ska även ta hänsyn till de salamandrar som lever på golfbanan.

Geotekniska förhållanden

Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde, vilket har medfört att stora delar har mycket dåliga geotekniska förhållanden. Planområdet är förhållandevis plant men sluttar mot golfbanan i den norra delen.

I samband med planarbetet har markens stabilitet, hydrologi och behov av grundläggningsåtgärder undersökts (Markteknisk Undersökningsrapport, Sigma 2018-03-16). Denna samt tidigare geotekniska utredningar av området har även sammanställts till en geoteknisk rapport över området (PM Geoteknik, Sigma 2018-04-16). I rapporten beskrivs marken som ställvis berg i dagen inom områdets södra del, i övrigt återfinns endast små jorddjup. Undergrunden består av fyllnadsmassor innehållande silt, sand och grus. Lokalt förekommer större jorddjup (upp till 3 meter) med grusig sand och sand på underliggande siltmorän. I den norra delen, mot golfbanan, består undergrunden av en 3 meter mäktig fyllning. Fyllnadsmassorna består av omväxlande silt, sand och grus, och som underlagras av ett tunt lerlager på sandig silt och sandig siltmorän. Fyllningen ska ha en hög till mycket hög relativ fasthet och förutsätts innehålla sten och block. Lermäktigheten anges öka mot norr och uppgå till som mest 7 meter inom planområdets nordvästra del. Lerans odränerade skjuvhållfasthet varierar, men är extremt lös på golfbanan.

Planförslag och konsekvenser

Området anses stabilt med nuvarande utformning, men ny bebyggelse bör grundläggas med hänsyn till de geotekniska förhållandena. För det östra delområdet rekommenderar PM Geoteknik pålgrundläggning med primärt spetsburna betongpålar i den norra delen och på avsprängt berg i den sydligare. För det norra delområdet föreslås grundläggning utföras med spetsbärande pålar av betong eller stål. Här erfordras även ytterligare åtgärder för säkring av slänt för att höja säkerheten mot brott. För det södra delområdet föreslås grundläggning med spetsbärande pålar av betong eller stål, men bergschakt och plattgrundläggning bedöms aktuellt för främst den västra delen av delområdet.

Gällande risker anger upprättat PM att det i den östra delen finns risk för påträffande av grundvatten vid grundläggningsnivåer under +29 m inom delområdets södra del och under ca +26,5 m inom delområdets norra del (vid slänt mot golfbana). I den västra delen finns risk för påträffande av grundvatten vid grundläggningsnivåer under

+27 m. Inom de centrala delarna av delområdet finns risk för bergschakt vid grundläggningsnivåer under ca +26 m. För norra och södra delområdet ska risk för stabilitetsbrott i samband med schakt för eventuella källare beaktas. Stabilitetsproblem har även identifierats för fyllningslänten mot golfbanan. För att reducera risk för brott erfordras säkring av slänt (se förslag på utförande i PM Geoteknik). Sättningsrisk bör också undersökas vidare vid detaljprojektering.

Radon

Mätningar har gjorts i samband med ovan beskrivna geotekniska undersökningar och området klassificeras som lågradonmark.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Verksamhetsbyggnader finns idag inom fastigheterna Bävern 4 och 5 samt i östra delen tillhörande golfverksamheten (maskinhall, restaurang, affär, klubbhus och drivingrange). Bebyggelsen är av enkel karaktär. Övriga delar av planområdet är i dagsläget obebyggt.



Industribebyggelsen söder om Bäverbäcksvägen idag



Delar av befintlig golfverksamhet

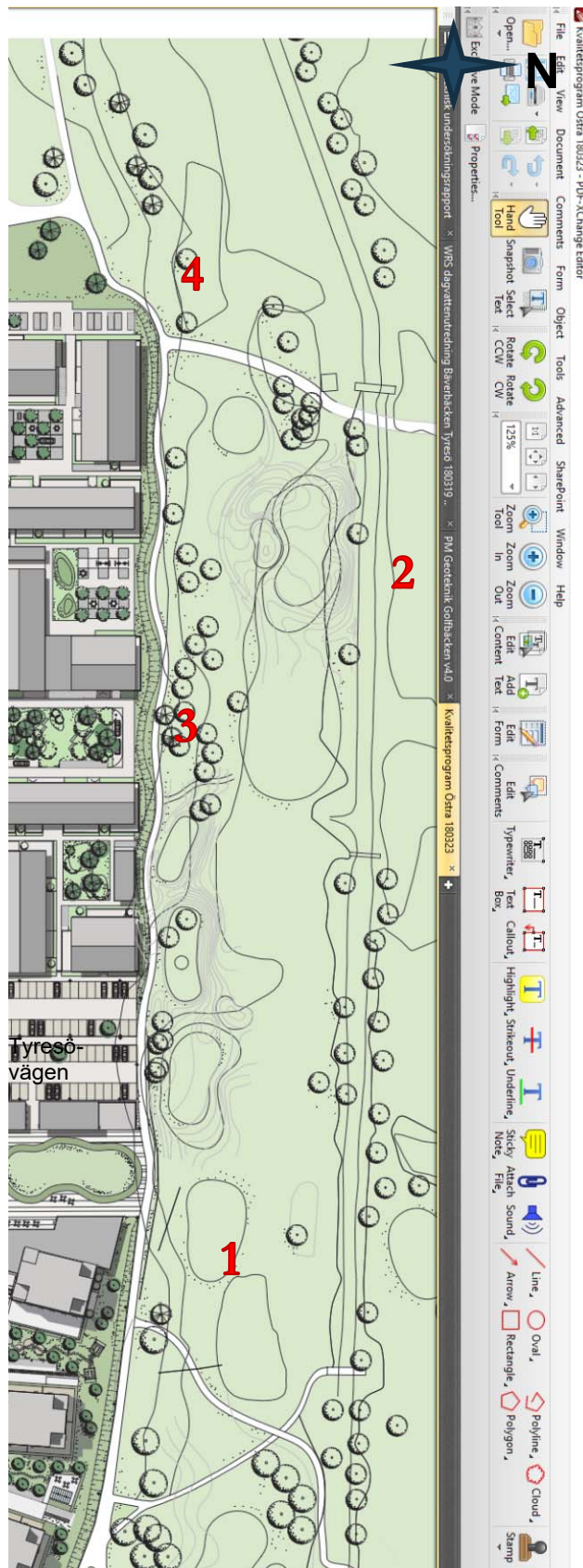
Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med flerbostadsbebyggelse som kan delas upp i tre delområden (dock av två olika byggherrar) samt ett hotell. Området ska gestaltas på ett varierat sätt men med vissa sammanhållande principer kring gestaltningen för en känsla av ett enhetligt område. Området ska även utvecklas med grön design vilket exempelvis innebär lösningar som vegetationstak, öppen dagvattenhantering, miljövänliga material, gröna markbeläggningar och så kallade gröna parkeringstal.

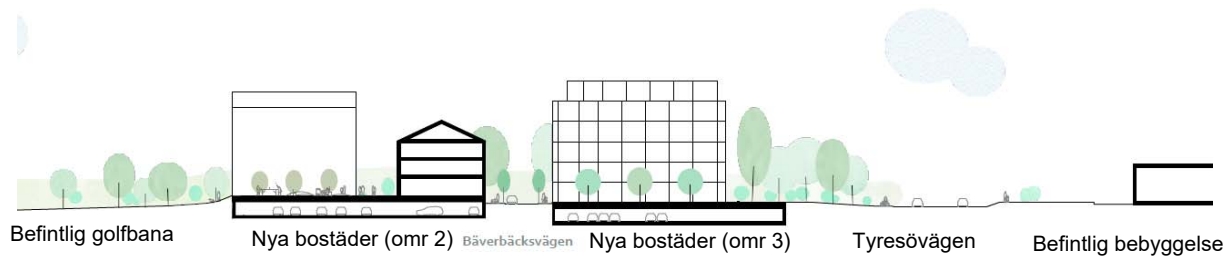
Ny bebyggelse (se situationsplan på följande sida):

1. Östra delen, bostäder, golf och service (Tobin)
2. Norra delen, bostäder mot golfbanan (Tobin)
3. Södra delen, bostäder på f.d. verksamhetsfastigheterna (Aros)
4. Västra delen, hotell och konferens (Vega)

Ny bebyggelse:



*Situationsplan, hela planförslaget (beskrivning av delområdena nedan), illustration
Novamark*



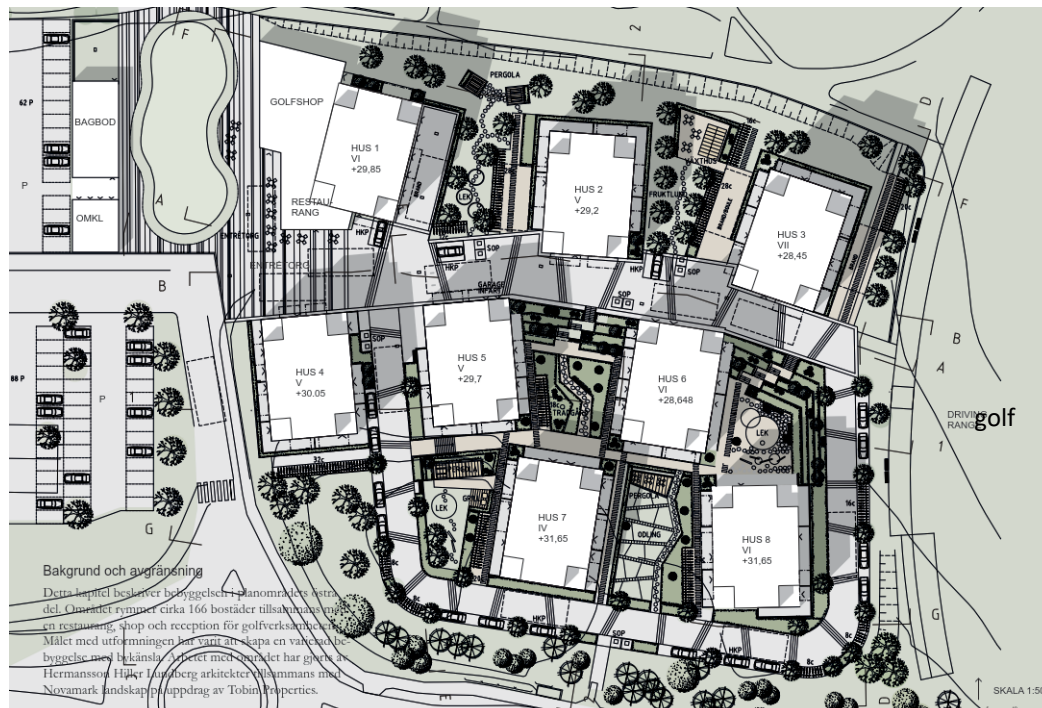
Sektion som visar byggnadsvolymer i relation till närområdet

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för byggnader och den yttre miljön kommer att redovisas till nästa planskede, antagandeskedet. Programmet ska säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och knyts till planen genom avtal. I kvalitetsprogrammet kommer bland annat byggnadsvolymer, arkitektur, gårdsmiljöer, grön design och dagvattenhantering att beskrivas närmare. Till granskningskedet redovisas den tänkta gestaltningen i en bilaga med gestaltungsprinciper.

1. Östra delen bostäder, golf och service

Detaljplaneförslaget möjliggör tillskapandet av cirka 170 lägenheter i den östra delen, där befintlig golfverksamhet ligger idag. Ett nytt klubbhus, drivingrange och markparkering för golfverksamheten föreslås byggas i anslutning till den östra infarten till Bäverbäcksvägen. Åtta flerbostadshus placeras runt en gårdsgata som går genom området och förbinder klubbhuset med drivingrangen. Drivingrangen flyttas några meter österut. Nivåskillnaden mot Tyresövägen nyttjas för ett garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Byggnadshöjden varierar mellan 4-7 våningsplan för att skapa variation och utblickar. Lokaler för service, golfverksamhet, caféer etc. möjliggörs i bottenvåningen längs gårdsgatan.



Situationsplan över det södra delområdet, med lokaler för golfverksamheten i huset längst mot nordväst. Tobin Properties, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter och Novamark

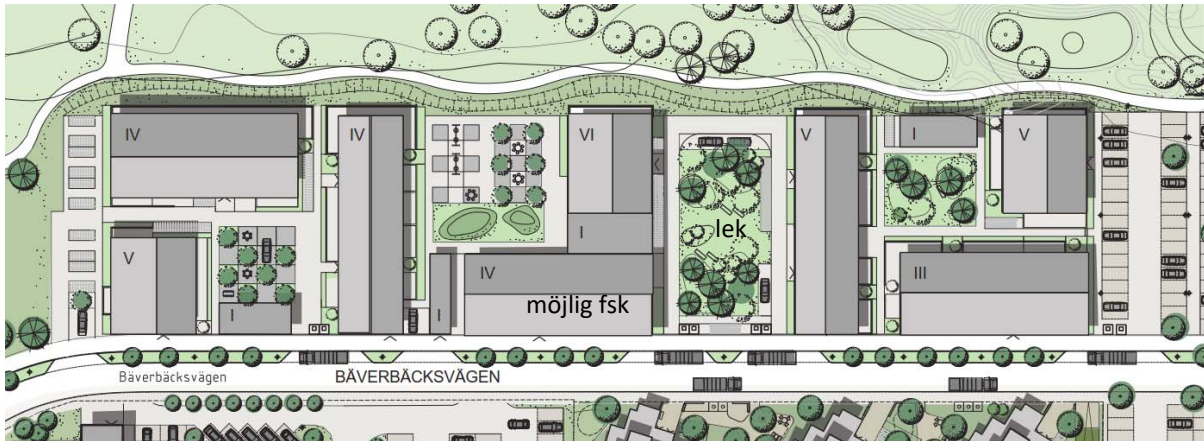


Illustration över den östra bebyggelsen sett från infarten från Bäverbäcksvägen till den nya gatuslingan kan gestaltas. Tobin Properties, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter och Novamark

2. Norra delen, bostäder, gemensam lektyta och möjlig förskola

På ytan mellan golfbanan och Bäverbäcksvägen, som idag är gräsbevuxen, föreslås ca 190 lägenheter i lamellhus på 3-6 våningar som grupperas runt bostadsgårdar. I mitten av bebyggelsen planeras för en gemensam lektyta, som delas av alla boende i området. Gårdsytorna ges olika karaktärer och upplevelsevärden, där ytan vänd mot Bäverbäcksvägen blir mer torglik och ytorna vända mot golfbanan får en grönare karaktär, med möjligheter till odling exempelvis. Bebyggelsen får ett mer traditionellt uttryck än övriga bostäder inom planområdet, med sadeltak och kvarterslik struktur. Fasaderna planeras med naturnära färger och naturmaterial, som puts, trä och tegel. Bostadsparkeringarna placeras främst i underjordiskt garage med infart från Bäverbäcksvägen.

En förskola möjliggörs i byggnaden med långsidan mot Bäverbäcksvägen och kortsidan mot den gemensamma lekplatsen. Om intresse och behov finns ska bottenvåningen nyttjas för förskoleverksamheten. Förskolegården rymms då på gårdsytan mot norr och ska erbjuda minst 10 kvm per barn. Bostadsgård till punkthuset norr om förskolan löses i så fall på takterrass på envåningsdelen mellan förskolehuset och punkthuset norr om detta.



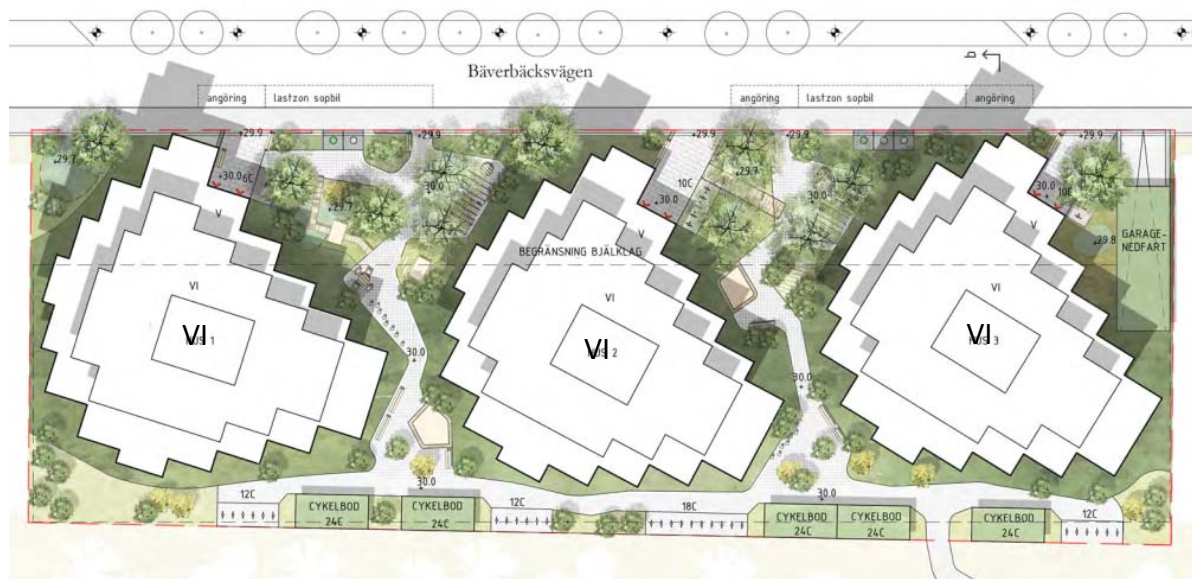
Situationsplan över det norra delområdet, med en gemensam lekyta i mitten och läge för möjlig förskola intill. Tobin Properties och SR-K AB



Illustration av det norra delområdet, vy från väster på Bäverbäcksvägen. Tobin Properties, SR-K AB och Novamark

3. Södra delen, bostäder

På de tidigare industrifastigheterna Bävorn 4 och 5, mellan Tyresövägen och Bäverbäcksvägen, föreslås tre flerbostadshus om 6 våningar och totalt ca 140 lägenheter. Bebyggelsen placeras på ett säkerhetsavstånd från Tyresövägen av buller- och riskskäl. Mot Bäverbäcksvägen smalnar husen av och två gemensamma bostadsgårdar öppnar upp sig. Bebyggelsen planeras med uppbrutna, veckade fasader och en indragen takvåning för ett varierat uttryck och för att bryta ner skalan. Bostadsparkeringarna placeras i underjordiska garage.



Situationsplan över det södra delområdet, med bostadsgårdar mellan husen mot Bäverbäcksvägen. Aros Bostad, Waldemarson Arkitekter och Urbio



Illustration över det södra delområdet, sett från söder på Tyresövägen. Aros Bostad, Waldemarson Arkitekter och Urbio

4. Västra delen, hotell och konferens

Planförslaget medger lokalyta för hotell och konferensändamål och tillhörande komplementbyggnader samt markparkering inom den västra fastigheten, Bävern 3. Konferens- och festlokalen föreslås uppföras i två våningsplan och hotelldelen i fyra våningsplan (varav det fjärde som vindsvåning under tak), med ca 40 rum. Komplementbyggnader för källsortering och dylikt placeras mot Tyresövägen. Befintlig transformatorstation föreslås flyttas inom fastigheten. Markparkeringen ska utformas med hänsyn till dagvattenhantering och ett grönt intryck.



Situationsplan över det planerade hotellet. Handens Hamburgerbar AB och Ekoark Arkitekter AB.



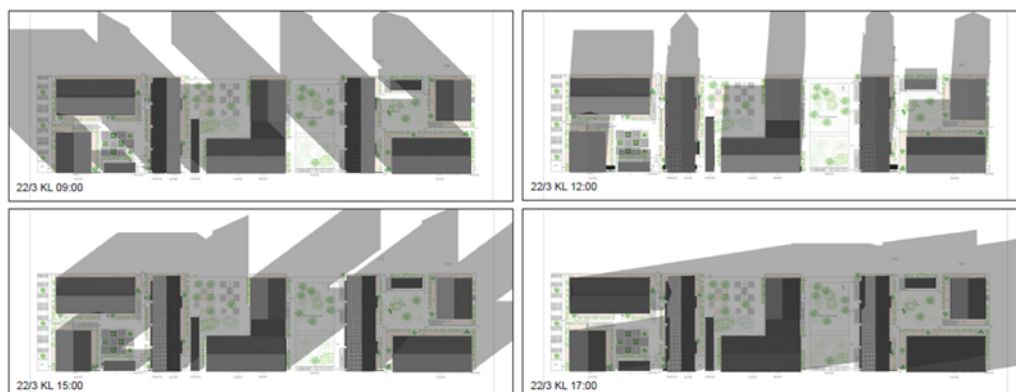
Volymstudie av det planerade hotellet med tillhörande konferens- och festlokal vid den västra infarten till området, sett från sydväst. Handens Hamburgerbar AB och Ekoark Arkitekter AB.

Solförhållanden och skuggstudie

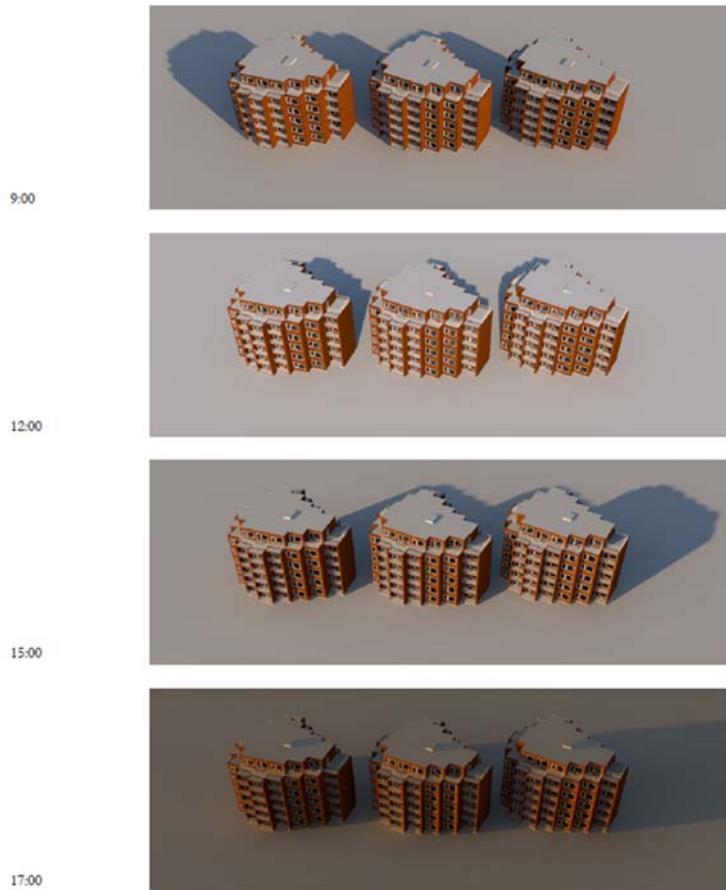
Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till goda solförhållanden och utblickar.



Solstudier över den östra bebyggelsen vid vårdagjämningen den 20 mars. Tobin Properties & Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter



Solstudier över den norra bebyggelsen vid vårdagjämningen den 20 mars. Tobin Properties och SR-K AB



Solstudier över det södra delområdet vid vårdagjämningen den 20 mars. Aros Bostad, Waldemarson Arkitekter och Urbio

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet nås från Tyresövägen via två befintliga tillfarter. Söder om området har en ny gång- och cykelväg byggts längs Tyresövägen, vilken förbättrar förutsättningarna för trafiksäker gång- och cykeltrafik till och från området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att de två befintliga tillfarterna mot Tyresövägen fortsätter att nyttjas. Trafiken kommer att öka i och med att hotellet och de nya bostäderna byggs, med uppskattningsvis drygt 1500 trafikrörelser/dygn. Trafiken hålls på en förhållandevis låg nivå genom ett lågt parkeringstal och goda kollektivtrafikförbindelser bland annat.

Bäverbäcksvägen kommer att fungera som en genomgående kommunal lokalgata med infarter till hotellet, golfverksamheter och de nya bostäderna. Gatan får en mer stadslig karaktär med trottoarer, belysning och trädrad bland annat. För att undvika cyklade barn i gatan, förses gångbanan även med separat cykelbana mot norr,

Det östra delområdet matas med en rundslinga inom kvartersmark vilket gör området tillgängligt för boendetrafik, avfalls- och varutransporter etc. Körbara ytor utformas som så kallad shared space, där bilarna kör på gåendes villkor.

Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras bland annat genom att planskild gång- och cykelpassage under Tyresövägen planeras i anslutning till planområdet. Passagen förläggs vid den östra infarten, där övergångsstället är beläget idag, i enlighet med den analys av förväntade gång- och cykelrörelser (Civit 2017) som tagits fram i samband med planarbetet. Motiveringen till placeringen är att flest barn och unga förväntas passera i det läget. GC-tunnelns utformning kommer att utredas vidare till antagande. Även vid den västra infarten planeras en ny gc-passage, till en början som övergångsställe. Där finns trafikljus idag, varför trafikens framkomlighet inte bedöms påverkas negativt av ett övergångsställe i det läget. Om det uppstår behov i framtiden ska en planskild gång- och cykelpassage utredas vidare även vid den västra korsningen.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Inom del av fastigheten Bävern 2 har golfverksamheten cirka 150 markparkeringsplatser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att befintlig markparkering ersätts med byggnader för bostads- och golfändamål samt tillhörande service. Parkering för golfverksamheten föreslås anläggas i ett nytt läge inom del av fastigheten Bävern 3, intill den östra tillfarten från cirkulationsplatsen på Tyresövägen.

De nya bostadsgårdarna inom Bävern 2 byggs delvis under med ett underjordiskt garage. Besöksparkering löses längs den nya gatan och angöringsparkering, bilpool samt handikappsplatser anordnas inne i området. Angöringsplatser anordnas så de tillgodoser tillgängliga entréer till lokaler och bostäder. Även det södra och norra delområdet får bostadsparkeringar i underjordiska garage under bebyggelse och bostadsgårdar. Hotellverksamheten föreslås, i likhet med golfen, få markparkering i anslutning till verksamheten, på den västra delen av Bävern 3. Området ska följa den parkeringsnorm som finns angiven för Norra Tyresö Centrum både gällande bil och cykel. En ambition med det låga p-talet för bil, underjordiska garagen och markparkeringarna med genomsläpplig markbeläggning bland annat är att främja alternativa transportsätt och minska bilanvändandets visuella avtryck i stadsbilden.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

På Tyresövägen, i anslutning till planområdets östra tillfart finns en busshållplats med busslinjer lokalt och till Stockholm. På gångavstånd från planområdet finns även bussterminalen i Tyresö centrum, med ett stort utbud av lokala och regionala bussar. Tillgängligheten till busshållplatsen blir säkrare när planerad gång och cykeltunnel vid östra korsningen anläggs.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation

Närmaste rekreativområde ligger i Nacka kommun, Erstavik samt Tyresö Stadspark. Planområdet angränsar till golfbanan som vintertid även används för skidåkning. Idrottsanläggningen Tyresövallen nås även med kort promenad från planområdet och innehåller fotbollsplaner, ishall och simhall.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger ca 1 km från Tyresö centrum som har ett rikt utbud av kommunal och kommersiell service samt utgör en kollektivtrafiknod i kommunen. Närmaste skolor är Stimmets skola ca 360 m söder om planområdet samt Engelska skolan och Tyresö Montessoriskola ca 700 m sydväst om planområdet. På mellan 300-700 meters avstånd finns i dagsläget även 5 förskolor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya lokaler för golfverksamheten och service i bottenvåningen mot gårdsgatan i det östra delområdet. Hotellet erbjuder övernattningsmöjligheter samt konferens- och festlokaler. Det ger sammantaget ett utökat utbud av service som vänder sig till alla kommuninvånare och till besökare. Om behov och intresse finns kan lokaler för förskoleverksamhet iordningsställas i det norra delområdet, i anslutning till den gemensamma lekplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Som del i den gröna designen föreslås bl.a. solceller och laddningsstolpar för elbilar. Lösningarna för den gröna designen ska presenteras mer detaljerat i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom exploateringsavtalet. Befintlig nätstation inom planområdets västra del behöver flyttas för att ge plats för hotellet. För att försörja den östra delen av området behöver ytterligare en transformatorstation uppföras.

Avfall

I Norra Tyresö centrum på södra sidan om Tyresövägen kommer en ny sopsugsanläggning att anläggas. Den nya bebyggelsen inom planområdet utreds för en anslutning till sopsugsanläggningen. För bostäderna ska sopsnedkast anordnas med högst 50 meters avstånd till entréer med möjlighet till sortering i olika fraktioner. I byggnaderna ska det finnas miljörum för sortering av hushållsavfall. Hotell- och

konferenslokaler ska förses med sortering av matfraktioner samt miljörum för källsortering.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Stora delar av planområdet är idag hårdgjort för parkering och byggnation, dock kan dagvatten infiltreras i på de gröna gårdarna och markparkeringarnas genomsläppliga markbeläggningar. Dagvattnet rinner ut i Bäverbäcken och vidare till Albysjöns tillrinningsområde och slutligen i Kalvfjärden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ytan bebyggs med bostadskvarter och hotellanläggning varpå andelen hårdgjord mark ökar. För att minska planens negativa påverkan på dagvattenavrinningen och på recipienten ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark genom olika åtgärder. Dagvattenutredningar har tagits fram till granskningskedet som innehåller förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Dessa är bland annat separering av takdagvatten och dagvatten från parkerings- och körytor, gröna tak på komplementbebyggelse, stuprörsutkastare med ytlig avrinning för infiltration i grönytor, regnträdgårdar, genomsläppliga markmaterial för mindre parkeringsytor, markmagasin och svackdiken (se vidare i de separata dagvattenutredningarna). Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer de flesta föroreningar att minska jämfört med nuläget. Markens hydrauliska konduktivitet i de västra delarna rekommenderas undersökas vidare vid detaljprojektering.

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Nya ledningar ska förläggas i Bäverbäcksvägen vid ombyggnation. För att minimera föroreningar i dagvatten bör byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas. Dagvattenbrunnar på parkeringsytor inom golfområdet (50 p-platser eller mer) ska förses med oljeavskiljare, eller annan teknik med samma funktion, för att förhindra spridning av föroreningar.

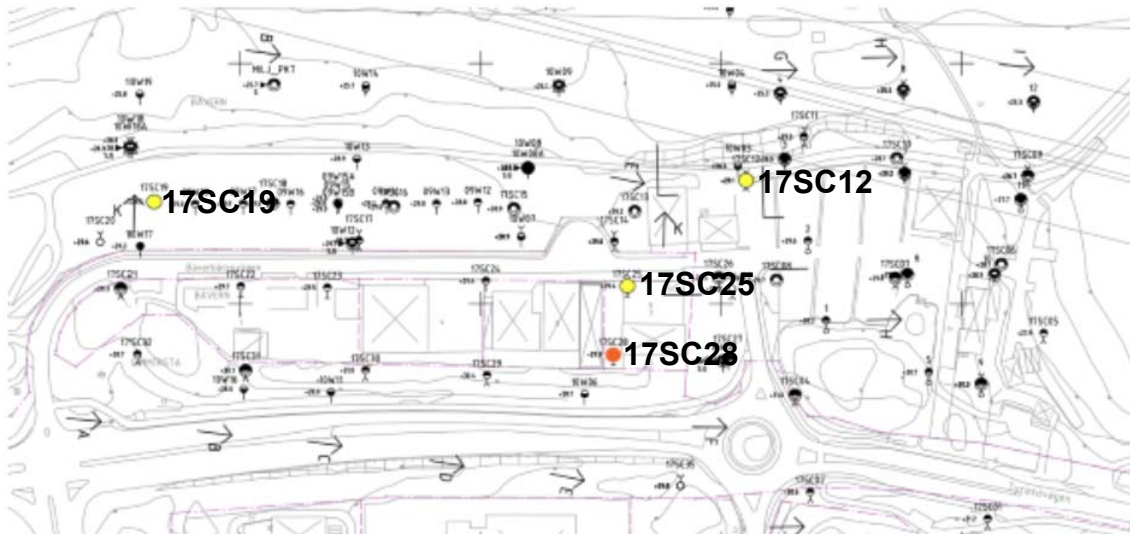
Miljö, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det industriområde som ligger vid Bäverbäcksvägen idag, etablerades under 1980-talet på de fyllnadsmassor som lagts upp på platsen. Kommunen hyrde ut marken för lättare industriell verksamhet såsom lagerhållning, uppställning av fordon etc. Som mest har ett fyrtiotal verksamheter funnits i området, de flesta mycket små. Så småningom fick verksamhetsutövarna köpa marken och i dagsläget bedrivs lättare industriverksamhet inom fastigheterna Bävern 4 och 5. Fram till 1990-talet bedrevs en asfaltsverksamhet inom delar av Bävern 2, 5 och 3. Fastigheterna har även utgjort en uppställningsplats för lastbilar. Inom Bäverbäcksområdet bedrevs även en enklare handelsträdgård på 1960-talet.

Nya provtagningar av markmiljön har utförts i samband med planarbetet (Markteknisk Undersökningsrapport, Sigma 2018-03-16 och PM Geoteknik, Sigma 2018-04-16). Provtagningarna visar på att föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) påträffas i fyra punkter. I tre av dem

överskrider halterna riktvärdet för KM något och i den fjärde överskrids riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) för PAHer.



Punkter inom planområdet med miljöanalyser över riktvärdet för KM (gula) och MKM (röd).

Rapporten bedömer inte att åtgärder erfordras för punkterna och 17SC12 och 17SC25 med nuvarande förslag till markanvändning. För punkten 17SC19 rekommenderas kompletterande mätningar. För punkten 17SC28 bedöms sanering vara aktuellt, men detta bör föregås av kompletterande utredning för att minska eventuella saneringsåtgärder. Marken ska uppfylla Naturvårdsverkets krav på markmiljö innan bebyggelsen tas i bruk.

Kraftledning

Planområdet ligger söder om en befintlig 70 kV kraftledning, som enligt uppgift ska spänningshöjas framöver. Ledningen omfattas även av en ledningsrätt, inom vilken bebyggelse inte tillåts. Det bostadshus som planeras närmast ligger drygt 25 meter från kraftledningen, vilket är utanför det skyddsavstånd om 20 meter som Vattenfall kräver till kraftledningar. Kommunen gör bedömningen att kraftledningen inte utgör en hälsorisk eftersom den ligger tillräckligt långt från de nya bostäderna.

Transporter med farligt gods

Tyresövägen, väg 229, söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods fram till korsningen väster om de aktuella fastigheterna. I direkt anslutning till de aktuella fastigheterna är Tyresövägen inte betecknad som rekommenderad väg för farligt gods. Dock finns två industriområden öster om planområdet med ett par möjliga mottagare av farligt gods, bland annat ett bussgarage.

Inför planförslaget har en riskanalys tagits fram för den nya bebyggelsen inom de nuvarande industrifastigheterna (Prevecon 2018-04-10), resultatet bedöms dock vara applicerbart på hela planområdet. I riskanalysen summeras antalet transporter med farligt gods förbi planområdet till 8 st/vecka (riskanalysen utgår dock från en tidigare, högre siffra om 13/vecka). Även övriga siffror, som exempelvis vind och avstånd (fullastade transporter går på motstående vägbana, ytterligare 10 meter från planområdet) är konservativt räknade för att undvika osäkerhet.

Analysens riskvärdering visar att individrisknivån hamnar under ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable) för bebyggelse på de aktuella fastigheterna, vilket innebär att risken ligger på en tolerabel nivå. Risknivån bedöms som acceptabel även om mängden farligt godstransporter skulle öka i framtiden. Riskanalysens bedömning är att inga riskreducerande åtgärder krävs. Länsstyrelsens uppdaterade riktlinjer anger dock att skyddsavstånd för sekundär transportled är 25 meter men att det kan vara möjligt med 15-20 meter i de fall där få transporter framförs och/eller där olyckor endast får allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd. Riskanalysen bedömer därför att föreslagen verksamhet och bebyggelse på fastigheterna är möjlig förutsatt att bebyggelse följer följande riktlinjer:

- byggnaderna ska placeras minst 20 m från Tyresövägen
- entréer ska placeras så att de vetter bort från Tyresövägen
- markyta 0-20 meter från kanten av Tyresövägen ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Dessa anges på plankartan. Utöver riktlinjerna ovan bedöms inga riskreducerande åtgärder krävas.

Markytan mellan fastigheterna och Tyresövägen planeras som cykelbana, nedfart till gångtunnel och grönyta som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse. Mark på bostadsfastigheterna som ligger inom riskavståndet planeras som angöringsgata till bostäderna.

Bensinstation

En bensinstation ligger cirka 65 meter söder om planområdet. Enligt riskanalysen bedöms den inte utgöra någon risk för bostäderna.

Buller

Enligt de trafikbullerutredningar som tagits fram i samband med planarbetet påverkas planområdet av trafikbuller från Tyresövägen. Tyresövägen har enligt kommunens trafikmätning från 2008 ett trafikflöde på ca 16 700 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är 9 %. Trafiken beräknas öka till cirka 25 000 bilar år 2025 och med en andel tung trafik motsvarande 10 %. Tyresövägen planeras även få ett tredje körfält öster om rondellen framöver, vilket kan påverka bullersituationen ytterligare.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får bostäder uppföras vid vägar så länge ekvivalentnivån inte överskrider 60 dB(A) vid bostadsbyggnadens fasad. Om gränsen överskrids ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida där 55 dB(A) inte överskrids. I smålägenheter om högst 35 kvm accepteras upp till 65 dB(A) vid fasad. Dessutom ställs krav på ljudnivåer på uteplats samt inne i lägenheter.

Planerade bostäder

Bullerutredningar har tagits fram för de båda delområdena närmast Tyresövägen. I övriga planområdet har buller inte bedömts vara en risk. Utredningarna visar att med åtgärder kan bostäder som uppfyller bullerkraven uppnås. Sedan den 1 juli 2017 gäller följande krav:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A), bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ändå överskrider 60 dB(A) bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för ovanstående att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

För delområdet söder om Bäverbäcksvägen föreslås inga tekniska åtgärder då samtliga lägenheter över 35 m², som har fasad där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) har minst hälften av rummen vända mot en sida där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) (Acad, 2018-03-02). För det östra delområdet föreslås täta balkonger och anpassade fönster och uteluftdon i de bullerutsatta lägena mot Tyresövägen för att uppnå bostäder med goda ljudmiljöer (ÅHA, 2017-05-10).

Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte samt lagstöd
GATA	Gata (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
CYKEL	Gång- och cykelbana (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
NATUR	Natur (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
B₁	Bostäder. Flerbostadshus (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
O₁	Tillfällig vistelse. Hotell och konferensändamål (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
R₁	Besöksanläggningar. Golfverksamhet med tillhörande service (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
E₁	Tekniska anläggningar, transformatorstation (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
S₁	Förskola (PBL 4 kap. 5 § punkt 3)
P₁	Parkering. Markparkering (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
.....	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
+++++	På marken får endast komplementbyggnad uppföras, till en högsta höjd om 3,5 m (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
e₁	Största tillåtna bruttoarea är 3350 m ² /. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e₂	Största tillåtna byggnadsarea är 250 m ² /. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e₃	Största tillåtna byggnadsarea per komplementbyggnad är 30 m ² /. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

n₁	Lekplats ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n₂	Markparkering ska anordnas med markbeläggning med hög infiltrationsförmåga och vegetation (armerat gräs) (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n₃	Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
<<0.0>>	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
<<+0.0>>	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
_____ <+0.0>	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
f₁	Översta våningen ska vara indragen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f₂	Tak ska vara sadeltak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f₃	Hörn på översta våningen ska vara indragna (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
(gäller hela planområdet)	Tak på komplementbebyggelse samt lägre utskjutande byggnadsdelar ska vara vegetationsklädda (sedum) eller utförda i material med liknande egenskaper. Teknikutrymmen ska rymmas under tak, alternativt integreras i takets utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
Störningsskydd (gäller hela planområdet)	För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till buller ska byggnader utformas så att: Buller från vägtrafik inte överskrider: <ul style="list-style-type: none"> • 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, (För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller 65 dB(A)), och • 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A), bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ändå överskrider 60 dB(A) bör <ul style="list-style-type: none"> • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och • minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till risker med transporter av farligt gods ska mark och bebyggelse utföras så att: <ul style="list-style-type: none"> • Ett byggnadsfritt avstånd om 20 meter från Tyresövägens kant lämnas. • Byggnader närmast Tyresövägen utformas så att entréer och utrymningsvägar vetter bort från vägen. • Markytor mellan byggnad och Tyresövägens kant utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. (PBL 4 kap 12 § punkt 4-5)
(gäller hela planområdet)	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
l	Ledningsrätt. Yta som ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. (PBL 4 kap 6 §)
g	Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och parkering (PBL 4 kap 18 § första stycket)
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. PBL 4 kap 6 §)

Illustration:	
-----	Skyddsavstånd till väg resp. högspänningsledning
—————▶	Hänvisningspilar. Pilen anger planbestämmelsen utbredning.

Genomförande, ekonomi och ansvar

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

När planens genomförandetid börjar kan bygglov ges enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats så som Bäverbäcksvägen och naturmarken mot Tyresövägen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark och den framtida driften.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som ska utföra bebyggelsen i området.

I exploateringsavtalet regleras att exploatörerna ska genomföra detaljplanen inom kvartersmark samt stå för sin andel av kostnader förknippade med utbyggnad av allmän plats.

Exploatörerna ska erlagga exploateringsbidrag till kommunen för att finansiera respektive parts andel av utbyggnaden av allmän platsmark inom detaljplaneområdet

och de anslutande anläggningar som nämns nedan i *Tekniska frågor – utbyggnad av allmän platsmark*. Exploateringsbidraget regleras i exploateringsavtal med aktuella exploatörer.

Exploatören ska tillgodose behovet av cykel- och bilparkering inom respektive fastighet eller genom servitutsavtal för nyttjande av parkeringsplatser på intilliggande fastighet.

Erforderliga markregleringar sker mellan kommunen och berörda markägare inom planområdet.

Ett kvalitetsprogram som beskriver utformningen och gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen och hotell- och konferensverksamheten tas fram under detaljplaneprocessen och blir en bilaga till respektive exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

FASTIGHET	LAGFAREN ÄGARE
Bävern 2	Bertlin & CO i Handen AB
Bävern 3, skifte 1 och 2	Odyssen Beta Exploatering AB
Bävern 4	Bävern 4 i Tyresö AB
Bävern 5	Bävern 5 i Tyresö AB
Gimmersta 1:1	Tyresö Kommun

Fastighetsreglering/fastighetsbildning

Nedan beskrivs de fastighetsregleringar som behövs för att genomföra detaljplanen. Texten kompletteras av figur 1 och 2 nedan.

Fastighet för hotelländamål

För att möjliggöra exploatering för hotelldelen behöver en ny fastighet tillskapas av området som markerats ”O” på plankartan. Bävern 3 består idag av två skiften, där hotellet planeras på det västra skiftet. Skiftet ska avstyckas från stamfastigheten och tillsammans med mark, cirka 2118 kvm, som regleras från den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1 utgöra en egen fastighet. Resterande del av Bävern 3 kan regleras till Bävern 2.

Östra bostadsområdet – ny fastighet

I öster ska en ny fastighet bildas av det område som markerats ”B₁R₁” på plankartan. Detta sker förslagsvis genom avstyckning från Bävern 2. Fler fastigheter kan komma att avstyckas. Om det avstyckas fler än en fastighet i området ”B₁R₁” ska en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam gata och parkering.

Norra bostadsområdet

Norr om Bäverbäcksvägen ska en eller flera fastigheter avstyckas från Bävern 2 och byggas med bostäder. Området är markerat med B₁ i plankartan.

Från Gimmersta 1:11 föreslås ett markområde överföras till Bävern 2 som i tidigare plan var lokalgata i form av en vändplan men som i den kommande planen kommer få användningen ”Bostäder” samt ”parkering”. Den större delen av vändplanen ska utgöra kvartermark för bostäder och omfattar 265 kvm. Resterande del av vändplanen ska utgöra parkering till golfverksamheten och omfattar 13 kvm.

Parkeringsplatsen på Bävern 3

Området som i plankartan markerats med ”P” utgörs av fastigheten Bävern 3, skifte två. En fastighetsreglering behöver ske så att ett markområde överförs från Gimmersta 1:1 till Bävern 3, skifte 2 och ett annat markområde regleras från Bävern 2 till Bävern 3, skifte 2.

Elnätstationer

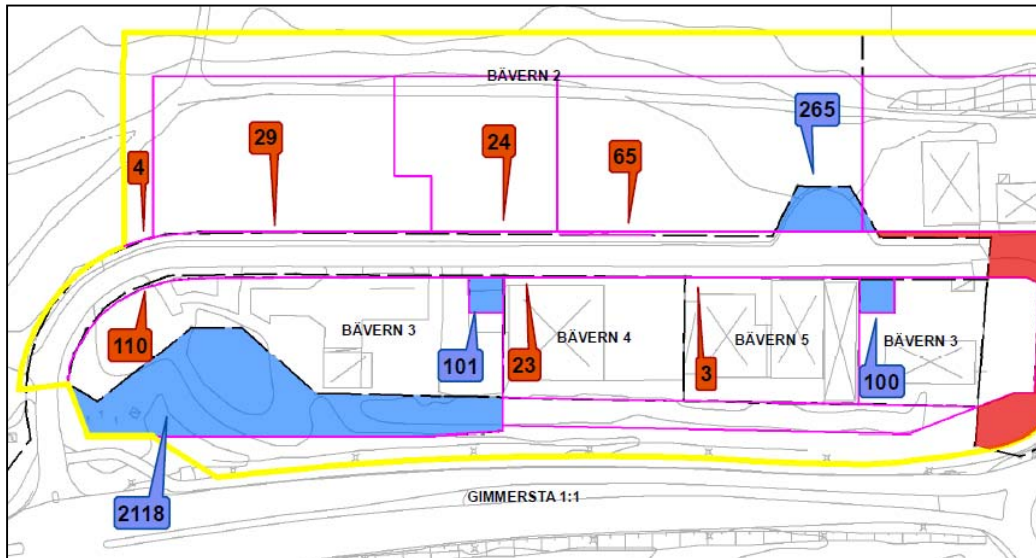
Två elnätstationer ska finnas i det nya bostadsområdet. De kommer uppföras på Bävern 3, skifte 1 och på Bävern 3, skifte 2. Elnätstationerna ska antingen belasta de nämnda fastigheterna med servituträttighet, ledningsrätt alternativt avstyckas från fastigheterna. Elnätstationerna behöver ett markområde om cirka 30 kvm vardera.

Bäverbäcksvägen

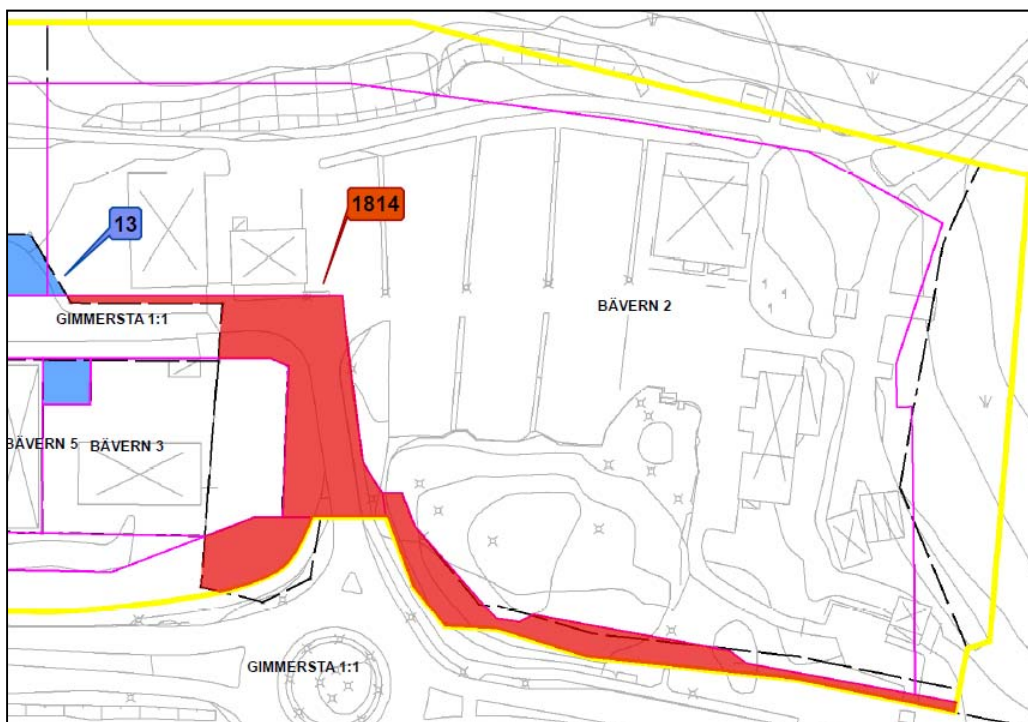
För utbyggnad av allmän platsmark, Bäverbäcksvägen, ska markområden överföras från Bävern 2, Bävern 3 och Bävern 4 till Gimmersta 1:11 genom fastighetsreglering. Gatuområdet behöver dels bli något bredare och dels avser kommunen att skapa ett enhetligt markägande för hela gatan. Därmed regleras marken vid gatans östra anslutning till Tyresövägen från Bävern 2 till Gimmersta 1:1.

Marken ska regleras från exploatörernas fastigheter till den kommunala fastigheten Gimmersta 1:11. Sett från väster ska följande marktytor lösas in på vägens norra sida: 4 kvm, 29 kvm, 24 kvm och 65 kvm vilket totalt är 122 kvm. På vägens södra sida, sett från väster ska följande marktytor lösas in: 110 kvm, 23 kvm och 3 kvm vilket totalt är 136 kvm. Längst i öster ska ett större markområde lösas in om 1 814 kvm, detta för att ansluta gatan till Tyresövägen. Totalt ska kommunen lösa in cirka 2 072 kvm från exploatörerna som ska utgöra kommunal gata.

De av ovanstående fastighetsbildningsåtgärder som är mellan kommunens fastighet Gimmersta 1:11 och exploatörerna ska regleras i ett exploateringsavtal med respektive exploatör. Exploateringsavtalen ska vara undertecknade av exploatörerna innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalen ligger till grund för fastighetsbildningsåtgärderna.



Figur 1. Marktytor som ska regleras i detaljplanens genomförande. Röda ytor ska regleras till den kommunala vägen och blå ytor ska regleras till exploatörernas fastigheter för att utgöra kvartersmark. De två kvadratiske blå ytor, om ca 30 kvm vardera ska användas för elnätstationer.



Figur 2. Förlängningen av föregående figur, väster ut. Marktytor som ska regleras i detaljplanens genomförande. Röda ytor ska regleras till den kommunala vägen och blå ytor ska regleras till exploatörernas fastigheter för att utgöra kvartersmark. Den kvadratiske ytan ska användas för en elnätstation.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Över fastigheten Bävern 2 går ett officialservitut, akt: 0138-98/22.2, med servitutsändamålet gång- och cykelväg. Officialservitutet är till förmån för Gimmersta 1:1 och belastar Bävern 2. Officialservitutet kommer att påverkas i dess södraste del av den nya bostadsexploateringen. Servitutet föreslås få en ny sträckning i ett något västligare läge än idag, från golfbanan norr om bostadsexploateringen till den

ombyggda lokalgatan. Exploatören iordningsställer den nya gc-vägen innan den befintliga gång- och cykelvägen tas i anspråk för byggetablering. Officalservitutet regleras i exploateringsavtalet.

Ett officialservitut, akt: 0138-98/22.1, med servitutsändamålet in- och utfartsförbud berörs i den sydöstra delen av planområdet. Servitutet motverkar inte detaljplanens syfte. Servitutet, eller del av servitutet kan utredas för upphävande inom planområdet om så anses lämpligt i kommande lantmäteriförrättning.

En ledningsrätt, akt 0138-98/13.1, passerar den nordöstra delen av planområdet. Ledningsrätten påverkas inte av den nya bebyggelsen.

I det östra bostadsområdet finns område som markerats med ”g” på plankartan. Där kan gemensamhetsanläggningar för gata och parkering inrättas.

I det norra bostadsområdet ska en lekplats byggas som ska förvaltas gemensamt av den/de norra bostadsfastigheterna och bostadsbebyggelsen söder om Bäverbäcksvägen, på Bävern 4 och Bävern 5. En gemensamhetsanläggning bör inrättas för lekplatsens anläggande, underhåll och drift.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. att bygga ut Bäverbäcksvägen och att iordningsställa den allmänna platsen mot Tyresövägen. Bäverbäcksvägen ska kantas av träd på vägens ena sida samt ha gång- och cykelbana på vägen norra sida. På vägens södra sida ska det finnas en gångbana. Angöringsparkering sker på vägens norra sida där fickor anläggs.

En planpassage ska anläggas strax öster om Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Bollmoravägen, i detaljplanens västra del.

En planskild gång- och cykelpassage av Tyresövägen ska anläggas vid Bäverbäcksvägen korsning med Tyresövägen och Siklöjevägen.

VA-utbyggnad

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. I samband med utbyggnaden av Bäverbäcksvägen läggs nya vatten- och avloppsledningar i vägen och anslutningspunkter upprättas i de nya fastigheternas omedelbara närhet.

Fiber

För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun

Tyresö kommun får inkomst i form av markförsäljning av kvartersmark. Kostnaden för utbyggnad och ombyggnad av allmän platsmark ska delvis bekostas av exploatörerna och regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna. Kommunen står kostnaden för flytt av befintlig elnätstation i planområdets sydvästra del.

VA-verket får inkomst i form av anslutningsavgifter för vatten- och avlopp och har också en kostnad för att bygga ut den nya anläggningen så att fastigheterna kan anslutas.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägarna erhåller en marknadsvärdestegring på sina fastigheter i och med planläggningen och kommer få en inkomst vid försäljning av lägenheterna. För exploatörerna uppstår kostnader främst i form av iordningsställande av kvartersmarken med ny bebyggelse, eventuell sanering och fastighetsbildning. Därtill ska exploatörerna betala ett exploateringsbidrag till kommunen som motsvarar respektive exploatörs andel av kostnaden för allmänna anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva ske.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning av kvartersmark eller gemensamhetsanläggningar och servitut enligt detaljplan.

Markregleringar är planerade för att skapa ett bra och effektivt markutnyttjande för kvartersmark respektive allmän platsmark. Markreglering från kommunalägd fastighet till exploatörsfastighet ska ske för att skapa bra bostads- och hotellfastigheter. Exploatörerna ersätter kommunen med marknadsvärdet för tillskottsmarken. Markregleringar ska även ske från exploatörsfastigheterna till kommunalägd fastighet för att möjliggöra utbyggnaden av allmän platsmark, främst den kommunal

Bäverbäcksvägen genom exploateringsområde. Markregleringarna och ersättning för dessa regleras i exploateringsavtalen med respektive exploatör.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun och konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Hanna Fürstenberg Danielson, Tema	Planarkitekt (projektledare)
Johanna Wadhstorp, Tema	Planarkitekt (projektledare)
Maria Jansson, WSP	Exploateringsingenjör (projektledare)
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Johan Guri	Projekteringsingenjör, gata
Markus Matthews	Projekteringsingenjör, tunnel
Hector Agripino Quintana	Ledningssamordnare
Sara Juliusson	Kartsystemingenjör
Johanna Brolin	Bygglovshandläggare

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

