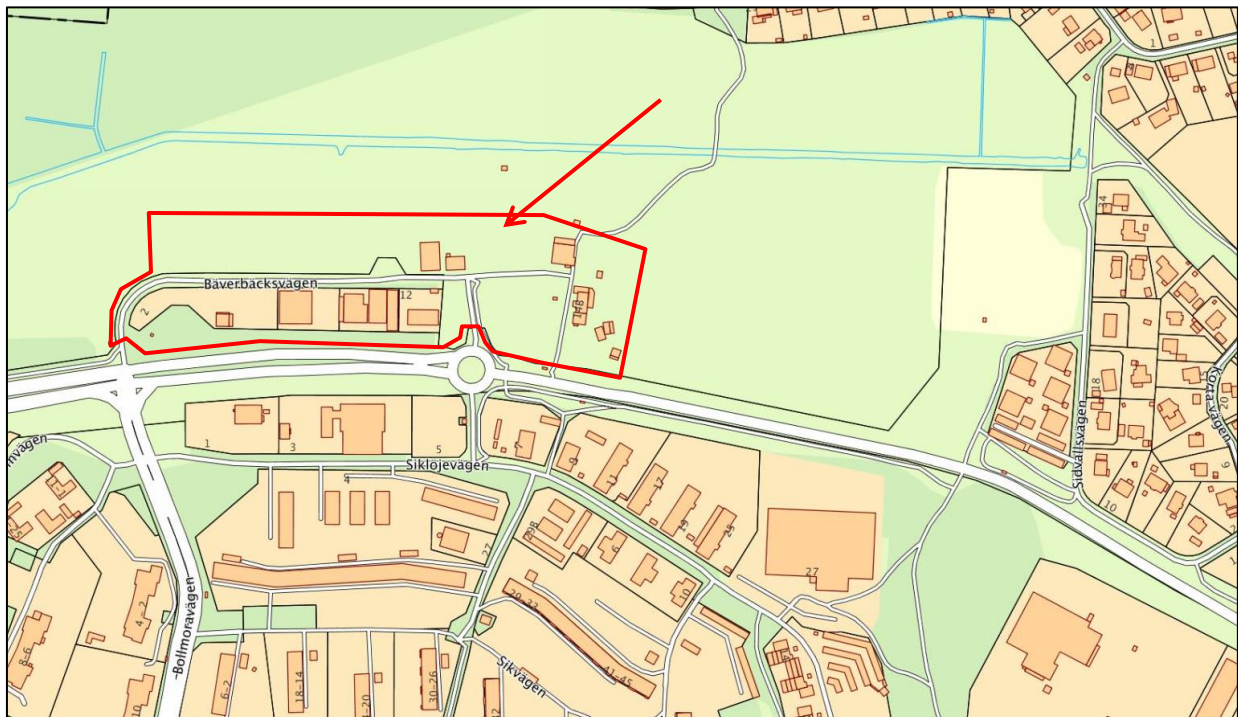


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken

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



Planområdets lokalisering. **OBS BYT TILL KARTBILD FRÅN KART OCH MÄT**

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

Detaljplan för hotell och bostäder 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
Markägförhållanden	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.....	12
Bebyggelse	13
Solförhållanden och skuggstudie.....	19
Gator och trafik.....	19
Parkering.....	19
Kollektivtrafik.....	20
Fornlämningar Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.....	20
Rekreation.....	20

Service	20
Teknisk försörjning	20
Vatten och avlopp	20
Värme	20
El.....	20
Avfall.....	21
Dagvatten.....	21
Miljö, hälsa och säkerhet	21
Markföroreningar	21
Kraftledning.....	22
Transporter med farligt gods	22
Bensinstation	22
Buller	22
Planbestämmelser	23
Genomförande, ekonomi och ansvar.....	24
Genomförande.....	24
Genomförandetid	24
Organisatoriska frågor	25
Huvudmannaskap	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Fastighet Lagfaren ägare.....	25
Fastighetsreglering/fastighetsbildning	25
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	25
Markavvattningsföretag	26
Ansökan	26
Tekniska frågor.....	26
Utbyggnad av allmän platsmark	27
VA-utbyggnad	27
El- och teleledningar	27
Fiber	27
Uppvärmning	27
Avfall.....	27
Ekonomiska frågor	27
Planavgift	27
Bygglov	27
Fastighetsbildning	27
Vatten och avlopp (VA).....	27
Sopsug	28

El.....	28
Tele.....	28
Fjärrvärme.....	28
Administrativa frågor	28
Medverkande tjänstemän.....	28
Detaljplanering – så fungerar det.....	29

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Bullerutredning, ”Förutsättningar för Kv Golfbäcken, Tyresö” av ACAD (2015-06-25).
- Bullerutredning, ”Golfbäcken”, Kjellander + Sjöberg (2015-04-23)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15)
- Riskbedömning, Kv Bävern 4 & 5, Prevecon (2016-09-20)

Följande utredningar har tagits fram i tidigare planarbete:

- Översiktlig Geoteknisk Undersökning av WSP (april 2009).
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning av WSP (april 2009).
- Kompletterande miljöteknisk provtagning av WSP (juli 2009).
- Översiktlig riskanalys av Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB (maj 2008).

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 ett utökat planförfarande.

Planprocess och skede

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



Tidplan

Beslut om nytt planuppdrag (MSU)	2017-04-18
Samråd	September-oktober 2015
Samråd 2	Juni 2017
Granskning	Höst/vinter 2017
Antagande	Kv 2 2018
Laga kraft, tidigast	Kv 2, 2018

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 samt en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering. 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 beläget i anslutning till Norra Tyresö centrums utvecklingsområde, men norr om Tyresövägen. Kopplingarna med centrum förstärks genom en gångtunnel som planeras under 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 4-6 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 lägenhetshus grupperade runt gårdsytor med odlingsmöjligheter bland annat samt en lekty som är gemensam för hela området. 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 markföröreningar som överstiger MKN har påträffats, föreslås markparkering anläggas. På den västra delen, som idag är obebyggd, föreslås en hotell- och

konferensanläggning i 1-3 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.

Samrådsförslaget är inte slutgiltigt, utan exempelvis byggnadernas antal, utformning och placering kan ändras inför granskning. Inkomna synpunkter från samrådet och det fortsatta utredningsarbetet blir vägledande för utformningen av granskningsförslaget. Utformningen studeras ytterligare i det kvalitetsprogram som tas fram till planens granskningsskede.

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 Vegabaren AB med en förfrågan om att detaljplanlägga 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. Sedan dess har ytterligare en aktör tillkommit och mer mark inom området föreslås nu att bebyggas med bostäder. De nytillkomna delarna gör att samrådet måste tas om. Planuppdrag för den nya inriktningen gavs 2017-04-18.

Uppdrag

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

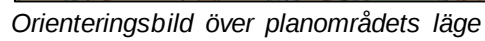
Behovsbedömning

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

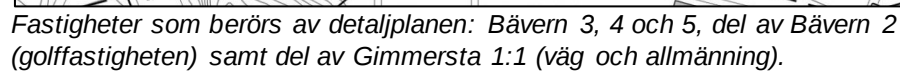
Lägesbestämning

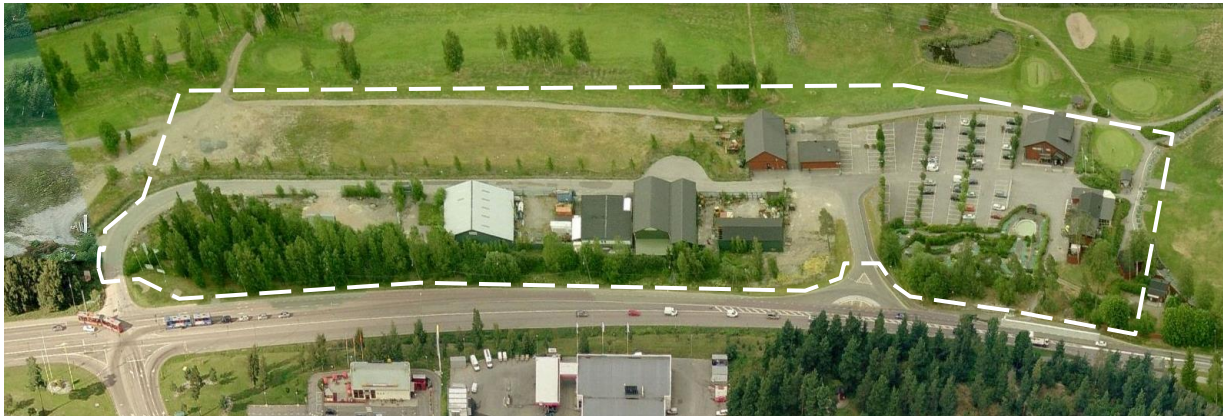
Planområdet är beläget i norra delen av Bollmora mellan Tyresövägen (väg 229) i söder och golfbanan i norr.



Planområdet uppgår till drygt 51 000 kvm.

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





Flygfoto över området med planområdet inringat

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

I översiktsplanen som antogs i april 2008, redovisas området som ett utbyggnadsområde för bostadsändamål, med möjlighet att kunna etablera handel, kontor samt servicebyggnader tillhörande golfverksamheten. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen 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).
- 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. Ljudnivåer inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer för bostäder, men det centrumnära läget medger att avstegsfall B kan tillämpas. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra kvaliteter genom den nya bebyggelsen. Tillgängligheten för gående ökar genom att gångtunneln 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.

Miljökvalitetsnormer (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 omfattas inte som en enskild sjö av miljökvalitetsnormerna på grund av att den är för liten men den ingår i Tyresåns sjösystem som omfattas av miljökvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Enligt WSP:s dagvattenutredning 2014-12-12 var den ekologiska klassningen för Tyresån 2009 otillfredsställande ekologisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Kalvfjärden klassades 2009 att ha god kemisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. 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

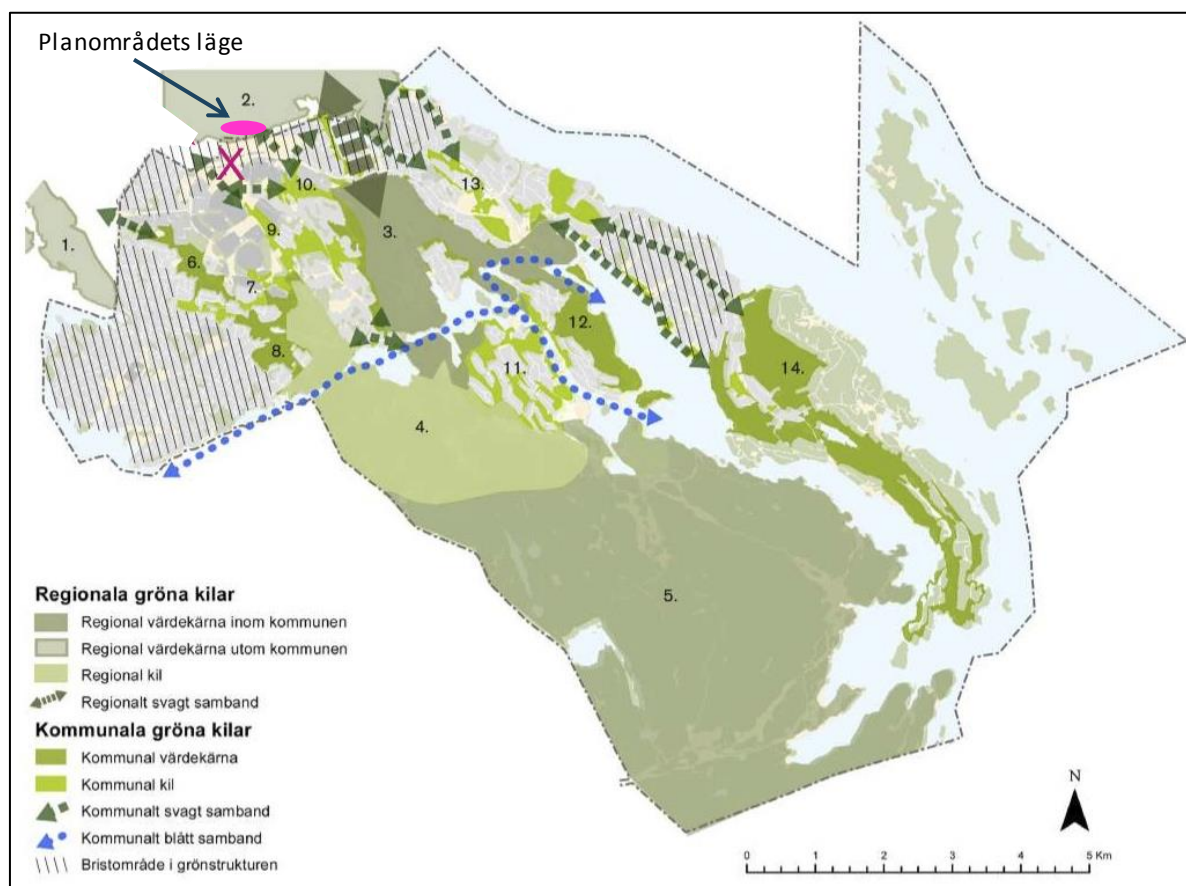
Planområdet och gröna samband

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. Det starkaste gröna elementet utgörs av gatuträden, som också bidrar med olika karaktärer till olika gator. Andra strategier är erbjuda möjlighet till odling samt att växtval ska vara inhemska arter 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. En översiktlig geoteknisk undersökning av WSP, april 2009 visar att marken huvudsakligen består av fyllnadsmassor, följt av lera ovanför friktionsjord på berg. Fyllnadsmassorna tillkom under 1980-talet och bedöms i huvudsak bestå av sand, silt och torrskorpsslera. Lerans egenskaper har inte undersökts närmare men bedöms vara lös. Lerlagren har en mäktighet mellan 1-5 meter. Den stora variationen av lerans mäktighet under byggnaderna innebär en påtaglig risk för differenssättningar. Friktingsjorden under leran bedöms bestå av lös till mycket fast lagrad morän, med innehåll av sand, silt och grus. Silten i friktionsjorden kombinerat med vatten kan göra friktionsjorden flytbenägen.

Tidigare geotekniska utredningar av området har sammanställts till en geoteknisk översikt av området i samband med planarbetet (Sigma 2017-03-15). I översikten anges att ny bebyggelse bör grundläggas med hänsyn till de geotekniska förhållandena. För området norr om Bäverbäcksvägen rekommenderas pågrundläggning ur stabilitets- och sättningssynpunkt.

För att säkerställa stabiliteten samt motverka sättningar ska uppfyllnader inom området undvikas. Åtgärder erfordras även för säkring av slänt. Kompletterande utredningar och jordprovtagning behöver utföras inför byggstart för att ytterligare klargöra de geotekniska förutsättningarna och behov av eventuella geotekniska förstärkningsåtgärder. Även grundvattennivån bör undersökas för att klargöra de rådande geohydrologiska förhållandena.

Radon

Ingen särskild radonundersökning har utförts för planområdet. Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddade. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en radonmätning utföras inför bygglov.

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 men enhetligt sätt.

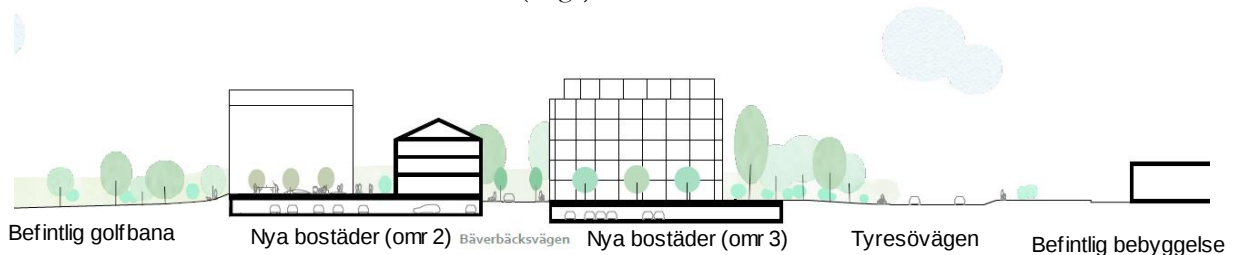
Ny bebyggelse:



Situationsplan, hela planförslaget (beskrivning av delområdena nedan)

Ny bebyggelse:

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



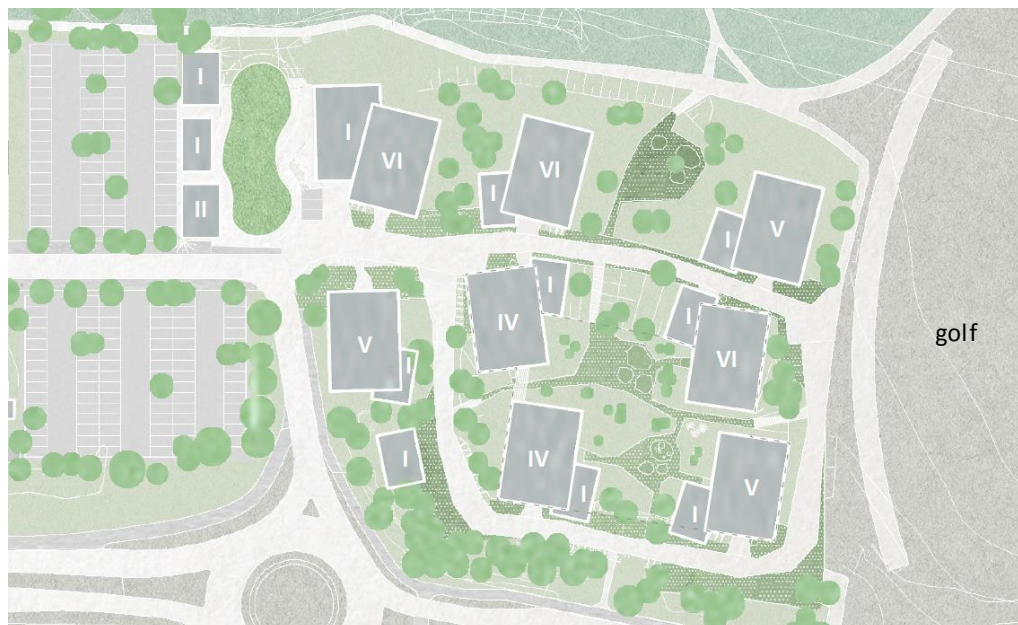
Sektion som visar byggnadsvolymer i relation till närområdet

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för byggnader och den yttre miljön kommer att tas fram till nästa planskede, granskningsskedet. Programmet ska säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och knys till planen genom avtal. I kvalitetsprogrammet kommer bland annat byggnadsvolymer, arkitektur och gårdsmiljöer att vidareutvecklas.

1. Östra delen bostäder, golf och service

Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa cirka 200 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 4-6 våningsplan för att skapa variation och utblickar. Lokaler för service, golfverksamhet, caféer etc. möjliggörs i bottenvåningen längs gårdsgatan.



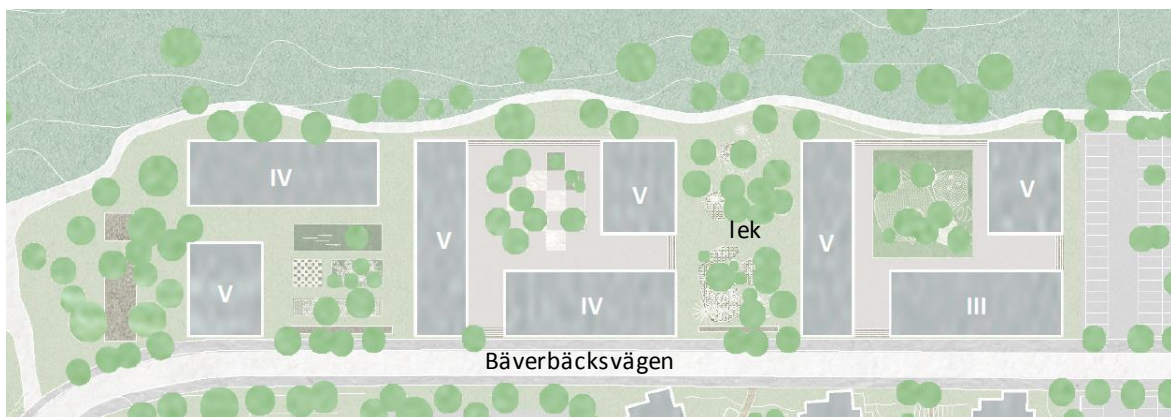
Situationsplan över det södra delområdet, med lokaler för golfverksamheten integrerat med bostadsbebyggelsen



Illustration över hur den östra bebyggelsen och den nya gatuslingan kan gestaltas

2. Norra delen, bostäder och gemensam lektya

På ytan mellan golfbanan och Bäverbäcksvägen, som idag är gräsbevuxen, föreslås lamellhus i 3-5 våningar som grupperas runt bostadsgårdar. I mitten av bebyggelsen planeras för en gemensam lektya, 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 planeras få ett mer traditionellt uttryck än det östra delområdet, med sadeltak, naturnära färger och naturmaterial, som puts, trä och tegel. Bostadsparkeringarna placeras främst i underjordiska garage.



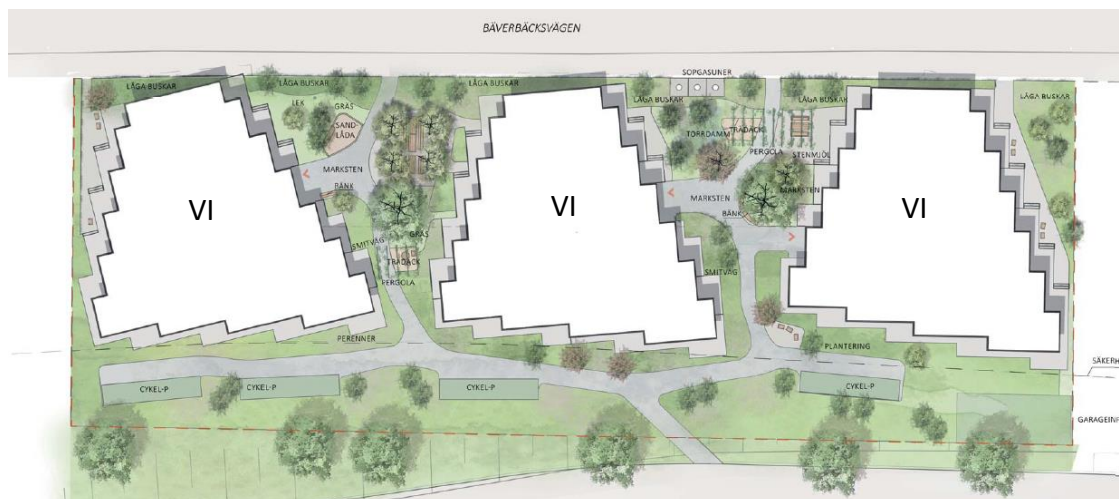
Situationsplan över det norra delområdet, med en gemensam lektya i mitten



Illustration av det norra delområdet, med grönskande bostadsgårdar

3. Södra delen, bostäder

På de tidigare industrifastigheterna Bävern 4 och 5, mellan Tyresövägen och Bäverbäcksvägen, föreslås tre flerbostadshus om 6 våningar. Bebyggelsen placeras på ett säkerhetsavstånd från Tyresövägen av buller- och riskskäl och de två gemensamma bostadsgårdarna placeras mellan husen mot Bäverbäcksvägen. 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 skyddade bostadsgårdar mellan husen mot Bäverbäcksvägen



Illustration över det södra delområdet, sett från söder

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 ett våningsplan och hotelldelen i tre våningsplan. Komplementbyggnader för källsortering placeras mot Tyresövägen. Befintlig transformatorstation föreslås flyttas något mot Tyresövägen. Hotellet och bostäderna ska utvecklas med grön design vilket innebär att lösningar som vegetationstak, solceller, gröna parkeringstal, cykelgarage och gröna markbeläggningar utreds.



Volymstudie av det planerade hotellet med tillhörande konferens- och festlokalen vid den västra infarten till området, sett från söder

Solförhållanden och skuggstudie

Bebyggelsförslaget har utformats med hänsyn till goda solförhållanden och utblickar. Solstudie ska bifogas granskningshandlingarna.

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 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 bl.a.

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 och belysning bland annat. Det östra delområdet matas med en rundslinga inom kvartersmark vilket gör området tillgängligt för avfalls- och varutransporter etc.

Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras genom att gång- och cykeltunnel under Tyresövägen planeras i anslutning till planområdet. Exakt läge, samt eventuellt behov av ytterligare en tunnel, utreds parallellt med planen och ska vara klart inför granskningsskedet.

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. Körbara ytor inom bostadsområdet utformas som så kallad shared space på gåendes villkor. 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.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

På Tyresövägen precis i anslutning till planområdets östra tillfart finns en busshållplats, med busslinjer lokalt och till Stockholm. En eventuell flytt av busshållplatsen närmre planområdet utreds.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation

Närmaste rekreationsområde 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 5st förskolor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya lokaler för golfverksamheten och service i bottenvåningen mot gårdsgatan. 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 önskemål uppstår kan lokaler för förskoleverksamhet möjliggöras i bottenvåningarna på bostadshusen. Möjligheten utreds inför granskning.

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 utredas vidare och presenteras mer detaljerat i kvalitetsprogrammet som tas fram till granskning. 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 sopnedkast 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 konferenslokalerna 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 den gräsbevuxna marken norr om Bäverbäcksvägen och grönytan på den tilltänkta hotellfastigheten. 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. En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningsskedet. Några förslag på lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, är: gröna tak, gröna balkonger, stuprörsutkastare med yttlig avrinning i rännor, dagvattenmagasin, gröna innergårdar och genomsläpplig markbeläggning på parkeringarna bland annat. Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Nya ledningar ska förläggas i den nya vägsträckningen. 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 att föroreningar sprids.

Miljö, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Industriområdet längs Bäverbäcksvägen 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. Tidigare har uppgifter framkommit om att det skulle ha funnits en handelsträdgård på platsen, detta var dock felaktigt.

2009 gjorde WSP en översiktlig miljöteknisk markundersökning av området för att utreda förekomsten av kvarvarande föroreningar i jord, grund- och dagvatten från de

verksamheter som bedrivits på fastigheten. Undersökningen visade att jordprover inom den östra delen av Bävern 3 (f.d. Bävern 6) är förorenat av organiska ämnen och av rester av motorolja på ett sådant sätt att de överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (bostäder). En kompletterande undersökning visar att delar av den ytliga fyllningen, men främst djupare liggande fyllning, är förorenad av både olja och PAH. Föroreningarna kommer troligen från de jordmassor som användes när området fylldes ut på 1980-talet. Östra delen av Bävern 3 utgör det markområde som i denna detaljplan föreslås anordnas som en större markparkering för främst golfverksamheten.

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, är sekundär transportled för farligt gods fram till korsningen innan de aktuella fastigheterna. I direkt i 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 2016-09-20). 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).

Analysens riskvärdering visar att individrisknivån hamnar under ALARP-området 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 föreslagen verksamhet och bebyggelse på fastigheterna är möjlig förutsatt att bebyggelse följer riktlinjerna i det tidigare planförslaget. Detta innebär att:

- 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.

Utöver riktlinjerna ovan bedöms inga riskreducerande åtgärder krävas.

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 2025 och med en andel tung trafik motsvarande 10 %. Tyresövägen planeras även få ett tredje körfält framöver, vilket kan påverka bullersituationen ytterligare.

I centrumnära lägen eller lägen med bra kollektivtrafik, som exempelvis området runt Bäverbäcksvägen, kan avstegsfall från rådande bullerregler göras. Ekvivalentnivån ska dock vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. I smålägenheter om högst 35 kvm accepteras upp till 60 dB(A). Dessutom ställs krav på ljudnivåer på uteplats/lekplats samt inne i lägenheter.

Planerade bostäder

Två bullerutredningar har tagits fram för området, en var för delområdena närmast Tyresövägen. Utredningarna visar att med åtgärder kan bostäder som uppfyller bullerkraven enligt avstegsfall B uppnås.

Byggnader ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. För lägenheter om maximalt 35 kvm gäller högst 60 dBA.
- Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.
- Maximala ljudnivån vid balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A).

För delområdet söder om Bäverbäcksvägen föreslås bullerdämpande åtgärder i form av täta skärmar vid några balkonger (placering enligt Acads utredning, 2016-12-06). För det östra delområdet föreslås en landskapsmodulerad vall anordnas mellan bostäderna och Tyresövägen, som även kan skydda vid en eventuell olycka (utformning enligt förslag av Kjellander Sjöberg, 2015-04-23).

Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte samt lagstöd
GATA	Gata (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
B₁	Bostäder. Flerbostadshus (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
E₁	Tekniska anläggningar, transformatorstation (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
P₁	Parkering. Markparkering (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
R₁	Besöksanläggningar. Golfverksamhet med tillhörande service (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
O₁	Tillfällig vistelse. Hotell och konferensändamål (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
.....	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
+++++	På marken får endast komplementbyggnad uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
n₁	Lekplats ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n2	Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n3	Markparkering ska anordnas med markbeläggning med hög infiltrationsförmåga och vegetation (armerat gräs) (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n4	Dagvattenhantering ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
g	Gemensamhetsanläggning. Området reserveras för gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och parkering (PBL 4 kap 18 § första stycket)
l	Ledningsrätt. Yta som ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. (PBL 4 kap 6 §)
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. PBL 4 kap 6 §)
<0.0>	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
Utformning (gäller hela planområdet)	Ny bebyggelse skall utformas utan synliga skarvar (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Tak på komplementbyggnader, garage och lägre utskjutande byggnadsdelar ska vara vegetationsklädda (sedum) eller utförda i material med liknande egenskaper (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
Störningsskydd (gäller hela planområdet)	För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till buller ska byggnader utformas så att: • Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) utanför fönster. För lägenheter om maximalt 35 kvm gäller högst 60 dBA. • Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. • Maximal ljudnivå vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A). För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till risker med transporter av farligt gods ska mark och bebyggelse utföras så att: • 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.

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.

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Området utreds för anslutning till en sopsugsanläggning. Om planområdet ansluts till sopsugsanläggning ska Tyresö kommun vara huvudman för sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

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 detaljplanerna antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som ska utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastighet	Lagfaren ägare
Bävern 2	Bertlin & CO i Handen AB
Bävern 3	Odyssen Beta Exploatering AB
Bävern 4	Fritjof Holmgren
Bävern 5	Kent Björkander
Gimmersta 1:1	Tyresö Kommun

Fastighetsreglering/fastighetsbildning

För att möjliggöra exploateringen för hotelldelen behöver en ny fastighet tillskapas av området som markerats ”O” på plankartan. Detta sker förslagsvis genom avstyckning från Bävern 3. Bävern 3 består idag av två skiften, där hotellet planeras på det västra skiftet. Därtill behöver även en fastighetsreglering av ett markområde ske, från den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1 till den nybildade hotellfastigheten genomföras.

I öster behöver 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.

För området som i plankartan markerats med "P" behöver en fastighetsreglering ske där två områden ska överföras från Gimmersta 1:1 och Bävern 2 till Bävern 3.

För utbyggnad av allmän platsmark, gata ska områden överföras från Bävern 2 till Gimmersta 1:1 genom fastighetsreglering..

Från Gimmersta 1:1 föreslås ett område 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".

Ovanstående fastighetsbildningsåtgärder ska regleras i exploateringsavtalen.

Inom bostadsområdet kommer även vissa anläggningar som betjänar golfklubben att vara belägna. Hur fastighetsindelningen kommer att vara beskaffad och aktuella fastighetsrättsliga åtgärder som blir nödvändiga kommer att utredas vidare och redovisas i granskningsskedet.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Över fastigheten Bävern 2 går ett officialservitut, akt: 0138-98/22.2, för gång- och cykelväg vilken är till förmån för Gimmersta 1:1. Servitutet kommer att påverkas av exploateringen. Servitutet föreslås få en ny sträckning där det ska ansluta till den nya lokalgatan. Detta avses att regleras i exploateringsavtalet.

Ett officialservitut, akt: 0138-98/22.1, med servitutsändamålet in- och utfartsförbud berörs i den sydöstra delen av planområdet. Servitutet, eller del av servitutet ska utredas för upphävande inom planområdet i kommande lantmäteriförrättningar.

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

Inom område som markerats med "g" på plankartan kan vid behov gemensamhetsanläggningar för gata och parkering inrättas.

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattas av torrlägningsföretag, d.v.s. en vattensamfällighet med syfte att torrlägga marken. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på markavvattningsföretaget. En process pågår, där kommunen arbetar för att aktuellt markavvattningsföretaget ska upphävas.

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 Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator och gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i separata exploateringsavtal med aktuella exploatörer. En alternativt två gång- och cykeltunnlar ska anläggas i samband med exploateringen. Anläggningen står för en stor del av kostnaderna tillhörande området. Projektet bedöms att ha stor nytta av gång- och anläggningen och den kommer till stor del finansieras av exploateringsprojektet.

VA-utbyggnad

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den nya bebyggelsens behov av utbyggnaden utreds inför granskningsskedet.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

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.

Avfall

En sopsugsanläggning kommer att anläggas söder om Tyresövägen, en utredning ska tas fram för att visa om de nya bostäderna, golf- och hotellanläggningen skall anslutas.

Ekonomiska frågor

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 fastighetsbildningar behövas göras.

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

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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Sopsug

Om området ansluts till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt kommunens gällande taxa.

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 har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Namn, efternamn	Planarkitekt (projektledare)
Hanna Fürstenberg Danielson, Tema	Planarkitekt (projektledare)
Maria Jansson, WSP	Exploateringsingenjör (projektledare)
Anders Freeman	Kartsystemingenjör

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)

