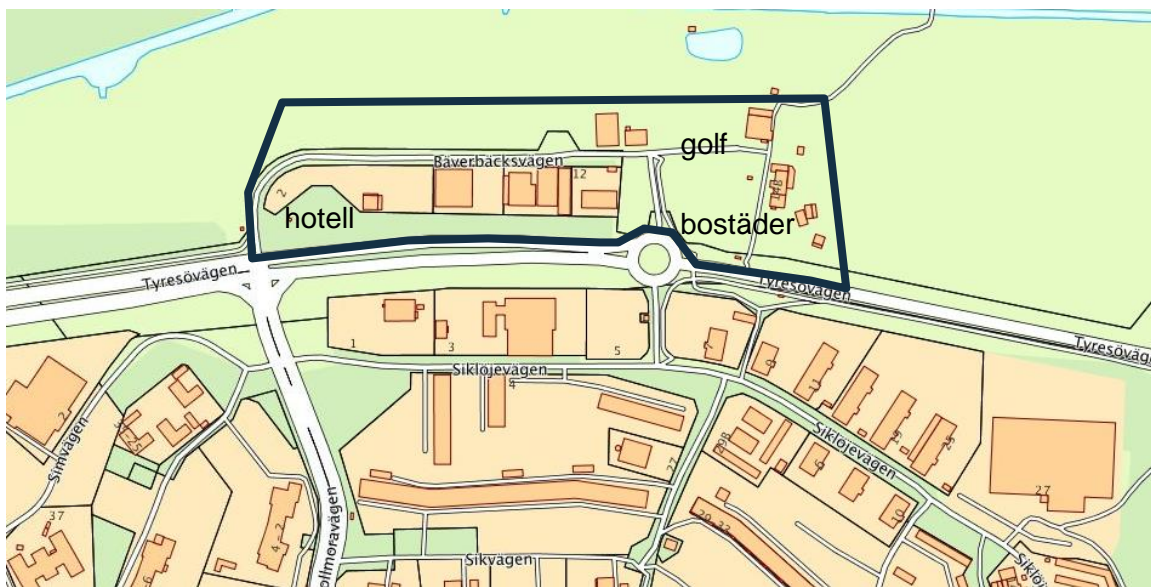


BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Hotell och bostäder vid Bäverbäcken

inom fastigheterna Bävern 2 och Bävern 3 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta över planområdet

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering.....	3
Behovsbedömning	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens egenskaper	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat	4
MILJÖCHECKLISTA	6
Detaljplan för Hotell och bostäder vid Bäverbäcken inom Tyresö kommun	6
Checklista	6

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen/Motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens egenskaper

Planområdet, som omfattar cirka 65 500 kvm, är beläget i norra Bollmora och begränsas av Tyresövägen i söder och golfbanan i norr. Planområdet ligger cirka 450 meter från Tyresö centrum som har ett rikt utbud av kommunal och kommersiell service. Läget intill norra Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från planområdet. Närmaste busshållplats ligger vid Tyresövägen precis söder om planområdet.

Marken är i huvudsak redan ianspråktaget för gatumark, parkering, byggnader och anläggningar tillhörande golfverksamheten samt industriverksamheter. Det finns en utbyggd angöringsväg genom området. Gällande detaljplan medger småindustri, hantverk och golfbana. Området är inte utpekad som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt, d v s innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Planområdet innehåller inga riksintressen.

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

Sydvästra delen av planområdet utgörs av småindustri med bebyggelse som främst består av enklare skjul och lagerbyggnader. Större delen av området är inhägnat och marken är hårdgjord. Längst i väster finns en bevarad skogsdunge med berg i dagen. Norr om Bäverbäcksvägen sluttar den gräsbevuxna marken svagt mot golfbanan. Östra delen av planområdet innehåller servicebyggnader för golfbanans verksamhet med tillhörande parkering, en driving-range samt en minigolfbana. Marken inom planområdet är relativt flack och varierar mellan nivån +28,8 och 29,1.

Planens karaktäristiska egenskaper

Syftet med detaljplanen är att:

- Utredda möjligheten att bygga flerbostadshus (i storleksordningen 10 000 BTA) i ca 3-5 våningsplan intill golfverksamheten i östra delen av planområdet. Bostäderna kommer att framträda mot Tyresövägen vid infarten till golfverksamheten.
- Säkerställa befintlig golfverksamhet.
- Möjliggöra ett hotell (ca 40-60 rum) och konferens- och festlokal med tillhörande parkeringar i planområdet västra del, inom del av Bävern 3. Hotellet kommer att placeras strategiskt och bilda en entré till Tyresös centrala delar.
- Samt utreda befintlig småindustris planbestämmelser.

För samma område har tidigare ett detaljplanearbete för bostadsändamål och golfverksamhet påbörjats (cirka 2009-2011), men avbröts efter samråd huvudsakligen på grund av olösta markägarfrågor.

I översiktsplanen, som antogs i april 2008, redovisas området som ett utbyggnadsområde för bostadsändamål, och med möjlighet att kunna etablera handel, kontor samt servicebyggnader tillhörande golfverksamheten.

Denna detaljplans inriktning överensstämmer med översiktsplanen gällande bostadsbebyggelsen och golfverksamheten. Hotellet innebär dock en avvikelse från översiktplanen.

Inga miljö kvalitetsnormer överskrider i dagsläget.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

I samband med tidigare påbörjat planarbete för området har en översiktlig geoteknisk undersökning, en översiktlig miljöteknisk markundersökning, en kompletterande miljöteknisk provtagning, en översiktlig riskanalys samt en trafikbullerutredning tagits fram, vilka ger vägledning hur ovanstående frågor bör hanteras i planarbetet.

Trafikbuller

Tyresövägen, som gränsar till planområdet, trafikeras av ca 16 700 fordon per dygn (2010). Planområdet är därför påverkat av trafikbuller. I dagsläget uppstår köbildningar i rusningstid i anslutning till cirkulationsplatsen söder om planområdet. Området centrala läge intill norra Tyresöcentrums nya planerade stadskvarter och närhet till service och kollektivtrafik innebär att sk ”Tyst sida” kan tillämpas för bostäderna. Bostäderna kommer att studeras i placering, volym och utformning för

att erhålla godkända riktvärden för bostäder.

Tyresövägens södra del, kommer att kompletteras med ett tredje körfält för att förbättra framkomligheten i rusningstid samt för buss. En cykelbana har byggts ut längs planområdets södra sida dvs på norra sidan av Tyresövägen. Planområdet kommer att få en gångpassage genom en föreslagen tunnel under Tyresövägen. Dessa åtgärder ger alternativ till att färdas med bil.

Risker

Strax norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen går en befintlig 70 kV kraftledning, vilken ledningsägaren planerar att bygga om till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna till bebyggelse är 10 meter. På andra sidan Tyresövägen, ca 65 meter söder om området ligger en bensinstation.

Tyresövägen trafikeras med transporter med farligt gods. Inför tidigare planläggningen av området (som avslutades efter samråd) har en riskanalys tagits fram som belyser riskerna och föreslår riktlinjer och skyddsåtgärder. Planförslaget ska ta hänsyn till resultatet i denna riskanalys.

Landskaps- och stadsbild

Från Tyresövägen begränsas utblickar mot planområdet av en trädrida. Småindustribebyggelsen och golfbanan skymtar endast mellan träden sommartid. I övrigt är området runt Tyresövägen, öppet och storskaligt. Den nya bostads- och hotellbyggnationen kommer att framträda sett från Tyresövägen. Flerbostadshuset kommer i de nedre våningsplanerna inramas av bevarad berghäll mot Tyresövägen. I planarbetet bör riktlinjer för utformningen av området utarbetas för att uppnå god anpassning av bebyggelse i förhållande till omgivningen. Hotellet kommer att placeras strategiskt och bilda en entré till Tyresös centrala delar.

Totala påverkan

Totala påverkan av genomförandet av hela eller delar av detaljplanen anses vara mindre än om inget görs eller om delar av bostäderna fördelas ut i olika delar av kommunen. Den ökade mängden trafik till området innebär ett tillskott av luftföroreningar i området. Då befintliga luftföroreningshalter är låga förväntas miljö kvalitetsnormerna dock underskridas med god marginal. Transportarbetet till bostäderna och hotellet kan minimeras genom att planområdet är mycket centralt beläget nära Tyresövägen och kollektivtrafikknutpunkter samt gång- och cykelvägnät. Det totala parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Dagvattnet från planområdet kan avvattnas och ledas till Kolardammarna.

Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

MILJÖCHECKLISTA

Detaljplan för Hotell och bostäder vid Bäverbäcken inom Tyresö kommun, upprättad 2014-12-15

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Checklista

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
	Nej	Ja, pos itiv	Ja, neg ativ	Kommentar/ Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde. Den översiktlig geoteknisk undersökning som togs fram av WSP under 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 torrskorpsera. Den stora variationen av lerans mäktighet under byggnaderna innebär en påtaglig risk för differenssättningar. För hotellbyggnation rekommenderas därför pålgrundläggning. Bostäderna planeras i östra delen, på mark med berg i dagen.
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.
<i>Dagvatten/ Spilvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lokalt omhändertagande av dagvatten ska utredas och redovisas i detaljplan.
<i>Markföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det finns indikationer på att markföroreningar kan förekomma inom planområdet. I samband med tidigare planarbete i området har en översiktlig miljöteknisk markundersökning, en kompletterande miljöteknisk provtagning upprättats av WSP, vilka ger vägledning hur ovanstående frågor bäst hanteras i det fortsatta planarbetet.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga miljökvalitetsnormer överskrids i dagsläget. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Planområdet knyts samman med gång- och

				cykelnätet till norra Tyresö centrum, samt har god kollektivtrafikförsörjning.
<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den nya bebyggelsen förväntas inte påverka lokalklimatet.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ljusförhållandena i bostäderna och tillhörande utemiljöer ska studeras.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den nya bostads- och hotellbyggnationen kommer att framträda sett från Tyresövägen. Flerbostadshusen kommer i de nedre våningsplanerna inramas av bevarad berghäll mot Tyresövägen. Hotellet kommer att placeras strategiskt och bilda en entré till Tyresös centrala delar. I planarbetet bör riktlinjer för utformningen av området utarbetas för att uppnå god anpassning av bebyggelse i förhållande till omgivningen.
<i>Närmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marken är i huvudsak redan ianspråktaget för gatumark, parkering, byggnader och anläggningar tillhörande golfverksamheten samt industriverksamheter. Det finns en utbyggd angöringsväg genom området. Planen förväntas därmed inte påverka närmiljön negativt.
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det centrala läget i stadskärnan innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Den planerade gångtunneln under Tyresövägen syftar till att skapa tillgänglig och trafiksäker gång- och cykelförbindelse till norra Tyresö centrum. Busshållplatsen planeras att flyttas till ett centralt läge i mitten av planområdet, i det läge gångtunneln placeras vid Tyresövägen.
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Enligt en trafikbullerutredning som togs fram av ÅF-Ingemansson AB, okt. 2008, uppdaterad april 2010 utsätts planområdet för höga bullernivåer från Tyresövägen. Vid fasad på bostadshuset uppgick nivån till 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I det dåvarande samrådsförelaget studerades placering av bostäder, utformning av planlösningar och balkong med skydd, skyddsvall med hänsyn till att erhålla godkända riktvärden. I och med det nya bostadsläget och hotellet ska trafikbullret utredas utifrån nya förutsättningar. Avstegsfall med tyst sida bedöms kunna tillämpas nu liksom för närliggande Detaljplan för Pigghajen och Gäddan (laga kraft), söder om Tyresövägen.
<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En bensinstation ligger cirka 65 meter söder om planområdet. Enligt riskanalysen bedöms den inte utgöra någon risk för bostäderna. Tyresövägen trafikeras med transporter med farligt gods. Tyresövägen, väg 229, är en primär transportväg för farligt gods. En inventering

				<p>framtagen av stadsbyggnads-kontoret år 1996 visar på 9-13 transporter med farligt gods per vecka.</p> <p>En översiktlig riskanalys (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB i maj 2008) har upprättats. I riskanalysen bedöms det vara möjligt att uppföra bebyggelsen enligt planförslaget förutsatt att hastigheten begränsas till 50 km/h och ett byggnadsfritt avstånd på 20 meter från Tyresövägens vägbana lämnas. Bebyggelsen bör utformas så att entréer och utrymningsvägar från byggnaderna placeras så att de vetter bort från Tyresövägen. Markytor mellan byggnad och Tyresövägen bör utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmanas. Planförslaget ska beakta resultatet i denna riskanalys.</p>
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strax norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen går en befintlig 70 kV kraftledning, vilken ledningsägaren planerar att bygga om till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna till bebyggelse är 10 meter, vilket kan uppnås.
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.
<i>Handikapptillgängli ghet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs.
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En målpunkt som ett hotell med konferens- och festlokal saknas inom kommunen och förväntas bli ett tillskott till kommuninvånare och för verksamheter.</p> <p>Utemiljöerna ska utformas för ökad allmän trivsel och trygghetskänsla.</p>
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger på gångavstånd från Tyresö centrum och kan bidra till ett tryggt gång- och cykelstråk mellan Öringe och norra Tyresö centrum. Bostads- och hotellverksamheten kan bidra till att området befolkas dygnet runt och året runt. Tillgängligheten till norra delen av kommunen och Erstavikens rekreationsområden ökar i och med den nya gångtunneln.
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord.
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet tar inget nytt grönområde i anspråk.
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planförslaget tar ingen parkmiljö i anspråk. Befintlig vegetation utmed Tyresövägen ska

				studeras och kan bidra till en god stadsbild.
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen förväntas delvis medföra ökade transporter till området. Alternativa färdalternativ finns och utvecklas delvis i detaljplanen
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Miljöfarligt avfall kan lämnas vid Kretsloppscentralen i Petterboda. Avfallshanteringen under byggtiden ska omfatta källsortering och materialåtervinning samt utsortering av farligt avfall.
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Kommunen förespråkar förnyelsebara energikällor.
<i>Annan exploatering</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

- Ja
 Nej

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

- Kent Wiklund planarkitekt