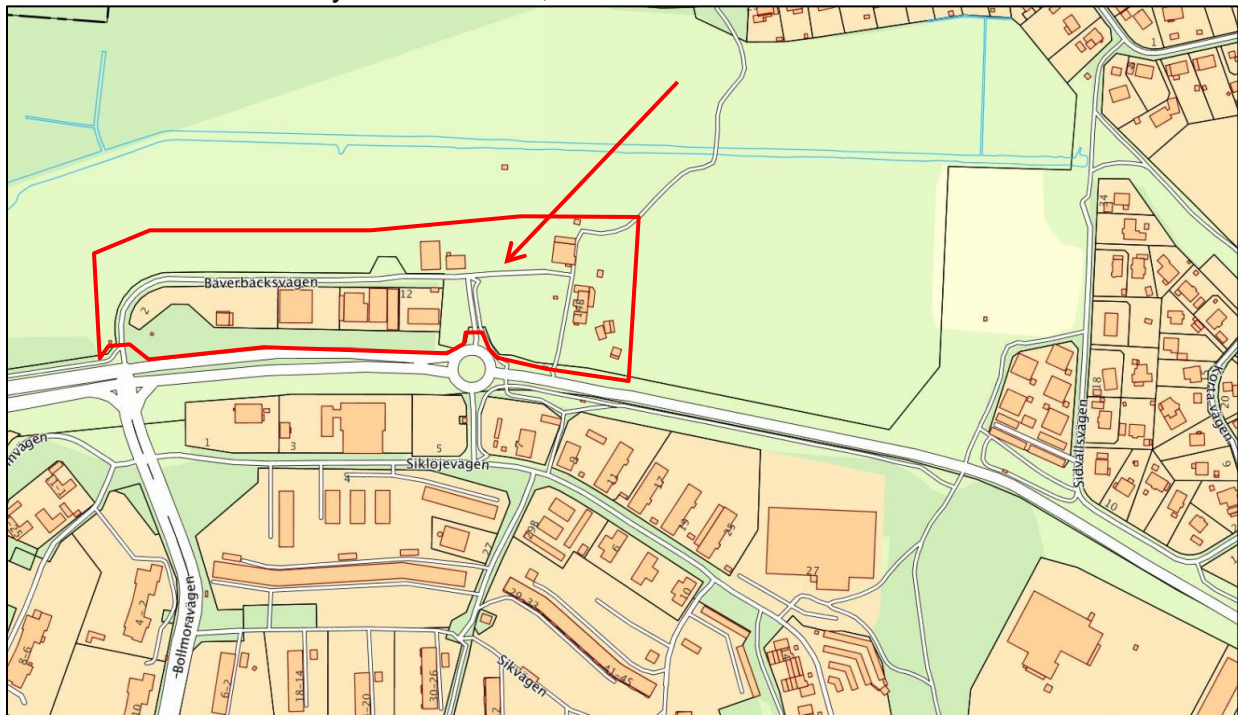


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

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



Kartan, som visar planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 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	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande Utökat förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan.....	4
Sammanfattning av detaljplanen	5
Syfte	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund	6
Uppdrag.....	6
Behovsbedömning	6
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen.....	8
Översiktsplan och program	8
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
Nuläge, planförslag och konsekvenser.....	10
Natur och landskapsbild	10
Planområdet och gröna samband	10
Geotekniska förhållanden	11
Radon	11
Bebyggelse.....	12
Solförhållanden och skuggstudie	16
Gator och trafik.....	17
Parkering	17
Kollektivtrafik	17
Rekreation	18
Service	18
Teknisk försörjning	18

Vatten och avlopp.....	18
Värme	18
EI	18
Avfall.....	18
Dagvatten.....	19
Infiltrationsytor och vegetation.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet.....	19
Markföroreningar	19
Kraftledning	20
Transporter med farligt gods	20
Bensinstation	20
Buller	20
Planbestämmelser.....	
Genomförande, ekonomi och ansvar	22
Genomförande	22
Genomförandetid.....	22
Organisatoriska frågor	22
Huvudmannaskap.....	22
Exploateringsavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Markavvattningsföretag	23
Tekniska frågor.....	24
Utbyggnad av allmän platsmark	24
VA-utbyggnad.....	24
EI- och teleledning.....	24
Fiber	24
Uppvärmning	24
Avfall.....	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift.....	24
Bygglov	25
Fastighetsbildning.....	25
Vatten och avlopp (VA)	25
Sopsug, EI, tele	25
Fjärrvärme	25
Administrativa frågor	25
Medverkande tjänstemän.....	25
Detaljplanering – så fungerar det	26

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 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:

- Trafikbullerutredning, ”Förutsättningar för Kv Golfbäcken, Tyresö” av ACAD (2015-06-25).
- Gröna strategier – norra Tyresö centrum av Ekologigruppen (2015-04-10)
- 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).

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Utökat förfarande.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en samrådshandling, se figuren nedan.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-06-14
Samråd	September-oktober 2015

Granskning	Kv 1, 2016
Antagande	Kvartal 2, 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2, 2016

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge en byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 200 lägenheter i flerbostadshus, nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar samt en hotell- och konferensanläggning med markparkering. Samtidigt planläggs Bäverbäcksvägen som kommunal gata med anslutningar till Tyresövägen i väst och öst. Fastigheterna Bävern 4 och 5 planläggs för att rymma verksamheter anpassat till befintliga verksamheter. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet.

Huvuddrag

Tyresö kommuns centrala delar genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Denna detaljplan är beläget norr om Tyresövägen i anslutning till Norra Tyresö centrums utvecklingsområde. Kopplingarna med centrum förstärks genom den planerade gångtunneln under Tyresövägen. Planområdet rymmer i dagsläget två småindustrifastigheter och golfområdet med tillhörande byggnader och parkering.

Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa cirka 200 lägenheter i den östra delen där befintlig golfverksamhet ligger. Ett nytt klubbhus, övningsområde och markparkering för golfverksamheten föreslås byggas i anslutning till infarten från cirkulationsplatsen på Tyresövägen. Drivgrängen flyttas några meter österut. Ett flertal flerbostadshus placeras runt en gårdsgata som förbinder klubbhuset med drivgrängen. Nivåskillnaden mot Tyresövägen nyttjas för ett garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Byggnadshöjden varierar mellan 4-7 våningsplan för att skapa variation och få utblickar. Lokaler för service, golfverksamhet, caféer etc. möjliggörs i bottenvåningen längs gårdsgatan.

Planförslaget omfattar även en hotell- och konferensbyggnad i planområdets västra del. Konferens- och festlokalen får 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 gröndesign vilket innebär att lösningar som vegetationstak, solceller, gröna parkeringstal, cykelgarage, gröna markbeläggningar utreds.

Fastigheterna Bävern 4 och 5 planläggs för att rymma verksamheter anpassat till befintliga verksamheter.

Hotellet, bostäderna och golfbanan nås gående och cyklande via en ny planerad gång- och cykeltunnel under Tyresövägen samt via den nya cykelvägen längs Tyresövägen. Under samrådet lämnas fortfarande mycket öppet i planförslaget. Inkomna synpunkter från samrådet och det fortsatta utredningsarbetet blir vägledande för

utformningen av ett kommande granskningsförslag. Det innebär att det kan bli vissa förändringar i planförslaget gällande antal byggnader, byggnadernas utformning och byggnadernas inplacering i området. Det kommer att studeras ytterligare i det kvalitetsprogram som kommer att tas fram till planens granskningskede.

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 detaljplanelägga en del av den delvis kommunägda marken inom del av Gimmersta 1:1 och del av Bävern 3 för en hotell- och konferensanläggning.

I Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-06-14 om planbesked för hotell och bostadsbebyggelse. Hotell- och konferensverksamheten ska utredas i den västra delen av området. Golfverksamheten ska utvecklas med omlokalisering av byggnader. Befintliga industriverksamheter ses över angående planbestämmelser.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 januari 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för hotell och bostäder vid Bäverbäcken.

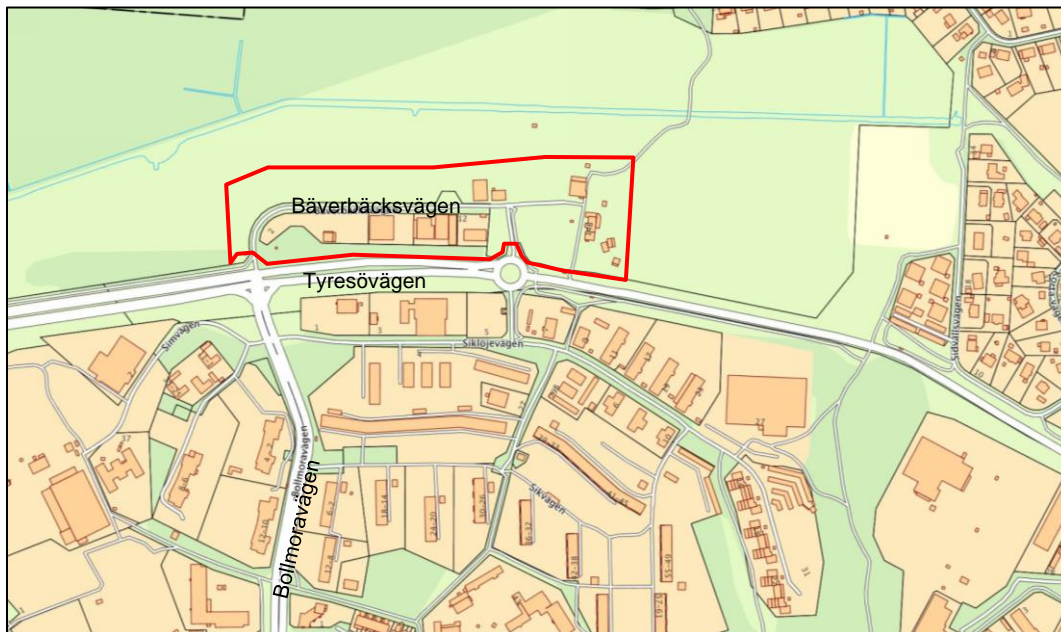
Behovsbedömning

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.

Plandata

Lägesbestämning

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



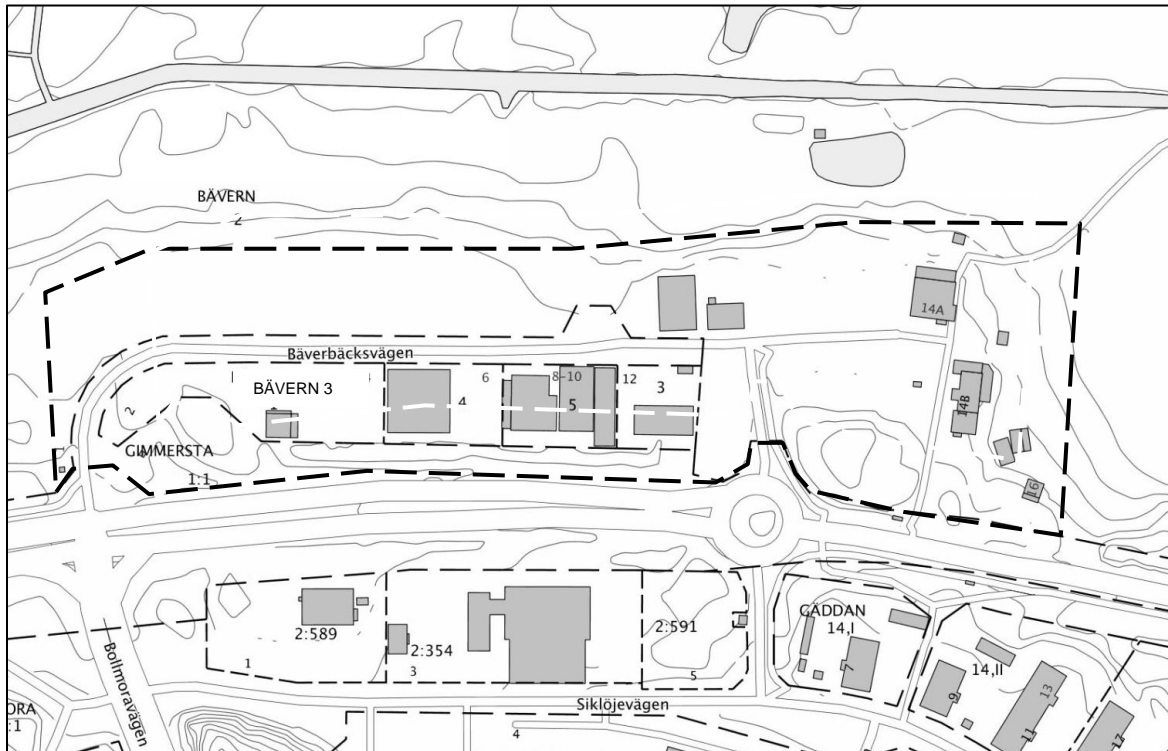
Orienteringsbild, läget

Areal

Planområdet uppgår till drygt 40 000 kvm.

Markägoförhållanden

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



Fastigheter som berörs av detaljplanen: delar av Bävern 2, 3, 4 och 5 samt del av Gimmersta 1:1.



Flygfoto över området och planområdet inringat

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

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. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för planområdet.

- Detaljplan för Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet, som vann laga kraft 1997-06-25.
- Detaljplan för golfbanan på Fnysken, som vann laga kraft 1998-03-06. Planerna medger småindustri, hantverk och golfbana.
- Detaljplan för Simhall och evenemangshall, lagakraft 2008-03-13.

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, men det centrumnära läget föranleder 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.

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.

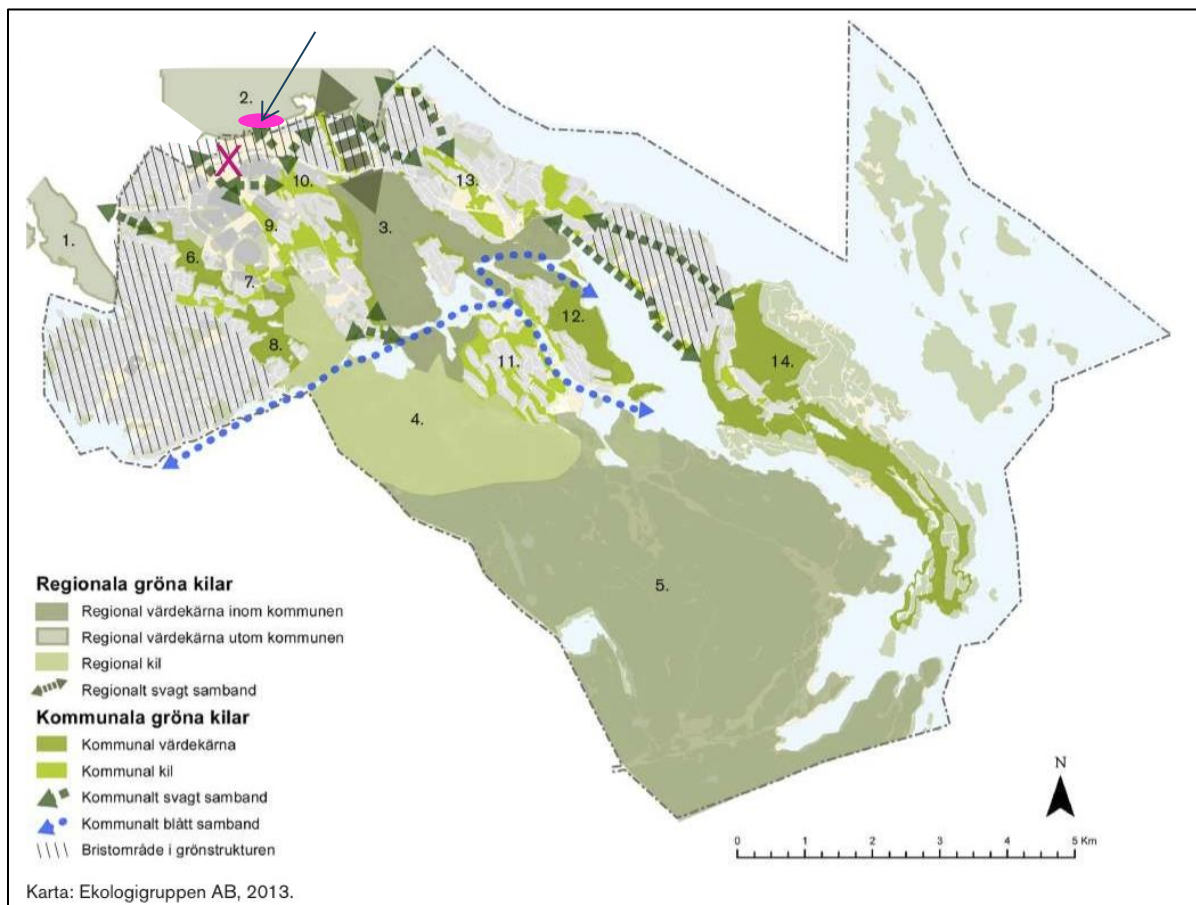
Vatten:

Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön omfattas inte som en enskild sjö av miljö kvalitetsnormerna på grund av att den är för liten men den ingår i Tyresåns sjösystem som omfattas av miljö kvalitetsnormerna. 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.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur och landskapsbild

Planområdet och gröna samband



Karta från Gröna strategier - Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i norra Bollmora och begränsas av Tyresövägen i söder och golfbanan i norr. Bäverbäcksvägen kantas av småindustri med bebyggelse som främst består av enklare skjul och lagerbyggnader. Större delen av området är inhägnat och marken är hårdgjord. 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. Landskapet söder om Tyresövägen är relativt öppet och storskaligt. Från Tyresövägen begränsas utblickar mot planområdet av en trädridå, 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. Det förekommer salamandrar i dammarna på golfbanan.

I Gröna strategier –norra Tyresö centrum av Ekologigruppen 150410 anges Centrala Tyresös kilområde (9) bestå av barrskogshöjder och parkområden med öppna

gräsmattor. Kilområdet knyter samman Nackareservaten - Erstaviks regionala värdekärna med Alby - Tyresö slotts regionala värdekärna. Länken upp mot 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. I huvudsak är marken hårdgjord och i anspråkstagen för bebyggelse, parkering, upplag, byggnader för industri och golfverksamhet. De gröna strategierna för utvecklingen av intilliggande norra Tyresö centrum kan även tillämpas i viss utsträckning för denna detaljplan. Det gäller 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 att växtval ska vara inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter. Möjlighet till odling ska ges. Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området. Dammarna på golfbanan där salamandrar förekommer ligger utanför planområdet. Byggtiden och tillskapande av lekomyråden för salamandrar i anslutning mot golfbanan studeras inför byggnation.

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. Friktionsjorden 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.

Den översiktliga geotekniska undersökningen rekommenderar att planerad bebyggelse för dåvarande bebyggelseförslag av HSB år 2009 skulle utföras med grundläggning i säkerhetsklass 2 (SK2) och geoteknisk klass 2 (GK2). Den stora variationen av lerans mäktighet under byggnaderna innebär en påtaglig risk för differenssättningar. För planerade byggnader rekommenderas därför pålgrundläggning för att kunna uppta sättningsskillnaderna.

För att säkerställa stabiliteten samt motverka sättningar ska uppfyllnader inom området undvikas. 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

Befintliga verksamhetsbyggnader finns inom fastigheterna Bävern 4 och 5 samt i östra delen tillhörande golfverksamheten (maskinhall, restaurang, affär, klubbhus och drivingrange).

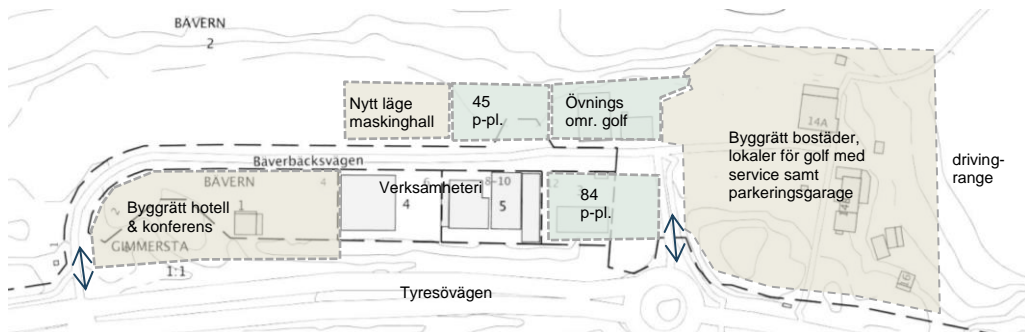
Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för byggnader och den yttre miljön kommer att tas fram inför nästa planskede – granskningskedet. I kvalitetsprogrammet kommer bland annat arkitektur, höjder, taklutningar, teknikutrymmen och gårdarna att vidareutvecklas.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse redovisas nedan:

1. Östra delen bostäder, golf och service
2. Västra delen hotell och konferens
3. Verksamheter (fastigheterna Bävern 4 och 5)



Orienteringsbild som visar hela planförslaget



Illustrationsplan för östra delen omfattande bostäder, golf och service

1. Östra delen bostäder, golf och service

Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa cirka 200 lägenheter i den östra delen där befintlig golfverksamhet ligger. Ett nytt klubbhus, övningsområde och markparkering för golfverksamheten föreslås byggas i anslutning till infarten från cirkulationsplatsen på Tyresövägen. Drivgrängen flyttas några meter österut. Ett flertal flerbostadshus placeras runt en gårdsgata som förbinder klubbhuset med drivgrängen. Nivåskillnaden mot Tyresövägen nyttjas för ett garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Byggnadshöjden varierar mellan 4-7 våningsplan för att skapa variation och få utblickar. Lokaler för service, golfverksamhet, caféer etc. möjliggörs i bottenvåningen längs gårdsgatan.



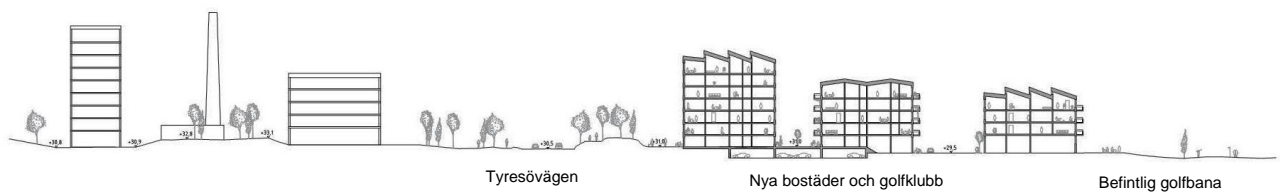
Bild som visar entrén till området med övningsområdet och golfklubhuset samt bostadshus (samtliga illustrationer och ritningar nedan är av Kjellander+Sjöberg)



Öppna bottenvåningar med uteplatser och glaspartier.



Illustrerade fasader i olika material



Sektion som visar byggnadsvolymer i relation till närområdet



Sektion som visar kvartersmark med bostäder och golfverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage

2. Västra delen hotell och konferens

Planförslaget medger lokalyta för hotell och konferensändamål och tillhörande komplementbyggnader samt markparkering. Konferens- och festlokalen får 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 gröndesign vilket innebär att lösningar som vegetationstak, solceller, gröna parkeringstal, cykelgarage, gröna markbeläggningar utreds.

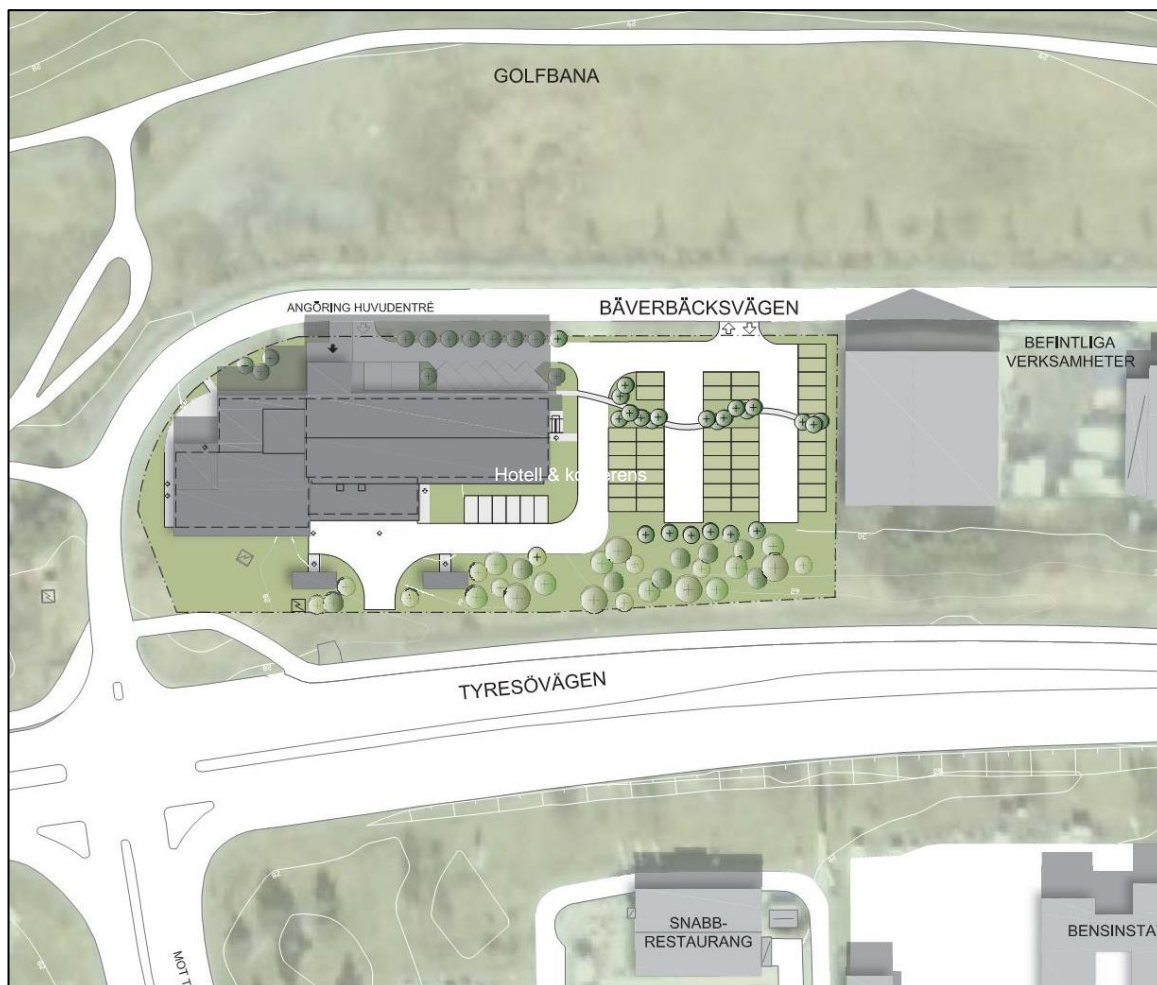
Volymstudier



VY FRÅN GOLFBANAN



VY FRÅN TYRESÖVÄGEN



Illustrationsplan för hotell- och konferensanläggningen



Bild som visar tillfarten från Tyresövägen med den lägre konferens- och festlokalen och hotelldelen i tre våningsplan.

Referenser och utformningsprinciper



Traditionell faluröd lockpanel



Markerade fönsterkarmar med silverplåt



Modern tolkning av röd lockpanel



Utformning källsortering och förråd med gröna tak. Avskärning mot buller



3D-detalj fönster. Liggande panel med järnvitriol

Grön design



Grönparkering – gräs med avgränsning av kantsten



Laddningsstolpar för elbilar.



Sedumtak på envåningsbyggnaden samt förråd och källsortering



Solavskärmning ev, med solceller . ev. bergvärme



Grön markbeläggning och avgränsande häckar

3.Småindustri (Bävern 4 och 5)

Fastigheterna Bävern 4 och 5 planläggs för att rymma verksamheter anpassat till befintliga verksamheter.

Solförhållanden och skuggstudie

Kvarterets form ger möjlighet till goda sol- och dagsljuskvaliteter samt utblickar. Se bilagd solstudie.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet nås från Tyresövägen via två befintliga tillfarter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att de två befintliga tillfarterna mot Tyresövägen fortsätter att nyttjas. Trafiken kommer att öka i och med hotellet och bostäderna byggs. Bäverbäcken kommer att fungera som en genomgående kommunal lokalgata med infarter till hotellet, golfverksamheter, bostäder samt till befintliga industriverksamheter. Kvarteret (markanvändning B₁R₁) matas med en rundslinga inom kvartersmark vilket gör området tillgängligt för avfalls- och varuleveranser etc. Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras genom planerad gångtunnel under Tyresövägen placerad söder om cirkulationsplatsen intill busshållplatsen. Längs med västra sidan har nyligen en ny gång- och cykelväg byggts. Hotellet, bostäderna och golfbanan nås gående och cyklande via en ny planerad gångtunnel under Tyresövägen samt cykelvägen längs Tyresövägen.

Parkering

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att befintlig markparkering försvinner och bebyggs med byggnader för bostads- och golfändamål samt tillhörande service. Parkering för golfverksamheten och delvis för bostäderna 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 mot öst rymmande cirka 110 parkeringsplatser. Körbara ytor inom bostadsområdet utformas som så kallad shared space på gåendes villkor. Angöringsplatser anordnas så de tillgodoser tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

På Tyresövägen precis i anslutning till planområdets östra tillfart finns en busshållplats, med busslinjer lokalt och för busstrafik till Stockholm.

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.

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.

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.

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. Befintlig nätstation inom planområdets västra del behöver flyttas till nytt läge för att ge plats för hotellet.

Avfall

I Norra Tyresö centrum på södra sidan om Tyresövägen kommer en ny sopsugsanläggning att anläggas. Nya bostäder samt golf- och hotellanläggning inom detaljplan för Bäverbäcken 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

Största delen av planområdet är hårdgjort och används som parkering och byggnation. 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. En dagvattenutredning kommer att tas fram inför granskningskedet. Genom en kombination av åtgärder inom kvartersmark och en samlad fördröjning av dagvatten, ska eventuell negativ påverkan i recipienten minska. 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.

Infiltrationsytor och vegetation

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark med hjälp av olika åtgärder. Några förslag på lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD enligt dagvattenutredningen är:- gröna tak, gröna balkonger, stuprörskastare med ytlig avrinning i rännor, grön innergård och genomsläpplig markyta utanför byggnaderna. En dagvattenutredning kommer att tas fram och fler åtgärder kommer att utredas inför granskningskedet.

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 6. Fastigheterna har även utgjort en uppställningsplats för lastbilar.

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 på före detta fastigheten 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. Fd fastigheten Bävern 6 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. Det bostadshus som planeras närmast ligger cirka 16 meter från kraftledningen. Vattenfall planerar att bygga om kraftledningen till en 220 kV ledning. Skyddsavståndet för båda ledningstyperna är 10 meter till byggnation. 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 en primär transportväg för farligt gods. En inventering framtagen av stadsbyggnadskontoret år 1996 visar på 9-13 transporter med farligt gods per vecka.

En översiktlig riskanalys (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB i maj 2008) har upprättats. Enligt denna är sannolikheten för en olycka lägre med hänsyn till förhållandevis få transporter, vägens utformning och med hänsyn till en skyddsvall (bullervall). Spridningen och konsekvenserna är också begränsade vid en olycka. 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 vägbanan 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.

Enligt planförslaget ska en landskapsmodulerad vall anordnas mellan bostäderna och Tyresövägen som även kan skydda vid en eventuell olycka. I planförslaget är avståndet mellan vägbanan och närmsta bostadshus minst 20 meter.

Bensinstation

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

Buller

Tyresövägen har enligt kommunens trafikmätning från 2008 ett trafikflöde på ca 16 700 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är 9 %.

Enligt den trafikbullerutredning som är framtagen av ACAD juni 2015 påverkas planområdet av trafikbuller från Tyresövägen. 2025 beräknas trafiken öka till cirka 25 000 bilar och med en andel tung trafik motsvarande 10 %.

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

Planerade bostäder

Byggnader ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högs 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

- Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
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)
Z₁	Verksamheter. Lager, tillverkning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan gäller befintliga verksamheter inom fastigheterna Bävern 4 och 5 (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)
e₂00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e₁00	Högsta byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
.....	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
+++++	På marken får endast komplementbyggnad placeras i högst ett våningsplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
0000	Marken får endast byggas under med parkeringsgarage. Bjälklaget ska vara planterbart.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. I syfte att säkra allmän tillgänglig gångstråk över golfbanan (PBL 4 kap 6 §).
n₁	Markparkering ska anordnas med markbeläggning med hög infiltrationsförmåga och utformas med vegetation (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i meter (PBL 4 kap 10 §)
f₁	Ny bebyggelse skall utformas utan synliga skarvar (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f₂	Tak på komplementbyggnader, garage och lägre utskjutande byggnadsdelar ska vara vegetationsklädda (sedum) ellet utförda i material med liknande egenskaper (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
<0.0>	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<<0.0>>	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
g	Gemensamhetsanläggning Området reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
	Byggnader ska utformas så att: <ul style="list-style-type: none"> - minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högs 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. - Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

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. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov 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.

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, torg och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Tyresö kommun är huvudman för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

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 kommer 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. 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 de områden som markerats "B₁R₁" på plankartan. Detta sker förslagsvis genom avstyckning från Bävern 2. Fastigheten som ska bildas kommer att bestå av två skiften. Skiftena har ett funktionellt samband.

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 och park 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 "Besöksanläggningar. Golfverksamhet med tillhörande service".

Ovanstående fastighetsbildningsåtgärder avses att regleras i exploateringsavtalet.

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

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.

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.

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, gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i två separata exploateringsavtal med aktuella exploitörer. En gc-tunnel ska anläggas i samband med exploateringen. Tunneln står för en stor del av kostnaderna tillhörande området. Projektet bedöms att ha stor nytta av gång- och cykeltunneln och tunneln 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 granskningskedet.

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

För anslutning 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

Enligt start-pm ska 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)
Soon Hammarström	Planarkitekt (projektledare)
Anders Lind	Exploateringsingenjör (projektledare)
Mikael Öholm	VA-ingenjör, Tyresö kommun
Suzette Westling	Renhållning m.m. Tyresö kommun

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)

