

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

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

## Innehållsförteckning

<b>OM BEHOVSBEDÖMNINGEN.....</b>	<b>3</b>
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering .....	3
Behovsbedömning.....	3
<b>OM DETALJPLANEN.....</b>	<b>3</b>
Platsens egenskaper .....	3
Planens karaktäristiska egenskaper.....	4
Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.....	4
<b>MILJÖCHECKLISTA.....</b>	<b>6</b>
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 behöva upprättas.

### Behovsbedömning<sup>1</sup>

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 ianspråktaget för gatumark, parkering, industriverksamheter, golfbana samt byggnader och anläggningar tillhörande golfverksamheten. Bäverbäcksvägen går genom planområdet och angör Tyresövägen i väster och öster. Gällande detaljplan medger småindustri, hantverk och golfbana. Området är inte utpekats som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt och innehåller inga riksintressen. Planområdet ingår dock i ett område som pekats ut som åtgärdsområde för grönsstrukturen i arbetet med den nya översiktsplanen och Norra Tyresö Centrum, vilket ska tas hänsyn till i utformningen.

---

<sup>1</sup> 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. Längst i väster finns en bevarad skogsdunge med berg i dagen. Norr om Bäverbäcksvägen sluttar den gräsbevuxna marken svagt mot golfbanan. Övrig mark är hårdgjord. 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 m.ö.h.

## Planens karaktäristiska egenskaper

Syftet med detaljplanen är att:

- Möjliggöra ny flerbostadshusbebyggelse i anslutning till golfverksamheten (ca 500 lgh). Bostäderna föreslås i 3-6 våningar och kommer att framträda mot Tyresövägen.
- Möjliggöra ett hotell (ca 40-60 rum) och konferens- och festlokal med tillhörande parkeringar i planområdet västra del, inom fastigheten Bävern 3.
- Säkerställa befintlig golfverksamhet.

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. Halva liggande förslag samråddes även hösten 2015, men då planerna utökats måste förslaget samrådats igen.

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. I förslaget till ny översiktsplan som planeras att antas under 2017 anges området som tät bebyggelse (huvudsak flerfamiljshus med inslag av service och mötesplatser bland annat). Denna detaljplans inriktning överensstämmer i huvudsak med översiktsplanerna.

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids 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 (2012). 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 spänningshöja enligt uppgift. Önskat skyddsavstånd för ledningen till bebyggelse är 20 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 träridå. Småindustribebyggelsen och golfbanan kan endast skimras mellan träden. I övrigt är området runt Tyresövägen öppet och bebyggelsen är storskalig. Den nya bostads- och hotellbyggnationen kommer att framträda sett från Tyresövägen. Flerbostadshusen kommer i de nedre våningsplanerna inramas av bevarad berghäll mot Tyresövägen. I planarbetet ska 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 området och Tyresös centrala delar.

#### *Total påverkan*

Den 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 mindre kollektivtrafikhärla delar av kommunen. Den ökade mängden trafik till området innebär ett tillskott av luftföroreningar i området, men då befintliga luftföroreningshalter är låga förväntas miljökvalitetsnormerna underskridas med god marginal. Det centrala och kollektivtrafikhärla läget gör också att alternativa färdmedel kan väljas, vilket minskar den totala mängden trafikutsläpp. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Dagvattnet från planområdet kan avvattnas och ledas till Kolardammarna, efter att först ha fördröjts på plats genom olika dagvattenåtgärder. Bebyggelsen ska utföras med hänsyn till buller och risker, för att säkerställa goda boendemiljöer.

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, positiv	Ja, negativ	Kommentar/ Åtgärd
<b>Mark och vatten</b>				
<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 torrskorpser. Den stora variationen av lerans mäktighet under byggnaderna innebär en påtaglig risk för differenssättningar. För bebyggelse på lera rekommenderas därför pågrundläggning. I östra delen finns berg i dagen, vilket förenklar byggnationen där.
<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/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dagvattenutredningar ska tas fram parallellt med planen där lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska redovisas. Dagvattnet ska fördröjas så att den ökade andelen hårdgjord yta inte påverkar avrinningen negativt.
<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 och en kompletterande miljöteknisk provtagning upprättats av WSP, vilka ger vägledning hur ovanstående frågor bäst hanteras i det fortsatta planarbetet.

<b>Luftmiljö och klimat</b>				
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 för omkringliggande bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse ska uppföras med hänsyn till gott lokalklimat.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ljusförhållandena i bostäderna och tillhörande utemiljöer ska studeras.
<b>Gestaltning</b>				
<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. 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, för att skapa en enhetlig men varierad helhet.
<i>Närmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tyresövägen skiljer planområdet från den närmaste bebyggelsen i söder och golfbanan skiljer den från den närmaste bebyggelsen åt andra håll. Planen förväntas därmed inte påverka närmiljön negativt.
<b>Hälsa och säkerhet</b>				
<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.  En ny gångtunnel planeras under Tyresövägen som syftar till att skapa tillgänglig och trafiksäker gång- och cykelförbindelse till norra Tyresö centrum.
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Enligt trafikbullerutredningar framtagna i samband med tidigare planarbete (ÅF-Ingemansson AB, 2008 och 2010) utsätts planområdet för höga bullernivåer från Tyresövägen. Vid fasad på bostadshusen uppgick nivån till 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Goda boendemiljöer kan dock uppnås om bostäderna och utemiljöerna utförs med rekommenderade bulleråtgärder. Det centrala och kollektivtrafikhållna läget gör dock att sk avstegsfall kan tillämpas.

<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En bensinstation ligger cirka 65 meter söder om planområdet. Enligt en tidigare utförd riskanalys (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2008) bedömdes den inte utgöra någon risk för bostäderna. Tyresövägen, väg 229, är en sekundär transportväg för farligt gods fram till straxt väster om planområdet. I riskanalysen bedöms det vara möjligt att uppföra bebyggelse inom området förutsatt att bostäderna utförs med riskhänståtgärder, såsom att ett byggnadsfritt avstånd på 20 meter från Tyresövägen lämnas och att entréer och utrymningsvägar från byggnaderna placeras så att de vetter bort från Tyresövägen exempelvis. Planförslaget ska utformas i enlighet med riskanalysens rekommendationer.
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strax norr om den föreslagna bostadsbebyggelsen går en befintlig 70 kV kraftledning, vilken ledningsägaren planerar att spänningshöja enligt uppgift. Önskat skyddsavstånd från ledningen till bebyggelse är 20 meter
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen möjliggör att området får fler urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker, vistelseytor och mötesplatser. Bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen anses även bra ur ett jämställdhets och rättvis perspektiv, då fler personer utan tillgång till bil får tillgång till ett rikt serviceutbud. Bebyggelsen kan även öka tryggheten i området och på gång- och cykelstråket mellan Öringe och norra Tyresö centrum, genom att de befolkas dygnet runt hela året.
<i>Rekreation</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger i nära anslutning till mycket goda rekreativmöjligheter. Runt planområdet ligger Tyresö golfbana, norr om denna ligger Erstaviks naturområde och i Tyresö centrum finns Tyresö stadspark och idrottsplatsen Tyresövallen med fotbollsplaner, ishall och simhall bl.a. Tillgängligheten till centrum och Erstavik ökar i och med den planerade gångtunneln.
<b>Natur- och Kulturmiljö</b>				
<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. Ny bebyggelse ska utformas med s.k. grön design för att bidra positivt till den



				biologiska mångfalden.
<i>Grönstruktur</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet tar en del gräsmatta tillhörande golfbanan i anspråk. Marken är inte klassad som värdefull men ingår i ett område som pekats ut som åtgärdsområde för grönstrukturen i den översiktliga planeringen. Ny bebyggelse ska utformas med s.k. grön design med hänsyn till detta. 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.
<b>Hushållning med naturresurser</b>				
<i>Transportarbete</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planen förväntas delvis medföra ökade transporter till området. Alternativa färdalternativ finns och ska uppmuntras.
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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.