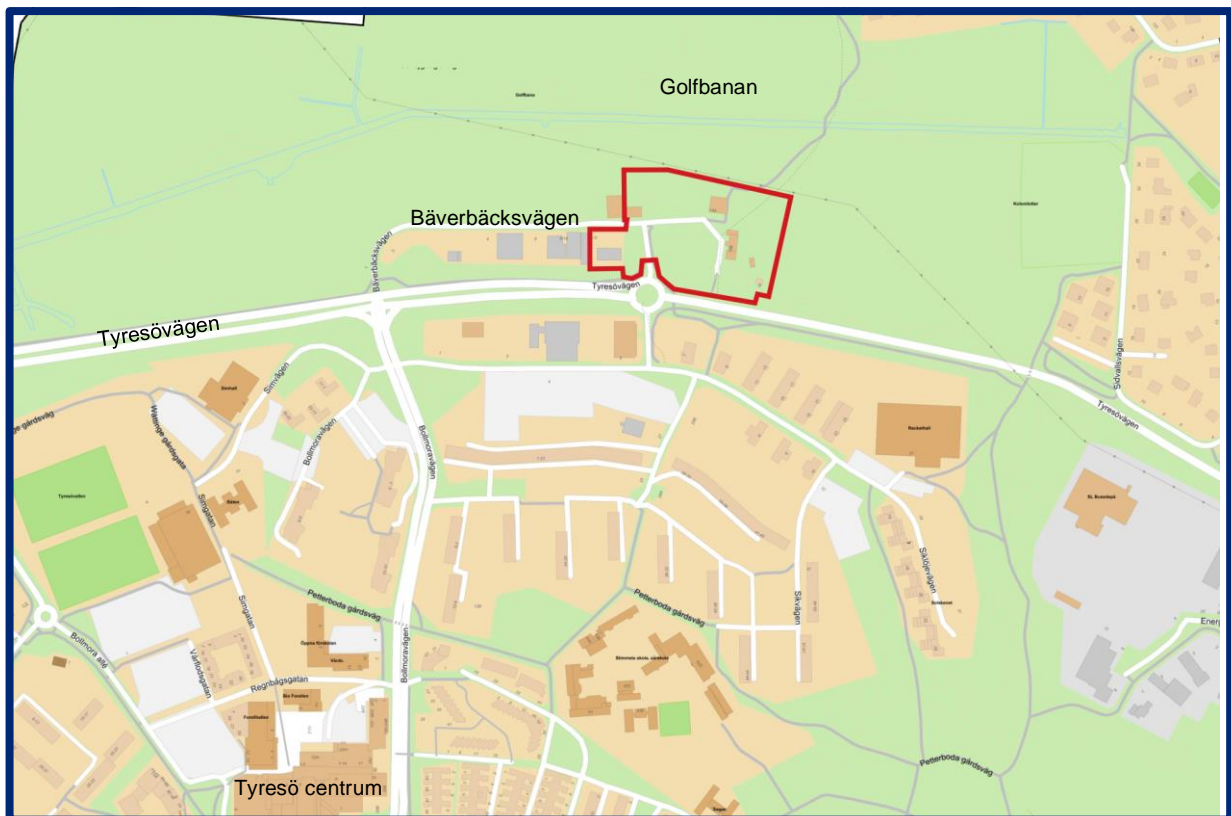


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Bäverbäcken etapp 1, östra

Del av fastigheterna Bävern 2 och Bävern 3, samt del av fastigheten Gimmersta  
1:1. Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering.

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bostäder vid Bäverbäcken.....</b>                    | <b>1</b>  |
| <b>Innehållsförteckning .....</b>                       | <b>2</b>  |
| <b>Om detaljplanen .....</b>                            | <b>5</b>  |
| Detaljplanens handlingar .....                          | 5         |
| Plan- och bygglagen .....                               | 5         |
| Förfarande.....   | 5         |
| Planprocess och skede.....                              | 5         |
| Tidplan.....  | 6         |
| <b>Sammanfattning av detaljplanen.....</b>              | <b>6</b>  |
| Syfte.....  | 6         |
| Huvuddrag.....  | 6         |
| Bakgrund .....  | 7         |
| Uppdrag.....  | 8         |
| Behovsbedömning .....                                   | 8         |
| <b>Plandata .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| Lägesbestämning .....                                   | 8         |
| Areal .....   | 8         |
| Markägoförhållanden .....                               | 9         |
| Riksintressen.....                                      | 9         |
| Översiktsplan och program.....                          | 9         |
| Gällande planer .....                                   | 10        |
| Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) ..... | 10        |
| Miljökvalitetsnormer (MKN).....                         | 10        |
| <b>Nuläge, planförslag och konsekvenser .....</b>       | <b>11</b> |
| Natur och landskapsbild.....                            | 11        |
| Planområdet och gröna samband.....                      | 11        |
| Geotekniska förhållanden .....                          | 12        |
| Radon .....   | 14        |
| Bebyggelse.....   | 14        |
| Solförhållanden och skuggstudie.....                    | 16        |
| Gator och trafik.....                                   | 17        |
| Parkering .....   | 18        |
| Kollektivtrafik .....                                   | 18        |
| Fornlämningar .....                                     | 18        |
| Rekreation .....  | 18        |
| Service.....  | 18        |

|   |           |
|---|-----------|
| Teknisk försörjning .....                       | 19        |
| Vatten och avlopp.....                          | 19        |
| Värme .....                                     | 19        |
| El.....   | 19        |
| Avfall .....                                    | 19        |
| Dagvatten .....                                 | 19        |
| Miljö, hälsa och säkerhet .....                 | 20        |
| Markföroreningar .....                          | 20        |
| Kraftledning .....                              | 21        |
| Transformatorstation .....                      | 21        |
| Transporter med farligt gods.....               | 22        |
| Bensinstation .....                             | 23        |
| Buller.....                                     | 23        |
| Planbestämmelser .....                          | 24        |
| <b>Genomförande, ekonomi och ansvar.....</b>    | <b>26</b> |
| Genomförande .....                              | 26        |
| Genomförandetid.....                            | 26        |
| Huvudmannaskap .....                            | 26        |
| <b>Exploateringsavtal</b> .....                 | 26        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                | 27        |
| Fastighetsreglering/fastighetsbildning .....    | 27        |
| Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....   | 28        |
| Ansökan.....                                    | 29        |
| Tekniska frågor.....                            | 29        |
| Utbyggnad av allmän platsmark.....              | 29        |
| VA-utbyggnad.....                               | 29        |
| Fiber.....                                      | 29        |
| Ekonomiska frågor .....                         | 29        |
| Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun.....  | 29        |
| Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna ..... | 29        |
| Planavgift.....                                 | 30        |
| Bygglov .....                                   | 30        |
| Fastighetsbildning .....                        | 30        |
| Vatten och avlopp (VA) .....                    | 30        |
| El.....   | 30        |
| Tele .....                                      | 30        |
| Fjärrvärme .....                                | 30        |
| Administrativa frågor .....                     | 30        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Medverkande tjänstemän .....</b>           | <b>26</b> |
| <b>Detaljplanering – så fungerar det.....</b> | <b>31</b> |

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning och checklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
- Kvalitetsprogram

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Riskbedömning, Detaljplaneutredning, Prevecon (2016-09-20, rev. 2019-05-14)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Trafikbullerutredning, ÅHA (2017-05-10). Tilläggs-PM (2020-10-08)
- PM Passage av Tyresövägen vid Bäverbäcken, Civit Consult (2017-08-21)
- Dagvattenutredning, WRS (2018-03-19, rev 2020-12-18)
- Tillägg till PM Geoteknik, Sigma (2019-08-24)

Övriga utredningar och program som är styrande för planarbetet:

- Gröna strategier – norra Tyresö centrum av Ekologigruppen (2015-04-10)
- Parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum, Tyresö kommun (2014-05-12)

### Plan- och bygglagen

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

### Förfarande

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

### Planprocess och skede

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



## Tidplan

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Beslut om nytt planuppdrag (MSU)      | 2017-04-18             |
| Samråd                                | september-oktober 2015 |
| Samråd 2                              | september 2017         |
| Granskning                            | september 2018         |
| Antagande (etapp 1, östra)            | februari 2021          |
| Laga kraft, tidigast (etapp 1, östra) | mars 2021              |

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

## Sammanfattning av detaljplanen

### Syfte

Aktuell detaljplaneetapp syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 170 lägenheter i flerbostadshus samt nya golflokaler med tillhörande serviceanläggningar. Samtidigt planläggs infarten på Bäverbäcksvägen som kommunal gata med anslutning till Tyresövägen och nedfart till en ny gång- och cykeltunnel. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom planområdet. Området planeras med hög arkitektonisk kvalitet och i enlighet med utredningarnas rekommenderade åtgärder för att säkerställa goda boendemiljöer.

### Huvuddrag

Tyresö kommuns centrala delar genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Bäverbäcken planeras bli ett nytt bostadsområde med bostäder och hotell, nära Norra Tyresö centrum utvecklingsområde och intill Tyresö golfbana. Kopplingarna med centrum förstärks genom en ny planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen.

Omvandlingen av Bäverbäcken till ett nytt bostadsområde bedrevs först som en detaljplan, men arbetet har nu delats upp i etapper, varav aktuell etapp är den första. Planområdet omfattar vad som i dagsläget är del av golfområdet med tillhörande byggnader och parkering öster om den östra infarten till området, samt en industrifastighet väster om densamma.

Detaljplaneförslaget till aktuell etapp syftar till att möjliggöra tillskapandet av 8 flerbostadshus i 4 - 7 våningar placerade runt en ny gårdsgata som förbinder klubbhuset med golfens drivingrange. Ett nytt torg tillskapas norr om infarten från cirkulationsplatsen på Tyresövägen och i anslutning till det placeras klubbhus med restaurang, golfbutik och övrig golfservice. Längs gårdsgatan placeras gemensamma lokaler för de boende i husens bottenvåningar, för att skapa ett levande och tryggt gaturum. Nivåskillnaden mot Tyresövägen nyttjas för ett underjordiskt garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Väster om infarten, på vad som idag är en industrifastighet, anläggs en markparkering för golfverksamheten som ersätter den befintliga golfparkering som bebyggs. Genom ett kvalitetsprogram som knyts till planen ska hög arkitektonisk kvalitet i området säkerställas.

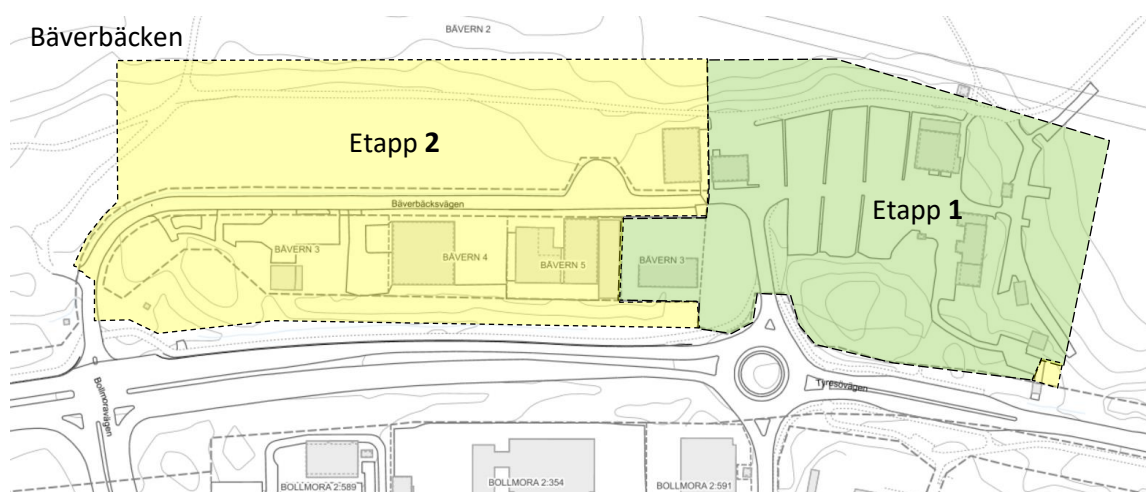
Det nya området ska utvecklas med grön design, vilket här till exempel innebär vegetationstak på komplementbebyggelsen, träfasader, funktionella grönytor, uppvärmning med berg- eller fjärrvärme och främjande av andra färdmedel än bil.

## Bakgrund

Bäverbäckens industriområde 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. Senare samma år inkom även en förfrågan om att uppföra hotell- och konferensanläggning vid den västra infarten på Bäverbäcksvägen.

2014-06-14 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet planbesked för bostäder och hotell inom området och i oktober – november 2015 hölls samråd för förslaget. Efter det första samrådet tillkom ytterligare en aktör och mer mark inom området föreslogs bebyggas med bostäder. Detta ledde till ett nytt samråd i september 2017. Under samrådet kom synpunkter in från remissinstanser och enskilda. Remissinstanserna krävde främst kompletterade utredningar och de enskilda oroade sig i huvudsak över den ökade trafiken. Kompletteringar av utredningarna samt smärre justeringar i planhandlingarna gjordes innan planförslaget ställdes ut för granskning i september – oktober 2018. Under plangranskningen inkom fler yttranden med i huvudsak samma synpunkter som till samrådet. Efter granskningen har utredningarna kompletterats och planhandlingarna förtydligats ytterligare, i enlighet med remissinstansernas önskemål.

Inför antagandet har detaljplanen delats i två etapper där den aktuella, första etappen utgörs av bostäderna öster om den östra infarten, en markparkering och transformatorstation väster om densamma samt en mindre del gång- och cykelbana i söder. Bostäderna, hotellet och parkering i den västra delen av området lyfts ur planen för att bilda en andra etapp som utreds vidare och antas separat vid ett senare tillfälle. Det sydöstra hörnet av den östra delen lyfts också från aktuell etapp för att antas med etapp 2, då ytan nu föreslås få ny funktion och bli en liten torgyta i anslutning till busshållplatsen.



Figur 1: Bild som visar detaljplanens etappindelning. Grönt område illustrerar aktuell, första etapp och gult område etapp 2.



## Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret 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 avsågs i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4, som gällde när planarbetet startade. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 9 eller separat behovsbedömning för hela Bäverbäckenområdet.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av kommundelen Bollmora i Tyresö, mellan Tyresövägen (väg 229) i söder och golfbanan i norr. Aktuell etapp utgör den östra delen av området Bäverbäcken.



Figur 2: Orienteringsbild över planområdets läge

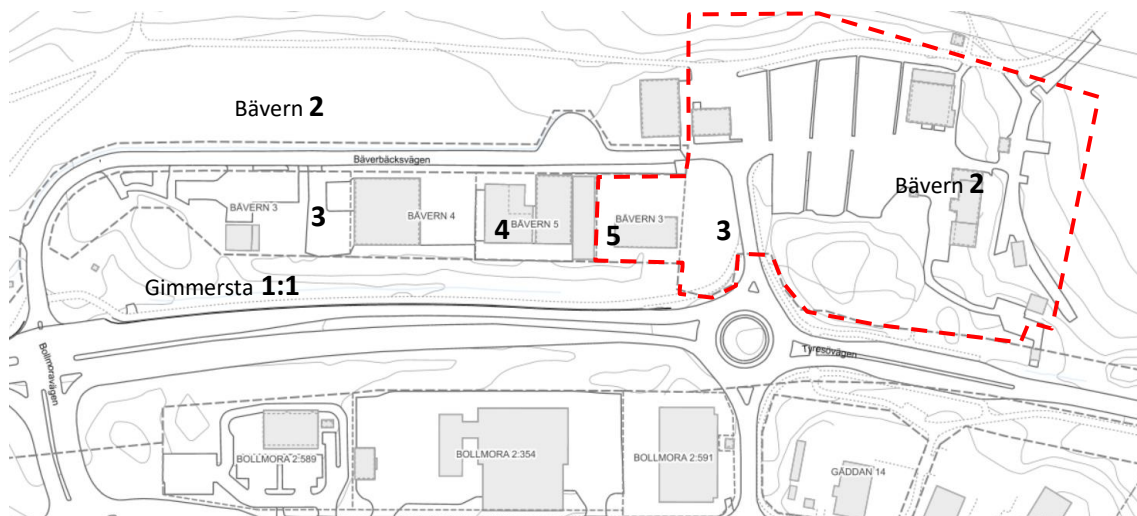
### Areal

Planområdet uppgår till drygt 20 600 kvm.

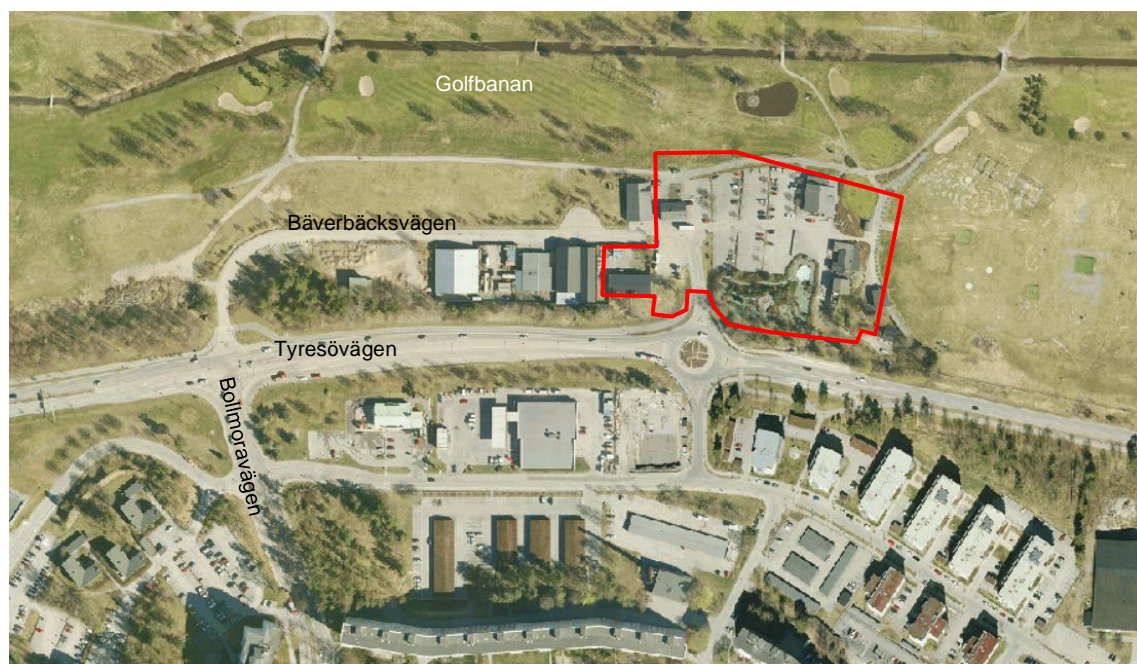


## Markägoförhållanden

Golffastigheten Bävern 2 och Industrifastigheten Bävern 3 är privatägda, Gimmersta 1:1 är kommunalägd och innehåller väg och allmänning.



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



Figur 4: Flygfoto över området med planområdet inringat med rött

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan och program

I kommunens nya översiktsplan, antagen i maj 2017, är området angivet som ”tät bebyggelse” vilket bland annat innebär tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerbilshus med viss service och mötesplatser, bland annat.

Samhällsbyggnadskontoret bedömning är att föreslagen utveckling är förenlig med översiktsplanens intentioner.

## Gällande planer

### Detaljplaner

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

- 291, Detaljplan för Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet, som vann laga kraft 1997-06-25 (omfattar de nuvarande industrifastigheterna).
- 294, Detaljplan för golfbanan på Fnysken, som vann laga kraft 1998-03-06 (omfattar golfdelen).

Genomförandetiden för gällande planer har löpt ut.

## 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 men där större delen av marken är hårdgjord i dagsläget. Delar av planområdet är utsatt för buller från Tyresövägen men bullerutredning har tagits fram som visar att med anpassad planlösning kan bostäder med godkända ljudnivåer uppnås. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra nya kvaliteter genom den planerade bebyggelsen. Tillgängligheten för gående ökar genom att gångtunnel under Tyresövägen byggs.

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

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4, vilket gällde när planarbetet startade. Idag gäller miljöbalkens 6 kap. 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966, men en prövning gentemot den lagstiftningen hade gett samma bedömning i aktuellt fall. 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:

Planområdet har avrinning till Albysjön. Albysjön är en del av vattenförekomsten Nedre Tyresån och Tyresån omfattas av miljö kvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Den senaste klassningen för Tyresån är dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen för Kalvfjärden är måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast

2027. Dagvattnet ska fördröjas och renas inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer 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

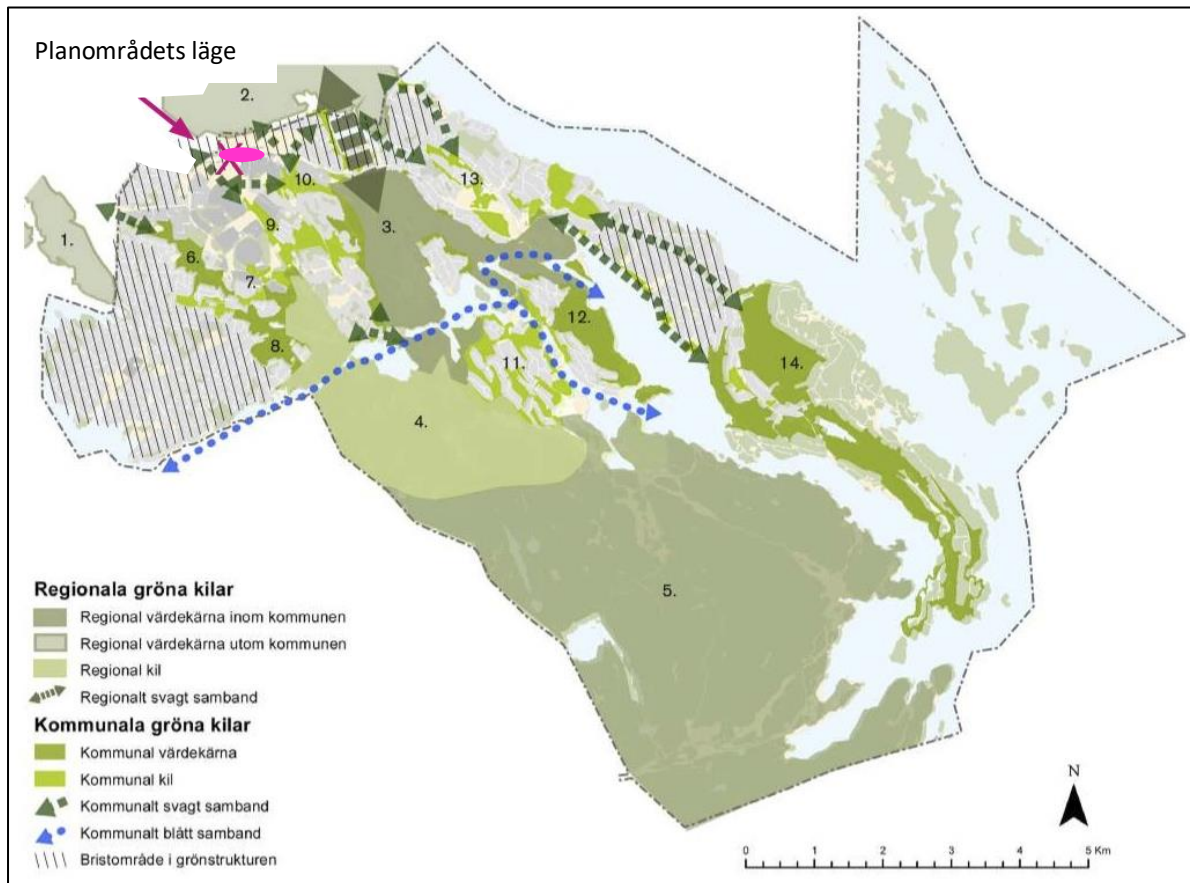
Planområdet är beläget i norra Bollmora och begränsas av Tyresövägen i söder och golfbanan i norr. I huvudsak är marken inom området hårdgjord och i ianspråktagen för golfbanans verksamhet med tillhörande parkering, servicebyggnader, en drivingsgrange och en minigolfbana, samt till en mindre del för industri. Befintlig naturmark utgörs av en trädridå mellan området och Tyresövägen som begränsar utblickarna från vägen. Området söder om Tyresövägen är relativt öppet, med parkeringsytor och storskalig bebyggelse. Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt, och innehåller därmed inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Utanför planområdet, i dammarna på golfbanan, förekommer salamandrar.



Figur 5: Växtligheten vid infarten till planområdet.

I *Gröna strategier – norra Tyresö centrum* av Ekologigruppen (15-04-10) anges Centrala Tyresös kilområde (nummer 9 i figur 6 nedan) 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 kommungränsen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana.





Figur 6: Karta från Gröna strategier - Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

### 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. Aktuella strategier är exempelvis att erbjuda möjlighet till odling samt att växtval ska vara inhemska eller andra ekologiskt lämpliga arter. Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området. Förslaget ska även ta hänsyn till de salamandrar som lever på golfbanan genom medvetet utformade dagvattenlösningar.

### Geotekniska förhållanden

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

I samband med planarbetet har markens stabilitet, hydrologi och behov av grundläggningsåtgärder undersökts inom hela Bäverbäcken (Markteknisk Undersökningsrapport, Sigma 2018-03-16). Denna samt tidigare geotekniska utredningar av området har även sammanställts till en geoteknisk rapport över området (PM Geoteknik, Sigma 2018-04-16). I rapporten beskrivs marken som ställvis berg i dagen inom områdets södra del, i övrigt återfinns endast små jorddjup. Undergrunden består av fyllnadsmassor innehållande silt, sand och grus. Lokalt

förekommer större jorddjup (upp till 3 meter) med grusig sand och sand på underliggande siltmorän. I den norra delen, mot golfbanan, består undergrunden av en 3 meter mäktig fyllning. Fyllnadsmassorna består av omväxlande silt, sand och grus, och som underlagras av ett tunt lerlager på sandig silt och sandig siltmorän. Fyllningen ska ha en hög till mycket hög relativ fasthet och förutsätts innehålla sten och block. Lermäktigheten anges öka mot norr. Lerans odränerade skjuvhållfasthet varierar, men är extremt lös på golfbanan. I slänten mot golfbanan strax norr om planområdet föreligger risk för markbrott (ras och skred). Den aktuella, östra delen av området har de relativt bästa geotekniska förutsättningarna för bebyggelse.

### Planförslag och konsekvenser

Området anses stabilt med nuvarande utformning, men ny bebyggelse behöver grundläggas med hänsyn till de geotekniska förhållandena. För den aktuella östra etappen rekommenderar PM Geoteknik pålgrundläggning med primärt spetsburna betongpålar i den norra delen och på avsprängt berg i den sydligare.

Gällande risker anger upprättat PM att det föreligger risk för ras och skred längs slänten i norr. En planbestämmelse om förstärkning finns med i plankartan. Vidare finns risk för påträffande av grundvatten i den östra delen vid grundläggningsnivåer under +29 m inom delområdets södra del och under ca +26,5 m inom delområdets norra del (vid slänt mot golfbana). För att underjordiskt garage inte ska påverka grundvattenståndet ska det infästas i berget så att vattnet kan flöda runt. Markstabiliteten utreds vidare vid detaljprojektering.



Figur 7: Område med risk för ras och skred.

För att ytterligare säkerställa markens lämplighet har ett Tillägg till PM Geoteknik tagits fram för att även behandla risk för vibrationer bland annat (Sigma 2019-08-24). Där anges ”Leran är utifrån detta således ej känslig för störningar i form av mekanisk påverkan, exempelvis vibrationer”. Frågan föreslås utredas vidare i detaljprojekteringen. Skulle marken då befinnas vara känslig för vibrationer anger Tillägg till PM Geoteknik flera åtgärder för att undvika dessa.

## Radon

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

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Planområdet är idag bebyggt med ett par verksamhetsbyggnader för golfens ändamål (restaurang, affär, klubbhus och maskinhall.). Bebyggelsen är av enkel karaktär. Omkringliggande bebyggelse är varierad, med flerbostadshus i 4-9 våningar samt låg verksamhetsbebyggelse på andra sidan Tyresövägen och småhus på andra sidan golfbanan. Längs Bäverbäcksvägen finns även ett par enklare industribyggnader.



Figur 8: Delar av befintlig golfverksamhet

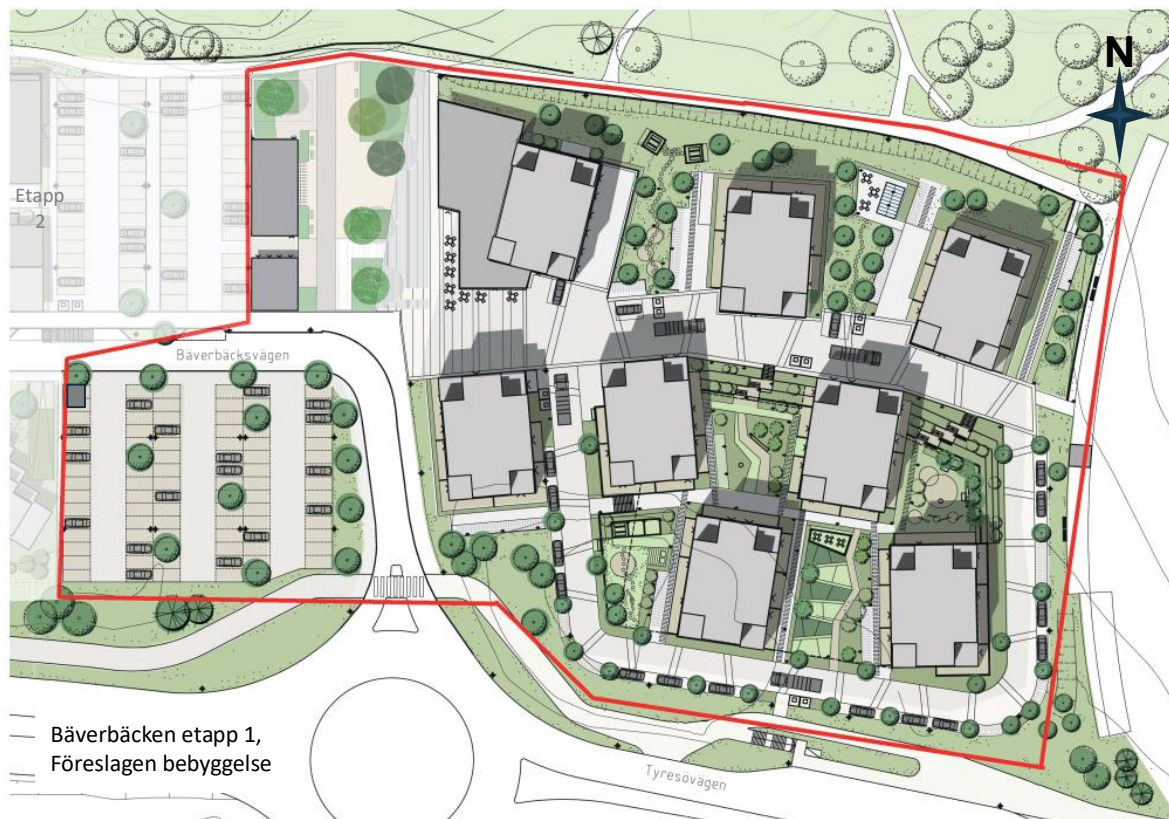
### Planförslag och konsekvenser

Bäverbäcken planeras att utvecklas till ett nytt område med bostäder, hotell, golfverksamhet och möjlighet till förskola runt Bäverbäcksvägen som får ny karaktär av stadsgata, med levande bottenvåningar samt en ny park. Aktuell detaljplan utgör första delen i den utvecklingen.

Detaljplaneförslaget möjliggör tillskapandet av cirka 170 lägenheter i åtta flerbostadshus på marken där golfbanan har sin parkering och verksamhetslokaler idag. Husen grupperas runt en ny gårdsgata som går som en rundslinga genom området och förbinder klubbhuset med drivingrangen. Ett nytt torg anläggs i anslutning till Bäverbäcksvägens östra infart och intill det placeras klubbhus, restaurang och golfbutik. I bottenvåningarna mot den nya gårdsgatan placeras lokaler för de boendes behov, såsom cykelrum och gemensamhetslokaler, för ett levande gaturum. Nivåskillnaden mot Tyresövägen utnyttjas för ett underjordiskt garage med bostadsbebyggelse och gårdar ovanpå. Byggnadshöjden varierar mellan 4-7 våningsplan för att skapa variation och utblickar. Drivingrangen flyttas några meter österut.

Ny bebyggelse (se situationsplan på följande sida):





Figur 9: Situationsplan över den aktuella detaljplanetappen. Förslag Tobin, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter och Novamark

Husen gestaltas med enhetliga volymer som varieras i höjd och fasadmaterial, för att ge området ett sammanhållet men dynamiskt intryck. Föreslagna material är av naturmaterials-karaktär, med inslag av trä, vilket tillsammans med övriga gröna designstrategier som funktionell grönska, vegetationstak, öppen dagvattenhantering, gröna markbeläggningar och så kallade gröna parkeringstal ska ge ett både grönt och hållbart område.



Figur 10: Sektion som visar byggnadsvolymer vid entrén till området från väster.

Till antagandeskedet har ett kvalitetsprogram tagits fram för byggnaderna och den yttre miljön. Programmet ska säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och knytts till planen genom avtal. I kvalitetsprogrammet beskrivs bland annat byggnadsvolymer, arkitektur, gårdsmiljöer, grön design och dagvattenhantering. Kvalitetsprogrammet ersätter dokumentet Gestaltungsprinciper som togs fram till granskningskedet. För



en mer detaljerad beskrivning av områdets gestaltning, se kvalitetsprogrammet (separat dokument).



*Figur 11: Illustration över den östra bebyggelsen sett från infarten från Bäverbäcksvägen till den nya gatuslingan kan gestaltas. Tobin, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter och Novamark*

### **Solförhållanden och skuggstudie**

Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till goda solförhållanden och utblickar. Föreslagna nya hus skuggar inte befintlig omkringliggande bebyggelse.



Figur 12: Solstudier över den östra bebyggelsen vid vårdagjämningen den 20 mars.  
Tobin Properties & Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Planområdet nås från Tyresövägen via två befintliga tillfarter, en i varje ände av Bäverbäcksvägen. Bäverbäcksvägen är en gata för blandtrafik med enkel standard. 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

Genom omvandlingen av Bäverbäcken till nytt bostadsområde planeras Bäverbäcksvägen få ny karaktär av stadsgata, med bland annat trottoarer, belysning och trädrad. I aktuell planetapp ingår dock bara den östra infarten, som övergår till kommunal gata genom planläggningen.

Från infarten på Bäverbäcksvägen ansluter ny rundslinga som löper genom aktuellt planområde inom kvartersmark vilket gör området tillgängligt för boendetrafik, avfalls- och varutransporter etc. Körbara ytor utformas som så kallad shared space, där bilarna kör på gåendes villkor.

Trafiken kommer att öka i och med att de nya bostäderna byggs, med uppskattningsvis ca 140 trafikrörelser/dygn. Trafiken hålls på en förhållandevis låg nivå genom goda kollektivtrafikförbindelser och ett lågt parkeringstal bland annat.

Tyresövägens framkomlighet och trafiksäkerhet kommer att förbättras bland annat genom att planskild gång- och cykelpassage under Tyresövägen planeras i anslutning till aktuellt planområde. Passagen förläggs strax öster om den östra infarten, där övergångsstället är beläget idag, i enlighet med den analys av förväntade gång- och cykelrörelser (Civit 2017) som tagits fram i samband med planarbetet. Motiveringen till placeringen är att flest barn och unga förväntas passera i det läget, på väg till busshållplats, förskola och skola. GC-tunnelns utformas för att kännas trygg och

välkomnande, med en väl tilltagen bredd, samt trappade planteringar intill nedfarten. Tunneln och dess utformning tas fram i samband med ombyggnationen av Tyresövägen som pågår parallellt.

## **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 gatuslingan och angöringsparkering, bilpool samt handikappsplatser anordnas inne i området. Angöringsplatser anordnas så de tillgodoser tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.

Området ska följa den parkeringsnorm som finns angiven för Norra Tyresö Centrum både gällande bil och cykel (7 respektive 40 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA). En ambition med det låga p-talet för bil, de underjordiska garagen samt krav på grönska på markparkeringen bland annat är att främja alternativa transportsätt och minska bilanvändandets visuella avtryck i stadsbilden.

## **Kollektivtrafik**

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

## **Fornlämningar**

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

## **Rekreation**

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

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger ca 1 km från Tyresö centrum som har ett rikt utbud av kommunal och kommersiell service samt utgör en kollektivtrafiknod i kommunen. Närmaste

skolor är Stimmets skola ca 360 m söder om planområdet samt Engelska skolan och Tyresö Montessoriskola ca 700 m sydväst om planområdet. På mellan 300-700 meters avstånd finns i dagsläget även 5 förskolor. På ca 350-650 m avstånd från de nya bostäderna ligger även idrottsområdet Tyresövallen med ishall, simhall och fotbollsplaner.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget möjliggör nya lokaler för golfverksamheten, såsom restaurang och golfbutik. Golfens service vänder sig till alla kommuninvånare och till besökare. En restaurang i nya, attraktiva lokaler kommer tillsammans med de nya bostäderna resultera i att folk rör sig i området under större del av dygnet, vilket bidrar till en ökad känsla av aktivitet och trygghet i området.

## **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.

### **El**

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Som del i den gröna designen föreslås bl.a. solceller och laddningsstolpar för elbilar. Lösningarna för detta presenteras mer detaljerat planens kvalitetsprogram. För att försörja den nya bebyggelsen med el behöver en ny transformatorstation uppföras (se separat stycke nedan).

### **Avfall**

För bostäderna ska sopkassuner anordnas med högst 25 meters avstånd till entréer med möjlighet till sortering i olika fraktioner. Miljörum för sortering av hushållsavfall ska finnas inom bebyggelsen högst 50 meter från bostadsentréerna. Restaurangen ska även ha fettavskiljare.

## **Dagvatten**

### **Nulägesbeskrivning**

Stora delar av planområdet är idag hårdgjort för parkering och byggnation, dock kan dagvatten infiltreras på de grönytor som finns främst på golfens mark och naturmarken på den blivande hotellfastigheten och längs cykelvägen. Även på ett par mindre grusytor kan vatten infiltrera. Dagvattnet rinner ut i Bäverbäcken och vidare till Albysjön och slutligen i Kalvfjärden.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär att ytan bebyggs med bostäder. För att minska planens negativa påverkan på dagvattenavrinningen och på recipienten ska dagvattnet fördröjas inom

kvartersmark genom olika åtgärder. En dagvattenutredning har tagits fram för aktuellt planområde i samband med planarbetet. Utredningen innehåller förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Områdets grönytor ska utformas med utredningarna som grund och LOD-lösningarna får inte understiga rekommenderad reningskapacitet. De föreslagna åtgärderna är bland annat gröna tak på komplementbebyggelse, avledning av dagvatten från tak och andra ytor till nedsänkta växtbäddar (regnträdgårdar), markmagasin och svackdiken samt att avleda dagvatten från parkerings- och körytor till trädplanteringar, (se vidare i den separata dagvattenutredningen samt kvalitetsprogrammet). Föreslagna åtgärder är numer branschpraxis för dagvattenhantering inom kvartersmark, och med tät botten kan växtbäddar även anläggas ovanpå parkeringsgarage. För att ytterligare säkerställa att dagvattnet kan infiltreras har andelen hårdgjord mark begränsats i plankartan.

Inom delar av området har markföroreningar påvisats, den förorenade marken måste saneras innan dagvatten kan infiltrera i marken. Ett krav på detta har lagts till i plankartan.

Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer föroreningsbelastningen att minska jämfört med nuläget. Sammanlagd bedömning av föreslagna åtgärder är att de medför en förbättring av dagvattens fördröjning och rening och därmed även för recipienternas ekologiska och kemiska status på lång sikt. Föreslagna dagvattenåtgärder anges även i det kvalitetsprogram som knyts till planen genom avtal.

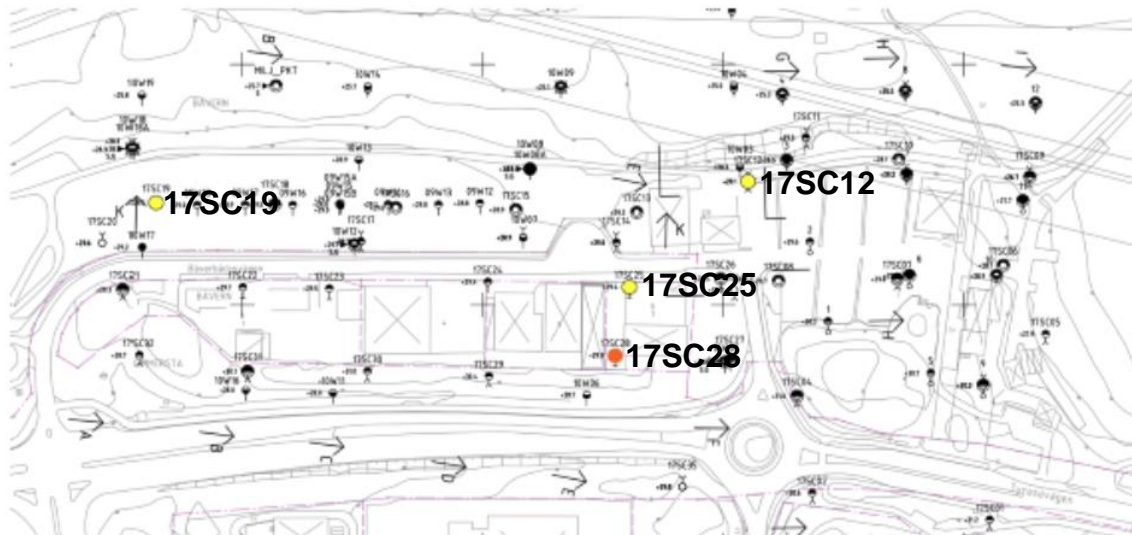
Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Nya ledningar ska förläggas i Bäverbäcksvägen vid ombyggnation. För att minimera föroreningar i dagvatten bör byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

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

Nya provtagningar av markmiljön har utförts i samband med planarbetet (Markteknisk Undersökningsrapport, Sigma 2018-03-16 och PM Geoteknik, Sigma 2018-04-16). Provtagningarna visar på att föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) påträffas i tre punkter inom aktuell etapp. I två av dem överskrider halterna riktvärdet för KM något och i en överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) för PAHer.



Figur 13: Punkter inom Bäverbäckenområdet med miljöanalyser över riktvärdet för KM (gula) och MKM (röd).

Rapporten bedömer inte att åtgärder krävs för punkterna och 17SC12 och 17SC25 med nuvarande förslag till markanvändning, då de ligger inom föreslaget läge för byggnad respektive parkeringsyta. För punkten 17SC28 bedöms sanering vara aktuellt, men rapporten föreslår att detta föregås av kompletterande utredning i samband med projekteringen för att minska eventuella saneringsåtgärder. Marken ska uppfylla Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) för bostadsmarken och riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) för den planlagda parkeringen innan bebyggelsen tas i bruk. För att säkerställa detta har startbesked för nybyggnation av byggnader respektive anläggande av parkering villkorats i plankartan.

### Kraftledning

Planområdet ligger söder om en befintlig 70 kV kraftledning, som enligt uppgift ska spänningshöjas framöver. Ledningen omfattas 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.

### Transformatorstation

För att försörja de nya bostäderna med el behövs en ny transformatorstation (elnätstation) inom aktuell etapp. Den nya stationen, markerad med E<sub>1</sub> i kartan, lokaliseras till parkeringen söder om Bäverbäcksvägen. Transformatorstationer omges av elektromagnetiska fält och placeras därför enligt praxis på ett säkerhetsavstånd om minst fem meter till bostadshus. För att skydda befintlig industribebyggelse i väntan på nästa detaljplaneetapp i Bäverbäcken anläggs höga betongskydd temporärt mellan transformatorstationen och industrifastigheten till stationens hela höjd och längd. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Aktuell transformatorstation bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa. Transformatorstationens läge intill Bäverbäcksvägen, som ska omvandlas till bostadsgata framöver, gör att högre krav ställs på gestaltningen.

## Industrier

Väster om planområdet, söder om Bäverbäcksvägen ligger tre industrifastigheter varav en ingår i aktuell planetapp och de övriga två i etapp två. Fastigheterna är planlagda för småindustri och hantverk där miljöstörande verksamhet ej tillåts. Verksamheterna bedöms inte utgöra någon risk för planerad bebyggelse, särskilt eftersom den östra utav de tre industrifastigheterna nu planläggs som parkering vilket kan betraktas som en skyddszon mellan bostäderna och industrifastigheterna. Det kortaste avståndet mellan industrifastigheterna och de nya bostäderna är ca 70 meter. I nästa detaljplanetapp i Bäverbäcken planläggs de kvarstående industrifastigheterna också som bostäder.

## Transporter med farligt gods

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

Inför planarbetet har en riskanalys tagits fram för den nya bebyggelsen inom de nuvarande industrifastigheterna (Prevecon 2019-05-14), resultatet bedöms dock vara applicerbart på hela Bäverbäcksområdet. I riskanalysen summeras antalet transporter med farligt gods förbi planområdet till 8 st/vecka (riskanalysen utgår dock från en tidigare, högre siffra om 13/vecka). Även övriga siffror, som exempelvis vind och avstånd (fullastade transporter går på motstående vägbana, ytterligare 10 meter från planområdet) är konservativt räknade för att undvika osäkerhet.

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

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

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

Mark på bostadsfastigheterna som ligger inom riskavståndet är belagd med så kallad prickmark och får inte byggas. Marken planeras bland annat som angöringsgata till bostäderna och ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Marken mellan bostadsmarken och Tyresövägen är planlagd som cykelbana, och nedfart till gångtunnel vilket inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Nedfarten ligger även lägre än bostäderna, vilket skulle fånga upp läckage eller avåkande fordon vid eventuell olycka.



Efter plangranskningen har riskutredningen kompletterats med samhällsrisksberäkningar. Dessa visar att även samhällsrisken generellt hamnar under det undre acceptanskriteriet och är endast inom ALARP-området (nära det undre acceptanskriteriet) vid lågt antal omkomna. Detta innebär att risken bedöms ligga på en tolerabel nivå utan att riskreducerande åtgärder vidtas.

### **Bensinstation**

En bensinstation ligger cirka 140 meter sydväst om aktuell planetapp. Enligt riskanalysen bedöms den inte utgöra någon risk för bostäderna.

### **Buller**

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

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

### **Planerade bostäder**

Bullerutredningar har tagits fram för de båda delområdena närmast Tyresövägen. I övriga planområdet har buller inte bedömts vara en risk. Utredningarna visar att med åtgärder kan bostäder tillskapas som uppfyller gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Sedan den 1 juli 2017 gäller följande krav:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

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

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

För planerade bostäder inom aktuell planetapp föreslås täta balkonger och anpassade fönster och uteluftdon i de bullerutsatta lägena mot Tyresövägen för att uppnå

bostäder med goda ljudmiljöer (ÅHA, 2017-05-10). Gemensamma uteplatser på gårdar förses även med ljudabsorbenter för att uppnå godkända nivåer.

## Planbestämmelser

| Bestämmelse:  | Förklaring/Syfte samt lagstöd  |
|---|--|
| <b>GATA</b>   | Gata (PBL 4 kap 8 § punkt 2)   |
| <b>CYKEL</b>  | Gång- och cykelbana (PBL 4 kap 8 § punkt 2)  |
| <b>B<sub>1</sub></b>  | Bostäder. Flerbostadshus (PBL 4 kap 5 § punkt 3)   |
| <b>R<sub>1</sub></b>  | Besöksanläggningar. Golfverksamhet med tillhörande service (PBL 4 kap 5 § punkt 3)   |
| <b>E<sub>1</sub></b>  | Tekniska anläggningar, transformatorstation (PBL 4 kap 5 § punkt 3)  |
| <b>P<sub>1</sub></b>  | Parkering. Markparkering (PBL 4 kap 5 § punkt 3)   |
| <b>e<sub>1</sub></b>  | En komplementbyggnad tillåts per huvudbyggnad. Största tillåtna byggnadsarea är 30 m <sup>2</sup> , högsta tillåtna totalhöjd är 3,5 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)   |
| <b>e<sub>2</sub></b>  | Största tillåtna byggnadsarea är 250 m <sup>2</sup> , högsta tillåtna totalhöjd är 3,5 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)   |
|  | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1)   |
| .....   | Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)  |
| +++++<br>+++++  | På marken får endast komplementbyggnad uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  |
| <b>f<sub>1</sub></b>  | Hörn på översta våningen ska vara indragna. Varje indrag ska omfatta minst 12 m <sup>2</sup> (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  |
| <b>n<sub>1</sub></b>  | Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage. Bjälklag ska vara planterbart. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)  |
| <b>n<sub>2</sub></b>  | Endast körbanor på markparkering får asfalteras, resterande delar ska anordnas med infiltrerbar mark, såsom grus och planteringar (PBL 4 kap 10 § och 13 §)  |
| <b>n<sub>3</sub></b>  | Maximalt 33 % av bostadsgårdarna får hårdgöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)  |
| <b>m<sub>1</sub></b>  | Byggnation längs slänt bör föregås av erforderliga utredningar och åtgärder då skredrisk förekommer. Se Planbeskrivningen avsnitt ”Geotekniska förhållanden” s.12-13 (PBL 4 kap 12 §)  |
| <b>m<sub>2</sub></b>  | Om transformatorstationen placeras närmare byggnad än 5 meter ska erforderliga skydd uppföras mellan stationen och byggnaden, till hela stationens höjd och bredd. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)                           |
| (gäller hela planområdet)   | Tak på envåningsbebyggelse ska vara vegetationsklädda (sedum) eller utförda i material med liknande egenskaper.<br><br>Teknikutrymmen ska rymmas under tak, alternativt integreras i takets utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |

|  |  |
|--|--|
| Störningsskydd (gäller hela planområdet) | <p>För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till buller ska byggnader utformas så att: Buller från vägtrafik inte överskrider:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (för bostad om högst 35 m2 gäller 65 dB(A)), och</li> <li>• 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A), bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</li> </ul> <p>Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ändå överskrider 60 dB(A) bör</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och</li> <li>• minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</li> </ul> <p>För att säkerställa goda boendemiljöer med hänsyn till risker med transporter av farligt gods ska mark och bebyggelse utföras så att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ett byggnadsfritt avstånd om 20 meter från Tyresövägens kant lämnas.</li> <li>• Byggnader närmast Tyresövägen utformas så att entréer och utrymningsvägar vetter bort från vägen.</li> <li>• Markytor mellan byggnad och Tyresövägens körbanekant utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. (PBL 4 kap 12 § punkt 4-5)</li> </ul> |
| (gäller hela planområdet)                | Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)   |
| <b>a1</b>                                | Startbesked för nybyggnation av byggnader får inte ges förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM). (PBL 4 kap 14 §)  |
| <b>a2</b>                                | Startbesked för anläggande av parkering får inte ges förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). (PBL 4 kap 14 §)  |
| <b>l</b>                                 | Ledningsrätt. Område som ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. (PBL 4 kap 6 §)  |
| <b>x</b>                                 | Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. PBL 4 kap 6 §)   |
| <b>g</b>                                 | Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och parkering (PBL 4 kap 18 § första stycket)  |
| <b>z</b>                                 | Område som ska vara tillgänglig för underhåll av stödmur. (PBL 4 kap 6 §)  |
| <b>Illustration:</b>                     |  |
| -----                                    | Skyddsavstånd till väg resp. högspänningsledning   |
|  |  |

## Genomförande, ekonomi och ansvar

### Genomförande

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

### Genomförandetid

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

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

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark och den framtida driften.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark.

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

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

### Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med fastighetsägarna till Bävren 2. I exploateringsavtalet regleras att fastighetsägarna ska genomföra detaljplanen inom kvartersmark samt stå för sin andel av kostnaderna förknippade med utbyggnad av den allmänna platsmarken inom och intill planområdet. Kostnaderna för allmän plats erläggs i form av exploateringsbidrag till kommunen.

Exploatören ska tillgodose behovet av cykel- och bilparkering för boende inom kvartersmarken på Bävern 2. Gästparkeringsplaneras delvis inom Bävern 3.

Erforderliga markregleringar och ändring samt bildande av servitut sker mellan kommunen och berörda markägare inom planområdet. Överenskommelser om fastighetsreglering biläggs exploateringsavtalet och kommer att utgöra underlag för ansökan om lantmäteriförrättning.

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

| FASTIGHET            | LAGFAREN ÄGARE               |
|----------------------|------------------------------|
| Del av Bävern 2      | Bertlin & CO i Handen AB     |
| Del av Bävern 3      | Odyssen Beta Exploatering AB |
| Del av Gimmersta 1:1 | Tyresö Kommun                |

### Fastighetsreglering/fastighetsbildning

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

#### *Östra bostadsområdet – nya fastigheter*

I öster planeras minst två fastigheter avstyckas från Bävern 2 inom kvartersmarken som markerats "B<sub>1</sub>" på plankartan. Om det avstyckas fler än en fastighet i området "B<sub>1</sub>" planerar fastighetsägaren att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för gemensam gata och parkering inom område markerat med "g" i plankartan.

#### *Parkeringsplatsen på Bävern 3*

Området som i plankartan markerats med "P" utgörs av del av fastigheten Bävern 3 som ska användas som parkering. Genom fastighetsreglering planeras ett markområde överföras från Bävern 2 till Bävern 3.

#### *Elnätstationer*

En elnätstation planeras inom detaljplaneområdet på del av fastigheten Bävern 3. Elnätstationen ska antingen belasta de nämnda fastigheterna med servituträttighet, ledningsrätt alternativt avstyckas från fastigheterna.

#### *Bäverbäcksvägen*

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

Totalt ska kommunen lösa in cirka 1810 kvm från exploatörerna som ska utgöra allmän plats.

De av ovanstående fastighetsbildningsåtgärder som planeras mellan kommunens fastighet Gimmersta 1:1 och privatägd mark regleras i en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som biläggs exploateringsavtalet. Avtalen ska vara undertecknade av exploatörerna innan detaljplanen tas upp för antagande.



Figur 14. Röda ytor utgör mark som ska regleras från fastigheten Bävern 2 till den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1 för att utgöra allmän plats.

### Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Över fastigheten Bävern 2 går ett officialservitut, akt: 0138-98/22.2, med servitutsändamålet gång- och cykelväg. Officialservitutet är till förmån för Gimmersta 1:1 och belastar Bävern 2. Officialservitutet kommer att påverkas i dess södraste del av den nya bostadsexploateringen. Servitutet föreslås få en ny sträckning i ett något västligare läge än idag, från golfbanan norr om bostadsexploateringen över föreslagen torgyta till den ombyggda lokalgatan. Exploatören iordningsställer den nya gc-vägen innan den befintliga gång- och cykelvägen tas i anspråk för byggetablering. En överenskommelse om ändring av officialservitut som biläggs exploateringsavtalet kommer att inlämnas som grund för lantmäteriförrättning. I överenskommelsen regleras också tillkommande servitut för slänt och stödmur som behövs till förmån för kommunens fastighet Gimmersta 1:1 intill cykelbanan i den östra delen av planområdet.

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

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

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

### **Ansökan**

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

## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad av allmän platsmark**

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

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

Vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Bollmoravägen, i detaljplanens västra del, planeras en passage i gatuplan.

### **VA-utbyggnad**

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

### **Fiber**

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun**

Kommunen får kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, vilket delvis bekostas av exploatörerna och regleras i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

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



respektive exploatörs andel av kostnaden för allmänna anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

### **Planavgift**

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

### **Bygglov**

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

### **Fastighetsbildning**

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

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

### **Vatten och avlopp (VA)**

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

### **EI**

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

### **Tele**

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

### **Fjärrvärme**

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

### **Administrativa frågor**

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

### **Medverkande tjänstemän**

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

Hanna Fürstenberg Danielson, PE  
Johanna Wadhstorp, PE

Planarkitekt (projektledare)  
Planarkitekt (projektledare)

Maria Jansson, WSP  
Emelie Malaise  
David Hess  
Johanna Ronnheden  
Svetoslava Gerova

Exploateringsingenjör (projektledare)  
Exploateringsingenjör (projektledare)  
Projekteringsingenjör (projektledare)  
Landskapsarkitekt  
Projekteringsingenjör, gata

## 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)

