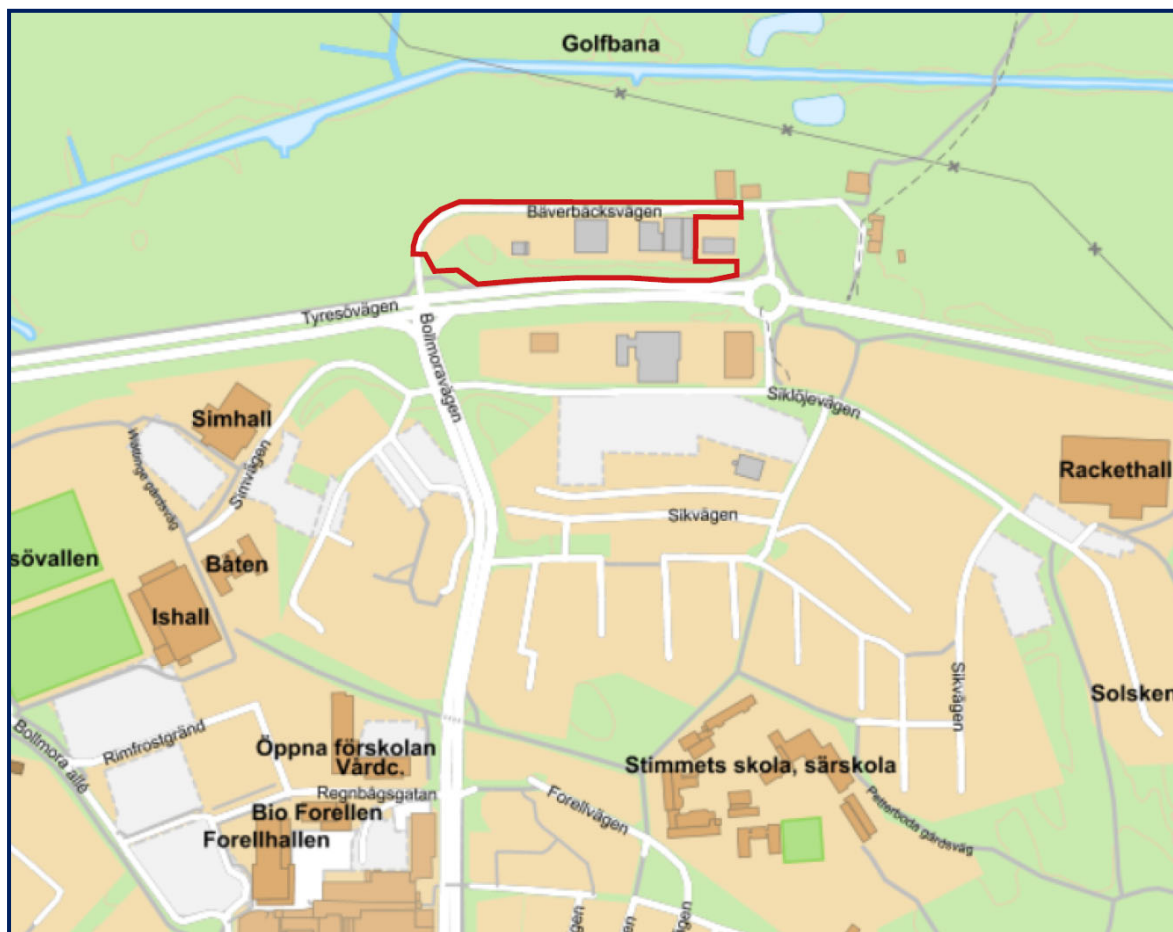


## Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Bäverbäcken etapp 2

Fastigheterna Bävern 4 och 5, del av Bävern 2 och 3 samt Gimmersta 1:1.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktsskarta som visar planområdet markerat med röd linje.

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • [plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

## Innehållsförteckning

<b>Om detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan .....	5
Syfte .....	5
Huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	6
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	6
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	6
Ställningstagande .....	7
<b>Plandata</b> .....	<b>8</b>
Lägesbestämning .....	8
Areal .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Riksintressen .....	9
Översiktsplan och program .....	9
Gällande planer .....	9
<b>Nuläge, planförslag och konsekvenser</b> .....	<b>10</b>
Natur och landskapsbild.....	10
Planområdet och gröna samband .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Radon .....	12
Bebyggelse .....	12
Solförhållanden och skuggstudie .....	15
Gator och trafik .....	17
Parkering.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Fornlämningar.....	19
Rekreation .....	19
Service.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp .....	19
Värme .....	19
El.....	19
Avfall .....	20
Dagvatten- och skyfallshantering .....	20
Miljö, hälsa och säkerhet .....	23
Markföroreningar.....	23
Kraftledning.....	24

Transformatorstation .....	24
Transporter med farligt gods .....	24
Bensinstation .....	25
Buller .....	25
Planbestämmelser .....	27
<b>Genomförande, ekonomi och ansvar .....</b>	<b>29</b>
Genomförande .....	29
Genomförandetid .....	29
Organisatoriska frågor .....	29
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	29
Avtal om exploatering .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Fastighetsbildning .....	30
Rättigheter .....	31
Ansökan om fastighetsbildning .....	31
Tekniska frågor .....	32
Utbyggnad av allmän platsmark .....	32
VA-utbyggnad .....	32
El- och teleledningar .....	32
Fiber .....	32
Uppvärmning .....	32
Ekonomiska frågor .....	32
Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun .....	32
Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna .....	33
Planavgift .....	33
Bygglov .....	33
Fastighetsbildning .....	33
Vatten och avlopp (VA) .....	33
El .....	33
Tele och optofiber .....	33
Fjärrvärme .....	33
Administrativa frågor .....	33
<b>Medverkande tjänstepersoner .....</b>	<b>34</b>

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar och utredningar

- Behovsbedömning och checklista
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram för Magnolia
- Kvalitetsprogram för Tyresö stadshotell
- Riskbedömning, Detaljplaneutredning Bävern 3-5, Prevecon (2021-09-08), uppdaterad och sammanslagen version av tidigare riskutredningar.
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Tillägg till PM Geoteknik, Sigma (2019-08-08)
- Trafikbullerutredning, Acad (2017-06-14, rev 2021-11-25)
- Dagvattenutredning kvartersmark, WRS (2020-04-08, rev 2021-11-03)
- Dagvattenutredning allmän plats, WRS (2020-09-03)
- 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.



Figur som visar planprocessens skeden; samråd, granskning, antagande och laga kraft. Detaljplanen är nu i antagandeskedet vilket visas med rosa markering.

## Tidplan

Beslut om nytt planuppdrag (MSU)	2017-04-18
Samråd	september-oktober 2015
Samråd 2	september 2017
Granskning	september 2018
Antagande	januari 2022
Laga kraft, tidigast	februari 2022

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

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus och en hotell- och konferensanläggning med tillhörande parkering. Den syftar även till att kunna bredda Tyresövägen samt säkerställa yta för natur mellan bostadsområdet och Tyresövägen.

## Huvuddrag

Tyresö kommuns centrala delar genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Planområdet är beläget nära Norra Tyresö centrums utvecklingsområde söder om Tyresövägen. Utanför planområdet förstärks kopplingarna med centrum genom en ny planskild gång- och cykelpassage under Tyresövägen.

Bostadshusen föreslås söder om Bäverbäcksvägen, på de tidigare industrifastigheterna Bävern 4 och 5, och rymmer totalt cirka 140 lägenheter. På del av Bävern 3 och del av Gimmersta 1:1, som idag är obebyggda, föreslås en hotell- och konferensanläggning. Bäverbäcksvägen får ny karaktär av bostadsgata.

## Bakgrund

Bäverbäckens industriområde har under många år varit föremål för olika förslag till förändringar av markanvändningen men planerna har av olika skäl inte kunnat realiserats. 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 Handens Hamburgerbar 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.

2014-06-14 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet planbesked för hotell och bostadsbebyggelse 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 oroades 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 etapper där den aktuella, andra etappen utgörs av kvartersmark för bostäder och hotell- och konferensanläggning och allmän plats för gata, cykel och natur. Etapp1 antogs av Kommunfullmäktige mars 2021. Etapp 3 antas i ett senare skede.

## Uppdrag

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

## 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 den huvudsakliga delen av marken är bebyggd i dagsläget.

Delar av planområdet är utsatt för buller från Tyresövägen men bullerutredningar har tagits fram som visar att med anpassad planlösning och utformning av gårdar kan bostäder med godkända ljudnivåer uppnås.

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras från industriområde till stadsbygd vilket bedöms passa väl in i det centrala läget i kommunen. Tillgängligheten för gående ökar genom att gångtunnel under Tyresövägen byggs inom den första etappen av Bäverbäcken.

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. Detaljplanen reglerar skyddsavstånd och skyddsåtgärder som krävs för att bebyggelse ska vara lämplig.

## 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 kvalitetsnormer. 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 förbättra förutsättningen för vattenmiljön.

### **Ställningstagande**

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.

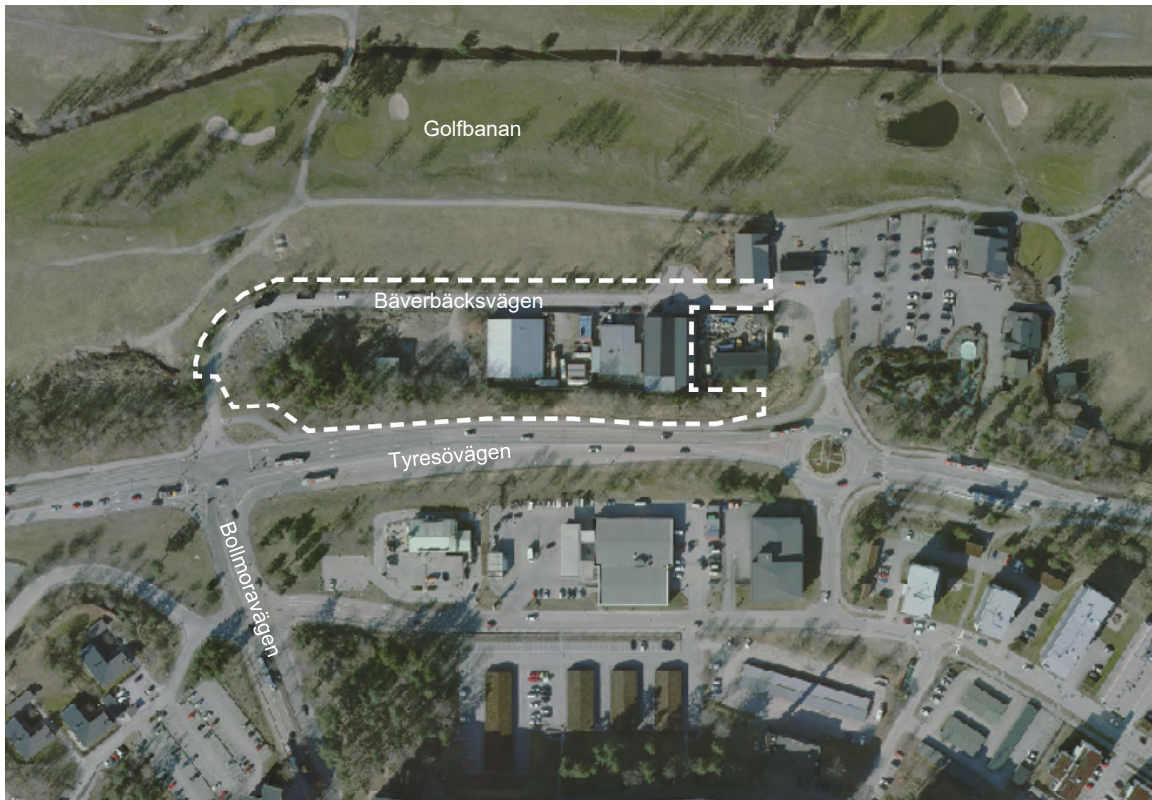
Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4, vilken var den lagstiftning som gällde när planarbetet startade. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.



## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av kommundelen Bollmora i Tyresö, mellan Tyresövägen (väg 229) i söder och golfbanan i norr. Planområdet ligger cirka 1 km norr om Tyresö centrum.



*Flygfoto över området med planområdet inringat med vit streckad linje.*

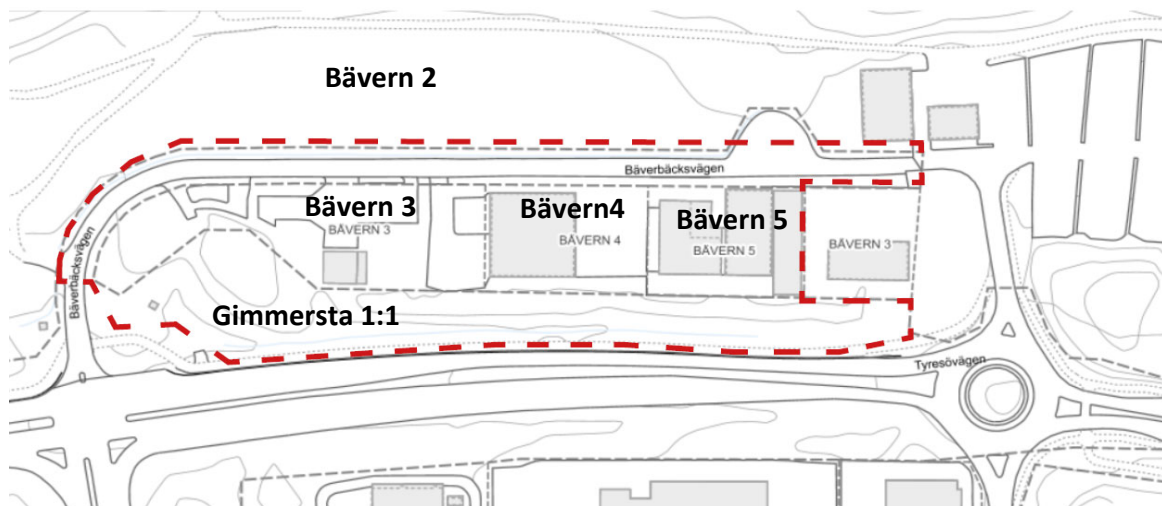
### Areal

Planområdet uppgår till drygt 16 000 kvm.

### Markägförhållanden

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





Karta som visar fastigheter som berörs av detaljplanen; Bävern 4 och 5, del av Bävern 2 och 3 samt del av Gimmersta 1:1. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Berörda objekt ska samrådats med Försvarmakten. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

## Översiktsplan och program

I kommunens översiktsplan är området angivet som ”tät bebyggelse” vilket bland annat innebär tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerbilshus med viss service och mötesplatser. Samhällsbyggnadskontorets 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:

- 106, Detaljplan för Bollmora 2:1, kv. Gösen, Gäddan m.fl., som vann laga kraft 1964-07-24 (omfattar del av Tyresövägen, ersätts delvis).
- 206, Detaljplan för Industriupplag vid Fnyskområdet, vann laga kraft 1985-08-29 (omfattar del av Tyresövägen, ersätts delvis).
- 291, Detaljplan för Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet, som vann laga kraft 1997-06-25 (omfattar de nuvarande industrifastigheterna) (omfattar större delen av planområdet, ersätts delvis).
- 294, Detaljplan för golfbanan på Fnysken, som vann laga kraft 1998-03-06 (omfattar golfdelen, ersätts delvis).
- 364, Detaljplan för Simhall och evenemangshall, lagakraft 2008-03-13 (omfattar endast den västra infarten, ersätts delvis).

Genomförandetiden för gällande planer har löpt ut.

## Nuläge, planförslag och konsekvenser

### Natur och landskapsbild

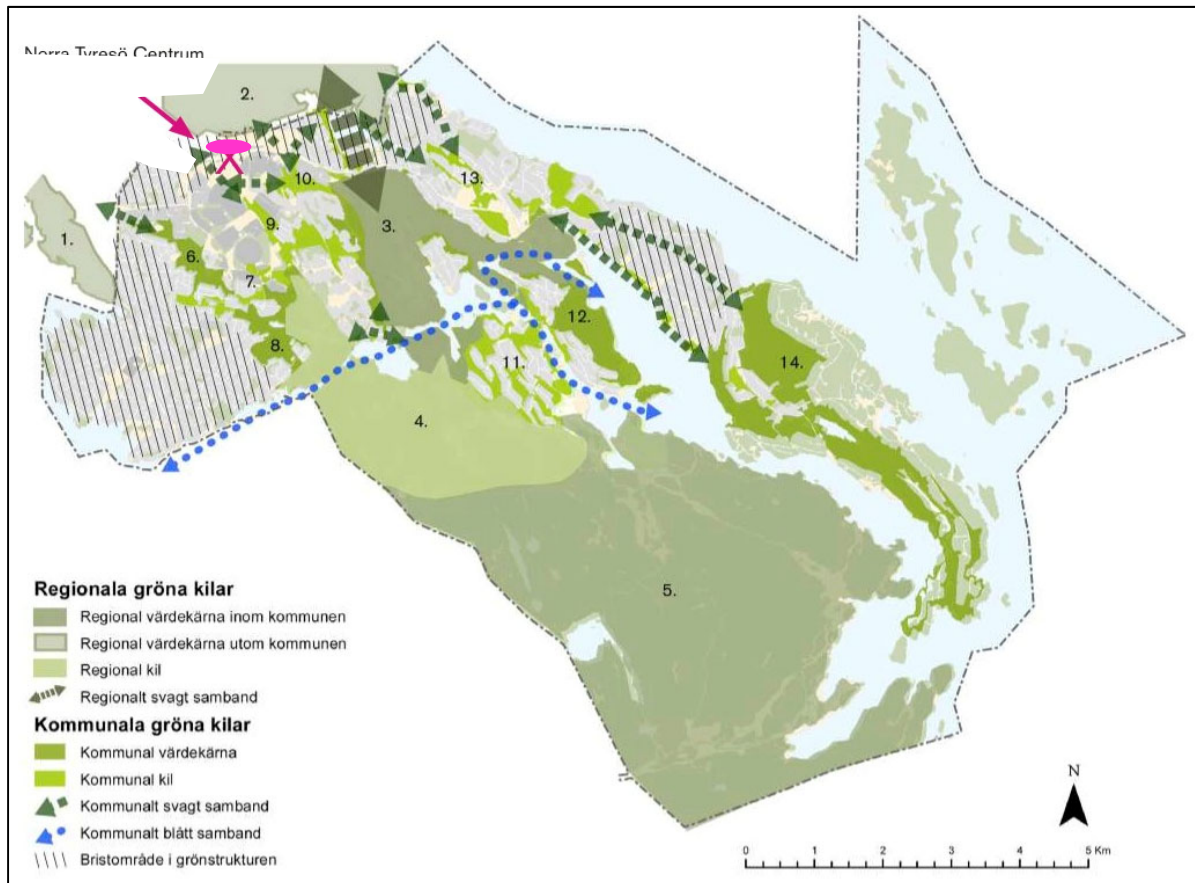
#### Planområdet och gröna samband

##### Nulägesbeskrivning

I huvudsak är marken inom området hårdgjord och i anspråktagen för industri med bebyggelse, parkering och upplag. Befintlig naturmark utgörs av en mindre skogsdunge i den västra delen av planområdet. Norr om Bäverbäcksvägen sluttar den gräsbevuxna marken svagt mot golfbanan. Området söder om Tyresövägen är relativt öppet, med parkeringsytor och storskalig bebyggelse. Från Tyresövägen begränsas utblickar mot planområdet av en trädrida, som skymmer småindustribebyggelsen och golfbanan. Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt, det vill säga innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Utanför planområdet, i dammarna på golfbanan och Fnyskdiket, förekommer salamandrar.



*Växtligheten på den tilltänkta hotelltomten, med golfbanan i bakgrunden*



Karta från Gröna strategier - Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen). Planområdet är markerat med rosa.

Centrala Tyresös kilområde, nr 9 i ovanstående karta, består 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.

### 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 att bidra till biologisk mångfald och rekreativa värden. Växtval och planteringar beskrivs i kvalitetsprogrammen. Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området.

Det är viktigt för salamandrarna är att deras levnadsmiljö inte förändras eller störs. Ingen byggnation eller etablering kommer att ske i närheten av dammarna eller Fnyskdiket. Det dagvatten som avrinner mot Fnyskdiket kommer att fördröjas och renas så att föroreningsituationen inte försämras i salamandrarernas levnadsmiljöer.

## Geotekniska förhållanden

Bäverbäcken var från början ett sankmarksområde, vilket har medfört att stora delar av området 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. Marken består delvis av berg i dagen, 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. Fyllningen har en hög till mycket hög relativ fasthet och förutsätts innehålla sten och block. Lermäktigheten anges öka mot norr och uppgå till som mest 7 meter norr om planområdet invid golfbanan. Lerans odränerade skjuvhållfasthet varierar, men är extremt lös på golfbanan. I slänten mot golfbanan strax norr om planområdet föreligger risk för ras och skred (Markteknisk Undersökningsrapport, Sigma 2018-03-16 samt PM Geoteknik, Sigma 2018-04-16).

### Planförslag och konsekvenser

Området anses stabilt med nuvarande utformning, men ny bebyggelse behöver grundläggas med hänsyn till de geotekniska förhållandena. För planområdet föreslås grundläggning med spetsbärande pålar av betong eller stål, men bergschakt och plattgrundläggning bedöms aktuellt främst för den västra delen där hotellet ligger. Stabilitetsproblemen i slänten mot golfbanan behöver regleras och hanteras i nästkommande detaljplaneetapp men påverkas inte av aktuell detaljplan. Det finns risk för påträffande av grundvatten vid grundläggningsnivåer under +27 m. För att underjordiskt garage inte ska påverka grundvattenståndet ska utföras med vattentät konstruktion. Inom de centrala delarna av delområdet finns risk för bergschakt vid grundläggningsnivåer under cirka +26 m. För planområdet finns risk för stabilitetsbrott i samband med schakt för eventuella källare beaktas, liksom sättningsrisk. Markstabiliteten utreds vidare vid detaljprojektering.

För att ytterligare säkerställa markens lämplighet har en kompletterande utredning gjorts som behandlar vibrationer (Sigma 2019-08-24). Där anges "Leran är utifrån detta således inte känslig för störningar i form av mekanisk påverkan, exempelvis vibrationer". Frågan behöver dock utredas vidare i detaljprojekteringen. Om marken visar sig vara känslig för vibrationer så ska det åtgärdas. Utredningen visar förslag på åtgärder.

### Radon

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

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Verksamhetsbyggnader finns idag inom fastigheterna Bävern 4 och 5. Bebyggelsen är av enkel karaktär. Övriga delar av planområdet är i dagsläget obebyggt.





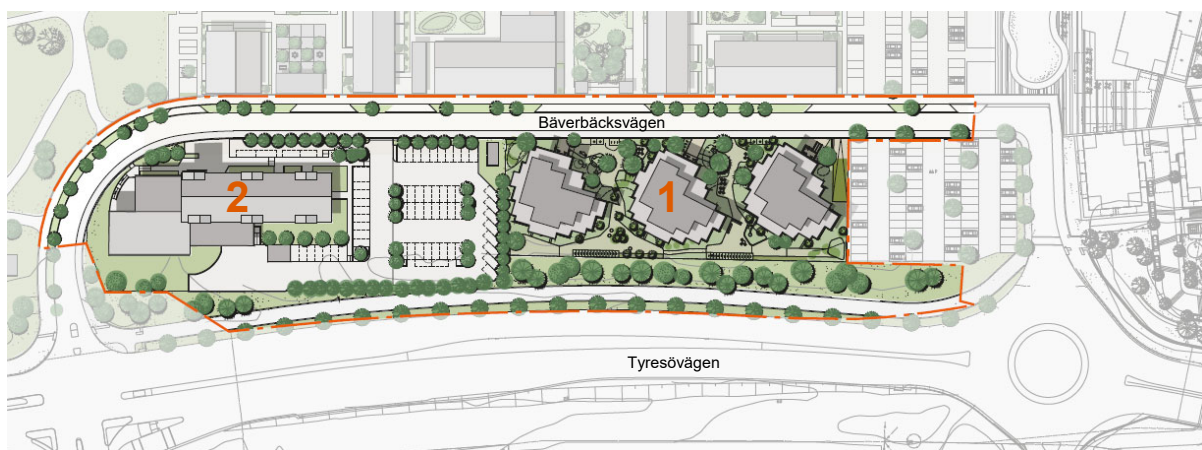
*Industribebyggelsen söder om Bäverbäcksvägen idag.*

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med flerbostadsbebyggelse samt en hotell- och konferensanläggning. Detaljplanen för Bäverbäcken etapp 2 ingår i ett större bostadsområde som ska gestaltas på ett varierat sätt men med ett par utpekade sammanhållande principer kring gestaltningen för en känsla av ett enhetligt område. Området ska även utvecklas med grön design vilket exempelvis innebär lösningar som vegetationstak, öppen dagvattenhantering, miljövänliga material, gröna markbeläggningar och så kallade gröna parkeringstal.

Inom den denna etapp av Bäverbäcken planeras följande bebyggelse (se illustrationsplan):

1. Bostadsområde (Magnolia)
2. Hotell- och konferensanläggning (Tyresö stadshotell)



*Illustrationsplan för Bäverbäcken. Planområdet är markerat med orange linje (Novamark, Tyresö kommun, SRK Arkitekter, Magnolia, Ekoark Arkitekter AB).*

### 1. Bostäder

Mellan Tyresövägen och Bäverbäcksvägen föreslås tre flerbostadshus om 6 våningar

byggas med totalt cirka 140 lägenheter. Den översta våningen ska vara indragen, vilket regleras i plankartan. Bebyggelsen placeras på ett säkerhetsavstånd från Tyresövägen av buller- och säkerhetsskäl. Mot Bäverbäcksvägen smalnar husen av och två gemensamma bostadsgårdar öppnar upp sig. Tre byggnadskroppar med triangulär form bildar två gårdar skyddade från Tyresövägen. Byggnadskropparna ska vara vridna i olika riktning för att skapa variation.



*Illustrationsplan över bostadsområdet (Magnolia).*



*Illustration över bostadsområdet sett från sydväst på gång- och cykelbana invid Tyresövägen (Magnolia).*

## 2. Hotell och konferens

Planförslaget medger lokalyta för hotell- och konferensändamål med tillhörande komplementbyggnader och markparkering inom den västra delen av planområdet. Konferens- och festlokalen uppförs i två våningsplan och hotelldelen i fyra våningsplan med cirka 48 rum. Den fjärde våningen ska vara vindsvåning under



sadeltak. Komplementbyggnad för källsortering placeras separat söder om hotellbyggnaden. Befintlig transformatorstation flyttas till nordöstra hörnet av hotellets fastighet, se illustration nedan. Markparkeringen ska utformas med hänsyn till dagvattenhantering och ska omgärdas av träd.



Illustrationsplan över hotell- och konferensanläggningen (Ekoark Arkitekter AB)



Illustration över hotell- och konferensanläggningen sett från nordväst (Ekoark Arkitekter AB).

### Kvalitetsprogram

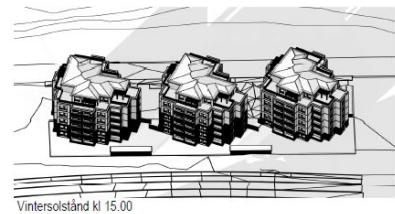
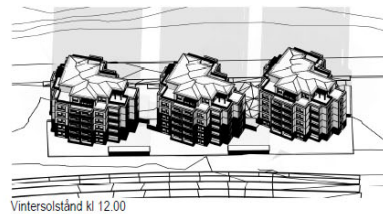
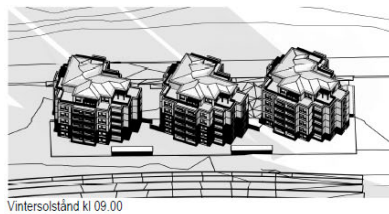
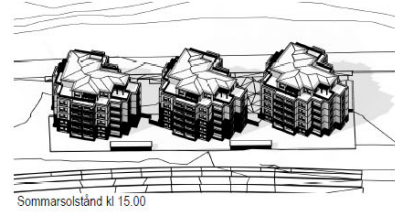
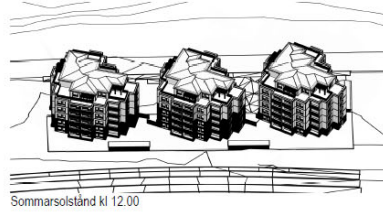
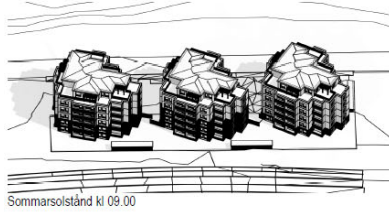
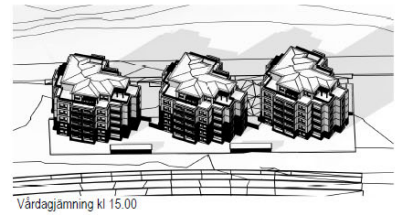
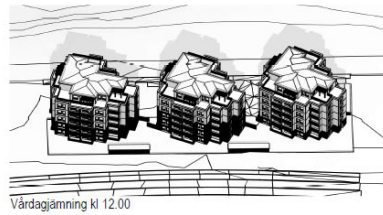
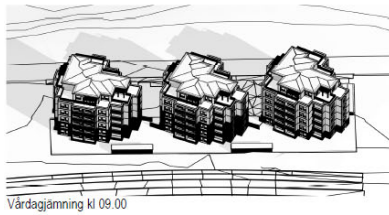
Till antagandeskedet har ett kvalitetsprogram tagits fram för byggnaderna och den yttre miljön. Programmet ska säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och knyts till planen genom avtal. I kvalitetsprogrammet beskrivs bland annat byggnadsvolymer, arkitektur, gårdsmiljöer, grön design och dagvattenhantering.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

### Solförhållanden och skuggstudie

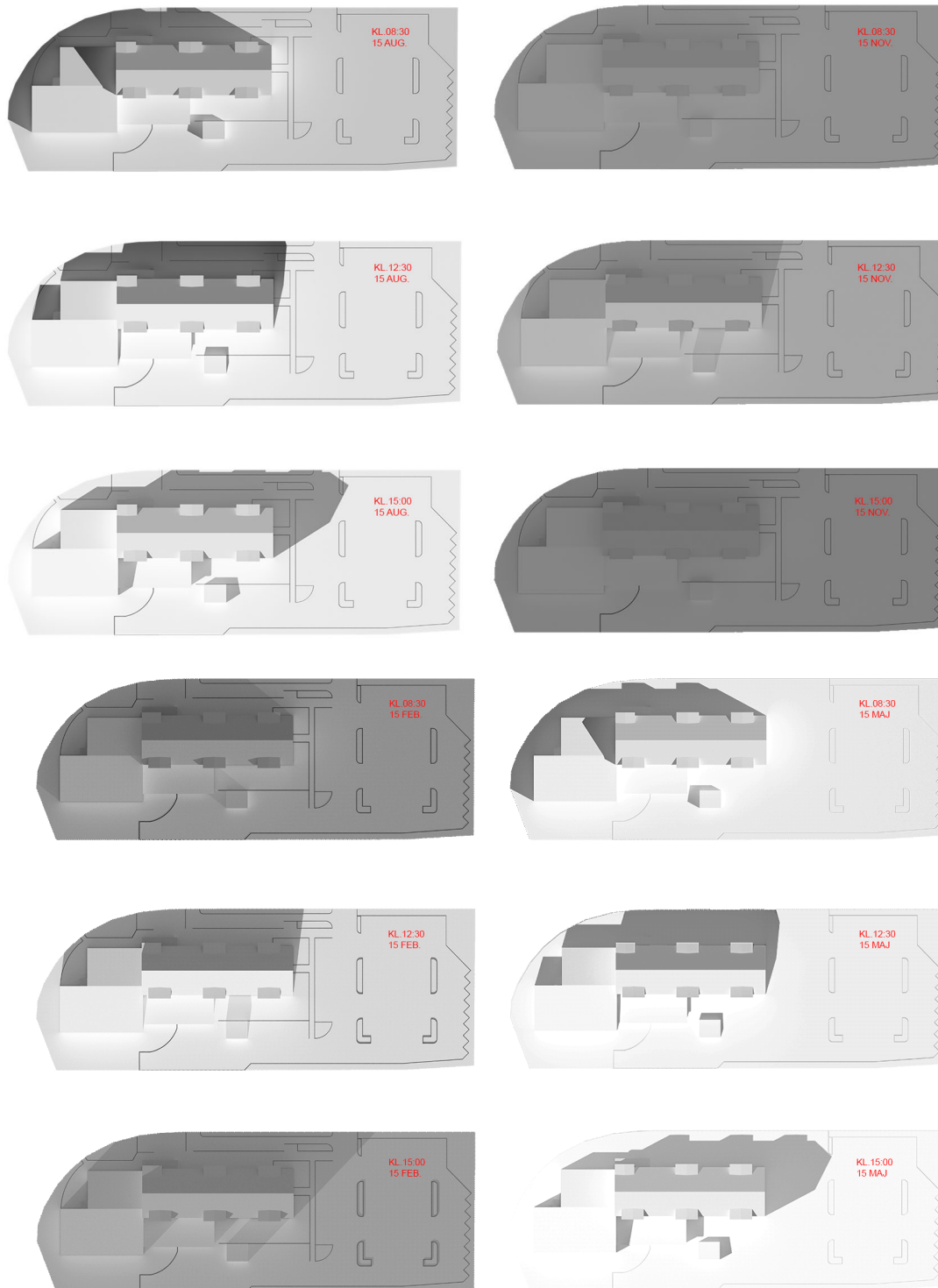
Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till goda solförhållanden och utblickar. Bebyggelsen kommer att skugga delar av nästkommande etapp vissa delar av dagen,



men goda förhållanden bedöms kunna ordnas även där. Detaljplanen påverkar inte någon befintlig bebyggelse.



*Solstudie över bostadsområdet (Magnolia).*



*Solstudie över hotell- och konferensanläggningen (Ekoark Arkitekter AB).*

## 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 anlagts längs Tyresövägen, vilken har förbättrat förutsättningarna för en trafiksäker gång- och cykeltrafik till och från området.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär att de två befintliga tillfarterna mot Tyresövägen fortsätter att nyttjas. Trafiken kommer att öka med uppskattningsvis 1100 trafikrörelser/dygn när området är fullt utbyggt med alla etapper. Antalet trafikrörelser begränsas genom goda kollektivtrafikförbindelser och ett lågt parkeringstal.

Bäverbäcksvägen kommer att fungera som en genomgående kommunal lokalgata med infarter till hotellet, golfverksamheter och de nya bostäderna. Gatan får en mer stadslig karaktär med bland annat trottoarer, belysning och allé. Gångbana anläggs både norr och söder om Bäverbäcksvägen medan cykling sker i blandtrafik på körbanan.

Utanför planområdet förbättras framkomligheten för gående och cyklister till och från planområdet genom att en planskild gång- och cykelpassage anläggs i en tunnel under Tyresövägen. Passagen förläggs vid den östra infarten, där övergångsstället är beläget idag. Motiveringen till placeringen är att flest barn och unga förväntas passera i det läget, på väg till busshållplats, förskola och skola. GC-tunneln 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. Vid den västra in- och utfarten planeras ett övergångsställe över Tyresövägen.

## **Parkering**

### **Nulägesbeskrivning**

Inom planområdet finns parkering inom respektive industrifastighet.

### **Planförslag och konsekvenser**

De nya bostäderna får parkeringar i underjordiskt garage under bebyggelse och bostadsgårdar. Hotellverksamheten får markparkering i anslutning till verksamheten, öster om hotellbyggnaden. Bostäderna ska följa den parkeringsnorm som finns angiven för Norra Tyresö Centrum både gällande bil och cykel (7 respektive 40 platser per 1000 kvm BTA). Den generösa parkeringsnormen för cykel och närheten till centrum och busshållplats gör att parkeringsnorm för bil kan hållas relativt låg. De boendes närhet till cykelparkering prioriteras framför bilparkering. Parkeringsgaraget innehåller parkering för rörelsehindrad. Bäverbäcksvägen förses med plats för tillgänglig angöring och avfallshantering.

Vid hotell- och konferensanläggningen placeras cykelparkering, bilparkering för rörelsehindrade samt avlämningsplats närmst entrén medan övrig bilparkering placeras längre bort från byggnaden. På parkeringen finns även möjlighet att avsätta specifik plats för bussar vid behov.

## **Kollektivtrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

På Tyresövägen, i anslutning till planområdets östra tillfart finns en busshållplats för busslinjer lokalt och till Stockholm innerstad. På gång- och cykelavstånd från

planområdet finns även busstorg 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. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## Rekreation

Närmaste rekreationsområde ligger i Nacka kommun, Erstavik samt Tyresö Stadspark. Planområdet angränsar till golfbanan som vintertid används för skidåkning. På cirka 350-650 meters avstånd från de nya bostäderna ligger även idrottsområdet Tyresövallen med ishall, simhall och fotbollsplaner.

## Service

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger cirka 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 cirka 360 meter söder om planområdet samt Engelska skolan och Tyresö Montessoriskola cirka 700 meter sydväst om planområdet. På mellan 300-700 meters avstånd finns i dagsläget även 5 förskolor.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör genom hotellet övernattningsmöjligheter samt konferens- och festlokaler. Norr om planområdet planeras en förskola för barn i området. Det ger sammantaget ett utökat utbud av service. Det nya verksamheterna som föreslås 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 avloppsnetet.

### 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 bland annat solceller. Laddningsstolpar för elbilar är numera ett lagkrav och kommer att finnas.

För att försörja de nya bostäderna med el behövs en transformatorstation inom aktuellt planområde. En station finns redan inom planområdet idag, denna behöver

flyttas. Den nya stationen, markerad med E<sub>1</sub> i kartan, lokaliseras till hotellets parkering söder om Bäverbäcksvägen.

### **Avfall**

För bostäderna ska sopkassuner eller miljöhus med kärl anordnas med högst 50 meters avstånd till entréer med möjlighet till sortering av matavfall och restavfall. I byggnaderna ska det finnas miljörum för källsortering. Även hotell- och konferenslokalerna ska förses med sortering av matavfall i kärl eller avfallskvarn ansluten till tank, restavfall samt miljörum för källsortering. För hotellet ska det finnas en fettavskiljare som placeras så att den lätt kan tömmas av lastbil. Bäverbäcksvägen förses med lastzoner vilket underlättar hämtning av avfall.

## **Dagvatten- och skyfallshantering**

### **Nulägesbeskrivning**

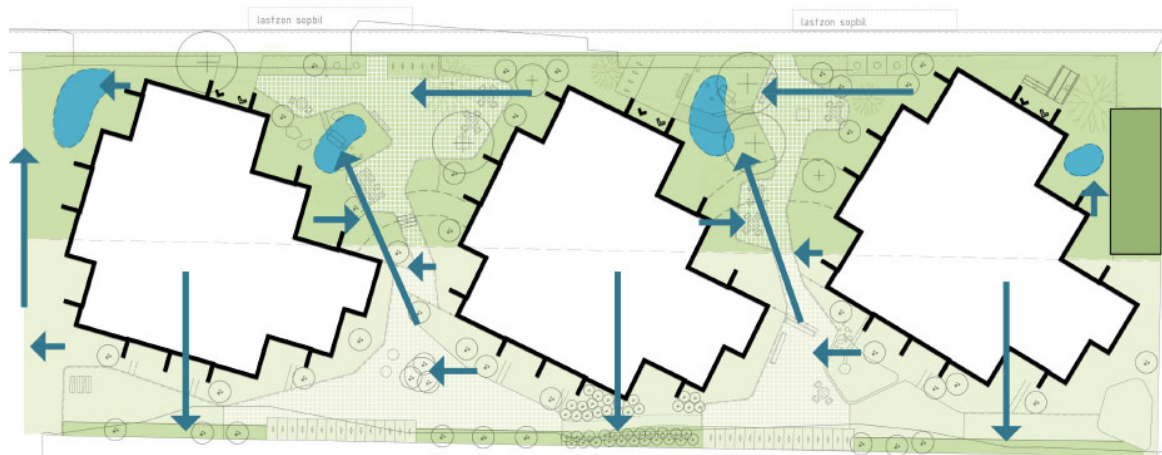
Stora delar av planområdet är idag hårdgjort för byggnation, dock kan dagvatten infiltreras på de grönytor som finns inom den blivande hotellfastigheten, längs cykelvägen och på ett par mindre grusytor. Dagvattnet rinner ut i Bäverbäcken och vidare till Albysjön och slutligen i Kalvfjärden.

### **Planförslag och konsekvenser**







Planförslaget innebär att ytan bebyggs med byggnader och parkeringsplatser varför andelen hårdgjord mark ökar. För att begränsa planens negativa påverkan på dagvattenavrinningen och inte försämra för recipienten ska ett 20-årsregn kunna fördröjas och renas.

#### *Kvartersmark*

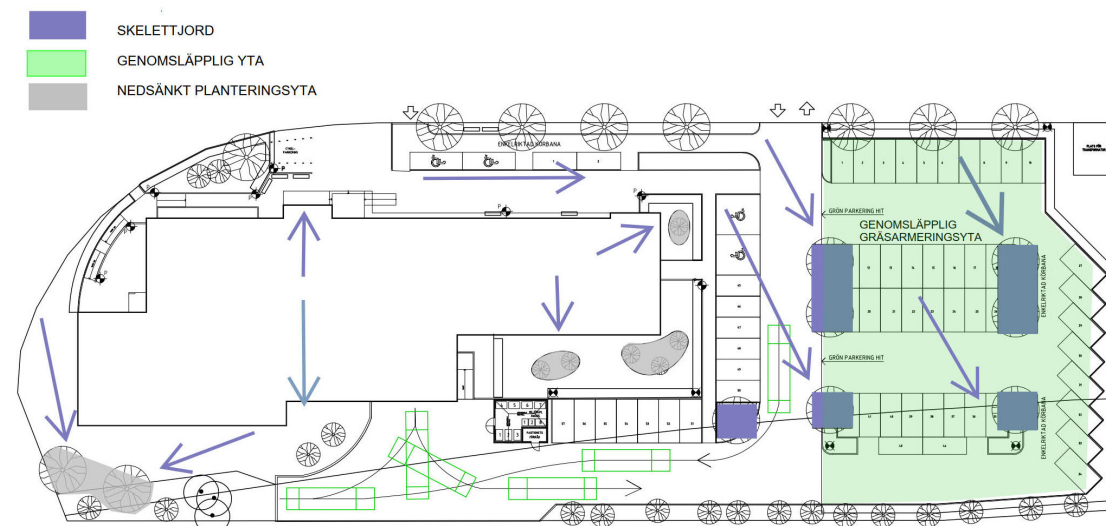
För att säkerställa en förbättring för recipienten regleras andel hårdgjord yta i plankartan. I avtal säkerställs att 6 m<sup>3</sup> kan fördröjas och renas för bostadsområdet och 50 m<sup>3</sup> kan fördröjas och renas för hotell- och konferensområdet. Utöver det planeras även gröna tak på komplementbyggnader och konferensdelen samt genomsläpplig yta på del av hotell- och konferensanläggningens markparkering. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds med hjälp av höjdsättning och markbeläggning till fördröjningsytorna. Ovanpå det underjordiska garaget läggs växtbäddar med en tät botten.



Förklaringar:

-  Tak som avvattnas mot gård där vatten fördröjs och renas.
-  Gröna tak som fördröjer och renar dagvattnet.
-  Gård på bjällklag vars vatten fördröjs/renas i växtbäddar.
-  Gård vars vatten fördröjs/renas i växtbäddar.
-  Växtbädd/biofilter.
-  Vattnets väg på gården.

Illustrationsplan som visar planerad dagvattenhantering för bostadsområdet (Magnolia och Urbio).



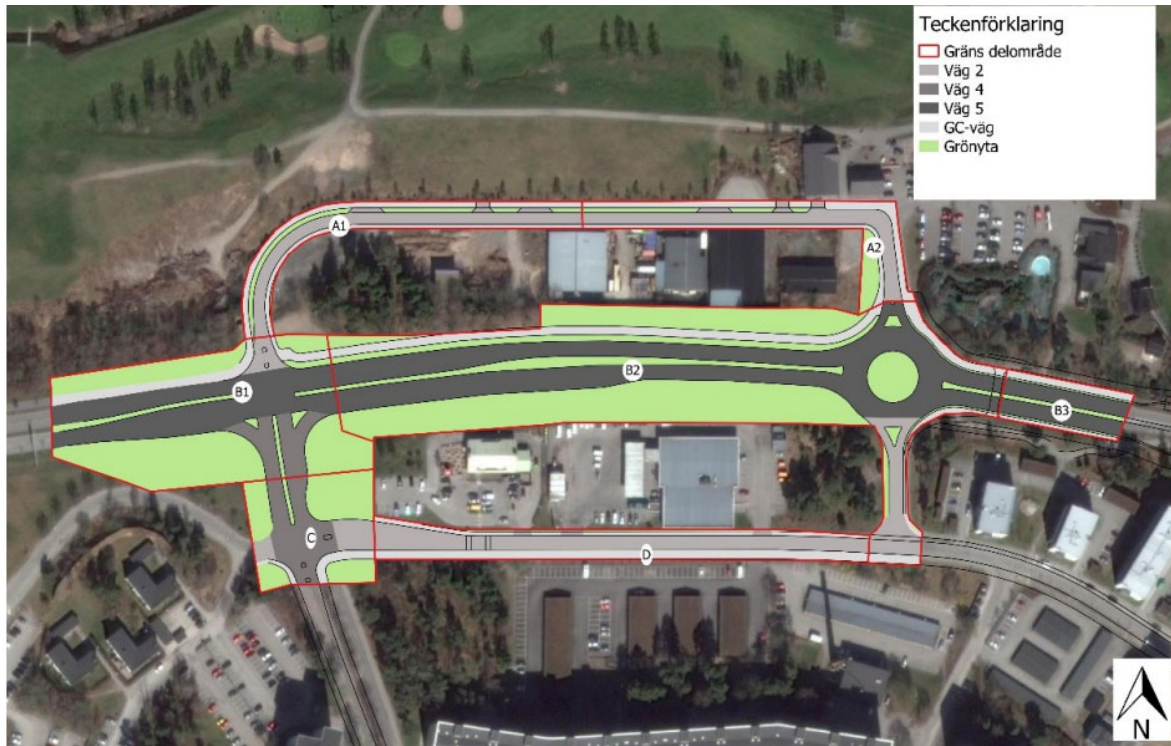
Illustrationsplan som visar planerad dagvattenhantering för hotell- och konferensanläggningen (Ekoark arkitekter AB och Sweco Architects AB).

Allmän plats

På allmän plats säkerställs fördröjning och rening genom träd i skelettjord och planteringar längs Bäverbäcksvägen och träd i skelettjord, plantering, svackdiken och torrdammar längs Tyresövägen. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds med hjälp av



höjsättning till fördröjningsytorna. Inom grön yta i bild nedan kommer dagvattenåtgärder ordnas, se dagvattenutredning för allmän plats för mer detaljerad utformning.

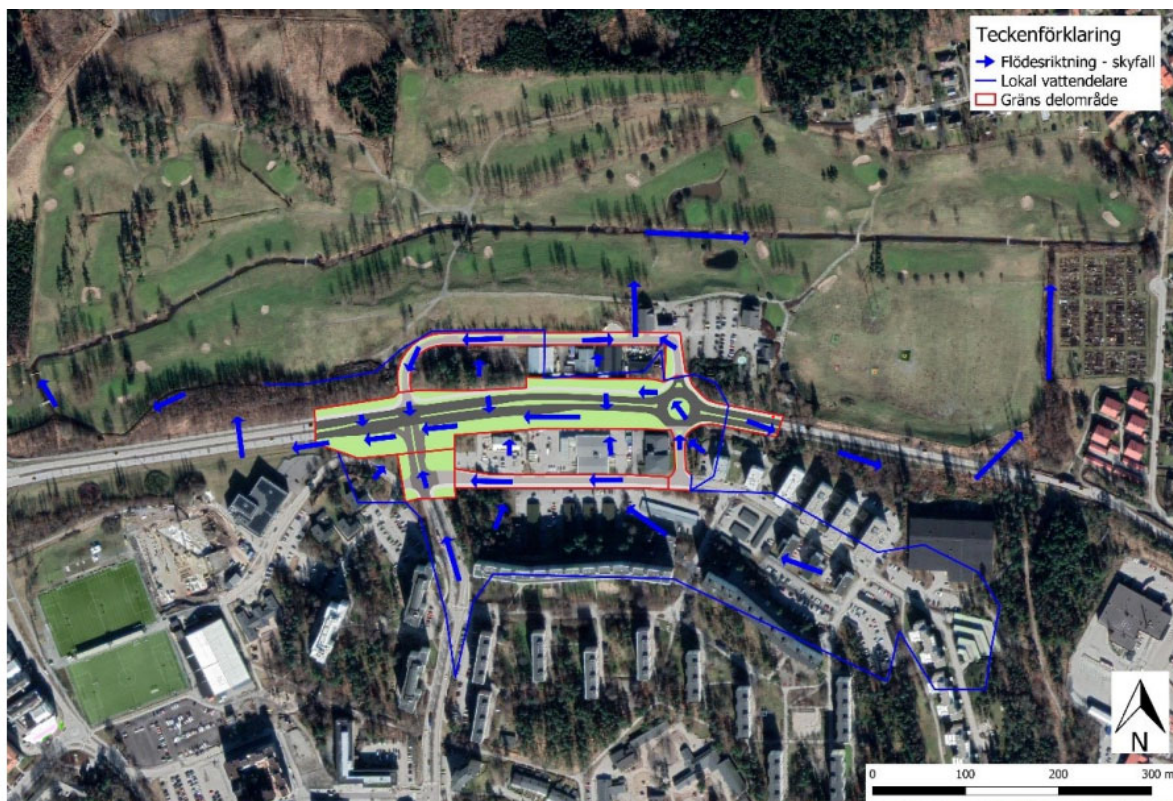


*Ortofoto med planerad markanvändning för allmän plats inom och utanför planområdet (WRS, 2020).*

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

Inom kvartersmark ska marken höjsättas så att inga instängda områden skapas eller kvarstår så att större regn kan rinna av mot allmän plats. Allmän plats så som gator och natur planeras ligga lägre än byggnader. Princip för avrinning är enligt bild nedan.





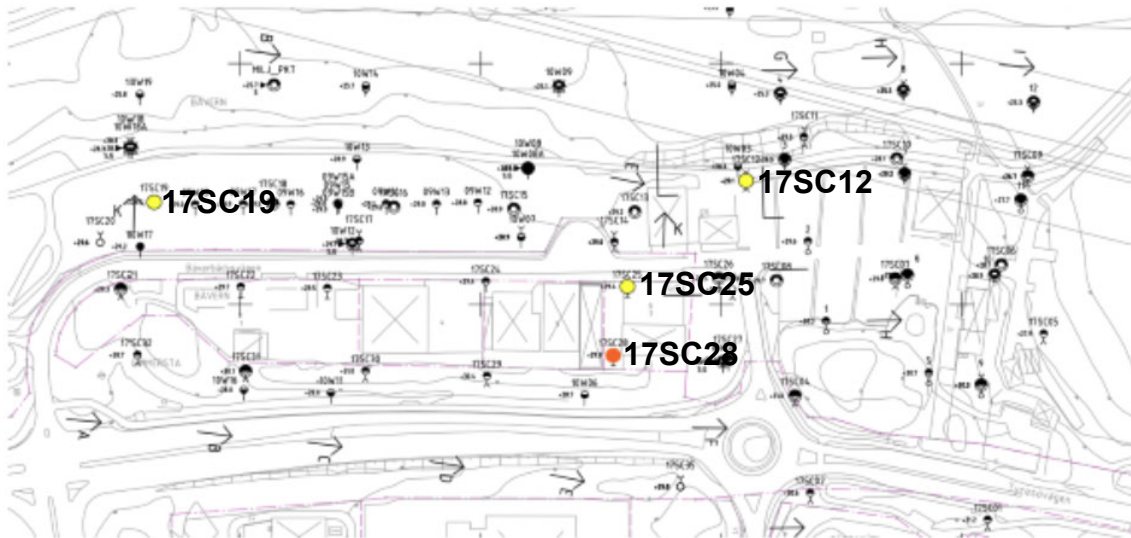
Ortofoto med planerade ytliga avrinningsvägar vid skyfall (WRS, 2020).

## 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 etcetera. I området har det som mest funnits ett fyrtiotal verksamheter, 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.

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 fyra punkter. Ingen av punkterna ligger inom planområdet, men två av dessa precis intill planområdet (17SC25 och 17SC28 i karta nedan). Utbredningen av punkterna 17SC25 och 17SC28 måste fastställas i genomförandet. I plankartan regleras därför att startbesked för nybyggnation av byggnader inte får ges förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM).



Karta som visar punkter med miljöanalyser över riktvärdet för KM (gula) och MKM (röd). Ingen punkt är inom aktuellt planområde.

### 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 cirka 100 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

Transformatorstationer omges av elektromagnetiska fält och placeras därför enligt praxis på ett säkerhetsavstånd om minst fem meter till bostadshus. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Kortaste avstånd mellan byggrätt för transformatorstation och byggrätt för bostadshus är i planen fem meter. Därför bedöms inte aktuella transformatorstationer innebära någon risk för människors hälsa.

### 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.

En riskanalys har tagits fram som redovisar 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 (Prevecon 2021-09-08).

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 säkerställs i plankartan:

- Byggnader ska placeras minst 20 m från Tyresövägen. Komplementbyggnader får uppföras närmare men ska då utföras i obrännbart material eller med väggar och tak i brandteknisk klass EI 30.
- 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.
- Hotell- och konferensanläggningen ska ha utrymning bort från Tyresövägen

Dessa riktlinjer regleras i plankartan. Utöver riktlinjerna ovan bedöms inte några ytterligare riskreducerande åtgärder krävas. Dessa visar att även samhällsriskerna generellt hamnar under det undre acceptanskriteriet och är endast inom ALARP-området (nära det undre acceptanskriteriet) vid lågt antal omkomna.

Från kvartersmarken i söder kommer marken släntas ned mot allmän plats ner mot ett dike och torrdammar, därefter kommer gång- och cykelbana, svackdike med trädallé, kantsten och sedan körbana. Kantsten och svackdike med trädplantering mellan körbana och gång- och cykelväg bedöms som tillräckligt för att hantera riskerna tillsammans med de planbestämmelser som finns i plankartan.

### **Bensinstation**

En bensinstation ligger cirka 65 meter söder om planområdet. I enlighet med riskanalysen bedöms den inte utgöra någon risk för bostäderna då skyddsavstånd på 25 meter klaras. Skyddsavståndet baseras på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer.

### **Buller**

Enligt de trafikbullerutredningar som tagits fram i samband med planarbetet påverkas planområdet av trafikbuller från Tyresövägen. Tyresövägen har enligt kommunens trafikmätning från år 2017 ett trafikflöde på cirka 17 700 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är cirka 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**

För denna plan tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de tillägg som trädde i kraft 2017-01-01 (förordning 2017:359).

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 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 överskrider vid fasaden, och
- 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.

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

En trafikbullerutredning har tagits fram för bostäderna. I övriga planområdet bedöms buller inte vara en risk. Utredningen visar att planlösningar och lägenhetsfördelning behöver anpassas så att bullerkraven kan uppnås. För att skapa en bullerskyddad uteplats behöver skärmar sättas upp på gården mellan bostadshusen.

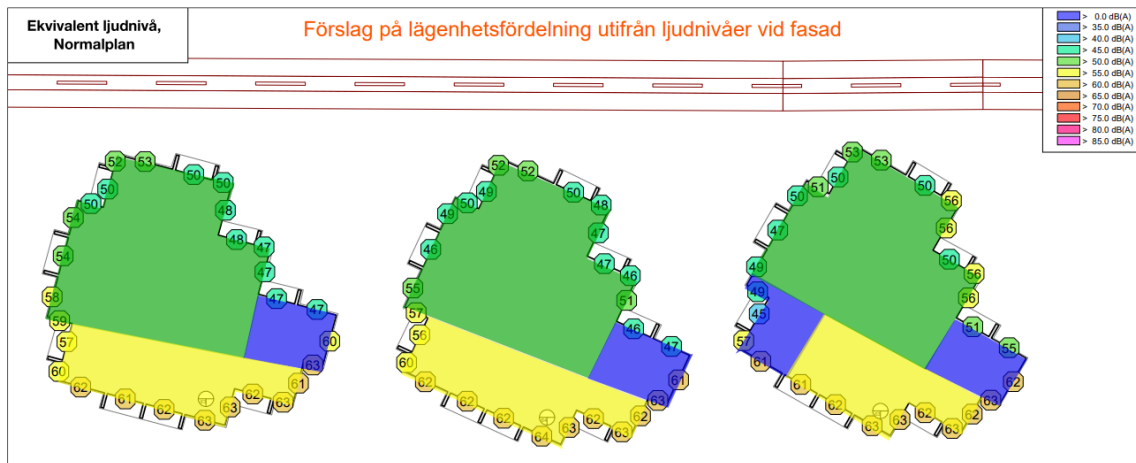


Bild som visar ekvivalent ljudnivå på normalplan och vilken lägenhetsfördelning som krävs utifrån ljudnivåer vid fasad (ACAD, 2021).

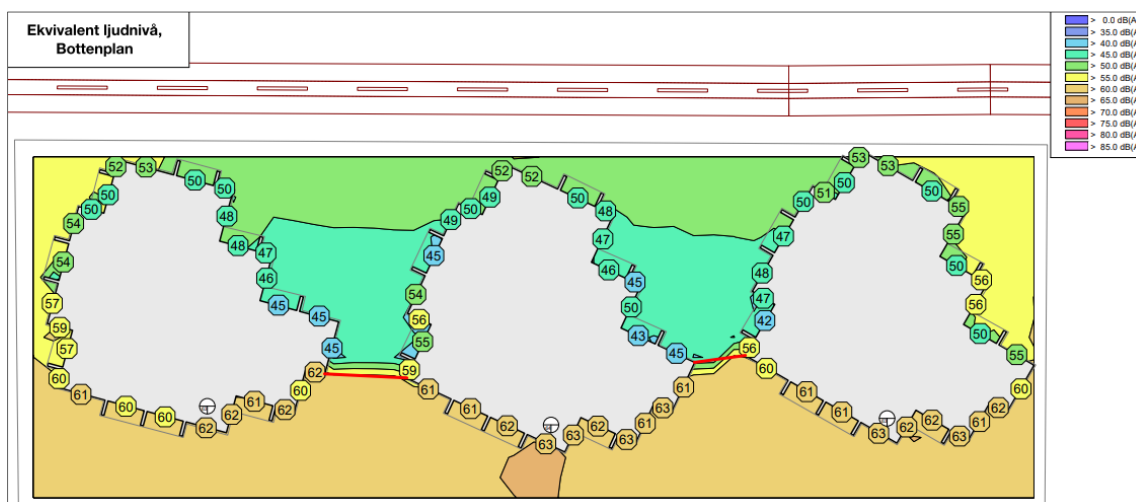
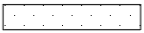
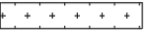




Bild som visar ekvivalent ljudnivå i bottenplan och gård med bullerskärm på gård (ACAD, 2021).



## Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte samt lagstöd
GATA	Gata (PBL 4 kap 8 § punkt 2)
CYKEL	Cykelbana (PBL 4 kap 8 § punkt 2). Ytan kan även inkludera tillhörande plantering och dagvattenlösningar.
GÅNG	Gångbana (PBL 4 kap 8 § punkt 2). Ytan kan även inkludera tillhörande plantering och dagvattenlösningar.
NATUR	Natur (PBL 4 kap 8 § punkt 2). Område för naturmark som syftar till att ta hand om dagvatten och bidra med biologiska och rekreativa värden.
B <sub>1</sub>	Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Användningen avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
O <sub>1</sub>	Tillfällig vistelse. Hotell och konferensändamål (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Verksamhet som kompletterar användningen får inrymmas, till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats.
E <sub>1</sub>	Tekniska anläggningar, transformatorstation (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
e <sub>1</sub>	Största tillåtna bruttoarea är 3450 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Avser total bruttoarea för alla byggnader inom området, även komplementbyggnader.
e <sub>2</sub>	Största tillåtna byggnadsarea är 630 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Avser byggnadsarea inom respektive egenskapsområde.
e <sub>3</sub>	Komplementbyggnader får uppföras med en högsta totalhöjd på 3,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Avser komplementbyggnader och garagedfart.
e <sub>4</sub>	Byggnader får uppföras med en maximal byggnadsarea om 150 kvm och en högsta totalhöjd på 3,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Avser komplementbyggnader.
	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	På marken får endast komplementbyggnad uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 §) punkt 1). Som komplementbyggnad räknas även garagedfart.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Högsta delen på byggnadens takkonstruktion mätt över angivet nollplan på plankartan. Utöver nockhöjden får delar så som skorstenar och antenner sticka upp.
f <sub>1</sub>	Översta våningen ska vara indragen (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att skapa variation och minska intrycket av den översta våningen.
f <sub>2</sub>	Tak på komplementbyggnader ska vara vegetationsklädda (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att bidra till en god gestaltning, förbättra lokalklimat och biologisk mångfald. Med vegetationsklädd menas sedum eller vegetation med liknande egenskaper.
f <sub>3</sub>	Teknikutrymmen ska rymmas under tak, alternativt integreras i takets utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att byggnadens höjd inte ska påverkas av större uppstickande delar.
b <sub>1</sub>	Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage. Bjälklag ska vara planterbart (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna inrymma parkering under bostäder och gård samt att gård ska kunna planteras och ta hand om dagvatten.
n <sub>1</sub>	Endast 40 % av markytan får hårdgöras (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Syftet är att säkerställa en viss infiltration av dagvatten. Med hårdgjord yta menas ytor som är bebyggda med byggnader,

	asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus. Permeabla markbeläggningar som möjliggör både fördröjning, rening och grundvattenbildning räknas däremot inte som hårdgjorda ytor. Permeabla ytor kan exempelvis vara gräs, grus, permeabel asfalt eller betonghålsten.
n <sub>2</sub>	Endast 70 % av markytan får hårdgöras (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Syftet är att säkerställa en viss infiltration av dagvatten. Med hårdgjord yta menas ytor som är bebyggda med byggnader, asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus. Permeabla markbeläggningar som möjliggör både fördröjning, rening och grundvattenbildning räknas däremot inte som hårdgjorda ytor. Permeabla ytor kan exempelvis vara gräs, grus, permeabel asfalt eller betonghålsten.
m <sub>1</sub>	Byggnader utformas så att buller från vägtrafik inte överskrider: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (för bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller 65 dB(A)), och</li> <li>• 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en gemensam eller enskild uteplats.</li> </ul> <p>Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids 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 överskrids vid fasaden, och</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>(PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5).</p>
m <sub>2</sub>	Komplementbyggnader ska utföras i obrännbart material eller med tak och väggar i brandklass EI 30 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5). Syftet är att hindra brandspridning vid olycka med farligt gods, vilket gör att byggnader inom 20 meter från Tyresövägen behöver utföras på detta sätt.
m <sub>3</sub>	Byggnader utformas så att entréer och utrymningsvägar vetter bort från Tyresövägen (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5). Syftet är att säkerställa att man vid olycka på Tyresövägen kan utrymma i annan riktning. Med entréer menas byggnadens huvudsakliga entré.
m <sub>4</sub>	Markytan utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5). Syftet är att minska risk vid olycka med farligt gods på Tyresövägen. Med stadigvarande vistelse menas sittplatser, odling, lekplats och dylikt där man uppehåller sig en längre stund. Cykelparkering, gångvägar och plantering räknas inte som stadigvarande vistelse.
Hela planområdet	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
a <sub>1</sub>	Startbesked för nybyggnation av byggnader får inte ges förrän det säkerställs att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM) (PBL 4 kap 14 §). Syftet är att säkerställa utbredning av föroreningspunkterna 17SC25 och 17SC28 som finns öster om planområdet. Dessa beskrivs under avsnitt om markföroreningar.
<b>Illustration:</b>	
	Riskavstånd 20 meter till väg

## 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 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.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för allmän plats så som Bäverbäcksvägen (GATA) samt områden för gång- och cykelbana (CYKEL) och naturmark (NATUR) mot Tyresövägen. Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt vid respektive fastighet.

Respektive ledningsägare för fiber, el och fjärrvärme är huvudman och ansvarar för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande och upprustning av anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

### Avtal om exploatering

I samband med att detaljplanen lämnas för antagande i kommunfullmäktige kommer förslag till avtal tecknas med respektive fastighetsägare och byggaktör inom planområdet. I avtalen regleras bland annat ansvarsfördelning och samordning under genomförandetiden, marköverlåtelse och exploateringsbidrag. Byggaktörerna ska erlægga exploateringsbidrag till kommunen för att finansiera respektive parts andel av utbyggnaden av allmän platsmark inom detaljplaneområdet (Bäverbäcksvägen), planerad planpassage samt gång- och cykeltunnel vid Tyresövägen.



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

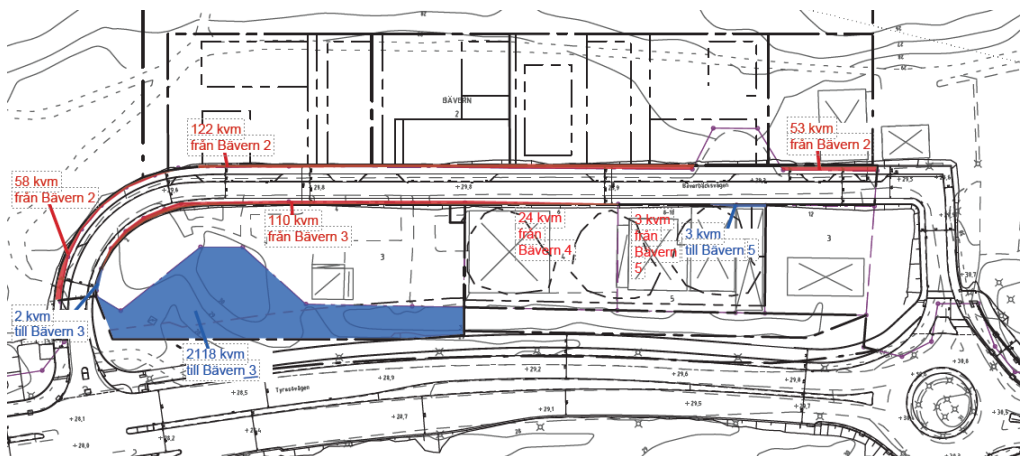
## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

FASTIGHET	LAGFAREN ÄGARE
Bävern 2	Bertlin & CO i Handen AB BRF Golfbäcken 1A BRF Golfbäcken 1B BRF Golfbäcken 2A BRF Golfbäcken 2B
Bävern 3	Odyssen Beta Exploaterings AB
Bävern 4	Bävern 4 i Tyresö AB
Bävern 5	Bävern 5 i Tyresö AB
Gimmersta 1:1	Tyresö Kommun

### Fastighetsbildning

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



Figur 1: Markkytor som ska regleras i detaljplanens genomförande. Röda ytor ska regleras till den kommunala fastigheten och blå ytor ska regleras till de privatägda fastigheterna för att utgöra kvartersmark.

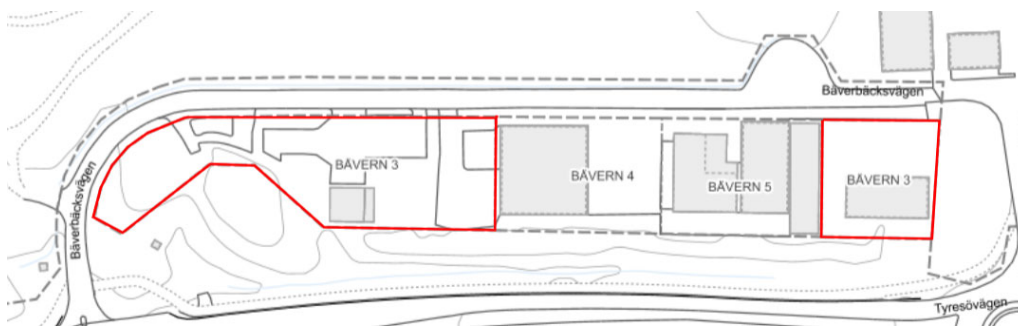
#### Marköverföringar till Gimmersta 1:1

Flera markområden behöver lösas in och regleras till kommunens fastighet Gimmersta 1:1 för att möjliggöra utbyggnad av Bäverbäcksvägen. Berörda fastigheter är Bävern 2, Bävern 3, Bävern 4 och Bävern 5. Överenskommelser om

fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare avseende markområdena. Överenskommelserna ska ligga till grund för fastighetsbildning. Markområdena som ska utgöra allmän plats överläts utan ersättning.

#### *Marköverföring från Gimmersta 1:1 till Bävern 3*

Fastigheten Bävern 3 består av två skiften varav det västra (skifte 1) ligger inom planområdet och det östra (skifte 2) inom detaljplanen för Östra Bäverbäcken. Fastighetsägaren till Bävern 3 har för avsikt att genom klyvning avskilja skifte 2 från Bävern 3. Av skifte 1 bildas en ny fastighet till vilken mark, cirka 2118 kvm, ska regleras från den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1 (se figur 1). Kommunen och fastighetsägaren till Bävern 3 tecknar en överenskommelse om fastighetsreglering avseende marköverföringen.



Figur 2: Bävern 3 markerad med röda begränsningslinjer.

#### *Marköverföring till Bävern 5*

Ett mindre markområde (ca 3 kvm) överförs från Gimmersta 1:1 till Bävern 5 för att justera gränsen i enlighet med detaljplanen och kommunens gatuprojektering. En överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna som grund för fastighetsbildning.

#### *Sammanläggning av Bävern 4 och 5*

Ägarna av fastigheterna Bävern 4 och 5 har för avsikt att överlåta fastigheterna till byggaktören som sedan ansöker om lantmäteriförrättning för att sammanlägga båda fastigheterna till en ny fastighet.

## **Rättigheter**

Genom lantmäteriförrättning kan också rättigheter tillskapas, omprövas och upphävas.

Elnätstationen inom e-område på Bävern 3, skifte 1, ska upplåtas till Vattenfall el AB. Rättighet för upplåtelsen behöver tillskapas.

## **Ansökan om fastighetsbildning**

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. Kommunen kommer att bygga om Bäverbäcksvägen som får en högre standard än idag med gång- och cykelväg på ena sidan och gångbana på den andra.

I samband med ombyggnation av Tyresövägen kommer en planskild gång- och cykelpassage att anläggas vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Siklöjevägen.

Vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Bollmoravägen, i detaljplanens västra del, ska en planpassage anläggas.

### 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. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

### El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

### Fiber

För information rörande fiber, kontakta respektive fiberleverantör.

### Uppvärmning

Utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för att möjliggöra anslutning av fastigheter inom planområdet.

### Avfall

Avfallet ska hanteras gemensamt för respektive fastighet. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme för separat insamling av förpackningar och tidningar. Källsorteringen ingår i förvaltningen av området. Grovavfall ska kunna tas om hand separat. Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun

Tyresö kommun får inkomst i form av markförsäljning av kvartersmark för hotell. Kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats, vilken delvis bekostas av exploateringsbidrag från byggaktörer inom planområdet.

VA-huvudmannen 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 får inkomster vid försäljning eller uthyrning av lägenheter, hotellrum och lokaler. För exploatörerna uppstår kostnader främst i form av iordningsställande av kvarteretsmarken 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 ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för inlösen av allmän plats. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av respektive fastighetsägare eller ledningshavare.

### **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 och optofiber**

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta respektive fiberleverantör.

### **Fjärrvärme**

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

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

## Medverkande tjänstepersoner

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

Planarkitekt  
Exploateringsingenjör  
Byggprojektledare  
Projekteringsingenjör  
Landskapsarkitekt  
VA-strateg

Monica Juneheim

Planchef

Anna Bengtsson

Planarkitekt