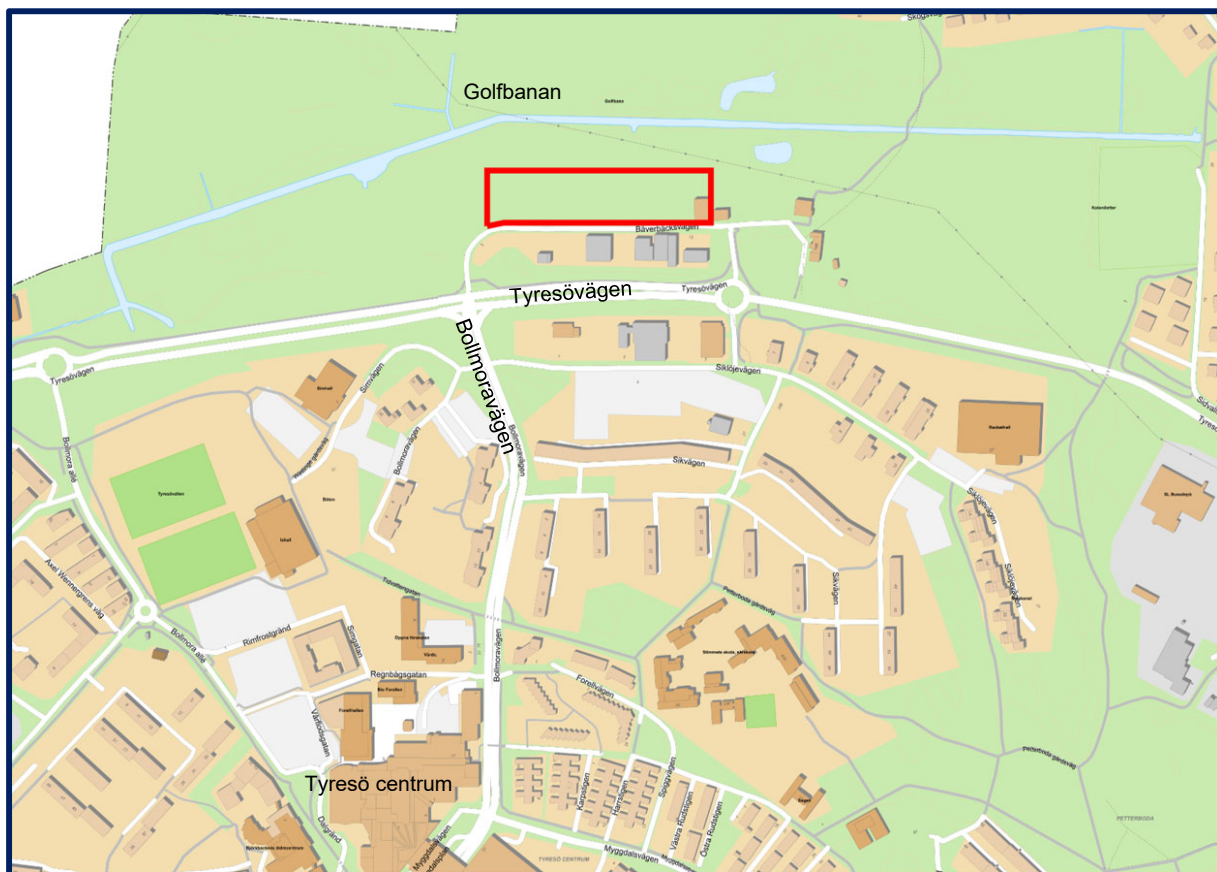


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bäverbäcken etapp 3

Fastigheterna Bävern 9, Bävern 10 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 • plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

Om detaljplanen.....	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag.....	6
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	6
Miljökvalitetsnormer (MKN)	6
Ställningstagande	6
Plandata.....	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	8
Översiktsplan och program.....	8
Gällande planer	8
Nuläge, planförslag och konsekvenser	10
Natur och landskapsbild.....	10
Planområdet och gröna samband	10
Geotekniska förhållanden	11
Radon	12
Bebyggelse.....	13
Solförhållanden och skuggstudie	15
Gator och trafik	15
Parkering.....	16
Kollektivtrafik.....	16
Fornlämningar.....	17
Rekreation	17
Service.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Vatten och avlopp	17
Värme	17
El.....	17
Avfall	17

Miljö, hälsa och säkerhet	18
Dagvatten och skyfallshantering	18
Markföroreningar	20
Kraftledning	20
Transformatorstation	20
Transporter med farligt gods	21
Bensinstation	21
Buller	21
Planbestämmelser	22
Genomförande, ekonomi och ansvar	25
Genomförande	25
Genomförandetid	25
Organisatoriska frågor	25
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	25
Avtal om exploatering	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Fastighetsreglering/fastighetsbildning	26
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	27
Ansökan	27
Tekniska frågor	27
Utbyggnad av allmän platsmark	27
VA-utbyggnad	27
El- och teleledningar	27
Fiber	27
Uppvärmning	27
Avfall	28
Ekonomiska frågor	28
Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun	28
Ekonomiska konsekvenser för Fastighetsägarna/exploatören	28
Planavgift	28
Bygglov	28
Fastighetsbildning	28
Vatten och avlopp (VA)	29
Avfall	29
El	29
Tele och fiber	29
Fjärrvärme	29
Administrativa frågor	29
Medverkande tjänstepersoner	30

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning och checklista
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram
- Riskbedömning, Detaljplaneutredning Bävren 3-5, Prevecon (2021-09-08)
- PM Geoteknik, Sigma (2017-03-15, rev 2018-04-16)
- Tillägg till PM Geoteknik, Sigma (2019-08-08)
- Trafikbullerutredning, ÅHA (2017-06-14, rev 2022-04-11)
- Trafikbuller PM höjning av Tyresövägen, ÅHA (2020-10-08)
- Dagvattenutredning kvartermark, WRS (2020-04-08, rev 2022-04-01)
- Dagvattenutredning allmän plats, WRS (2020-09-03)
- Tyresö golfbana - ändring hål 1 säkerhet, Tengbom 2021-09-15 inkl. bilaga (2021-09-15)

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

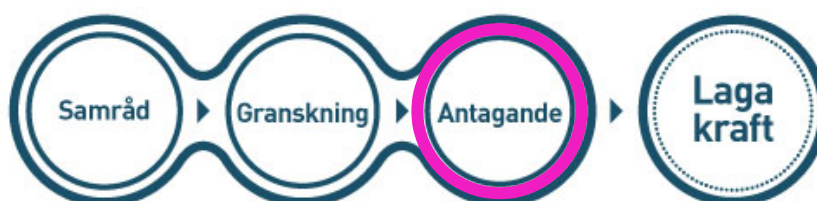
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 jan 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Planprocess och skede

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



Figur som visar planprocessens skeden.

Tidplan

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

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder i flerbostadshus, en förskola, yta för golfverksamhet samt en markparkering för golfverksamhet.

Huvuddrag

Tyresö kommuns centrala delar genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Aktuell detaljplan är belägen i anslutning till Norra Tyresö centrum utvecklingsområde, men norr om Tyresövägen. Kopplingarna med centrum förstärks genom en ny planskild gång- och cykelpassage förbi Tyresövägen. Planområdet omfattar i dagsläget ett par småindustrifastigheter samt en gräsyta invid Tyresö golf.

Inom planområdet föreslås 8st bostadshus med totalt cirka 210-240 lägenheter. Planområdet ligger norr om Bäverbäcksvägen, på gräsbevuxen yta mellan gatan och golfbanan. Husen är grupperade runt gårdsytor och en lekplats som är gemensam för hela området. Här möjliggörs även för en förskola. Bostadsparkering löses i ett underjordiskt garage under bostäderna.

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. 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 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 tre etapper där den aktuella, tredje etappen utgörs av kvartersmark för bostäder och parkering. Etapp 1 antogs av Kommunfullmäktige mars 2021 och etapp 2 av Kommunfullmäktige i februari 2022.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 godkända ljudnivåer kan uppnås.

Stads- och landskapsbilden i området i stort 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. Den aktuella detaljplaneetappen håller tillräckligt avstånd från Tyresövägen och inga skyddsåtgärder bedöms därför krävas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) är under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljö kvalitetsmål förväntas överskridas.

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 för att förbättra förutsättningarna för vattenmiljön.

Ställningstagande

Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljö mål 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.



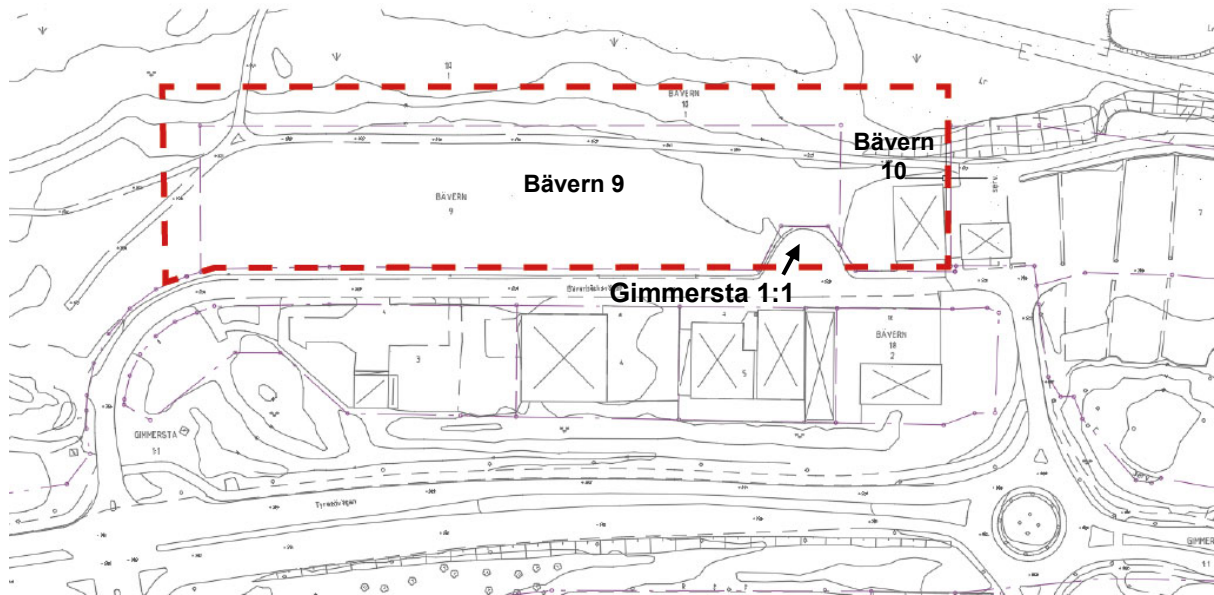
Flygfoto över området med planområdet inringat med vit streckad linje.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 14 200 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

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



Fastigheter som berörs av detaljplanen: Bävern 9, Bävern 10 och del av Gimmersta 1:1.

Riksintressen

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

Översiktsplan och program

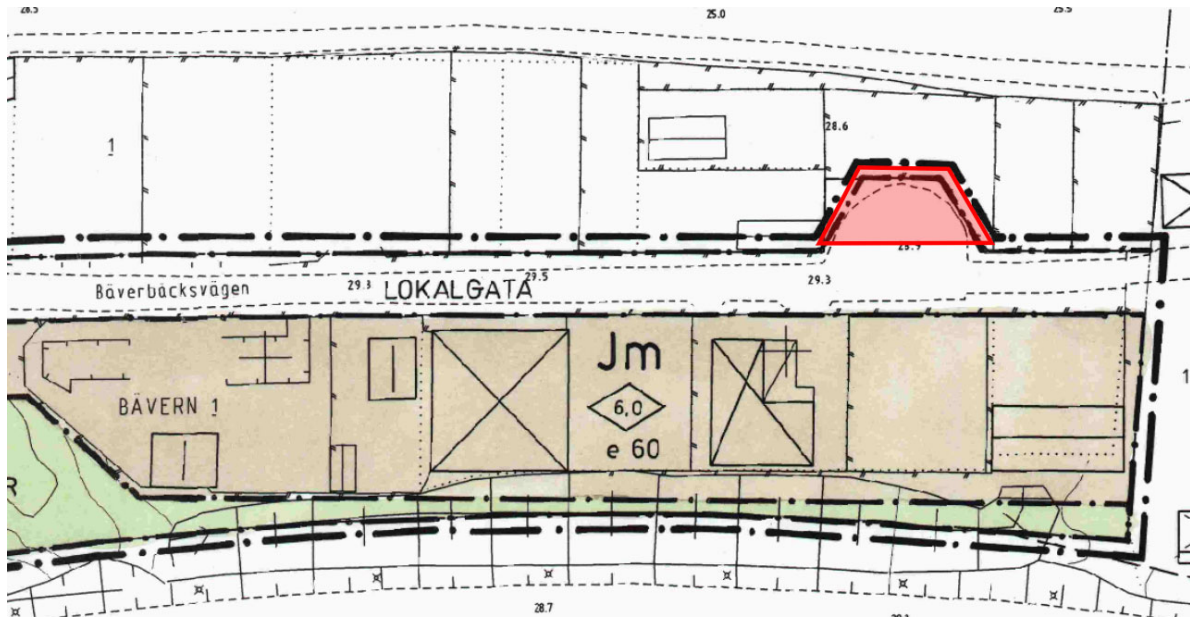
I kommunens översiktsplan är området angivet som ”tät bebyggelse” vilket bland annat innebär tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus med viss service och mötesplatser. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utveckling är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Detaljplaner

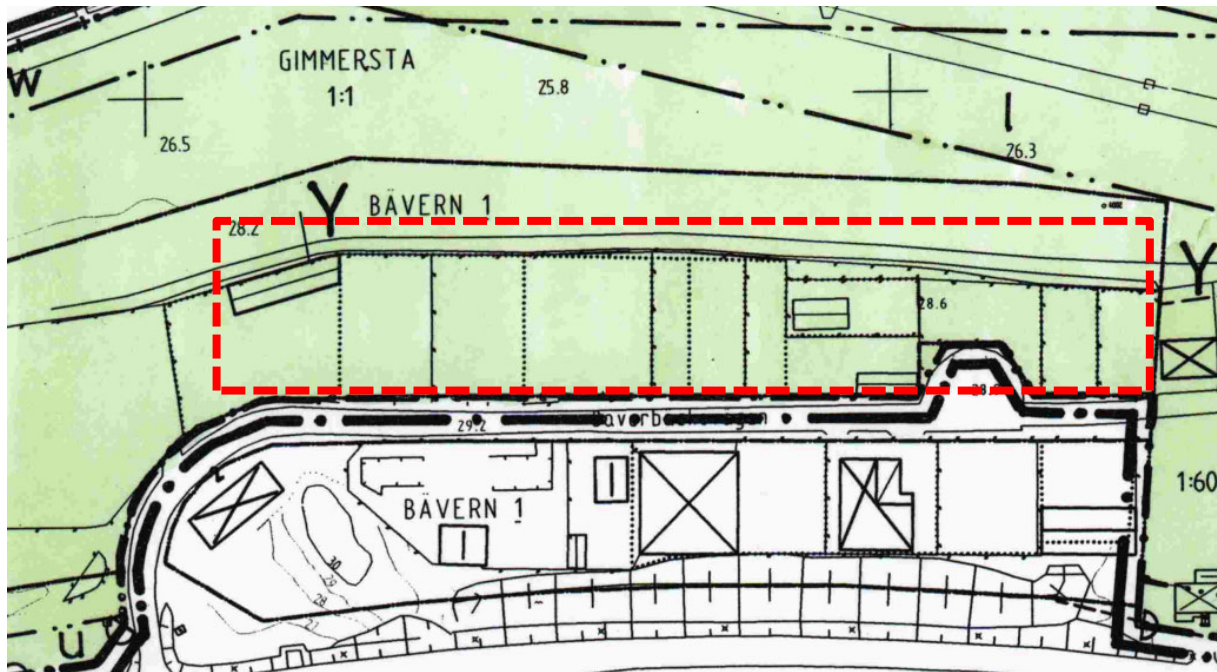
Följande detaljplaner gäller för planområdet fram till att aktuellt planförslag vinner laga kraft:

- 291, Detaljplan för Bäverbäcken och industriupplag vid Fnyskområdet, som vann laga kraft 1997-06-25.



Utsnitt ur detaljplan 291. Område som ersätts är ungefärligt markerat i rött.

- 294, Detaljplan för golfbanan på Fnysken, som vann laga kraft 1998-03-06.



Utsnitt ur detaljplan 294. Område som ersätts är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Genomförandetiden för gällande planer har löpt ut.

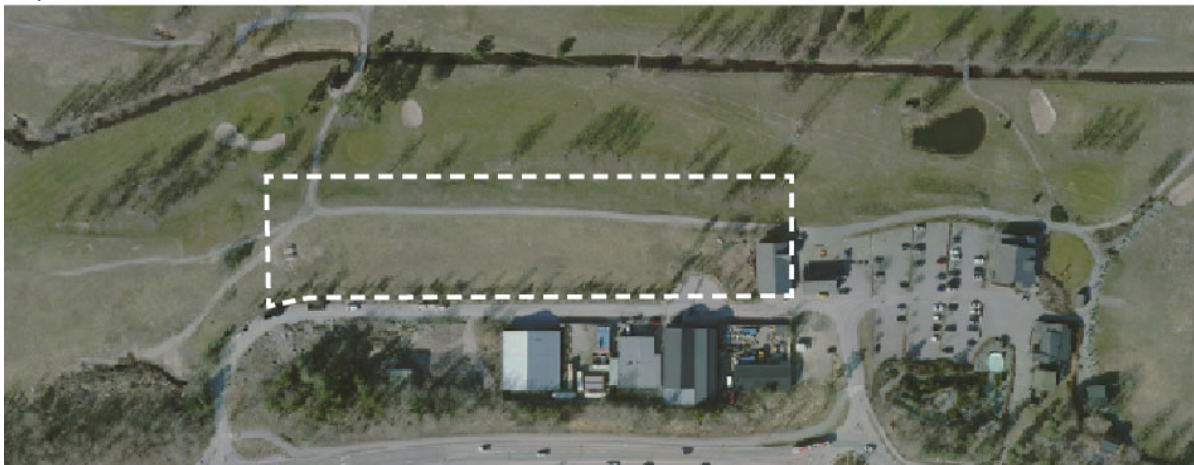
Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur och landskapsbild

Planområdet och gröna samband

Nulägesbeskrivning

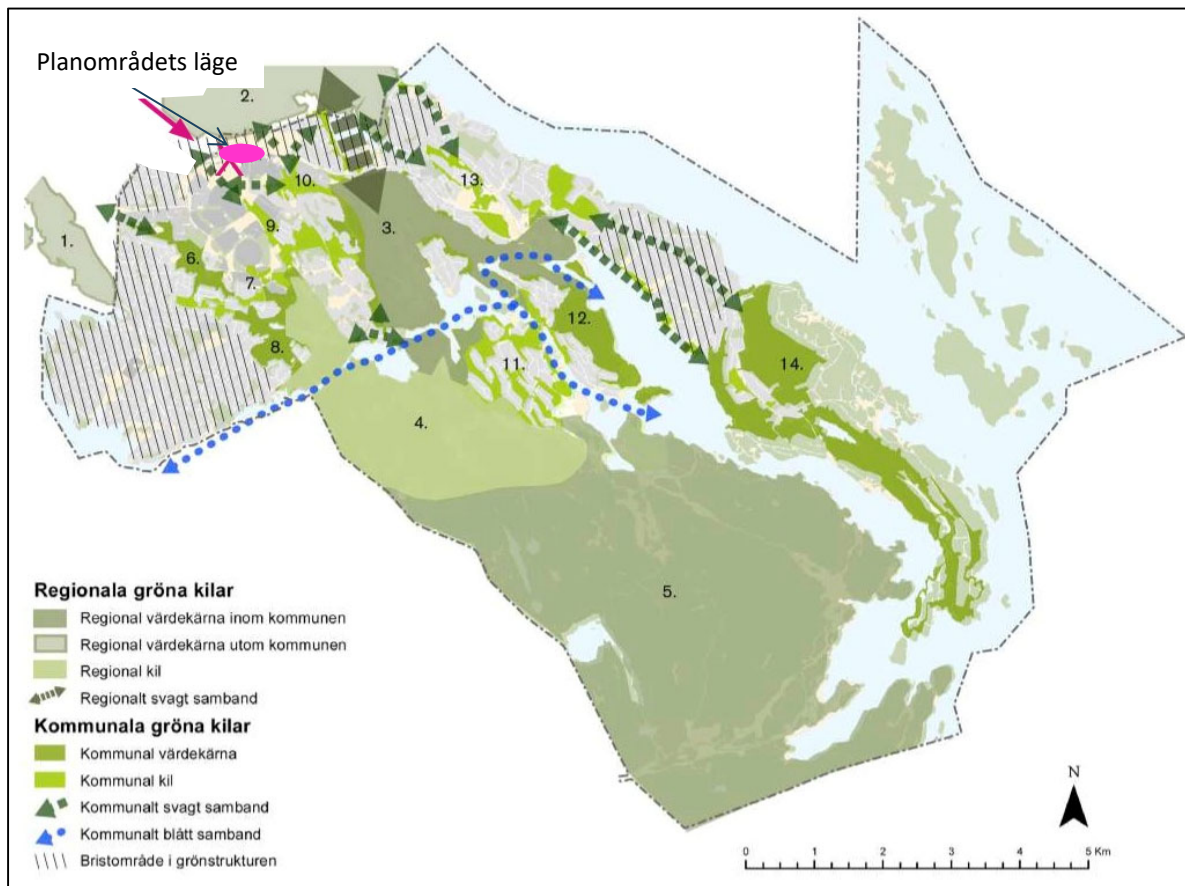
Planområdet är beläget i norra Bollmora och begränsas av Bäverbäcksvägen i söder och golfbanan i norr. Marken består främst av en gräsyta som sluttar svagt mot golfbanan. Norr om gräsytan börjar golfbanan. Längs Bäverbäcksvägen finns en del unga träd, främst björk och tall. Planområdet är inte utpekad 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.



Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje.



Växtlighet längs södra plangränsen med gräsytan i bakgrunden (© Google 2022).



Karta från Gröna strategier - Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

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

Detaljplanen innebär att befintlig gräsyta ersätts med bostadskvarter och parkering. 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 föroreningssituationen inte försämras i salamandrarnas 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 det norra delområdet föreslås grundläggning utföras med spetsbärande pålar av betong eller stål. Stabilitetsproblem har även identifierats för fyllningsslänten mot golfbanan. För att reducera risk för markbrott (skred eller ras) erfordras säkring av slänt (se förslag på utförande i PM Geoteknik). I plankartan regleras att startbesked inte får ges för byggnader förrän stabilitetsåtgärder mot skredrisk utförts inom och i anslutning till byggrätt. Omfattningen av dessa åtgärder bedöms i samband med startbesked.



Ortofoto med område med risk för ras och skred markerat i rött.

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

Inom planområdet finns ett maskinhall tillhörande golfbanan. Övriga delar av planområdet är i dagsläget obebyggt.



Maskinhall inom planområdet (© Google 2022).

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med flerbostadsbebyggelse. Detaljplanen för Bäverbäcken etapp 3 ingår i ett större bostadsområde som ska gestaltas på ett varierat sätt men ändå ha 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 och gröna markbeläggningar.

På ytan mellan golfbanan och Bäverbäcksvägen, som idag är gräsbevuxen, föreslås ca 210-240 lägenheter i lamellhus på 3-6 våningar som grupperas runt bostadsgårdar. I mitten av bebyggelsen planeras för en gemensam lekplats, som delas av alla boende i området. Gårdsytorna ges olika karaktärer och upplevelsevärden, där ytan vänd mot Bäverbäcksvägen blir mer torglik och ytorna vända mot golfbanan får en grönare karaktär, med möjligheter för exempelvis odling. Bebyggelsen får ett traditionellt uttryck med sadeltak och kvarterslik struktur men med öppna kvarter. Området har tre olika typer av former på hus som varierar inom varje kvarter. Fasaderna är i antingen ljus puts eller trä. Bostadsparkeringarna placeras i underjordiskt garage med infart från Bäverbäcksvägen.

Detaljplanen anger förskola i byggnad 4 och 5 i illustrationsplan på sida 14. Mellan byggnad 4 och 5 tillåter detaljplanen en länkbyggnad i ett plan. Om länkbyggnaden byggs ut kan en förskoleverksamhet på 700 kvadratmeter (maximalt 75 barn) byggas i bottenvåningen av dessa byggnader, med bostäder i övriga våningar. Förskolegården ordnas då på gårdsytan mot norr och ska erbjuda minst 10 kvadratmeter per barn och formges för en stimulerande miljö. Förskolebarnen har även tillgång till den gemensamma lekplatsen intill. Detta blir sammantaget 17 kvadratmeter friyta per barn. I övrigt finns skogsområden norr och väster om golfbanan som nås via befintliga gångvägar. Bostadsgård till

punkthuset norr om förskolan löses då som takterrass på envåningsdelen mellan förskolans byggnad och punkthuset norr om detta. Om behov av förskola saknas kan bottenvåningen istället användas för bostadskomplement och gårdsytan användas enbart som bostadsgård.



Illustrationsplan som visar ny bebyggelse (SR-K och SPG).



Fasad mot Bäverbäcksvägen (SR-K och SPG).



Fasad mot golfbanan (SR-K och SPG).



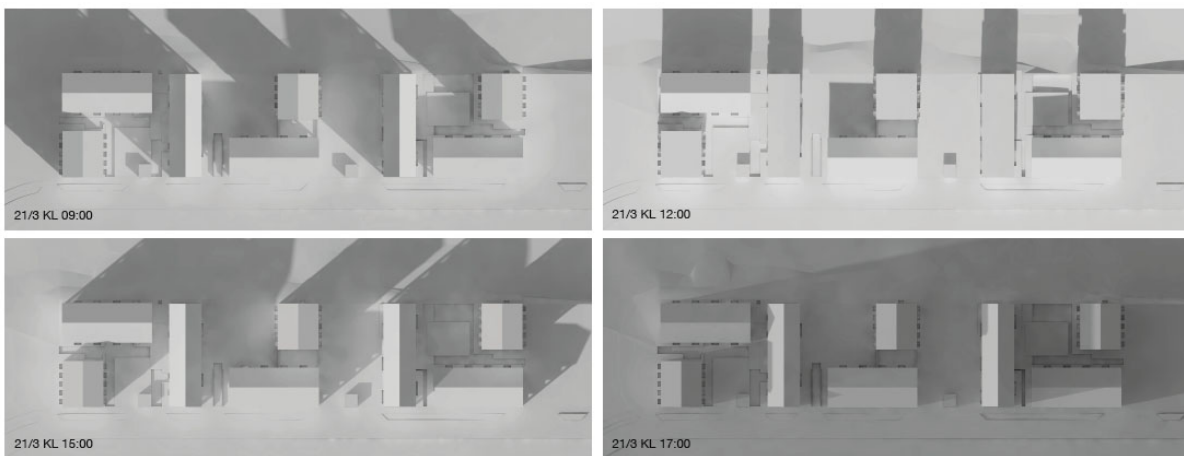
Illustration av ny bebyggelse. Vy från väster på Bäverbäcksvägen (SR-K och SPG).

Kvalitetsprogram

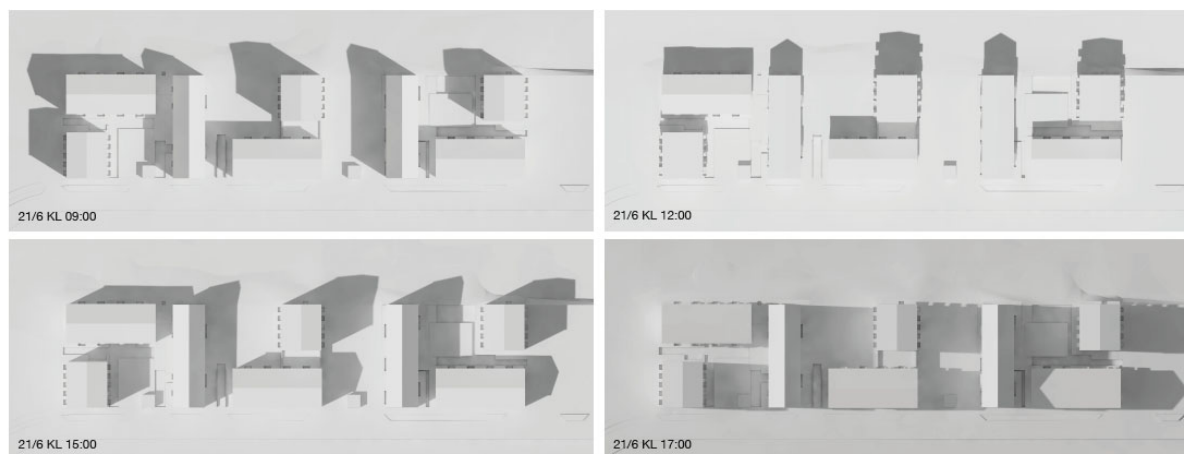
Till antagandeskedet har ett kvalitetsprogram tagits fram för byggnaderna och den yttre miljön. Programmet ska säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och knyts till planen genom avtal. I kvalitetsprogrammet beskrivs bland annat byggnadsvolymer, arkitektur, gårdsmiljöer, grön design och dagvattenhantering.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

Solförhållanden och skuggstudie

Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till goda solförhållanden och utblickar. Detaljplanen påverkar inte solförhållanden för någon befintlig bebyggelse eller planerad bebyggelse i tidigare etapper i området.



Solstudier vid vårdagjämning (SR-K och SPG).



Solstudier vid sommarsolstånd (SR-K och SPG).

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. Längs Tyresövägen har en ny gång- och cykelväg anlagts, 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. Norr om Bäverbäcksvägen anläggs gång- och cykelbana och söder om Bäverbäcksvägen anläggs gångbana.

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

Golfverksamheten har en maskinhall där skötselfordon kan parkera. I övrigt finns ingen parkering inom området.

Planförslag och konsekvenser

De nya bostäderna får parkeringar i underjordiska garage under bebyggelse och bostadsgårdar. Området ska följa den parkeringsnorm som finns angiven för Norra Tyresö Centrum både gällande bil och cykel. Denna anger 7 bilplatser och 40 cykelplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea för lägenheter större än 30 kvadratmeter. För lägenheter på 30 kvadratmeter eller mindre gäller 4 bilplatser och 40 cykelplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Parkeringstalet för bil kan minskas om andra mobilitetsåtgärder vidtas. 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. Parkering för rörelsehindrad anordnas både i garage och ovan mark. Besöksparkering är inräknat i parkeringstalet. Bäverbäcksvägen förses med plats för tillgänglig angöring och avfallshantering för bostäderna. Angöring kan även ske inom vissa gårdar inom kvartersmark för bostäder.

Inom kvartersmark parkering i områdets östra del planeras markparkering för golfverksamheten.

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 rekreativområde 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 en förskola för barn i området. I övrigt innebär förslaget ingen förändring. De boende inom området kommer ha god tillgång till befintlig service och ny service inom tidigare etapperna så som hotell- och konferens samt utbyggd golfverksamhet. De 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 avloppsnätet.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Som del i den gröna designen föreslås bland annat solceller. Laddningsinfrastruktur för elbilar är numera ett lagkrav och kommer att finnas.

För att försörja bostäderna med el har två nätstationer planlagts i dem tidigare etapper. Dessa bedöms kunna försörja även bostäderna inom denna detaljplan.

Avfall

Bostäderna ska miljöhus med kärl som anordnas med högst 50 meters avstånd till entréer med möjlighet till sortering av matavfall och restavfall. I byggnaderna ska det även finnas miljörum för

källsortering. Den eventuella förskolan ska ha ändamålsenliga avfallsutrymmen. Bäverbäcksvägen förses med lastzoner för hämtning av avfall.

Miljö, hälsa och säkerhet

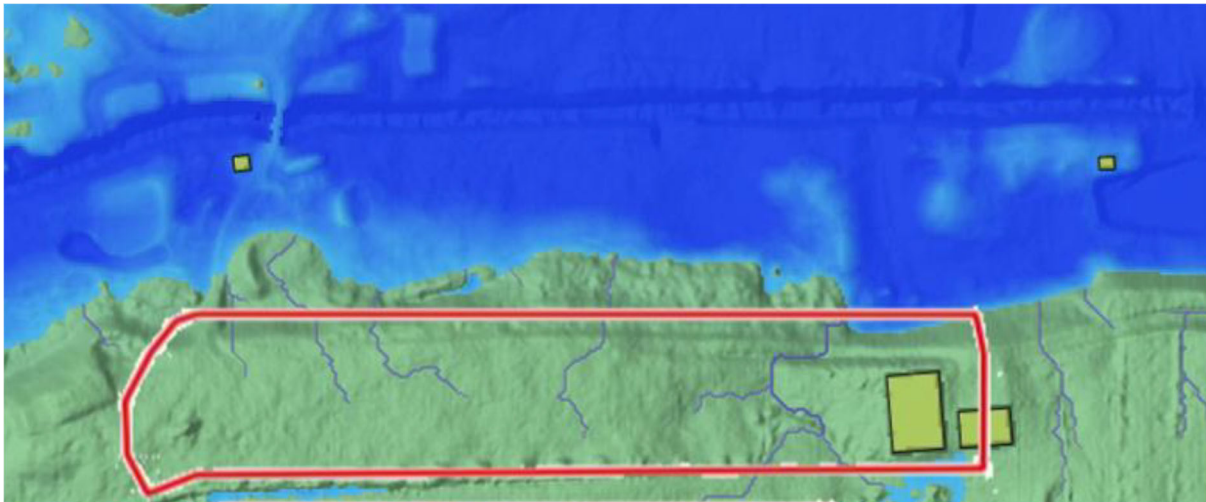
Dagvatten och skyfallshantering

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av gräsytor, grusväg och en mindre hårdgjord yta med golfverksamhetens maskinhall. Dagvattnet rinner norr ut till Fnyskdiket och vidare till Albysjön och slutligen i Kalvfjärden.



Flödesriktning inom planområdet (WRS, 2020). ©Google maps (underliggande kartbild).

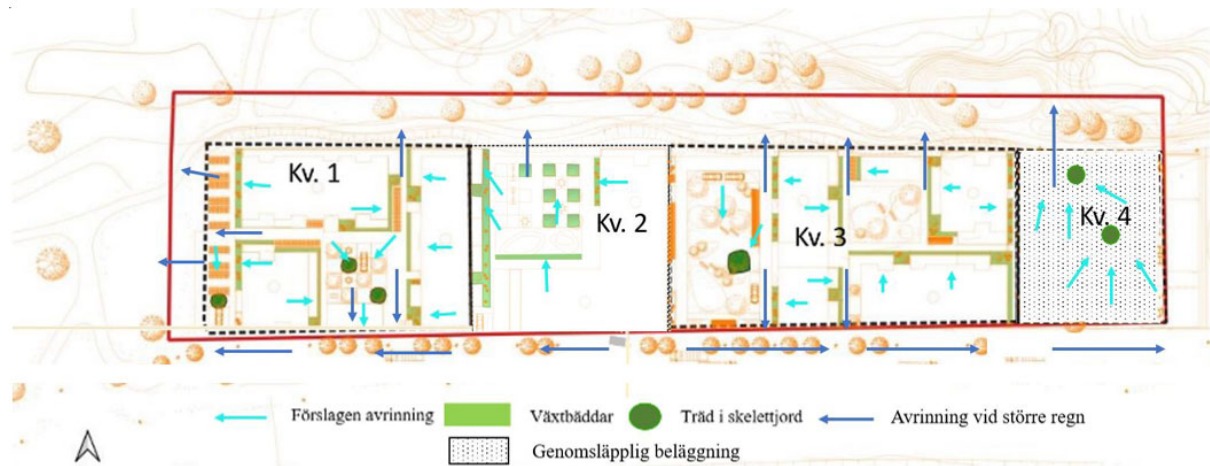


Vattenvägar och vattensamlingar vid ett 100-årsregn med klimatkompensering genom lågpunktskartering i Scalgo live (WRS, 2020).

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 klimatkompenserat 20-årsregn kunna fördröjas och renas.

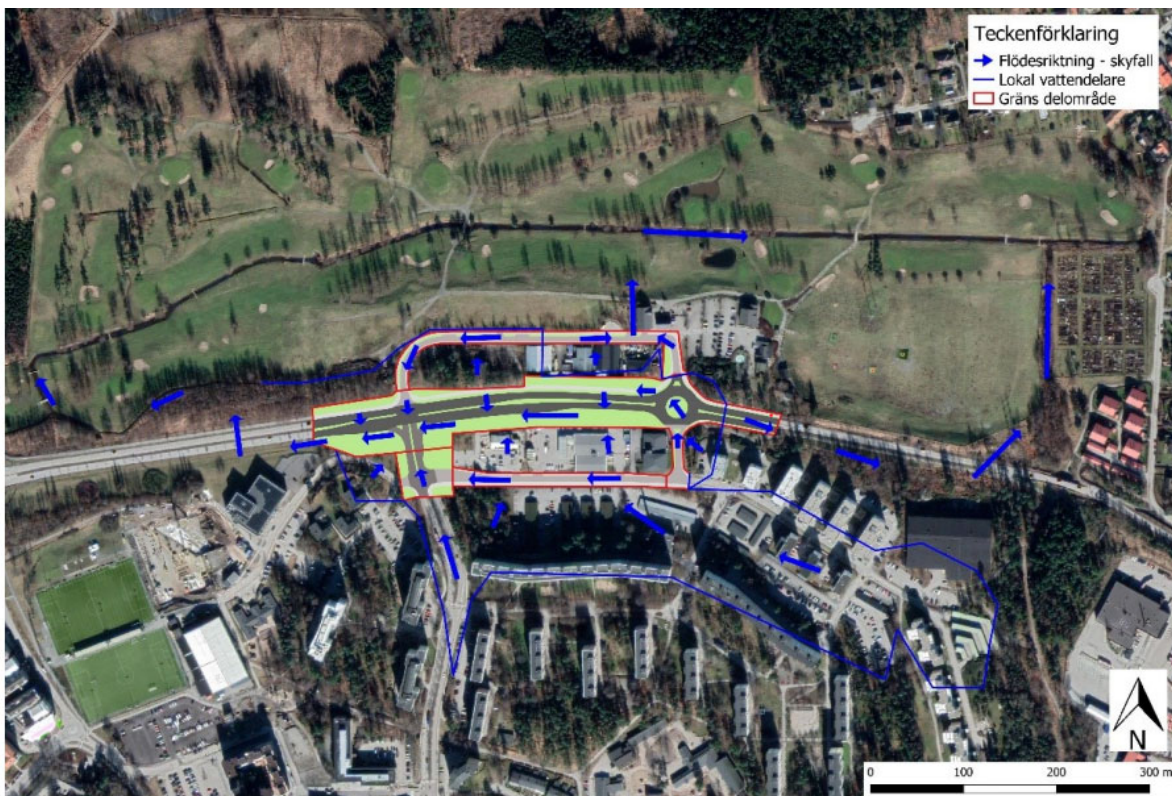
För att säkerställa en förbättring för recipienten regleras fördröjningsvolym i plankartan. För markparkeringen regleras även andel genomsläpplig yta. I avtal säkerställs hur fördröjningsmagasinen ska utformas. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds med hjälp av höjdsättning och markbeläggning till fördröjningsytor. Ovanpå det underjordiska garaget läggs växtbäddar med en tät botten.



Systemskiss över föreslagna dagvattenåtgärder (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 höjdsättas 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.

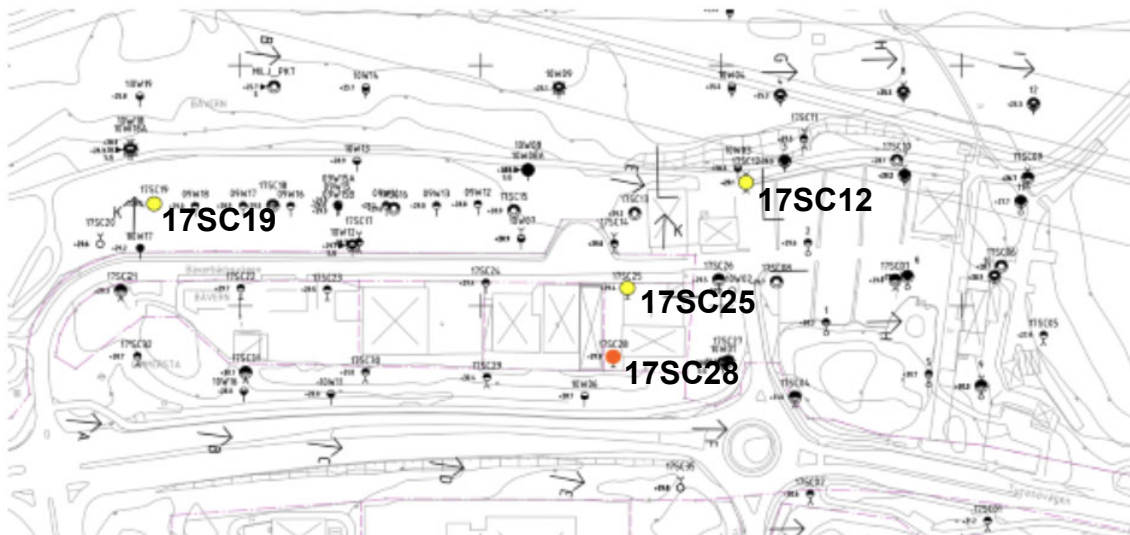


Ytliga avrinningsvägar vid skyfall på planerad allmän plats inom tidigare detaljplaneetapper (WRS, 2020).

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 3, 5, 9 och 10. 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. En av punkterna ligger inom planområdet, 17SC19. Utbredningen av punkterna måste fastställas i genomförandet. I plankartan regleras därför att startbesked för nybyggnation av byggnader inte får ges förrän det säkerställs att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Om mark- och bygglov söks i etapper kan även saneringen ske etappvis vilket bestämmelsen möjliggör.



Punkter inom planområdet med miljöanalyser över riktvärdet för KM (gula) och MKM (röd). Punkt 17SC19 är inom aktuellt planområde.

Kraftledning

Inom planområdets nordöstra hörn finns en 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 minst 20 meter från kraftledningen, vilket motsvarar det skyddsavstånd om 20 meter som Vattenfall kräver till kraftledningar. Kommunen bedömer 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 två transformatorstationer. Dessa placeras inom tidigare etapper i Bäverbäcken. 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. Kortast möjliga avstånd mellan transformatorstation i tidigare etapper och byggrätt för bostadshus i aktuell detaljplan är 12 meter.

Transporter med farligt gods

Tyresövägen, väg 229, söder om planområdet är sekundär transportled för farligt gods fram till korsningen väster om de aktuella fastigheterna. Vid 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. Planområdet ligger cirka 70 meter från Tyresövägen och ingen risk bedöms därför finnas.

Bensinstation

Det ligger en bensinstation söder om planområdet. Kortaste avstånd från planområdet är 110 meter. 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

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

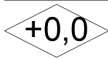
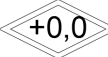

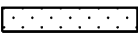
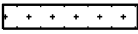
- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ändå överskrider 60 dB(A) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte 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

Bostäderna inom planområdet beräknas klara riktvärdena utan att några åtgärder krävs. Den placering av byggnader som redovisas i bullerutredningen regleras även i detaljplan varför riktvärdena bedöms klaras.

Bullernivåer har beräknats utifrån 25 000 fordon per dygn och med en andel tung trafik motsvarande 10 %. Tyresövägen planeras även få ett tredje körfält öster om rondellen, vilket kan påverka bullersituationen ytterligare. Tyresövägen har enligt kommunens trafikmätning från år 2017 ett

trafikflöde på cirka 17 700 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är cirka 9 %. Utifrån trafikmängden är prognos för 2040 enligt Trafikverkets uppräknings cirka 25 000 fordon per dygn. Kommunen har även gjort prognoser för ökning under maxtimme kl. 7.00–8.00 vilket visar en ökning på 6 % till år 2030 och en ökning på 17 % till 2050, vilket innebär lägre prognos än 25 000 fordon per dygn. En prognostiserad trafikmängd på 25 000 fordon per dygn bedöms därför vara väl tilltagen för att estimeras trafikbuller.

Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte samt lagstöd
B ₁	Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Användningen avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
R ₁	Besöksanläggningar. Golfverksamhet med tillhörande service (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
P ₁	Parkering (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Avser parkering för golfverksamheten.
S ₁	Förskola (PBL 4 kap. 5 § punkt 3). Avser möjlighet till förskola i bottenvåningen.
e ₁	Största tillåtna byggnadsarea är 525 kvadratmeter exklusive balkonger (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
e ₂	Största tillåtna byggnadsarea är 310 kvadratmeter exklusive balkonger (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
e ₃	Största tillåtna byggnadsarea är 565 kvadratmeter exklusive balkonger (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
e ₄	Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 65 kvadratmeter och med en högsta totalhöjd på 3,5 meter från medelmarknivå (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
e ₅	Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 40 kvadratmeter och med en högsta totalhöjd på 3,5 meter från medelmarknivå (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
	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.
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Avser byggnadsdel som ska ordnas med takterrass.
	Minsta takvinkel i grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 §) punkt 1).
	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 §) punkt 1). Som komplementbyggnad räknas även garagedfart.
f ₁	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.

f ₂	Tak ska utformas som sadeltak (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att skapa ett sammanhållet intryck och att begränsa byggnadens volym.
f ₃	Teknikutrymmen ska rymmas under tak, alternativt vara del av takets gestaltning (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att eventuella teknikutrymmen ska passa in i takets gestaltning och inte avvika i utseende.
f ₄	Balkong får kraga ut maximalt 1,5 meter över korsmark med en frihöjd om 2,7 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att tillåta balkonger att kraga ut över korsmarken.
b ₁	Marken får underbyggas med garage och förråd. Bjälklag ska vara planterbart (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Syftet är att kunna inrymma parkering och förråd under bostäder och gård samt att gård ska kunna planteras och ta hand om dagvatten.
b ₂	30 % av marken får underbyggas med garage och förråd (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Syftet är att kunna inrymma parkering och förråd under bostäder och gård.
b ₃	Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 57 kubikmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna fördröja och rena dagvatten.
b ₄	Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 29 kubikmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna fördröja och rena dagvatten.
b ₅	Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 42 kubikmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna fördröja och rena dagvatten.
b ₆	Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 5 kubikmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna fördröja och rena dagvatten.
b ₇	Dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin med en fördröjningsvolym på minst 17 kubikmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att kunna fördröja och rena dagvatten.
n ₁	Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig (PBL 4 kap 10 § och 13 §). Syftet är att dagvatten ska kunna infiltrera. Genomsläppliga ytor kan exempelvis vara gräs, grus, permeabel asfalt eller betonghålsten.
Hela planområdet	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnader förrän stabilitetsåtgärder mot skredrisk utförts inom och i anslutning till byggrätt (PBL 4 kap 14 §). Syftet är att säkerställa hantering av skredrisk vid slänt mot golfbanan.
a ₂	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 §). Syftet är att säkerställa utbredning och hantering av föroreningspunkt 17SC19 som finns i planområdets nordvästra del samt övriga föroreningspunkter utanför planområdet.
a ₃	Startbesked för nybyggnation av byggnader får inte ges förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). (PBL 4 kap 14 §). Syftet är att säkerställa utbredning och hantering av föroreningspunkt 17SC19 som finns i planområdets nordvästra del samt övriga föroreningspunkter utanför planområdet.
u	Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §). Avser planerad dagvattenledning.

l	Markreservat för allmännyttig luftledning (PBL 4 kap 6 §). Avser befintlig högspänningsledning.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för park och lekplats (PBL 4 kap 18 § första stycket)
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för garage (PBL 4 kap 18 § första stycket)
Illustration:	
-----	Skyddsavstånd till väg respektive 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.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. I angränsande detaljplaner (Bäverbäcken etapp 1, östra och förslag till detaljplan Bäverbäcken etapp 2) är Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark samt vatten- och avloppsanläggningar vilka förser planområdet med nödvändig infrastruktur och anslutningspunkter för VA.

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

Fastighetsägarna/exploatören ansvarar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark, anslutningar mot allmän platsmark samt för samtliga ledningar inom kvartersmark.

Avtal om exploatering

I samband med att detaljplanen lämnas in för antagande i kommunfullmäktige kommer förslag till avtal tecknas med fastighetsägarna inom planområdet och den exploatör som ska utföra bebyggelsen inom planområdet. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

I avtalet regleras bland annat ansvarsfördelning och samordning under genomförandetiden, marköverlåtelse och exploateringsbidrag. Byggaktören ska erlagga exploateringsbidrag till kommunen för att delfinansiera utbyggnaden av allmän platsmark i angränsande detaljplaner så som utbyggnad av Bäverbäcksvägen och planpassage samt gång- och cykeltunnel vid Tyresövägen. Exploatörer i angränsande planområden medfinansierar även utbyggnaden av ovan nämnd allmän platsmark.

Till exploateringsavtalet bifogas ”ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”. Regleringen är till för att optimera markanvändningen inom planområdet. Regleringen avser en överföring av kvartersmark från Gimmersta 1:1 till Bävern 9 och 10. En ”ansökan och överenskommelse om inrättande av servitut för dagvattenledning” samt ett ”avtals servitut för infart till parkering” har också upprättats och bifogats exploateringsavtalet.

Ett kvalitetsprogram som beskriver utformningen och gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen har tagits fram under detaljplaneprocessen och blir en bilaga till exploateringsavtalet.

Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark. I exploateringsavtalet regleras vidare frågor om parkering, buller, tillgänglighet, sophantering, dagvatten, övriga avgifter, tidplaner, besiktning, uppföljning, skadestånd, viten och andra genomförandefrågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

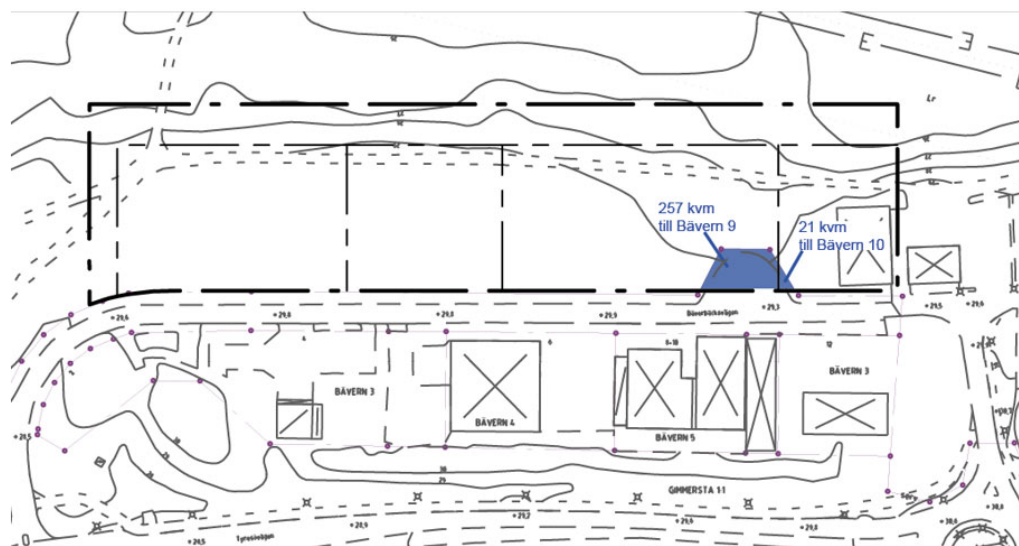
FASTIGHET	LAGFAREN ÄGARE
Bävern 9	Bertlin & Co Mark III AB Bertlin & Co Mark III AB
Bävern 10	Bertlin & Co i Handen AB
Gimmersta 1:1	Tyresö Kommun

Fastighetsreglering/fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen. Den ska vara genomförd innan bygglov ges.

Planen ger möjlighet till avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål samt förskola inom fastigheten Bävern 9. Området är markerat med B i plankartan. För att fastighetsgränsen mellan Bävern 9 och Bävern 10 ska stämma överens med användningsgränsen mellan kvartersmark bostad och kvartersmark parkering ska en fastighetsreglering genomföras. Fastighetsägarna ansöker om fastighetsbildning hos lantmäteriet samt bekostar densamma.

Från Gimmersta 1:1 föreslås ett markområde överföras till Bävern 9 och 10 som i tidigare plan var lokalgata i form av en vändplan men som i den kommande plan kommer få användningen ”Bostäder” samt ”Parkering”. Den större delen av vändplanen ska utgöra kvartersmark för bostäder och förskola och omfattar ca 257 kvadratmeter. Resterande del av vändplanen ska utgöra parkering till golfverksamheten och omfattar ca 21 kvadratmeter.



Figur 1. Ungefärlig kartbild efter genomförd fastighetsreglering mellan Bävern 9 till Bävern 10 med redovisning av områden för reglering från Gimmersta 1:1 till Bävern 9 och Bävern 10.

Exploateringsavtalet ligger till grund för fastighetsbildningsåtgärderna.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken ska det byggas en lekplats/gårdsmiljö som ges möjlighet att vara gemensam för flera fastigheter (dels för bostäderna inom planområdet samt för bostäderna söder om Bäverbäcksvägen inom förslag till detaljplan för Bäverbäcksvägen etapp 2). Markreservat för gemensamt område redovisas med g₁ i plankartan. Inom kvartersmarken ges även möjligheten till bildandet av gemensamhetsanläggning med ändamål parkering, markerat med g₂ i plankartan.

Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar har markerats med u i plankartan.

En ledningsrätt, akt 0138-98/13.1, passerar den nordöstra delen av planområdet. Ledningsrätten påverkas inte av den nya bebyggelsen. Det berörda området har markerats med l i plankartan.

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

Inom detaljplanen finns ingen allmän plats. Utbyggnaden av bostäder inom kvartersmark i detaljplanområdet kommer dock att ha nytta av ny utbyggnad av kringliggande infrastruktur som fastighetsägarna/exploatören är med och delfinansierar. Angränsande detaljplan ger möjlighet till utbyggnad av följande infrastruktur inom allmän plats där kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande:

Utbyggnad och standardhöjning av Bäverbäcksvägen, ombyggnation av Tyresövägen med en planskild gång- och cykelpassage vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Siklöjevägen samt en planpassage vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Bollmoravägen.

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. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar.

EI- och teleledningar

EI- 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 bostäder som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun

Tyresö kommun får inkomst i samband med fastighetsbildningsförrättningen för reglering av kvartersmark till fastighetsägarna/exploatören för bostäder, förskola och parkering. Kostnaden för utbyggnad och ombyggnad av allmän platsmark ska delvis bekostas av exploatören och regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatören.

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 fastighetsägarna/exploatören

Fastighetsägarna erhåller en marknadsvärdestegring på sina fastigheter i och med planläggningen och kommer få en inkomst vid försäljning eller uthyrning av lägenheterna/lokalerna. För fastighetsägarna/exploatören uppstår kostnader främst i form av iordningsställande av kvartersmarken med ny bebyggelse, eventuell sanering och fastighetsbildning. Därtill ska fastighetsägarna/exploatören betala ett exploateringsbidrag till kommunen som motsvarar respektive fastighetsägare/exploatörs andel av kostnaden för allmänna anläggningar i anslutning till detaljplaneområdet.

Planavgift

Exploatören 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.

Fastighetsägarna betalar förrättningskostnader kopplade till fastighetsreglering inom kvartersmark samt inrättande av gemensamhetsanläggning enligt detaljplan.

Markreglering är planerad för att skapa ett bra och effektivt markutnyttjande för kvartersmark. Förrättningskostnader kopplade till markreglering från kommunalägd fastighet till exploatörsfastighet bekostas av fastighetsägarna/exploatören. Fastighetsägarna/exploatören ersätter kommunen med marknadsvärdet för tillskottsmarken. Markregleringen och ersättning för detta regleras i exploateringsavtal med fastighetsägarna/exploatören.

Vatten och avlopp (VA)

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

Avfall

Avgifter för sophämtning betalas av fastighetsägare enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För uppgifter om taxa, kontakta Tyresö kommunen, telefon, 08-578 291 00.

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 fiber

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 tjänstepersoner

Från Tyresö kommun och av Tyresö kommun anlitade konsulter har följande yrkesroller medverkat i projektgruppen som har tagit fram detaljplanen:

Planarkitekt
Exploateringsingenjör
Byggprojektledare
Projekteringsingenjör
Landskapsarkitekt
VA-strateg
Trafikplanerare
Kommunekolog
Avfallsplanerare

Malin Danielsson
Tf. Planchef

Anna Bengtsson
Planarkitekt