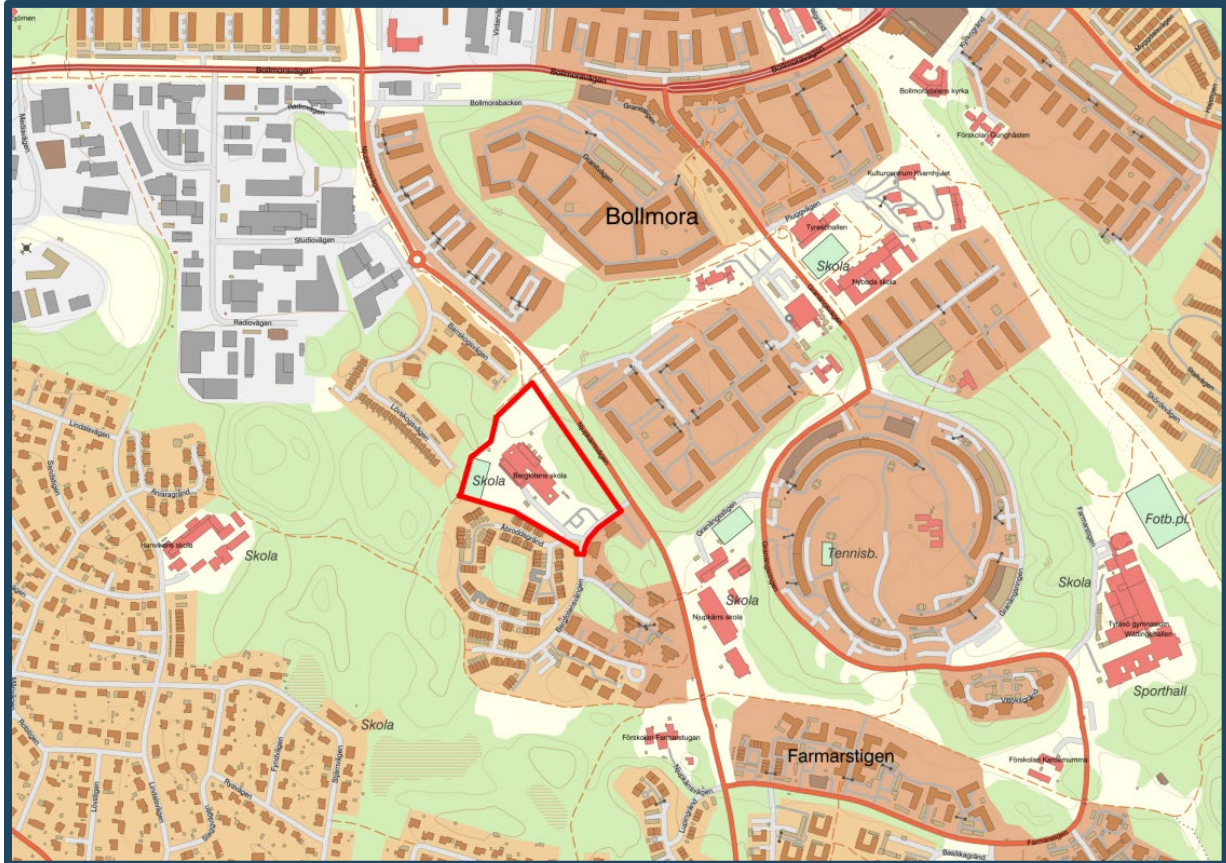


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BERGFOTENS FÖRSKOLA

Fastigheten Näsby 4:1136 och del av Näsby 4:1469
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Översiktskarta som visar planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	8
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Gällande detaljplaner	9
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Ställningstagande.....	11
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	12
Bebyggelse	12
Gator och trafik	14
Parkering	14
Kollektivtrafik.....	16
Natur och landskapsbild.....	16
Barnperspektiv.....	20
Kulturmiljö	22
Fornlämningar.....	22
Geotekniska förhållanden	23
Service.....	24
PostNord	24
Teknisk försörjning.....	24
Vatten och avlopp	24
Värme	24
El.....	24
Fiber.....	25
Dagvatten- och skyfallshantering.....	25
Miljö, hälsa och säkerhet	28
Radon	28
Förorenad mark	28

Risker och säkerhet	29
Buller.....	29
Planbestämmelser	30
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	32
Genomförande.....	32
Genomförandetid	32
Tidplan för genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Huvudmannaskap	32
Kvalitetsprogram	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Markägoförhållande	33
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	33
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	33
Ansökan	34
Tekniska frågor	34
Utbyggnad.....	34
VA-utbyggnad	34
El-, fiber och teleledningar	34
Uppvärmning.....	34
Avfall	35
Etablering och masshantering.....	35
Ekonomiska frågor.....	35
Planavgift	35
Bygglov	35
Fastighetsbildning	35
Vatten och avlopp (VA)	35
El.....	35
Tele.....	36
Fjärrvärme.....	36
Fiber.....	36
Administrativa frågor.....	36
Medverkande tjänstepersoner	36

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag tillhörande detaljplanen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Dagvattenutredning, WRS (2022-03-18)
- Dagvattenutredning förskola, WSP (2023-03-31)
- PM Geoteknik, Iterio AB (2022-09-06)
- MUR Geoteknik, Iterio AB (2022-09-06)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Iterio AB (2022-09-15)
- PM Bergteknik, Awenginear Consulting AB (2022-09-23)
- Inventering av skyddsvärda träd, Ekologigruppen (2022-10-31)
- Barnkonsekvensanalys, Karavan Landskap (2022-11-21)
- Kvalitetsprogram (2023-03-20)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Standardförfarande:



Figur 2. Figur som visar planprocessens skeden; samråd, granskning, antagande och laga kraft. Detaljplanen har vunnit laga kraft vilket visas med rosa pil.

Tidplan

Beslut om planuppdrag (SU)	2021-12-20
Samråd	26 maj – 22 juni 2022
Granskning	11 – 25 januari 2023
Antagande	Juni 2023
Laga kraft	Juli 2023

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga en förskola, nytt gemensamt skolkök och matsal på fastigheten Näsby 4:1136. Den befintliga grundskolan ska ha möjlighet att utvecklas men avses behålla nuvarande skala och höjd.

Till förskolan ska en ändamålsenlig förskolegård anordnas. Den befintliga hållmarken ska tas hänsyn till och naturkaraktären ska bevaras.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa en god trafiksituation samt att nödvändiga dagvatten- och skyfallsåtgärder genomförs.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär utökad byggrätt för fastigheten Näsby 4:1136 för att göra det möjligt att uppföra en ny förskola med plats för upp till 160 barn samt ett gemensamt skolkök och matsal för samnyttjande tillsammans med Bergfotens skola. Detaljplanen görs för att den befintliga grundskolan behöver åtkomst till de lokaler som inhyser Bergfotens förskola idag. Kommunen är även i behov av fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi.

Utgångspunkten är att bygga enligt kommunens konceptförskola som kan uppföras i en U-form eller L-form. Byggnaden ges här en L-form för att anpassas till platsen. Den planerade förskolebyggnaden kommer att ta befintlig parkering i anspråk. Delar av hållmarken kommer att tas i anspråk för förskolegården. Gården ska anpassas till terrängen och skyddsvärda träd ska bevaras. Del av Bergfotensvängen och infartsgatan till skolan kommer att göras om.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Bakgrund

Kommunen behöver skapa fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi inom centrumområdet. Under år 2019 gjordes en tidig förstudie för att titta på möjliga platser för en ny konceptförskola för 160 barn i närheten av centrum. Fastigheten för Bergfotens skola, Näsby 4:1136, pekades ut som intressant då den ligger inom lämpligt avstånd samt är tillräckligt stor för att rymma en förskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

Kommunen har sedan genomfört en grundförutsättningsanalys för den utpekade fastigheten och därefter en förstudie som godkändes i barn- och utbildningsutskottet

den 26 maj 2021 § 50. Förstudien har analyserat tre olika förslag till placering av förskolebyggnaden och kommit fram till en avvägd placering i fastighetens södra del. För att kunna bygga den nya förskolan, nytt gemensamt skolkök samt matsal krävs en ny detaljplan.

Uppdrag

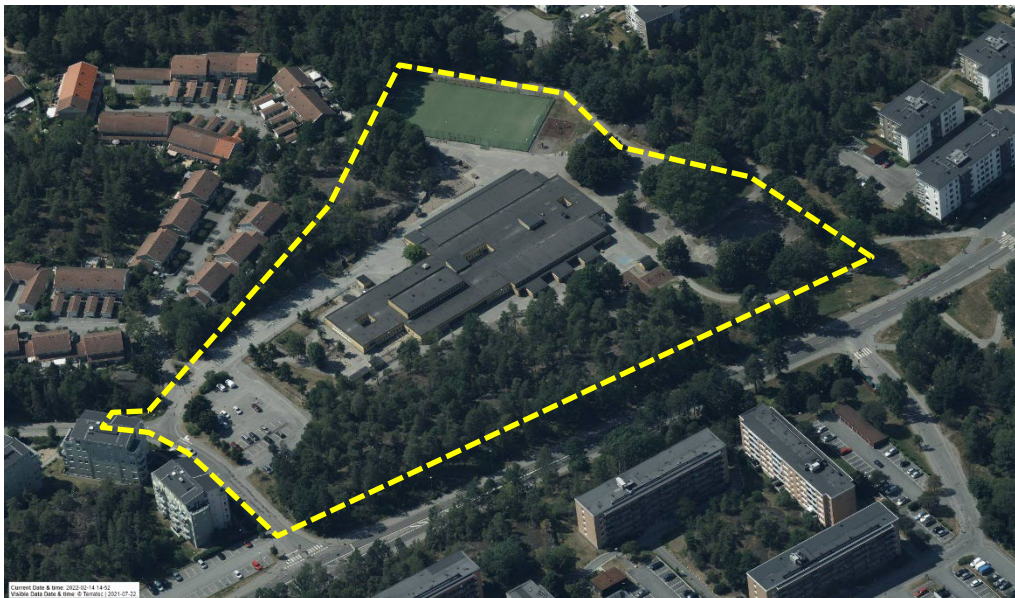
Samhällsbyggnadskontoret fick den 20 december 2021 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Näsby 4:1136.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger i kommundelen Bollmora cirka en kilometer sydväst Tyresö centrum. Området nås via Bergfotensvängen som angörs från Njupkärrsvägen som sträcker sig öster om planområdet. I närområdet finns bostäder av flera olika typologier. I norr och i väster finns kedjehus och flerbostadshus. Sydost om fastigheten ligger tre stycken flerbostadshus i sex våningar. Flerbostadshus finns även på andra sidan Njupkärrsvägen. Strax väster om planområdet finns ett större skogsområde. På andra sidan skogen ligger Hanviken med huvudsakligen enbostadshus såsom villor och några radhus.

Mellan områdena löper ett antal gång- och cykelvägar och norr om fastigheten Näsby 4:1136 är korsningen med Njupkärrsvägen planskild med en tunnel.

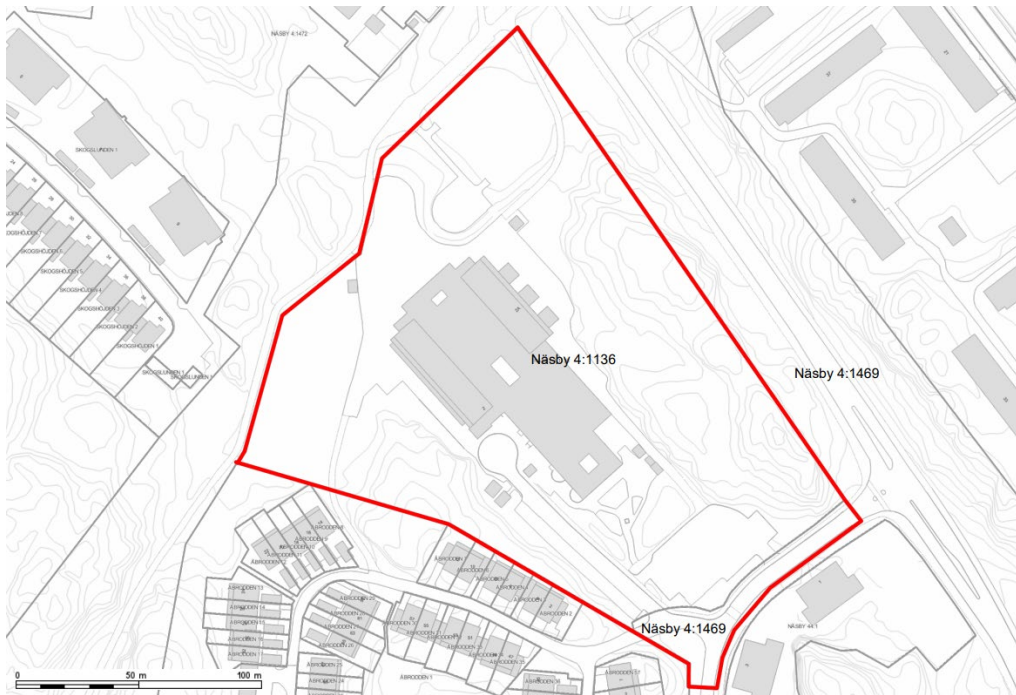


Figur 3. Flygfoto över området sett från öster (Källa: Mapspace). Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med gul, streckad linje.

Areal

Planområdet har en yta på cirka 33 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Figur 4. Fastigheter som ingår i detaljplanen

- Fastigheten Näsby 4:1136 som är kommunalägd.
- Del av fastigheten Näsby 4:1469 som är kommunalägd.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende väghinder/höga objekt. ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse. Ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras.

Inget annat riksintresseområde berörs av detaljplanen.

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035 från 2017 är planområdet angiven som stadsbygd i tät och medeltät bebyggelse.

Kommunen behöver skapa fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi inom centrumområdet. Fastigheten för Bergfotens skola ligger inom lämpligt avstånd samt är tillräckligt stor för att rymma en förskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

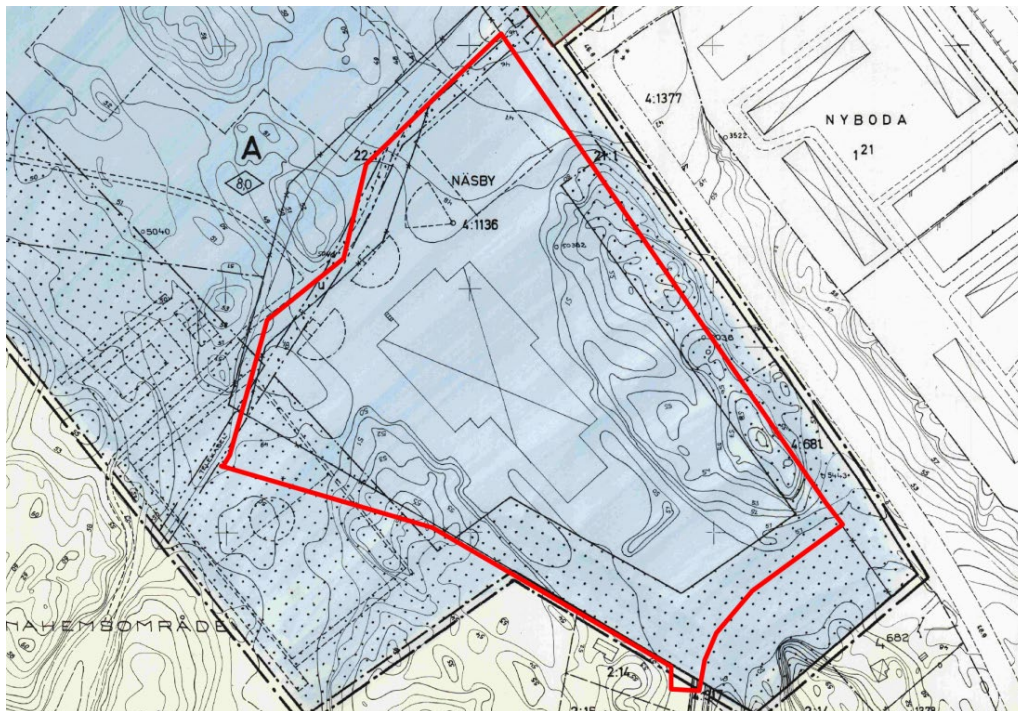
Njupkärrsvägen är utpekad som huvudstråk i kommunen och framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad, både utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik.

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

Gällande detaljplaner

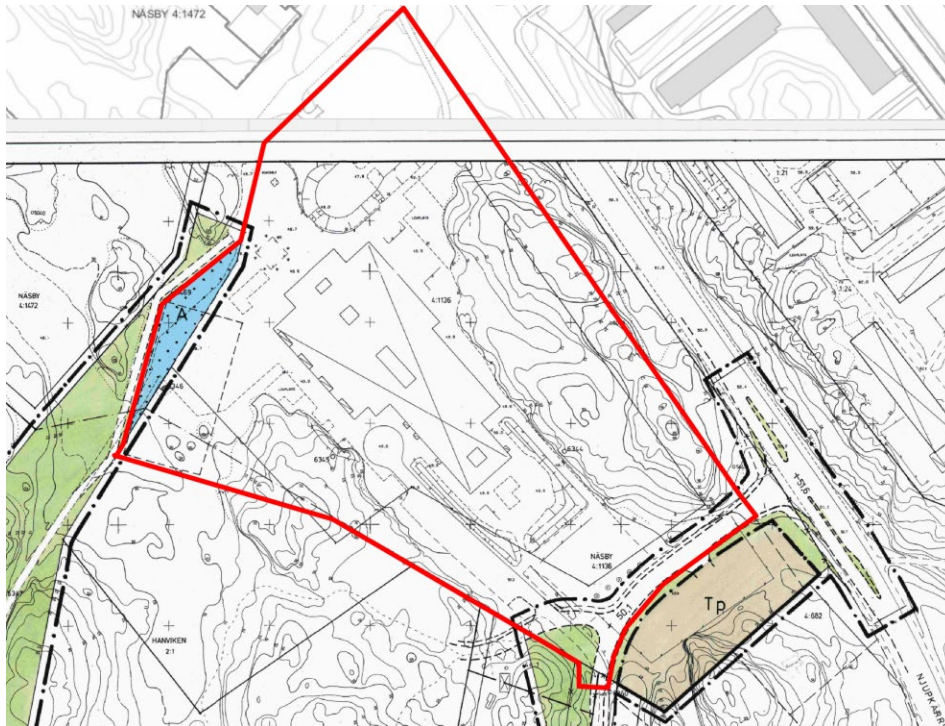
Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket gör det möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan. Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

- ”Ändring och utvidgning av stadsplan för del av fastigheten Näsby 4:317 m.fl. i Bollmora”, nr. 160 (laga kraft 1974-05-05). Markanvändningen är reglerad till område för allmänt ändamål, samt större delar av mark som ej får bebyggas. Byggnadshöjden är reglerad till 8,0 meter. Utnyttjande och placering regleras genom prickmark som hindrar byggnation i vissa delar.



Figur 5. Utsnitt ur gällande detaljplan 160, föreslaget planområde markerat med röd linje

- ”Ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom Västra Farmarstigen etapp 1.”, nr. 204 (laga kraft 1983-11-13). Markanvändningen som berör den nya detaljplanen är planlagd som område för allmänt ändamål och mark som inte får bebyggas. Se blåmarkerat område i figur 6 nedan. En del i söder som är planlagd som allmän plats gata, kommer att planläggas som kvartersmark för skola samt parkering. En del av marken som är planlagd som park eller plantering kommer att planläggas som allmän plats gata.



Figur 6. Utsnitt ut gällande detaljplan 204, föreslaget planområde markerat i rött

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Norra delen av planområdet har en kommunalt utpekad grön kil som ska hållas så bred som möjligt för att inte inkräkta på spridningssamband. Terrängen på delar av fastigheten är kuperad och det finns flertalet uppvuxna träd inom fastigheten som är viktiga för områdets karaktär och för leken och upplevelsen på skolgården.

Placeringen av förskolan planeras på den plats där den kommer ta minst naturmark i anspråk för att göra så lite påverkan på platsen. Växtlighet planeras att bevaras och ska fortsatt vara en del av lekmiljön.

Skolfastigheten har ett antal mindre lågpunkter som hanterar större regnmängder vid skyfall. Den största delen av skolfastigheten har sitt avrinningsområde på norra sidan av skolan ner mot en gångtunnel i norr. Planförslaget innebär en högre exploatering på platsen, marken som tas i anspråk för ny bebyggelse är idag hårdgjord asfaltsyta. Bedömningen är att andelen hårdgjord yta inom planområdet inte kommer att öka. För att inte belasta områdets dagvattenavrinning mer än befintlig situation kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet.

Skolgården bedöms inte ha någon befintlig bullerproblematik. Enligt kommunens bullerkartering är bullernivåerna cirka 40-50 dBA ekvivalent buller.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är

föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

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

Vatten

Områdets ytvattenrecipient är Albysjön. Sjön är en del av Tyresåns vattenförekomst. Tyresån rinner från Drevviken i väster och mynnar i vattenförekomsten Kalvfjärden i öster.

Tyresåns ekologiska status har bedömts till måttlig med avseende på övergödning och flödesförändringar. Tyresåns miljökvalitetsnorm för ekologisk status är att uppnå god status till 2027. Miljökvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar och PFOS.

Ställningstagande

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Kuperade områden med naturmark ska bevaras och skyddas med prickmark i plankartan. Ett genomförande av planen bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Genom att mark som i dagsläget består till stor del av hårdgjorda parkeringsytor ersätts av förskolan och dess gård, samt med de åtgärder som föreslås för omhändertagande av dagvatten, bedöms planförslaget medföra förbättrade förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Föreslagna åtgärder beskrivs under rubriken Dagvatten- och skyfallshantering.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas genomföras.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som underlag till detaljplanen.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

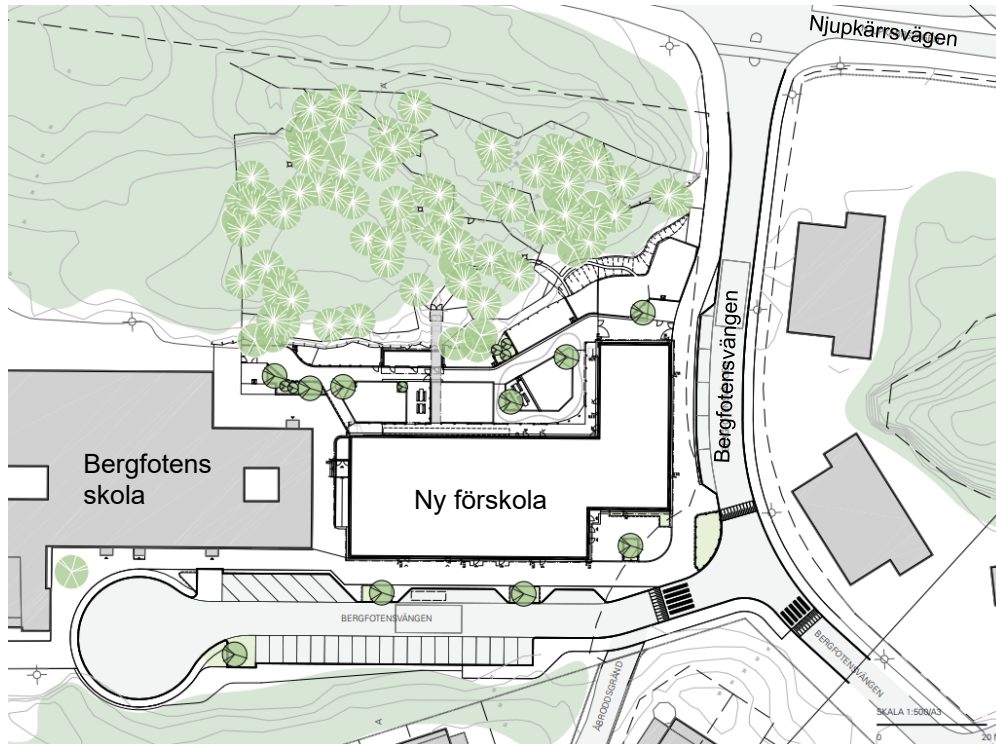
Nuvarande skola är byggd 1972 och har en grundkapacitet om cirka 350 elever. Skolbyggnaden är uppförd i ett plan och smälter in mellan berghällar och uppvuxna träd. Alla klassrum har sina egna entréer och via ett eget kapprum kommer barnen in i klassrummen. Det skapar en ”utifrån matad” skola, vilket skapar en lugnare entrésituation för eleverna än en stor gemensam entré till skolan.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Näsby 4:1136 ges en ökad byggrätt för att kunna möjliggöra för en ny förskola intill den befintliga skolan. Den nya förskolan placeras i fastighetens södra del där det idag finns parkering. Föreslagen placering av förskolan ger möjlighet till en gård som rymmer de funktioner som behövs för en förskola och skola och påverkar inte heller den gröna kil som bör sparas. Förskolan kommer att byggas med utgångspunkt i kommunens konceptförskola i en L-form för att anpassas till platsen.



Figur 7. Förslag på placering av förskola (Tyresö kommun, 2021)



Figur 8. Illustrationsplan som visar förskolans placering i förhållande till befintlig skola, förskolegården och angöring. Illustration: Karavan Landskap

Förskolan utformas med en innergård mot naturen i nordöst. Entréer för barnen finns via innergården. Personalrum, kök och förråd kan även nås från byggnadens utsida. Den nya byggnaden ska utöver förskola även innehålla skolmatsal och tillagningskök till Bergfotens skola och den nya förskolan. Förskolan ges ett flackt sadeltak för att hålla nere höjden på byggnaden. Mot gården sticker ett skärmtak ut för att skydda trappor och balkong.

Byggnaden har i huvudsak en omålad träfasad. Delar av fasaden, samt fönster och dörrar, planeras att färgsättas med en grön kulör. Kulören har valts utifrån att det ska vara en lugn och harmonisk färgsättning som inte dominerar byggnaden.



Figur 9. Konceptuell illustration över entrégården. Illustration: AIX Arkitekter.



Figur 10. Konceptuell illustration över fasad mot gata. Illustration: AIX Arkitekter.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Njupkärrsvägen är trafikljusreglerad och infarten till skolan sker från Bergfotensvängen. Idag sker angöring med bil till skolan i den södra delen av fastigheten vid befintlig parkering. Personal som kommer med bil samt leveranser angör också via södra delen av fastigheten. Inlastningen till dagens skolkök sker från vändplanen utanför skolans besöksentré. Skolelever använder främst de separata entréerna till varje klassrum. Det finns goda möjligheter att ta sig till skolan via gång- och cykelvägar, främst sker det i fastighetens norra del.



Figur 11. Ortofoto över skolans infart och parkering

Planförslag och konsekvenser

Gång- och cykeltrafik till förskolan och skolan prioriteras genom att befintlig gångbana längs Bergfotensvängen breddas och görs till en gång- och cykelbana. Korsningens läge föreslås förändras något genom att kurvan rätas ut. För att säkerställa en god trafiksäkerhet planeras marknivån i korsningen att höjas upp och övergångsställen till förskolan hastighetssäkras.

Skolans vändplan utökas i storlek för att möjliggöra att leveransfordon kan vända utan backrörelse. En separat lastzon anläggs även vid förskolans varuintag. Avståndet från uppställningsplats för leveransfordon bedöms inte bli längre än 10 meter.

Den nya förskolan kommer även ha ett soprum för avfallshantering, avståndet bedöms inte bli längre än 10 meter till uppställningsplats för avfallsfordon.

Parkering

Nulägesbeskrivning

På skolfastigheten finns en parkeringsyta i södra delen av fastigheten som består av cirka 18 parkeringsplatser med 3-timmarsparkering, samt 21 parkeringsplatser som tidigare arrenderats ut. Längs infarten till skolan ligger cirka 26 parkeringsplatser som dagtid används av skolans personal och som kvälls- och nattetid är allmänt tillgängliga.



Figur 12. Bild över hur parkeringen är fördelad i dagsläget

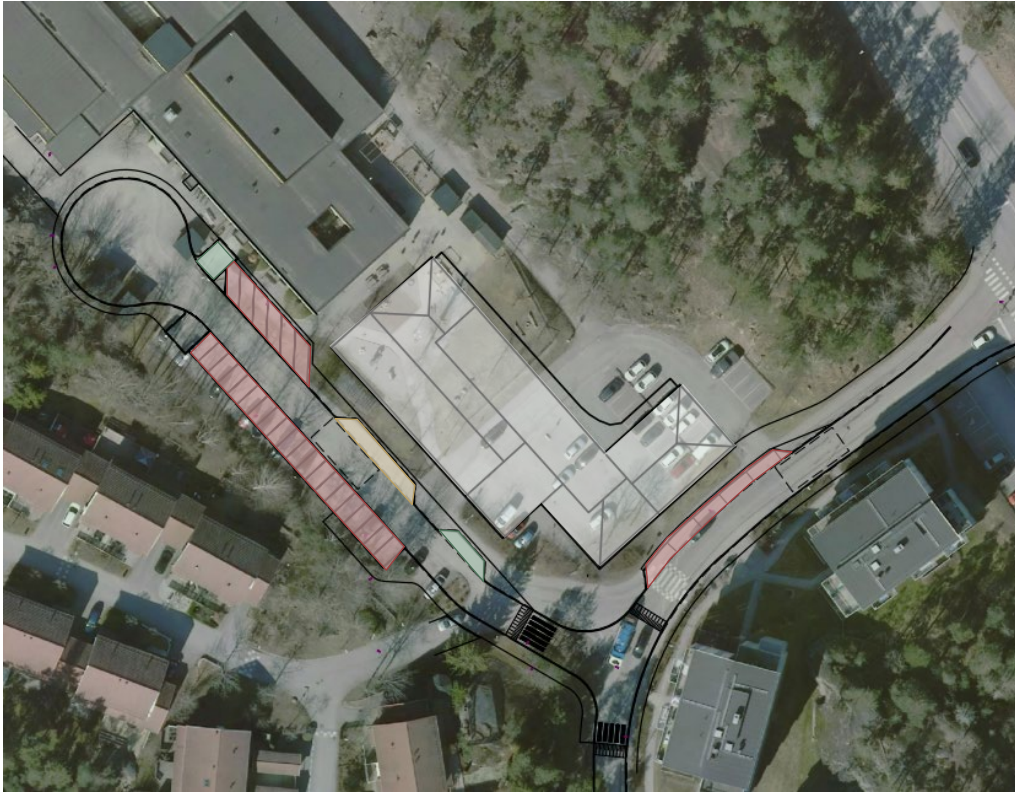
Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att de parkeringsplatser som tidigare arrenderats ut samt de 18 tretimmarsparkeringarna tas bort till förmån för den nya förskolan.

Den parkeringsyta som ligger längs infarten till skolan kommer delvis att omfattas av ombyggnationen av gata och gång- och cykelbana. Längs infartsgatan föreslås totalt 29 angörings- och parkeringsplatser varav tre platser för rörelsehindrade. Parkeringarna fördelas mellan personalparkering och platser för hämtning och lämning. Längs Bergfotensvängen, öster om den nya förskolan, planeras även fem kantstensparkeringar som avses användas av personal. För att dessa ska kunna reserveras för personal planläggs de som kvartersmark för parkering.

Parkeringsplatserna avses kunna samnyttjas genom att de används av skolans och förskolans personal dagtid och används som allmän parkering under kvällar och helger.

Cykelparkeringar ska ansluta väl till cykelvägar och ha god tillgänglighet och närhet till entréerna.



Figur 13. Föreslagen angöring och parkering. Rosa färg visar parkeringsplatser för personal och/eller hämtning och lämning. Grön färg visar parkeringsplats för rörelsehindrade. Gul färg visar angöringsplats för varutransporter och sopbil.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Busshållplats Bergfoten ligger norr om skolan längs Njupkärrsvägen. Där stannar direktbussar in till Stockholm City (c-bussar) och är en viktig punkt för kollektivtrafiken. Avstånd till närmaste hållplats är cirka 200 meter. Framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik. Det finns goda möjligheter för föräldrar att ha sällskap på bussen med sina barn och efter att ha lämnat på förskolan kan de fortsätta till arbetsplatser i Stockholm.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Planområdets läge ger goda förutsättningar för att kunna nyttja befintlig kollektivtrafik.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs till stor del av öppna hårdgjorda ytor. Inom skolgården finns stora uppvuxna lövträd planterade, samt naturmark som används för lek. På norra delen av skolgården finns ovanliga trädarter som lind och en stor pil, dessa är planterade i pedagogiskt syfte för att representera Sveriges trädbestånd. Delar av skolgården består av delvis outnyttjad terräng då det är kuperad naturmark. Naturmarken består främst av hållmark med tallskog och inslag av yngre gran.

På skolgården finns även en konstgräsplan, hinderbana samt bollplan med asfalt. Den kuperade terrängen och befintliga uppvuxna träd inom fastigheten är viktiga karaktärskapande delar av området och stor kvalitet för upplevelsen och leken på skolgården.

Ur ett övergripande perspektiv finns det gröna kopplingar från Farmarskogen i väst mot Granitvägen i öst. Kopplingarna är gröna kilar vilka bör hållas så breda som möjligt för att inte inkräkta på spridningssambanden mellan olika grönområden.



Figur 14. Skogslind i norra delen av skolgården som identifierats som skyddsvärt enligt trädinventeringen.



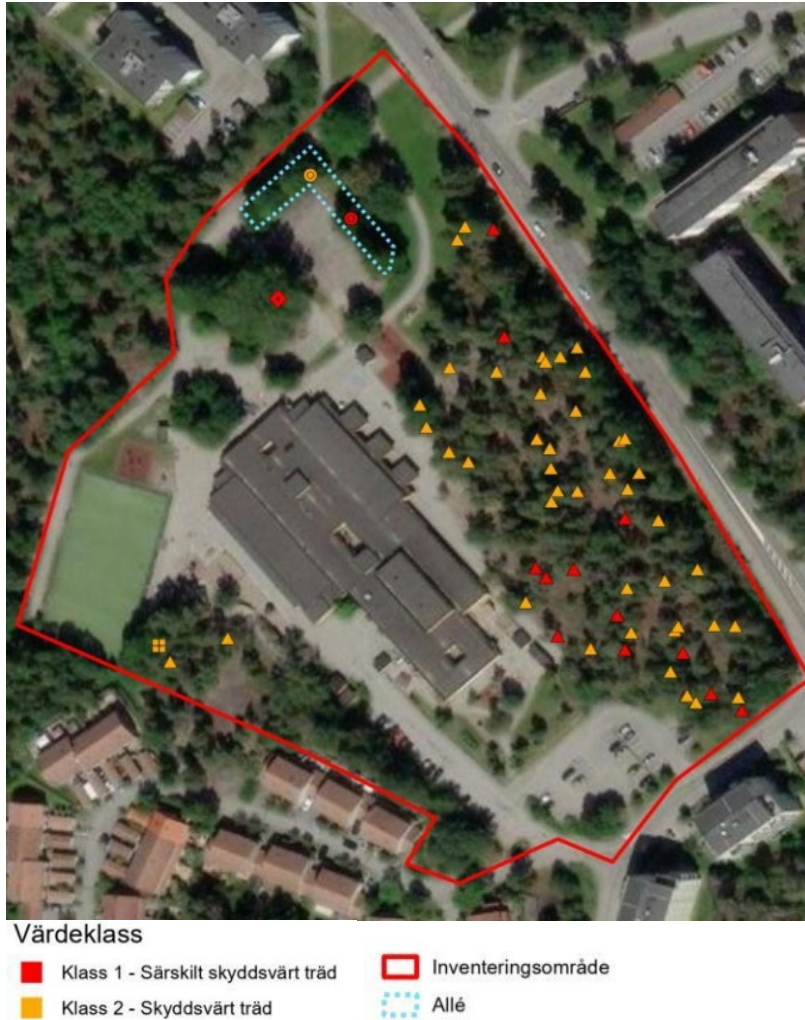
Figur 15. Översiktskarta som visar planterade träd på fastigheten Näsby 4:1136.

En trädinventering har genomförts i syfte att kartera skyddsvärda träd inom planområdet (Ekologigruppen 2022-10-31). Totalt har 14 särskilt skyddsvärda träd (klass 1) och 46 skyddsvärda träd (klass 2) identifierats inom planområdet (figur 16). Majoriteten av klass 1 träden utgörs av mycket gamla tallar, över 200 år. I planområdets norra del bedöms även en jättepoppel och en skogslind med utvecklad hålighet i huvudstammen som särskilt skyddsvärda.

Särskilt skyddsvärda träd (klass 1) omfattas av ett skydd enligt miljöbalken. Åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd ska samrådas med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Inventeringen har även identifierat att en trädrad i planområdets norra del uppfyller definitionen av allé i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer. Alléer är skyddade inom ramen för miljöbalkens generella biotopskyddsföreskrifter.

Allén berörs inte av några förändringar.



Figur 16. Ortofoto som redovisar träd som identifierats i trädinventeringen. Källa: Ekologigruppen



Figur 17. Ortofoto som visar planområdet med omkringliggande grönytor

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en utökad byggrätt inom fastigheten för att kunna inrymma en ny förskola. Förskolan placeras i södra delen av fastigheten på befintlig parkering. Ett tiotal planterade träd i anslutning till den befintliga parkeringen kommer att behövas tas bort för att lämna utrymme för förskolan. Träden och landskapsbilden i den norra delen av fastigheten påverkas inte.

Den kuperade hållmarken i planområdets västra och östra delar ska bevaras och regleras därför med prickmark som styr att marken inte får förses med byggnad. Delar av den kuperade skogsmarken planeras att tas i anspråk för förskolegården och utvecklas till område för naturlek.

Förskolegården är tänkt att delas in i tre zoner med olika funktioner och krav; den trygga, den vidlyftiga och den vilda zonen. Den trygga zonen ska vara en lugn zon närmast byggnaden, med plats för samvaro, lugn lek och vila. Den vidlyftiga zonen ska vara en zon för fartfylld och motorisk lek med lekutrustning för olika åldrar. Den vilda zonen ska vara en zon för oplanerad naturlek, vilken sker i det befintliga, kuperade skogspartiet. För att spara skyddsvärda träd och naturmarkens karaktär samt främja barnens motoriska utmaningar bevaras skogen i befintligt skick. Där det finns behov anläggs fallskyddsstängsel för att säkerställa en trygg och säker lekmiljö.

För att nå naturmarken på ett tillgängligt sätt planeras det uppföras en bro mellan loftgången på förskolebyggnadens övre plan och berget.



Figur 18. Illustration som visar förskolegårdens föreslagna zoner. Illustration: Karavan Landskap

I den östligaste delen av hållmarken kommer vissa markarbeten att behöva göras vid anläggandet av förskolegården. Mindre delar av marken inom den trygga zonen samt den vidlyftiga zonen del 1 kan komma att beröras av schaktarbeten vid bergets fot för att tillgängliggöra delar av gården. I gårdens övre delar bevaras naturmarken. Befintliga träd ska i möjligaste mån bevaras och ska vid behov skyddas under byggtiden.

Samtliga identifierade skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd inom planområdet ska bevaras.

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har utförts av Karavan Landskap (2022-11-21) i syfte att utreda vilka konsekvenser den nya förskolan får för de barn som går i skolan på platsen idag samt för de barn som kommer att gå i skolan och den nya förskolan i framtiden.

I förstudien (2021) påbörjades en barnkonsekvensanalys genom en kartläggning av skolfastigheten och skolelevernas rörelsemönster med hjälp av pedagoger. I det skedet fördes inte någon dialog med berörda barn, utan arbetet gjordes ur ett barnperspektiv. Kartläggningen som gjordes i förstudien användes som utgångspunkt i barnkonsekvensanalysen som nu genomförts, där arbetet fördjupades genom inhämtning av synpunkter ur barns perspektiv. För att ta del av dessa genomfördes gåturer med barn från förskolan, grundskolan respektive fritidsverksamheten där barnen fick svara på frågor om vad de tycker om olika platser inom den befintliga skolgården.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån barnens synpunkter på den befintliga miljön gjordes en analys och konsekvensbedömning av den föreslagna utformningen av den nya förskolegården.

Konsekvensbedömningen sammanfattas i punktform nedan:

Positiva

- Förslagets placering öppnar upp för socialt samspel, identitetsskapande och en sammanhållen stad.
- På den nya gården föreslås flera ytor för samspel mellan barnen.
- Gården delas upp i tre zoner som erbjuder både lugnare och mer aktiva miljöer. Närmast byggnaden finns även en trygg zon.
- Det finns varierad lekbar topografi.
- Förslaget har i stor utsträckning tagit tillvara på naturförutsättningarna med så få ingrepp som möjligt i naturmarken.
- Stora delar av förslaget innehåller naturpartier för lek, rörelse och kreativitet.
- Det finns sociala mötesplatser för lek och lärande som främjar social och ekologisk hållbarhet.
- Det nya förslaget erbjuder sol - och väderskydd som saknas på den nuvarande gården.
- På gården finns lek med varierande utmaningar för barn i olika åldrar.
- Förslaget ska innehålla giftfria, säkra och hållbara material över tid.

Negativa

- Friytan per barn varierar mellan 15 och 19 m² (beroende på antal barn på förskolan som beräknas variera mellan 144-180 barn) och uppfyller inte Boverkets rekommendationer gällande förskolors friytor på 40 m²/barn eller minsta totala friyta på 3000 m².
- Stora delar av gården kan inte barnen ta sig till självständigt utan vuxens sällskap.
- Öppna ytor för spring och fartlekar är begränsade.
- Det kan finnas risk för ökat buller.
- Risk för konflikt med skolbarnens rörelsemönster vid gårdens västra entré

Sammanfattningsvis bedöms förslaget utgå från barnets bästa. Barn och unga påverkas positivt genom att placeringen av förskolan planeras på befintlig parkering vilket innebär att mer grön- och lekyta inom den befintliga skolgården kan sparas. Det sociala och gröna sambandet som finns i fastighetens norra del kan bevaras och ger även möjligheter för sociala och fysiska aktiviteter utanför skoltid.

En negativ aspekt är att friytan inte uppnår rekommendationerna gällande antal kvadratmeter per barn. Efter att barnkonsekvensanalysen gjorts har förskolegårdens utformning justerats med resultatet att friytan uppnår 3350 kvadratmeter vilket innebär att Boverkets rekommendation om minsta totala friyta uppfylls. Friyta per barn varierar därmed mellan 19 och 23 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar inte hur skolfastigheten disponeras vilket innebär att det är möjligt att vid behov omfördela ytor eller att ytor samnyttjas på ett annat sätt i framtiden. En stor skillnad från nuvarande förskolegård är att den nya gården får en stor del naturmark till förfogande. Här finns hög potential till samspel med naturen som också kan bidra till lek och lärande på ett icke-programmerat sätt. Tillgången till naturmarken bidrar i stor utsträckning till ökat lekvärde och mer varierad och stimulerande utemiljö.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Cirka 40 meter sydväst om skolbyggnaden finns en registrerad fyndplats där en stenyxa påträffades i schaktmassor år 1987. Fyndet är klassat som *Övrig kulturhistorisk lämning*. Platsen är inte aktuell för någon bebyggelse i den nya detaljplanen men ligger inom planområdet.



Figur 19. Översiktsskarta som visar fyndplatsen söder om skolan

Planförslag och konsekvenser

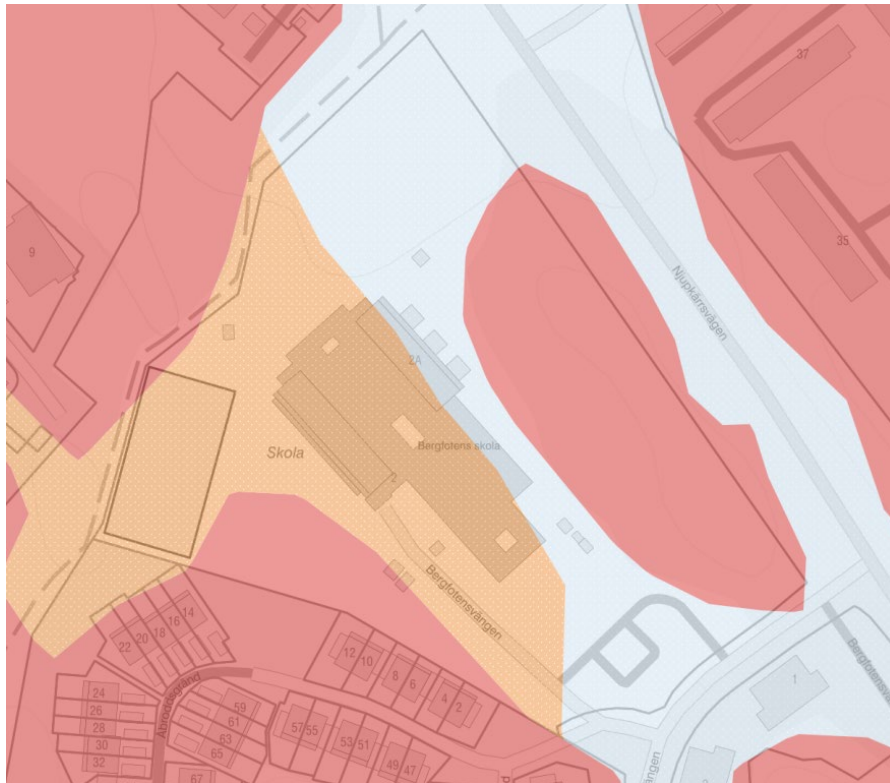
I området kring där fyndet gjordes planeras ingen bebyggelse eller markarbeten. Naturmarken regleras med prickmark som styr att marken inte får förses med byggnad. Då fyndet är klassat som övrig kulturhistorisk lämning och inte är en fornlämning bedömer kommunen att planförslaget inte innebär någon påverkan ur kulturmiljöhänsyn.

Planförslaget medför inga förändringar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av sandig morän, postglacial sand samt urberg. Inom planområdet varierar djupet till berg mellan cirka en och åtta meter under befintlig markyta.



Figur 20. Jordartskarta. Röd färg är urberg, orange färg är postglacial sand och blå färg är sandig morän.

Planförslag och konsekvenser

I den södra delen av planområdet där den nya förskolan planeras att byggas består marken enligt jordartskartan främst av sandig morän och postglacial sand. Idag är platsen för planerad förskola asfalterad och används som parkering.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms planerad byggnad kunna grundläggas på packad fyllning på naturligt lagrad friktionsjord. Befintlig fyllning ska schaktas ur och ersättas med packad fyllning av krossmaterial.

Beroende av val av grundläggningsnivå kan bergschakt krävas för del av byggnaden. Om bergschakt krävs rekommenderas grundläggning på packad fyllning på packad sprängbotten. Vid höga punktlaster kan pålning erfordras.

All grundläggning ska utföras radonskyddat.

Planerad schakt bedöms inte påverka grundvattennivåerna i området.

En bergteknisk besiktning har gjorts på platsen för att undersöka om det finns risker avseende lösa block, släntstabilitet, sprickbildning med mera. Besiktningen visade att det i dagsläget inte finns något direkt behov av att utföra några åtgärder på grund av

risker för nedfallande berg eller att block kommer i rörelser, förutsatt att inga anläggningsarbeten förändrar nuvarande situation.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö cirka 1,5 km från Tyresö centrum. Där finns ett stort utbud av handel och övrig service. Tyresö centrum är även en mittpunkt i kollektivtrafiken där flertalet bussar avgår.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad samhällsservice i form av utökad förskoleverksamhet samt skola i området.

PostNord

Nulägesbeskrivning

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-ledningar går idag tvärsöver fastighetens nordvästra del. Kapaciteten i befintliga ledningar bedöms räcka även för den nya förskolan.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Befintlig skola har idag fjärrvärme, centralen är placerad i källaren i den norra delen av skolan och det finns anslutningsmöjlighet där. Fjärrvärme finns även i Bergfotensvängen söder om planområdet som förser bostäderna med värme. Enklast är att koppla fjärrvärmerna från söder.

Kommunen förespråkar energieffektiva byggnader som leder till lägre energianvändning och som uppmanar till investeringar i hållbar teknik och långsiktigt hållbara lösningar. För att säkerställa en långsiktig elförsörjning måste alla bidra till att minska risken för effektbrist i nätet.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom samt i närheten av planområdet är möjlig och bör därför användas. Elförsörjningen kan koppla på befintlig skola. Beroende på antal portioner som ska tillagas i köket kan kapaciteten behöva ökas. Plankartan har försetts med ett E-område som möjliggör placering av en ny elnätsstation.

I södra delen av planområdet finns befintliga ledningar vilka kan behöva flyttas i samband med ombyggnation av Bergfotensvängen.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och dessa tillhör kommunen respektive Skanova.

Dagvatten- och skyfallshantering

Nulägesbeskrivning

Områdets ytvattenrecipient är Albysjön. Sjön är en del av Tyresåns vattenförekomst. Tyresån rinner från Drevviken i väster och mynnar i vattenförekomsten Kalvfjärden i öster. Tyresåns ekologiska status har bedömts till måttlig med avseende på övergödning och flödesförändringar. Tyresåns miljö kvalitetsnorm för ekologisk status är att uppnå god status till år 2027. Miljö kvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar och PFOS.

Marken består av starkt lutande naturmark med berg i dagen och med en platt, huvudsakligen asfalterad, skolgård närmast den befintliga skolbyggnaden. Där förskolan ska byggas är det idag skolgård och parkering. Geotekniska undersökningar samt SGU:s kartverktyg visar att området består av postglacial sand med hög genomsläpplighet samt sandig morän och urberg med medelhög genomsläpplighet. Topografiskt sluttar området in mot skolan och sedan norrut. Den sydligaste delen av planområdet sluttar mot söder. Höjdskillnaden är som mest 13 meter.

I dagsläget avrinner dagvattnet från större delen av området mot norr, genom dagvattenledningar mot Kolardammarna och vidare till recipienten Albysjön. I områdets södra del avrinner vattnet genom ledningar i gatan Bergfotensvängen mot samma recipient.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenhantering

Den planerade exploateringen innebär i princip ingen förändring av hårdgöringsgraden i området då parkering ersätts med tak. Trots detta beräknas de dimensionerade flödena öka på grund av klimatförändringar. Genom att fördröja och rena dagvattnet enligt kommunens krav kan flödesbelastningen från området minskas något. För att uppnå kraven enligt miljö kvalitetsnormerna krävs vissa åtgärder. Kravet på fördröjning kan variera beroende på vilka lösningar som används. I de fall dagvattnet tas emot ytligt och infiltreras ska 10 millimeter nederbörd fördröjas och renas. Om dagvattnet når lösningarna via ledning ska 20 millimeter nederbörd kunna utjämnas och renas i exempelvis underjordiskt magasin. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram för skolfastigheten som helhet (WRS, 2022-03-18) beräknas att en total fördröjningsvolym om 170 kubikmeter behövs för att fördröja 10 millimeter nederbörd.

En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram som underlag för projektering av den nya förskolan och dess omgivning (WSP, 2023-02-03). Denna föreslår åtgärder för dagvattenhantering i anslutning till förskolan. För att fördröja 20 millimeter nederbörd beräknas en fördröjning om totalt cirka 119 kubikmeter behövas inom det område som berörs av byggnationen.

Med föreslagna åtgärder möjliggörs en minskning av föroreningsbelastningen för samtliga undersökta dagvattenföroreningar jämfört med idag. Föreslagna åtgärderna innebär även att det beräknade flödet från området vid ett 20-årsregn inte ökar trots förväntade klimatförändringar och den nya exploateringen. Sammantaget bedöms ett

genomförande av planen inte negativt påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen säkerställer åtgärder som behövs för dagvattenhantering inom det område som berörs av byggnationen för den nya förskolan. För övriga delar av planområdet sker ingen förändring varför inga åtgärder planeras i dessa områden. Vid en eventuell, framtida ombyggnad av den äldre delen av skolområdet kommer kommunen ställa krav på att rena och fördröja dagvattnet för att uppfylla kommunens riktlinjer. Dagvattenhanteringen föreslås ske genom ytligt omhändertagande i växtbäddar som sedan infiltreras i mark.



Figur 21. Föreslagna dagvattenåtgärder vid den nya förskolan samt infartsgatan. Källa: WSP

I dagvattenutredningen föreslås flera olika åtgärder för dagvattenhanteringen. Några av dessa beskrivs nedan:

Gröna tak

Gröna tak anläggs tillsammans med vanligt tak på husen. Gröna tak kan användas för att fördröja och reducera mängden dagvatten utan att ta någon extra yta i anspråk, kan användas på alla typer av byggnader och bidrar med grönska och biologisk mångfald. Beroende på taklutningen kan gröna tak reducera avrinningen från normala regn med 25 till 75 procent. Samtliga tak på förskolebyggnaden avses utföras som gröna tak.

Växtbäddar med skelettjord

Växtbäddar är planteringsytor med förmåga att både fördröja och rena dagvatten. De bidrar också med grönska och biologisk mångfald. Skelettjordar fördröjer och renar dagvatten samt skapar en god miljö för träd att växa i, trots omgivande hårdgjorda ytor. Skelettjordar anläggs ofta för att ta hand om dagvatten från parkeringsytor och vägar. Dagvattnet leds då till anläggningen via rännstensbrunnar med sandfång. Dagvattnet renas då det infiltrerar genom skelettjorden samt genom växtupptag. Om vattnet kan perkolera genom underliggande material kan även lösta partiklar avskiljas. Dagvatten som infiltreras genom en grönyta och sedan renas i skelettjord renas och fördröjs i dubbla steg innan det når grundvattnet eller leds vidare. Skelettjordarna

föreslås anläggas med en meter djup samt en porositet på 0,3. Skelettjordarna kan anläggas med en viss ytlig dämmningsvolym, men detta djup får max vara 0,1 meter med avseende på att de anläggs på en förskolegård.

Genomsläpplig asfalt

En genomsläpplig beläggning kan användas som alternativ till traditionell asfalt eller annan hårdgjord yta. Tekniken kan bidra till både rening och flödesutjämning av såväl dagvatten som skyfall. Genomsläpplig asfalt bidrar till effektiv ytanvändning då fördröjning och rening sker under asfaltsytan. Den används ofta på parkeringsplatser, gång- och cykelvägar och lokalgator. Genomsläpplig beläggning föreslås i detta fall användas för delar av infartsgatan och vändplanen.

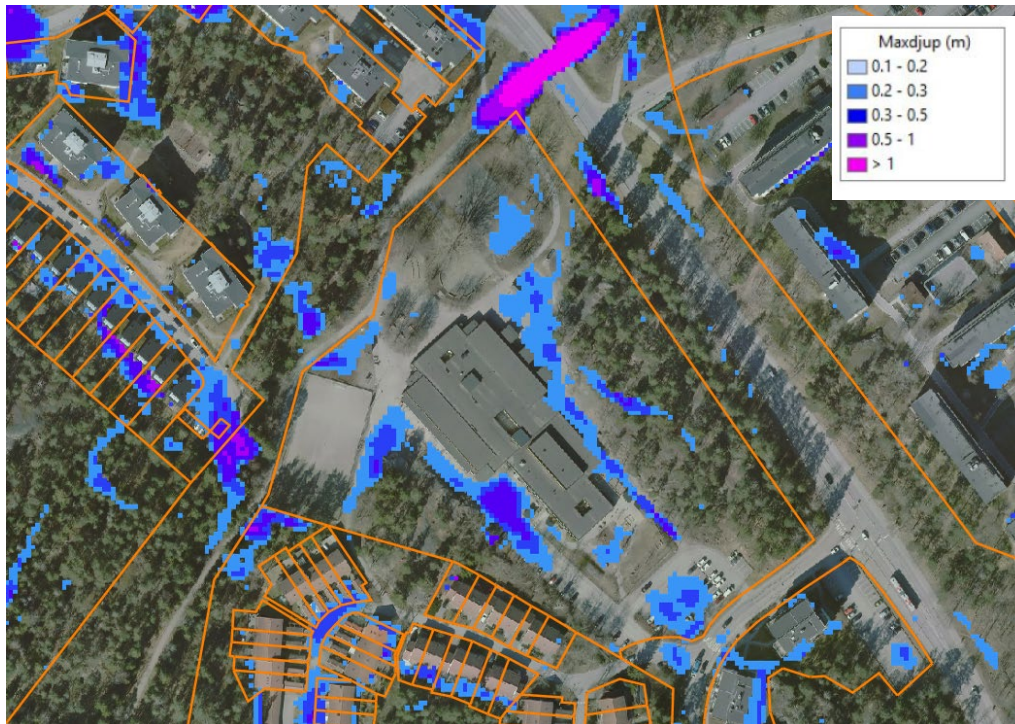
Skyfallshantering

Förskolans tänkta placering berör två befintliga lågpunkter som i dagsläget fungerar som fördröjningsytor vid skyfall. Lågpunkterna har en fördröjningsvolym om totalt cirka 90 m³ som ska ersättas för att inte riskera framtida översvämningssituationer nedströms. Genom att anlägga del av infartsgatan med genomsläpplig asfalt tillskapas tillräcklig fördröjning för att väga upp för de lågpunkter som försvinner i och med exploateringen. Totalt föreslås 758 m² genomsläpplig asfalt vilket tillsammans med ett underliggande makadammagasin ska klara av att fördröja de 90 m³ som bebyggs. Åtgärden bedöms klara av att hantera en volym motsvarande ett skyfall på 50 millimeter.

För förskolegården föreslås att vatten fördröjs och infiltrerar i lågpunkter och ytligt rinner vidare norrut när lågpunkter fyllts upp. De föreslagna dagvattenlösningarna, skelettjordar och gröna tak, tillåts fyllas upp och sedan ytligt rinna vidare åt nordväst. Översiktliga flödesvägar för dagvatten och skyfall redovisas i figuren nedan. Vid genomförandet av detaljplanen ska höjdsättning göras så att vatten vid skyfall kan rinna bort från byggnader mot avsedda fördröjningsytor och mot de sekundära avrinningsvägarna längs gator och gångvägar.



Figur 22. Översiktliga flödesvägar för dagvatten och skyfall samt lågpunkter utanför planområdet (blå ringar). Gula pilar visar dagvattenavrinning, röda pilar visar skyfallsvägar. Källa: WSP



Figur 23. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatfaktor 1,3 inklusive dagvattenledningsnät

Miljö, hälsa och säkerhet

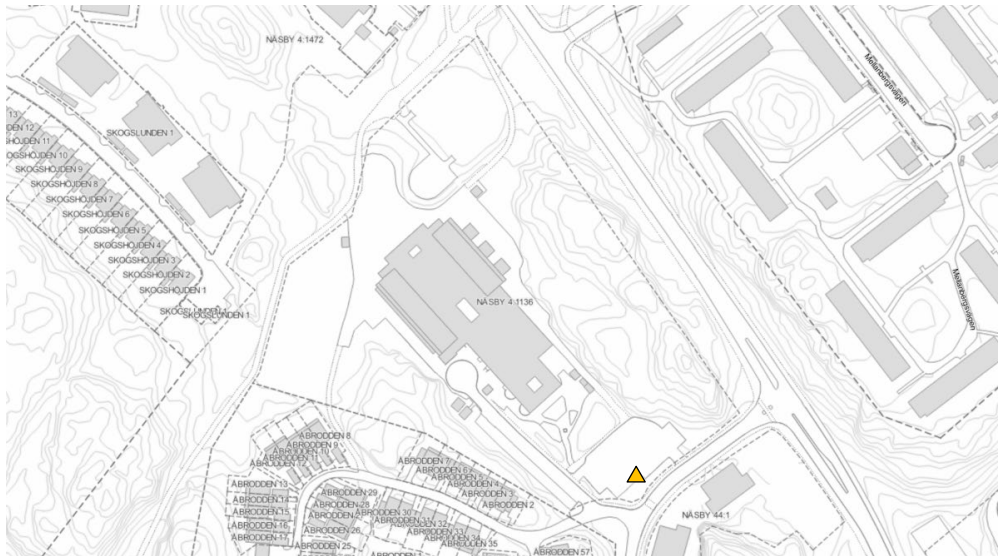
Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat och på mark med hög risk ska byggnaderna utföras radonsäkert.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom det område som berörs av den nya förskolan. Markundersökningen påvisade en provpunkt med något förhöjda halter av tunga alifater som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Föroreningen bedöms vara lokal med låg risk för spridning.

Enligt utredningen rekommenderas att punkten avgränsas och att förorenade massor, från en förväntad mindre yta, bortförs som avfall och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.



Figur 24. Lokalisering av provtagningspunkt med uppmätt föroreningshalt

Risker och säkerhet

Det finns inte någon känd risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

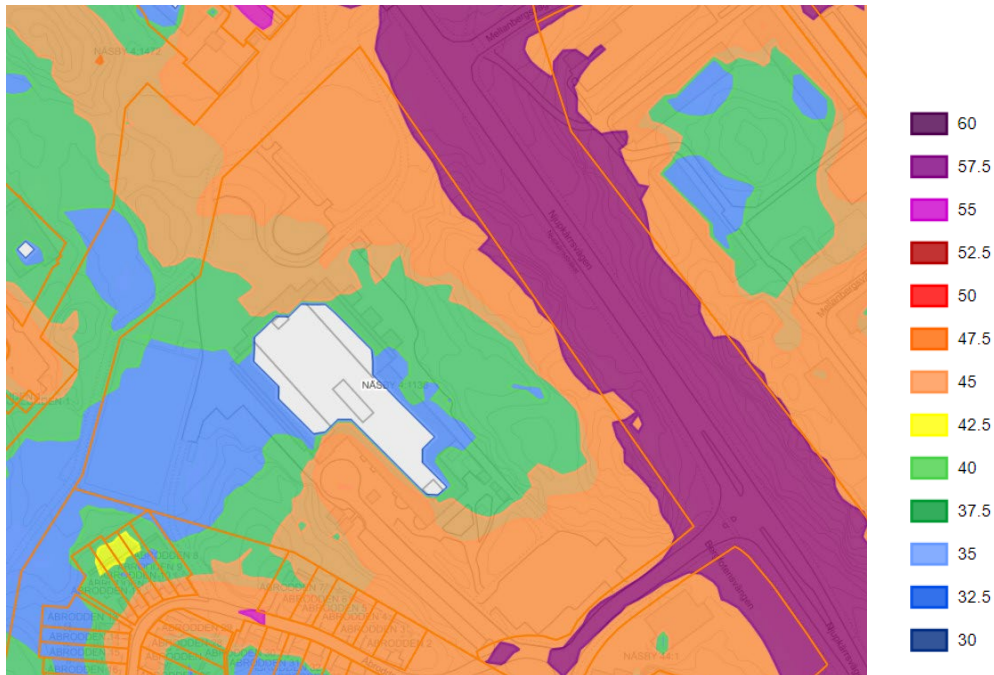
Den bergtekniska besiktningen visade att det i dagsläget inte finns något direkt behov av att utföra några åtgärder på grund av risker för nedfallande berg eller att block kommer i rörelser, förutsatt att inga anläggningsarbeten förändrar nuvarande situation. Den risk som förekommer är risk att falla eller ramla ner från olika höjder inom området.

De åtgärder som rekommenderas för att minimera risken för fall från hög höjd är att områden ovan höga slänter avspärras samt att områden nedanför höga slänter ska säkras.

För räddningstjänstens framkomlighet bör hänsyn tas till Sbff:s PM 609.

Buller

Skolgården bedöms inte ha någon befintlig bullerproblematik. Enligt kommunens bullerkartering är bullernivåerna cirka 40-50 dBA ekvivalent buller. Figur 25 nedan redovisar bullernivåer på fastigheten. Del av fastigheten som mäter 57,5 dBA ekvivalent buller ingår ej i förskolegården då den är väldigt kuperad.


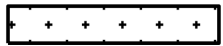


Figur 25. Bullernivåer i dBA inom planområdet

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Allmän plats gata. Syftet är att möjliggöra allmän plats gata samt gång- och cykelvägar.
P	Kvartersmark för parkering. Syftet är att möjliggöra parkeringsplatser för verksamheten.
S	Kvartersmark för skola. Syftet är att tillåta skola och förskola.
E	Tekniska anläggningar. Syftet är att möjliggöra en elnätsstation.
h₁	Högsta nockhöjd är 65,0 meter över angivet nollplan. Syftet är att ge möjlighet att bygga en förskola i två våningar med ett större teknikutrymme på taket.
h₂	Högsta nockhöjd är 58,0 meter över angivet nollplan. Syftet är att den befintliga skolan fortsatt ska ha samma takhöjder.
e₁	Anger största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet som omfattar den planerade förskolan. Syftet är att tillåta uppförande en ny förskola med tillhörande komplementbyggnader.

e₂	<p>Anger största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet som omfattar befintlig grundskola.</p> <p>Syftet är att tillåta en skolbyggnad med tillhörande komplementbyggnader.</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>Syftet är att skydda den kuperade naturmarken.</p>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</p> <p>Syftet är att tillåta uppförande av förråd eller liknande.</p>
n₁	<p>Naturens karaktär och topografi ska bevaras. Plank/stängsel får uppföras där det krävs av säkerhetsskäl.</p> <p>Syftet är att skydda den kuperade naturmarken.</p>
n₂	<p>Naturens karaktär och topografi ska bevaras. Plank/stängsel får uppföras där det krävs av säkerhetsskäl. Viss sprängning, schaktning och fyllnad tillåts för anläggande av förskolegård.</p> <p>Syftet är att skydda den kuperade naturmarken. Åtgärder ska i möjligaste mån anpassas till platsens förutsättningar. Befintliga träd ska i möjligaste mån bevaras.</p>
u₁	<p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p> <p>Syftet är att kunna sköta befintliga ledningar.</p>
b₁	<p>Dagvattenfördröjande åtgärder, såsom växtbäddar och skelettjord, ska finnas.</p> <p>Syftet är att säkerställa att dagvatten kan infiltreras, renas och fördröjas.</p>
b₂	<p>Lägsta golvhöjd för ny huvudbyggnad är +50,80 meter över nollplanet (RH2000).</p> <p>Syftet är att säkerställa att byggnaden inte skadas vid skyfall.</p>
m₁	<p>Ytan ska utformas med skyfallsfördröjande åtgärder med en total volym om minst 90 kubikmeter.</p> <p>Syftet är att säkerställa att dagvatten och skyfall tas om hand.</p>

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & 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 planen vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Preliminär tidplan redovisas nedan:

Byggstart, tidigast	Kvartal 3, 2023
Byggnation slutförs, tidigast	Kvartal 1, 2025
Verksamhetsstart förskola	Augusti 2025

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

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

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för utbyggnad samt flytt av alla typer av ledningar inom kvartersmark. Kommunen är fastighetsägare för kvartersmarken inom planområdet.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som beskriver utformningen och gestaltningen av den nya förskolan har tagits fram under detaljplaneprocessen. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att framarbetad nivå på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark.

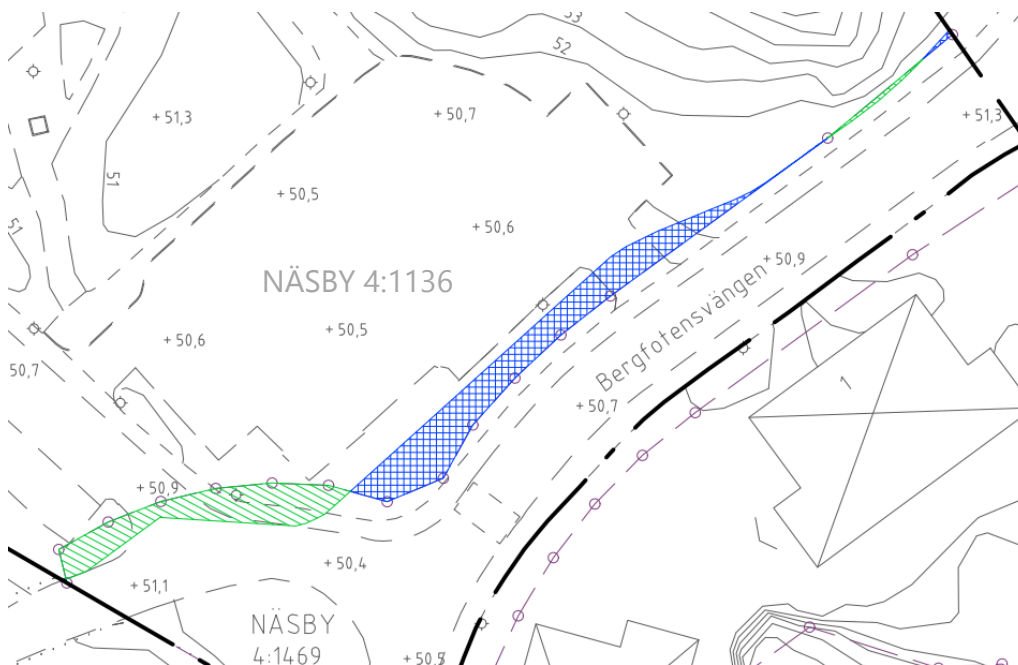
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Näsby 4:1136 samt del av Näsby 4:1469. Bergfotens befintliga skola och förskola ligger inom fastigheten Näsby 4:1136 och drivs i kommunal regi. Fastigheten Näsby 4:1469 är en av kommunens stora fastigheter som nyttjas framför allt för gator, natur och annan allmän platsmark.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Båda fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen. För att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanens användningsgränser överförs genom fastighetsreglering den del av fastigheten Näsby 4:1469 som är planlagd som kvartersmark (markerad med grönstreckad yta i kartbild nedan) till fastigheten Näsby 4:1136, samt den del av fastigheten Näsby 4:1136 som är planlagd som gata (markerad med blårutad yta i kartbild nedan) till Näsby 4:1469.



Figur 26. Redovisning av ytor som berörs av fastighetsreglering. Grönstreckade ytor överförs till fastigheten Näsby 4:1136. Blårutade ytor överförs till Näsby 4:1469.

Inom planområdet med planbestämmelse E ges möjlighet till uppförande av nätstation. Möjlighet till avstyckning finns.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Näsby 4:1469 finns ett antal inskrivna avtalsservitut och andra rättigheter, majoriteten berörs dock inte av planförslaget.

Inom planområdet belastas Näsby 4:1136 av en ledningsrätt där rättighetshavaren är Vattenfall Drefviken Värme AB. Ledningsrätten avser anslutning av fjärrvärme till befintlig skola (akt 0138-97/6.1). Rättigheten ligger kvar oförändrad.

Inom fastigheterna löper även kommunala huvudmannens allmänna vatten- och avloppsledningar för vilka inskriven rättighet saknas, för vilka u-område i plankarta

skapas. Möjlighet finns att ansökan om inrättande av servitut eller ledningsrätt för att säkra rättigheten.

Innan och under delar av planprocessen har det funnits ett arrendeavtal belastande Näsby 4:1136 rörande parkering mellan kommunen och Tyresö Bostäder AB. Arrendeavtalet har sagts upp för att inte gälla efter 2023-01-01.

För att säkra tillträde till E-område för planerad nätstation ska ett avtalsservitut tecknas med elnätsägaren Vattenfall eldistribution AB.

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

Kommunen ansvarar för all utbyggnad inom planområdet, det vill säga uppförande av ny förskola med utegård, skolmatsal och gemensamt tillagningskök, även utbyggnad och ombyggnad av gator och gång- och cykelvägar. Kommunen ansvar även för nödvändig rivning i samband med detaljplanens genomförande.

Byggnationen ska göras på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Viss bergschakt kommer att genomföras under byggskedet vid anläggandet av förskola samt ombyggnad av gata. Sprängningsarbeten kommer att genomföras enligt gällande lagstiftning där kommande riskanalys avgör för vilka fastigheter för- och efterbesiktningar är aktuella. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom område för kommunalt VA och ny bebyggelse ansluts till befintligt VA-ledningssystem. Området genomkorsas av befintliga VA-ledningar för vilka u-område i plankartan skapas. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet alternativt i första skarv efter genomkorsande ledning. Ledningar efter anslutningspunkten byggs, ägs och förvaltas av fastighetsägaren.

El-, fiber och teleledningar

El-, fiber och teleledningar ska förläggas i mark. Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive TeliaSonera Skanova Access AB. Befintliga elledningar och kabelskåp inom området ägs av Vattenfall eldistribution AB.

Uppvärmning

Befintlig skola har idag fjärrvärme, centralen är placerad i källaren i den norra delen av skolan och det finns anslutningsmöjlighet för den nya förskolan där. Fjärrvärme finns även i gatan söder om planområdet som förser bostäderna med värme.

Avfall

Den nya förskolan kommer att ha ett soprum för avfallshantering. Avståndet bedöms inte bli längre än 10 meter till uppställningsplats för avfallsfordon.

Etablering och masshantering

Under tiden som området byggs ut behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen samt upplag för massor. Massor ska återanvändas inom planområdet så långt det är möjligt. Vid eventuell hantering av försurade bergmassor kommer en masshanteringsplan samt kontrollprogram att tas fram.

Arbetsplatsområde och etablering kommer främst att ske inom kvartersmarken på befintlig förskolegård när förskolan har flyttat ut. För utbyggnad av allmän väg/gång- och cykelbana kommer arbetsområdet även att innefatta delar av allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning, vilket anges under upplysningar i plankartan.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

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

Fastighetsägaren, i detta fall kommunen, betalar förrättningskostnader för åtgärder kopplade till tillskapandet av kvartersmark. Kommunen står för förrättningskostnader kopplade till tillskapandet av allmän plats.

Respektive ledningsägare står för eventuella förrättningskostnader kopplade till skapandet av nödvändiga rättigheter.

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.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB. Kostnadsfördelning vid flytt av befintliga ledningar fördelas enligt samarbetsavtal mellan kommunen och Vattenfall eldistribution AB.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning till fjärrvärme kontakta Vattenfall Fjärrvärme AB.

Fiber

Kostnadsfördelning vid flytt av befintliga ledningar fördelas enligt samarbetsavtal mellan kommunen och TeliaSonera Skanova Access AB. Vid nyanslutning till ledningsnätet ska avgift erläggas enligt ledningsägarens gällande taxa.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standard planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: planarkitekt, exploateringsingenjör, mättningsingenjör, VA-strateg, trafikplanerare.

Örjan Lindbeck

Planchef

Maria Engelbrekts

Planarkitekt