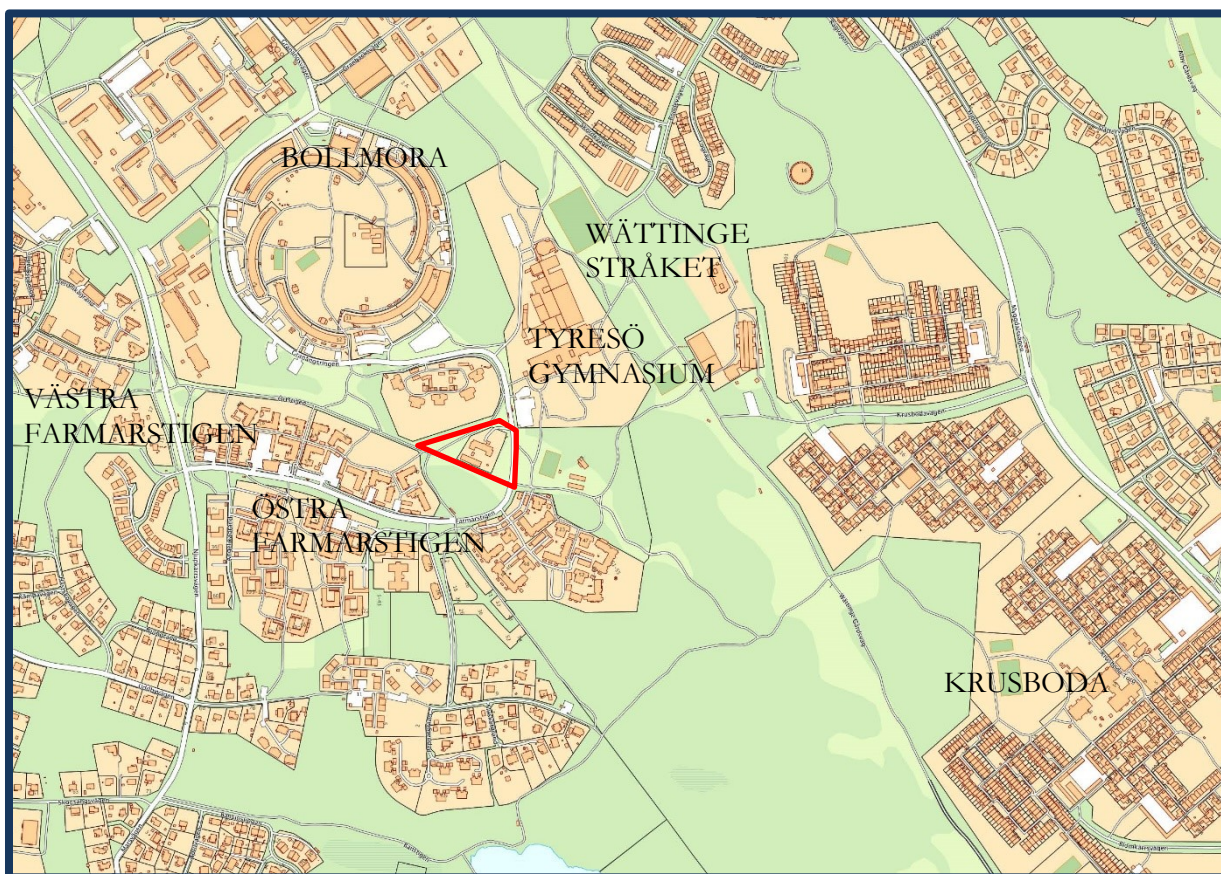


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Förskolan Kardemumman

Fastigheterna Näsby 4:1530 samt del av Näsby 4:1469

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdet markerad i röd färg.

tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Förfarande, planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	4
Syfte .....	4
Huvuddrag.....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	5
<b>PLANDATA</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning och areal .....	6
Markägoförhållanden.....	6
Riksintressen.....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande detaljplan.....	7
Undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte) .....	8
Beslut om betydande miljöpåverkan .....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
<b>NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>10</b>
Bebyggelse .....	10
Barnkonsekvenser.....	12
Natur och landskapsbild .....	13
Gator, trafik och parkering .....	14
Kollektivtrafik .....	15
Dagvatten.....	15
Miljö, hälsa och säkerhet.....	20
Förorenad mark .....	20
Radon .....	20
Buller .....	20
Geotekniska förhållanden .....	21
Kulturmiljö .....	22
Fornlämningar .....	22
Service .....	23
PostNord .....	23
Teknisk försörjning .....	23

Infrastruktur .....	23
Planbestämmelser.....	23
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>26</b>
Genomförande .....	26
Genomförandetid.....	26
Tidplan för genomförande.....	26
Organisatoriska frågor.....	26
Huvudmannaskap.....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Markägoförhållande .....	27
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	27
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar .....	27
Ansökan .....	27
Tekniska frågor.....	27
Utbyggnad av allmän platsmark samt kvartersmark .....	27
VA-utbyggnad.....	27
EI- Fiber- Belysning- och teleledningar .....	27
Uppvärmning .....	28
Avfall.....	28
Etablering .....	28
Ekonomiska frågor .....	28
Planavgift.....	28
Bygglov.....	28
Fastighetsbildning.....	28
Vatten och avlopp (VA).....	29
EI, Tele och Fiber .....	29
Medverkande tjänstemän .....	29

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

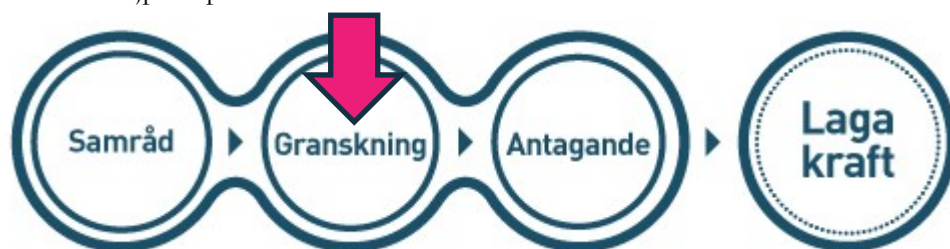
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Dagvattenutredning för detaljplan vid förskolan Kardemumma, WRS (2020-04-02) inklusive uppdaterad bilaga 3\_2020-09-25
- PM Geoteknik, Iterio (2020-10-09) inklusive bilagor; MUR geoteknik, MUR Bilagor, G-10.2-01 och G-10.1-01

### Förfarande, planprocess och skede

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2018. Planen befinner sig i granskningskedet som är det andra formella skedet i detaljplaneprocessen.



### Tidplan

Planbesked	2017-12-12
Beslut om planuppdrag och Samråd (MSU)	2018-10-17
Samråd	2020-05-12 – 2020-06-09
Granskning	Kvartal 4, 2020
Antagande	Kvartal 1, 2021
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2021

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

### Syfte

Avsikten med detaljplanen är att utöka den befintliga förskolans kapacitet från 70 barn till cirka 160 barn. Det innebär att förskoletomten, byggrätten samt antal tillåtna våningar behöver utökas.

## Huvuddrag

Förslaget innebär att en del av planområdet får en ändrad markanvändning från park till skola. Vilket betyder att den befintliga gång- och cykelvägen väster om förskolan flyttas närmare skogsbrynet. Förslaget innebär även att högsta byggnadshöjd ändras från att möjliggöra en våning till tre våningar, var av en våning är till för teknikutrymmen.

Detaljplanen görs för framtida behov och utgångspunkten är att bygga kommunens konceptförskola. När det finns ett behov av att utöka antalet förskoleplatser så kommer den befintliga förskolan att rivas och konceptförskolan byggs i dess ställe.

Till detaljplanen ska ett kvalitetsprogram tas fram som behandlar gestaltungs idéer för byggnadens samt gårdens utformning. Kvalitetsprogrammet ska vara färdigt till att detaljplanen antas.

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

## Bakgrund

Tyresö kommuns fastighetsavdelning inkom med en ansökan om planbesked i oktober 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan Kardemumman på fastigheten Näsby 4:1530. Både fastigheten Näsby 4:1530 och Näsby 4:1469 är i kommunal ägo och förskolan Kardemumman drivs i kommunal regi. Fastigheten Näsby 4:1530 ligger på Farmarstigen 4 i Bollmora, mellan Farmarstigen och Örtstigen.

Inom planområdet finns det en tegelbyggnad från 1990 samt en provisorisk förskolepaviljong med ett tidsbegränsat bygglov från 2016.

Enligt prognoser från kommunens förvaltning *Barn och Utbildning* finns ett behov av fler förskoleplatser inom kommunen, särskilt inom de centrala områdena. Ett behov som kommunen har ansvar att lösa. Behovet ökar med förtätningen av Granängsringen och utbyggnaden av Wättingestråket. Avsikten med planen är att utöka förskolans kapacitet.

## Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 17 oktober 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastighet Näsby 4:1530 och del av fastighet Näsby 4:1469 samt att skicka förslaget på samråd.

## PLANDATA

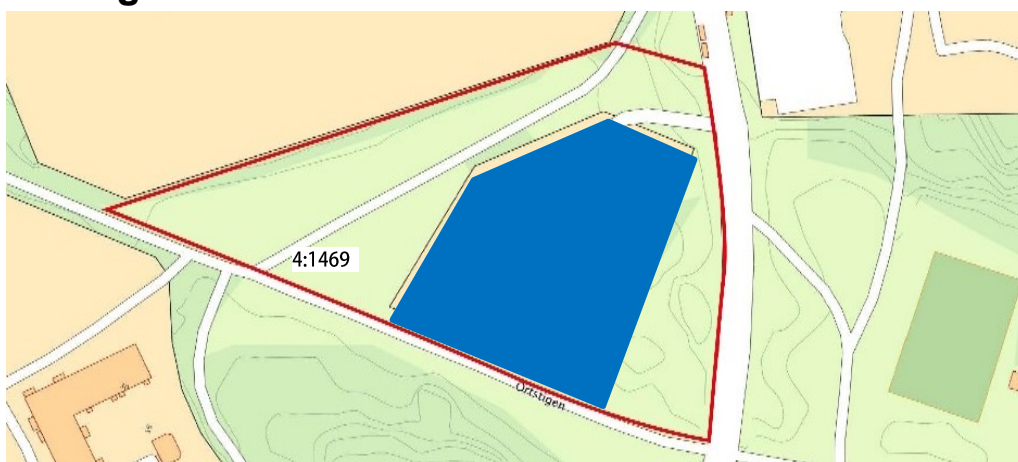
### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Bollmora på Farmarstigen 4 och angränsar till bostadsnära naturområden och vägen Farmarstigen. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i varierande höjder. Planområdet ligger inom ett viktigt gång- och rekreationsstråk, farmarstigens kilområde. Planområdet utgör sammanlagt cirka 9800 kvm och består idag av förskola, förskolegård, en skogsdunge, gångväg, gräsyta, parkeringsplatser samt provisorisk paviljong i söder.



Flygfoto över området. Planområdet är markerat med röd linje

### Markägoförhållanden



Karta som visar planområdet markerat i rött, fastighet Näsby 4:1530 markerad i blått. Resterande yta inom planområdet tillhör fastigheten Näsby 4:1469

Fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastighet Näsby 4:1530 ägs av kommunen
- Del av fastighet Näsby 4:1469 ägs av kommunen

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/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”. Ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras. Området berör inga övriga riksintressen.

## Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan (2017) pekar ut större delen av planområdet som tät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver att offentlig service som förskola bör förbättras inom kommunen. Förskolor ska planeras så att de är lättillgängliga och har god kontakt med omgivande natur. Översiktsplanen pekar även ut Farmarstråket som ett grönstråk med syfte att stärka spridningskorridoren och rekreativstråket.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och att det gröna sambandet kan stärkas med en utveckling av förskolegården även om en del av befintlig parkmark planläggs för förskola.

## Gällande detaljplan

Detaljplan nr 233 gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter detaljplan nr 233. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplan nr 233. Inom en liten del av planområdet finns det två andra gällande detaljplaner, detaljplan nr 198 samt detaljplan nr 189. Den del av dessa detaljplaner som skulle ersättas av denna detaljplan är ett område allmänplatsmark, planlagd för parkmark och gata.

- Detaljplan för Barnstuga i Östra Farmarstigen, nr 233. Detaljplanen vann laga kraft 1990-06-08.

Detaljplanen medger Park (Parkområde), S (Barnstuga) och lokal gata (Gata för lokal trafik) Inom området för Barnstuga anges även att en våning är tillåten.



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 233

## Undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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

I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

Detaljplanens lokalisering bedöms vara lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

I oktober 2018 togs ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har inte skett enligt de paragrafer i miljöbalken eller miljöbedömningsförordningen som var gällande när beslutet togs och är därför inte giltigt. Bland annat så har samråd i frågan om betydande miljöpåverkan inte skett med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen, innan beslutet fattas.

En ny undersökning av miljöpåverkan har därför tagits fram och kommer att utgöra underlag för beslut om betydande miljöpåverkan. Ett nytt beslut om betydande miljöpåverkan kommer att tas efter genomfört samråd. Kommunens bedömning är dock inte förändrad. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

I miljöbalkens 5 kap anges föreskrifter om miljö kvalitet som behövs för att skydda och avhjälpa skador eller olägenheter för människors hälsa och miljön.

### Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

### Vatten:

Planområdets ytvattenrecipient är Albysjön som är en del av Tyresö-Flatens ytavrinningsområde, Tyresåns vattensystem. Tyresö kommun har klassificerat Albysjön som ett vattenområde som är mycket känsligt för ökad belastning av näringsämnen och föroreningar (Tyresö kommun, 2019). Albysjön är däremot inte klassad enligt vattendirektivet (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020) men är en del av det klassade vattendraget Tyresån.



Tyresån bedöms ha otillfredsställande ekologisk status. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiskt tillstånd och kontinuitet. För miljökonsekvenstyp morfologiskt tillstånd är fisk den utslagsgivande kvalitetsfaktorn och har måttlig status. För kontinuitet är kvalitetsfaktorn konnektivitet som har dålig status. Miljökonsekvenstyperna övergödning och flödesförändringar har bedömts till måttlig status. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena PFOS, kvicksilver och bromerad difenyleter. God ekologisk status ska vara uppnådd till 2027. Tidsfristen är förlängd på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå god status för näringsämnen till 2021. God kemisk status bedöms kunna uppnås till 2021 med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet.

Möjligheterna till fördröjnings och reningsåtgärder inom planområdet anses vara goda. En dagvattenutredning har tagits fram där åtgärder som föreslås är växtbäddar, genomsläpplig beläggning och träd i skelettjord.

Åtgärder som eventuellt leder till nya hårdgjorda ytor ska kompenseras med dagvattenrenande och fördröjande åtgärder. Detta bedöms kunna hanteras inom planprocessen. Se mer information under avsnittet om dagvatten.

# NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns det en tegelbyggnad med en byggnadsarea på cirka 525 kvm från år 1990 som inhyser förskoleverksamhet. Den befintliga förskolebyggnaden är uppförd i ett plan med en byggnadshöjd om cirka 3,0 meter. Det finns även en provisorisk förskolepaviljong i ett plan, på cirka 350 kvm med ett tidsbegränsat bygglov från år 2016. Två avdelningar har idag sin verksamhet i paviljongen. Förskoleverksamheten inrymmer idag 70 platser.

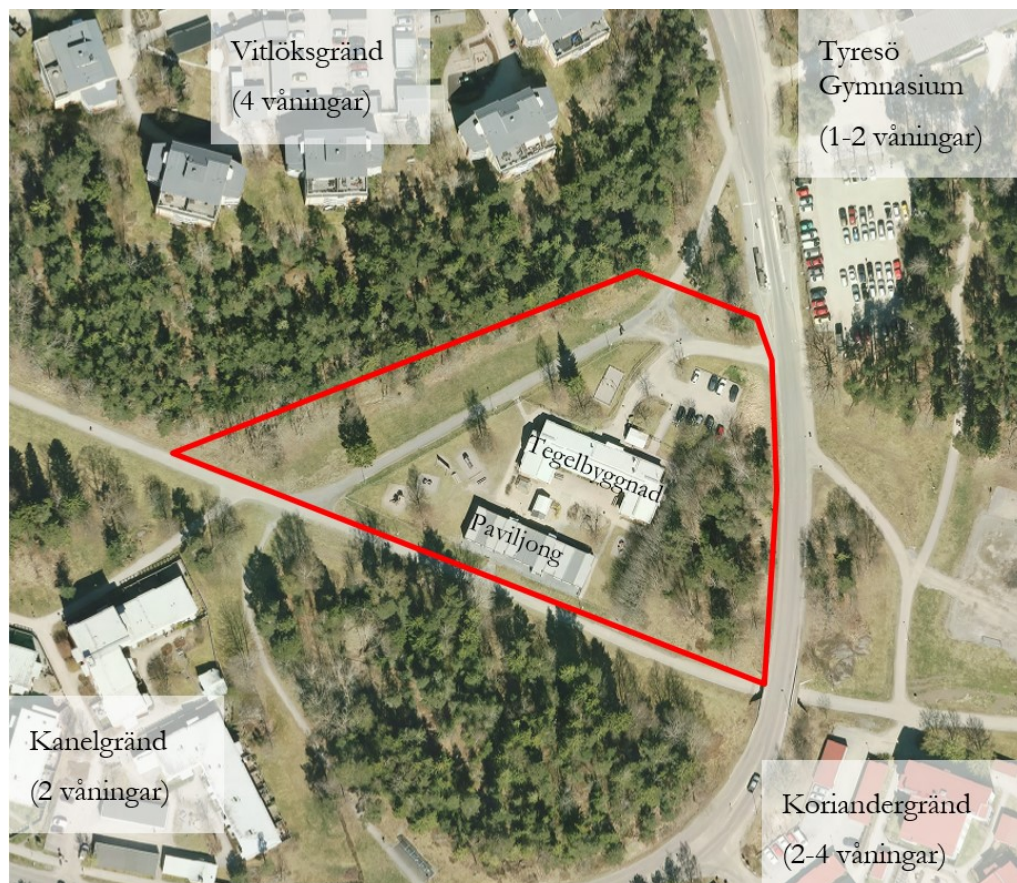


*Foto över befintlig förskolan i tegel och paviljong i mörkblått. Foto taget från gång- och cykelvägen, Örtstigen*



*Foto över befintlig förskolan i tegel och paviljong i mörkblått. Foto taget från korsningen mellan gång- och cykelvägen, Örtstigen och Farmastigen.*

Den omkringliggande bostadsbebyggelsens höjd varierar mellan två till fyra våningar. Sydost om planområdet finns bostadsområdet vid Koriandergränd med radhus i två våningar samt fyra våningshus. Sydväst om planområdet vid kanelgränd finns det ett radhusområde med två våningar samt vård och omsorgboendet Krusmyntan samt Villa Basilika. Nordväst om planområdet finns bostadsområdet Vitlöksgränd med fyra våningshus. Nordöst om planområdet finns Tyresö gymnasium. Bostadsbebyggelsens placering och skala gör att byggnaderna inte dominerar landskapet utan förhåller sig till det omgivande grönområdet. Det pågår även nybyggnation av bostäder söder om planområdet och det planeras nya bostadsområden norr om planområdet.



*Flygfoto över området samt det ungefärliga planområdet markerat i rött*

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskoleverksamhet från 70 till 160 förskoleplatser. Det innebär att detaljplanen kommer att medge en större yta för förskolans verksamhet, med en större byggrätt och en nockhöjd som innebär att förskolan kan uppföras i tre våningar, var av en våning är till för teknikutrymmen.

Förskolan ligger belägen i ett grönt stråk med avstånd till omgivande bebyggelse. Placeringen, som en ensam byggnad mitt i stråket, ger byggnaden en möjlighet att forma platsens karaktär. Byggnadens utformning och gestaltning blir därför viktig eftersom byggnaden blir karaktärsskapande för platsen som helhet.

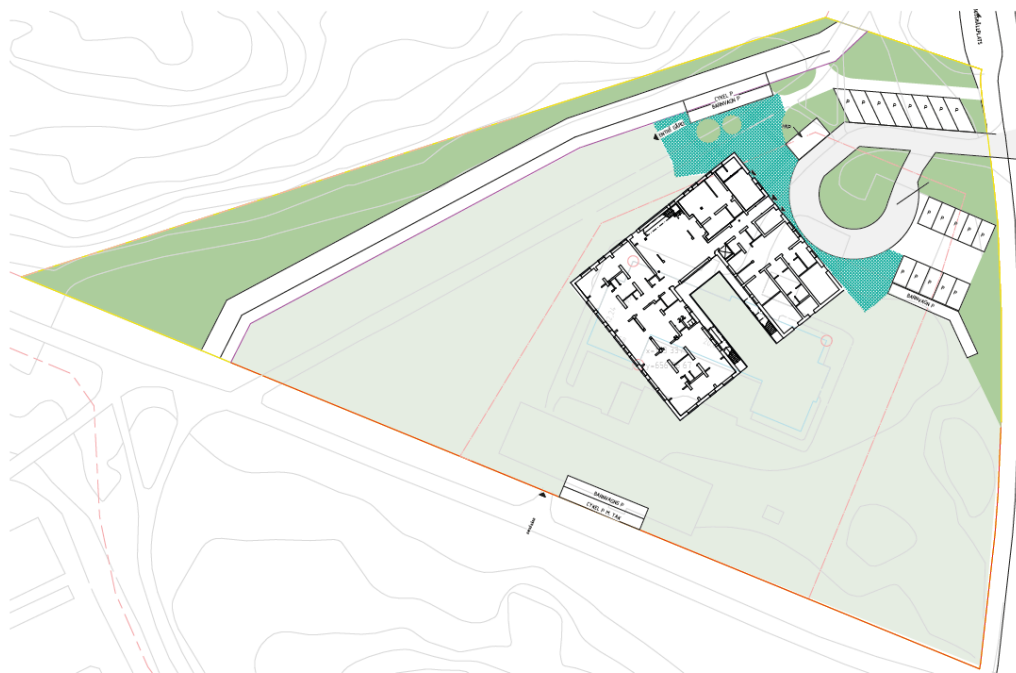
Fasadgestaltning för förskolan har utgått ifrån:

- Att byggnaden ska vara hållbar och signalera hållbarhet
- Att stärka grönstråket

- Naturnära och lekfulla kvalitéer
- Intressant och synlig
- Den lilla skalan, barnens perspektiv

Förslaget innebär att förskolepaviljongen inom fastigheten kommer att rivras för att möjliggöra en större yta för förskolegården. Förslagen är en förbättring i jämförelse med nuvarande verksamhet, då verksamheten redan idag har begränsade ytor både inomhus och utomhus.

Befintlig förskola rivs och en ny förskola i tre våningar, var av en våning är till för teknikutrymmen planeras inom planområdets norra del. Förslaget är kommunens konceptförskola som har volymen av en kub med en entrégård i mitten. Förslaget ger en friyta på cirka 5000 kvm (cirka 31 kvm per barn).



*Illustrationen visar konceptförskolan. Observera att skissen är ett förslag och kan komma att förändras (framtagen av Tyresö kommun baserat från underlag från Tengbom och Cedervall Arkitekter, 2020)*

## Barnkonsekvenser

### Nulägesbeskrivning

Platsen för befintlig förskola är belägen intill tätbebyggt område och kollektivtrafik, vilket gör att förskolan kan tillgodose ett stort upptagningsområde. Samtidigt har förskolan direkt närhet till omgivande natur och förskolan kan nå via säkra gång- och cykelvägar utan att gator med hög trafikintensitet behöver passeras vilket är något kommunen strävar efter. Idag är förskolegården liten och har ofta problem vid högintensiva regn. Det finns problem med dagens angöring vilket innebär korsande flöden mellan leveranser/bilar och gående samt backande lastbilar. Det finns potential i platsen men den nuvarande lösningen har vissa brister.

### Planförslag och konsekvenser

Med det nya förslaget kan förskolegården utökas och utformas med en hög grad av variation och utmaningar. En utökad byggrätt men placerad i ett annat läge gör att

gården kan utnyttjas bättre, samtidigt som fler barn har möjlighet att gå i förskola nära sin bostad. Förskolans angöring kommer att utformas med vändslinga och korsande flöden minimeras. Förskolans planlösning har utformats utifrån att avdelningarna ska kunna samarbeta lättare. Detta innebär en effektivare och tryggare verksamhet för barnen.

## Natur och landskapsbild

### Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs främst av en öppen gräsyta samt kuperad naturmark. Inom förskolegården finns det ett par träd planterade i syfte att skugga delar av förskolegården. En del utav den förskolegård som nyttjas av verksamheten är ianspråktagen parkmark. Utanför den ianspråktaga parkmarken finns en mindre gång- och cykelväg. Öster om förskolan finns ett skogsparti som är planlagt som parkmark. Området utgör en visuell barriär mot vägen, Farmarstigen. Här växer sly, löv- och barrträd. Här finns även större stenblock. Terrängen är kuperad.

Friytan inom förskolegården är idag på cirka 32 kvm/barn. Boverket rekommendationer är en fria på 40 kvm/ barn. Dagens förskolegård uppfyller inte rekommendationen.

Väster om planområdet finns ett mindre skogsområde på kuperad mark. Söder om planområdet finns ett mindre område med blandskog.

Planområdet ligger inom Farmarstråket som är ett rekreativstråk för människor och spridningskorridor. I väst ansluter stråket till Farmarstigens värdekärna och i öst ansluter stråket till Barnsjöområdet värdekärna. Farmarstråket består av parkområden, som domineras av öppna gräsmattor, och barrskogsmarker mellan bebyggelse och har idag ett svagt grönt samband men det ska utvecklas och förstärkas.

Inom planområdet finns inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer med högt klassade värden eller riksintressen.



*Foto tagen från cykelvägen väster om förskolan. Visar del av ianspråktagen parkmark och lekanläggning samt förskolebyggnad och paviljong i bakgrunden*

## Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att cirka 4000 kvadratmeter parkmark omvandlas till förskolegård. Skogspartiet i planområdets östra del, kommer att planläggas för förskola och ingå i förskolegården. För att bevara växtligheten och inte minska det gröna sambandet så regleras området med prickmark, en planbestämmelse om marklovsplikt för trädfallning samt en bestämmelse om att markens topografi och naturmarkens karaktär ska bevaras.

I och med planförslaget kommer det gröna sambandet att stärkas då förskolegårdens utformning ska gynna spridning av barrskogslevande arter. För att stärka sambandet ska inhemska arter användas och tillskott som bärande buskar och ängsblommor är lämpliga. Val av växter kommer att tas fram i samband med projekteringen av förskolan. Den tillfälliga förskolepaviljongen ska rivas och det innebär också större möjligheter att förstärka det gröna sambandet. Detaljplanen anses inte hindra den utvecklingen. En utveckling av förskolegården blir en del i att stärka stråkets rekreativa värden. Förskolan blir en målpunkt längs stråket där förskolegården ska kunna användas vid tidpunkter då förskolan inte bedriver sin verksamhet.

Förskolegården kommer att delats in i zoner med lek anpassad till den befintliga naturen och de topografiska förhållandena. Den södra delen av tomten är plan vilket möjliggör för gräsytor, bollspel, lekutrusning m.m. Den västra delen av tomten kommer istället att bevara sin kuperade terräng och utgöra en mer utmanande del av förskolegården. Gården ska planteras med träd för att säkerställa bra ljus- och skuggförhållanden på gården.

Förslaget med konceptförskolan innebär en friyta på cirka 31 kvm/barn men friytan uppfyller inte Boverkets riktlinje om 40 kvm/barn. Kommunens bedömning är att andelen friyta på ca 31 kvm/barn är tillräcklig på grund av förskolans placering i grönstråket, som ger verksamheten möjlighet att kunna använda sig av närnaturen i området. Förskolans placering på tomten och möjligheten att kunna utforma en förskolegård med varierad terräng och vegetationsförhållanden innebär också att en pedagogisk miljö kan uppnås även om friytan är mindre.

## Gator, trafik och parkering

### Nulägesbeskrivning

Planområdet nås via bilvägen, Farmarstigen eller gång- och cykelvägen, Örtstigen. Planområdet ligger i anslutning till ett väl utvecklat gång- och cykelvägsnät vilket binder ihop platsen med Tyresö centrum, Wättingestråket samt närliggande bostadsområden. Planområdet är cirka 20 minuters promenad och cirka 5 minuters cykeltur från Tyresö centrum.

Med bil tar det cirka 5 minuter att nå Tyresö centrum via Farmarstigen och Bollmoravägen eller via Njupkärrsvägen och Bollmoravägen. Det finns idag en infart till planområdet via Farmarstigen. Inom planområdet finns även 12 parkeringsplatser.

Angöring och inlastning till förskolan sker från norr. Det finns idag problem vid inlastning då lastbil och sopbil måste backa in till lastkajen. Det finns också problem med korsande flöden, då parkering för hämtning/lämning samt personalparkering ligger belägen vid sidan om vägen för lastbil. För att komma till den västra entrén måste barnen korsa vägen som lastbilen tar. Befintlig lastkaj/varumottagning har även en otillräcklig ramplösning

## Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den befintliga gång- och cykelvägen väst om förskoleverksamheten flyttas ytterligare västerut närmare skogen.

Infarten till förskolan kommer att vara placerad i befintligt läge men en vändslinga kommer att anläggas och parkeringsplatserna kommer att flyttas och utökas från 12 platser till cirka 18 platser.

Förutsättningarna för sophämtning och leveranser kommer att förbättras och kunna ske utan behov av backrörelser eller korsande flöden. Föreslagen vändslinga och angöring möjliggör även vändning samt uppställningsplats för räddningstjänstfordon. Uppställningsplatsen är närmare än 50 meter från byggnaden. Lösningen kommer att uppfylla kommunens krav för avfallshantering.

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Det finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafik då den närmaste busshållplatsen, Tyresö gymnasium, ligger inom 50 meters gångavstånd från planområdet. Tyresö gymnasium trafikeras främst av busslinjerna 802 och 824 men även sporadiskt av andra busslinjer. Till Tyresö centrum tar det cirka 5 minuter.

### Planförslag och konsekvenser

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

## Dagvatten

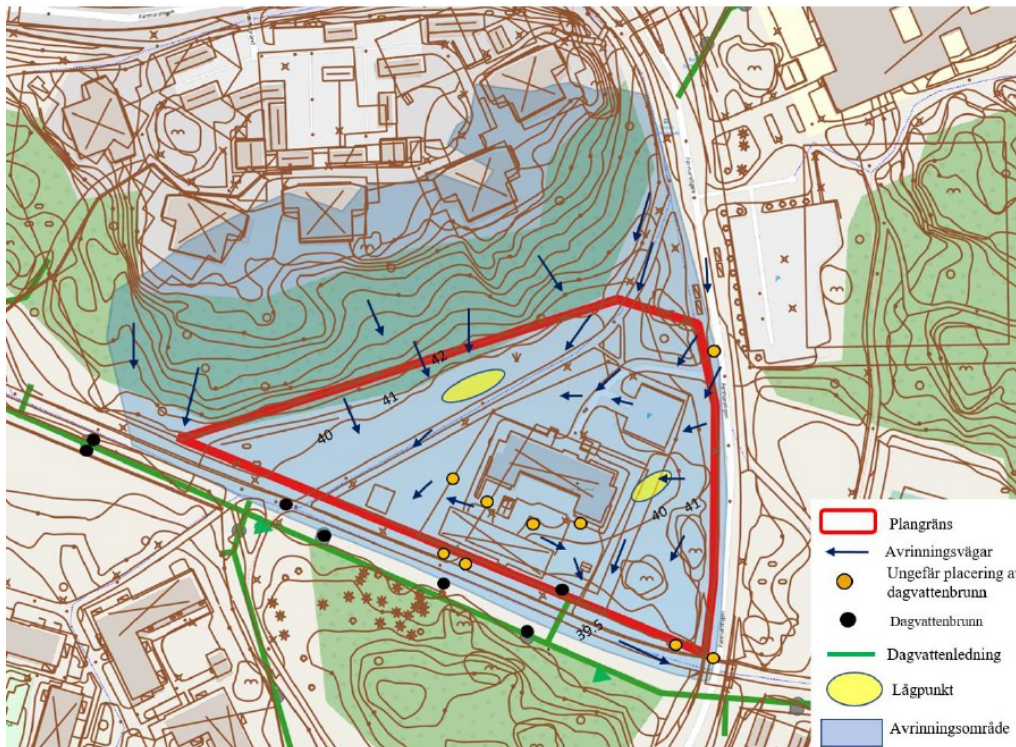
### Nulägesbeskrivning

Planområdets ytvattenrecipient är Albysjön som är en del av Tyresö-Flatens ytavrinningsområde, Tyresåns vattensystem. Tyresö kommun har klassificerat Albysjön som ett vattenområde som är mycket känsligt för ökad belastning av näringsämnen och föroreningar (Tyresö kommun, 2019).

Tyresån är klassad enligt vattendirektivet (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020) och bedöms ha otillfredsställande ekologisk status. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiskt tillstånd och kontinuitet. För miljökonsekvenstypen morfologiskt tillstånd är fisk den utslagsgivande kvalitetsfaktorn och har måttlig status. För kontinuitet är kvalitetsfaktorn konnektivitet som har dålig status. Miljökonsekvenstyperna övergödning och flödesförändringar har bedömts till måttlig status. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena PFOS, kvicksilver och bromerad difenyleter. God ekologisk status ska vara uppnådd till 2027. Tidsfristen är förlängd på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå god status för näringsämnen till 2021. God kemisk status bedöms kunna uppnås till 2021 med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet.

Den befintliga dagvattenhanteringen inom planområdet består av ett lokalt dagvattennät med dagvattenbrunnar på förskolegården som ligger i södra delen av planområdet. Takdagvattnet från den befintliga byggnaden leds direkt till ledningsnät. Takdagvatten från de provisoriska paviljongerna rinner ut på förskolegården till relativt nyinstallerade dagvattenbrunnar. Höjderna i området varierar mellan +41 m

och +39,7 m (höjdsystem RH2000) och planområde sluttar mot söder. Det finns även två lokala lågpunkter inom planområdet.



*Illustrationen visar befintlig dagvattenhantering inklusive flödesriktning, utklipp från Dagvattenutredning för detaljplan vid förskolan Kardemumma inklusive uppdaterad bilaga 3, WRS (2020-09-25)*

#### *Rening och fördröjning*

Dagvattenhanteringen för detaljplanen planeras så att avrinningen från 20 mm nederbörd utjämnas och renas inom kvartersmark. För planområdet har det tagits fram en dagvattenutredning som utreder planområdet samt ger förslag på dagvattenlösningar. I utredningen redovisas även dagvattenlösningarnas möjlighet att rena dagvattnet innan vattnet avleds vidare till dagvattenledningarna.

#### *Skyfall*

Vid skyfall finns idag problem med stående vatten inom planområdet. Området fungerar idag som utjämningsyta som sedan avrinner mot Tyresö C. På grund av brist på skyfallsytor är det viktigt att bibehålla utjämningsvolymen inom planområdet. Planförslaget ska även säkerställa att byggnaden inte skadas vid skyfall och att det finns möjlighet till utrymning.

### **Planförslag och konsekvenser**

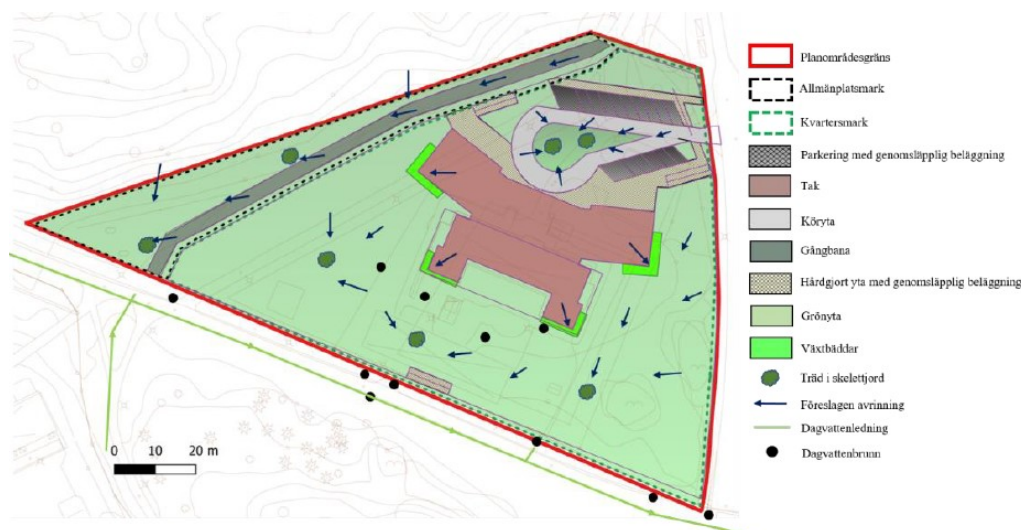
#### *Rening och fördröjning*

Dagvattenutredningen har baserats på ett tidigare förslag som innebär mer hårdgjord yta än förslaget med konceptförskolan. Därför har resultatet i utredningen fortfarande bedömts vara tillräckligt som utgångspunkt för dagvattenhanteringen. Illustrationerna har därför en annan byggnad än det faktiska förslaget.

Dagvattenutredningen visar att inom kvartersmarken behövs en magasinvolym på 53 m<sup>3</sup> och för den allmänna platsmarken behövs en magasinsvolym på totalt 9 m<sup>3</sup>. Detta för att hantera en regnvolympå 20 mm inom kvartersmarken. Magasinsbehovet kan uppnås på olika sätt beroende på vilka dagvattenåtgärder som väljs. De åtgärder som



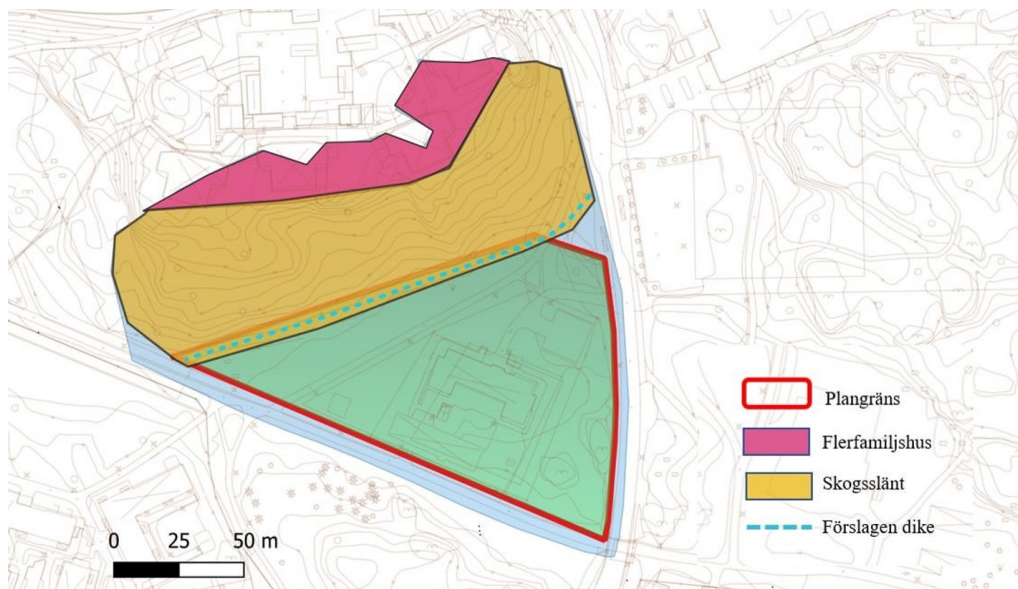
föreslagits i dagvattenutredningen är 108 m<sup>2</sup> växtbäddar, 956 m<sup>2</sup> genomsläpplig beläggning och 7 st träd i skelettjord var av två är placerade på allmän plats.



**Schematisk skiss på hur dagvattnet kan lösas inom kvartersmark och allmän platsmark genom växtbäddar, genomsläpplig beläggning och träd i skelettjord. Utklipp från Dagvattenutredning för detaljplan vid förskolan Kardemumma inklusive uppdaterad bilaga 3, WRS (2020-09-25)**

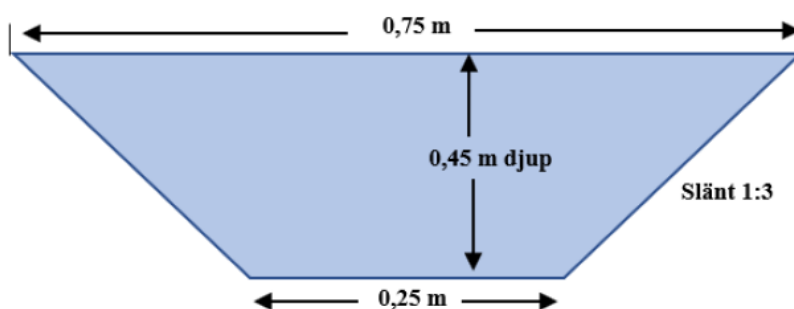
Baserat på åtgärdsförslagen visar dagvattenutredningen att belastningen från kvartersmark minskar för alla ämnen förutom PAH. För allmän platsmark ökar belastningen för alla ämnen förutom krom. Totalt sett för hela planområdet beräknas det endast bli en ökning av suspenderat material (SS) och kadmium. Kraven på att utsläppen av övergödande ämnen och föroreningar ska minska kan uppnås genom rening av förorenat dagvatten, innan utsläpp till ytvattenrecipienten. Plankartan regleras med en planbestämmelse om att endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras samt att dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom fastigheten med en volym på 53,0 kubikmeter. Till hårdgjorda ytor räknas takyta, marksten, betong och asfalt. Gräsarmerad betong, permeabel asfalt, grusgångar, gräsmattor, sand, bark, regnbäddar och planteringar bedöms ha genomsläpplig yta.

Dagvatten från skogen som ligger på höjden väster om planområdet rinner idag till ett grunt dike vid gränsen till planerad allmän platsmark. Den planerade utformningen av allmän platsmark kommer inte att påverka ytavrinning från skogsslätten. Befintligt dike förlängs därför så att det bildar ett avskärande dike längsmed hela skogsslätten.



Markanvändning i det tekniska avrinningsområdet för diket (rosa och gul färgad), utklipp från Dagvattenutredning för detaljplan vid förskolan Kardemumma inklusive uppdaterad bilaga 3, WRS (2020-09-25)

Ungefärlig utformning av dike

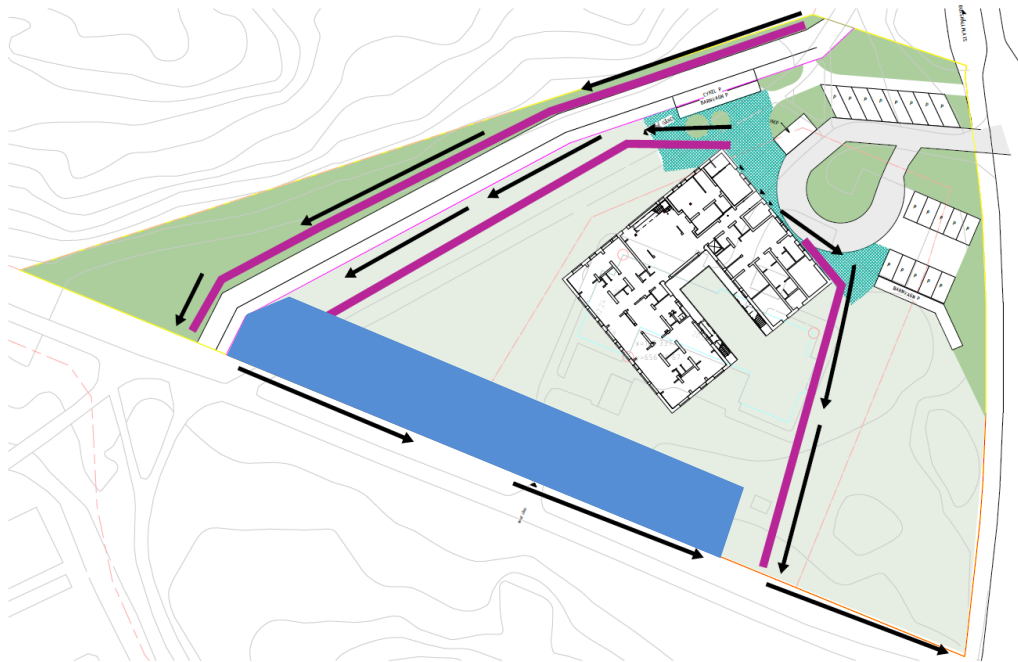


Typsektion för dike, utklipp från Dagvattenutredning för detaljplan vid förskolan Kardemumma inklusive uppdaterad bilaga 3, WRS (2020-09-25)

Grundvattenrör har installerats i mitten av planområdet för att säkerställa att föreslagna åtgärder är möjliga och inte påverkar grundvattnet. Grundvattennivån var vid mättilfället +37,6, vilket motsvarar ett djup på ca 2 m under marknivån. Grundvattennivån indikerar inga konflikter med de föreslagna dagvattenåtgärderna.

*Skymfall*

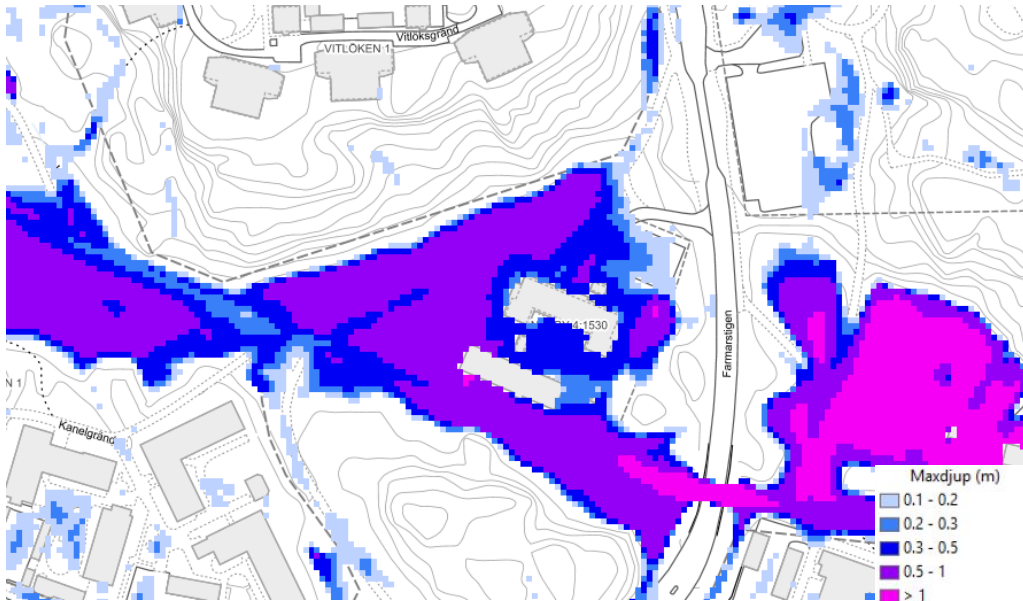
Vid skymfall finns det risk för stående vatten inom planområdet som skulle kunna skada byggnaden. För att minska risken för skador på byggnaden vid översvämningar så ska lågstråk anläggas inom planområdet som avleder höga flöden söderut, dels till nedsänkt ytor inom fastigheten som fungerar som utjämnande magasin samt till gång- och cykelvägen. En planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå föreslås också för att säkerställa att byggnaden inte skadas samt möjliggör en säker utrymning av förskolan.



*Karta med ungefärlig placering av lågstråk (lila linjer), avrinningsriktning (svarta linjer) samt område där marknivå inte får höjas (blå markering), kartan är framtagen av Tyresö kommun baserat från underlag från WRS, Tengbom och Cedervall Arkitekter, (2020)*

Inom planområdet finns en lågpunkt. Lågpunktens kapacitet får inte minska för att planförslaget inte ska innebära konsekvenser nedströms. Då paviljongen tas bort från den lägsta delen av planområdet i söder och en ny byggnad planeras i planområdets norra del, bedöms utjämningskapaciteten inte minska inom planområdet. Det finns även möjlighet till att öka utjämningskapaciteten inom fastigheten genom att sänka marknivån för gårdsytan i den södra delen av planområdet (markerat med blått i kartan ovan). Genom medveten höjdsättning av gården och frånlut från byggnaderna kan risken för skada på byggnader minimeras och utjämningskapaciteten bibehållas i området. En planbestämmelse införs i planområdets södra del. Planbestämmelsen innebär att markens höjd inte får vara högre än +39,80 meter över nollplanet.

Kartan nedan visar ett 100-årsregn med klimatkoefficient 1,3. I samband med detaljplanen så kommer större delen av mankhöjden inom det område som är blått (mörkblått, blått och ljusblått) att höjas ca 0,2 m vilket innebär att stående vatten inom det området kommer att vara mellan 0,0-0,3 m. Med lågstråk runt byggnaden söderut är vattennivån runt byggnaden inte högre än 0,1 m. Nivån bedöms inte innebära att byggnaden skadas samt möjliggör utrymning.



Karta över maximalt vattendjup vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, Tyresö kommuns interna webbkarta (2020)

## Miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inte inom ett område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslaget bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet. Det finns inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Planförslaget bedöms inte riskera medföra föroreningar av marken.

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Planområdets mark bedöms ha lågrisk för markradon.

#### Planförslag och konsekvenser

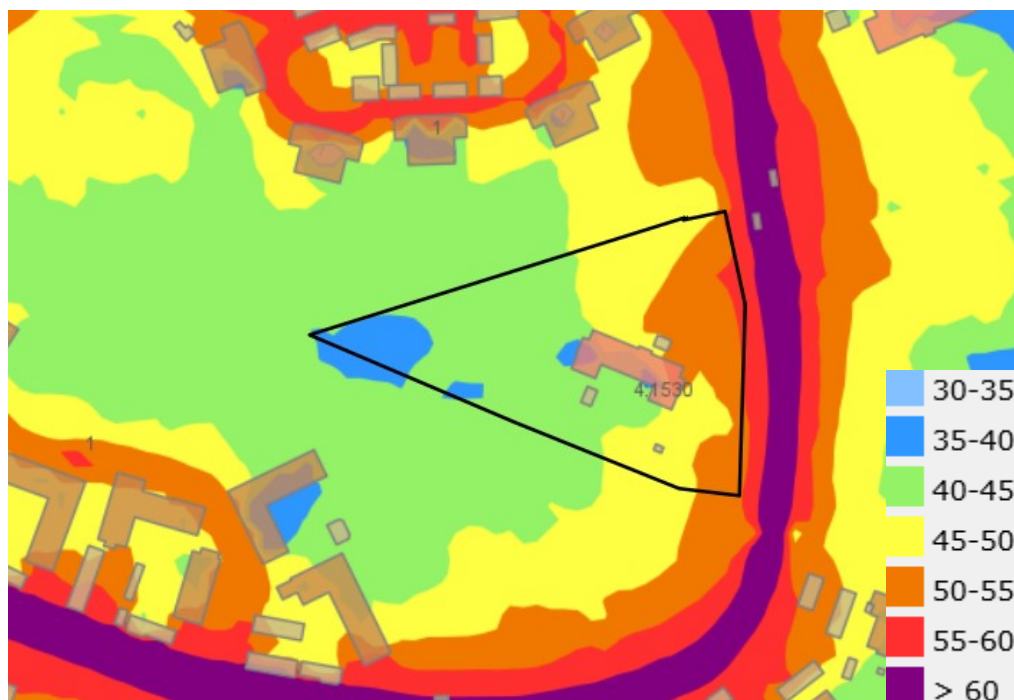
Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonsäkert.

### Buller

#### Nulägesbeskrivning

Enligt naturvårdsverket bör den ekvivalent ljudnivån för trafikbuller på 50 dBA med en maximal ljudnivå på 70dBA underskidas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För äldre förskolor och skolor bör vistelseytan inom skolgården ha högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån, 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme, under den tid som skolgården nyttjas.

På den östra delen av planområdet, närmast vägen är den ekvivalenta ljudnivån mellan 50-55 dBA (se kartan nedan). Detta sjunker gradvis ner till 35-40 dBA i den västra delen av förskolegården. Den del av förskolegården som har ljudnivåer över 50 dBA är cirka 10 meter från planområdesgränsen och ligger på en kuperad del av förskoleområdet eller är den yta som planeras med parkering och infart. Den delen kommer inte att utgöra förskolegårdens primära vistelseyta.



*Bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 35-55 dBA, Tyresö kommuns interna webbkarta (2020)*

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverkas av ljudnivåer som riskerar överskrida gällande riktlinjer på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Planförslaget bedöms heller inte leda till ökade ljudnivåer som riskerar att överskrida riktlinjerna.

### Geotekniska förhållanden

#### Nulägesbeskrivning

Ett PM för Geoteknik samt markteknisk undersökningsrapport, MUR, har tagits fram. I det undersökta området består jorden av fyllning ovan torrskorpelera som under lagras av lera. Under leran finns ett lager friktionsjord som troligtvis består växelvis av silt och sand ovan morän som i sin tur vilar på berg.

I utförda undersöknings punkter ligger berget som djupast i västlig riktning om befintlig byggnad där sonderingen visar förmodat berg på nivå + 29,5. Som högst ligger bergnivån på + 37,9 i mitten av området.

En bergsbesiktning har utförts i förhållande till rasrisken för skogspartiet mellan befintlig förskola och Farnarstigen, samt skogsslänt mellan GC-väg och bebyggelse på Vitlöksgränd.

Vid Farmarstigen finns en bergsskärning som ingår i ett bergparti som mot befintlig skolgård och utgör naturlig håll, opåverkad av sprängning. Stabiliteten bedöms god. Noterbart är att det finns äldre gjutna betongrester på bergpartiet, rester av en trappa samt lägre betongvallar.

I den Nordvästra delen av besiktningsområdet kommer tillbyggnad av förskolan att ta grönytan mot befintlig GC-väg i anspråk. Ny GC-väg hamnar i släntfot av naturlig skogsslänt som vetter mot bebyggelsen vid Vitlöksgränd. Detta område bedöms ej utgöra något bergtekniskt problem, då lutningen är flack och inga större lösa block finns i terrängen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Det bedöms i dagsläget ej finnas några bergtekniska frågeställningar som särskilt bör beaktas inför fortsatt projektering. Behovet av bergschakt för nybyggnation bedöms som ringa utifrån topografiska förhållanden på plats. För att skogspartiet skall kunna nyttjas som skolgård ska eventuella armeringsjärn och liknande renas bort från bergpartiet mot Farmarstigen.

Leran i området antas vara något sättningsskänslig och markuppfyllnad eller grundvattensänkning kan orsaka marksättningar. Markuppfyllnader från dagens nivåer kan delvis behöva ersättas med lättfyllning för att undvika skadliga sättningar. Vid dörrar och entréer rekommenderas länkplattor för att undvika sättningsdifferenser mellan byggnaden och omgivande mark.

Planerad byggnad grundläggs på slagna spetsbärande pålar till fast botten/berg. Där jorddjupet understiger 3 m kan grundläggning på plintar eller borrarade stålrörspålar bli aktuellt. Man bör särskilt beakta vilken golvnivå som skall väljas med hänsyn till risk för sättningar inom omgivande mark samt risk för översvämning.

Schaktdjup för grundläggning av byggnader och ledningar är hittills okända. Troligtvis kommer inga större schaktdjup att krävas. Schakt med slänt kan utföras ner till 2 m djup (om utrymme för slänter finns) i lutning 1:1,5 (vertikal: horisontell) under förutsättning att den närmaste metern från släntkrön är obelastad. Vid djupare schakt än 2 m ska en detaljerad stabilitetsberäkning utföras. Vid byggande ska trafik och maskiner hålla ett säkerhetsavstånd på minst 1,5 m från släntkrön.

När det är aktuellt att påbörja projektering måste kompletterande undersökningar utföras enligt rekommendationerna i utredningen.

## **Kulturmiljö**

### **Fornlämningar**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar.

## Service

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, cirka 1,2 km från Tyresö centrum vilket fungerar som en nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service samt anslutning till Stockholm med kollektivtrafik.

### Planförslag och konsekvenser

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

### PostNord

#### Nulägesbeskrivning

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

#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

## Teknisk försörjning

### Infrastruktur

#### Nulägesbeskrivning

Det finns en befintlig infrastruktur för vatten och avlopp, värme, el- och fiberledningar.

Fjärrvärme finns inte i närområdet idag.


#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ledningsflytt av skanovas ledningar, Vattenfall Eldistribution AB ledningar samt belysningsledningar i samband med flytt av gc-vägen.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
PARK	Park. Inom området ska gång- och cykelväg och dike anläggas.	PBL 4 kap 5 § punkt 2
S	Förskola. Inom området ska förskola och kompletterande funktioner anläggas.	PBL 4 kap 5 § punkt 3

	Parkering, infart, cykelparkering, lek utrustning är några av dessa funktioner.	
e <sub>1</sub>	Största tillåtna byggnadsarea är 1 450 kvm. Inom byggnadsarean ska även förråd, barnvagn-/cykelparkeringar ingå.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
:: ::	Prickmark Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att området inte får förses med byggnad.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
	Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 51,5 meter. Utöver angiven nockhöjd får teknikutrymmen uppföras till en höjd av 5,0 meter. Teknikutrymmets bruttoarea får omfatta maximalt 30 % av takytan och ska vara indraget minst 2,0 meter vid fasad mot infart.  Syftet är att säkerställa att konceptförskolan ryms inom detaljplanen samt att teknikutrymmet inte upplevs dominerande därför inskjutet vid fasaden mot infarten.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
b <sub>1</sub>	Dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom fastigheten med en volym på 53,0 kubikmeter.  Syftet är att säkerställa att behovet av rening och fördröjning uppnås.	PBL 4 kap 16 § 1
b <sub>2</sub>	Byggnad ska utföras med en lägsta grundläggningsnivå på +40,0 meter över nollplanet.  Syftet är att säkerställa att utrymning kan ske vid skyfall samt att bygganden inte skadas vid skyfall. Gäller byggnader där människor vistas, gäller ej förråd och liknade. Med grundläggningsnivå menas undersidan av grundkonstruktionen.	PBL 4 kap 16 § 1
n <sub>1</sub>	Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.  Syftet är att säkerställa att gården har en varierad karaktär men också att inte riskera	PBL 4 kap 10 §



	att det gröna sambandet minskar till följd av detaljplanen.	
n <sub>2</sub>	Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras.  Syftet är att säkerställa att dagvatten kan infiltreras inom gården. Till hårdgjorda ytor räknas takyta, marksten, betong och asfalt. Gräsarmerad betong, permeabel asfalt, grusgångar, gräsmattor, sand, bark, regnbäddar och planteringar bedöms ha genomsläpplig yta.	PBL 4 kap 10 §
n <sub>3</sub>	Marken får inte vara högre än +39,8 meter över nollplanet.  Syftet är att säkerställa att planförslaget inte innebär konsekvenser nedströms vid stora skyfall.	PBL 4 kap 10 §
a <sub>2</sub>	Marklov krävs för trädfällning av träd med en stamdiameter över 10 cm 1,0 meter ovan mark. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl.  Syftet är att säkerställa att området kan användas av förskolan utan att skogsområdets karaktär förändras.	PBL 4 kap 15 § 3
Genomförandetiden är 5 år.		PBL 4 kap 21 §

## 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.

Planarbetet med detaljplanen för förskolan kardemumman påbörjades efter 1 augusti 2018 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 1 augusti 2018.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

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

### Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast kvartal 1, 2021. Först då kan fastighetsbildning göras av Lantmäteriet och bygglov ges av kommunen. Processen för fastighetsbildning tar cirka 6 månader.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser samt ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

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

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Näsby 4:1530 och en del av Näsby 4:1469. Båda fastigheterna är i kommunal ägo och förskolan Kardemumman drivs i kommunal regi. Fastigheten Näsby 4:1530 ligger på Farmarstigen 4 i Bollmora, mellan Farmarstigen och Örtstigen.

### Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Båda fastigheterna är i kommunal ägo. För att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanens användningsgränser överförs genom fastighetsreglering del av Fastigheten Näsby 4:1469 till fastigheten Näsby 4:1530.

### Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Näsby 4:1469 finns det en del avtalsservitut inskrivna men de flesta berörs inte av planförslaget. Avtalsservitutet (D-2018-00228646:1.1) ligger i gränsen till infarten från Farmarstigen och kan beröras men infarten beräknas ligga kvar i sitt befintliga läge och bör därför inte påverka avtalsservitutet. För Näsby 4:1530 finns ett avtalsservitut (01-IM8-82/19220.1) för kraftledning.

### 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 Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän platsmark samt kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar. Eftersom förskolan ägs av kommunen så ansvarar även kommunen för utbyggnad inom kvartersmark.

### VA-utbyggnad

Befintlig fastighet är ansluten till det befintliga VA-nätet. Ledningar inom kvartersmark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

### EI- Fiber- Belysning- och teleledningar

Befintlig fastighet är ansluten till elnätet. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad. Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom området och inom närområdet för aktuell detaljplan bestående av 24 kV markkabel, 0,4 kV markkabel, samt kabelskåp.

Vattenfall Eldistributions bedömning är att befintliga 0,4 kV markkabel, servisledning till befintlig byggnad måste flyttas. En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution.

Skanova har ledningar inom planområdet. Flytt av ledningarna krävs för genomförande av planförslaget. Ledningsflytten ska ske i samband med flytten av gång- och cykelvägen. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Befintlig förskola är ansluten till kommunens fibernät. Planförslaget innebär ingen förändring angående fiberanslutningen. Om en eventuell ledningsflytt behövs så är det endast inom kvarteretsmarken och är fastighetsägarens ansvar.

Förslaget innebär att gång- och cykelvägen kommer att flyttas och ledningar till belysning kommer därför också att flyttas. Kommunen äger belysningsledningarna i området.

### **Uppvärmning**

Förskolan har idag bergvärme och planförslaget innebär ingen förändring angående uppvärmningskälla.

### **Avfall**

Förskolan planeras med ett nytt soprum. Vändplanen anpassas enligt kommunens riktlinjer med 18 m i diameter, samt 1,5 m buffertzona. Lastplatsen sker i vändplanen men med tillräckligt stor vägbredd för att en personbil ska kunna ta sig förbi. Mellan bilens bakända till avfallsrummets dörr får det max vara 10 m.

### **Etablering**

Under tiden som området byggs ut behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen. Detta ska ske inom det område som planläggs för skola. Om möjligt ska ytan som idag utgörs av parkering och infartsväg vara huvudsaklig yta för etablering. Inom allmän plats kan hela området för parkmark stängas av under ombyggnation eftersom det finns en gång- och cykelväg på östra sidan av Farmarstigen som har samma funktion.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Planarbetet finansieras genom planens driftbudget. 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 fastighetsbildningar behövas göras.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark enligt detaljplan.

### Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är redan ansluten till VA-nätet. Fastighetsägaren ska betala en brukningsavgift (periodisk avgift) enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Närmaste brandpost är cirka 100 meter från uppställningsplats för räddningstjänst. I samband med byggnation ska brandvattenförsörjningen ses över.

### El, Tele och Fiber

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

<https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/>.

Flytt av markkabel för både el, tele och fiber inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren. Kostnad för flytt av Skanovas och Vattenfall Eldistributions ledningar ska fördelas enligt respektive samarbetsavtal de har med kommunen.

För ledningssamordning kontakta Skanovas nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

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

### Medverkande tjänstemän

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

Elanor Holm	Planarkitekt (projektledare)
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör (projektledare)
Louise Bergman	Projektledare
Bernt Eklund	Projektchef
Naser Daabas	Projekteringsledare
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Anna Alfredsson	Mättingsingenjör
Aneta Walczak	Mättingsingenjör
Leo Blym	Bygglövshandläggare
Klas Modin	Bygglövshandläggare
My Lundblad Wistedt	Strategisk arkitekt

Monica Juneheim  
Planchef

Elanor Holm  
Planarkitekt