

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE

Detaljplan för skola, vård- och omsorgsboende vid Fornudden

Inom eller inom del av fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247, 3: 656 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Trollbäcken, Tyresö.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Innehåll

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen/ förfarande	4
Planprocess och skede	4
SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Uppdrag	7
Behovsbedömning	7
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	8
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Markägförhållanden	9
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning	11
Miljökvalitetsnormer (MKN)	11
Slutsats behovsbedömning	12
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	12
Natur och landskapsbild	12
Rekreativa värden	12
Geotekniska förhållanden	14
Radon	16
Bebyggelse	16
Solförhållanden och skuggstudie	19
Gator och trafik	20
Kollektivtrafik	24
Kulturmiljö	25
Kulturmiljö	25
Fornlämningar	25
Service	25
Teknisk försörjning	25
Vatten och avlopp	25
Värme	26
El	26
Fiber/Digital kommunikation m.m.	26
Dagvatten	26
Miljö, hälsa och säkerhet	27
Radon	27
Förorenad mark	27

Risker och säkerhet	28
Buller och vibrationer	28
Planbestämmelser	28
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	30
Genomförande	30
Tidplan för genomförande	30
Genomförandetid	30
Avtal	30
Organisatoriska frågor	31
Huvudmannaskap	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Fastigheter inom planområdet	31
Fastighetsbildning	31
Markavvattningsföretag.....	33
§113.....	33
Befintliga rättigheter	33
Övriga befintliga rättigheter	34
Ansökan	34
Tekniska frågor	35
Utbyggnad av allmän platsmark	35
Vatten och avlopp (VA)	35
Fjärrvärme.....	35
El.....	35
Tele- och Fiber	35
Ekonomiska frågor.....	35
Planavgift	35
Bygglov	35
Fastighetsbildning	35
Utbyggnad av allmän platsmark	36
Vatten och avlopp (VA)	36
Fjärrvärme.....	36
El.....	36
Tele- och fiber	36
Ersättning vid fastighetsreglering av Kumla 3: 656 till Kumla 3: 1264	36
Kvartersmark.....	36
Administrativa frågor	36
Medverkande tjänstemän.....	36
Detaljplanering – så fungerar det.....	37

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
- Plankarta i storlek A0 i skala 1:500
- Behovsbedömning (bilaga)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse (bilaga)
- Granskningsutlåtande (bilaga)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i planbeskrivningen)

Som underlag till planförslaget finns följande utredningar:

- Geoteknikutredning och miljöteknisk undersökning– för Fornuddsparkens norra del (SWEKO 141009).
- Geoteknikutredning och miljöteknisk undersökning– för fastigheten Kumla 3:93 (WSP 100623 och 100930).
- Dagvattenutredning – för Fornuddsparkens norra del (WSP 141029).
- Bullerutredning med illustration – för Fornuddsparkens norra del (Åkerlöf och Hallin akustikkonsult 141121).
- Trafikmätning Fornuddsvägen (Trafikia 141110).
- Dagvattenutredning – Fornudden (WSP 150903, reviderad 151019)
- Geoteknikutredning och miljöteknisk markundersökning för Fornudden (Golder 150831).
- Bullerutredning med illustration för Fornuddsvägen (Åkerlöf och Hallin akustikkonsult 151111).
- PM trafikutredning inklusive alstringsresultat och föreslagen trafikutformning (SWEKO 151113).
- PM-Analys och bedömning av grundvatten i Fornudden (Golder Associates AB 160126).

Plan- och bygglagen/ förfarande

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Planprocess och skede



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-03-11
Beslut om samråd	2015-05-20
Samråd	2015-05-26 - 2015-08-10
Granskning	2016-01-09 - 2016-02-16
Antagande	prel. kvartal 3, 2016
Laga kraft, tidigast	prel. kvartal 3, 2016

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

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny skola och ett nytt vård- och omsorgsboende med plats för ca 60 lägenheter inklusive gemensamhets- och utevistelseytor samt angöring och parkering.

Detaljplanen möjliggör byggnation för stadigvarande vistelse i område där problem med stillastående vatten och höga vattenstånd kan förekomma, byggnation i område med komplicerade grundläggningsförhållanden samt dagvattenlösningar som reducerar tillkommande vattenmängder.

Detaljplanen syftar också till en god helhetsverkan på platsen avseende tillkommande byggnaders utformning, placering och höjd och att utpekade naturvärden inom området skyddas i planen.

Huvuddrag

I planarbetet utreds möjligheterna till en ny skola som ska ersätta den befintliga Fornuddsskolan väster om Fornuddsvägen samt ett nytt äldreboende som ska ersätta befintliga vårdboendet Ängsgården. Den nya skolan föreslås placeras i den norra delen av Fornuddsparken, delvis på fastigheten där Ängsgården idag återfinns. På den befintliga skoltomten, väster om Fornuddsvägen föreslås ett nytt vård- och omsorgsboende med kapacitet för ca 50- 60 lägenheter/platser.

Planen har till granskningsskedet begränsats till att omfatta skola och vård- och omsorgsboende. Bostadsbebyggelse och förskola som presenterades i samrådsförslaget har utgått ur planen.

Den nya skolan får maximalt uppföras i tre våningar. Under rubrikerna ”natur och landskapsbild” och ”bebyggelse” finns illustrationsbilder som visar möjlig gestaltning av den nya skolan i enlighet med planförslaget. Skolans slutgiltiga gestaltning utreds parallellt med planarbetet.

I samband med detaljplanearbetet tas ett kvalitetsprogram fram för det nya vård- och omsorgsboendet. Tyresö kommun tecknar i samband med planens antagande ett exploateringsavtal med en privat byggherre för uppförandet av vård- och omsorgsboendet.

Kommunen planerar för åtgärder i området för att minska biltrafik och parallellt med planarbetet har en trafikutredning tagits fram för att utreda möjligheterna till att öppna upp för biltrafik mellan Kumla allé och Fornuddsvägen. Åtgärderna bedöms kunna bidra till att bättre fördela fordonsflödet i området och avlasta Fornuddsvägen.

Utredningar gällande geoteknik, markmiljö, dagvatten, grundvatten, trafik och buller har tagits fram under planarbetet och finns som bilagor till planförslaget.

Kommunen bedömer att detaljplanen har ett betydande intresse för allmänheten genom att planarbetet innefattar flera viktiga kommunala funktioner som kommer att medföra kommunala investeringar. Stadsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att behovet av skola i den norra delen av Fornuddsparken är av större allmänt intresse än det utpekade naturmark/parkområdet, enligt gällande översiktsplan från 2008.

Detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande.

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen har tagit hänsyn till, och begärt upphävande av vid ny planläggning. Kommunen samrådde ett upphävande parallellt med granskningen av planen. Länsstyrelsen beslutade den 13 maj 2016 på kommunens begäran att upphäva förordnandet.

Bakgrund

Tyresö kommun har haft svårt att tillgodose skolornas och förskolornas lokalbehov. I kommunens skolutredning, framtagen under 2014, benämns lokalsituationen i Trollbäcken som särskilt akut och därför avser barn- och utbildningsförvaltningen att ta ett samlat grepp kring hur skollokaler framöver ska organiseras och utvecklas för att bli mer effektiva, ändamålsenliga och flexibla.

På Fornuddens skola går ca 375 elever (mars 2014). Skolutredningen föreslår att en ny skola byggs i västra Tyresö (Trollbäcken) som ersätter nuvarande Fornuddens skola. Den nya skolan bör bereda plats för elever från förskoleklass till årskurs 9. Utöver en ny skola i Fornudden bedömer utbildningsförvaltningen att det finns ett behov av ytterligare en förskola med plats för ca 120 barn i området.

Äldreomsorgen i Tyresö är i behov av nya vårdplatser och prognosen är att ett nytt vård- och omsorgsboende med ca 60 omsorgsplatser kommer att behövas ca år 2017-18 i Trollbäcken. Många äldre bor idag kvar i sina villor i området vilket för med sig att hemtjänstens arbete både blir svårt och kostnadskrävande. De äldre tvingas då söka sig till befintliga omsorgsboenden som bara kan erbjudas i andra delar av kommunen eller i andra kommuner där Tyresö hyr platser. Socialförvaltningen anser att det är bättre att möta efterfrågan på plats och att det innebär en stor social trygghet för de äldre att kunna bo kvar i Trollbäcken. I området finns det befintliga äldreboendet Trollängen, där kapaciteten inte räcker och omsorgsboendet Ängsgården, som är i behov av upprustning.

Samhällbyggnadsförvaltningen påbörjade 2012 ett planarbete för att utreda möjligheten att uppföra ett nytt äldreboende i Fornuddsparkens norra del. Planarbetet avbröts i samband med att skolutredningen presenterades i december 2014.

Stadsbyggnadsförvaltningen avser genom detta planförslag att ta ett samlat helhetsgrepp på området för att möta behoven av skol- och vårdplatser.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 11 mars 2015 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden inom, eller inom del av fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247, 3: 656 m.fl.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN.

En separat behovsbedömning har tagit fram i samband med planuppdraget (bifogas planhandlingarna). Läs även mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidorna 12-13.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i och i anslutning till Fornuddsparken i kommundelen Trollbäcken, ca 400 meter sydväst om Alléplan. I söder finns sjön Drevviken. Nordost om området finns Alléplan, kommundelscentrum i Trollbäcken.



Planområdet markerat med vit linje.

Areal

Det totala planområdet omfattar ca 2,6 ha, varav det östra planområdet är ca 2,2 ha och det västra ca 0,4 ha.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Delar av det nu aktuella planområdet pekas i översiktsplanen från 2008 ut som naturmark och benämns som en mångfunktionell kommundelspark. Enligt översiktsplanen bör parkens roll som grön samlingsplats i framtiden förstärkas. En översikt av gällande detaljplaner i Trollbäcken rekommenderas vidare i översiktsplanen för att avgöra vilka detaljplaner som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. I övrigt anges att andelen äldre som är i behov av hjälp generellt ökar i Tyresö och att det är önskvärt att de kan bo kvar i sin kommundel. Den befintliga skoltomten där ett nytt vård- och omsorgsboende nu föreslås, pekas i översiktsplanen från 2008 ut som befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen gör genom detaljplanen bedömningen att ökad andel barn och äldre i kombination med brist på kommunal mark ökar svårigheterna att hitta lämpliga ytor inom kommunen för etablering av skolor och äldreboenden.

I det kommunala arbetet med att ta fram detaljplaner vägs in riksdagens krav på att tydliggöra barnperspektivet enligt FN:s barnkonvention (prop. 1997/98:182). Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola.

Vid placering och anordnande av skolytor för lek och utevistelse bör friytans storlek, kvalitet, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet särskilt beaktas. För att tillgodose behovet av elevplatser i Trollbäcken, måste antalet elevplatser öka. Fornuddsskolans nuvarande tomt bedöms inte uppfylla kraven på tillräcklig friyta per elev när framtida behov av elevplatser ska tillgodoses. De största möjligheterna till en bra skolmiljö som uppfyller dessa krav bedöms vara i den norra delen av Fornuddsparken med hänsyn till största möjliga vistelseyta men också för möjligheten att slippa korsa trafikerad väg till- och från parkens aktiviteter dagtid.

Som stöd för kommunernas arbete med att bedöma vad som ska anses som tillräcklig friyta har Boverket tagit fram allmänna råd. Rekommendationen i de allmänna råden är ca 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Källa: Boverket, 2015).

Sammantaget görs bedömningen att behovet av skolor är av större allmänt intresse än den i översiktsplanen utpekade naturmarken.

Markägoförhållanden



Kartan visar fastigheterna inom planområdet samt planområdet markerat med röd linje.

- Fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247, 3: 1098 ägs av Tyresö kommun.
- Fastigheten Kumla 3: 656 ägs av Tyresö bostäder.

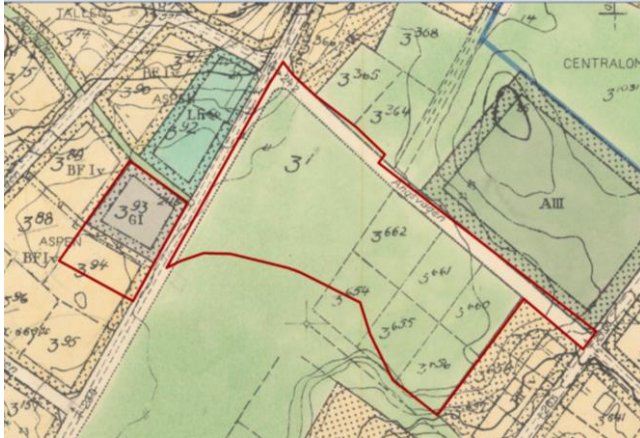
Gällande planer

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga gällande detaljplaner inom planområdet.



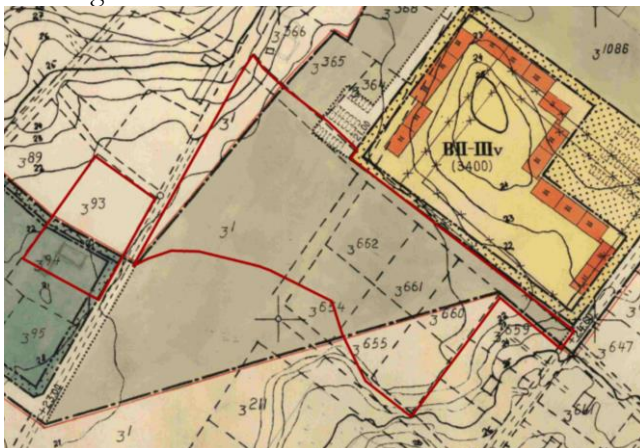
Gällande plangränser i området är markerade med svart linje.

- **DP 69: Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Näset m.m. inom Tyresö socken i Stockholms län. Laga kraft: 1955-05-05.**



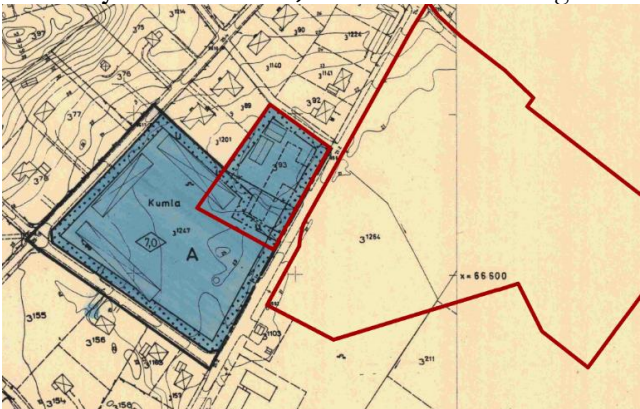
Berört område i DP 69 är planlagt för parkmark och väg.

- **DP 74: Förslag till ändring av byggnadsplan för Kumla 3: 1086 m.fl. inom Näset i Kumla Trädgårdsstad i Tyresö kommun i Stockholms län. Laga kraft: 1957-05-02.**



Berört område i DP 74 är planlagt för park och väg.

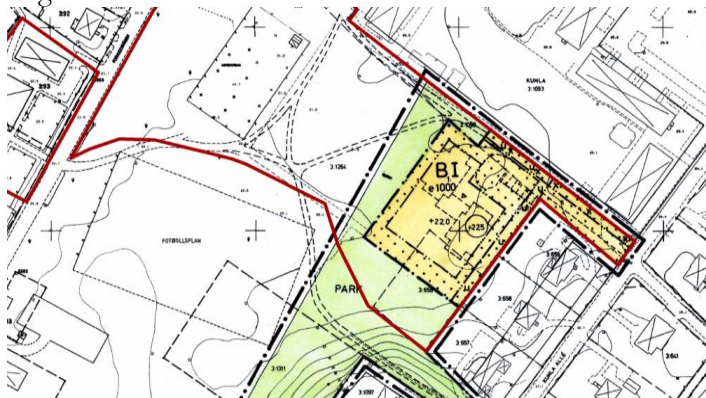
- **DP 144: Förslag till ändring av byggnadsplan för Kumla 3: 1247 m.fl. inom Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1970-03-10**



Berört område i DP 144 är planlagt för allmänt ändamål.

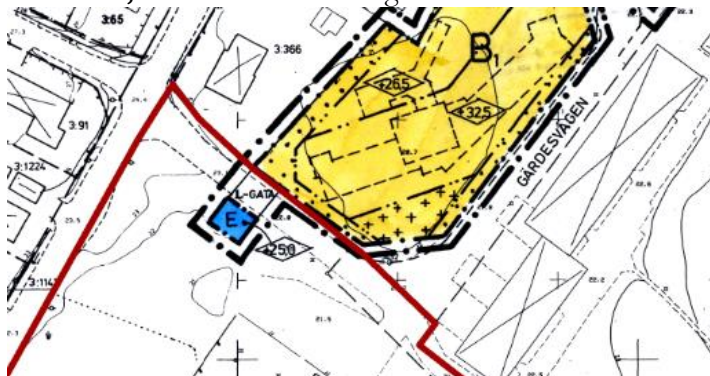
- **DP 240: Detaljplan för gruppboendestäder i nordöstra delen av Centralparken inom Tyresö kommun, Stockholms län.**

Laga kraft: 1991-04-11



Berört område i DP 240 är planlagt kvartersmark -bostäder för gruppboende och park.

- **DP 273: Detaljplan för ålderdomshem i Trollbäcken inom Tyresö kommun, Stockholms län.** Laga kraft: 1994-12-01



Berört område i DP 273 är planlagt för transformatorstation och lokalgata.

Sammanfattad behovsbedömning

I samband med planuppdraget i mars 2015 togs en behovsbedömning fram som sammanfattas nedan. Behovsbedömningen i sin helhet med tillhörande miljöchecklista finns som bilaga till planhandlingarna.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Risker beskrivna i behovsbedömningen bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

Vatten

Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras, exempelvis att den nya bebyggelsen förses med vegetationsklädda tak för att underlätta dagvattenfördröjning.

Delar av planområdet innefattas idag av så kallade ”instängda områden”, områden där dagvattnet inte på ett naturligt sätt sjunker undan. För att minska påverkan på recipienten Drevviken och dämpa effekterna vid stora flöden har kompletterande dagvattenutredning tagits fram under planarbetet för att föreslå åtgärder inom planområdet.

Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig" (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Halterna av PCB, PBDE och PFOS i fisk är kraftigt förhöjda jämfört med bakgrundshalter. Halterna av metaller i vattnet ligger under MKN enligt vattendirektivet respektive Naturvårdsverkets förslag till nationella gränsvärden. Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

Läs mer om dagvattenutredningarna som tagits fram under planarbetet och hur dagvattenfrågorna hanterats under avsnitten om ”dagvatten”, ”markföroreningar” och ”risker”.

Slutsats behovsbedömning

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon negativ påverkan för MKN och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Rekreativa värden

Nulägesbeskrivning

Fornuddsparken är idag en populär park och i parken finns promenadslingor, utegymnastik samt möjligheter till lek och rekreation. Föreningslivet inhyser bl.a. scoutverksamhet, fotboll och boule. Parkens nordvästra del används idag som parkering för parkens besökare samt för personal och besökare på Trollängens äldreboende och andra omkringliggande fastigheter (totalt ca 20 parkeringsplatser). Parkering samt bouleplan är grusade och gång- och cykelvägar i parken är i huvudsak asfalterade. Söder om planområdet finns en konstgräsplan.



Parkens norra del på bilden till vänster, parkens mer centrala delar till höger.

Östra planområdet består av obebyggd mark och innefattar parkering, grusade boulevanor och klippta gräsytor. Fastigheten Kumla 3:656 i öster är ianspråktagen av befintliga omsorgsboendet Ångsgården. Rekreativvärde bedöms generellt vara högt och i området finns bl.a. promenadstigar mot Drevviken och till parkens mer centrala delar. Enstaka större solitära lövträd som lönn, al och oxel finns i och omkring planområdet.

I norra delen finns en gång- och cykelväg som sammanbinder Kumla allé med Fornuddsvägen. Fornuddsvägens nordöstra sida saknar trottoar. Det västra planområdet är ianspråktaget av Fornuddsskolans befintliga skolbebyggelse. De öppna ytorna är till största delen asfalterade eller grusade med inslag av enstaka lövträd. Planområdenas läge innebär goda förutsättningar att gå och cykla till och från Alléplan där kollektiva färdmedel till- och från övriga Tyresö och regionen finns.

Planförslag och konsekvenser

Östra planområdet- Kvartersmark för skola, allmän plats gata.

Planförslaget kommer att innebära förändringar i befintlig landskapsbild då obebyggda delar av den norra parken enligt planförslaget istället nu föreslås som kvartersmark för skola. Detaljplanen möjliggör en skolbyggnad i tre våningar.



Bilden visar en möjlig gestaltning av den nya skolan. Perspektiv från östra planområdets södra delar mot det föreslagna skolområdet i norr. Illustrationsbild: TEMA arkitekter.

I parkens norra del bedöms naturvärdena generellt lägre än i parkens mer centrala delar men det rekreativa värdet av de öppna ytorna för närboende bedöms högt.

Befintliga boulevaner inom föreslagen kvartersmark föreslås få en ny placering och kommunen utreder frågan parallellt med planarbetet.

Framtida avgränsningar (för kvartersmark skola) inom planområdet kan påverka upplevelsen av parken som ett offentligt rum och därför ska utformningen av avgränsningar t.ex. stängsel m.m. inför uppförandet av den nya skolan fortsatt utredas. Särskild hänsyn tas till utformandet av gaturum, platsbildningar, vistelsezoner vid utformningen av skolområdet för att säkerställa funktion och rekreativa värden.

Parkens funktion som mötesplats bedöms sammantaget förstärkas genom planförslaget. Inga utpekade naturvärden har identifierats inom östra planområdet.

Västra planområdet- kvartersmark för vård- och omsorgsboende

Det västra planområdet är redan ianspråktaget av den befintliga Fornuddsskolan och ny föreslagen markanvändning bedöms inte påverka stads- landskapsbild negativt. Vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras med en maximal nockhöjd om + 37,0 (RH 2000) vilket innebär högsta tillåtna nockhöjd om ca 14 meter.



Sektionen visar möjlig byggnation av vård- och omsorgsboende samt förhållande till angränsande fastighet i väster samt gaturum och park i öster. Illustration: Thomas Ericsson arkitekter

Planområdets närhet till Fornuddsparken bedöms särskilt betydelsefullt med hänsyn till möjligheterna för rekreation och utevistelse för boende på vård- och omsorgsboendet i behov av vårdhjälp. Inga utpekade naturvärden har identifierats inom västra planområdet.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken består till stor del av kärr och lera som ursprungligen utgjorts av en sank, skogbevuxen dalgång och som tidvis i låglänta delar varit översvämmade. I äldre geotekniska undersökningar för Fornuddsparken (f.d. Centralparken) har konstaterats att den ursprungliga jorden består av max 3 meter torv och gyttja och därunder växellagrad silt och lös lera ner till max 15 meters djup. Under detta material konstaterades silt och grövre friktionsmaterial.

Mellan 1950-1975 fylldes området ut i olika etapper med avfall (sopor), schaktmassor samt sten och block.

Översiktliga geotekniska undersökningar har tagits fram för delar av planområdet 2010 och 2014. En kompletterande geoteknikutredning har tagits fram i augusti 2015.

Marken inom planområdet består enligt utredningen generellt av lera och silt varvat med tunna gyttjeskikt, framförallt i parkens norra del. På västra planområdet (Kumla 3:656) konstaterades mer blandad sammansättning av schaktmassor, sten och block.



Bilden ovan visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Planförslag och konsekvenser

Marken inom planområdet bedöms möjlig att bebygga. På grund av geotekniska förhållanden finns upplysning på plankartan att grundläggning bör utföras med plintar och spetsbärande pålar eller av åtgärder med liknande funktion. Enligt geoteknikutredningen rekommenderas golv inom vissa delar av planområdet utföras fribärande.

För fyllning och/eller schaktning av mark större än 0,5 meter bör kompletterande sättningsutredning göras innan startbesked för marklov/bygglov medges. Upplysning om detta har tillförts plankartan. Kompletterande utredning krävs oavsett om byggnader planeras ovan fyllningen. För markuppfyllningar rekommenderas lättfyllning och/eller att undergrunden förstärks.

Betongplatta rekommenderas på sprängbotten.

Geoteknikutredningen rekommenderar att kompletterande geotekniska undersökningar anpassade till enskilda byggnader utförs i projekteringsstadiet när byggnadernas placering och volym är känd.

På plankartan finns bestämmelse om lägsta nivå för dränerande åtgärder. Vid schaktning på lägre nivå än +21,0 meter (RH2000) ska strömningsavskärande tätskärmar användas för att inte schaktningen ska påverka täta lerjordar och grundvatten. Tätskärmarna ska ansluta till berg eller naturlig jord i sidorna och uppgå till nivån +21,0 meter (RH2000) alternativt till nivån för lerans ursprungliga överkant eller till ursprunglig nivå av bergsklack.

Kommunen gör sammantaget bedömningen att det är ekonomiskt rimligt att genomföra föreslagen byggnation inom planområdet.

Samtliga utredningar redovisas i sin helhet som bilagor till planhandlingarna.

Radon

Nulägesbeskrivning

Från Alléplan längs Kumla Allé ner till Kumla Herrgård ligger en rullstensås som i sin kärna innehåller markradon.

Norra delen av planområdet har vid provtagning visat höga värden och därför klassas marken som högradonmark. Radonhalterna antas variera beroende på lerans sammansättning.

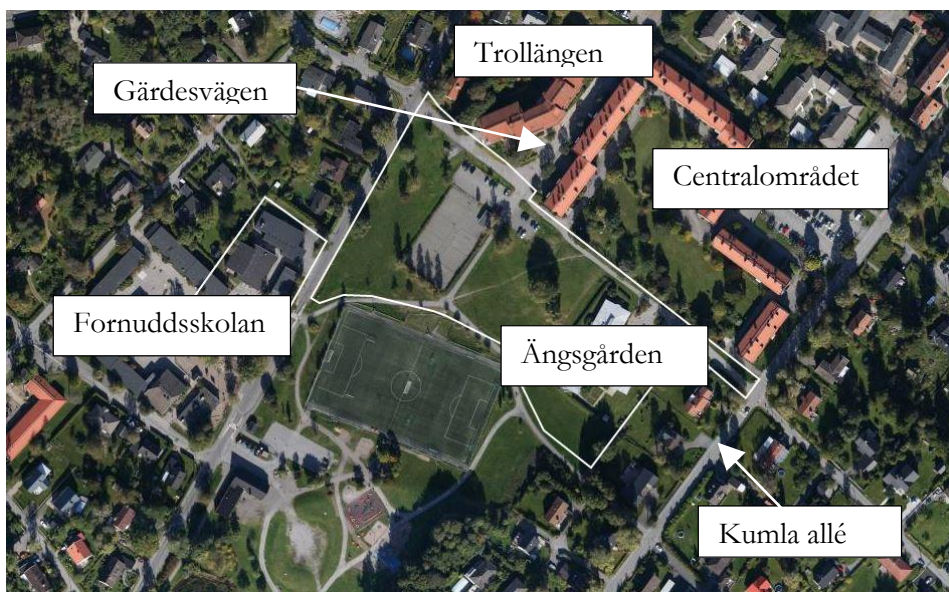
Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Det östra planområdet är bebyggt med omsorgsboendet Ängsgården i en våning, transformatorstation samt en mindre stuga som används av bouleföreningen.



Lokaliseringskarta (flygbild).

Mellan Gärdesvägen och Kumla allé norr om planområdet ligger Trollängens äldreboende i tre till fyra våningar och bostäder inom det s.k. "Centralområdet" (läs mer under avsnittet "kulturmiljö") i två till tre våningar. Övrig bebyggelse i anslutning till parken och planområdet består av villor i ett eller två plan (souterräng).

Det västra planområdet består av delar av den befintliga Fornuddsskolan med matsalsbyggnad och gymnastiksal samt en tillfällig paviljong. Samtliga byggnader är utförda i en våning. Omkringliggande bebyggelse består av villor i ett eller två plan, befintlig förskola och scoutstuga.



Bilden till vänster: omsorgsboendet Ängsgården. Bilden till höger: äldreboendet Trollängen samt bouleplan och parkering.

Planförslag och konsekvenser

Östra planområdet- Kvartersmark för skola

I det östra planområdet föreslås uppförande av en ny skola på kvartersmark. Skolan avses ersätta den befintliga Fornuddskolan. Inom skolområdet ska gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering anordnas. Det befintliga omsorgsboendet Ängsgården planerar kommunen att ersätta med det nya större vård- och omsorgsboendet i den västra delen av planområdet.



*Bilden visar möjlig byggnation av skolområdet mot Fornuddsparken enligt planförslaget.
Illustration: Tengbom.*

Kommunen utreder parallellt med att planarbetet hur den nya skolbyggnaden kan komma att gestaltas utifrån barn- och utbildningsförvaltningens funktionskrav.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår efter avvägning av kraven för en godtagbar stads- och landskapsbild samt utbildningsförvaltningens önskemål, att skolans maximala tillåtna höjd inte ska överstiga 3 våningar. En högre byggnadskropp bedöms ge mer friyta/skolgård och ett lägre byggnadsalternativ kan inkräkta på andelen friyta. Alternativa lägre byggnadsalternativ bör dock inte uteslutas och areabegränsningar i byggrätten för kvartersmark föreslås inte införas som planbestämmelser.



Bilden visar en möjlig placering av den nya skolan och idrottshallen. Illustrationsbild: Tengbom

Öster om planområdet finns villabebyggelse i en våning. Mot villabebyggelsen föreslås en bredare zon av prickad mark, d.v.s. mark där byggnader inte får uppföras för att underlätta solinstrålning. Inom planområdets norra del finns en befintlig transformatorstation som föreslås behålla befintlig placering.

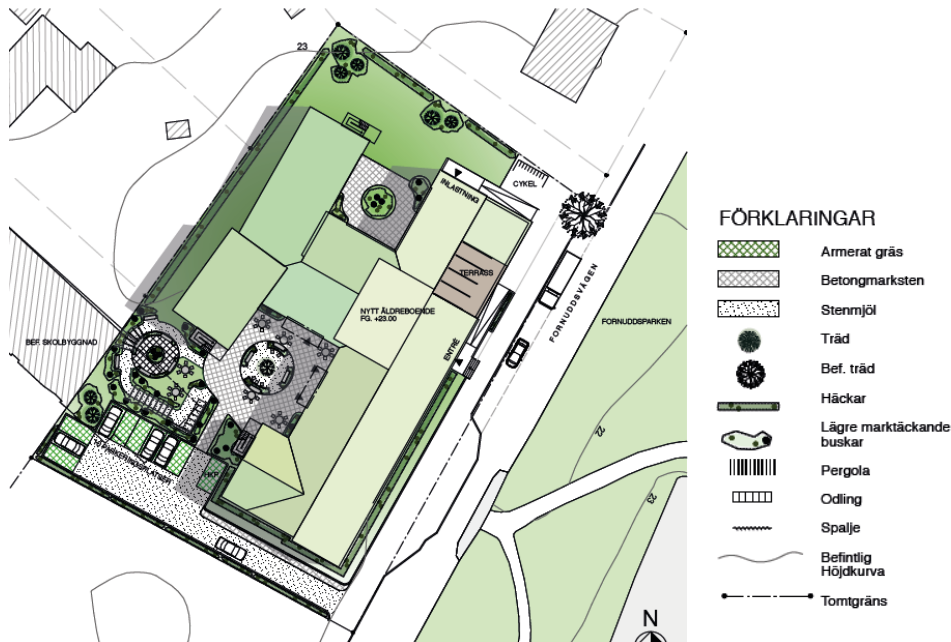
Västra planområdet- Kvartersmark för vård- och omsorgsboende

Vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras med en maximalnockhöjd om + 37,0 (RH 2000) vilket medför en högsta höjd tillnock om ca 14,0 meter. Totalt möjliggörs plats för ca 50- 60 mindre lägenheter. Taken inom kvartersmarken ska utföras vegetationsklädda för att underlätta fördröjningen av dagvattnet inom fastigheten och bestämmelse finns om detta på plankartan. Parkering och infart för verksamheten ska lösas inom kvartersmark.



Bilden visar möjlig byggnadsutformning och fasad mot Fornuddsvägen för ett nytt vård- och omsorgsboende i tre våningar. Illustration: Thomas Ericsson arkitekter

I samband med planens antagande tecknar Tyresö kommun ett exploateringsavtal med byggherren av vård- och omsorgsboendet. I samband med planens framtagande har ett kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa arkitektoniska kvaliteter och kvalitetsprogrammet kopplas sedan till exploateringsavtalet.



*Förslag på möjlig situationsplan för ett vårdboende med 54 lägenheter i enlighet med planförslaget.
Illustration: Thomas Ericsson arkitekter*

I ett exploatörsförslag som presenterats under planprocessen möjliggörs en trevåningsbyggnad om 54 mindre lägenheter fördelade på 6 enheter. Gemensamma utrymmen såsom vardagsrum och matrum har utförts vända mot en skyddad södervänd gård. I förslaget möjliggörs totalt 10 parkeringsplatser.

En förutsättning för byggnation av det nya vård- och omsorgsboendet är att delar av de befintliga skolbyggnaderna ska kunna stå kvar under uppförandet av det nya vård- och omsorgsboendet. Skolbyggnaderna kan sedan rivas när nya lokaler för skolverksamheten kan erbjudas i parkens norra del.

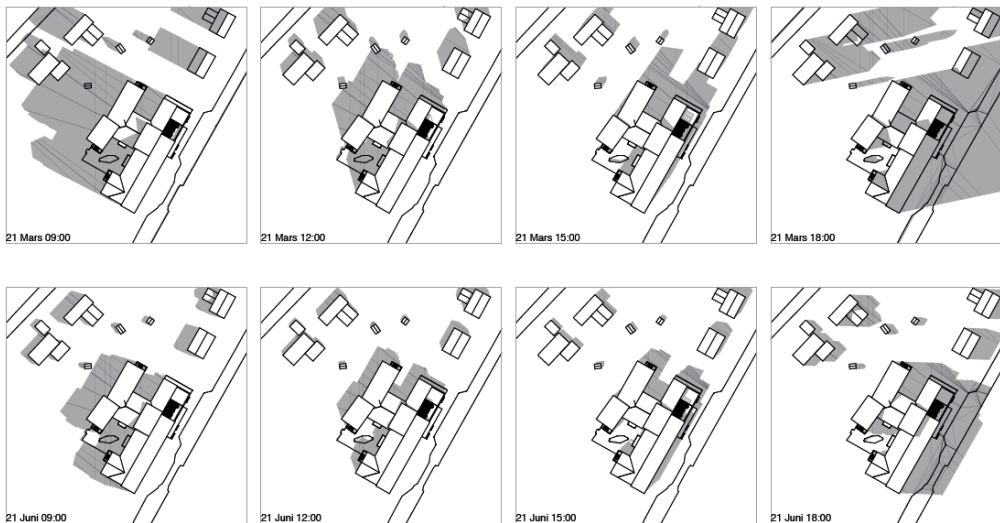
Solförhållanden och skuggstudie

Nulägesbeskrivning

Solförhållandena i östra planområdet bedöms som goda då delar av marken inom planområdet är obebyggd eller i en våning. I det västra området är delar av befintliga skolbyggnader på Fornuddsskolan placerade direkt angränsande till villafastighet i väster.

Planförslag och konsekvenser

För det östra planområdet har ingen solstudie tagits fram då ingen byggnad ännu finns projekterad. I det västra planområdet kan konstateras viss skugga på villafastigheter väster och norr om vård- och omsorgsboendet vid lågt stående sol morgon och kväll i mars.



Skuggstudie för byggnad i tre till fyra våningar. Illustration: Thomas Ericsson arkitekter.

Gator och trafik

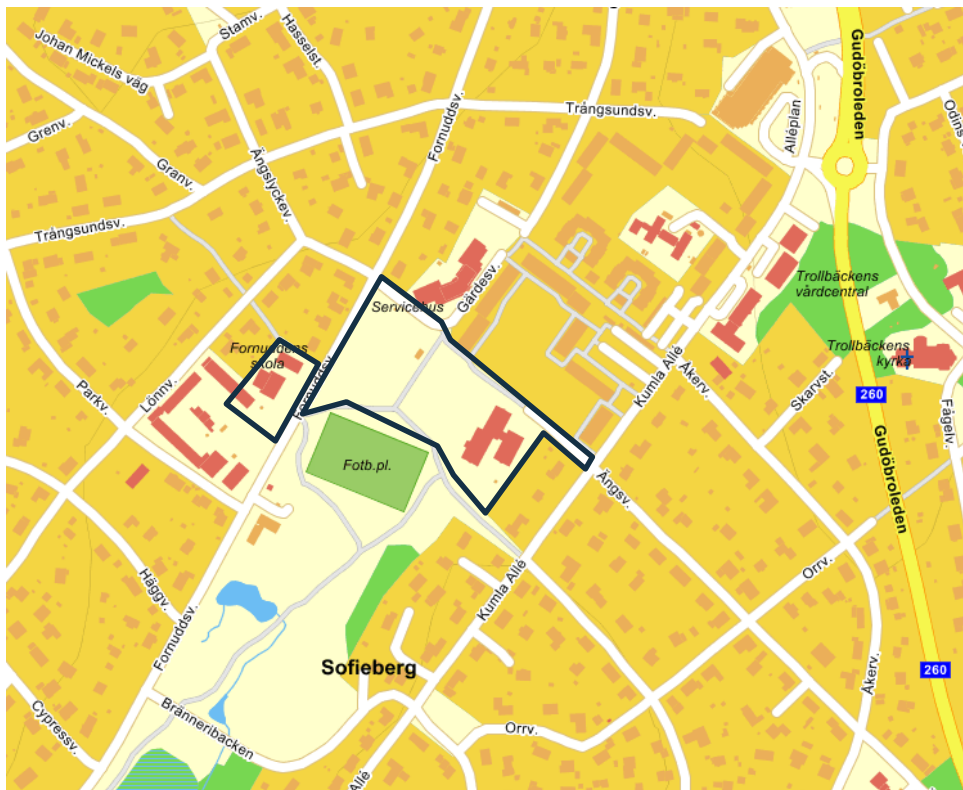
Nulägesbeskrivning

Sammanfattning

Resor till och från Fornuddskolan bidrar redan idag till en periodvis hög belastning av trafiksystemet vid vissa tidpunkter. Mätningar på Fornuddsvägen (Trafikia, 2014) visar att flödena nästan tredubblas morgon respektive eftermiddag jämfört med lunchtid. I mätningen konstaterades totalt ca 1300 lättare fordon och ca 80 tyngre fordon per vardagsmedel. Det genomsnittliga flödet förbi skolan är 54 fordon i timmen, och mellan kl.7-8 är flödet 141 fordon i timmen. Mätningen visar att hastighetsbegränsningen 30 km/h överskrids i 76 % av samtliga fordonspassager.

Gatorna i anslutning till skolområdet är idag generellt sett smala, och saknar i många fall både gångbana/trottoar och cykelbana. Cykelparkering finns inte i den omfattning och kvalitet som hade varit önskvärt för att främja resor med cykel till skolan.

Hastighetssäkrade passager och övergångsställen är få i området vilket ger begränsad möjlighet att röra sig fritt i gatunätet för gående, framförallt barn. Cykelpassager eller cykelöverfarter saknas helt.



Fornuddsvägen

Gärdesvägen/Åkervägen

Kumla allé

21

Gudöbroleden (Väg 260). I södra delen övergår gatan till en faktisk allé med Kumla herrgård i fonden. Denna sträcka har inga trottoarer och föreskriven hastighet är 30 km/h. Innan allén leder Bränneribacken västerut till parken och vidare mot Fornuddsvägen.

Parkvägen

Parkvägen har parkeringsförbud på båda sidorna och förbud mot motortrafik västerifrån (från Lönnvägen) mellan klockan 7.30 och 8.00. En vändplats/lastplats finns i Parkvägens södra sida mot korsningen Lönnvägen. Parkvägen är en smal gata utan trottoarer samt med ett antal parkeringsplatser för personal och fordon med tillstånd. En stor del angöring för att lämna barn med bil sker sannolikt även på denna gata. Då ingen utpekad avlämningsplats finns sker avlämningen spontant med risk för olyckor vid backrörelser. En mindre cykelparkering finns i anslutning till entrén vid skolans södra fasad.

Lönnvägen

Parallellt med Fornuddsvägen, väster om det befintliga skolområdet, löper Lönnvägen. Även denna gata är smal utan trottoarer eller cykelbana. En större parkering med 18 tvärställda platser ligger i anslutning till förskolan. Denna parkeringsplats genererar trafik via de omkringliggande gatorna och skapar också backrörelser ut i gatan där gående och cyklister färdas. Parkeringen är tidsbegränsad till 3 timmar. Ett mindre framhjulsställ för cyklar finns i anslutning till parkeringsplatsen. Längre norrut finns en entré till skolgården med en större cykelparkering med äldre framhjulsställ. Viss avlämning sker troligtvis även här då det finns en "ficka" som möjliggör uppställning strax innan skolgårdsentrén.

Planförslag och konsekvenser

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen utreder under planarbetet möjligheten att öppna upp för biltrafik på Ängsvägens förlängning för att avlasta trafiken på Fornuddsvägen och för att sprida trafikflödena. På plankartan föreslås att den befintliga gång- och cykelvägen som förbinder Gärdesvägen med Kumla allé (Ängsvägen) öppnas för biltrafik **(GATA)**.

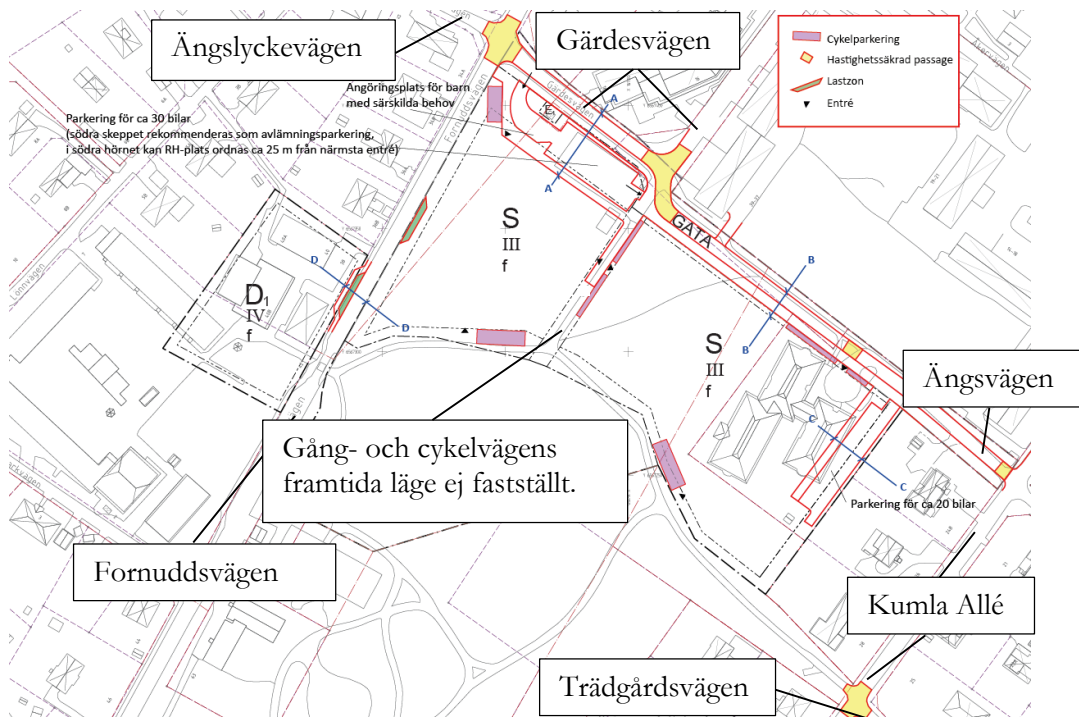
I samband med planarbetet har en trafikutredning tagits fram (SWECO PM Trafik 151113). Utredningens huvudsyfte är att:

- Beskriva hur planens genomförande kan komma att påverka trafikflödena i anslutning till skolan.
- Kortfattat beskriva trafiksäkerhetshöjande åtgärder på och i anslutning till skolans område.
- Redovisa hur gång- och cykeltrafik kan främjas.
- Beskriva angreppssätt för hur en hög trafiksäkerhet, tillgänglighet och framkomlighet vid skolan kan uppnås.

Trafikens ytbehov är utredda främst ur ett trafiktekniskt perspektiv. Det finns andra aspekter som också bör tillåtas påverka slutlig utformning, exempelvis omhändertagande av dagvatten, höjdförhållanden och gestaltungsaspekter.

Jämförelser av trafikallsträngen i de olika alternativen har gjorts för Fornuddsvägen mellan Parkvägen och Ängslyckevägen och för Kumla allé mellan Ängsvägen och

Åkervägen. I framtidsscenarierna antas en väg för fordonstrafik ha öppnats som förbinder Fornuddsvägen med Kumla allé.



Principskiss för utformning av trafikytor vid ny skola. Illustration: Sweco

Framtidsscenario HÖG

För det framtida scenariot HÖG antas resandet längs Fornuddsvägen öka med ungefär 18 fordon per dag på grund av expansion och omplacering av skolan och förskolan. Samtidigt ökar flödet på Kumla allé med 177 fordon per dag. Om Gärdesvägen och Ångsvägen kopplas samman så att det blir en genomfart mellan Kumla allé och Fornuddsvägen, kommer genomfarten att trafikeras av ungefär 1700 fordon per dygn. Fornuddsvägen kommer att trafikeras av ungefär 141 fordon färre per dag och Kumla Allé av ungefär 177 fordon fler per dag jämfört med nuläget.

Framtidsscenario LÅG (minskad bilanvändning)

Om bilreducerande åtgärder införs kan det åstadkomma en minskning på upp till 340 fordon färre per dag längs Fornuddsvägen och 51 färre fordon längs Kumla allé. Om bilreducerande åtgärder genomförs samtidigt som en genomfart byggs minskar antalet fordon längs Fornuddsvägen med upp till 571 fordon per dag och 51 färre fordon per dag längs Kumla allé. Genomfarten mellan Kumla allé och Fornuddsvägen förutspås trafikeras av 861 fordon per dag.

För att nå de låga nivåerna i Framtidsscenario LÅG är det nödvändigt att vidta flera åtgärder vad gäller utformning och beteendepåverkan och många av dessa går utanför detaljplanen. I kommunens övergripande strategiska trafikplanering pekas åtgärder ut för att nå en hög andel hållbara resor.

Åtgärder

För att tillgodose behovet av säkra skolvägar utreder kommunen olika åtgärder i samband med planarbetet:

- Den befintliga gång- och cykelvägen på Gärdesvägen/Ängsvägen utformas med fysiska åtgärder så att hastigheten inte överskrider gångfart. En upphöjd korsning är ett exempel på att prioritera gångtrafikanternas säkerhet. Det är också möjligt att utforma vägen så att sidoförskjutningen säkrar hastigheten. Det är viktigt att cyklisterna på väg mot nordväst har möjlighet att cykla ut i blandtrafik mot Gärdesvägen och korsningen mot Fornuddsvägen och ev. separata cykelfält kan ordnas på det sätt som presenteras i trafikutredningen.
- Korsningen Gärdesvägen/Fornuddsvägen hastighetssäkras.
- Vid Kumla allé/ Ängsvägen studeras möjligheterna till genomgående gång- och cykelbana.
- Befintlig avsmalning vid Fornuddsvägen i höjd med dagens skola behålls.
- Korsningen Kumla allé/Trädgårdsvägen utformas som en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage.

Beteendepåverkande åtgärder (mobility management)

Utöver åtgärderna beskrivna ovan behöver förutsättningarna för att gå och cykla förbättras (cykelvägar, cykelställ etc.). Kommunen behöver aktivt verka för att uppmuntra aktiva resor för att undvika exempelvis skjutsning med bil till- och från skolan. Exempel på sådana åtgärder är vandrande skolbussar, cykeldagar, cykelskola, tävlingar, avlämningsplatser, trafik i undervisningen och bilfria veckor. För att lyckas i detta arbete krävs bland annat återkommande kommunikation med föräldrar och ett tydligt stöd i områdets utformning. Kommunen undersöker möjligheterna till att ta fram en ”skolreseplan” i det fortsatta arbetet för att nå ett s.k. LÅG-scenario i området.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området trafikeras i dagsläget av kollektivtrafik i form av buss. Närmaste busshållplats ligger på Fornuddsvägen ca 50 m söder om planområdet. En ytterligare hållplats finns ca 300 meter nordväst på Fornuddsvägen. Närmaste större busshållplats finns vid Alléplan där busslinjer mot Stockholm city, Tyresö Centrum och Handenterminalen i Haninge trafikerar med god turtäthet.

Sedan 2015 förbinder en ny lokal busslinje Trollbäcken med Skälsätra dagtid. Hållplats finns öster om planområdet vid Kumla allé.

Planförslag och konsekvenser

Inga planerade ytterligare åtgärder med anledning av planen. Ökat antal resande inom kollektivtrafiken medför normalt bättre underlag för ytterligare turtäthet. Läs mer under föregående avsnitt ”gator och trafik”.

Kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger intill Centralområdet i Trollbäcken som i underlaget till den nya översiktsplanen bedöms som kulturhistoriskt värdefull miljö. Området utgör en sammanhållen kulturmiljö med flerbostadshus utformade i en tidstypisk 1950-talsarkitektur.

Planförslag och konsekvenser

Den föreslagna planen bedöms inte påverka Centralområdets kulturmiljövärden.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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

Service

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns den befintliga Fornuddsskolan, samt i direkt anslutning till skolområdet även en förskola. Äldreboendet Trollängen ligger på Gärdesvägen samt omsorgsboendet Ängsgården finns inom planområdet.

Vid Alléplan på promenadavstånd från planområdet finns vårdcentral, livsmedelsaffär, bibliotek, mindre butiker, restauranger, caféverksamhet samt kollektivtrafik.

Planområdet ligger ca 4 km från Tyresö centrum. Tyresö Centrum fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service som bibliotek med mera.

Planförslag och konsekvenser

Under planarbetet kommer kommunen att fortsatt utreda hur de befintliga verksamheterna (skola, vård- och omsorgsboende) kan flyttas inom planområdet med bibehållen pågående verksamhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag. Läs mer under ”planens genomförande”.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme finns vid Åkervägen, strax norr om planområdet. Läs mer under ”planens genomförande”.

El

En befintlig transformatorstation finns inom planområdet, läs även under ”befintliga rättigheter”.

Elledningar är förlagda i vägområdena. En befintlig svagströmskabel som är förlagd tvärs över planområdet för att förse bouleföreningens lokal med el kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande. Läs mer under ”planens genomförande”.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiberledningar till Fornuddens skola går genom planområdet. Ledningarna ligger på kvartersmark och måste läggas om i samband med planens genomförande. Läs mer under ”planens genomförande”.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Det östra planområdet består till största delen av naturmark eller grusbelagd mark med naturlig infiltration. Problem med stillastående vatten kan förekomma i områdets lägsta delar.

Enligt en dagvattenutredning som SWECO VIAK utförde 2005-06-14 är medelnivån i Drevviken +19.30 (RH00). Ungefär 1 gång per år når vattennivån +20.05 (RH00/MHV (medel högvatten yta)). Extremt maxvärde +20.85 (RH00/HHV (högsta högvattenstånd)) inträffade april 1970.

I västra delen består marken i högre utsträckning av redan hårdgjorda asfaltsytor och bebyggd mark. Eftersom planförslaget möjliggör en ökad andel hårdgjord yta ställer detta höga krav på dagvattenhanteringen.

Planförslag och konsekvenser

Under planprocessen har en dagvattenutredning tagits fram. Enligt utredningen föreslås en rad åtgärder och om dessa följs bedöms området lämpligt att bebyggas. Föreslagna åtgärder:

- Gärdesvägen bör avvattas så att avrinning mot garagedfarter för befintlig fastighet nordost om detaljplaneområdet undviks.
- Fördröjningsmagasin i form av översvåmningsytor med brunn i lågpunkt föreslås.
- Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor på kvartersmark utförs där det är möjligt i genomsläppliga material och avvattas i möjligaste mån mot en grönyta innan vattnet når ledningsnätet.
- Längs vägnätet föreslås trädplanteringar i skelettjord mellan parkeringsplatser.
- Planbestämmelse om lägsta grundläggningshöjd införs på plankartan.

För att säkerställa viktiga funktioner vid höga flöden föreslås i planförslaget generell planbestämmelse av lägsta tillåtna grundläggningshöjd för byggnader avsedda för stadigvarande vistelse + 23.00 samt krav på vegetationsklädda tak för del av planområdet. Inom planområdet är det inte tillåtet att uppföra källare och bestämmelse finns om lägsta höjdnivå för dränerande åtgärder +21.00. Läs mer under avsnitten ”geoteknik” samt ”planbestämmelser”.

Kommunen bedömer att befintliga dagvattendammar i parken kapacitetsmässigt klarar fördröjningen av dagvattnet även efter planens genomförande.

Åtgärder som inte kan regleras inom detaljplanen kommer att skrivas in som krav i det kvalitetsprogram som tas fram för vård- och omsorgsboendet i samband med planen. Kvalitetsprogrammet reglerar byggherrens åtaganden i samband med byggnationen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Mellan 1950-1975 fylldes delar av parken ut i olika etapper med avfall (sopor), schaktmassor samt sten och block.

I samband med byggnation på fastigheten Kumla 3:93 (nuvarande skoltomten) 2010 hittades oljeförorenad mark inom fastigheten. Den förorenade marken har schaktats bort och transporterats till deponi.

I samband med det påbörjade planarbetet 2014 utfördes en miljöteknisk markundersökning (bilaga, miljöutredning 2014) och inga kända förekomster av markföroreningar över gränsvärdet för känslig mark (KM) påträffades inom området.

Inför granskningen har en ytterligare miljöteknisk markundersökning tagits fram. Upptagna jordprover på fastigheten Kumla 3:656 har enligt utredningen påvisat viss distinkt lukt och i ett fall har nickel, alifater, aromater och PAH har påvisats i halter över NV-KM. Förekomsterna bedöms ha påvisats på ett så pass stort djup att exponeringen enligt den markmiljötekniska utredningen bedöms vara begränsad. Kommunen har med anledning av ovan utfört kompletterande grundvattenprov i den östra delen av planområdet. Utredningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna. På plankartan har bestämmelse att källare inte får anordnas tillförts bestämmelserna.

Startbesked får inte medges innan eventuella markföroreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Bestämmelsen gäller kvartersmark för skola i den västra delen av planområdet.

Föreslagen ny markanvändning bedöms inte ge upphov till markföroreningar.

Risker och säkerhet

Delar av planområdet är låglänt och kan påverkas av höga vattenstånd vid Drevviken. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer (Översvämningsrisker i fysisk planering, 2006) bör samhällsviktiga funktioner ex. vårdhem och skolor endast placeras i områden med låg sannolikhet för översvämning.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram i planarbetet bedöms översvämningsrisken kunna hanteras inom planen.

På plankartan finns bestämmelse lägsta tillåtna grundläggningshöjd för byggnader avsedda för stadigvarande vistelse, + 23.00 (RH 2000). I avsnittet ”planbestämmelser” visas med illustration hur bestämmelsen ska tolkas.

Inom planområdet är det inte tillåtet att uppföra källare och bestämmelse finns på plankartan om lägsta tillåtna höjdnivå för dränerande åtgärder.

Buller och vibrationer

Trafiken som passerar dagligen på Fornuddsvägen bedöms måttlig och bullerstörningar som kan förekomma bedöms främst komma från mindre andel tung trafik, främst bussar som dagligen passerar.

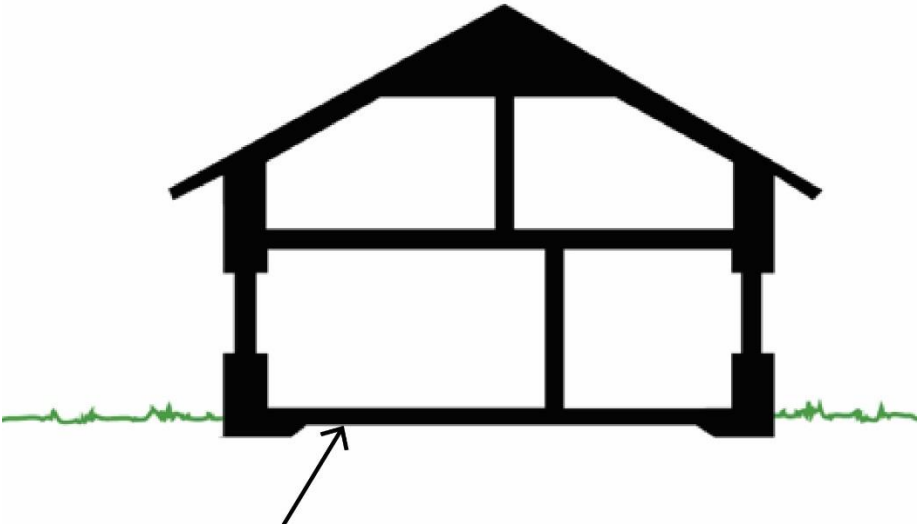
Enligt den bullerutredning som togs fram under 2015 (Åkerlöf och Hallin akustikkonsult, 151111) visas att aktuella riktvärden innehålls och att med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Den planerade byggnaden utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Fornuddsvägen och den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dB(A) vid alla fasader. Enkelsidiga lägenheter kan, av trafikbullerskäl, förläggas vid byggnadens alla fasader.

Den ekvivalenta ljudnivån på skolgårdar bör enligt praxis inte överstiga 55 dB(A). Kommunens bedömning är att måttlig trafik på Fornuddsvägen i kombination med skolgårdens möjliga placering att 55 dB(A) inom kvartersmark för skola inte överskrids.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Allmän gata.
D₁	Kvartersmark för vård- och omsorgsboende. <i>Parkering och ytor för angöring ska anordnas inom kvartersmark.</i>
E₁	Kvartersmark för tekniska anläggningar, transformatorstation.
S	Kvartersmark för skola. <i>Inom den föreslagna markanvändningen är det tillåtet att uppföra lokaler för skolans behov t. ex: undervisningslokaler, personalutrymmen, kök, matsal, idrottsbhall, skolgård, m.m. Parkering och ytor för angöring ska anordnas inom kvartersmark.</i>

...	Byggnad får inte uppföras. <i>Anläggningar t.ex. parkeringar m.m. är tillåtna. I huvudsak är områden vid väg och vid angränsande granntomter prickade.</i>
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
III	Högsta antal våningar. Utöver angivet våningsantal får tekniska installationer som till exempel fläktrum uppföras och ska vara indragna från fasadliv.
Nockhöjd	Högsta tillåtnanockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).
f	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande regnvattenfördröjande egenskaper.
(Byggnadsteknik) Lägsta tillåtna grundläggningsnivå	Lägsta tillåtna grundläggningsnivå för byggnader avsedda för stadigvarande vistelse är + 23.00 meter över nollplanet (RH2000). <i>Måttet räknas vid lägsta nivå för underkant betongbjälklag (se illustration nedan). Gäller byggnader avsedda för stadigvarande vistelse. Bestämmelsens syfte är att alla byggnader för stadigvarande vistelse inom planområdet ska utföras säkert avseende tillfälligt höga vattenstånd. Bestämmelsen är generell och gäller för samtlig kvartersmark inom hela planområdet.</i>  Betongbjälklag
Endast källarlösa hus	Källare är inte tillåtet inom planområdet.
Lägsta nivå för dränerande ingrepp	Bestämmelsen avser lägsta nivå i meter över angivet nollplan (RH 2000) för dränerande ingrepp, +21,00 meter. <i>Vid schaktning på lägre nivå än +21,00 meter (RH2000) ska strömningssäkerande tätskärmar användas för att inte påverka täta lerjordar och grundvatten. Tätskärmar ska ansluta till berg eller naturlig jord i sidorna och uppgå till nivån +21,00 meter (RH2000) alternativt till nivån för lerans ursprungliga överkant eller till ursprunglig nivå av bergsklack.</i>

(Genomförandetid)	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
(Ändrad lovplikt, lov med villkor) a₁	Startbesked får inte medges innan eventuella markföreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. <i>Bestämmelsen (a₁) gäller för del av kvartersmark inom planområdet.</i>

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

- Granskning kvartal 1, 2016
- Detaljplanen antas kvartal 3, 2016
- Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast) kvartal 3, 2016
- Byggstart äldreboende tidigast kvartal 3-4, 2016
- Byggstart skola 2017

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Fem år är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar 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 den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

Till antagandet av planen kommer ett markanvisningsavtal att tecknas mellan kommunen och byggherren som avser uppföra äldreboendet. Förutom överlåtelsen reglerar avtalet frågor kring genomförande, ekonomi och ansvar. Det finns även ett

kvalitetsprogram för äldreboendet framtaget. Av kvalitetsprogrammet framgår hur äldreboendet ska utformas och gestaltas.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (GATA) inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Vattenfall ansvarar för befintlig transformatorstation inom föreslaget E-område.

Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar.

Telia Sonera AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Kommunen har fiberledningar inom området för att ansluta till Fornuddens skola.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter inom planområdet

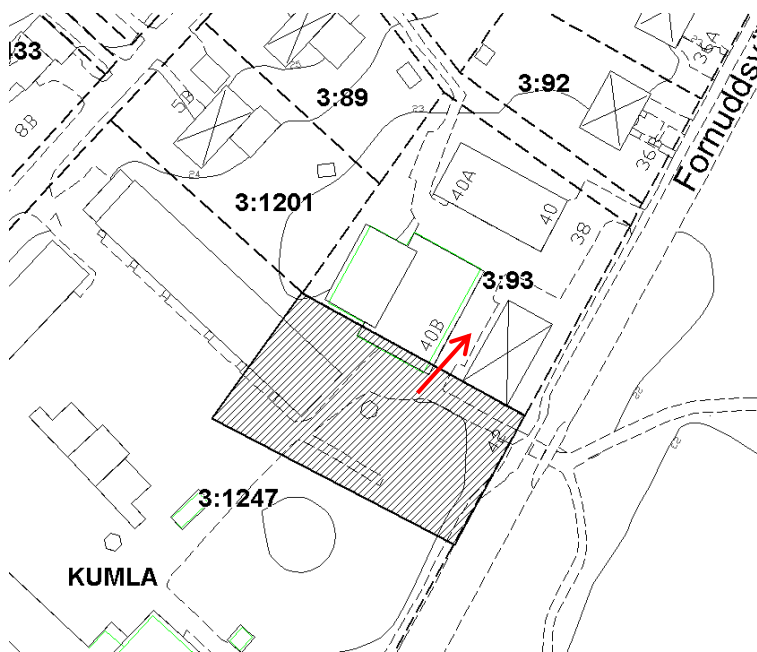
Fastighet	Fastighetsägare
Kumla 3: 93	Tyresö kommun
Kumla 3: 1098	Tyresö kommun
Kumla 3: 1247	Tyresö kommun
Kumla 3: 1264	Tyresö kommun
Kumla 3: 656	Tyresö Bostäder AB

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering när planen genomförs.

Äldreboendet

För att möjliggöra uppförandet av äldreboendet kommer kommunen genom marköverlåtelseavtal att sälja hela Kumla 3:93 till exploatören. Därefter ansöker kommunen och exploatören om fastighetsreglering av del av Kumla 3: 1247 till Kumla 3: 93.



Berörd del av fastigheten Kumla 3: 1247 som ska föras över till fastigheten Kumla 3:93 genom fastighetsreglering, markerad med streckad rektangel och cirka 1600 kvm.

Skolan

Då skolan ska placeras i en egen fastighet, kommer kommunen ansöka om avstyckning från Kumla 3: 1264. Därefter ska Kumla 3:656 genom fastighetsreglering tillföras den nya skolfastigheten för att skapa en ändamålsenlig fastighetsindelning.



Ny skolfastighet på cirka 19 000 kvm efter avstyckning och fastighetsreglering.

Allmän platsmark

Ytterligare mindre justeringar i fastighetsindelningen kan behöva göras längst med Fornuddsvägen och Ångsvägen för att bredda gatan och överföra blivande gatumark till kommunens fastighet Kumla 3: 1264.

Fastighetsbildning genomförs av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Markavvattningsföretag

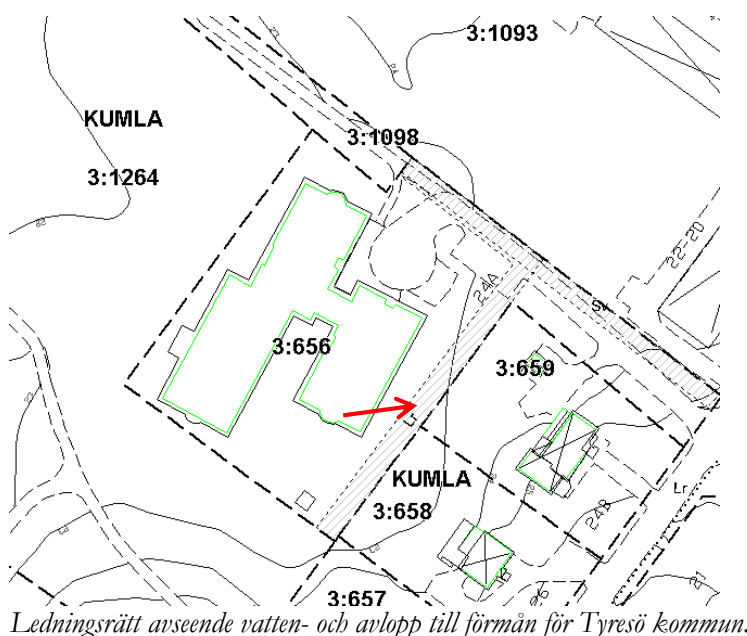
Planområdet omfattas av ett markavvattningsföretag: "Torrlägningsföretag Flaten, Långsjön, Drevviken sjöars sänkning bildat 1864". Ett markavvattningsföretag är en vattensamfällighet med syfte att torrlägga marken. Markavvattningsföretaget/torrlägningsföretaget fyller idag inget syfte då kommunen har funktionsansvar för markdräneringen genom tidigare anlagda rör. Kommunen kommer inför antagandet av planen utreda om det krävs upphävande av markavvattningsföretaget.

§113

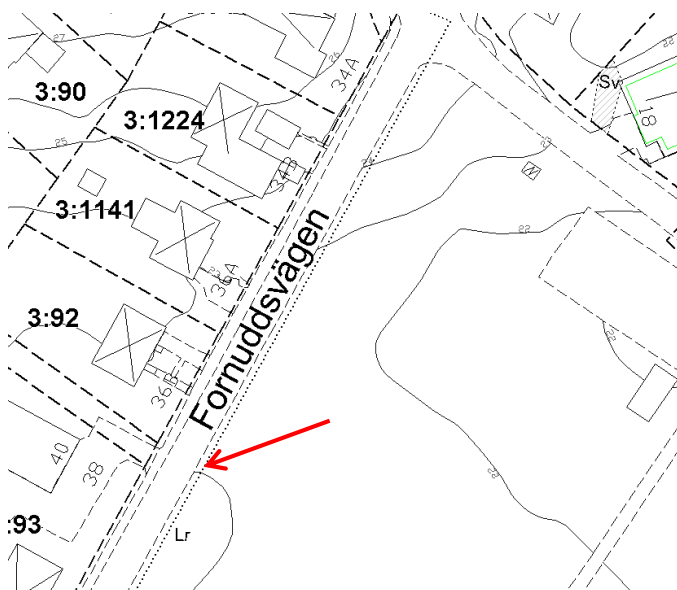
Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till, och begära upphävande av vid ny planläggning. Endast länsstyrelsen kan upphäva ett § 113 förordnande. Ett upphävande av § 113 samrådades parallellt med detaljplanens granskning. Länsstyrelsen beslutade den 13 maj 2016 på kommunens begäran att upphäva förordnandet.

Befintliga rättigheter

Inom planområdet kommer en ledningsrätt avseende vatten- och avlopp till förmån för Tyresö kommun, akt 0138-91/26.2, att beröras. Ledningsrätten markeras med u på plankartan, se bild nedan.



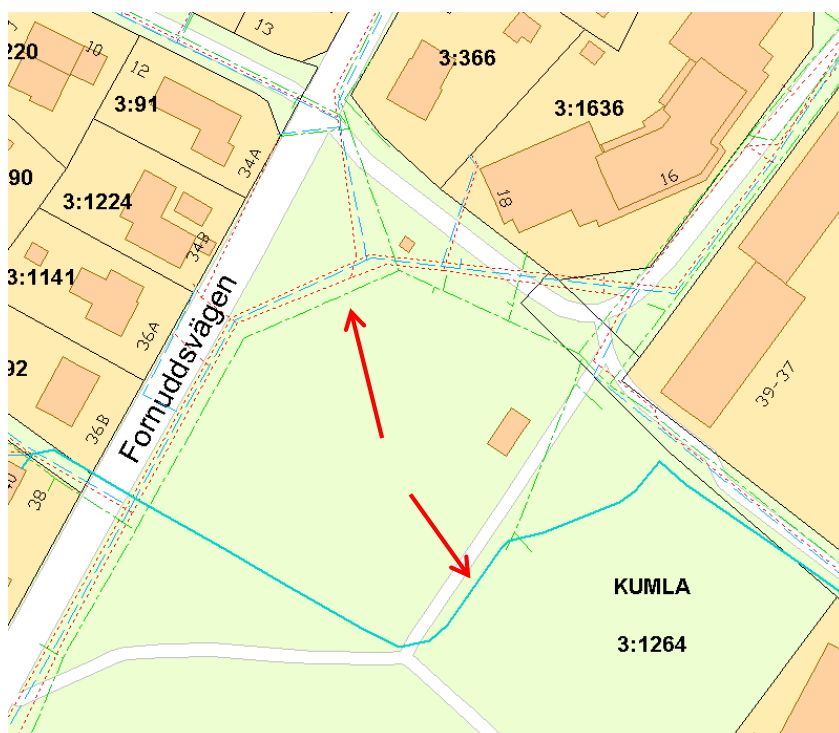
Kumla 3: 1264 belastas av ledningsrätt avseende starkström till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, akt 0138-05/76.1. Ledningsrätten säkras med u-område i planen.



Ledningsrätt avseende starkström till förmån för Vattenfall

Övriga befintliga rättigheter

Delar av ledningarna för fiber, dagvatten, vatten- och avlopp som idag finns på Kumla 3: 1264 kommer att förändras med anledning av att ledningarna kommer att byggas ut i allmän gata. De ledningar som inte kan flyttas, och som ligger kvar på kvartersmark, säkras med servitut.



Kommunens befintliga ledningar för dagvatten, VA och fiber.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och park. En mindre del av gångbanan på Fornuddsvägen behöver dras om i samband med planens genomförande.

Vatten och avlopp (VA)

Kommunens VA-enhet kommer utreda en möjlig ledningsflytt i samband med att nya skolbyggnader planeras där ledningarna idag är lokaliserade. Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till det kommunala vatten- och avlopps och dagvattennätet. Utökning av VA- nätet sker till de nybildade fastigheterna.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns idag inte inom planområdet, men i nära anslutning. Vid eventuell utbyggnad läggs ledningar i första hand i allmän platsmark. För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Värme AB, telefon 020-82 00 00.

EI

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

Vibrationer

Boende i området har tidigare anmärkt på problem med vibrationer från Fornuddsvägen. För att undvika ytterligare störningar under byggtid bör frågan uppmärksammas i samband med upprättande av kontrollplan vid bygglovgivning.

Tele- och Fiber

För uppgift om anslutning kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200. För uppgift om kommunens fiberledningar kontakta Tyresö kommun.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Tyresö kommun via Barn och utbildningsförvaltningen kommer att erlagga planavgift för arbetet med framtagande av detaljplanen. Exploatören för äldreboende ska inte betala någon planavgift. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven bygg rätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglov taxa.

Fastighetsbildning

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

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som sker på marken där skolan ska byggas. Exploatören betalar kostnaden för fastighetsbildning på marken där äldreboendet ska byggas.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och övriga förbättringar på Fornuddsvägen.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA – taxa, se kommunen hemsida. 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.

Fjärrvärme

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

EI

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

Tele- och fiber

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

Ersättning vid fastighetsreglering av Kumla 3: 656 till Kumla 3: 1264

Tyresö Bostäder AB äger fastigheten Kumla 3: 656, som genom fastighetsreglering överförs till kommunens blivande skolfastighet. Ersättning vid fastighetsreglering av marken bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat till att ta fram planförslaget:

Magnus Runesson
Kent Wiklund
Dijedona Kelmendi

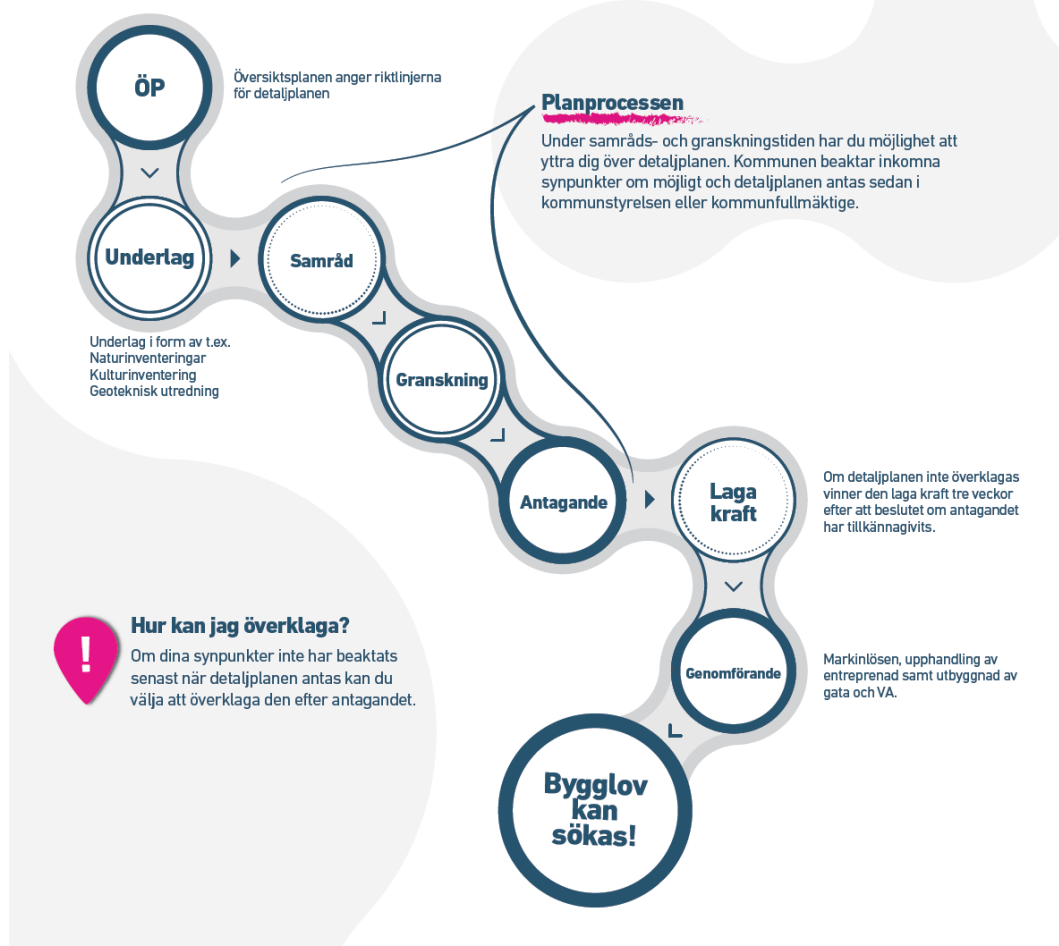
planarkitekt (konsult, Sweco Architects)
planarkitekt (konsult, Sweco Architects)
exploateringsingenjör (projektledare)

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 går till. I det begränsade förfarandet uteblir steget granskning då planen vid godkännande under samrådet kan tas direkt till antagande.

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Heléne Hjerdin
Planchef