

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

### Detaljplan för Sofiebergsskolan

Fastigheterna Näsby 4:796, 4:794 samt 4:1584 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



**HANDLINGAR**

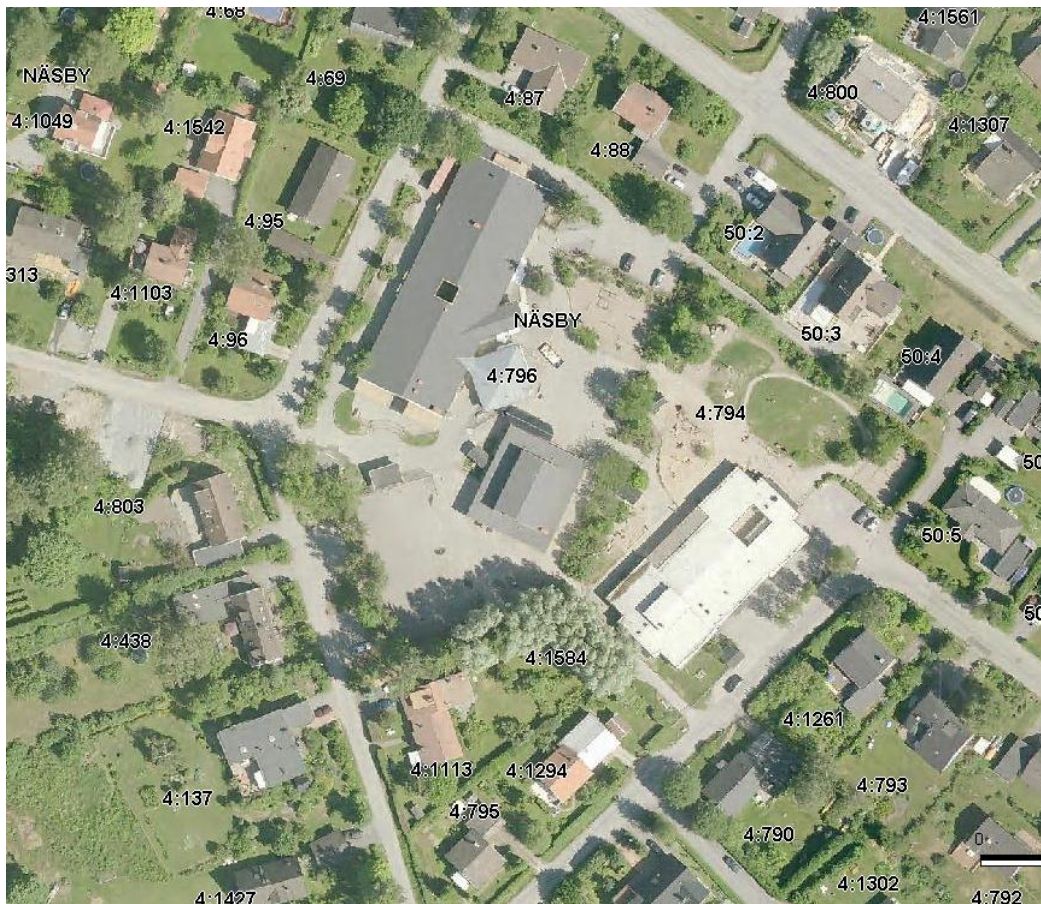
Till detta detaljplaneförslag hör en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning samt denna beskrivning med bilagor.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, PBL (2010:900), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

**SYFTE OCH HUVUD-  
DRAG****Bakgrund**

Sofiebergsskolan är idag en f-5 skola. Med anledning av att åk 6 från och med hösten 2012 även ska inrymmas på mellanstadiet behövs mer skollokaler i Sofiebergsskolan. Kommunen har också beslutat att lägga ner centralköket och bygga matlagningskök i alla skolor. Med anledning av detta måste även skolans kök byggas ut. Granne med skolan ligger en obebyggd villafastighet som kommunen förvärvat för att kunna bygga ut skolan i framtiden. Denna fastighet är i gällande plan område för bostadsändamål.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen (Läs mer om planprocessen på sista sidan).



*Sofiebergsskolan*

**Syfte** Syftet med planen är att göra det möjligt att utöka skolans område och ev. bygga ut skolan för att klara av kraven på matlagningskök och klassrum till åk 6.

## PLANDATA

**Lägesbestämning** Planområdet är beläget i Trollbäcken i Tyresö i det område som kallas för Sofieberg. Skolorområdet ramas in av Sofiebergsvägen, Näsbyvägen och Klintvägen

**Areal** Planområdet är ca 13 500 kvm.

**Markägoförhållanden** Fastigheterna Näsby 4:796 och 4:794 ägs av Tyresö kommun. Näsby 4:1584 är idag privat ägd men övergår i kommunal ägo när planen vinner laga kraft.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen** Inga riksintressen finns i området.



## Gällande planer

Området är idag planlagt dels som A, område för allmänt ändamål och som BF, bostadsändamål för fristående hus, enligt gamla byggnadslagen.



## Behovsbedömning och MKB

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig då skolan redan finns på platsen. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då redan ianspråktagen mark omvandlas till skolgård. 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.

Se behovsbedömning i bilaga 1

**FÖRUTSÄTTNINGAR**

Mark, natur och bebyggelse

Den största delen av planområdet utgörs av befintligt skolområde. Resterande del består av en obebyggd bostadsfastighet. Området runt skolan utgörs av villabebyggelse och ett naturområde som angränsar till Drevviken.

Geotekniska förhållanden

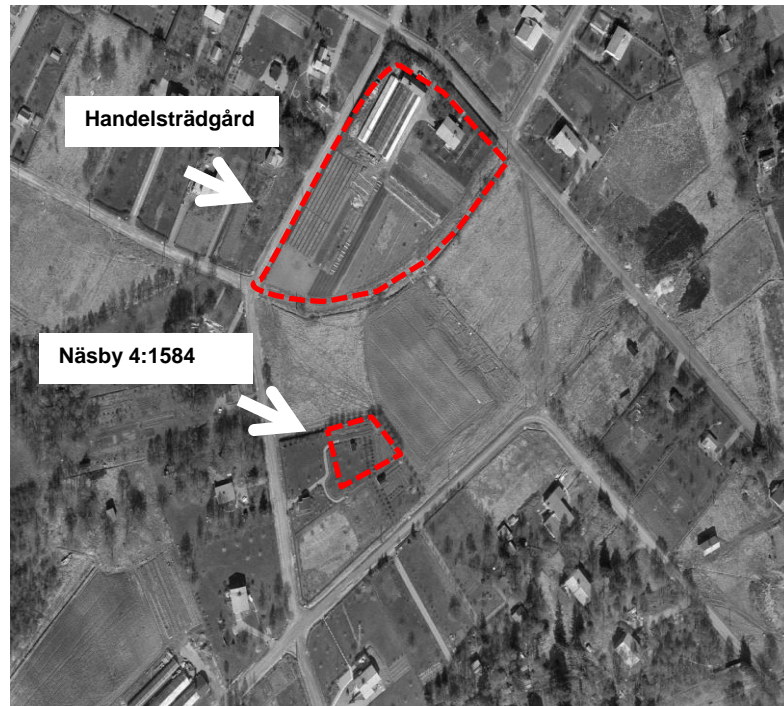
Hela planområdet utgörs av postglacial lera.

Radon

En radonmätning gjordes 2007 där de uppmätta värdena låg långt under gränsvärdena.

## Markföroreningar

På uppmaning av länsstyrelsen beställdes en markundersökning av fastigheten Näsby 4:1584, för att undersöka om saneringsbehov förelåg då en plantskola uppgavs ha legat på platsen. Undersökningen visade dock att plantskolan legat utanför planområdet. Den aktuella fastigheten var istället åkermark innan den blev villaträdgård. Därför bedöms det inte som sannolikt att marken är förorenad och behöver saneras.



## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

## FÖRSLAG

## Skola

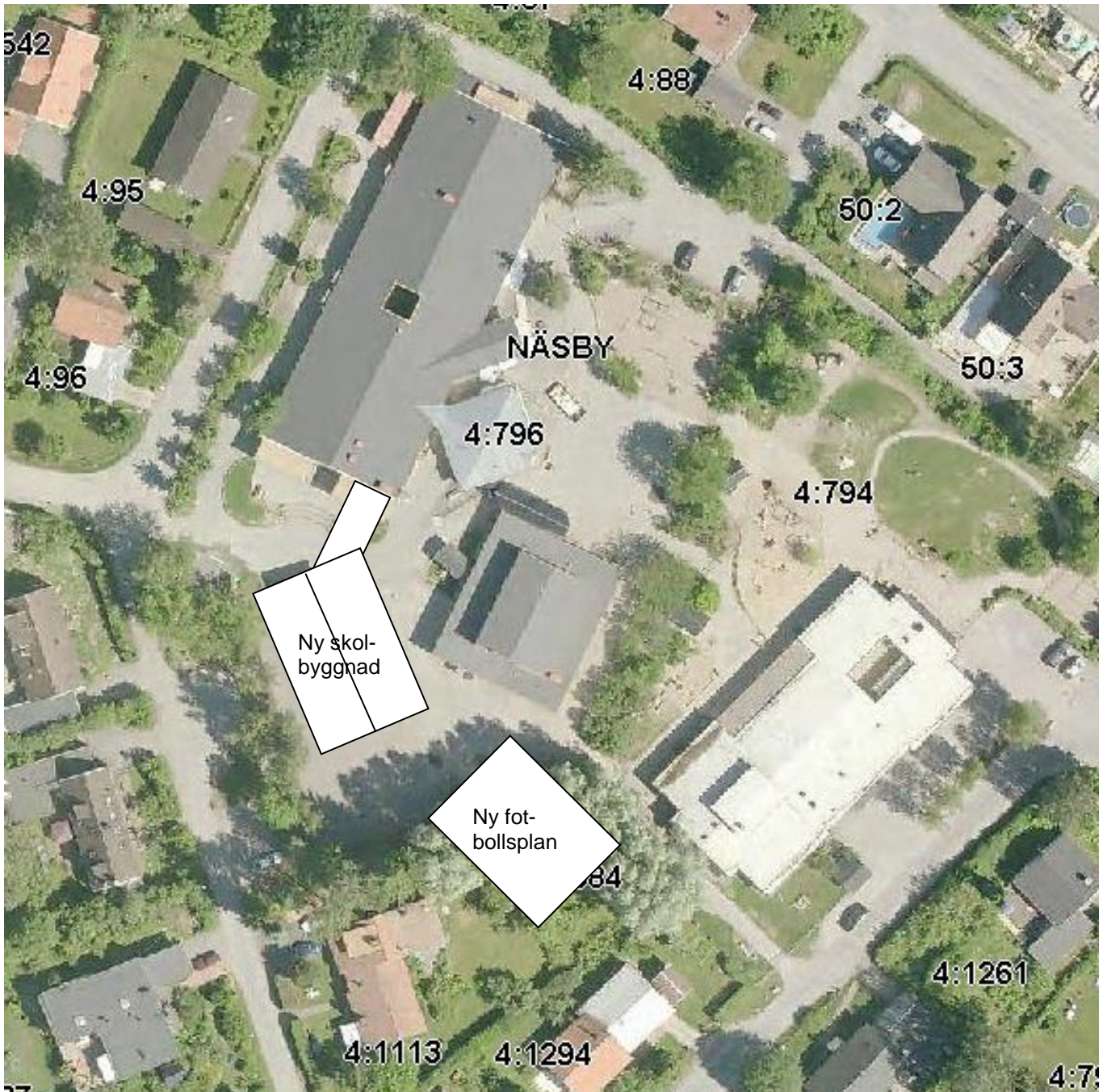
Planförslaget innebär att det blir möjligt att utöka Sofiebergsskolans skolområde. Som nämns tidigare behöver skolan mer lokalyta för att klara av att ta emot åk 6 samt för att kunna bygga ut kök och matsal då skolan ska få ett eget tillagningskök. På plankartan markeras skolområde med användningsbetäckningen **S**. På den mark som är prickad i planen får inga byggnader uppföras.

I gällande plan finns en byggnadshöjd på 6 meter. Denna kommer även tillämpas i denna detaljplan. Detta markeras med en 6 i en romb på plankartan.

Utbyggnaden av skolan kommer troligtvis att ske genom en ny byggnad i anslutning till södra gaveln på befintlig skolbyggnad. Detta innebär att befintlig bollplan tas i anspråk. Denna kan då flyttas till områdets södra del som också är den del som lagts till som nytt



skolorråde, se planskiss nedan. Inga befintliga byggnader kommer att skuggas av en ny byggnad. Planen styr dock inte lokaliseringen av ny byggnad utan kan placeras på all skolmark som inte är prickad.



Planskiss på hur ny byggnad och fotbollsplan skulle kunna placeras.

#### Gator och trafik

Anslutning till skolan sker på flera olika platser. Dels norrifrån från Sofiebergsvägen och Ångsvägen, där det finns en mindre parkering. En mindre parkering finns också på Klintvägen som nås via Tegvägen och Näsbyvägen söderifrån. Lämning och hämtning med bil vid

skolan sker främst genom att nyttja Fältvägen och Trädgårdsvägen för att sedan lämna av barnen på Klintvägen, väster om skolan.

Fler skollokaler på skolan innebär på sikt att fler elever kommer att gå på skolan och därmed troligtvis fler rörelser kring skolan. De nya elever som kommer till skolan kommer att gå i årskurs 6 och är den grupp som lättast tar sig själva till och från skolan. Med anledning av detta förändras troligtvis inte trafikrörelserna kring skolan nämnvärt.

Längs med Sofiebergsvägen finns en trottoar.

Kommunen kommer i samband med planläggningen se över var det finns behov av upphöjda övergångsställen kring skolan.

Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats ligger ca. 250 meter från skolan på väg 260, Gudöbroleden, öster om skolan.
Service	Närmaste service finns vid Alléplan i Trollbäcken, som är stadsdelscentrum för Trollbäcken. Där finns matvaruaffärer, apotek, butiker mm.
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	<p>Luft: Kommunen kommer under överskådlig tid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Denna detaljplan kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.</p> <p>Vatten: Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som mycket liten då dagvattenavrinningen inte beräknas öka i större mängd. Antalet föroreningar som skulle kunna nå recipienten anses därmed heller inte öka.</p>
Barnkonsekvenser	I och med planförslaget får skolan en större skolgård och fler skollokaler, vilket gör det möjligt för fler elever att gå i skola i sitt närområde.
Tillgänglighet och säkerhet	<p>Särskilda åtgärder avseende brandskyddet kan krävas för skolbyggnader. Södertörns brandförsvarsförbunds rekommendationer ska efterföljas.</p> <p>Den nya byggnaden och skolgården ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för funktionshindrade.</p>

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande	Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).	
Tidplan	Beslut om planuppdrag	2012-01-18
	Beslut om samråd	2012-05-15
	Samråd	juni
	Beslut om utställning	2012-11-14
	Utställning	december 2012
	Antagande	vintern 2013
	Laga kraft, tidigast	vintern 2013
Genomförandetid	<p>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.</p> <p>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 tills den ändras eller upphävs.</p> <p>Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.</p>	



Huvudmannaskap ansvarsfördelning Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

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

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar 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.

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

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Cirka 200 kvm av fastigheten Näsby 4:1584 kommer genom fastighetsreglering att överföras till Näsby 4:1113. Resterande del av Näsby 4:1584 ska överföras till skolfastigheten Näsby 4:796.

Fastighetsplan En fastighetsplan kommer inte att upprättas då området inte innehåller några komplicerade fastighetsrättsliga frågor och behöver därför inte detaljbestämmas utan kan avgöras av lantmäteriet i samband med förrättningen.

Ansökan När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering enligt ovan är redan inlämnad till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA) Ingen ny fastighet bildas och befintliga fastigheter är redan anslutna till kommunens VA-ledningar.

Bygglov Bygglovsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.

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

Två servitut avseende väg samt vatten och avlopp till förmån för Näsby 4:1584 ska upphävas eftersom fastigheten kommer att avregistreras.

Ledningshavare kan ansöka om ledningsrätt inom u-område.

El	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelut-sättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

## TEKNISK SERVICE

Vatten och avlopp	Idag går stora VA-ledningar genom planområdet. Dessa markeras med <b>u</b> på plankartan. U-området är också prickat och får inte byggas.
Energi	Byggnaderna värms idag upp med direktverkande el. Fjärrvärmenä-tet ligger långt från skolan vilket gör att det inom den närmaste tiden inte finns några möjligheter att ansluta sig till detta.
Omhändertagande av dagvatten	Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande vatten leds via det kommunala dagvattensystemet till Drevviken.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

	Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommunens regi. Genomförandetiden börjar gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i <b>5</b> år.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i pro- jektgruppen som tagit fram planen:  Hanna Fürstenberg Danielson - Planarkitekt Björn Edén – Exploateringsingenjör

Sara Kopparberg  
Planchef

Hanna Fürstenberg Danielson  
Planarkitekt

Björn Edén  
Exploateringsingenjör

## Bilaga 1.

### Behovsbedömning för Detaljplan för Sofiebergsskolan inom Tyresö kommun

#### Slutsats av behovsbedömningen/motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig då skolan redan finns på platsen. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då redan ianspråktagen mark omvandlas till skolgård. 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.

#### *Platsens egenskaper (4.2)*

Planområdet är ca 13 500 kvm. Skolan ligger i bostadsområdet Sofieberg och angränsar till flertalet villor och lokalgator bla. Klintvägen i väster och Näsbyvägen i söder.

Större delen av planområdet är redan ianspråktaget av skolverksamhet förutom den del som nu läggs till planområdet som utgörs av en obebyggd villafastighet. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

#### *Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)*

Planen syftar till att bygga ut skolan med extra klassrum, utökning av matsal samt ett tillagningskök för skolmat. Skolområdet utökas med ca 600 kvm. Av detta blir ca 500 kvm ny skolbyggnad och skolgården blir ca.100 kvm större.

Skolan nås idag från flera håll och dessa anslutningar och parkeringar kommer inte att förändras i och med planförslaget. Däremot kommer säkerheten kring skolan för gångtrafikanter att ses över i samband med planläggningen.

#### *Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)*

Den planerade bebyggelsen och utökning av skolområdet kommer inte att påverka närområdet till någon större del. Skolområdet blir något större och bebyggelsen ökas något inom skolområdet. Detta innebär på sikt att fler elever kommer att gå på skolan och därmed troligtvis fler rörelser kring skolan. De nya eleverna som kommer till skolan kommer att gå i årskurs 6 och är den grupp som lättast tar sig själva till och från skolan. Med anledning av detta förändras troligtvis inte trafikerörelserna kring skolan nämnvärt.



Den planerade byggnaden kommer troligtvis placeras i planområdets västra del vilket är granne med befintlig vändplan. Detta innebär att en ny byggnad inte kommer att skugga befintlig villabebyggelse.

Bollplanen flyttas troligtvis till södra delen av planområdet. Här tillåts plank för att om grannar skulle störas av skolverksamheten kan ett plank uppföras närmast villabebyggelsen.

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

## 1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För denna plan fungerar den kommuntäckande översiktsplanen som program.

## 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

## 3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den åter på remiss till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

## 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Regeringen.

## 5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.