

Tyresö 2009-02-08  
Martin Nilsson  
Oppositionsråd

## Särskilt yttrande angående – Detaljplan för skola och förskola på fd Brädgårdsområdet – beslut om antagande

KS 2009-02-03 - §3

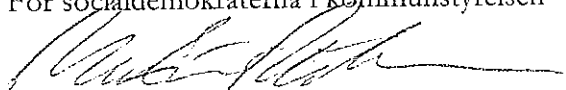
Vi delar majoritetens bedömning att det finns behov av en skola och förskola till i Tyresö strand och att Brädgårdstomten är den nu möjliga att genomföra ett sådant projekt på.

När det gäller tomten och de föroreningar som finns i marken är vi nöjda med att majoriteten gått med på att gräva ut och forsla bort den mark som eventuellt är förorenad. Det stämmer enligt vårt synsätt bättre överens med försiktighetsprincipen än att enbart täcka över marken.


Däremot har vi en del punkter där vi inte till fullo delar majoritetens bedömning i underlaget inför kommunfullmäktiges beslut. Den ena punkten handlar om att vi anser att det redan i detta skede borde ha framgått att nya kommunala byggnader bör byggas med bästa tänkbara energieffektivitet. Eftersom denna fråga kommer att kunna behandlas även i ett senare skede har vi valt att inte reservera oss.

Den andra punkten handlar om beskrivningen om behoven för Tyresövägen. Som framgått av en motion till fullmäktige gör vi en annan bedömning än majoriteten i behovet av att bygga ett tredje körfält utmed Tyresövägen. Vi anser i likhet med Tyresö Strands tomt- och markägareföreningar att en sådan breddning kommer bli nödvändig och att det i rådande konjunkturläge vore en rimlig åtgärd att nu vidta för att inte riskera att den ökande trafiken innebär betydande framkomlighetsproblem. Samtidigt måste ett sådant tredje körfält huvudsakligen öka framkomligheten för kollektivt åkande. Vi delar således varken majoritetens uttalande, men i handling väl manifesterade, ovilja att bygga det tredje körfältet eller deras låga ambitioner för kollektivt åkande vilket kom till uttryck i att de strök bort sådana från tjänstemännens yttrande.

För socialdemokraterna i kommunstyrelsen



Martin Nilsson





### Ersättaryttrande till KS 3 februari 2009

#### § 3 Detaljplan för skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet – beslut om antagande

Miljöpartiet anser att försiktighetsprincipen ska råda. Det ska utan tvivel vara fastlagt att markföreningarna avhjälpes på ett betryggande sätt, i det fall fastigheten bebyggs med skola och förskola. Vi delar Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds uppfattning och instämmer i deras skrivning, med undantag av att termen ”bör” byts ut till ”skall”:

”Ytterligare markundersökningar **skall** vidtas för att utbredningen av det eller de förorenade områdena ska kunna karteras mer detaljerat. En plan för marksanering **skall** därefter upprättas. Avhjälpan av markförening (sanering) ska ske så att området kan användas för känslig markanvändning.”

På den aktuella tomten bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. I verksamheten användes arsenik, krom och koppar för att impregnera trä. Det finns också avfall av okänd art på tomten. Enligt mätningar gjorda 2001 fanns ett stort antal olika mer eller mindre giftiga ämnen som i provtagningspunkterna innehöll halter som översteg Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning och andra ämnen som överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning.

Enligt den miljötekniska undersökningen ansågs det ”inte ekonomiskt försvarbart eller miljömässigt motiverat med hänsyn till den risk som föroreningarna utgör” att sanera området. Det kanske skulle få gälla om det handlade om att bygga bussgarage eller liknande verksamhet på fastigheten, men absolut inte när det ska till en förskola och skola! Barnen som börjar förskolan och sedan fortsätter till skolan kommer att tillbringa en mycket stor del av sina första femton år ovanpå denna mark. Vi vet också att växande barn är mycket känsligare för miljögifter än vad vuxna är.

Ytterligare synpunkter vi har är att bullernivåerna måste rymmas inom Boverkets riktvärde och helst en bit under. Även riktvärdena för inandningsbara partiklar (PM10) som regleras både i EU-direktiv och i svensk lagstiftning om miljö kvalitetsnormer ska hållas. I behovsbedömningen står ”att riktvärdena för partiklar (PM 10) troligtvis inte kommer att överskridas”. Det ser vi inte som tillfredsställande. Partiklar försämrar olika lungsjukdomar såsom astma och KOL (kroniskt obstruktiv lungsjukdom).

Kommunens tekniska kontor har tagit fram ett åtgärds paket för Tyresövägen med olika typer av åtgärder som ska förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten. Därutöver utreds möjligheten att bredda vägområdet. Kommunstyrelsens ordförande bestämde på kommunstyrelsens sammanträde att ta bort den sista meningen, vilken lyder: ”Det utökade vägområdet skulle då i första hand reserveras för kollektivtrafik”. Detta anser jag var ett dåligt beslut. Miljöpartiet har lyft frågan om att titta på en breddning av vägen med ett extra körfält, vilket i så fall ska reserveras för kollektivtrafiken under rusningstrafiken.

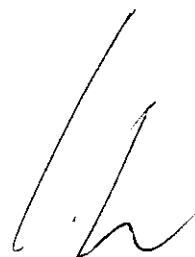
Vidare anser vi att om ovanstående åtgärdas och om tomten bebyggs med skola och förskola, ska dessa vara i form av passivhus eller lågenergihus. Fjärrvärme är en förhållandevis bra lösning, men det finns andra alternativ som minimerar energianvändningen. Även solteknik som minskar elanvändningen rekommenderas. Kommunen måste nu höja ambitionen och inte ligga och vänta på att andra aktörer ska gå före! Tyresö kommun har nyligen ingått ett samarbete med Södertörnskommunerna – ”ett handslag för klimatet”, varav ett åtagande är att ta fram klimatsmarta investeringar i egna fastigheter. Detta förpliktigar och det är nu dags att göra verklighet av ord!

Om jag hade haft rösträtt skulle jag ha yrkat:

- Att det utan tvivel ska vara fastlagt att markföreningarna avhjälpes på ett betryggande sätt, innan fastigheten bebyggs med skola och förskola.
- Att bullernivåerna rymms inom Boverkets riktvärden och helst en bit under.
- Att riktvärdena för miljö kvalitetsnormer hålls (gäller partiklar (PM10)).
- Att de eventuella skol- och förskolebyggnaderna ska vara i form av passivhus eller lågenergihus, där solteknik nyttjas för att minska energi- och elanvändningen.



Marie Åkesdotter  
för miljöpartiet de gröna i Tyresö





Vänsterpartiet

2009-02-05

## SÄRSKILT YTTRANDE

KOMMUNSTYRELSENS SAMMANTRÄDE 2009-02-03

§ 3 Detaljplan för skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet - beslut om antagande

Vänsterpartiet hade om vi haft rösträtt yrkat avslag till att anta detaljplan för skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet. Detta av följande skäl:

Vi ifrågasätter den rimliga med att bygga verksamhet för barn på en plats, som tidigare använts av miljöfarlig industri.

Visserligen har till detaljplanen infogats att "en bestämmelse om att bygglov inte får ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän markföroreningarna har avhjälpats" samt att ett stycke om "gammastrålningsmätningar läggs till under stycket om radon i planbeskrivningen".

Det är en klar förbättring jämfört med tidigare planbeskrivning, men vi i Vänsterpartiet är inte helt trygga med detta. Det känns för oss särskilt viktigt att vara vi är övertygade om att marken inte är förorenad eftersom det handlar om att bygga en skola eller förskola.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har påpekat att "Ytterligare markundersökningar bör vidtas för att utbredningen av det eller de förorenade områdena ska kunna karteras mer detaljerat. En plan för marksanering bör därefter upprättas. Avhjälpan av markförorening (sanering) ska ske så att området kan användas för känslig användning. Innan marksaneringsåtgärder vidtas ska anmälan enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras i god tid till tillsynsmyndigheten.

I Tyresö kommuns svar kan vi läsa att ett antal åtgärder och restriktioner föreslagits för det förorenade området för att det inte ska vara någon risk att använda marken för skolverksamhet eller för de som kommer att bygga skolan. Inför planens genomförande kommer ytterligare undersökningar bli nödvändiga för att försäkra sig om avgränsningen och omfattningen av föroreningarna och hur sanering bäst utförs.

Eftersom så mycket i dagsläget är oklart gällande omfattningen av föroreningarna, så anser vi i Vänsterpartiet inte att vi kan ställa oss bakom ett antagande av detaljplanen. Vi vill ta det säkra före det osäkra och vara övertygade om att det f.d. Brädgårdsområdet kan saneras så att det inte utgör någon risk för våra barn varken på kort eller lång sikt. Vem kan idag ge dessa garantier? Först när vi har fått dessa garantier, vill vi ta ställning till detaljplanen. I dagsläget så anser vi att marken är mer lämplig för företagsamhet eller affärsverksamhet.

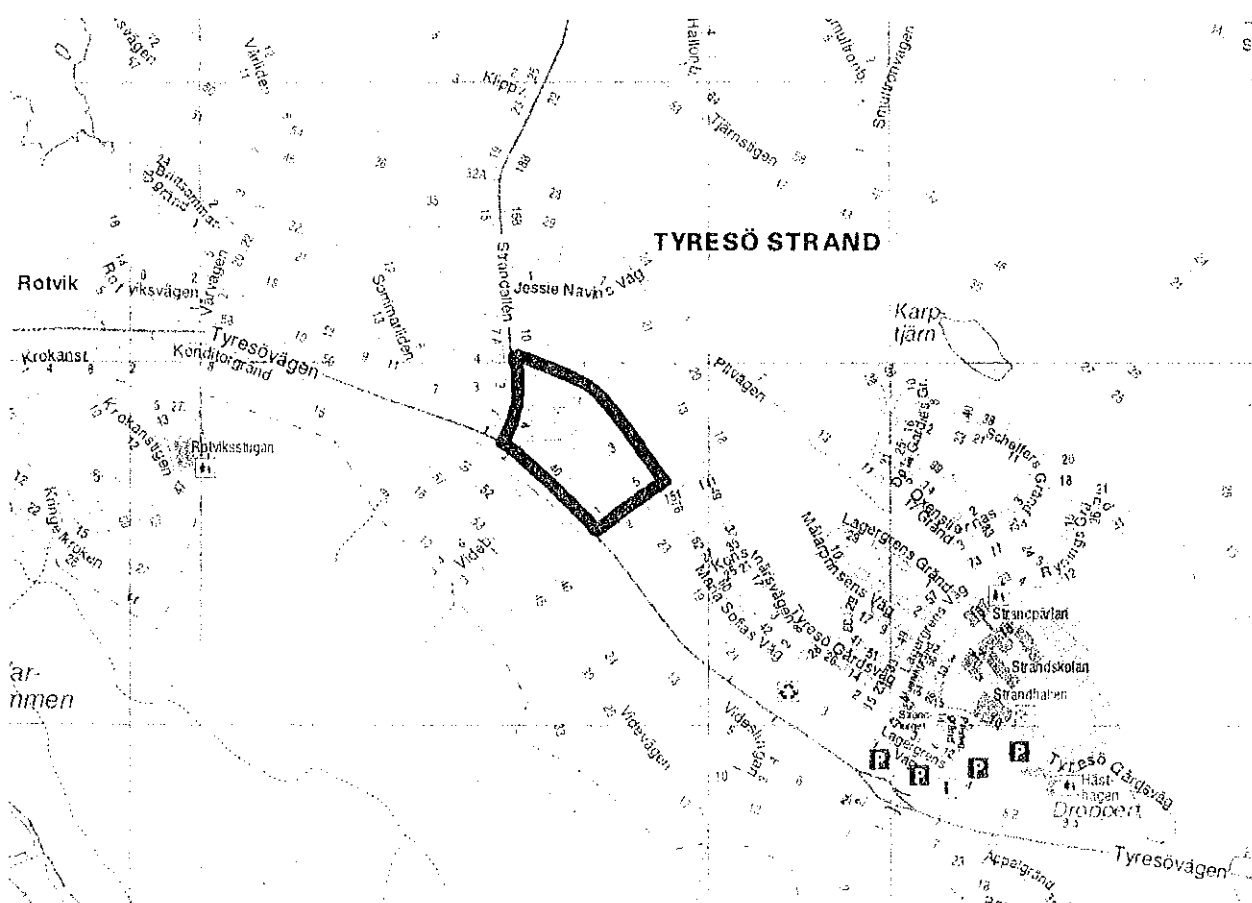
För Vänsterpartiet i Tyresö  
Inger Gemicioglu/ersättare (v) i kommunstyrelsen



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Skola och förskola på f d Brädgårdsområdet

Strand 1:109 - 1:111, 1:388, 1:389 samt delar av Strand 1:112, 1:2 och 1:390 - 1:392 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Stadsbyggnadskontoret  
Planenheten • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94  
sbk@tyreso.se • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun 



## HANDLINGAR

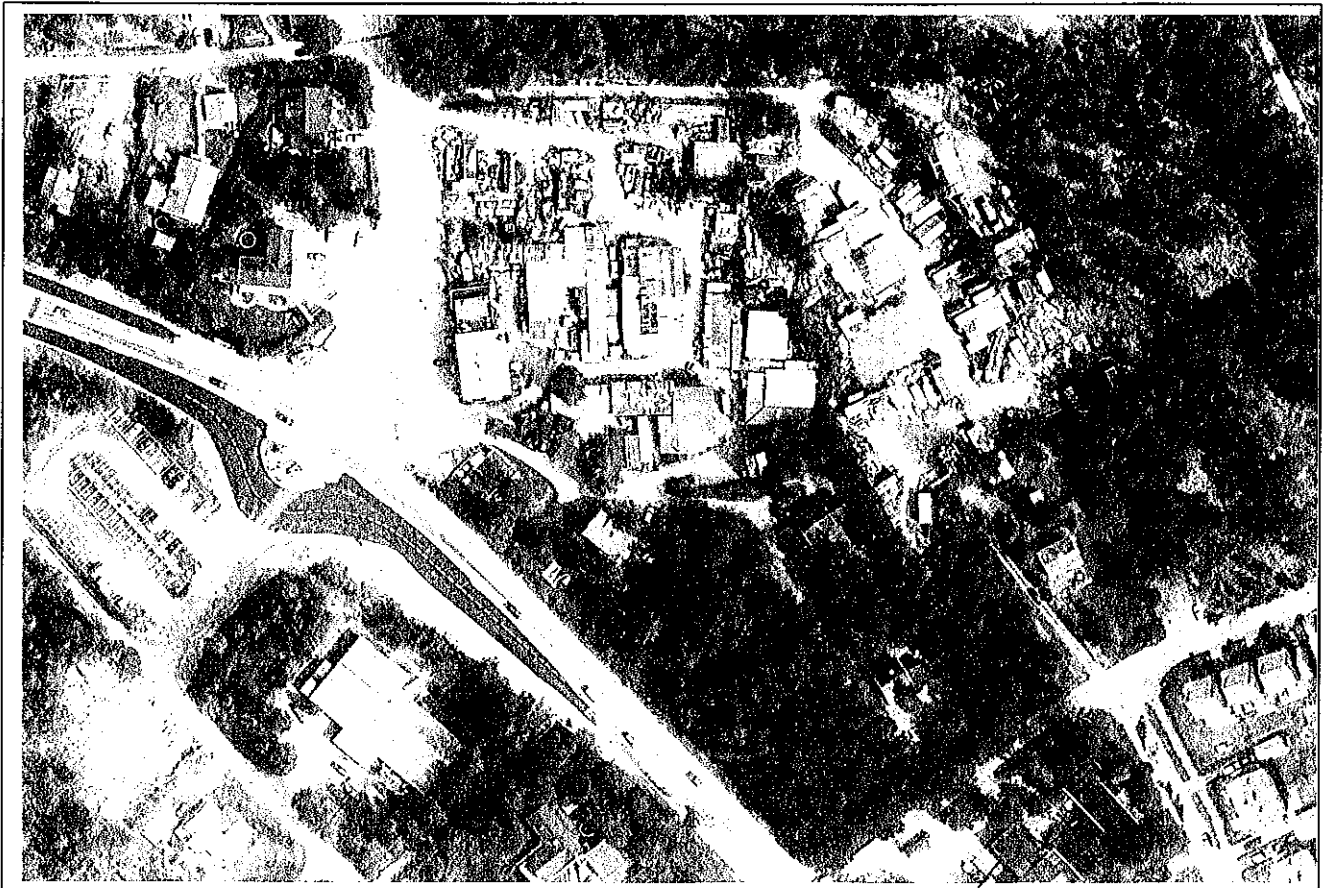
Till detta detaljplaneförslag hör en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning samt denna beskrivning med bilagor. Som underlag till planen finns en miljöteknisk undersökning, en miljö- och hälsoriskbedömning samt en bullerutredning.

## SYFTE OCH HUVUD- DRAG

### Bakgrund

Med anledning av den ökade inflyttningen till Tyresö Strand och kommunens östra delar har behovet av en ny skola och förskola i området ökat. Strax nordost om korsningen mellan Strandallén och Tyresövägen ligger det s.k. Brädgårdsområdet, som under många år använts för olika typer av mindre verksamheter. I dag när Tyresö Strand omvandlats till ett modernt bostadsområde passar verksamheterna inte längre in i områdets karaktär. Eftersom området ligger strategiskt beläget nära Tyresövägen med goda kommunikationer köptes det in av kommunen i början av 2008 för att, tillsammans med några intilliggande fastigheter, användas för skoländamål. Verksamheterna som finns på området kommer att avvecklas. Den 16 januari 2008 fick Stadsbyggnadskontoret i uppdrag av kommunstyrelsens planberedning att ta fram en ny detaljplan för området för att göra skolbygget möjligt.

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).



*Handwritten signature*

**Syfte** Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en förskola och en skola med tillhörande idrottshall och parkeringar inom planområdet. Planen kommer också att göra det möjligt att inrymma viss service, som tandläkarmottagning, vårdcentral och kontor, i eller i anslutning till skolbyggnaden. I planförslaget ingår även en förlängning av Maria Sofias väg med separat gång- och cykelväg till Strandallén.

## PLANDATA

**Lägesbestämning** Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Tyresö Strand, strax norr om Tyresövägen och begränsas av Strandallén i väster, av Björkvägen i öster och av Maria Sofias vägs förlängning i norr.

**Areal** Planområdet är ca 32 000 kvm.

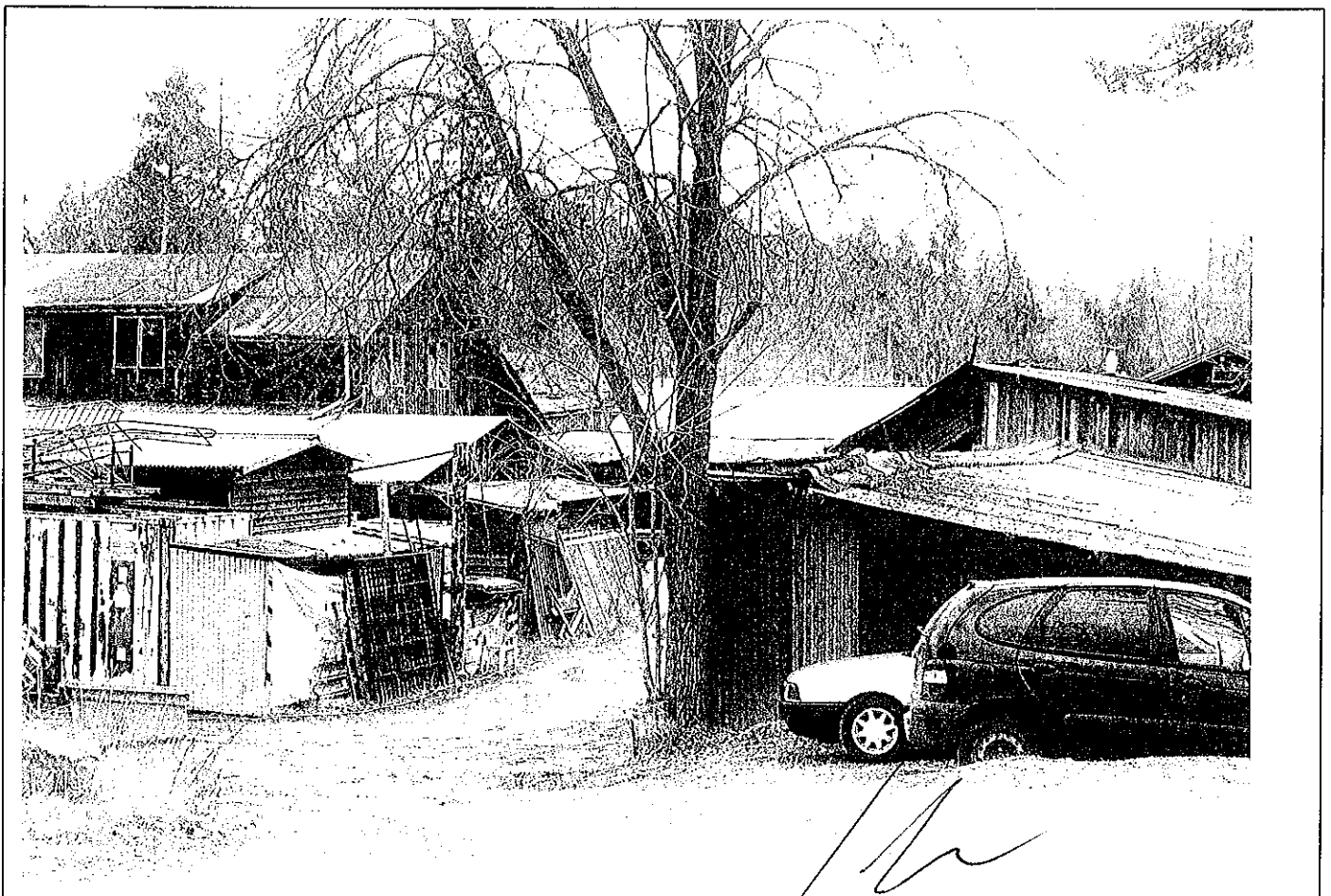
**Markägoförhållanden** Fastigheten Strand 1:112 är i privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Tyresö kommun (Strand 1:109 - 1:111 samt 1:388 - 1:390 ägs genom Fastighetsbolag Maria Sofia AB).

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintressen** Inga riksintressen finns i området.

**Översiktliga planer och program** I kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 17 april 2008 är området utpekad för skoländamål. Översiktsplanen fungerar som program för detaljplanen.

**Gällande planer** Området saknar detaljplan.



## 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.

*Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömning och kommunens ställningstagande:*

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. 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 vidare i bilagd behovsbedömning.)

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och bebyggelse

Den södra delen av området består av tre måttligt kuperade fastigheter som tidigare använts som fritidshustomter. Området domineras av blandskog med inslag av hållmark och mindre våtmarkspartier, men innehåller inga särskilda naturvärden eller ekologiskt känsliga områden. Ett par sommarstugor finns fortfarande kvar på tomterna.



*F d fritidshusbebyggelse i området.*



På den norra delen av planområdet finns bodar, skjul och olika typer av upplag som tillhör den småskaliga industriverksamhet som bedrivits på området. Ungefär hälften av ytan är bebyggd.



Strax öster om området ligger bebyggelsen inom Trädgårdsstaden och norr om området ligger ett skogsparti som troligtvis kommer att planeras för tätare småhusbebyggelse i samma stil. I väster gränsar området till villabebyggelsen längs Strandallén.

**Geotekniska förhållanden** Närmast Tyresövägen utgörs marken av glacial lera. I övrigt innehåller området partier med morän och gnejs med inslag av torv (kärr). På Brädgårdsområdet har marken fyllts med sprängsten och grus, men även med rivningsmaterial från byggen. En geoteknisk undersökning har gjorts inför projekteringen av området för att utreda markens stabilitet och hur mycket som behöver/kan fyllas ut.

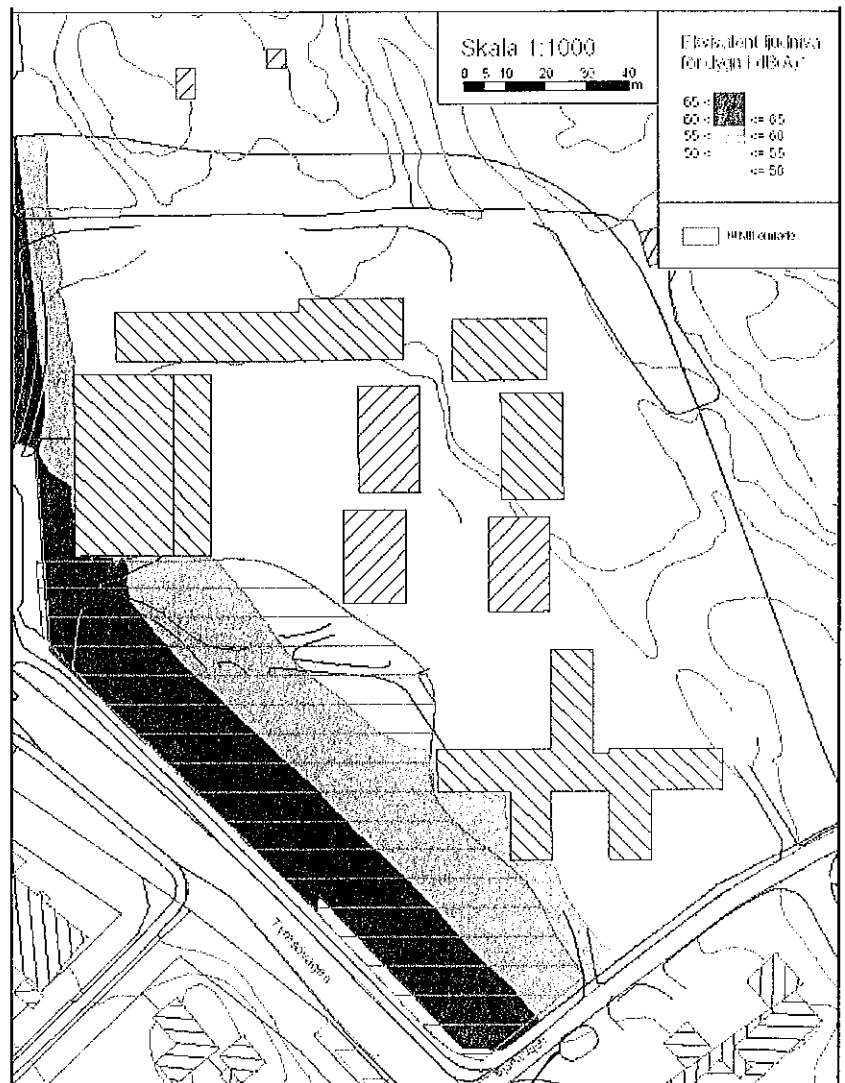
**Markföroreningar** Inom en begränsad del av fastigheten Strand 1:309 bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. Delar av området sanerades under början av 1980-talet. I juni 2001 gjorde Golder Grundteknik en miljöteknisk undersökning av området för att utreda förekomsten av kvarvarande föroreningar i jord, grund- och dagvattnen från de verksamheter som bedrivits på fastigheten. Även en miljö- och hälso-riskbedömning gjordes för att klargöra de eventuella risker för hälsa och miljö som de föroreningar som upptäckts på fastigheten kan utgöra idag och vid en framtida exploatering av fastigheten. Undersökningarna visade att jordproven på en del av fastigheten där trädimpregnering tidigare utförts, innehåller halter av arsenik, bly, kadmium, koppar, krom, zink och petroleumkolväten som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (som

skola, förskola mm). Utifrån den miljötekniska undersökningen och miljö- och hälsoriskbedömningen har ett antal åtgärder och restriktioner (som sanering) föreslagits för området för att det inte ska vara någon risk att använda området för skolverksamhet.

Läs mer i planens behovsbedömning!

## Buller

En trafikbullerutredning för planområdet har tagits fram av ÅF – Ingemansson, som visar att planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen (se bullerkarta nedan). I Boverkets byggregler anges inga riktvärden för ljudnivåer på skolgårdar, utan endast krav på bullernivåer inomhus. I Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" föreslås dock att riktvärdena för uteplats (högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå) även ska gälla för del av skolgård. Vid projekteringen av planområdet bör därför utformningen av skolgården och placeringen av byggnaderna studeras noggrant för att uppnå bästa möjliga utemiljö. Beroende på hur området disponeras kan en 1,5 meter hög bullervall behöva uppföras mot Tyresövägen för att uppnå riktvärdena.



- Radon** Med utgångspunkt från de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon. Vid grundläggning på berg bör kompletterande gammastrålningsmätningar utföras innan grundläggningsmetod bestäms. Lägst skyddsklass "radonskyddande grundläggning" bör väljas.
- 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 uppföra en F-9 skola med plats för ca 550 barn och en förskola med 5 avdelningar med plats för 80-100 förskolebarn. I eller i anslutning till skolan kan även lokaler för vårdcentral, kontor eller tandläkarmottagning rymmas. Byggnaderna får uppföras i max tre våningar. Utrymme finns även i planen för en mindre idrottshall. Se illustration sist i beskrivningen!

Närheten mellan förskole- och skolverksamheten gör det möjligt att samutnyttja t ex gymnastiksal, matsal, slöjd och personalutrymmen. Lokalerna kan även användas av närboende efter skoltid. Till exempel kan en idrottssal för skolgymnastik samutnyttjas med fritidsverksamheter och matsalen och klassrum användas för evenemang och kursverksamhet, under kvällstid och helger.

- Gator och trafik**



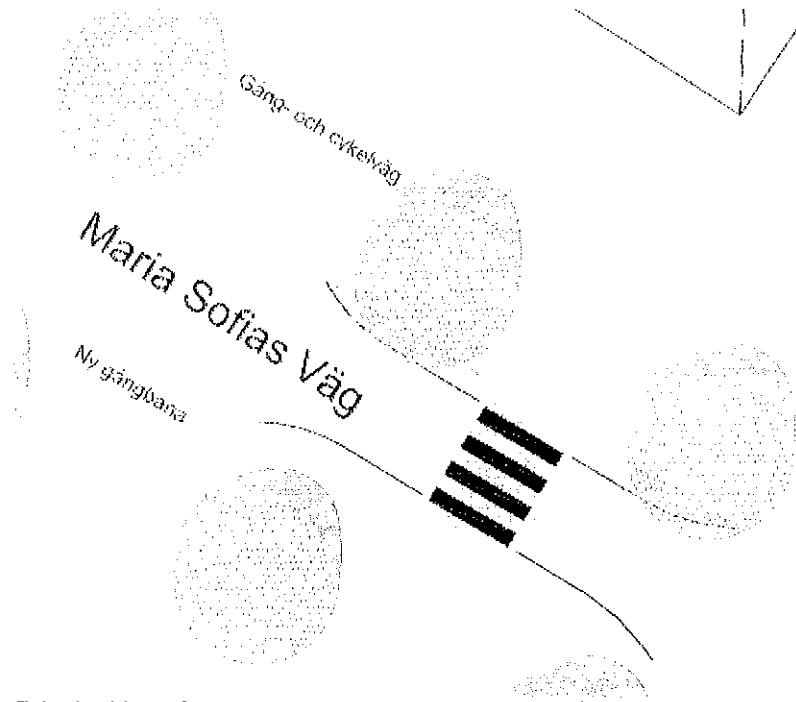
Planförslaget innebär att Maria Sofias väg förlängs till Strandallén. Utfarten från Björkvägen mot Tyresövägen stängs av. Den nya skolan och förskolan kommer att angöras från Maria Sofias väg, i huvudsak via Strandallén. Maria Sofias väg kommer också att bli tillfart till det nya bostadsområdet som planeras norr om planområdet. En separat gång- och cykelbana som ansluter till befintligt nät anläggs söder om den nya vägen och knyter an till befintligt gång- och cykelnät längs Maria Sofias väg, Strandallén och Tyresövägen.

Maria Sofias väg kommer längs hela sträckan mellan Strandallén och Strandtorget fördes med avsmalningar och gupp på flera ställen för att göras oattraktiv för genomfartstrafik som inte har sin målpunkt längs vägen. Den befintliga delen av Maria Sofias väg kommer också att smalnans av och fördes på gångbana på den södra sidan av gatan för att ytterligare höja trafiksäkerheten.

Vid skolans entré vid Maria Sofias väg kommer en vändslinga för avlämning och upphämtning anordnas.

Ett område närmast Tyresövägen har reserverats för en framtida breddning av vägen.

Se även illustrationer sist i beskrivningen!



Principskiss på ett upphöjt och avsmalnat övergångsställe som ska fungera som farddämpning på den befintliga delen av Maria Sofias väg.

Sektion som visar ett upphöjt övergångsställe.

Sektion genom nya Maria Sofias väg som visar föreslagen kantstensparkering och gång- och cykelbanor.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive flourish.

Kollektivtrafik	Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger precis i anslutning till området. Trafiksäkra gångvägar till och från busshållplatserna kommer att anordnas. Möjligheten att anlägga en gångtunnel under Tyresövägen finns i anslutning till området. Se illustration sist i planbeskrivningen!
Service	Cirka 600 meter öster om planområdet, ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett litet utbud av restauranger och butiker. Till Tyresö centrum är det ca 2,5 km.
Tillgänglighet och säkerhet	Särskilda åtgärder avseende brandskyddet kan krävas för skolbyggnader. Södertörns brandförsvarsförbunds rekommendationer ska efterföljas.  Den nya byggnaden och skolgården ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för funktionshindrade.

### TEKNISK SERVICE

Energi	Byggnaderna ska värmas upp med ett flexibelt system som kan anslutas till fjärrvärme.
Vatten och avlopp	Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.
Omhändertagande av dagvatten	Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande vatten leds via det kommunala dagvattensystemet till dagvattendammen Droppen där vattnet renas innan det släpps vidare ut i Kalvfjärden.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. Tengbom Stockholm har genom Soon Hammarström medverkat i utarbetandet av förslaget och framtagandet av planhandlingar.

I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

Genomförandetiden börjar gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i **5** år.

Sara Kopparberg  
Planchef



## 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

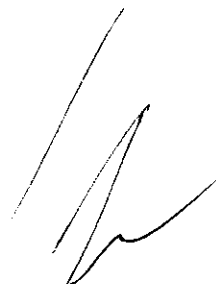
Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den åter på remiss till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även 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.

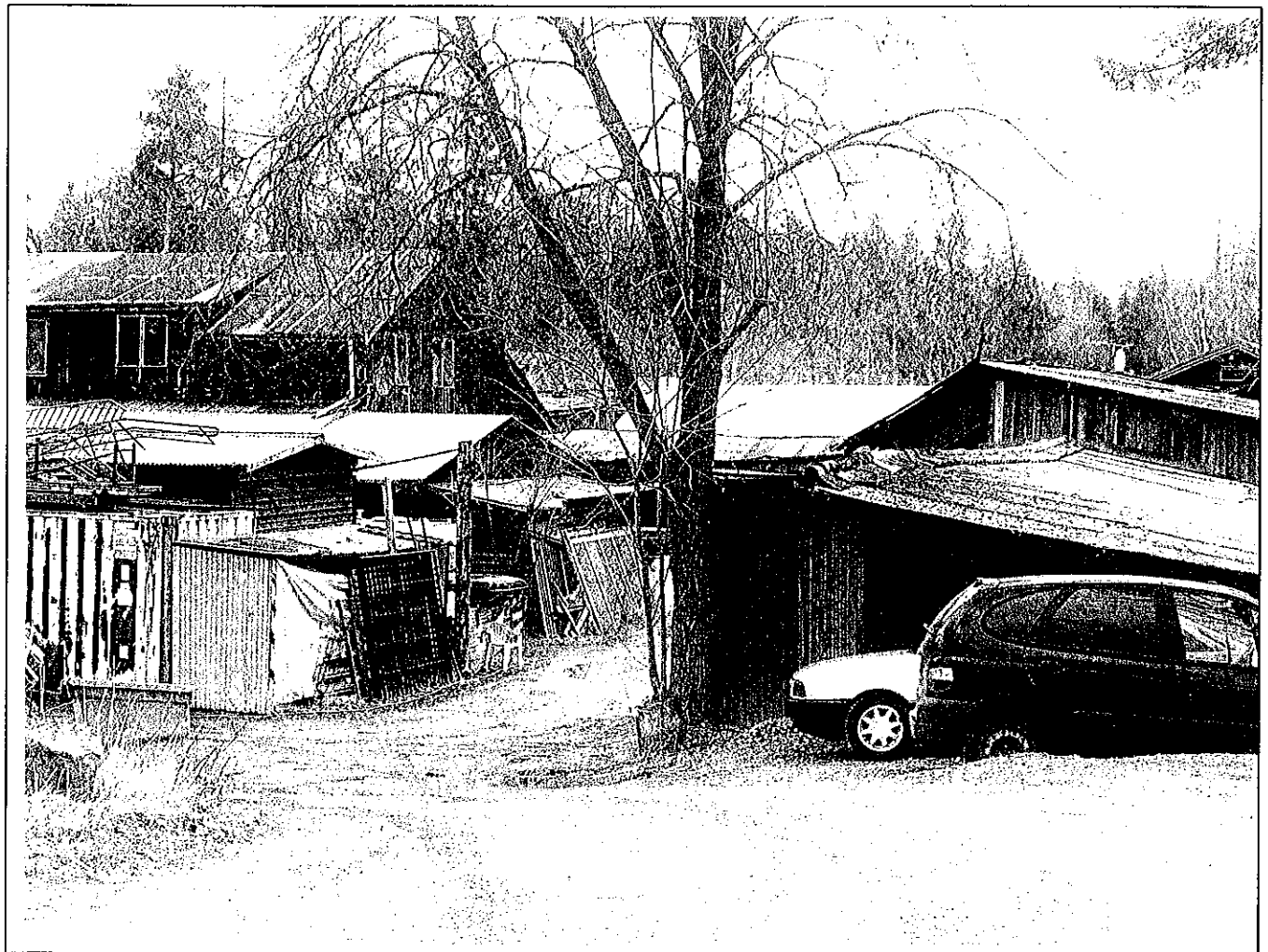
### 5. Laga kraft

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.



BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Skola och förskola på fd. brädgårdsområdet



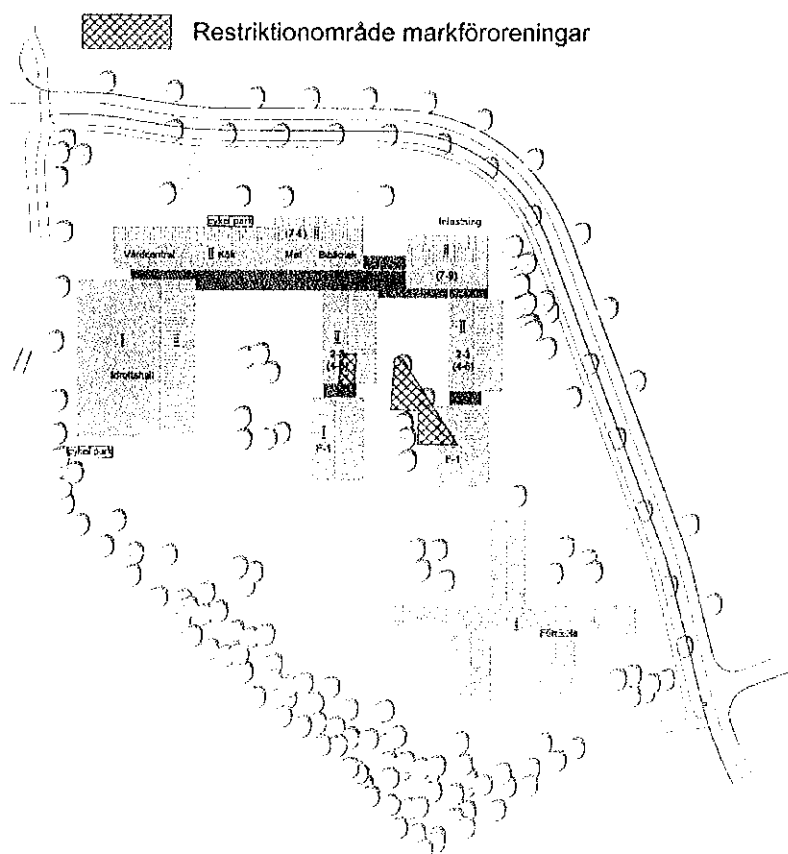
## Nuvarande markanvändning

### *Den befintliga miljöns känslighet*

Planområdet ligger strategiskt beläget i korsningen mellan Strandallén och Tyresövägen. Den södra delen av planområdet består av tre måttligt kuperade fastigheter som tidigare använts som fritidshustomter. Området domineras av blandskog med inslag av hållmark och mindre våtmarkspartier, men innehåller inga särskilda naturvärden eller ekologiskt känsliga områden. Ett par sommarstugor finns fortfarande kvar på tomterna. I den norra delen av planområdet finns bodar, skjul och olika typer av upplag som tillhör den småskaliga industriverksamhet som bedrivits på området. Ungefär hälften av ytan är bebyggd.

### *Förorenad mark*

Inom en begränsad del av fastigheten Strand 1:309 bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. Delar av området sanerades under början av 1980-talet. I juni 2001 gjorde Golder Grundteknik en miljöteknisk undersökning av området för att utreda förekomsten av kvarvarande föroreningar i jord, grund- och dagvattnen från de verksamheter som bedrivits på fastigheten. Även en miljö- och hälsoriskbedömning gjordes för att klargöra de eventuella risker för hälsa och miljö som de föroreningar som upptäckts på fastigheten kan utgöra idag och vid en framtida exploatering av fastigheten. Undersökningarna visade att jordproven på den del av fastigheten, där trädimpregnering tidigare utförts, innehåller halter av arsenik, bly, kadmium, koppar, krom, zink och petroleumkolväten som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (som skola, förskola mm). I övrigt hittades inga föroreningar i området.



Området där föroreningar hittades är rasterade på kartan.



### *Teknisk försörjning*

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet och ett par av husen är i dag anslutna. Dagvattnet rinner via ett kulvertsystem till dagvattendammen Droppen och sedan i öppna diken till Kalvfjärden.

### *Trafikbuller*

Planområdet är idag starkt påverkat av trafikbuller från Tyresövägen.

### *Miljökvalitetsnormer*

Inga miljökvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

### *Landskapsbild*

I dag gör området ett skräpigt intryck och passar inte in i Tyresö Strands karaktär som ett modernt villaområde.

## Detaljplanens karakteristiska egenskaper

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en förskola och en skola inom planområdet, som blir en välkomnande entré till Tyresö Strand. Planen kommer också att göra det möjligt att inrymma viss service, som tandläkarmottagning, vårdcentral och kontor, i eller i anslutning till skolbyggnaden. I planförslaget ingår även en förlängning av Maria Sofias väg med separat gång- och cykelväg till Strandallén.

## Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

### *Omfattning*

Planområdet består av det s.k. Brädgårdsområdet, som under många år använts för olika typer av mindre verksamheter, samt några intilliggande fritidsfastigheter.

### *Förening med andra projekt*

I kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 17 april 2008 är området utpekad för skoländamål.

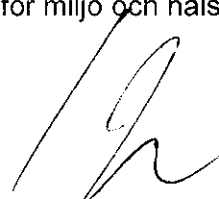
### *Markföroreningar*

Utifrån den miljötekniska undersökningen och miljö- och hälsoriskbedömningen har ett antal åtgärder och restriktioner föreslagits för det förorenade området för att det inte ska vara någon risk att använda marken för skolverksamhet. Inför planens genomförande kommer ytterligare undersökningar bli nödvändiga för att försäkra sig om avgränsningen och omfattningen av föroreningarna och hur en sanering och eventuell övertäckningen bäst utförs.

Följande åtgärder föreslås:

1. Markytan inom de förorenade områdena täcks med geotextil och minst 0,7 meter ren jord alternativt grävs det förorenade jorden bort och saneras. De förorenade områdena ligger i planområdets lågpunkt, där ändå en fyllning är nödvändig och delvis under en av de föreslagna skolbyggnaderna.
2. Vid schaktning i området kontrolleras det bortschaktade massorna med avseende på metaller och olja för att säkra en miljömässigt riktig hantering.

Om dessa åtgärder vitas bedöms området inte innebära någon risk för miljö och hälsa, vilket innebär en förbättring jämfört med dagsläget.



### *Trafiken och dess konsekvenser*

Tack vare planområdets strategiska läge är området välförsörjt med kollektivtrafik och kan enkelt kopplas ihop med kommundelens gång- och cykelvägnät. Eftersom många föräldrar ändå väljer att skjutsa sina barn till skolan kommer området att angöras från den nya förlängningen av Maria Sofias väg där det även finns möjlighet att anordna en parkering och vändslinga för avlämning och upphämtning. För att skapa en trafiksäker miljö och minska antalet utfarter till Tyresövägen kommer Björkvägen stängas av.

### *Trafikbuller*

För att uppnå en bra skolgårdsmiljö kommer en planterad bullervall uppförs mot Tyresövägen. Inför planens utställningsskede kommer en detaljerad bullerutredning tas fram som visar vilka bullernivåer området utsätts för och hur bullervallen måste utformas för att ett tillräckligt bullerskydd ska uppnås.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Gaturummets utformning och placeringen av skolan långt från vägen gör att riktvärdena för partiklar (PM10) troligtvis inte kommer att överskridas. Planförslaget bedöms inte heller orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer för kväveoxid, kväve- och svaveldioxid, bly eller kolmonoxid överskrids.

### *Landskapsbild*

Med en omsorgsfull placering och gestaltning av byggnader och skolgård kommer området att bli en ny välkomnande entré till Tyresö Strand. Inför planens utställningsskede kommer ett kvalitetsprogram tas fram som beskriver mer i detalj hur området och byggnaderna ska utformas.

### *Dagvatten*

Den föreslagna användningen av området bedöms kunna underlätta lokalt omhändertagande av dagvattnet. Det vatten som inte kan omhändertas lokalt kommer, som i dag, att ledas via det kommunala dagvattensystemet till dagvattendammen Droppen där vattnet renas innan det släpps vidare ut i Kalvfjärden.

### *Energi*

Den nya bebyggelsen ska ha ett flexibelt system som anpassas för att kunna anslutas till fjärrvärme.

### *Trygghet och jämställdhet*

Genom att den nya skolan och idrottshallen kommer att kunna nyttjas både på dag- och kvällstid kommer det innebära en förbättring av tryggheten i området. Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

## **Kommunens ställningstagande**

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR  
**Skola och förskola på f d Brädgårdsområdet**

Strand 1:109 - 1:111, 1:388, 1:389 samt delar av Strand 1:112, 1:2 och 1:390 - 1:392 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

---



## ALLMÄNT

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. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

## BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en förskola och skola med tillhörande idrottshall inom planområdet. Planen kommer också att göra det möjligt att inrymma viss service, som tandläkarmottagning mm, i eller i anslutning till skolbyggnaden. I planförslaget ingår även en förlängning av Maria Sofias väg till Strandallén.

Planområdet är på ca 32 000 kvm och består sedan länge av fastigheter för bostadsbebyggelse och verksamheter.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

## Tidsplan

Beslut om planuppdrag	jan 2008
Beslut om samråd i planberedningen	maj 2008
Samråd	9 juni - 5 sep 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	28 oktober 2008
Utställning	10 nov – 1 dec 2008
Antagande i kommunfullmäktige	19 februari 2009
Laga kraft, tidigast	mars 2009
Byggstart för skola och gata, tidigast	våren 2009

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och 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.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägare

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Tyresö kommun antingen direkt eller genom av kommunen helägt bolag förutom fastigheten Strand 1:112 som är privatägd.

### Fastighetsbildning

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gata och park). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar. Utöver de fastigheter som kommunen redan äger så är det fastigheten Strand 1:112 som berörs genom att ca 1150 kvm behöver överföras till gatumark.

Vissa fastigheter omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning.

### Ansökan

När detaljplanen har 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.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp (VA)

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

Ersättning vid markförvärv	När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.
Bygglov m.m.	Avgift för bygglov betalas enligt gällande taxa.
Planavgift	Planavgift ingår i bygglovavgiften.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Byggherren till kvartersmarken bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder.
Markföroreningar	Byggherren till kvartersmarken bekostar erforderliga åtgärder på grund av markföroreningarna.

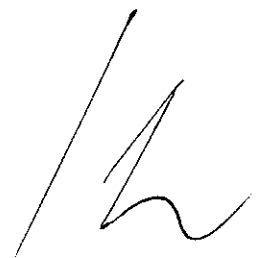
## TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
EI- och teleledning	EI- och teleledning ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. Telenätet kommer att förberedas för IT, bredbandsanslutning, till tomtgräns. Förberedelse sker genom att tomrör för tele är stort nog att rymma ytterligare en kabel.
Uppvärmning	Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme kan bli aktuellt.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret.

Peter Hellsten

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Hellsten', located in the bottom right corner of the page.

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA
- GC-VÄG
- PARK

Kvartermark

- E Transformatorstation
- D Vårdcentral
- K Kontor, kiosk/café
- S Skola och förskola med tillhörande anläggningar
- Y Idrottsändamål

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

Mark och vegetation

- r<sub>1</sub> Plantering ska anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas

## STÖRNINGSSKYDD

- vall Bullervall får anordnas
- dB(A) Högesta tillåtna ekvivalenta ljudnivå ska vara max 55 dB(A) på halften av stolgården.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- III Högst antal våningar
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandefristen är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Ändrad lovpått

Bygglöv får inte ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning för en markförordning har avväjats, om markens lämplighet för byggande inte säkerställs med det.

## DETAILPLAN

## Antagandehandling

Skola och förskola på  
fd Brådgårdsområdet

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

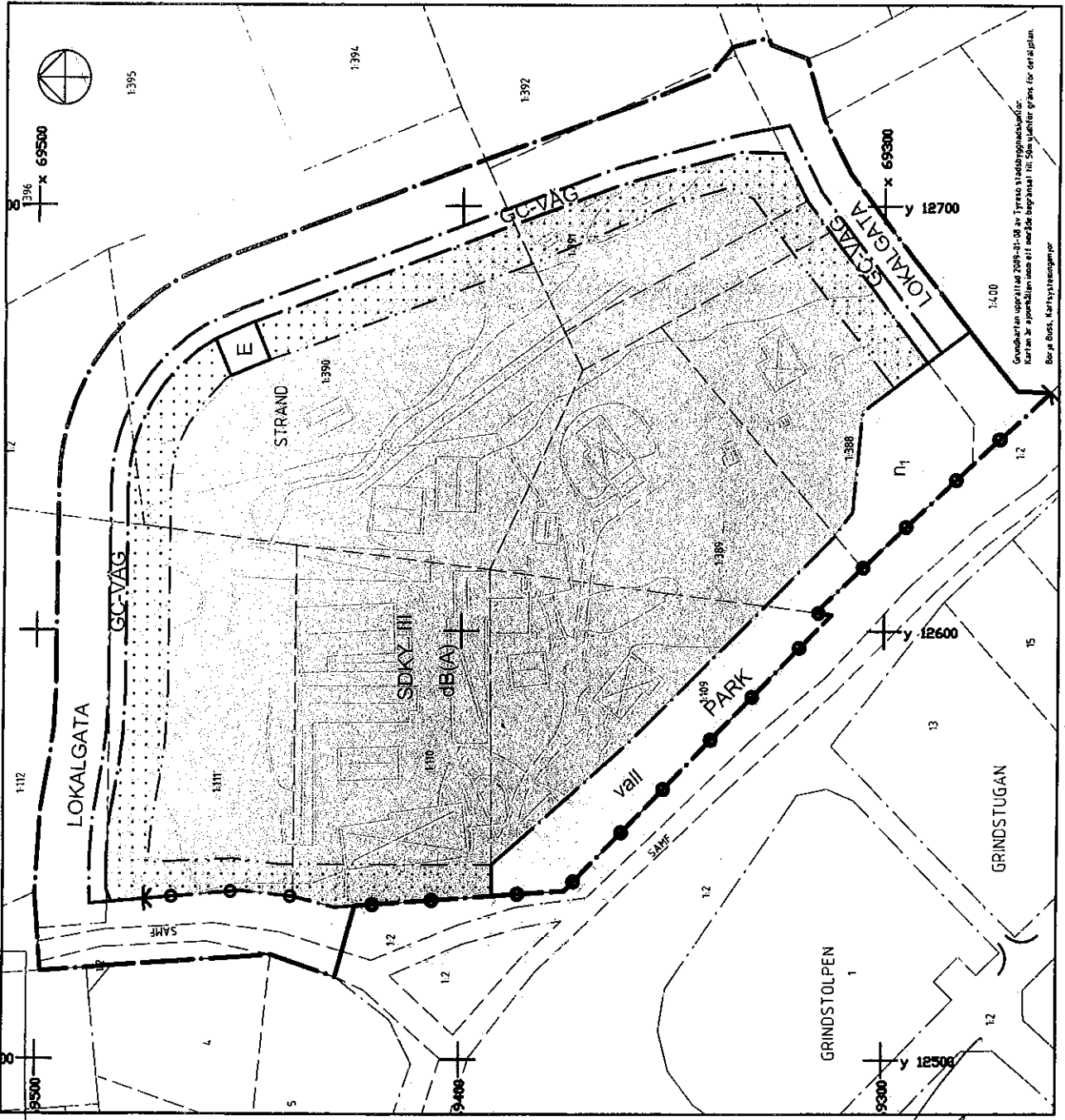
Upprättad 1 februari 2009

Sara Kopparberg

Planchef

SKALA 1:1000

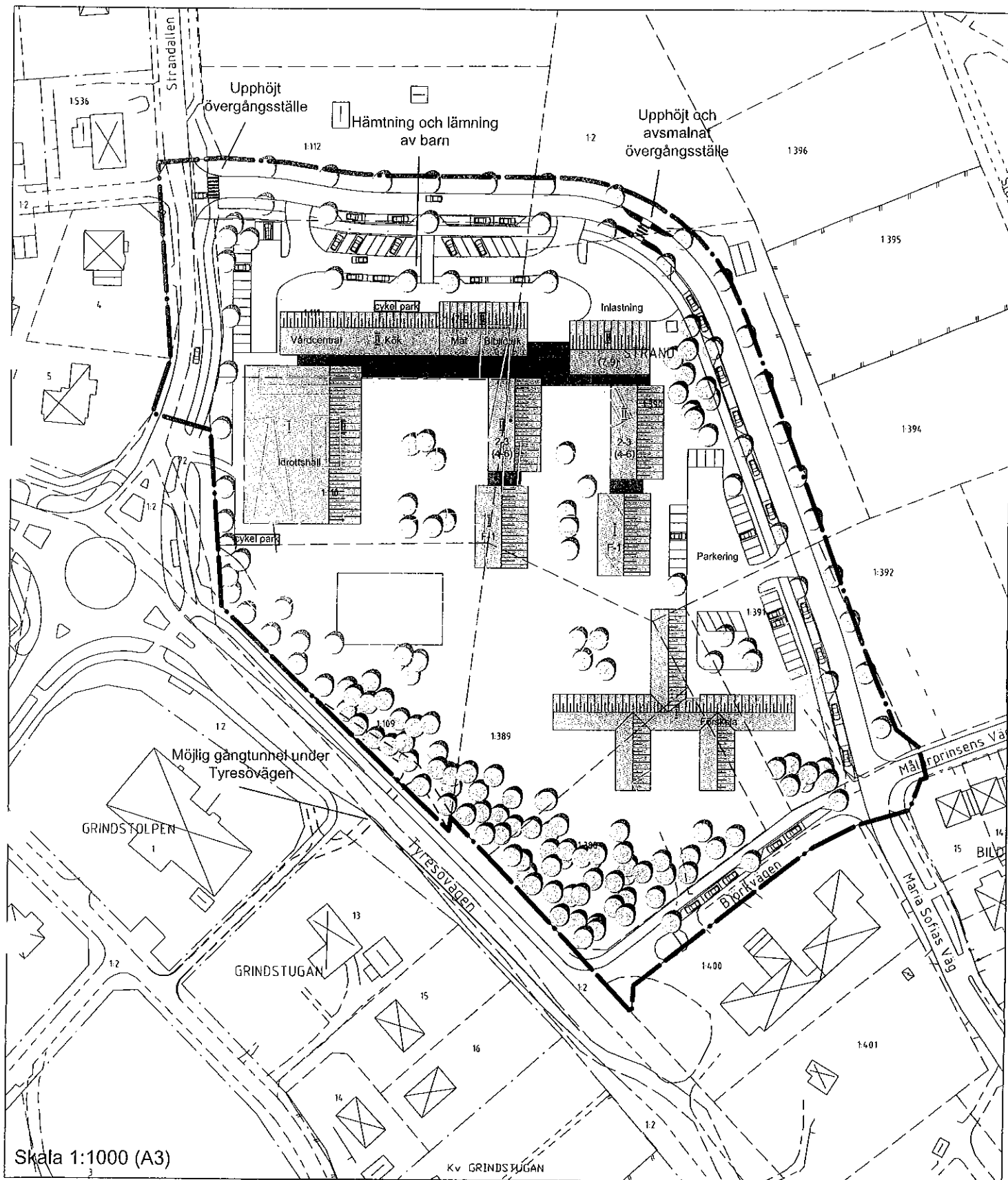
0	10	20	30	40	50
---	----	----	----	----	----



TEKNIKERBILLAGNING

+	Kontraster	Solrikt	Uttens skiffer efter
—	Tranigram, kvartiergränns	nos	fabrikator resp. huslin
—	Fasitgränns	Hur	Skattesk
—	Servituts-, indregränns- gränslinje/stråkgränns	4,1 3	Fasitgränser/mått
—	Serv Lr	0,0	Bst. markbyg
—			fabrikator resp. busst





Skala 1:1000 (A3)

Kv GRINDSTUGAN

Illustrationsplan