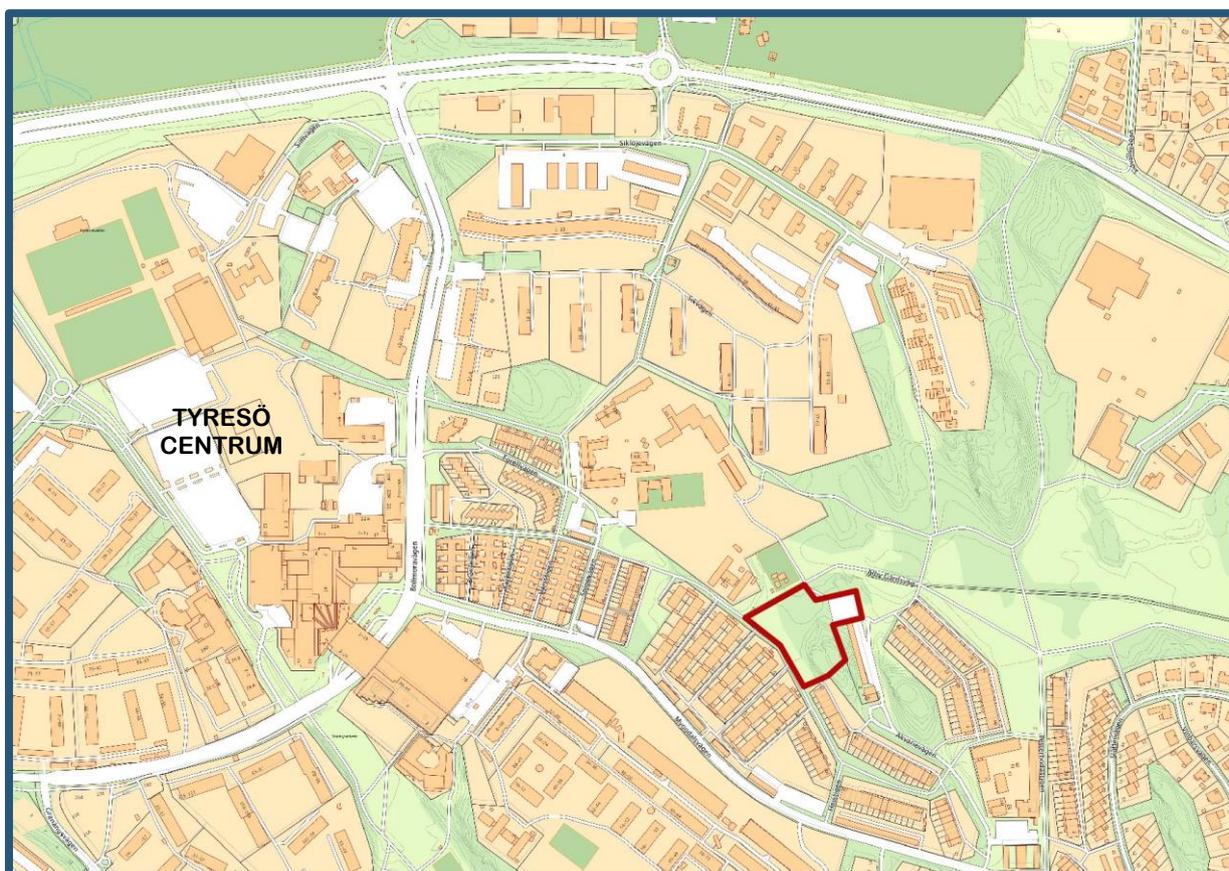


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Förskola vid Akvarievägen

Del av fastighet Bollmora 2:1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta över planområdets lokalisering, med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte.....	5
Bakgrund och huvuddrag	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning.....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning	6
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
PLANFÖRSLAG	9
Bebyggelse	9
Natur och landskapsbild	11
Kulturmiljö och fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden.....	14
Radon.....	14
Service	15
Kollektivtrafik	15
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp	18
Värme.....	18
El	18
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	19
Dagvatten.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet.....	21

Lukt.....	21
Friyta för lek och utevistelse	21
Planbestämmelser.....	21
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	22
Genomförande	22
Genomförandetid.....	22
Tidplan	22
Organisatoriska frågor.....	23
Huvudmannaskap.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Markägoförhållande	23
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	23
Befintliga rättigheter.....	23
Ansökan	23
Tekniska frågor.....	24
VA-utbyggnad.....	24
EI- och teleledningar	24
Fiber	24
Uppvärmning	24
Avfall.....	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift.....	24
Bygglov.....	24
Fastighetsbildning.....	24
Vatten och avlopp (VA).....	25
EI	25
Tele	25
Fjärrvärme	25
Omlokalisering lekplats och bollplan.....	25
Administrativa frågor	25
Medverkande tjänstemän	25

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Till detta detaljplaneförslag hör även följande handlingar:

- Dagvattenutredning
- Trafikutredning

Plan- och bygglagen

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet. För utförligare information om detaljplaneprocessen, se sista sidan i detta dokument.

Standardförfarande:



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	22 mars 2017
Samråd	4 juli – 31 augusti 2017
Granskning	1 kv. 2018
Antagande	2 kv. 2018
Laga kraft, tidigast	2 kv. 2018

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för förskoleverksamhet med tillhörande utemiljöer och parkering inom del av fastigheten Bollmora 2:1.

Bakgrund och huvuddrag

Den nya stadsdelen Norra Tyresö Centrum är under utveckling. Det är ett projekt som innebär ett stort tillskott av bostäder och service i de centrala delarna av Bollmora men också att en ny stadsstruktur med gator i rutnät kommer till. Det innebär att gator och ledningar kommer att flyttas och byggas ut och att förskolan Båten behöver omlokaliseras då den nya strukturen kommer in i konflikt med dess nuvarande läge. I samband med omlokaliseringen ska förskolan också utökas för att kunna möta såväl existerande som framtida behov.

Inför planuppdrag för uppförande av en ny förskola togs en utredning av alternativa lokaliseringar i närområdet fram. Vid beslut om planuppdrag i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet fattades beslut om att gå vidare med området vid Akvarievägen, belägen inom del av fastighet Bollmora 2:1, som möjlig placering för förskolan.

Förskoleverksamheten beräknas omfatta åtta avdelningar fördelat på två våningar. Förslaget innebär att natur- och blandskogsmark tas i anspråk och att delar av planområdet kommer hårdgöras. Verksamhetens karaktär innebär dock att stora delar av vegetationen bör kunna bevaras, även om det över en längre tid kommer ske slitage. Parkering möjliggörs i den östra delen av planområdet, i anslutning till Akvarievägen.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 22 mars 2017 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Bollmora 2:1 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

Behovsbedömning

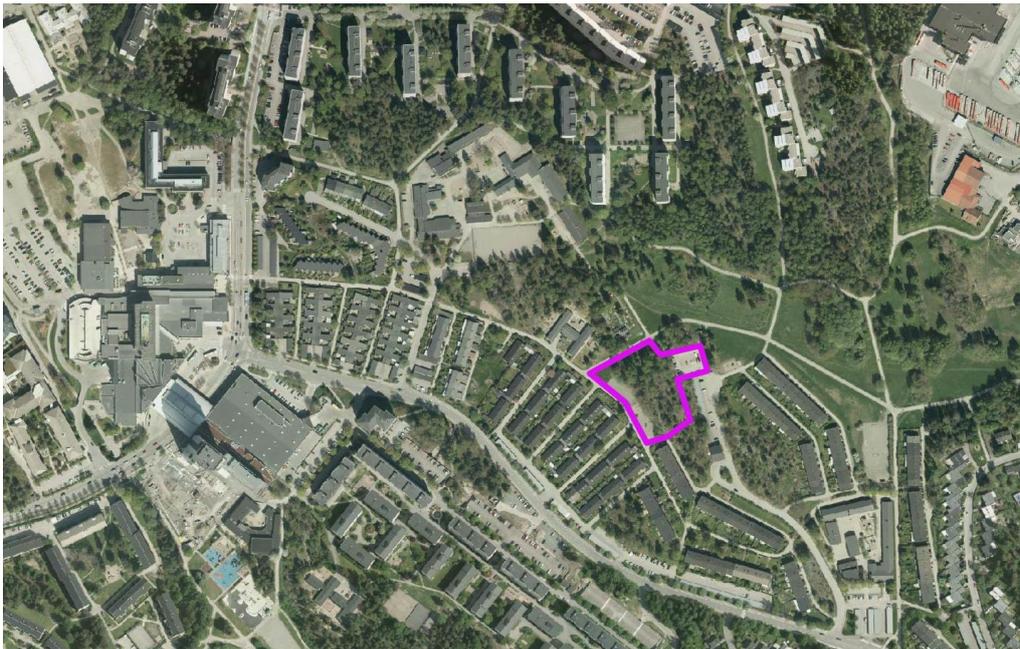
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sida 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är vid Akvarievägen, i Bollmora, cirka 500 meter öster om Tyresö centrum. Närområdet består främst av bostäder i radhus, om en till två våningar, byggda under 1900-talets mitt. Mellan bebyggelsen finns flera inslag av grönska. I närområdet finns Stimmet skola, Sagans förskola, och Fårdala skola. Avgränsning i norr utgörs av Alby gårdsväg och i öster av fastigheten Bollmora S:1. Den allmänna parkeringsytan i öster inkluderas i planområdet. Avgränsning i väster utgörs av Rödingevägen. I söder utelämnas en del av den vegetationsbeklädda höjden.



Ortofoto över centrala Bollmora, med planområdet markerat i lila.



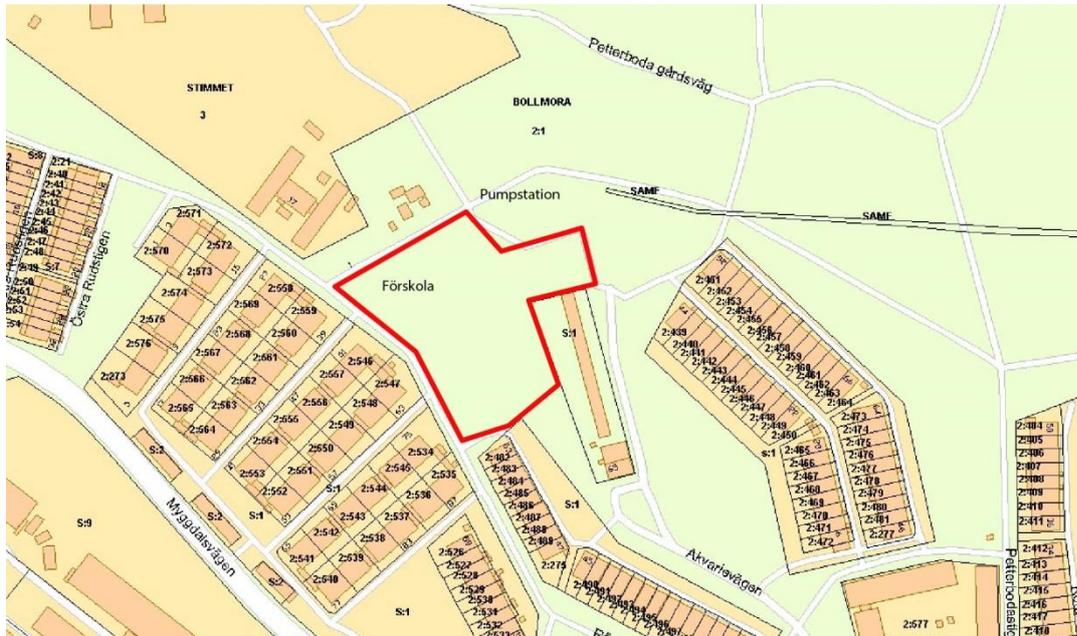
Flygbild över området, markerat i vitt, sett från söder.

Areal

Planområdet har en yta på ca 7188 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmora 2:1 är i kommunal ägo.



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

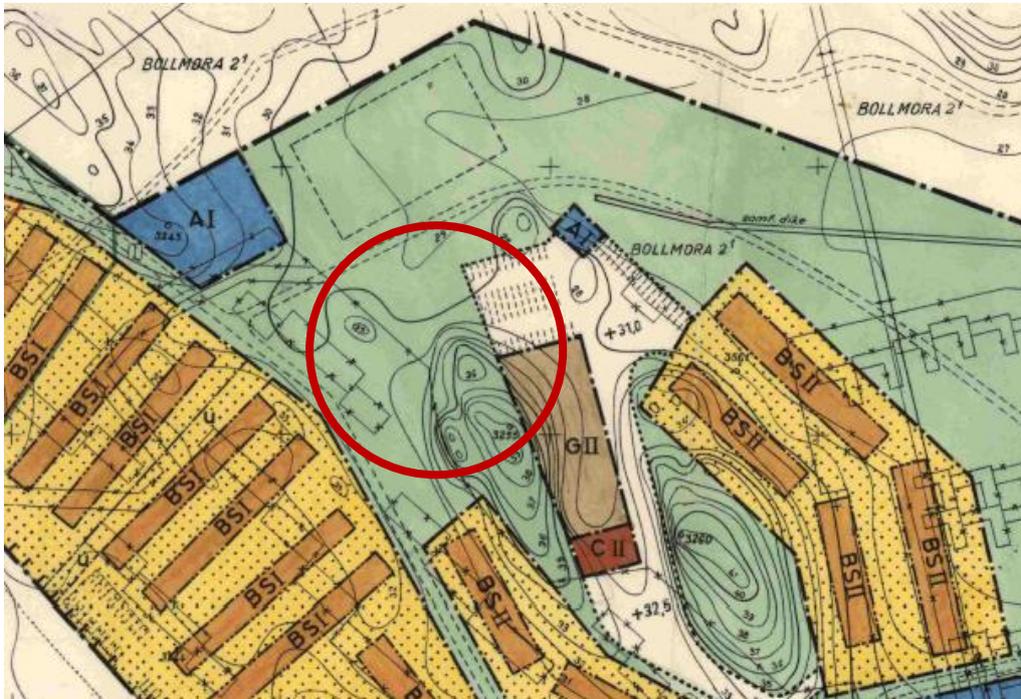
Kommunens översiktsplan (antagen juni 2017), visar en målbild för vilken riktning Tyresö ska utvecklas i fram till år 2035. För kommundelen Bollmora är målet att arbetet ska rikta in sig på att aktivt arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse, framförallt i kollektivtrafiknära lägen. I takt med utvecklingen av bostäder skapas förutsättningar för bra kommersiell och offentlig service – som förskolor och skolor. Förskolor och skolor planeras så att de är lättillgängliga och har god kontakt med omgivande natur.

I Tyresö kommuns översiktsplan pekas delar av planområdet ut som ”stadsbygd” respektive ”tät bebyggelse”. Denna markanvändning innebär att bostäder ska blandas med bl.a. service. Del av området är markerad som natur. Avgränsningar och sträckningar på kartan är grovt dragna. I efterföljande planeringar görs mer detaljerade ställningstaganden. Planområdet är beläget i närhet till utvecklingsområde Norra Tyresö Centrum och utvecklingsstråk Myggdalsvägen, samt grönstråket Petterboda parkstråk.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande planer

Gällande detaljplan för planområdet är nr 100 - del av Bollmora 2:1 "Fårdalaområdet", som vann laga kraft 1963-04-08. Enligt denna är markanvändningen planlagd som "allmän plats, gatumark" respektive "allmän plats, natur". Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har löpt ut men den är giltig för området till dess att ny detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt från befintlig detaljplan, 100 – Del av Bollmora 2:1 "Fårdalaområdet"

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär inte betydande skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Albysjön, vilken är en del av vattenförekomsten Tyresån. Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendrag är dålig. Vattendrag har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överallt

överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.

Albysjön är inte klassad som vattenförekomst och saknar därför miljö kvalitetsnormer. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn "Näringsämnen" d.v.s. övergödning och kväve och fosfor, har en måttlig status. Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning, samt för organiska miljöföroreningar.

I tillhörande dagvattenutredning bedöms möjligheten att fördröja och rena dagvatten som mycket god. Planbestämmelser har införts för att säkra att tillräckliga åtgärder anordnas för att inte överskrida miljö kvalitetsnormerna eller öka mängden föroreningar från planområdet. Detta behandlas mer ingående under rubriken Dagvatten i avsnittet Planförslag.

Bedömning

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.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Det finns i nuläget ingen bebyggelse inom planområdet. Närområdet består främst av bostäder i radhusbebyggelse. Delar av radhusen ingår i området Fårdala, vilket i kommunens kulturmiljöinventering från 2014 beskrivs som en tidig och viktig del i Tyresös moderna utveckling med samhällshistoriska värden. Samtliga Fårdalas radhus har arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. Riktlinjerna syftar till att bevara befintlig bebyggelse med tillhörande byggnader, men behandlar inte utformning av ny bebyggelse i anslutning till området.

Inom planområdet finns en bollplan med grusbeläggning och en mindre lekplats med gungor, sandlåda och klätterställning.

Planförslag och konsekvenser

Byggnaden placeras i den mer låglänta delen av planområdet, parallellt med Alby gårdsväg. Placeringen avgörs av tomtens speciella förutsättningar med en kuperad del i den sydöstra delen samt angöring och hämtning av avfall i den nordöstra delen. Genom att placera innergården och entrén mot söder skapas bra förutsättningar för en förskolegård i söderläge med goda solförhållanden.

Den befintliga bollplanen ska flyttas till grönyta öster om parkeringen, se illustration s.10. Vid denna plats finns idag en liten lekplats som ska utvecklas för att ersätta lekplatsen inom planområdet. Förskolegården kommer även kunna nyttjas när verksamheten har stängt.

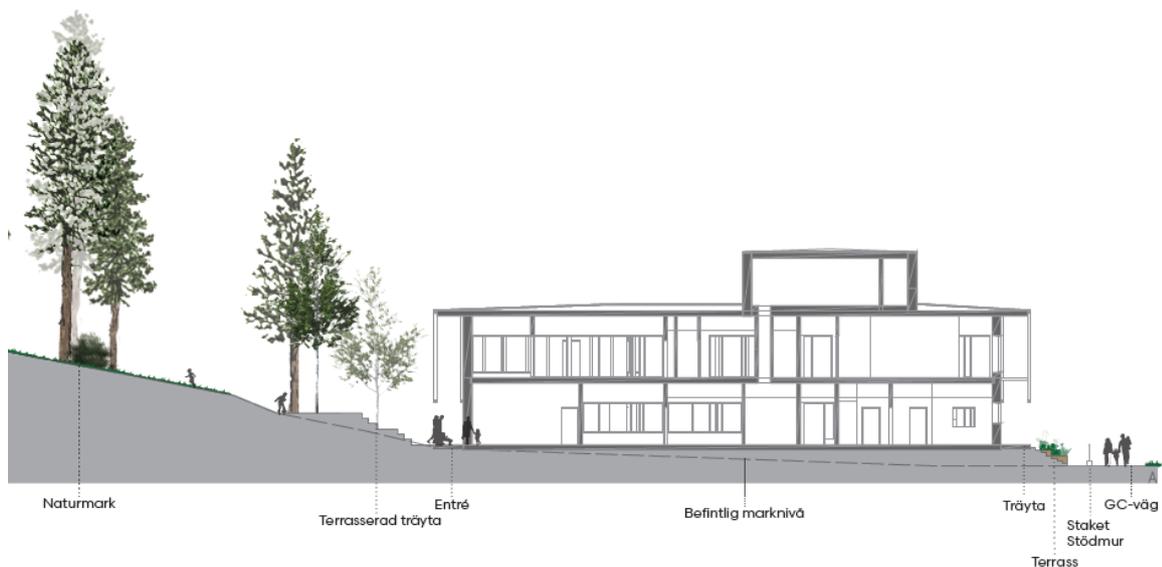


Föreslagen placering vid flytt av bollplan markerad i orange, plangräns markerad i vitt.

Förskolans huvudbyggnad ska uppföras i två våningar med möjlighet till teknikutrymmen på del av taket, högsta nockhöjd över nollplanet är +40, utöver det får tekniska utrymmen uppföras med en höjd av 3 meter. Byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnaden får uppgå till maximalt 1250 m². Förutom detta får komplementbyggnader uppföras. Byggnaden planeras för 8st avdelningar och utrustas med tillagningskök. Huvudbyggnaden är u-formad med en entrégård där alla entréer till förskolans arbetslag placeras. Entréer till arbetslagen på plan 2 anordnas via en u-formad balkong med trappor som mynnar vid ingången till entrégården.



Illustrationsplan över planområdet.



Sektionsritning mot parkeringsplatsen i nordöst.

Förskolegården har delats in i zoner med lek anpassad till den befintliga naturen och de topografiska förhållandena. Ett inre gårdsrum med trädäck och plantering av mindre prydnadsträd skapar en trygg entrémiljö. Den västra delen av tomten är plan vilket möjliggör odling och gräsytor för bollspel och lek. I söder höjer sig landskapet och byggnaden möter det omgivande berget med trägradängar. Gradängerna kan fungera som en samlingsplats, men blir även ett roligt lekelement och gör naturleken mer tillgänglig.

Ledord för planerad byggnad och utemiljö är möte med naturen. Material i föreslagen bebyggelse har valts för att harmonisera och koppla samman med befintlig naturmiljö. Byggnaden vänder sig mot naturen och låter vegetationen närvara även inomhus. Utemiljön är utformad kring det mötande berg och hållmark som aktiveras med stimulerande lek för barnens olika sinnen.



Fasadritning som visar fasad mot sydväst.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs främst av kuperad natur- och blandskogsmark. I den norra delen av området finns plana gräsytor. I söder gränsar planområdet till Fårdala, ett

bostadsområde med kulturmiljövärden, där delvis trädbevuxna bergspartier mellan husen och utmed gatupartier utgör viktiga inslag. Inga riksintressen berörs inom området och det innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. Blåsippor växer inom och i anslutning till planområdet. Blåsippan är fridlyst men livskraftig, ej rödlistad. Tillsammans med botaniker har blåsippornas utbredning kartlagts och fynd gjorts på följande platser:



Kartan visar områden med fynd av blåsippa i orange och plangräns i vitt.

Orangefärgat område inom planområdet innefattar fynd av 3st blåsippplantor. I orangemarkerat område söder om planområdet hittades ca 5st plantor. Området norr om planområdet innefattar flertalet plantor, ca 10st hittades vid platsbesöket men troligtvis finns fler.



Vy över planområdet, sett från väster.

Planförslag och konsekvenser

I riktlinjerna för bevarande, i kommunens kulturmiljöinventering från 2014, nämns de delvis trädbevuxna bergspartierna mellan husen och utmed gatupartierna som viktiga inslag för området. I enlighet med detta lämnas därför naturområdet i söder orört, för att även fungera som avskärmning mot radhusbebyggelsen.

Inom planområdet föreslås huvudbyggnaden placeras i den norra delen, där marken är mer flack och främst består av gräs, för att möjliggöra att i större utsträckning bevara den kuperade natur- och blandskogsmarken. Verksamhetens karaktär, med plats för lek och lärande, innebär dock att mark och vegetation på sikt kommer utsättas för slitage. För att säkra bevarandet av skogs- och hållmarken på kullen införs planbestämmelse om marklovsplikt för trädfällning samt bestämmelse om att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.

Inom området kommer nyplantering av växtlighet ske. Dels föreslås fruktträd planteras i planens nordvästra hörn vid korsningen Rödingevägen/Alby gårdsväg, men även lågväxande buskar intill Rödingevägen och ytterligare träd intill byggnaden, se illustrationsplan s. 10. Vid parkeringen föreslås nyplantering av träd i skelettjord. Både på parkering och vid förskolegården föreslås växtbäddar för att ta hand om dagvatten, se mer under avsnitt *Dagvatten* och i tillhörande dagvattenutredning.

De blåsippor som finns inom planområdet kommer med största sannolikhet försvinna då förskolans entré och viss parkering ska förläggas där. Det södra området berörs inte alls då förskolegården kommer att avgränsas med någon form av staket. Slitage från barnen sker alltså inte i detta område. Det norra området ska ej planläggas och påverkas inte av förslaget. Påverkan från parkeringsplatsen bedöms liten, området där blåsipporna är lokaliserade ligger i en slänt mellan gångvägen och parkeringsplatser. Dagvatten från parkeringsytan skulle kunna påverka men avhjälps genom att bestämma lutningen på parkeringsytan och fördröja och rena vatten i växtbädd i södra delen av parkeringen.

Sammanfattningsvis kommer plantor inom planområdet att försvinna. Blåsippbeståndet kommer dock inte helt försvinna från området i och med att bestånd utanför planområdet inte bedöms påverkas. Arten är bofast och reproducerande både lokalt och regionalt. I närområdet har flertalet fynd rapporterats till artportalen. I närområdet är minst hälften av fynden från 2015-2017. En del av fynden är belägna på platser som enligt kommunens översiktsplan inte ska exploateras (bl.a. i Alby naturreservat öst/sydöst om planområdet) medan andra fynd ligger i tätorten där exploatering eller ökat slitage kan komma att ske. Trots detta bedöms artens fortlevnad inte påverkas lokalt och regionalt då populationen fortsatt kommer att finnas i direkt anslutning till planområdet och vidare närområde.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Planområdet gränsar till kulturmiljöområdet Fårdala. Samtliga Fårdalas radhus har arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. I riktlinjerna för bevarande, i kommunens kulturmiljöinventering från 2014, nämns de delvis trädbevuxna bergspartierna mellan husen och utmed gatupartierna som viktiga inslag för området.

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

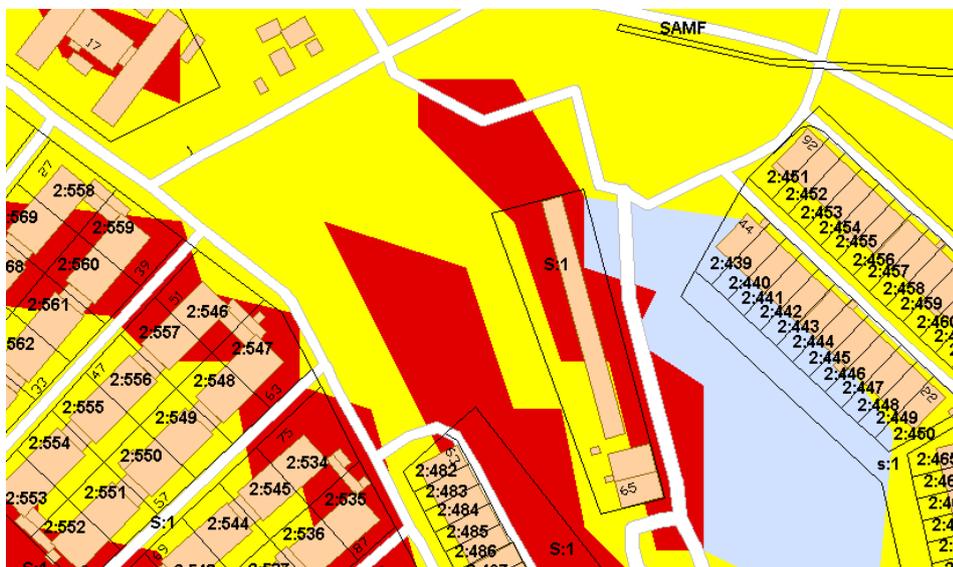
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen och värdet av befintlig bebyggelse i och med dess läge. Förskolegården placeras delvis på ett trädbevuxet bergsparti. För att säkra bevarande av växtligheten införs planbestämmelse om marklovsplikt för trädfällning. På bergspartiet får endast komplementbyggnader uppföras.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består mest av urberg (rött i kartan) och glacial lera (gult i kartan). Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet. Inom området med glacial lera finns ett mindre block eller berg ca 2 meter ovan mark.



Utdrag ur kommunens jordartskarta som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att berg eller block på den i övrigt plana marken med glacial lera behöver schaktas bort. Geoteknisk utredning behöver utföras innan detaljplanen kan antas. Lerans djup och egenskaper och grundvattennivån kan komma att påverka schaktdjup, bredd på u-områden och infiltrationsförmågan av dagvatten.

Radon

Nulägesbeskrivning

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. normalrisktyp med avseende på markradon.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 500 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad service, i form av förskoleverksamhet, inom området.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avstånd till närmaste hållplats, Fårdala skola vid Myggdalsvägen, är ca 400 meter. Denna trafikeras av busslinje 873, vilken går mellan Gullmarsplan och Nyfors. Det är även möjligt att resa till busshållplats Tyresö centrum, som trafikeras av fler busslinjer, och som kan nå

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Förskolans centrala läge ger bra förutsättningar för att kunna nyttja befintliga kollektivtrafik.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i anknäring till ett väl utvecklat gång- och cykelvägsnät, vilket binder ihop platsen med Tyresö centrum, Petterboda parkstråk och närliggande bostadsområden. Längs Akvarievägens västra sida finns en gångbana, som sträcker sig från Myggdalsvägen upp till vändplanen i slutet av Akvarievägen. Inom vändplanen finns i nuläget 35 parkeringsplatser. Boende inom området har tillgång till en garagelänga längs Akvarievägen, med plats att parkera framför respektive carport.



Kartan visar Akvarievägen med omkringliggande parkering samt den planerade förskolan. Hämtad från trafikutredning utförd av Trivector, 2018.

Närmaste anslutande väg är Akvarievägen som angörs från Myggdalsvägen. Akvarievägen trafikeras av boende i närområdet, fordon för sophantering och återvinning samt av trafik till Fårdala skola. I närheten ligger en pumpstation, och tillfart till denna sker via gångvägen norr om parkeringsytan vid slutet av Akvarievägen. Trafiksituationen på Akvarievägen vid Fårdala skola uppges av boende och skolan vara problematisk varför en trafikutredning har gjorts. I utredningen konstateras att Akvarievägen är smal och under rusningstid står flertalet bilar längs med vägen på avlämningsplatserna. Då vägens bredd är begränsad rymmer inte en parkerad bil, samt två passerande bilar i varsin riktning. Detta skapar köbildning då nästan alla som parkerat vid avlämningsplatserna sedan fortsätter uppåt för att vända på vändplatsen och köra tillbaka ner längs Akvarievägen.

Planförslag och konsekvenser

Parkering och angöring

Förskolan har goda förbindelser till befintligt gång- och cykelstråk. Med gång och cykel angörs området både från entré längs Rödingevägen och Alby gårdsväg. Angöring för kollektivresenärer vid Myggdalsvägen sker via Rödingevägen eller Akvarievägen. Bilangöring sker via Akvarievägen.

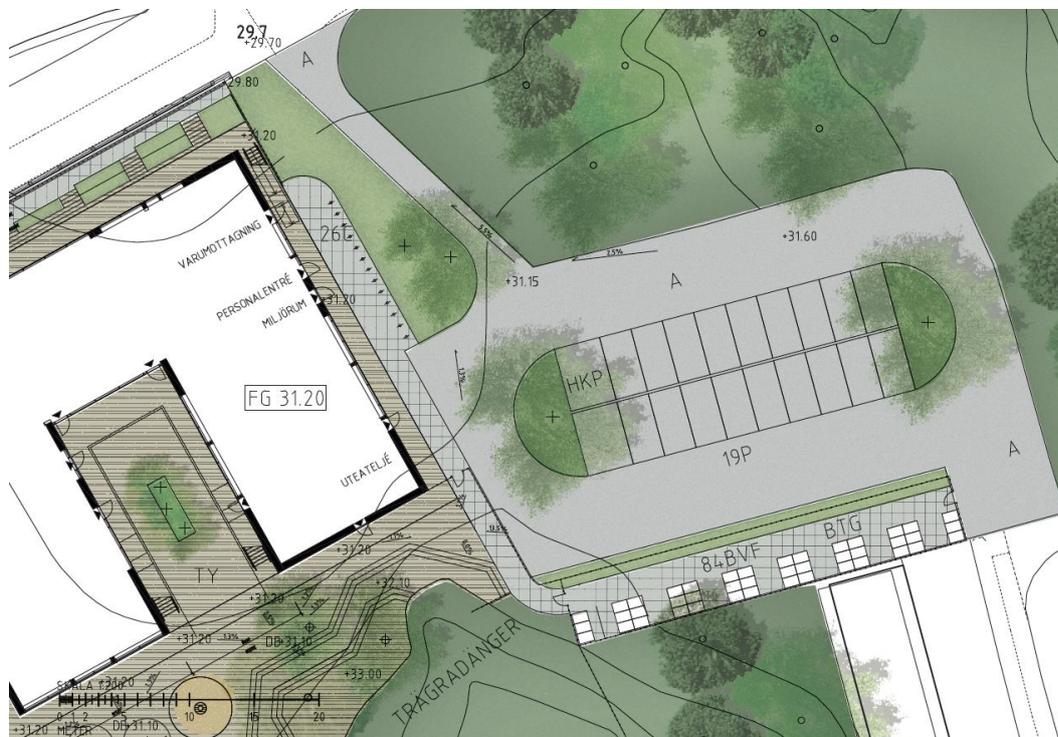
Både cykel- och bilparkering anordnas inom kvartersmark. Planområdet ska innefatta ca 45-50 st platser för cykel, varav 10 % ska vara för lådcyklar. För cykelparkering beräknas 0,5/anställd vilket innebär 12 platser. Jämförelser med liknande förskolor visar ett stort spann, där de flesta ligger runt 30 platser. I och med att kommunen arbetar för att öka antalet cyklister ska talet ligga över medel, ca 45-50 platser inklusive plats för specialcykel/lådcykel. Cykelparkering med skärmtak placeras i anslutning till gårdsentréerna.

Planen ska innefatta 20 st parkeringsplatser för bil. Bilparkeringen ska lösas inom mark planlagd som kvartersmark; parkering vid slutet av Akvarievägen. Befintliga

återvinningskärl flyttas från planområdet och placeras istället på parkering intill Myggdalsvägen vid Hajstigen. I trafikutredningen beräknas bilanvändandet till förskolan till 25 %, det vill säga 44 bilar. Uträkningen utgår från nuvarande bilåkande till förskolan Sagan och Fårdala skola. Baserat på jämförelser med liknande förskolor bedöms antalet bilparkeringsplatser för en förskola med 8 avdelningar och ca 152 barn i detta läge ligga mellan 16-23st. Enligt trafikstringen i trafikutredningen kommer det under maxkvarten 21 bilar till förskolan.

Gångväg till Alby gårdsväg

Anslutning mellan Alby gårdsväg och parkeringen ska finnas. Utformningen av förbindelsen kan dock ske på flera sätt. I illustrationen ovan visas alternativ där gångvägens anknötning till Alby gårdsväg flyttas något nordost. Alternativ två är att förbindelsen sker längs byggnadens östra sida och knyter an till cykelparkeringen. Hänsyn måste dock tas till befintlig fjärrvärmeledning inom prickat u-område. Gångvägen inkluderas ej i detaljplanen då den idag ligger inom område planlagt som allmän plats; park. En ändring av sträckan är möjlig att göra inom gällande detaljplan.



Illustrationsplanen visar angöring och parkering i anslutning till Akvarievägen.

Trafiksituationen på Akvarievägen

Planförslaget innebär att trafiken inom området kommer öka, främst under morgonrusningen. I trafikutredning har en trafikstring gjorts som visar att ca 44 st kommer resa med bil till den nya förskolan. Om trafiken till förskolan är spridd på motsvarande sätt som trafiken till Fårdala skola beräknas den fördelas enligt tabell på s.18. Det betyder att cirka 60 bilar kommer att köra in på Akvarievägen mellan kl. 07.45 – 08.00, jämfört med 40 bilar idag, men troligtvis kommer trafiken till den planerade förskolan ha en större spridning än så då förskolor inte har schemalagd start.

Den tillkommande trafiken kommer att köra rakt fram nere vid infarten till Fårdala skola och då trafikrörelserna avlämning och parkering påverkar trafiksituationen mest

negativt bedöms den tillkommande trafiken inte påverka trafiksäkerheten i större grad jämfört med dagens trafiksituation.

Tidsintervall	Antal bilar
07.15 - 07.30	7
07.30 - 07.45	9
07.45 - 08.00	21
08.00 - 08.15	7
Totalt 07.15 - 08.15	44

Tabellen visar beräknad trafikallsträng till den nya förskolan. Hämtad från trafikutredning utförd av Trivektor, 2018.

Det finns en gångbana längs Akvarievägen, dock saknas säkra övergångar, särskilt där Akvarievägen angör Myggdalsvägen. I detta läge ska en övergång tillskapas, då detta även knyter an till busshållplatsen, Fårdala skola, vid Myggdalsvägen. I enlighet med trafikutredningens rekommendation bör övergången utformas som ett upphöjt övergångsställe som placeras precis innan skylten för 15-minutersparkering vid Fårdala skola. För att underlätta trafiksituationen vid förskolan bör parkering och vändplan regleras samt gångbanan vid garagelängan markeras tydligare. Vidare bör hastigheten begränsas till 30 km/h längs hela Akvarievägen, dvs. även för delen norr om Fårdala skola. Detta kan dock inte regleras i detaljplanen, utan måste beslutas av trafiknämnden.

Trafikutredningen föreslår även ett antal mobility management-åtgärder för att minska bilåkandet till skola och förskola vid Akvarievägen. Kommunen arbetar idag med mobility management-kampanjer och åtgärder vid andra skolor. Vilka mobility management-åtgärder som kan vidtas vid Akvarievägen kommer att utredas vidare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom planområdet idag.

Förskolan ska förses med sprinklersystem. Om vattnets leds direkt till ledningsnätet bör dimensioner på service för spill och kallvatten vara 40mm pemslang för kallvatten och dimension 160 för spillvatten. Användning av sprinklersystem direkt mot det kommunala ledningsnätet kan dock innebära kapacitetsbrist samt problem med smak, lukt och färg vid höga vattenhastigheter. Om vattnet inte kan ledas direkt till ledningsnätet löses det genom uppbyggnad i en bufferttank i huvudbyggnaden.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Elnät finns i anslutning till planområdet.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Förskolan ska förses med kommunalt fiber. Anslutning finns idag inte i direkt anslutning. Anslutning sker antingen från förskolan Sagan nordväst om planområdet eller från Petterboda gårdsväg.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

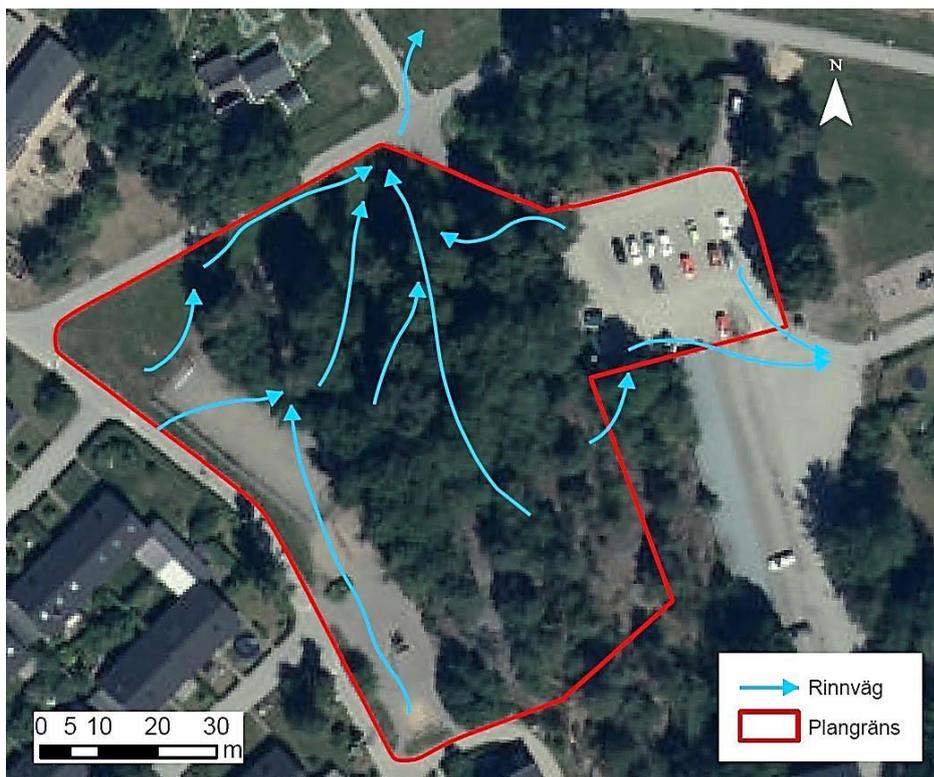
Dagvatten från planområdet avrinner via Fnyskdiket till Kolardammarna och vidare till Albysjön, som är slutrecipient. Albysjön ingår i vattenförekomsten Tyresån. På Petterbodaängen, i anslutning till planområdet, planeras en dagvattendamm vars funktion är att fördröja dagvattnet innan det passerar Kolardammen.

Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendrag är dålig. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.

Albysjön är inte klassad som vattenförekomst och saknar därför miljö kvalitetsnormer. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn "Näringsämnen" d.v.s. övergödning och kväve och fosfor, har en måttlig status. Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning, samt för organiska miljöföroreningar.

Inom planområdet finns en lågpunkt i planområdets nordligaste hörn där vatten samlas innan det rinner vidare över Alby gårdsväg. I nuläget överskrids miljö kvalitetsnormerna för bly, koppar och suspenderad substans inom planområdet. Anledningen till detta är den befintliga parkering som finns i planområdet. Flödesriktningar för dagvattnet i området finns illustrerade i bild nedan.

Dagvattenledningarna finns inom planområdet, dels i västra delen vid befintlig fotbollsplan, dels vid parkeringens södra sida.



Bilden visar flödesriktningar för dagvatten. Hämtad från dagvattenutredning utförd av Sweco, 2018.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelse leder till ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. En dagvattenutredning har utförts och visar att föroreningshalterna efter exploatering utan åtgärder överskrider miljökvalitetsnormerna för fosfor, bly, koppar, kadmium, suspenderad substans och olja. En ökning av mängden föroreningar sker för samtliga ämnen utom bly. Rening av dagvattnet måste ske innan det lämnar området. För att lokalt kunna omhänderta ett 20-årsregn behöver 16 m³ fördröjas.

I dagvattenutredningen föreslås rening och fördröjning genom permeabla markbeläggningar, växtbäddar, gröna tak och oljeavskiljare. Möjligheten att ta hand om dagvattnet inom området bedöms som mycket god. Permeabla markbeläggningar, gröna tak och växtbäddar kan enligt beräkningarna tillsammans fördröja 134 m³. De dagvattenfördröjande och renande åtgärder som valts är permeabel markbeläggning på hela förskolegården samt växtbäddar på gård och parkering. Vid parkeringen ska oljeavskiljare anordnas, alternativt om avskiljning kan ske via växtbädd. Gröna tak kan med fördel väljas men behöver i så fall vara av sådant utförande att de binder fosfor och inte behöver gödslas, detta för att inte riskera att påverka recipienten negativt.

För att säkerställa att miljökvalitetsnormer för vatten följs säkerställs genomsläpplig markyta genom planbestämmelse som reglerar att minst 30 % av kvarteretsmarken ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Vid ett jorddjup på 0,5 m och hålrumsvolym i jorden är 20 % kan planerad gräsyta fördröja 55 m³ dagvatten. Övriga genomsläppliga ytor så som sandytor, lekplatser gjorda av stensmjöl och hårdgjorda ytor inom skolgården byggs som permeabla beläggningar kan dessa fördröja 18 m³ dagvatten. Vidare kommer trädplantering vid parkering göras med skelettjord samt att växtbäddar vid parkering och på förskolegård anordnas med en volym av 44 m³.

Med planerade åtgärderna bedöms såväl fördröjning som rening kunna uppnå alla uppsatta mål förutom ett, fosformålet enligt kommunens dagvattenhanteringsplan. För att uppnå fosformålet behöver rening av halten i utgående vatten från planområdet göras till nästan 90 %. Även om anläggningarna läggs i serie kommer reningsnivån inte uppnå kravet som finns. En gemensam anläggning mellan planområde och recipient, alternativt en fosforfälla, bör studeras vidare.

Då marknivåerna kommer att ändras måste även översvämningar beaktas utifrån de nya förutsättningarna på platsen. Marken måste höjdsättas så att planområdet ligger högre än angränsande gator. Ingången vid förskolans innergård ska utformas lätt slutande så att det ligger högre än omgivande mark för att aldrig riskera att vatten rinner in och det skapas ett instängt område. Höjdsättningen bör göras så att vattnet hittar en ytlig väg runt huset vid kraftiga nederbördstillfällen. Lågpunkten vid skolans nordöstra fasad är viktig att fylla igen så att vattnet avleds bort från punkten.

I enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer ska ledningsnätet vara dimensionerat enligt branschstandard i P110. I det här fallet rekommenderas att dimensionera efter tät bostadsbebyggelse.

Miljö, hälsa och säkerhet

Lukt

Planområdet ligger i närheten av en pumpstation för VA. Det finns en risk att denna avger avloppslukt, vilket kan upplevas som obehaglig men är ofarlig. Pumpstationen ligger dock mer än 50 meter från planerad förskola och med en förhärskande vindriktning som är sydvästlig och alltså inte bedöms påverka planområdet. Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom området.

Friyta för lek och utevistelse

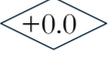
Friytan för lek och utevistelse blir ca 30 kvm/barn. Planområdet är i sin helhet 7165 kvm, varav kvartersmark för parkering samt korsade ytor för barnvagnar och cykelparkering är ca 1275 kvm och byggrätten 1250 kvm. Den kvarstående ytan är ca 4640 kvm. Den planerade bebyggelsen innefattar byggnadsarea som är tillgänglig för utevistelse och lek (yta mellan vägg och utanpåliggande solskydd). Boverkets riktlinjer för friyta för förskolebarn är 40 kvm/barn. Planerad friyta bedöms dock vara godtagbar i och med gårdens kvaliteter och varierade lekmiljö, samt tillgången till närliggande grönområde vid Petterboda gröonstråk.

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

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
S	Förskola.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
e ₁	Huvudbyggnad får högst uppta 1250 m ² byggnadsarea (BYA).	PBL 4 kap 5 § punkt 3

	Högsta nockhöjd över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får teknikutrymmen uppföras.	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
	Minst 30 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.	PBL 4 kap 10 § eller 13 §
n ₁	Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.	PBL 4 kap 10 §
...	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
+++	Korsmark – marken får endast bebyggas med komplementbebyggelse för förskoleändamål.	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
a ₁	Marklov krävs för trädfällning av träd med en stamdiameter över 10 cm 1 meter ovan mark. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl.	PBL 4 kap 15 § och 30 §
u	Området ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	PBL 4 kap 6 §
Genomförandetid - detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.		PBL 4 kap 21 §

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

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

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägaren 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.

Tidplan

Beslut om planuppdrag i Miljö och samhällsbyggnadsutskottet (MSU)

2017-03-22

Beslut om samråd i MSU

2017-03-22

Samråd

4 juli – 31 augusti 2017

Granskning

Kv. 1 2018

Antagande
Laga kraft, tidigast

Kv. 2 2018
Kv. 2 2018

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar som finns inom området.

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

Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Exploatören ansvarar för anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun. Planområdet omfattas endast av denna fastighet. Inga andra fastigheter berörs och ingen markinlösen behöver således utföras.

Kvartersmark avsedd för förskoleverksamhet inom detaljplanen kan komma att avstyckas från kommunens fastighet Bollmora 2:1.

Befintliga rättigheter

Rättigheter

Bollmora 2:1 belastas av avtalsservitut avseende fjärrvärme, akt 0138-97/6.1. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns ett antal avtalsservitut för kraftledningar. I nuläget är det osäkert om någon av dessa påverkas av utbyggnationen inom planområdet. Eventuella förändringar som påverkar rättigheterna hanteras enligt samarbetsavtal mellan Tyresö kommun och Vattenfall Eldistribution AB.

Bollmora 2:1 belastas av officialnyttjanderätt avseende tele, akt 01-IM8-42/1929.2. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av

gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet, Fastighetsbildning.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

VA-ledningar finns i planområdets nordvästra gräns. Ledningar på kvartersmark byggs ut och förvaltas av fastighetsägaren.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Inga fiberkablar finns förlagda inom planområdet. Byggnaden kommer att anslutas till kommunens fibernät i samband med utbyggnationen.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärmenätet. Inom planområdet löper fjärrvärmeledning.

Avfall

En återvinningsstation finns inom planområdet och behöver omlokaliseras för att anpassas bättre till ny bebyggelse. Ny placering för ÅVS tas fram i samarbete med entreprenör.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kvartersmark inom planen kan komma att styckas av och då behöver fastighetsbildning genomföras.

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnad på kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för tillskapande av ledningsrätt alternativt servitut.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgiften erläggs av exploatören.

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

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

Fjärrvärme

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

Omlokalisering lekplats och bollplan

I samband med anläggande av ny förskola tas mark i anspråk som idag innefattar en bollplan samt en lekplats. Omlokalisering av dessa sker i samband med anläggande av förskolan och bekostas genom exploateringsbidrag från fastighetsägaren. Placering och utformning av bollplan och lekplats anges i avsnittet Planförslag; bebyggelse.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

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

Anna Bengtsson	Planarkitekt (projektledare)
Anna Gustafsson	Exploateringsingenjör (projektledare)
Bernt Eklund	Fastighet
Emil Nämngren	VA och dagvatten
Göran Bardun	Kommunekolog
Johanna Brolin	Bygglov
Maria Björnsdotter	Landskapsarkitekt
Peter Dalhamn	Trafikfrågor ur driftsperspektiv
Sofia Eneborg	Trafikfrågor ur strategiskt perspektiv

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Anna Bengtsson
Planarkitekt

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

