

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplaner	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
Ställningstagande	10
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Bebyggelse	10
Gator och trafik	11
Parkering	12
Kollektivtrafik	13
Natur och landskapsbild	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Geotekniska förhållanden	17
Service	17
PostNord	18
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp	18
Värme	18
El	18
Fiber	18
Dagvatten- och skyfallshantering	18
Miljö, hälsa och säkerhet	21
Radon	21
Förorenad mark	21

Risker och säkerhet	21
Buller	21
Planbestämmelser	22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	23
Genomförande	23
Genomförandetid	23
Tidplan för genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Huvudmannaskap	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Markägoförhållande	24
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning	24
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	24
Ansökan	24
Tekniska frågor	24
VA-utbyggnad	24
El, fiber och teleledningar	25
Uppvärmning	25
Avfall	25
Etablering och masshantering	25
Byggnation	25
Ekonomiska frågor	25
Planavgift	25
Bygglov	25
Fastighetsbildning	25
Vatten och avlopp (VA)	26
El	26
Tele	26
Fjärrvärme	26
Administrativa frågor	26
Medverkande tjänstepersoner	26

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000

Underlag tillhörande detaljplanen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Dagvattenutredning, WRS (2022-03-18)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen tas fram med standardförfarande och står nu inför samråd.

Standardförfarande:



Figur 2. Figur som visar planprocessens skeden; samråd, granskning, antagande och laga kraft. Detaljplanen är nu i samrådskedet vilket visas med rosa pil.

Tidplan

Beslut om planuppdrag (SU)	2021-12-20
Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 3 2022

Antagande	Kvartal 4 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2023

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga en förskola, nytt gemensamt skolkök och matsal på fastigheten Näsby 4:1136.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär utökat byggrätt för fastigheten Näsby 4:1136 för att göra det möjligt att uppföra en förskola med plats för upp till 160 barn samt ett gemensamt skolkök och matsal för samnyttjande tillsammans med skolan. Detaljplanen görs för att befintlig skola behöver åtkomst till de lokaler som inhyser förskolan idag. Kommunen är i även i behov av fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi.

Utgångspunkten är att bygga kommunens konceptförskola som kan byggas i en U-form eller L-form. Byggnaden ges här en L-form för att anpassas till platsen. Den planerade förskolebyggnaden kommer att ta befintlig parkering och del av gata i anspråk.

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

Bakgrund

Kommunen behöver skapa fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi inom centrumområdet. Under 2019 gjordes en tidig förstudie för att titta på möjliga platser för en ny konceptförskola för 160 barn i närheten av centrum. Fastigheten för Bergfotens skola, Näsby 4:1136, pekades ut som intressant då den ligger inom lämpligt avstånd samt är tillräckligt stor för att rymma en förskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

Kommunen har sedan genomfört en grundförutsättningsanalys för den utpekade fastigheten och därefter en förstudie som godkändes i barn- och utbildningsutskottet den 26 maj 2021 § 50. Förstudien har analyserat tre olika förslag till placering av förskolebyggnaden och kommit fram till en väl avvägd placering i fastighetens södra del. För att kunna bygga den nya förskolan, nytt gemensamt skolkök samt matsal krävs en ny detaljplan.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 20 december 2021 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Näsby 4:1136.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger i kommundelen Bollmora. Området runt fastigheten består av bostäder av olika typologier. I norr och i väster ligger Skogsstaden med kedjehus och flerbostadshus. Söder om fastigheten har Tyresö Bostäder tre fastigheter, Kattfoten, Veronikan och Temyntan. Öster om fastigheten går Njupkärrsvägen som i kommunens översiktsplan är utpekad som ett huvudstråk, på andra sidan av Njupkärrsvägen ligger en del av Akelius hyresrättsbestånd. I väster, på andra sidan skogen i Hanviken ligger huvudsakligen enbostadshus som villor och några radhus. Mellan områdena löper ett antal gång och cykelvägar och norr om fastigheten Näsby 4:1136 är korsningen med Njupkärrsvägen planskild med en tunnel.

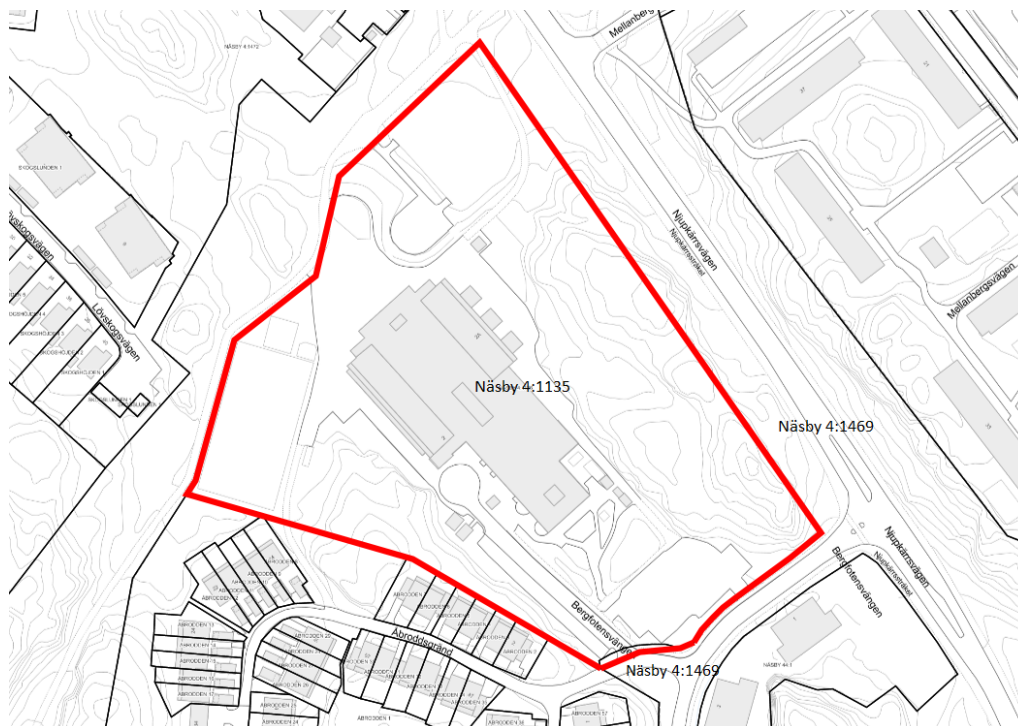


Figur 3. Ortofoto över fastigheten Näsby 4:1136 sett från väster (Mapspace).

Areal

Planområdet har en yta på cirka 31 400 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Figur 4. Ovan redovisas de fastigheter som ingår i detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:1136 som är kommunalägd.
- Del av fastigheten Näsby 4:1469 som är kommunalägd.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende väghinder/höga objekt. ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 eter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”.

Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse. Ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras.

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035 från 2017 är planområdet och fastigheten Näsby 4:1136 angiven som stadsbygd i tät och medeltät bebyggelse.

Kommunen behöver skapa fler permanenta förskoleplatser i kommunal regi inom centrumområdet. Fastigheten för Bergfoten skola Näsby 4:1136 ligger inom lämpligt avstånd samt är tillräckligt stor för rymma en förskola för 160 barn inklusive nuvarande skola med utbyggd verksamhet.

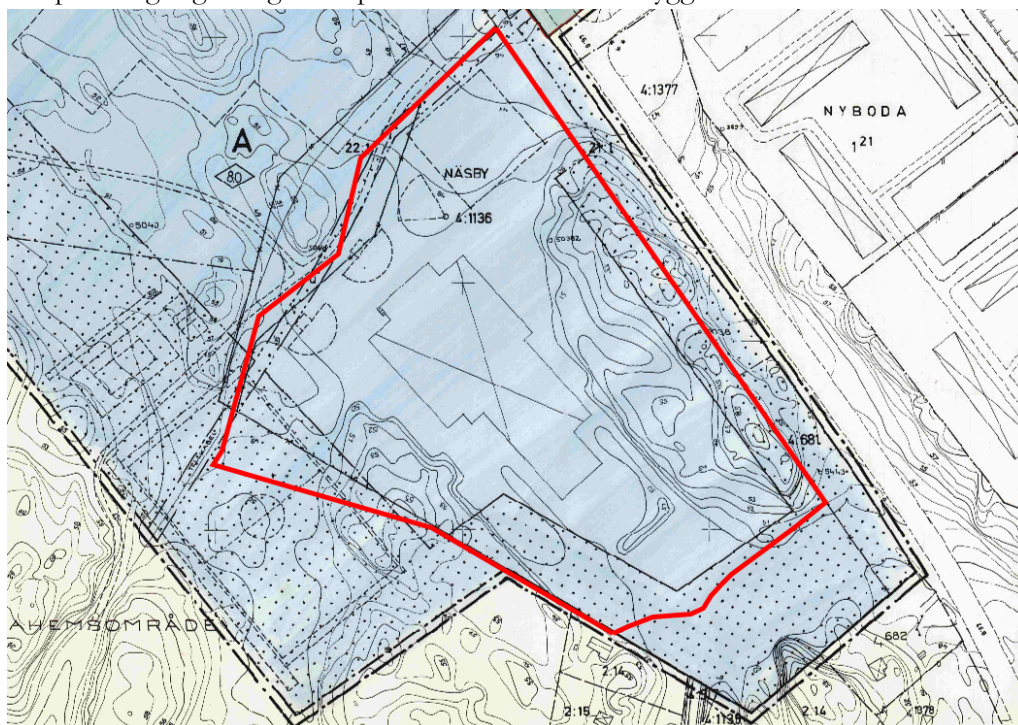
Njupkärrsvägen är utpekad som huvudstråk i kommunen och framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad, både utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

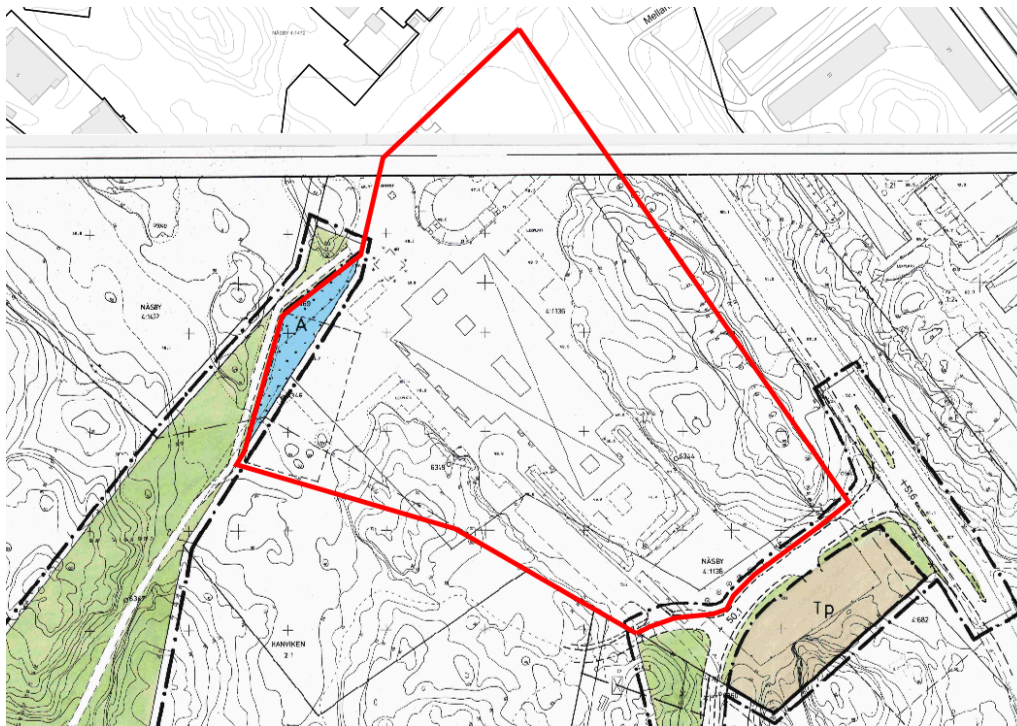
Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket gör det möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan. Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

- ”Ändring och utvidgning av stadsplan för del av fastigheten Näsby 4:317 m.fl. i Bollmora”, nr. 160 (laga kraft 1974-05-05). Markanvändningen är reglerad till område för allmänt ändamål, samt större delar av mark som ej får bebyggas. Byggnadshöjden är reglerad till 8,0 meter. Utnyttjande och placering regleras genom prickmark som hindrar byggnation i vissa delar.



Figur 5. Utsnitt ur gällande detaljplan 160, föreslaget planområde markerat i rött.

- ”Ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom Västra Farnarstigen etapp 1.”, nr. 204 (laga kraft 1983-11-13). Markanvändningen som berör den nya detaljplanen är planlagd som område för allmänt ändamål och mark som inte får bebyggas. Se blåmarkerat område i figur 5 nedan. En del i söder som är planlagd som allmän plats gata, kommer att planläggas som kvartersmark.



Figur 6. Utsnitt ut gällande detaljplan 204, föreslaget planområde markerat i rött.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Norra delen av planområdet har en kommunalt utpekad grön kil som ska hållas så bred som möjligt för att inte inkräkta på spridningssamband. Terrängen på delar av fastigheten är kuperad och det finns flertalet uppvuxna träd inom fastigheten som är viktiga för områdets karaktär och för leken och upplevelsen på skolgården. Placeringen av förskolan planeras på den plats där den kommer ta minst naturmark i anspråk för att göra så lite påverkan på platsen. Växtlighet planeras att bevaras och ska fortsatt vara en del av lekmiljön.

Skolfastigheten har ett antal mindre lågpunkter som hanterar större regnmängder vid skyfall. Den största delen av skolfastigheten har sitt avrinningsområde på norra sidan av skolan ner mot en gångtunnel i norr. Planförslaget innebär en högre exploatering på platsen, marken som tas i anspråk för ny bebyggelse är idag hårdgjord asfaltsyta. Bedömningen är att andel hårdgjordyta inom planområdet inte kommer att öka. För att inte belasta områdets dagvattenavrinning mer än befintlig situation kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet.

Skolgården bedöms inte ha någon befintlig bullerproblematik. Enligt kommunens bullerkartering är bullemnivåerna cirka 40-50 dBA ekvivalent buller.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är

föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) är under normvärdena och miljökvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

Vatten

Områdets ytvattenrecipient är Albysjön. Sjön är en del av Tyresåns vattenförekomst. Tyresån rinner från Drevviken i väster och mynnar i vattenförekomsten Kalvfjärden i öster.

Tyresåns ekologiska status har bedömts till måttlig med avseende på övergödning och flödesförändringar. Tyresåns miljökvalitetsnorm för ekologisk status är att uppnå god status till 2027. Miljökvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar och PFOS.

Ställningstagande

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Kuperade områden med naturmark ska bevaras och skyddas med prickmark i plankartan. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 5-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas genomföras.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Nuvarande skola är byggd 1972 och har en grundkapacitet om cirka 350 elever. Skolbyggnaden är uppförd i ett plan och smälter in mellan berghällar och uppvuxna träd. Alla klassrum har sina egna entréer och via ett eget kapprum kommer barnen in i klassrummen. Det skapar skapar en ”utifrån matad” skola, vilket skapar en lugnare entrésituation för eleverna än en stor gemensam entré till skolan.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Näsby 4:1136 ges en ökad byggrätt för att kunna möjliggöra för en ny förskola. Den nya förskolan placeras i fastighetens södra del där det idag finns parkering. Föreslagen placering av förskolan ger möjlighet till en gård som rymmer de funktioner som behövs för en förskola och skola och påverkar inte heller den gröna kil som bör sparas. Förskolan kommer att byggas enligt kommunens konceptförskola i en L-form för att anpassas till platsen.



Figur 7. Förslag på placering av förskola.



Figur 8. Förslag på placering av förskola sett från väster.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Njupkärrsvägen är trafikljusreglerad och infarten till skolan sker från Berfotensvängen. Idag sker angöring med bil till skolan i den södra delen av fastigheten vid befintlig parkering. Personal som kommer med bil samt leveranser sker även dem via södra delen av fastigheten. Inlastningen till dagens skolkök sker från vändplanen utanför skolans besöksentré. Skolelever använder främst de separata entréerna till varje klassrum. Det finns goda möjligheter att ta sig till skolan via gång- och cykelvägar, främst sker det i fastighetens norra del.



Figur 9. Infarten till skolan för transporter, hämtning och lämning samt personal som kommer med bil sker i den södra delen av fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

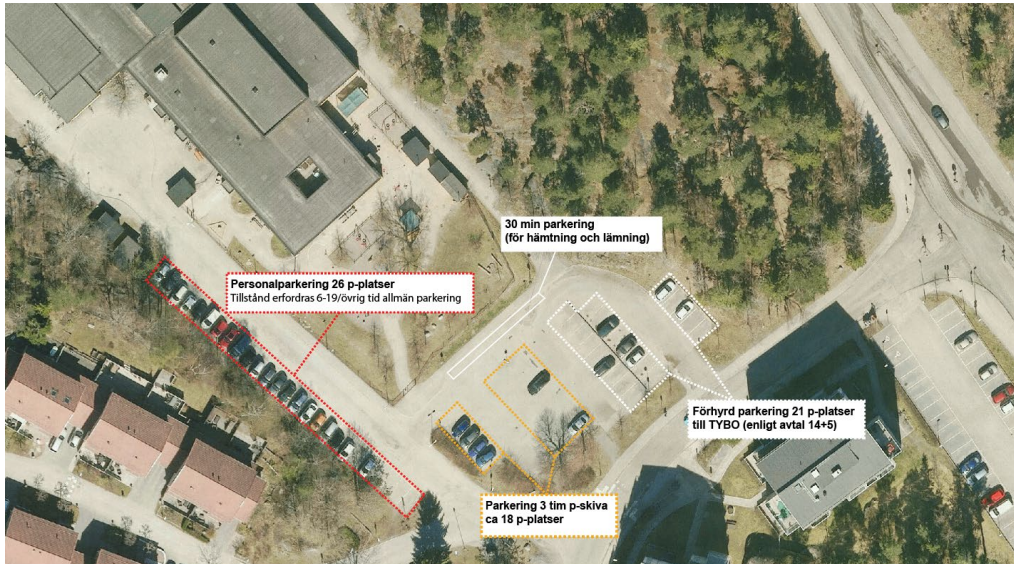
Förslaget innebär att delar av den befintliga parkeringen tas bort till förmån för ny förskola. Leveranser till förskolan kommer att ske i den nya byggnaden, avståndet från uppställningsplats för leveransfordon bedöms inte bli längre än 10 meter. Behöver utredas vidare i projekteringen.

Den nya förskolan kommer att ha ett soprum för avfallshantering, avståndet bedöms inte bli längre än 10 meter till uppställningsplats för avfallsfordon.

Parkering

Nulägesbeskrivning

På skolfastigheten finns en parkeringsyta i söder delen av fastigheten som består av cirka 18 parkeringsplatser med 3-timmarsparkering, samt 21 parkeringsplatser som är förhyrda till Tyresö Bostäder enligt arrendeavtal. Längs infarten till skolan ligger cirka 26 parkeringsplatser för personal.



Figur 10. Bild över hur parkeringen är fördelad i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Förslagen placering av förskolan innebär att de parkeringsplatser som Tyresö Bostäder arrenderar idag samt de 18 stycken 3-timmarsparkeringar kommer att tas bort.

Avtalet med Tyresö Bostäder upprättades när projektet Temyntan byggdes och skulle då klara parkeringskvoten 0,8. Idag har kommunens parkeringsstrategi utvecklats till ett p-tal på 0,4 – 0,5 och fokus ligger på att stötta de hållbara trafikslagen med mobilitetsåtgärder bland annat.

De 26 parkeringsplatser som ligger längs infarten till skolan och idag utnyttjas som personalparkering dagtid bör kunna samnyttjas så att de även kan användas kvälls- och nattetid.

Behov och placering av cykelparkering ska ses över för både skolan och förskolan. Cykelparkeringar ska ansluta väl till cykelvägar och ha god tillgänglighet och närhet till entréerna.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Busshållplats Bergfoten ligger norr om skolan längs Njupkärrsvägen. Där stannar direktbussar in till Stockholm City (c-bussar) och är en viktig punkt för kollektivtrafiken. Avstånd till närmaste hållplats är cirka 200 meter. Framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik. Det finns goda möjligheter för föräldrar att ha sällskap på bussen med sina barn och efter att ha lämnat på förskolan kan de fortsätta till arbetsplatser i Stockholm.

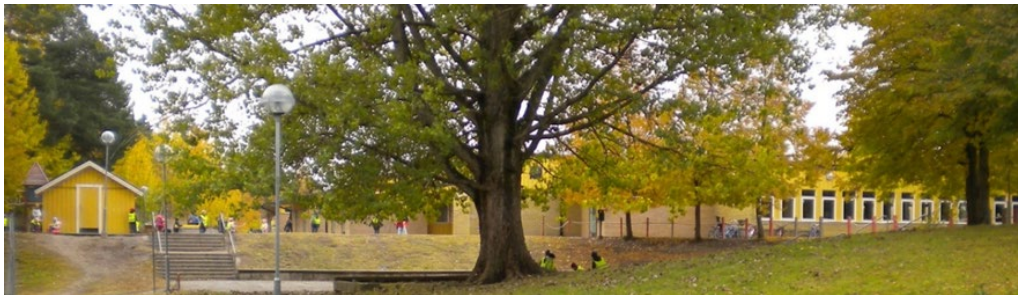
Planförslag och konsekvenser

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

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs till stor del av öppna hårdgjorda ytor. Inom skolgården finns stora uppvuxna lövträd planterade, samt naturmark som används för lek. På norra delen av skolgården finns ovanliga trädarter som lind och en stor pil, de är planterade i pedagogiskt syfte för att representera Sveriges trädbestånd. Delar av skolgården är kuperad med naturmark som består av blandskog med delvis outnyttjad terräng då den är kuperad. På skolgården finns även en konstgräsplan, hinderbana samt bollplan med asfalt. Den kuperade terrängen och befintliga uppvuxna träd inom fastigheten är viktiga karaktärskapande delar av området och stor kvalitet för upplevelsen och leken på skolgården.

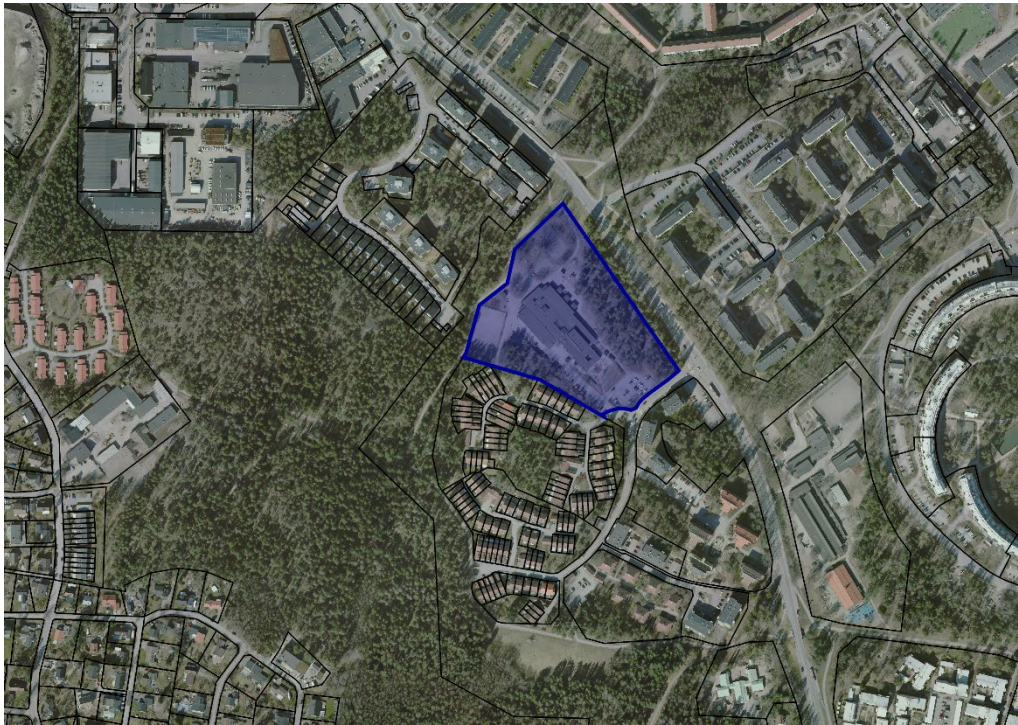


Figur 11. Foto som visar ett uppvuxet planterat lövträd i norra delen av skolgården.



Figur 12. Översiktskarta som visar planterade träd på fastigheten Näsby 4:1136.

Det finns gröna kopplingar från Farmarskogen mot Granitvägen i öst som är som en grön kil som bör hållas så bred som möjligt för att inte inkräkta på spridningssambanden mellan olika grönområden.



Figur 13. Ortofoto som visar planområdet med omkringliggande grönytor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att utökad byggrätt för att kunna inrymma en ny förskola inom fastigheten. Förskolan planeras att placeras i södra delen av fastigheten där befintlig parkering idag är placerad. De planterade träden och landskapsbilden i den norra delen av fastigheten kommer inte att påverkas. Den kuperade naturmarken med blandskog i planområdets västra och östra delar ska bevaras och regleras därför med prickmark som styr att marken inte får förses med byggnad.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Cirka 40 meter sydväst om skolbyggnaden har en fornlämning i form av stenyxa, fyndet gjordes i schaktmassor på platsen år 1987. Platsen är inte aktuell för någon

bebyggelse i den nya detaljplanen men ligger inom planområdet.



Figur 14. Översiktsskarta som visar fornlämning.

Planförslag och konsekvenser

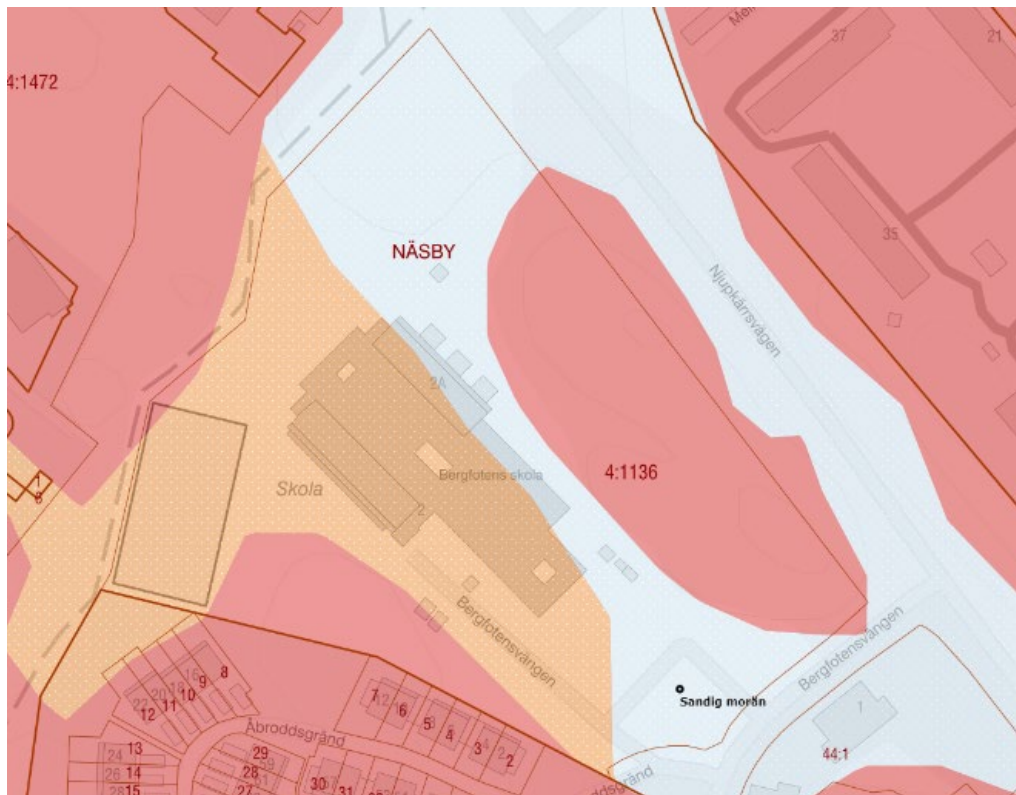
I området kring där fornlämning hittats planeras ingen bebyggelse eller markarbeten. Naturmarken där fornlämningen hittats regleras med prickmark som styr att marken inte får förses med byggnad. Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att påverka de beskrivna kulturvärdena.

Planförslaget medför inga förändringar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består till stor del av sandig morän (grått i karta), postglacial sand (orange i karta) samt urberg (rött i karta).



Figur 15. Bild från jordartskartan som visar marken inom fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

I den södra delen av planområdet där den nya förskolan planeras att byggas består främst av sandig morän och postglacial sand. Idag är platsen för planerad förskola asfalterad och används som parkering. Till granskningsskedet kommer de geotekniska förhållandena och eventuella krav på grundläggning att utredas närmare.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö cirka 1,5 km från Tyresö centrum. Där finns ett stort utbud av handel och övrig service. Tyresö centrum är även en mittpunkt i kollektivtrafiken där flertalet bussar avgår.

Planförslag och konsekvenser

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

PostNord

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-ledningar går idag tvärsöver fastighetens nordvästra del. Kapaciteten i befintliga ledningar bedöms räcka för förskolan.

Innan projektering startar är det viktigt att projektet kontrollmåtar vattengångshöjden höjden i den spillvattenbrunn man ansluter mot för att säkerställa att höjden verkligen stämmer. Eftersom det är den höjden projekteringen har att förhålla sig till.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Befintlig skola har idag fjärrvärme, centralen är placerad i källaren i den norra delen av skolan och det finns anslutningsmöjlighet där. Fjärrvärme finns även i Bergfotensvängen söder om planområdet som förser bostäderna med värme. Enklast är att koppla fjärrvärmerna från söder.

Kommunen förespråkar energieffektiva byggnader som leder till lägre energianvändning och som uppmanar till investeringar i hållbar teknik och långsiktigt hållbara lösningar. För att säkerställa en långsiktig elförsörjning måste alla bidra till att minska risken för effektbrist i nätet.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom samt i närheten av planområdet är möjlig och bör därför användas. Elförsörjningen kan koppla på befintlig skola. Beroende på antal portioner som ska tillagas i köket kan kapaciteten behöva öka.

Vattenfall har ledningar inom södra delen av planområdet, om Bergfotenssvängens läge behöver ändras kan dessa ledningar behöva flyttas. Det behöver utredas vidare i projekteringen.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och dessa tillhör kommunen respektive Skanova.

Dagvatten- och skyfallshantering

Nulägesbeskrivning

Områdets ytvattenrecipient är Albysjön. Sjön är en del av Tyresåns vattenförekomst. Tyresån rinner från Drevviken i väster och mynnar i vattenförekomsten Kalvfjärden i

öster. Tyresåns ekologiska status har bedömts till måttlig med avseende på övergödning och flödesförändringar. Tyresåns miljökvalitetsnorm för ekologisk status är att uppnå god status till 2027. Miljökvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar och PFOS.

I nuläget är markanvändningen starkt lutande naturmark med berg i dagen och med en platt, huvudsakligen asfalterad skolgård närmast den befintliga skolbyggnaden. Där förskolan ska byggas är det idag skolgård och parkering. Geologiskt består området av urberg och sand. Topografiskt sluttar området in mot skolan och sedan norrut. Den sydligaste delen av planområdet sluttar mot söder. Höjdskillnaden är som mest 13 m.

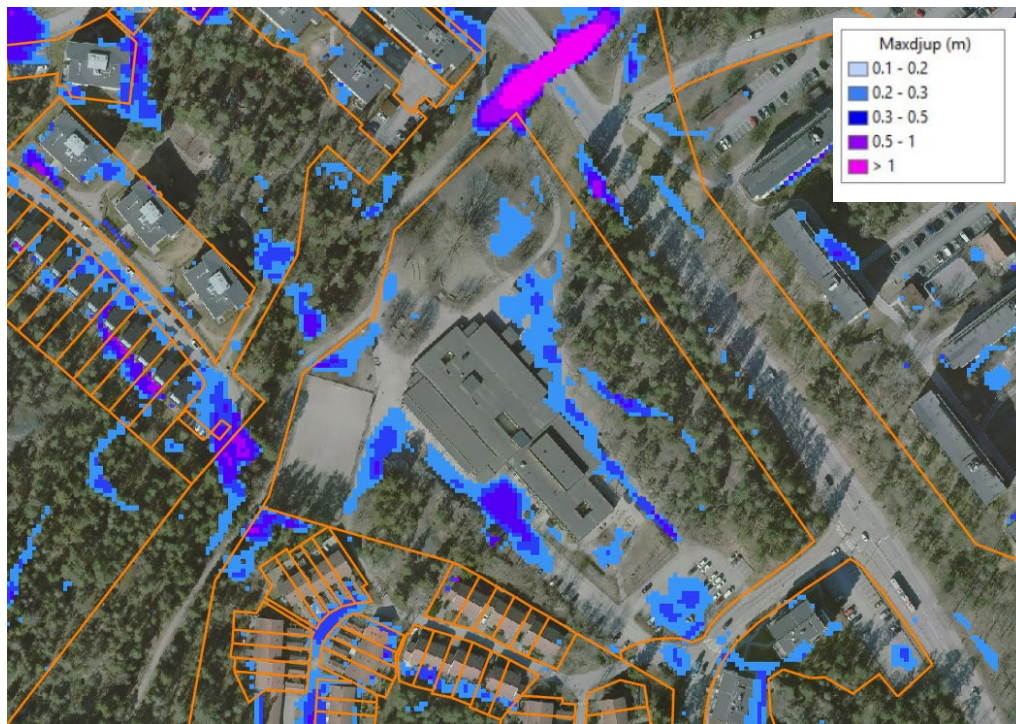
I dagsläget avrinner dagvattnet från större delen av området mot norr, genom dagvattenledningar mot Kolardammarna och vidare till recipienten Albysjön. I områdets södra del avrinner vattnet genom ledningar i gatan Bergfotensvängen mot samma recipient.

Planförslag och konsekvenser

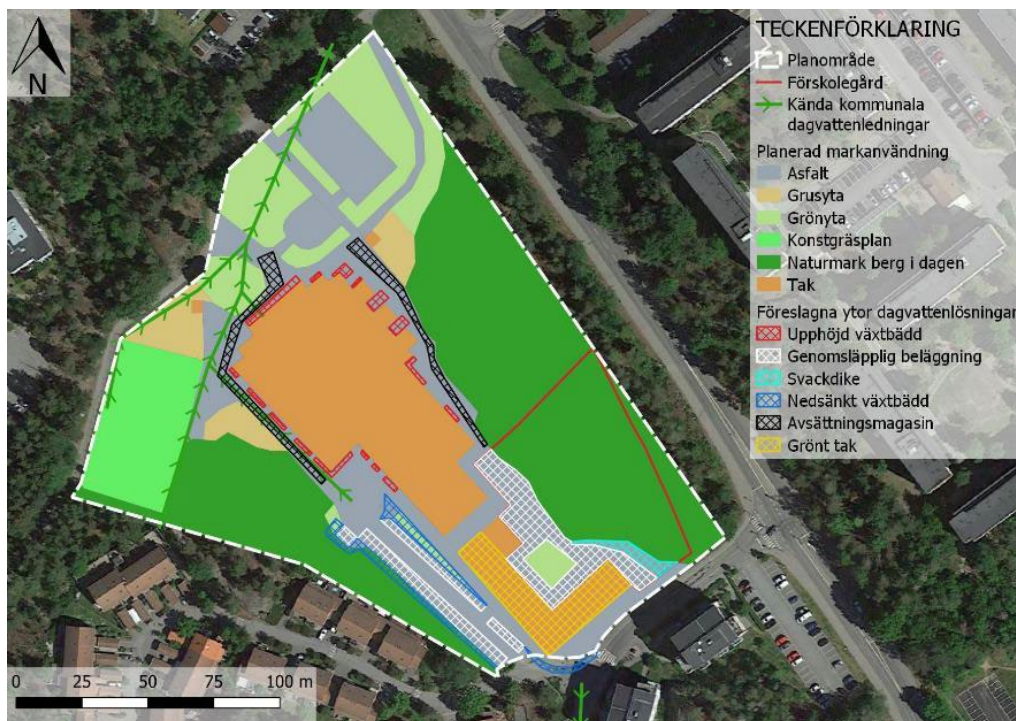
Den planerade exploateringen innebär i princip ingen förändring på hårdgörningsgraden i området då parkering ersätts med tak, det behöver studeras vidare i projektering inför granskningsskede. I och med exploateringen och klimatförändringar förväntas de dimensionerande flödena öka. Genom att fördröja och rena 10 mm nederbörd enligt kommunens krav kan flödesbelastningen från området minskas något. För att fördröja 10 mm regn behövs fördröjningsvolymen 170 m³, vilket föreslås delas upp i växtbäddar, grönt tak, genomsläpplig beläggning, svackdike och avsättningsmagasin. Dagvattnet ska ledas till de befintliga dagvattenbrunnar som finns inom eller i anslutning till fastigheten idag.

För att uppnå kraven enligt miljökvalitetsnormerna krävs vissa åtgärder. Åtgärdsförslagen beräknas reducera föroreningsbelastningen jämfört med idag för samtliga undersökta dagvattenföroreningar.

Det är viktigt att höjdsättningen av området görs så att vatten vid skyfall kan rinna bort från byggnader mot avsedda fördröjningsytor och mot de sekundära avrinningsvägarna längs gator och gångvägar. Fördröjningsvolymen, 90m³, motsvarande volymen i de lågpunkter som höjs/bebyggs bör skapas för att inte förvärra skyfallsproblematiken nedströms. Med föreslagna åtgärder beräknas flödet från området vid ett 20-årsregn inte att öka trots förväntade klimatförändringar och den nya exploateringen.



Figur 16. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatfaktor 1,3 inklusive dagvattenledningsnät.



Figur 17. Föreslagna ytor för dagvattenlösningar. Avsättningsmagasinen ska ligga i anslutning till befintliga ledningar. Ortofoto: Google Satellit, 2022.

I dagvattenutredningen föreslås flera olika åtgärder för dagvattenhanteringen några av dessa beskrivs nedan.

Gröna tak

Exempel på hur vatten kan fördröjas inom planområdet är genom vegetationsklädda tak. Vegetationsklädda tak kan användas för att fördröja och reducera mängden

dagvatten utan att ta någon extra yta i anspråk, de kan användas på alla typer av byggnader och bidrar med grönska och biologisk mångfald. Val av åtgärder inom planområdet beslutas inom projekteringen.

Växtbäddar

Växtbäddar är planteringsytor med förmåga att både fördröja och rena dagvatten. De bidrar också med grönska och biologisk mångfald. Växtbäddarna kan användas i många olika miljöer, exempelvis på bostadsgårdar och i anslutning till vägar och parkeringsytor. Växtbäddars utformning kan anpassas till platsspecifika förhållanden och önskat utseende. För att hantera dagvatten från taket och parkeringar vid den planerade förskolebyggnaden kan nedsänkta växtbäddar användas. För att hantera dagvatten från taket på den befintliga skolbyggnaden kan upphöjda växtbäddar användas längs med skolans fasader. Upphöjda växtbäddar har samma principiella utformning som nedsänkta.

Genomsläpplig beläggning

En genomsläpplig beläggning kan användas som alternativ till traditionell asfalt eller annan hårdgjord yta. Tekniken kan bidra med både flödesutjämning och rening av dagvatten. Den används ofta på parkeringsplatser, gång- och cykelvägar och lokalgator. Genomsläpplig beläggning behövs på förskolan gård samt parkeringsplatserna inom området.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat och på mark med hög risk ska byggnaderna utföras radonsäkert.

Förorenad mark

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

Risker och säkerhet

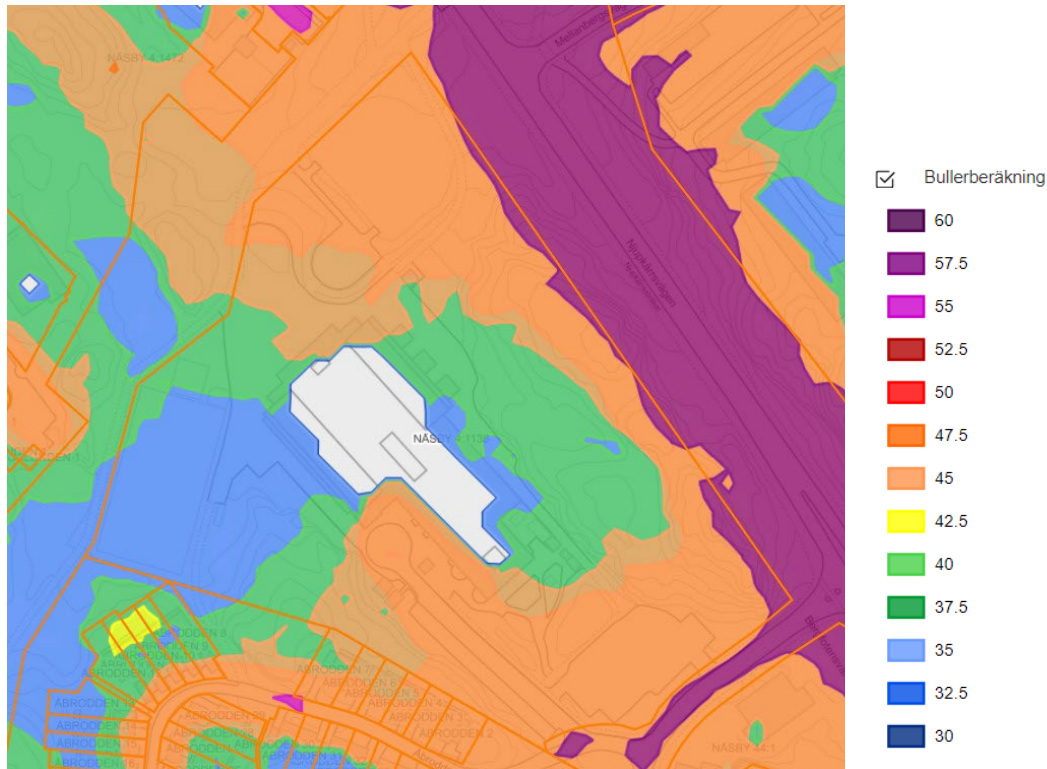
Det finns inte någon känd risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Buller

Skolgården bedöms inte ha någon befintlig bullerproblematik. Enligt kommunens bullerkartering är bullernivåerna cirka 40-50 dBA ekvivalent buller.

Bild nedan visar bullernivåer på fastigheten.

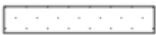
Del av fastigheten som mäter 57,5 dBA ekvivalent buller ingår ej i förskolegården då den är väldigt kuperad.



Figur 18. Bild som visar bullernivåer inom planområdet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
S	Skola. Syftet är att tillåta skola och förskola.
h₁	Högsta nockhöjd är 65,0 meter över angivet nollplan. Syftet är att ge möjlighet att bygga en förskola i två våningar med ett större teknikutrymme på taket.
	Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att skydda kuperad naturmark.
e₁	Största byggnadsarea är 5850 m ² inom användningsområdet. Syftet är att kunna bygga en förskola samt bygga ut skola men samtidigt uppnå en tillräckligt stor friyta utomhus.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att kunna sköta befintliga ledningar.

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

Tidplan för genomförande

Preliminär tidplan redovisas nedan:

Samråd	Kvartal 1-2, 2022
Granskning	Kvartal 3, 2022
Antagande	Kvartal 4, 2022
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2023
Byggstart	Kvartal 2, 2023
Färdigt bygge	Kvartal 4, 2024

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

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

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Näsby 4:1136 samt del av Näsby 4:1469. Bergfotens befintliga skola ligger inom fastigheten Näsby 4:1136 och drivs i kommunal regi. Fastigheten Näsby 4:1469 är en av kommunens stora fastigheter som nyttjas framför allt för gator, natur och annan allmän platsmark.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Båda fastigheterna ägs av kommunen. För att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanens användningsgränser överförs genom fastighetsreglering en del av Fastigheten Näsby 4:1469 till fastigheten Näsby 4:1136.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Näsby 4:1469 finns ett antal inskrivna avtals servitut och andra rättigheter, majoriteten berörs dock inte av planförslaget.

Inom båda fastigheterna har Vattenfall Drefviken Värme AB ledningsrätt för anslutning av fjärrvärme till befintliga skola (akt 0138-97/6.1).

Inom fastigheterna löper även kommunala huvudmannens allmänna vatten- och avloppsledningar för vilka inskriven rättighet saknas, för vilka u-område i plankarta skapas.

I samband med detaljprojektering fastställs om och hur ledningarnas läge påverkas.

Inom området finns även arrendeavtal rörande parkering för mellan kommunen och Tyresö Bostäder AB. Arrendeavtalet sägs upp för att inte gälla efter 2023-01-01.

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, 801 82 Gävle.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningsåtgärderna.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom område för kommunalt VA och ny bebyggelse ansluts till befintligt VA-ledningssystem. Området genomkorsas av befintliga VA-ledningar för vilka u-område i plankartan skapas. Ledningarna utreds närmre i kommande detaljprojektering. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet alternativt i första skarv efter genomkorsande ledning. Ledningar efter anslutningspunkten byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

El-, fiber och teleledningar

El-, fiber och teleledningar ska förläggas i mark. Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Skanova. Ledningsägaren ansvarar för ledningar fram till anslutning i byggnad.

Uppvärmning

Befintlig skola har idag fjärrvärme, centralen är placerad i källaren i den norra delen av skolan och det finns anslutningsmöjlighet där. Fjärrvärme finns även i gatan söder om planområdet som förser bostäderna med värme.

Avfall

Den nya förskolan kommer att ha ett soprum för avfallshantering, avståndet bedöms inte bli längre än 10 meter till uppställningsplats för avfallsfordon.

Etablering och masshantering

Under tiden som området byggs ut behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen samt upplag för massor. Massor ska återanvändas inom planområdet så långt det är möjligt.

Arbetsplatsområde och etablering kommer att ske inom kvartersmarken på befintlig förskolegård när förskolan har flyttat ut.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning, vilket anges under upplysningar i plankartan.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

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

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark, i detta fall är kommunen fastighetsägare.

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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall Fjärrvärme AB.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: planarkitekt, exploateringsingenjör, mättningsingenjör, VA-strateg.

Malin Danielsson

Jennifer Peel

Tf Planchef

Planarkitekt