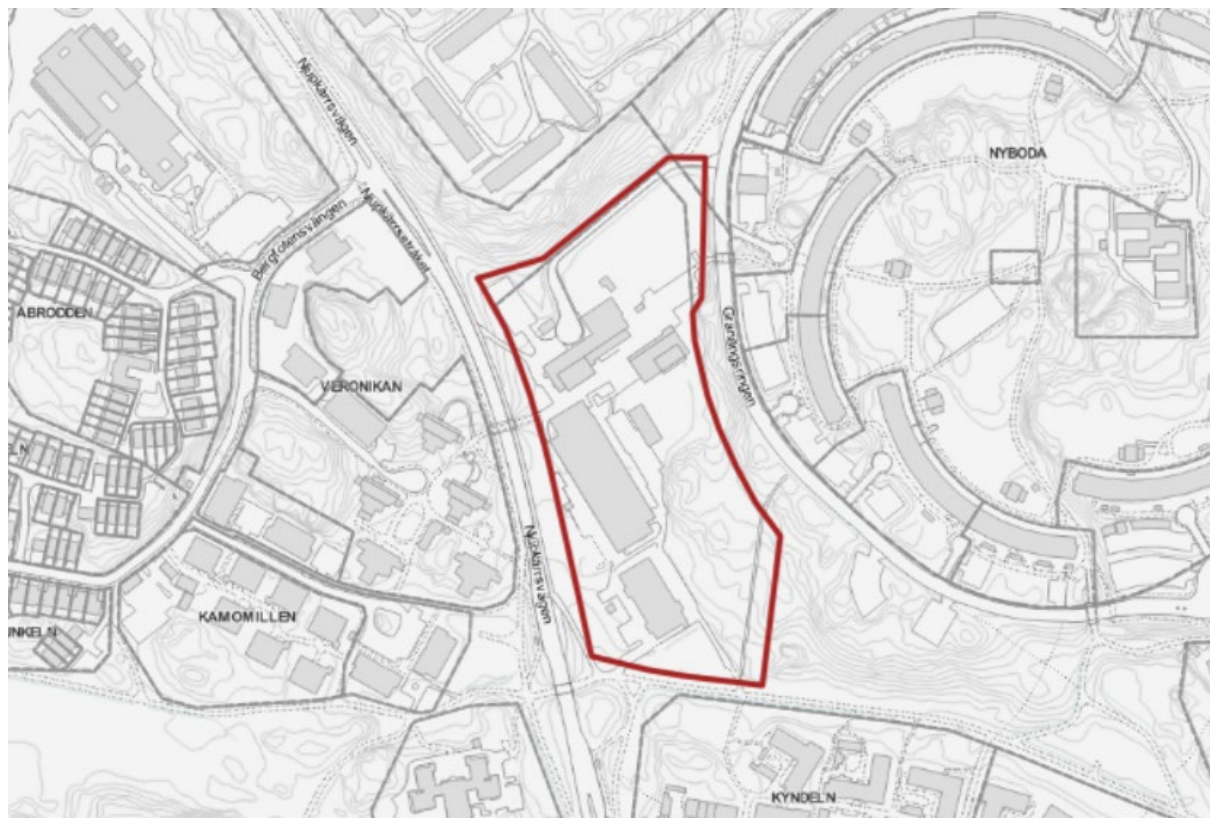


Planbeskrivning

Detaljplan för Njupkärrs skola

Näsby 4:1390 samt del av Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1, Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Karta över Njupkärrs skola med omnejd. Planområdet är markerat i rött.

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Detaljplanens huvuddrag	5
Kvartersmark	5
Allmän plats	8
Befintlig bebyggelse och omgivning	9
Genomförandetid	10
Planeringsförutsättningar.....	10
Kommunala	10
Regionala	11
Riksintressen.....	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	12
Miljökvalitetsnormer.....	12
Mellankommunala intressen	13
Miljö	13
Hälsa och säkerhet.....	15
Geotekniska förhållanden	17
Kulturmiljö.....	19
Fysisk miljö.....	21
Sociala.....	22
Teknik.....	22
Service	22
Trafik	23
Konsekvenser	23
Fastigheter och rättigheter	23
Natur.....	24
Miljökvalitetsnormer.....	24
Miljö	25
Hälsa och säkerhet.....	25
Sociala.....	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	30
Trafik	30
Mellankommunala frågor.....	32
Motiv till detaljplanens regleringar	32
Motiv till reglering	32
Genomförandefrågor.....	33
Mark- och utrymmesförvärv	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	34

Tekniska frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Organisatoriska frågor.....	36
Prövning enligt annan lagstiftning	36
Upplysningar	36
Planeringsunderlag	37
Kommunala	37
Utredningar.....	37
Regionala	38

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en ny skola och idrottshall som rymmer fler elever än befintlig verksamhet. Den befintliga förskolan Galaxen ska ha möjlighet att byggas ut.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplanens namn

Detaljplan för Njupkärrs skola

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar fastigheterna Näsby 4:1390 samt del av Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1.

Diarienummer

KSM-2022-115-214

Planuppdrag

Detaljplanen fick planuppdrag 2022-02-23.

Förfarande och lagstiftning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020 och upprättas med standardförfarande.

Planskede och tidplan:

- Planuppdrag - 23 februari 2022
- Samråd – kvartal 1 2023
- Granskning - kvartal 2-3 2023
- Antagande - kvartal 1 2024
- Laga kraft - tidigast kvartal 1 2024

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



Figur 2. Planprocessens olika skeden. Pilen visar att detaljplanen är i samrådsskedet.

Detaljplanens huvuddrag

Behovet av skolplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningen och kommunen behöver tillskapa fler platser i kommunal regi. Njupkärrs skola är i behov av så pass omfattande underhåll och renovering att kommunen beslutat att riva skolan och bygga en ny med plats för 550 elever, till skillnad från dagens 300 elever. Detaljplanen föreslås tillåta en byggnad i tre våningar med tekniska utrymmen i en fjärde indragen våning samt en idrottshall i tre våningar. Skolbyggnaden ska även ha ett källarplan som inrymmer bland annat skyddsrum.

Utöver detta föreslås byggrätten för den befintliga förskolan Galaxen utökas för att möta framtida behov av exempelvis utbyggnad av kök och administrativa ytor. Detaljplanen ger även en planberedskap för att istället kunna bygga kommunens konceptförskola för cirka 160 elever.



Figur 3. Föreslagen skola och idrottshall samt omgivande bebyggelse (AIX arkitekter).

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till S – Skola. Detta innefattar områden för förskola, fritidshem, skola, tillhörande idrottshall eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Inom kvartersmarken föreslås nybyggnation av skola för F-6 och idrottshall. Även utemiljön kommer att byggas om. Den befintliga byggnaden och gården för förskolan Galaxen ska behållas. Detaljplanen ger dock möjlighet att bygga ut Galaxen alternativt att i framtiden bygga kommunens konceptförskola. Kvartersmarken innefattar även parkeringsplatser.

Den byggbara ytan regleras med egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea för hela användningsområdet. Placeringen av byggnaderna regleras genom att delar av planområdet planläggs med prickmark (att marken inte får förses med byggnad) samt korsmark (att marken endast får förses med komplementbyggnader).

Skogen inom planområdet planläggs med prickmark samt n_1 som reglerar att naturmarkens topografi och karaktär ska bevaras. Skogen bedöms viktigt att bevara då den bidrar till en varierad utemiljö för barnen samt är värdefull för dess ekologiska funktioner. Stor del av skolgården planläggs med korsmark i syfte att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering samt en sammanhängande skolgård. I nordvästra delen av planområdet där parkering och vändplan planeras planläggs yta med

prickmark. Fjärrvärmeledningen som går inom kvartersmark planläggs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skolbyggnaden placeras för att skydda gården från buller samt för att kunna samutnyttja leveransytor med förskolan Galaxen. Idrottshallen placeras i planområdets nordöstra del. Detta för att lätt kunna nås från Granängsstigen, samt för att kunna skapa en sammanhållen skolgård och kunna hantera dagvatten och skyfall inom befintlig lågpunkt söder om idrottshallen. Idrottshallens läge anpassas även utifrån befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet.



Figur 4. Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse (White arkitekter).

Byggnadernas gestaltning

Byggnaderna föreslås uppföras med träfasad. Fasaden föreslås ges olika struktur på de olika våningarna för att skapa variation. Den föreslås även ha rundade hörn som skapar ett mjukt möte med omgivningen. Skolbyggnaden formas för att möta och ge inramning av gården. Gestaltningen kommer att utredas mer i detalj till planprocessens granskningskede.



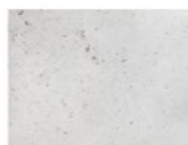
Figur 5. Bild på möjlig utformning av skolbyggnaden, sett från norr. Byggnaden och utemiljöns utformning är preliminär och kommer utredas vidare (AIX arkitekter).



SEDUMTAK



TRÅPANEL THERMOWOOD
MED BT PIGMENT FRÅN
MOELVEN EL. LIKV.

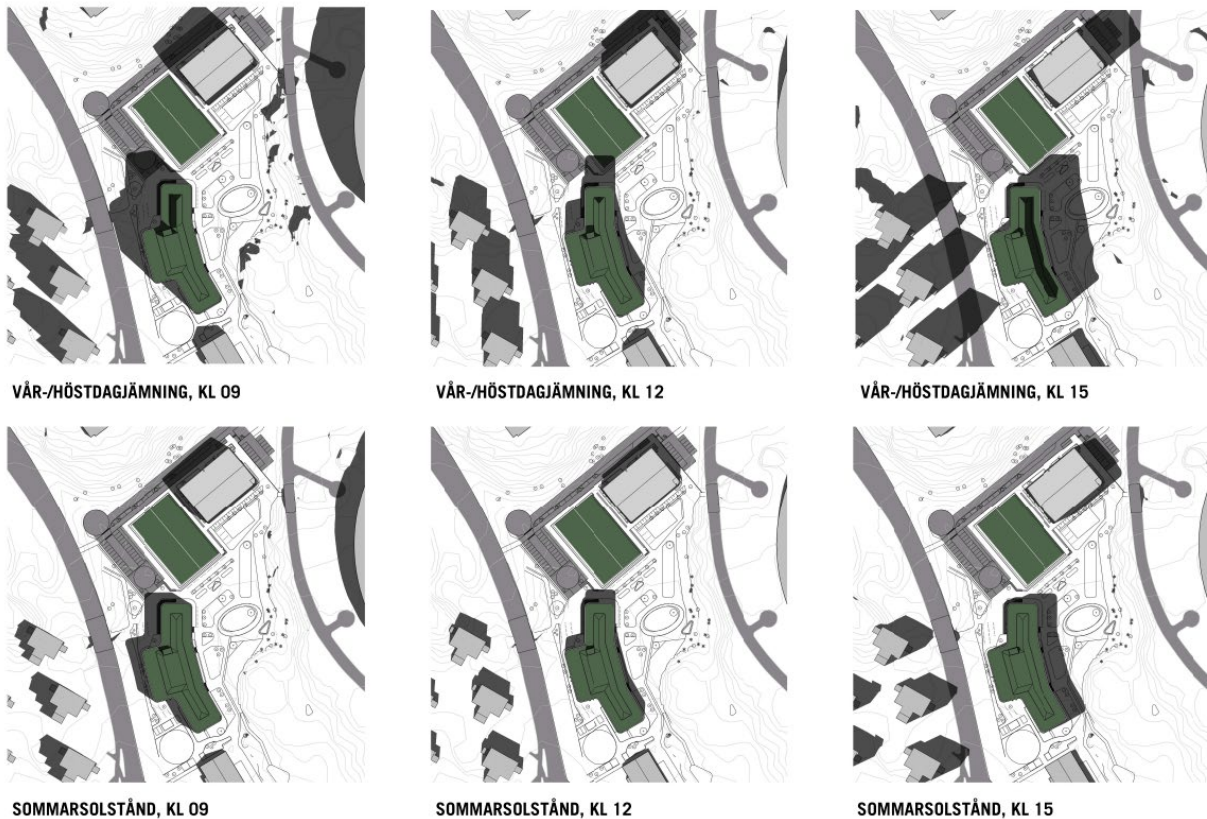


BETONGSÖCKEL

Figur 6. Skiss på möjlig fasadutformning och materialval (AIX arkitekter).

Sol- och skuggförhållanden

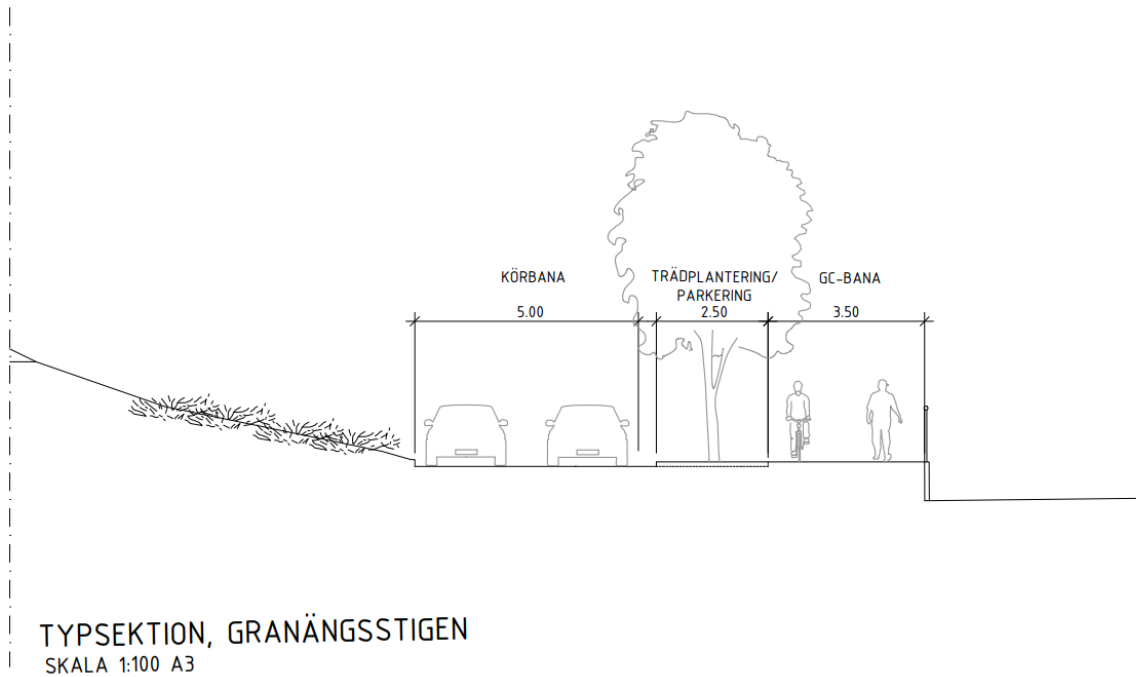
Sol och skuggförhållandena bedöms bli goda under samtliga årstider. Under de ljusaste månaderna kan det dock behövas ytterligare solskydd eller trädplantering för att skapa svalare platser med skugga.



Figur 7. Sol och skuggstudie för föreslagen bebyggelse (AIX arkitekter).

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats för GATA vilket även inkluderar gång- och cykelväg. Användningen syftar till att säkerställa en infartsgata till idrottshall och skola samt en allmän gång- och cykelväg som binder samman Njupkärrsvägen och Granängsringen. Granängsstigen planeras enligt figur nedan. Den parkering som planeras inom allmän plats är tänkt för hämtning och lämning och bör skyltas med tidsreglering.



Figur 8. Föreslagen typsektion för Granängsstigen (White arkitekter).

Befintlig bebyggelse och omgivning

Planområdet är cirka 32,4 hektar stort. Fastigheterna ägs av Tyresö kommun. Platsen ligger cirka 1 kilometer från Tyresö centrum. Inom fastigheten finns Njupkärrs grundskola som är en 2-parallellig skola i F-6 med cirka 300 elever och två förskolor med totalt 9 avdelningar, Lilla Njupkärr och Galaxen. Galaxen ska vara kvar i befintliga lokaler medan Lilla Njupkärr ska rivas och förskoleplatserna flyttas.

Planområdet gränsar till två större bilvägar och omges i övrig av mindre grönområden blandat med bostäder. Skolfastigheten ligger på samma marknivå som Njupkärrsvägen i den södra delen. I övrigt är skolan omgärdad av höjdskillnader i både norr och öster. Fastigheten har ett skogsområde som används som skolgård. Söder om fastigheten finns ett grönt samband mellan Farmarskogen och Wättingestråket samt Barnsjön.



Figur 9. Ortofoto över skolfastigheten med omnejd.

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.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, nummer 123 Njupkärrsberget. Inom föreslaget planområde är marken planlagd för allmänt ändamål samt park. En byggnadshöjd på 8 meter från medelmarknivå tillåts. Planförslaget föreslås ersätta berörda delar av befintlig detaljplan.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekad som stadsbygd. Det innebär en stadsmässig karaktär med en blandning av bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. En del av området är markerat som förändrad markanvändning. I det här fallet kan det innebära att marken bebyggs med tät bebyggelse. Enligt översiktsplanen ska antalet idrottsanläggningar i Bollmora utökas i takt med befolkningsökningen, enligt den kommunövergripande anläggningsförsörjningsplanen. Därav finns ett intresse av att utveckla skolans idrottshall för att även passa kultur- och fritidsbehov i kommunen.

Njupkärrsvägen är utpekad som ett huvudstråk och framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad, både utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik. Vägen kommer i framtiden att breddas för att uppnå detta.

Ett nytt grönstråk, Farmarstråket, ska enligt översiktsplanen utvecklas med naturstigar och nya entréer till det gröna. Farmarstråket ligger precis söder om planområdet och bildar ett öst-västligt grönstråk som binder ihop Wättingestråket med Farmarskogen.



Figur 10. Bild som visar skogssambandet som finns söder om planområdet (SWMS arkitektur).

Att utöka befintlig skola och idrottshall bedöms förenligt med översiktsplanens intentioner för markanvändning. Planförslaget påverkar inte möjligheten att utveckla Njupkärrsvägen eller Farmarstråket i den riktning som översiktsplanen föreslår.

Regionala

Området är i RUF2050 markerat inom område för strategiskt utvecklingsläge. Det finns planerade investeringar i stombussnätet på Njupkärrsvägen invid planområdet. Genom området går även sammankopplingsledning mellan värmeverken i Bollmora och Jordbro, vilken är utpekad i RUF2050.

Riksintressen

Planområdet inrymmer endast riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt: ”Utöver sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inom planområdet finns inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som de är mest lämpade för, avvägningar kring detta beskrivs i avsnittet Konsekvenser/Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljö balkens 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 miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund).

Vatten

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Tyresån (VISS ID: SE6200). Dagvatten från området leds idag via ledningsnätet till Kolardammarna och vidare till Albysjön. Albysjön är enligt vattenmyndigheterna del av vattenförekomsten Tyresån. Tyresån är en del av ett sammanhängande sjösystem och vattenförekomstens sträckning redovisas med blå linje i Figur 11. Inom kommunen är det beslutat att gå vidare med en åtgärd som innebär en omkoppling av ledningsnätet kring planområdet. Flöden kommer att ledas om och en ny damm anläggs i Wättingestråket, se figur 11. Åtgärden planeras att genomföras under 2023. Vid omkoppling kommer dagvatten från planområdet att ledas till sjön Tyresö-Flaten, som också är en del av Tyresåns sjösystem.

Senast beslutad miljö kvalitetsnorm för Tyresån, år 2022, är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag (senare målår) finns för PFOS då gränsvärdet för PFOS i ytvatten överskrids, tillförlitligheten i statusklassningen är låg/information saknas. Undantag finns även för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver.

Den ekologiska statusen i Tyresån har bedömts till otillfredsställande med tillförlitlighet 3 – hög. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. Miljökonsekvenstyperna övergödning och flödesförändringar har bedömts till måttlig status. Den kemiska statusen i Tyresån har efter en sammanvägd bedömning av de prioriterade ämnena bedömts till uppnår ej god. Orsaken är att de prioriterade ämnena PFOS, kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleter (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen av denna vattenförekomst så bedöms vattenförekomsten ha "god kemisk status".



Figur 11. Recipientens sträckning (ljusblå linje) enligt Vatteninformationsystem Sverige (VISS) ©

Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller då kommunen har mindre än 100 000 kommuninvånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Buller inom planområdet beskrivs under rubriken Planeringsförutsättningar/Hälsa och säkerhet samt Konsekvenser/Hälsa och säkerhet.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen. Den fjärrvärmeledning som går mellan Bollmora och Jordbro planeras inte flyttas eller dimensioneras om.

Miljö

Natur

I artportalen har fynd av Vättersos rapporterats inom nordöstra delen av planområdet och Blåsippa norr om planområdet. Vid inventering av kommunekolog hittades blåsippa på annan plats än där fyndet är rapporterat, se figur 12. Vättersos är livskraftig, men en signalart och typisk för ädellövskog. Blåsippa är även den livskraftig, men är fridlyst i Stockholms län.



Figur 12. Figur som visar ungefärlig placering av fynd av blåsippa och vätteros.

Inom planområdet finns två trädalléer som kan omfattas av biotopskydd. Dessa är belägna nordväst och sydöst om befintlig bollplan, se figur 13.

Inom planområdet finns natur med blandskog i sydöst. Del av skogen används idag som skolgård. Enligt kommunens kunskapsunderlag om grönstruktur som togs fram som underlag till översiktsplanen har naturmarken i området lokalt värde. Området redovisas även ha potentiellt höga barrskogsvärden enligt en preliminär kartering.



Figur 13. Karta över Njupkärrs skola och omgivande natur (SWMS arkitektur).

Dagvatten

I figur 14 redovisas den generella flödesvägen inom och i anslutning till utredningsområdet samt avrinningsområdet som påverkar avrinningen. Med befintlig höjdsättning har avrinningsområdet en övergripande sydlig flödesriktning genom området. Den röda pilen i figuren visar hur lågpunkten bräddar söderut vid skyfall.

Avrinningsområdet bedöms påverka utredningsområdet med dagvatten från markytor från uppströmsområden. Omkringliggande mark utgörs av mindre skogspartier, bostadsområden och vägar. Inom skogspartier bedöms dagvatten i huvudsak kunna hanteras lokalt och därmed inte ha betydande påverkan på utredningsområdet vid normala regn. Från hårdgjorda ytor uppströms utredningsområdet väntas avrinningen kunna påverka mer.



Figur 14. Rinnvägar och avrinningsområdet inom och i anslutning till utredningsområdet. Den röda pilen visar hur lågpunkten bräddar vid skyfall. Bakgrund: Ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst (Sveco).

Utredningsområdet har idag en anslutningspunkt till det kommunala dagvattenledningsnätet. Anslutningspunkten är belägen invid gångtunnel under Njupkärrsvägen i väster. Skolorområdet avvattnas idag till det kommunala ledningsnätet via rännstensbrunnar och ledningar inne på fastigheten.

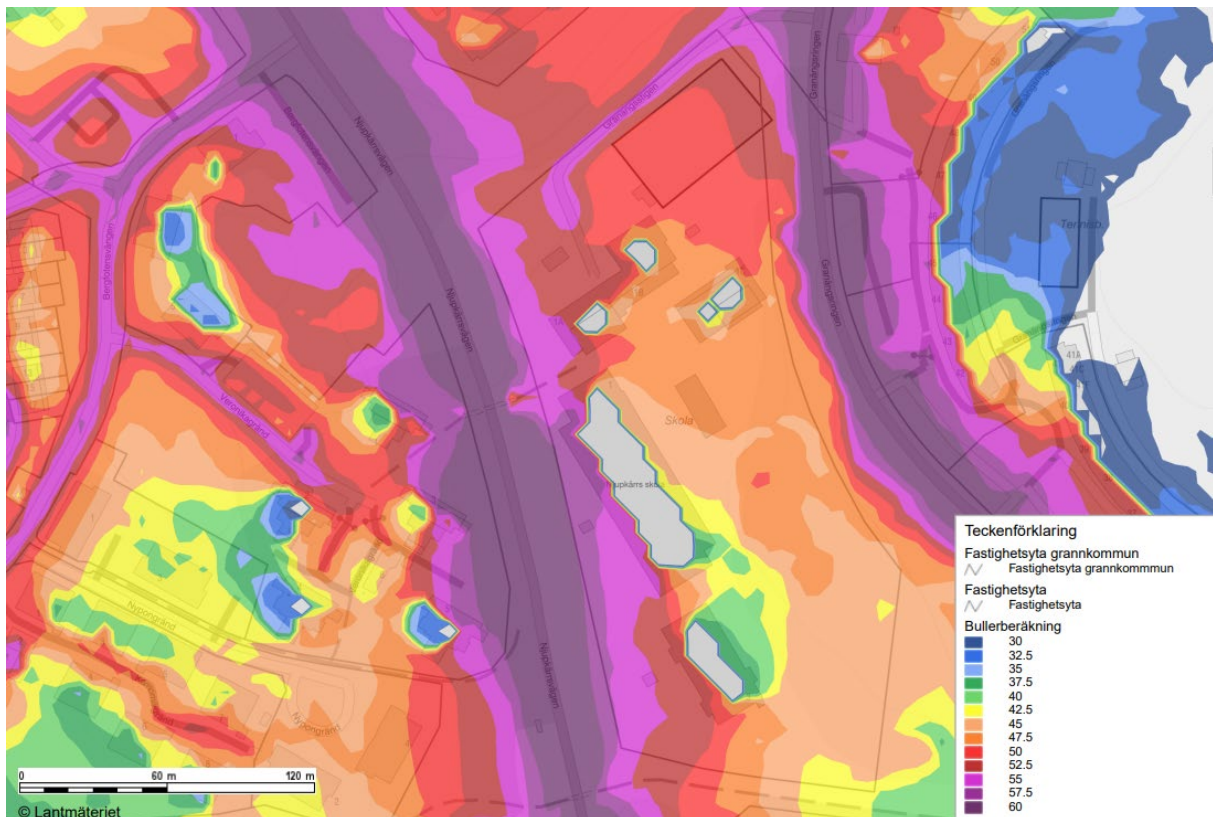
Hälsa och säkerhet

Skyddsrum

Inom planområdet finns skyddsrum som behöver hanteras enligt gällande Skyddsrumslagstiftning.

Omgivningsbuller

Planområdet har idag vissa problem med trafikbuller. Kommunens trafikbullerkartläggning från 2016 visar bullernivåer upp till 57,5 dBA i del av planområdet.



Figur 15. Karta med kommunens bullerkartläggning från 2016.

Risk för översvämning

Området avvattnas ner mot Farmarstråket och fortsätter vidare mot Wättingestråket och Tyresö centrum nedströms. Problem med översvämningar finns både inom fastigheten samt nedströms inom avrinningsområdet. Vid ett skyfall (100-årsregn med klimatfaktor 1,3) ansamlas vatten i lågpunkt inom och i anslutning till skolområdet. Lågpunkten utgörs av cykelunderfarten under Njupkärrsvägen och stora delar av skolgården, se figur 16. Totalt har denna lågpunkt en volym motsvarande omkring 1 000 m³. När denna lågpunkt fylts till sin tröskelnivå börjar vattnet rinna vidare söderut. Avrinning sker på båda sidor om huvudbyggnaden, och även vid förskolan Galaxen precis nedströms förekommer det rinnvägar både väster och öster om byggnaden.

Utanför utredningsområdet sker avrinning mot sydöst genom det så kallade Farmarstråket, inom vilket det riskerar att samlas mycket vatten i samband med skyfall. Farmarstråket utgörs av ett lågstråk utmed vilket det går en gång- och cykelväg inom ett grönområde. Inom lågstråket finns ett fåtal byggnader som riskerar att översvämmas vid skyfall.



Figur 17. Jordartskarta från SGU:s kartvisare. Gul: postglacial lera. Röd: urberg. Ljusblå: morän. Ljusblå prickar: tunt eller osammanhängande moränlager ovan urberg.

Inom området varierar markytans nivå från cirka + 43 till + 49. Ett antal partier med berg i dagen förekommer inom projektområdet, se inmätningar i figur 18.



Figur 18. Inmätningar av partier med berg i dagen inom och i närheten av skolområdet.

Planerad skolbyggnad kan grundläggas med utbredda sulor, plintar eller plattor på packad fyllning på naturligt lagrad jord och på packad fyllning på berg. Alternativt behöver den norra delen av byggnaden pågrundläggas. Grundläggningsalternativ kan fastställas först efter utökad geoteknisk undersökning, samt närmre kännedom om planerad byggnads utformning. För grundläggning på packad fyllning ska befintlig fyllning utanför befintlig skolbyggnad utskiftas då grundläggning på denna fyllning är en osäkerhet eftersom sammansättning inte är helt känd. Befintlig fyllning under

befintlig skolbyggnad kan troligtvis återanvändas. Fyllningen bör dock inspekteras av ansvarig geotekniker efter rivning av befintlig byggnad samt undersökas för eventuella miljöföroreningar.

För planerad fotbollsplan ska markytan höjas med cirka 1 meter. Under grusplanen går en fjärrvärmeledning från sydväst till nordöst. Utförda beräkningar visar en sättning om cirka 0,4 cm för planerad markhöjning. Det anses därför möjligt att utföra uppfyllnad utan geotekniska förstärkningar.

Planerad idrottshall kan grundläggas med sulor, plintar eller plattor på packad fyllning på berg samt med pålgrundläggning. Pålgrundläggning ska användas i de delarna med större djup till berg. Avgränsning mellan grundläggning på berg och grundläggning med pålar ska avgöras i samråd med konstruktör. Fler undersökningar kan behöva utföras i området för att avgöra lämplig grundläggningsövergång. För grundläggning på packad fyllning ska befintlig fyllning utskiftas.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts och visar att jorden är heterogent förorenad med antingen metaller eller PAH:er överskridande riktvärdet för MKM och KM. Det är 3 provpunkter som har uppmätta halter av metaller eller PAH:er överskridande riktvärdet för MKM. En av punkterna (22IT02) uppmätte även nickelhalter överskridande Avfall Sveriges gränsvärde för FA. Det uppmättes även förhöjda halter av metaller i en provpunkt överskridande riktvärdet för KM. Bedömningen är att föroreningar på kort sikt inte utgör någon direkt miljö- och hälsorisk för skolverksamheten då de påträffats i djupare jordlager. En trolig förklaring till föroreningarna är att det kan vara lokala föroreningar kopplade till samhället och vägarna från 1960-talet som ligger precis intill eller i närheten till provpunkter med förhöjda halter.

Marken klassificeras som normalradonmark. Detta innebär att planerade byggnader ska utföras radonskyddat.

Kulturmiljö

Intill planområdet ligger kulturhistoriskt värdefulla byggnader i områdena Nybodaberg och Granängsringen. Dessa områden består av tidstypisk storskalig flerbostadsbebyggelse uppförd under miljonprogrammet. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal. Även natur i anslutning till byggnaderna är viktig för kulturmiljön. Precis norr om planområdet ligger en skogbeklädd slänt som är en del av det värdefulla område som pekas ut i kommunens kulturmiljöinventering.

En antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys har tagits fram för skolbyggnaderna (AIX, 2022). Njupkärrs skola har ett kulturhistoriskt värde. Dels genom bebyggelsens utformning och dels genom att anläggningen ingår i två större kulturhistoriska sammanhang. Njupkärrs skola är dock inte utpekad i Tyresös övergripande kulturmiljöinventering och bedöms inte vara särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt varför det inte bedöms omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §.



Figur 19. Fotografi på huvudbyggnaden sett från sydväst (AIX arkitekter).

De värden som tydligast framträder i analysen av Njupkärrs skola relaterar till två kulturhistoriska sammanhang. Det första är ett större samhällshistoriskt och lokallistoriskt sammanhang där Njupkärrs skola utgör en del av den stora utbyggnaden av Bollmora och dess tidstypiska miljonprogramsbebyggelse. Ur ett sådant perspektiv är de enskilda byggnaderna inte avgörande för läsbarheten av och förståelsen för Bollmora som miljonprogramsområde och satellitstad. Det finns objekt och strukturer som tydligare förmedlar det och såldes är av högre kulturhistoriskt värde (exempel på dessa finns utpekade i Tyresös översiktliga kulturmiljöinventering).

Det andra är ett arkitekturhistoriskt sammanhang. Njupkärrs skola är i många avseenden en god representant för det sena 1960-talet och det tidiga 1970-talets skolbyggnader med dess volym och form, relation till den omgivande naturen och materialvalen. Njupkärrs skola är dock inte en unik anläggning. Det finns goda exempel på denna byggnadstyp, både lokalt och nationellt, som representerar det kulturhistoriska sammanhanget. Skolan har dock ett arkitekturhistoriskt värde på grund av sitt yttre formspråk och gestaltning. Interiören har ett några kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressanta detaljer men saknar i stort det värde som finns utvändigt. Förändringar har skett såväl exteriört som interiört, varför det inte bedöms som någon välbevarad kulturmiljö. Arkitekterna hade en genomarbetad idé om hur den pedagogiska miljön skulle utformas. De olika byggnadskropparna binds samman genom gemensamma gestaltningsdrag. Den röda kulören framträder tydligt i det exteriöra uttrycket och är genomgående för hela anläggningen. De låga volymerna underordnar sig den omgivande naturen som tillåts vara en integrerad del i den fysiska läromiljön.

Sammanfattningsvis bedöms Njupkärrs skola ha ett kulturhistoriskt värde, men är inte utpekad i Tyresös övergripande kulturmiljöinventering. Den bedöms heller inte vara särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt varför det inte bedöms omfattas av förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Skolbyggnaderna utgör en del av den stora utbyggnaden av Bollmora och dess karaktär men de enskilda byggnaderna är inte avgörande för

läsbarheten av och förståelsen för Bollmora som miljonprogramsområde och satellitstad. Det finns som sagt även objekt och strukturer som tydligare förmedlar detta och är av högre kulturhistoriskt värde. Skolbyggnaderna är dessutom i dåligt skick och kommunen har vid inventering och bedömning kommit fram till att det inte är möjligt att renovera och bygga till skolan. Behovet av en ny, ändamålsenlig skola för fler elever bedöms därmed väga tyngre än att bevara det kulturhistoriska värdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända förekomster av fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Fysisk miljö

Inom fastigheten finns ett antal byggnader som redovisas i figur 20. Njupkärrs grundskola som består av en skolbyggnad i ett plan (hus K) samt en paviljong. Skolan är en 2-parallellig skola i F-6 med cirka 300 elever. Det finns en idrottshall i två plan (hus G) och en matsalsbyggnad i ett plan som även inrymmer förskolan Lilla Njupkärr (hus M). Utöver detta finns ytterligare en byggnad för förskolan Galaxen. Det finns en gångväg mellan Granängsringen och Njupkärrsvägen som går genom skolgården. Fastigheten omges av två mindre grönområden, vägar och bostadsbebyggelse.



Figur 20. Karta som visar befintliga byggnader inom planområdet.



Figur 21. Ortofoto över planområdet med omnejd.

Sociala

Inom planområdet finns skolgård och natur som används för lek. Utanför planområdet i norr, öst och sydöst finns ytor som kommunen identifierat som skolnära natur som kan användas vid lek.

Njupkärrs skolas gård är ungefär 15 565 kvadratmeter, vilket på 300 elever blir cirka 50 kvadratmeter per elev. Ytorna är dock ojämnt fördelade över ålderskategorierna då gården som årskurserna F-3 (ca 200 elever) i första hand nyttjar för rast och lek är cirka 2700 kvadratmeter. Den ytan ger cirka 13,5 kvadratmeter per elev. Förskolan Galaxens gård är ca 2560 kvadratmeter och har sex avdelningar (ca 100 barn) vilket ger en friyta på 26 kvadratmeter per barn. Förskolan lilla Njupkärr som planeras rivas, har en friyta på 11,3 kvadratmeter per barn. Boverkets riktlinjer är 30 kvadratmeter per elev i grundskola och 40 kvadratmeter per elev i förskola.

Den fysiska miljön kring Njupkärrs skola beskrivs av medborgare, elever och pedagoger ha problem med trygghet. Det påverkar hur barn rör sig i området och säkerheten för eleverna. Det finns brister med belysning, mörka ytor och baksidor som man undviker då de är tillhåll för häng. Delar av skogen skräpas ner på sådant sätt som upplevs osäkert.

Teknik

Inom planområdet går en fjärrvärmeledning som är en sammankopplingsledning mellan värmeverken i Bollmora och Jordbro. Den förser även skolan samt omkringliggande områden med fjärrvärme. Utöver det finns VA-ledningar, el-ledningar och kommunal fiberledning som förser skolan.

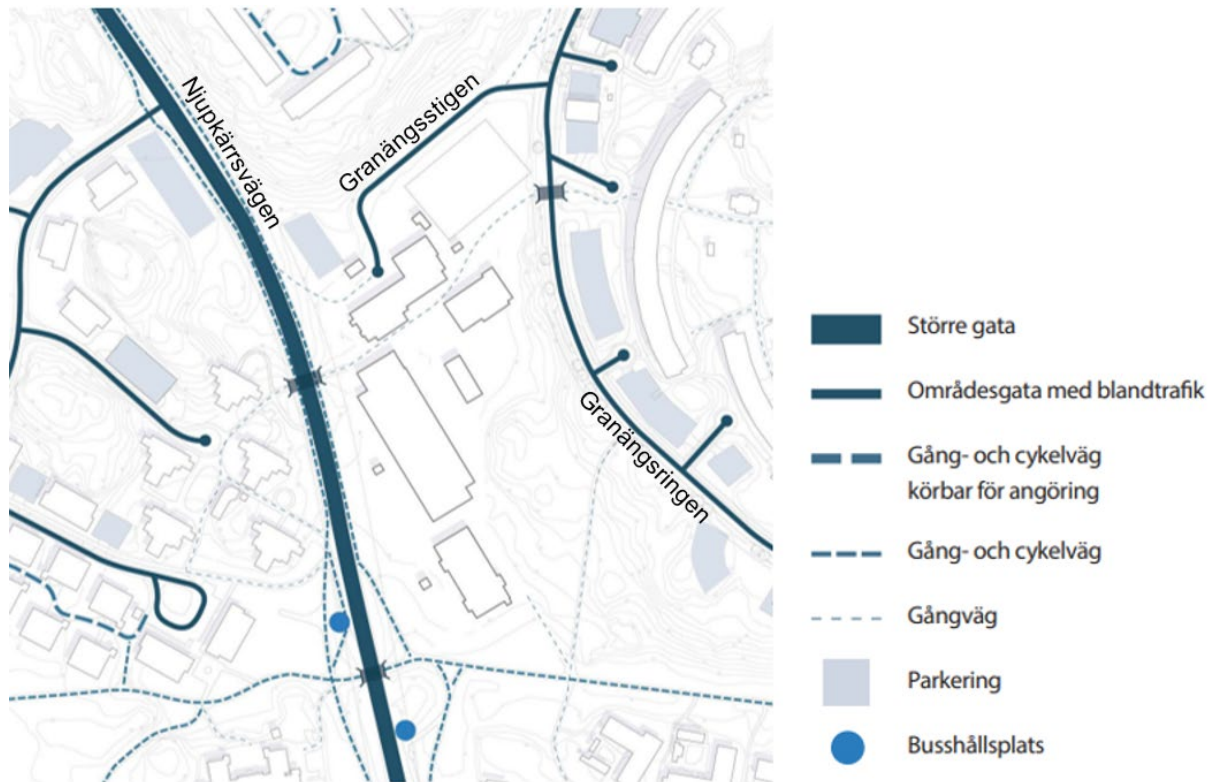
Service

Inom planområdet finns skola, förskola, fritids och idrottshall. I närområdet finns Tyresö centrum cirka 1 kilometer ifrån planområdet. Det finns viss service så som matbutik cirka 200 meter söder om området och cirka 400 meter öster om planområdet.

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt Post Nords rekommendationer. Detaljplanen ger möjlighet till detta.

Trafik

I dagsläget sker biltrafik via Granängsstigen i norra delen av planområdet. Biltrafiken genereras främst av personal till och från skola och förskola. Det sker även lämning till förskolan Galaxen via en mindre angöringsficka intill Njupkärrsvägen samt vändplan i Granängsstigens västra del. Cykel- och gångtrafik till och från skolan angör främst via gångtunnlarna väst och öst om området. Det passerar även en del gång- och cykeltrafik genom skolområdet mellan Granängsringen och Njupkärrsvägen.



Figur 22. Karta som visar vägar och trafiktyper i området (SWMS arkitekter).

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar hela den befintliga skolfastigheten Näsby 4:1390 och delar av angränsande fastigheter Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1, vilka samtliga ägs av Tyresö kommun. Delar av Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 föreslås ingå i skolfastigheten och avses överföras genom fastighetsreglering till Näsby 4:1390 för en ändamålsenlig fastighetsindelning. Utlagd allmän plats inom planområdet föreslås överföras till gatufastigheten Bollmora 2:1.

Ledningsrätt för fjärrvärmeledning belastar fastigheterna Näsby 4:1390 och 4:1469 inom planområdet. Berörda delar av fjärrvärmeledningen kommer att utsättas för högre laster i samband med föreslagen utfyllnad av ovanliggande mark. Den geotekniska utredningen visar att ledningen tål de högre lasterna. Ingen åtgärd som kräver omläggning av fjärrvärmeledningen föreslås. Ledningen avses ligga kvar orörd i befintligt läge. Område för fjärrvärmeledning planläggs med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u₁).

Fastigheten Näsby 4:1390 belastas av inskrivna villaservitut. Inskrivningarna bedöms inte påverkas av planförslaget.

Natur

Grönområde

Det gröna sambandet i Farmarstråket söder om planområdet påverkas inte av förslaget.

Skogsområdet inom planområdet kommer att vara kvar. De delar som används som skolgård kommer fortsatt att nyttjas som detta. Antalet barn på skolan kommer att öka, men då slitaget redan är högt bedöms ingen ytterligare negativ påverkan ske. Om lekredskap anläggs i skogen ska dessa anpassas efter de naturvärden som finns på platsen och placeras inom öppna ytor så att vegetationen kan vara kvar. Eventuellt behöver säkerhetsåtgärder så som staket anläggas vid brantare partier. Det bedöms kunna göras utan att påverka naturvärdena på platsen. Skogsområdet skyddas i plankartan genom bestämmelse om prickmark (att marken inte får förses med byggnad) samt n_1 (att naturmarkens topografi och karaktär ska bevaras).

De två alléerna nordväst och sydöst om befintlig fotbollsplan kan komma att påverkas av den föreslagna utformningen av Granängsstigen samt idrottshallens nya placering. En dispens från biotopskyddet behöver sökas om alléerna påverkas. En ny allé föreslås längs Granängsstigen för att ersätta den norra allén. Den södra kan möjligtvis behållas, men ska annars ersättas på lämplig plats. Alléerna är idag planterade i hård packad jord, varav den ena i en slänt. Förutsättningarna bedöms inte optimala och kan förbättras vid nyplantering.

För skolgården ska de träd och buskar som tas bort ersättas för att kompensera för ekosystemtjänster i området. Kommunens bedömning är att växtlighet inom skolgården kan tillföras så att ekosystemtjänsterna blir oförändrade eller ökar. Detta ska utredas i den vidare plan- och projekteringsprocessen.

Norr om Granängsstigen (planområdets norra gräns) kommer den trädbevuxna slänten att påverkas något för att ge plats för breddning av vägen samt vändplan. Inga träd som skulle kunna vara skyddsvärda påverkas.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då alla byggnader utom förskolan Galaxen föreslås rivas. Den nya skolan kommer att byggas i tre våningar, till skillnad från dagens envåningsbyggnad. Byggnaden bedöms passa in då platsen ligger lågt i förhållande till omgivningen och skolan även ligger inom en tätortsstruktur som redan idag har byggnader med olika höjd och uttryck.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljö kvalitetsmål förväntas överskridas.

Vatten

Med planerade fördröjnings- och reningsåtgärder bedöms miljö kvalitetsnormerna kunna efterlevas. Föroreningsberäkningar efter planerade åtgärder visar att belastningen av samtliga ämnen minskar jämfört med idag. Se avvattningsplan och beskrivning av åtgärder under avsnitt Konsekvenser/Miljö/Dagvatten.

Miljö

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Genomförandet av detaljplanen innebär inte sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kapitel med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt Miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Dagvatten

Den hårdgjorda ytan inom planområdet ökar något i och med planerad bebyggelse. Om inga åtgärder görs beräknas det dimensionerande 20-årsflödet öka från 561 l/s till 572 l/s. Med dagvattenåtgärder bedöms flödena från fastigheten minska. Detta då det idag inte finns några kända åtgärder för fördröjning på fastigheten.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på rening och fördröjning av 10 mm regn, vilket innebär att en total volym om cirka 160 m³ behöver omhändertas inom det nya skolområdet. Detta regleras med planbestämmelse. Åtgärderna innefattar växtbeklädda (täckta) makadamdiken för hantering av dagvatten från parkeringsytor och konstgräsplan, regnbäddar för att ta emot dagvatten från takytor och övriga hårdgjorda ytor samt en multifunktionell yta vid befintlig lågpunkt för att hantera avrinning från skolgården öster om skolbyggnaden. Se avvattningsplan i figur 23 under avsnitt om översvämning. Genomsläppliga beläggningar föreslås generellt för att minska avrinningen. Samtliga anläggningar behöver dräneras mot ledningsnätet då infiltrationsmöjligheten är låg. Det bedöms möjligt att ansluta anläggningarna till fastighetens servispunkt med självfall.

Med planerade åtgärder visar föroreningsberäkningar att belastningen av samtliga ämnen minskar jämfört med idag. Inom planområdet finns goda förutsättningar för en dagvattenhantering som säkerställer att fastställda miljökvalitetsnormer för Tyresån kan uppnås. Planerad konstgräsplan ger upphov till nya föroreningar på fastigheten i form av mikroplaster. Åtgärder kommer att krävas både för att minska uppkomst av mikroplaster och för att begränsa spridning av mikroplaster till dagvattenledningsnätet. Materialval och åtgärder ska utredas vidare.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

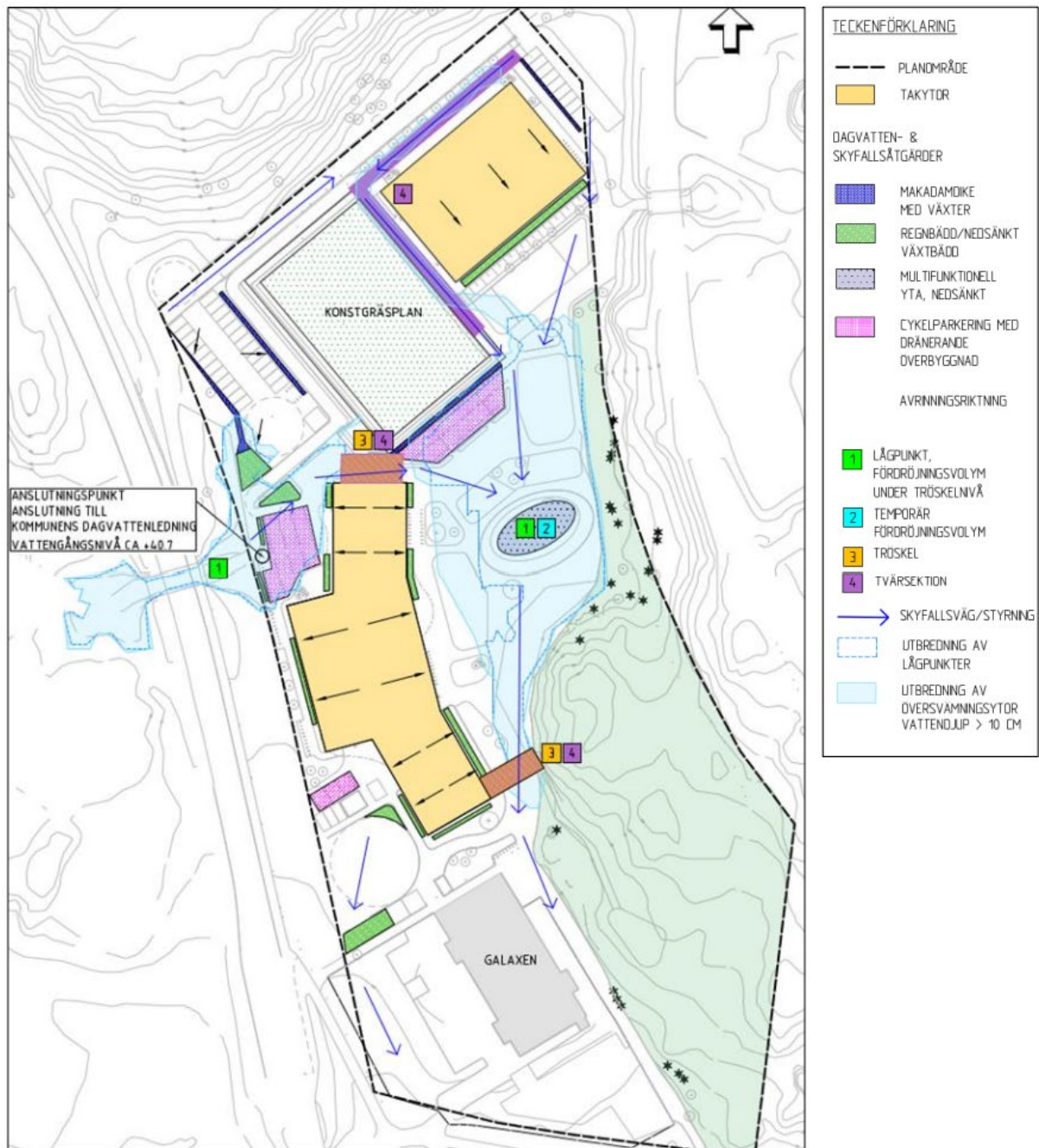
Inför samrådsskedet har två möjliga alternativ för att hantera skyfall utretts. Dessa redogörs för nedan. Kommunen har för avsikt att avleda och fördröja skyfallsvatten enligt alternativ 2, men vidare projektering behöver ske innan lösning kan fastställas.

Alternativ 1

Åtgärderna för skyfallshantering enligt alternativ 1 redovisas i avvattningsplanen i figur 23 nedan. I detta alternativ leds mer vatten in på skolgården för att fördröjas och sedan ledas söderut. På skolgården föreslås att fördröjningsvolymen flyttas så att vatten ansamlas på säkert avstånd från de nya byggnaderna. Det maximala flödet från skolgården ner mot förskolan bör inte överstiga 0,8 m³/sekund för att inte orsaka ökade vattendjup i rinnvägen vid förskolan jämfört med nuläget. Lågstråket kring idrottshallen bör utformas för att kunna hantera maximala flöden motsvarande 0,8 m³/sekund.

För att säkerställa framkomligheten till skolan föreslås avrinning från cykelunderfarten under Njupkärrsvägen ledas mot lågpunkten på skolgården. Avrinningen från lågpunkten på skolgården leds söderut förbi den nya skolbyggnadens sydöstra hörn och vidare förbi förskolan Galaxen och ner till Farmerstråket. Genom en tydlig styrning av rinnvägar inom området kan framkomligheten till den nya bebyggelsen säkerställas. Vid skyfall kan den nya skolbyggnaden nås via entréerna i sydväst vid

den nya angöringen till Njupkärrsvägen. Detta skapar också en förbättrad framkomlighet till förskolan Galaxen. Idrottshallen föreslås nås via entréerna mot parkeringen i öst samt via Granängsringen. Framkomligheten säkerställs genom att minska avrinningen förbi denna sida av byggnaden genom att den huvudsakliga avledningen sker norr och väster om byggnaden.

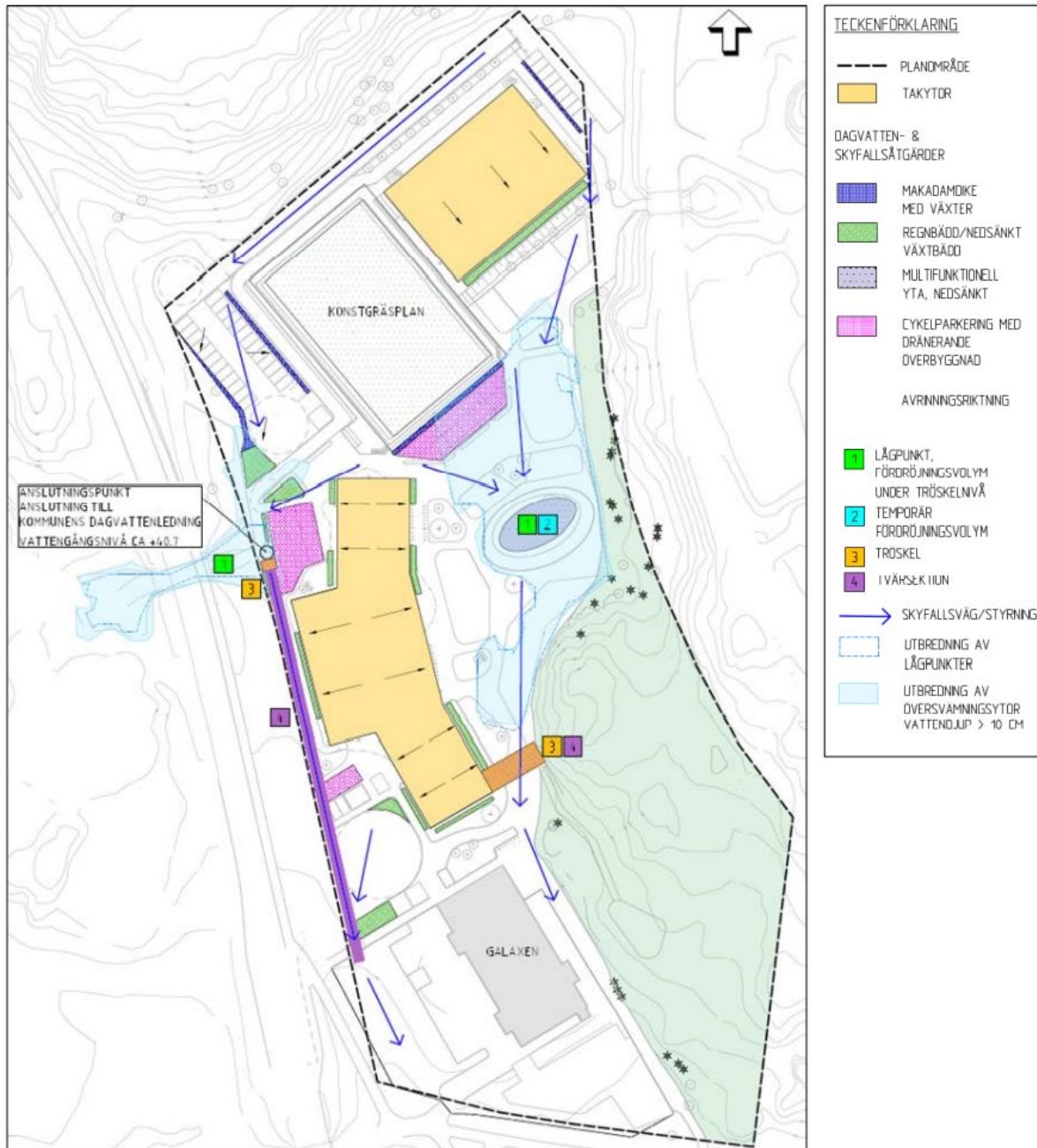


Figur 23. Avvattningsplan som visar hur dagvattenhanteringen kan lösas vid föreslagen bebyggelse med skyfallshantering enligt alternativ 1 (Sveco).

Alternativ 2

Alternativ 2 innebär att avrinning leds bort snabbare från skolområdet för att minska den volym vatten som måste hanteras lokalt kring skolan. Det görs genom att sänka tröskelnivån för lågpunkten vid cykelunderfarten i väster samt skapa en skyfallsväg väster om den nya skolbyggnaden. Skyfallsvägen kan ordnas som ett lågstråk i terrängen eller utgöras av en trumma. Områden som inte kan ledas mot cykelunderfarten och lågstråket/trumman föreslås även fortsatt ledas mot fördröjningsyta på skolgården.

Det maximala flödet från skolgården ner mot förskolan bör liksom i alternativ 1 inte överstiga 0,8 m³/sekund för att inte orsaka ökade vattendjup i rinnvägen vid förskolan jämfört med nuläget. Lågstråket kring idrottshallen kan dock utformas för att kunna hantera maximala flöden motsvarande 0,6 m³/sekund till skillnad från 0,8 m³/sekund i alternativ 1. Skyfallsvägen väster om skolbyggnaden bör utformas för att kunna hantera maximala flöden motsvarande ca 1,4 m³/sekund. Föreslagen lösning presenteras i figur 24 nedan.



Figur 24. Avvattningsplan som visar hur dagvattenhanteringen kan lösas vid föreslagna bebyggelse med skyfallsbantering enligt alternativ 2 (Sveco).

Höjdsättning

Oavsett lösning behöver det vid projektering säkerställas att marken lutar bort från byggnader. Färdigt golv bör ligga minst 0,2 m över maximal beräknad vattennivå. Utifrån den senaste höjdsättningen som använts i beräkningarna motsvarar detta att färdigt golv för skolbyggnadens och idrottshallens entréplan bör vara minst +44,4 meter i alternativ 1 och +44,3 i alternativ 2. Golvnivå på +44,4 regleras i plankartan men ytterligare projektering av lösningen behövs alltså för att fastställa

höjden. Golvnivå för förskola Galaxen regleras med befintlig golvnivå på +43,15. Med tänkt höjdsättning och placering av lågpunkt bedöms skolbyggnaden kunna byggas med källarplan för planerade skyddsrum. Vid projektering behöver höjdsättning av tekniska installationer och entréer för källarplanet ta hänsyn till planerade skyfallsåtgärder.

Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen. Den visar att målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls. Skolan och idrottshallen ska utformas så att ljudnivåer från verksamheterna (till exempel ventilationshuvar/galler) uppfyller Naturvårdsverkets krav vid omkringliggande bostäder samt till den egna skolan.

Riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dBA klaras för stora delar av skolgårdsytan. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå avseende lek, vila och pedagogisk verksamhet om 50 dBA klaras för delar av skolgårdsytan. Bullernivåerna bedöms som godtagbara då delar med maximalt 50 dBA kan ordnas inom skolgårdens och förskolegårdens södra delar. Det ska dock utredas om åtgärder kan vidtas för att större delar av skolgården ska uppnå 50 dBA. Bullerutredningen föreslår ett bullerplank vid Granängsringen. Andra möjliga åtgärder så som bullerskydd inom skolgården och hastighetssänkning på Granängsringen ska utredas till granskningsskedet.



Figur 25. Dagekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark år 2040, utan åtgärder (Structor).

Erosion, ras och skred

I enlighet med den geotekniska utredning som tagits fram bedöms planförslaget inte leda till risk för erosion, ras eller skred.

Sociala

Barn

Den nya strukturen i området skapar bättre överblick över området med färre baksidor genom att idrottshallen flyttar norrut och placeras längs Granängsstigen. Matsalen som varit en separat byggnad inryms i den nya skolbyggnaden. Den nya idrottshallen har även bättre möjligheter att kunna nyttjas av kultur- och fritidsverksamhet än den befintliga vilket kan aktivera området. Granängsstigen förstärks som gång- och cykelpassage för förbipasserande. Belysningen ska ses över för hela planområdet och anslutande entréer till området.

Barnens lekmiljö

Detaljplanen ger dels möjlighet till föreslagen bebyggelse inom skolans område i enlighet med illustrationsplanen, men även möjlighet till ökad byggrätt för området för förskolan Galaxen. Vid ett helt utbyggt planområde beräknas friytan inom hela planområdet till cirka 26 kvadratmeter. Gården är sammanhängande och med varierad topografi och möjligheter till lek. Det finns även skogsområde och gräsytor i direkt anslutning till planområdet i sydväst som kan nyttjas för lek och utflykter. I utformningen av skolgården beaktas dels barnen och pedagogernas synpunkter, men även Boverkets vägledning om vilka funktioner som bör finnas. Barnens intressen har även beaktats i frågor som rör avvägningar mellan olika funktioner så som parkering och skolgård samt fotbollsplanens storlek.

Kommunen har genomfört en dialogprocess om skolgården med eleverna och pedagogerna på skolan. Eleverna har lyft fram att de vill ha en skolgård för alla, med blandade funktioner. De vill ha både lugna och mer aktiva ytor med variation av möjlighet till deltagande inom varje kategori. Sammanfattningsvis rör sig önskemålen kring tre typer av ytor:

- **Torget** (Plats för att hänga eller göra aktiviteter lite vid sidan av)
- **Planen** (En aktivitetsyta med stark utformning som blir en målpunkt på skolgården)
- **Skogen** (En plats att gå undan på, upptäcka och hitta sitt eget ställe)

Dessa ytor överensstämmer med den forskning som finns kring barns behov på skolgårdar och Boverkets vägledning kring olika zoner inom skolgårdar.

Skogen inom planområdet är förhållandevis otillgängligt och kommer inte kunna vara tillgängligt för barn med vissa funktionsnedsättningar. För att förbättra möjligheten för alla barn att vistas i skogen kommer vissa naturligt planare, öppnare delar tillgängliggöras med anlagd stig/gångväg och lekyta eller uteklassrum. Skogsområdet är brant i vissa delar och kommer troligtvis behöva förses med staket för att minska fallrisken. Behov av åtgärder utreds under vidare projektering.

Trafiksäkerhet

Trafikytor särskiljs från skolgården med bollplanen, idrottshallen och staket, mur eller plantering. Gångtunnlarna kan upplevas otrygga men är ur trafiksynpunkt säkra. Trafikseparerade skolvägar gör att barnen kan ta sig till skolan på ett trafiksäkert sätt. Gångtunnlarna föreslås därför behållas. Gestaltningen och belysningen i och omkring gångtunnlarna som leder till området ska ses över.

Barn i omgivande områden

Mötet med och tryggheten kring Granängsringen kan påverka barn och ungdomar i närområdet, men även eleverna på skolan. För att undersöka mötet med och tryggheten kring Granängsringen behöver

ytan öster om idrottshallen samt planområdets östra gräns söderut utredas ytterligare i kommande planskede och projektering.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

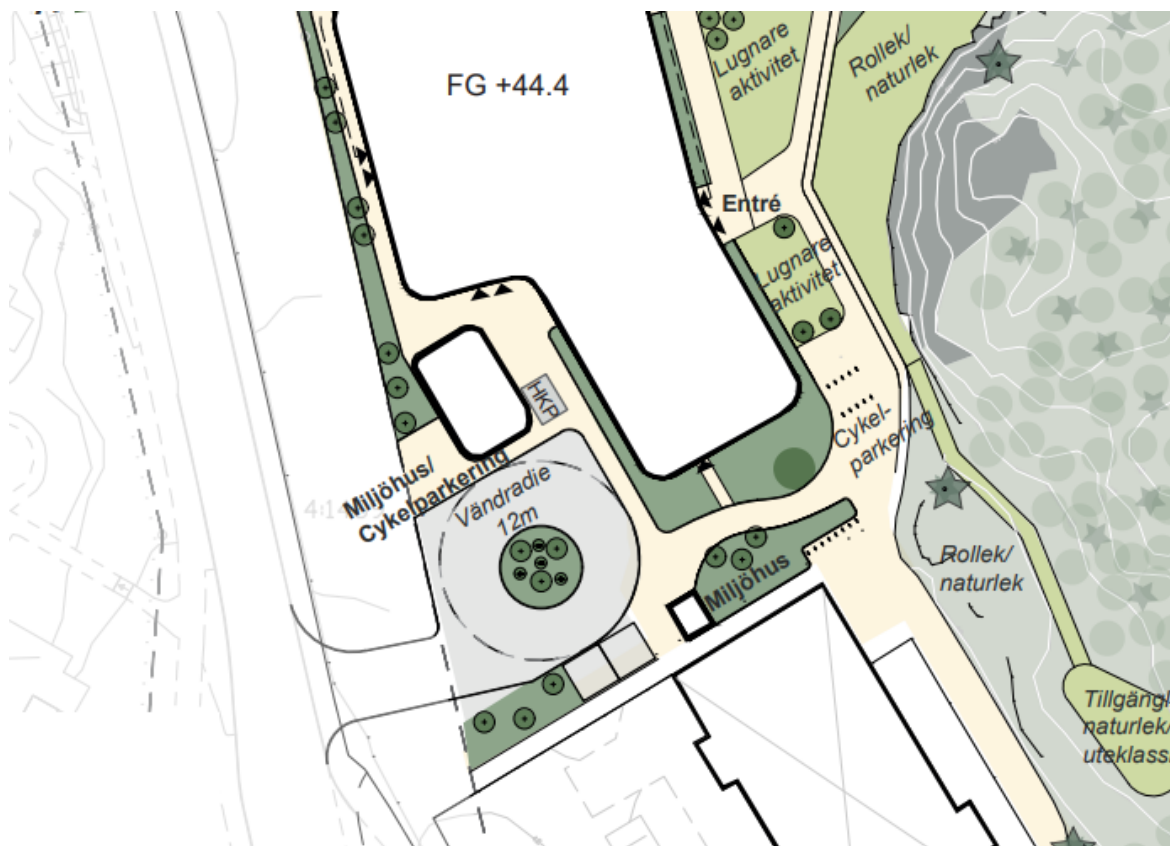
Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras användas för det ändamål som är mest lämpat på platsen. Det påverkar heller inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Påverkan på de naturvärden som finns beskrivs under rubriken Konsekvenser/Natur.

Marken används idag för skolverksamhet vilket fortsatt bedöms vara lämpligt. Behovet av skolplatser i området är stort och möjlighet finns att ordna en ny skola med bättre lokaler, skolgård och angöring än idag. Det finns behov av mötesplatser efter skoltid liksom idrottshall som kan användas av kultur- och fritidsverksamhet. Kommunen bedömer att detta kan tas hänsyn till vid projektering av skolgården.

Trafik

Motortrafik

Då förskolan Galaxen är kvar i befintliga lokaler behöver angöring för räddningstjänst, sopbil, leveranser samt tillgänglig parkering till förskolan Galaxen ske via Njupkärrsvägen. Förskolan har idag ingen godtagbar lösning för detta. Skolan har placerats så att dessa funktioner kan samnyttjas med förskolan, se figur 26.



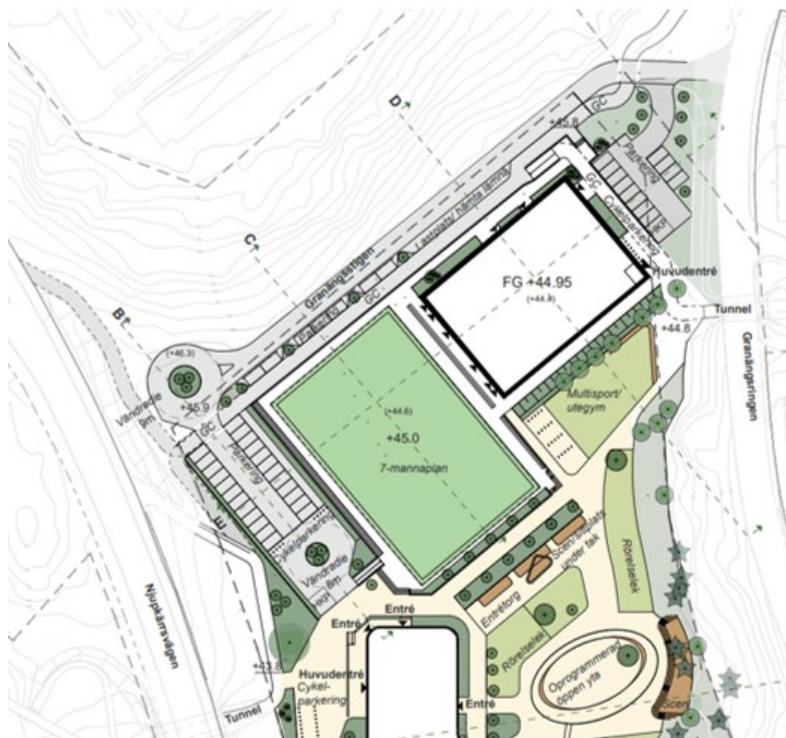
Figur 26. Illustration som visar föreslagen angöring från Njupkärrsvägen (White arkitekter).

Då Njupkärrsvägen trafikeras av en stombusslinje ska dock trafikrörelser till/från Njupkärrsvägen hållas så få som möjligt. Därav föreslås angöring för personal och hämtning/lämning med bil fortsatt

ske via Granängsstigen i norr. Granängsstigen ges en ny, bredare utformning för att förbättra för mötande trafik.

Parkering för bil planeras på två parkeringsplatser samt längs Granängsstigen. De två ytorna med parkeringsplatser kan nyttjas av personal och besökare till idrottshall och bollplan medan gatuparkeringen och avlämningszon/lastzon inom allmän plats på Granängsstigen kan nyttjas för hämtning och lämning. Gatuparkeringen bör skyltas med tidsreglering.

Planen föreslås innefatta ett parkeringstal på cirka 0,3 för personal, 7 fasta platser för hämtning/lämning samt en yta att släppa av elever. Detta kommer att täcka behovet även för besökare till idrottshall och 7-mannaplan. Parkeringstalet utgår från omvärldsbevakning och kommunens mål kring färdmedelsfördelning. Parkeringstalet är preliminärt och behöver studeras mer i detalj i förhållande till höjdsättning och ytanspråk.



Figur 27. Illustration som visar föreslagen trafiklösning i norra delen av planområdet (White arkitekter).

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer fortsatt nås via tunnelarna väster och öster om området. Gång- och cykelbana mellan Njupkärrsvägen och Granängsringen kopplas ihop via Granängsstigen. På så vis förbättras kopplingen för gående och cyklister som ska passera området. Det ska finnas tydliga gång- och cykelvägar från tunnelarna till Granängsstigen. Det går fortsatt att passera genom skolgården söder om idrottshall och bollplan. Genom tydlig utformning av skolgården bedöms passagen för förbipasserande kunna göras trygg och inte störa skolverksamheten.

För cykelparkering föreslås ett parkeringstal på 0,5 för anställda och 0,2 för elever. Det innebär cirka 186 parkeringsplatser för cykel. Parkeringstalet för anställda grundar sig på kommunens trafikplan för mobilitet och parkering samt omvärldsanalys och kommunens resvaneundersökning. Parkeringstalet för elever grundar sig på kommunens målsättning om färdmedelsfördelning år 2030. Parkeringstalet för elever ligger lägre än vad kommunens trafikplan för mobilitet och parkering rekommenderar då upptagningsområdet ligger nära och eleverna generellt sätt går till skolan i högre utsträckning. Parkeringstalet är dock satt högre än förväntat behov så att kommunen har en beredskap för att kunna tillse cykelparkeringsplatser på lång sikt.

En större del av personalens cykelparkering ska finnas i låsbart utrymme. Av övriga cykelparkeringar ska en större del vara väderskyddade med ramlås.



Mellankommunala frågor

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen. Den fjärrvärmeledning som går mellan Bollmora och Jordbro planeras inte flyttas eller dimensioneras om. Området för ledningen planläggs med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

GATA	Motivet är att möjliggöra allmän gata för att nå idrottshall och skola samt att möjliggöra gång- och cykelkoppling mellan Granängsringen och Njupkärrsvägen.
S – Skola	Motivet är att tillåta förskola, fritidshem, skola, tillhörande idrottshall eller annan jämförlig verksamhet på platsen. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.
Prickmark – marken får inte förses med byggnad 	Motivet längs planområdesgräns är att säkerställa att visst avstånd till framtida fastighetsgräns hålls för att hantera dagvattenåtgärder och ge plats för att skapa bra anslutning till omgivande fastigheter. Motivet i den sydöstra delen av planområdet är att bevara skogen för dess ekologiska värden och kvaliteter som skolgård. Det är även att säkerställa skyfallsstråk söderut.
Korsmark - marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader 	Motivet är att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering samt en sammanhängande skolgård.
h ₁ – Högsta nockhöjd är 63.0 meter över angivet nollplan.	Motivet är att reglera byggnadens höjd i förhållande till omgivningen.
h ₂ – Högsta nockhöjd är 4.5 meter	Motivet är att reglera höjd för komplementbyggnader så att dessa inte blir för framträdande inom skolgården. Höjden räknas från medelmarknivå.
n ₁ - Naturenmarkens topografi och karaktär ska bevaras	Motivet är att bevara skogsområdets topografi och karaktär.

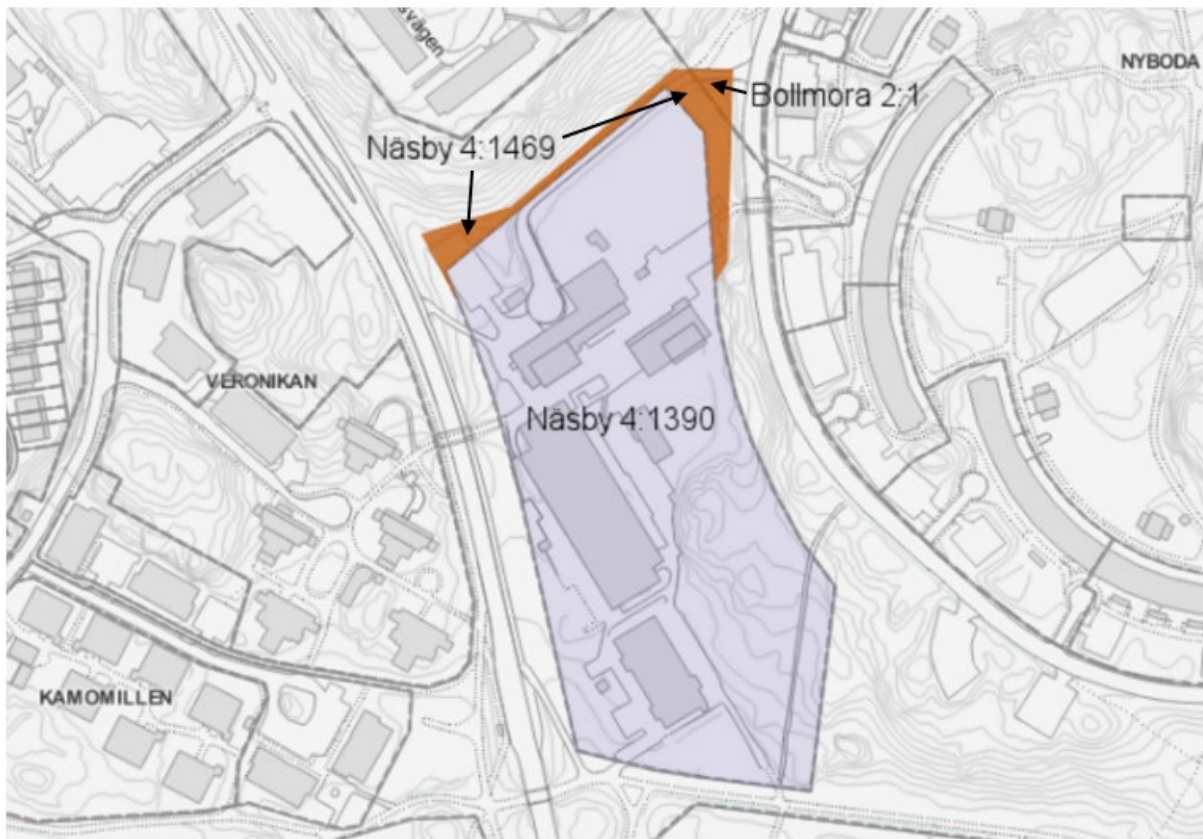
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Motivet är att säkerställa drift och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.
b ₁ - Huvudbyggnader ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på +44,4 meter över nollplanet	Motivet är att säkerställa att byggnaderna inte skadas och är tillgängliga vid skyfall.
b ₂ - Huvudbyggnader ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på +43,15 meter över nollplanet	Motivet är att säkerställa att byggnaderna inte skadas och är tillgängliga vid skyfall.
b ₃ - Dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom kvartersmark med en total volym om 160 kubikmeter	Motivet är att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten.
Största sammanlagda byggnadsarea för skola och idrottshall är 6000 kvadratmeter inom användningsområdet.	Motivet är att ge möjlighet att bygga huvudbyggnader för skola och idrottshall samt att ge möjlighet till framtida utökning av förskola.
Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader till skola och idrottshall 700 kvadratmeter inom användningsområdet.	Motivet är att ge möjlighet att bygga tillhörande komplement till skola och idrottshall

Genomförandefrågor

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Befintlig skolfastighet Näsby 4:1390 behöver utökas med delar av angränsande fastigheter Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 i norr för att medge utrymme för planerad ny skola med tillhörande anläggningar enligt detaljplanen. Tyresö kommun äger all mark inom planområdet och avser tillskapa behövligt utrymme för den nya skolan inom skolfastigheten genom en förändrad fastighetsindelning. Utlagd allmän plats avses fastighetsregleras till den kommunala gatufastigheten Bollmora 2:1.



Figur 28. Karta som visar planområdet och gällande fastighetsindelning. Orangea ytor föreslås ingå i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

De delar av fastigheten Näsby 4:1469 som omfattas av planområdet överförs genom fastighetsreglering till skolfastigheten Näsby 4:1390 respektive gatufastigheten Bollmora 2:1. Del av Bollmora 2:1 överförs till Näsby 4:1390. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

Utbyggnad

Tyresö kommun ansvarar för all utbyggnad inom planområdet, det vill säga uppförande av ny skola, idrottshall och bollplan med fler tillhörande anläggningar enligt detaljplanen. Befintlig skolbyggnad med tillhörande anläggningar behöver rivas i samband med detaljplanens genomförande.

Vatten och avlopp

Skolfastigheten Näsby 4:1469 är sedan tidigare ansluten till det allmänna vatten- och avlopps och dagvattennätet. Kommunen ansvarar även för servisledningar inom planområdet i egenskap av fastighetsägare. Kommunen ombesörjer eventuella anpassningar av ledningsnätet i samband med detaljplanens genomförande.

Brandvattenförsörjning finns inom området. En brandvattenpost är placerad nära befintlig skolbyggnads nordvästra hörn där gångtunneln under Njupkärrsvägen börjar.

Avfall

Avfallshantering ska antingen lösas genom miljöhus med kärl eller sopsug. Sker hantering i kärl ska miljöhus placeras vid infart mot Njupkärrsvägen. Två miljöhus planeras, för skola respektive befintlig förskola. Vändplan dimensioneras för sopbil. Miljöhusen dimensioneras enligt riktlinjer i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Kommunen kan komma att anlägga en sopsugsanläggning vid Granängsringen som kommer nyttjas av eventuella framtida projekt vid Wättingebacken och Granängstorget. I sådant fall kan det bli aktuellt att koppla även Njupkärrs skola till sopsugen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme för befintlig skolas försörjning finns inom planområdet sedan tidigare och avses försörja även planerad ny skola. Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

EI

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Utökningen av skolan innebär behov av ny nätstation. Placering behöver utredas till granskningsskedet och plankartan då kompletteras med E-område.

Tele och fiber

Tele- och fiberledningar för befintlig skolas försörjning finns inom planområdet och avses försörja även planerad ny skola. Kommunen ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning. Planarbetet bekostas av Tyresö kommun.

Bygglov

Bygglovavgift för beviljad bygg rätt enligt detaljplan erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ett ärende är. Fastighetsbildning behövs för genomförande av detaljplanen. Kommunen bekostar fastighetsbildning inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Tyresö kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsreglering av delar av Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 till skolfastighet respektive gatufastighet för en ändamålsenlig fastighetsindelning enligt detaljplanen sker utan ersättning.

Utbyggnad

Kommunen ansvarar för och bekostar all byggnation och framtida drift och underhåll inom planområdet.

Drift, vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna vatten- och avlopps och dagvattennätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Skolfastigheten är ansluten sedan tidigare och avgiften utgörs av en periodisk bruksavgift.

Avfall

I det fall skolfastigheten har en avfallslösning med kärl ska periodisk bruksavgift enligt kommunens vid varje tillfälle gällande avfallstaxa erläggas.

Om skolfastigheten ansluter sig till eventuell sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannskap i Wättinge ska bruksavgift enligt vid varje tillfälle gällande avfallstaxa erläggas, samt en fastställd anslutningsavgift, i samband med att fastigheten ansluts till sopsugsanläggningen. Anslutningsavgiften beräknas per bruttoarea.

Fjärrvärme

Skolfastigheten är ansluten till fjärrvärme sedan tidigare. För uppgift om anslutningsavgift för fjärrvärme kontaktas Vattenfall Värme AB.

EI

Skolfastigheten är elnätansluten sedan tidigare. För uppgift om elanslutningsavgift kontaktas Vattenfall Eldistribution AB.

Tele och fiber

Skolfastigheten är ansluten till telenät och fiber sedan tidigare. För uppgift om anslutningsavgift för tele- och fiber kontaktas Telia Sonera AB.

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

- Byggstart (tidigast) kvartal 2, 2024
- Byggskede kvartal 2, 2024 - kvartal 2, 2026

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Trädalléer som tas bort, byts ut eller på något sätt påverkas av den nya bebyggelsen måste föregås av dispens från biotopskyddet. Kommunen ansvarar för att söka dispens i samband med genomförandet av detaljplanen.

Upplysningar

Under byggtiden kommer skolverksamheten att flyttas till paviljonger utanför planområdet. Förskolan Galaxen är kvar i befintlig lokal.

Etablering planeras ske inom planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Nedan listas de kommunala planeringsunderlag som använts utöver kommunens övergripande kartdata och strategier.

Detaljplan

Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, nummer 123 Njupkärrsberget.

Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Kommunen har en översiktsplan från 2017, ”Tyresö 2035”, som beskriver kommunens utveckling fram till 2035 med sikte på 2050.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad mars 2022.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av Stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om samråd. Detta återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet.

Utredningar

Flera utredningar har tagits fram under planprocessen. Dessa samt andra aktuella planeringsunderlag listas nedan.

Dagsljus och skugga

AIX arkitekter, november 2022

Dagvattenutredning

Sweco, november 2022

Geoteknisk utredning

Iterio, november 2022

Markmiljöutredning

Iterio, november 2022

Bullerutredning

Structor, november 2022

Trafik- och mobilitetsutredning

Afry, november 2022

Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys

AIX arkitekter, september 2022

Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS2050.

Planchef

Örjan Lindbeck

Planarkitekt

Anna Bengtsson