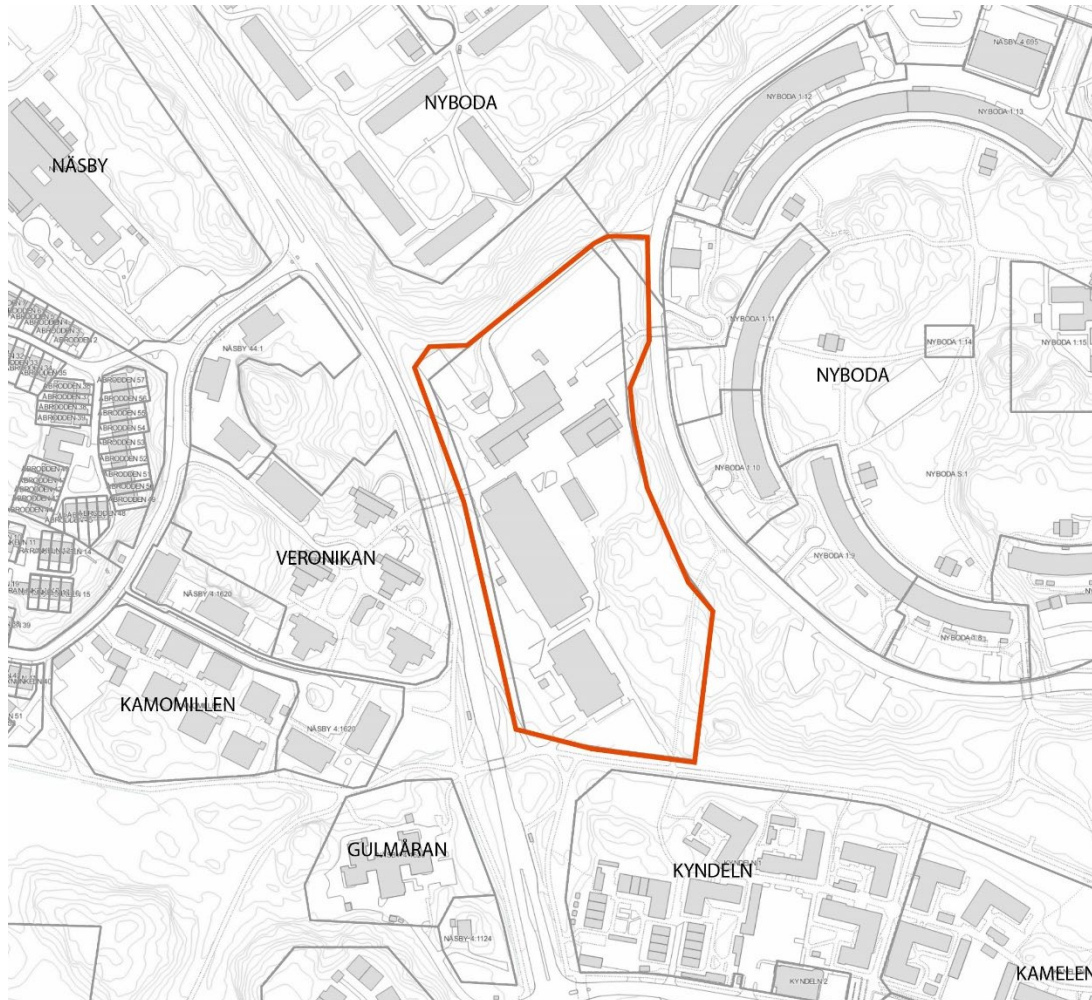


Planbeskrivning

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 med röd linje.

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	11
Miljökvalitetsnormer	12
Mellankommunala intressen	13
Miljö	13
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden	16
Kulturmiljö	18
Fysisk miljö	20
Sociala	20
Teknik	20
Service	21
Trafik	21
Konsekvenser	21
Fastigheter och rättigheter	21
Natur	22
Miljökvalitetsnormer	23
Miljö	23
Hälsa och säkerhet	25
Sociala	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	30
Trafik	31
Mellankommunala frågor	32
Motiv till detaljplanens regleringar	33
Motiv till reglering	33

Genomförandefrågor.....	34
Mark- och utrymmesförvärv	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor.....	39
Prövning enligt annan lagstiftning	40
Upplysningar	40
Planeringsunderlag	40
Kommunala	40
Utredningar.....	41
Regionala	41

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en ny skola och idrottshall som rymmer fler elever än befintliga lokaler. Planen möjliggör även en framtida utbyggnation av förskolan Galaxen.

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

Beslut om planuppdrag fattades 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 – 11 januari - 8 februari 2023
- Granskning – kvartal 1 2024
- Antagande – kvartal 3 2024
- Laga kraft – tidigast kvartal 4 2024

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



Figur 2. Planprocessens olika skeden. Diagrammet visar att detaljplanen är i granskningskedet.

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. Eftersom ny skola föreslås uppföras till en högre höjd än vad som är tillåtet i gällande plan behövs en ny detaljplan.

Detaljplanen möjliggör en skolbyggnad i tre våningar med tekniska utrymmen i en fjärde takvåning samt med källarplan som rymmer bland annat skyddsrum. Även för idrottshallen möjliggörs en höjd motsvarande tre våningar.

Utöver detta föreslås att byggrätten för den befintliga förskolan Galaxen utökas för att möta framtida behov av en eventuell utbyggnad.

På skolgården möjliggörs varierande lek med plats för bland annat en sju-spelsplan.



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

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till Skola (S). Detta innefattar bland annat förskola, fritidshem, skola, tillhörande idrottshall och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Utformningen av kvartersmarken utgår från ett förslag på nybyggnation av en skola för F–6, en idrottshall samt ombyggnation av utemiljön. Vid upprättandet av detaljplanen finns inga planerade åtgärder för gård och lokaler som tillhör förskolan Galaxen. Den befintliga byggnaden och gården för förskolan Galaxen kommer att behållas. Detaljplanen ger dock möjlighet att bygga ut Galaxen. Kvartersmarken innefattar även parkeringsplatser.

Den byggbara ytan regleras med egenskapsbestämmelse (c_1) för största tillåten byggnadsarea för hela användningsområdet. Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd (h_1). Placeringen av byggnaderna regleras genom att delar av planområdet planläggs med prickmark som reglerar att marken inte får förses med byggnad samt att delar av planområdet ges egenskapsbestämmelse ($ö_1$) som reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnader eller andra anläggningar. För att säkerställa att byggnaderna inte riskerar att översvämmas regleras lägsta nivå för färdigt golv (b_1 , b_2 , b_3).

Skolbyggnaden placeras för att skydda gården från buller samt för att kunna samutnyttja leveransytor med förskolan Galaxen. Idrottshallen placeras i planområdets nordöstra del. Placeringen möjliggör en smidig angoring från Granängsstigen och Granängsringen. Idrottshallens läge anpassas även utifrån befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Skogen inom planområdet planläggs med prickmark samt egenskapsbestämmelse (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. Kvartersmark längs med Njupkärrsvägen regleras med prickmark för att bland annat säkerställa gångytor längs fasaden och längs med Farmarstråket i söder för att säkerställa en distans till gång- och cykelvägen.

En stor del av skolgården planläggs med egenskapsbestämmelse ($ö_1$) som begränsar byggnation till endast komplementbyggnader. Syftet är att säkerställa en sammanhängande skolgård med ytor för lek och vegetation, men att möjliggöra för exempelvis lekutrustning och förråd. Delar av skolgården reglerar även att ytorna ska utformas med skyfallsåtgärder i form av en flödesväg för vatten (m_1) och en fördröjningsvolym för vatten från skyfall (m_2).

I anslutning till angoringsvägen Granängsstigen och föreslagen plats för parkering möjliggörs en nätstation som planläggs med användning för Tekniska anläggningar (E). Fjärrvärmeledningarna som går inom kvartersmark planläggs som Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) och prickmark för att säkerställa åtkomst till ledningarna.

För kvartersmarken regleras att dagvatten ska ledas till fördröjningsytor inom kvartersmark (n_2).



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

Gestaltning

Skolbyggnaden planeras i en knäckt form bland annat för att ge inramning åt gården och skapa en entréplats intill den västra gång- och cykelunderfarten. Samtidigt möter den västra fasaden Njupkärrsvägen och bidrar med liv till gaturummet.

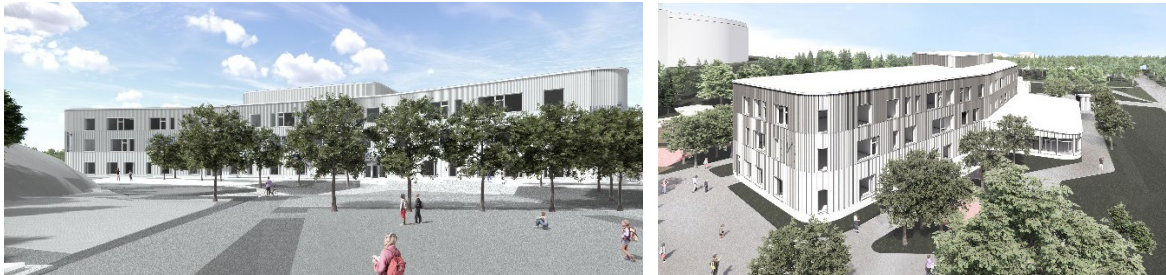
Byggnaderna är formade och placerade för att ta upp riktningar i såväl Njupkärrsvägen, Galaxens förskolebyggnad, Granängsstigen och rundningen i Granängsringen.

Idrottshallen är placerad för att möta Granängsstigen och bidra till ett levande och tryggt möte med Granängsringen i öster.

Skolgården planeras utifrån en variation av lugna och mer aktiva ytor utifrån barnens olika behov.

Material- och växtval görs med estetiska och hållbara värden som utgångspunkt. Målet är att skapa arkitektoniskt kvalitativa och hållbara byggnader och utemiljöer anpassade efter verksamhetens behov.

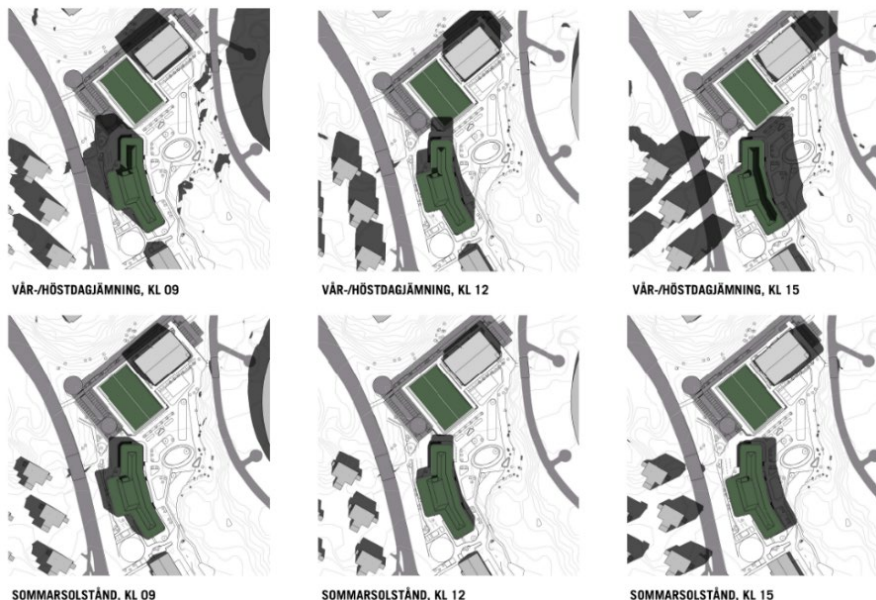
En omsorgsfullt utformad skolmiljö kan bidra till positiva synergieffekter för området.



Figur 5 till vänster. Illustration på möjlig utformning av skolbyggnaden, sett från skolgården i öst.
Figur 6 till höger. Illustration på möjlig utformning av skolbyggnaden, i ett flyelperspektiv sett från nordöst.
Byggnaden och utemiljöns utformning är preliminär och kan komma att ändras (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.



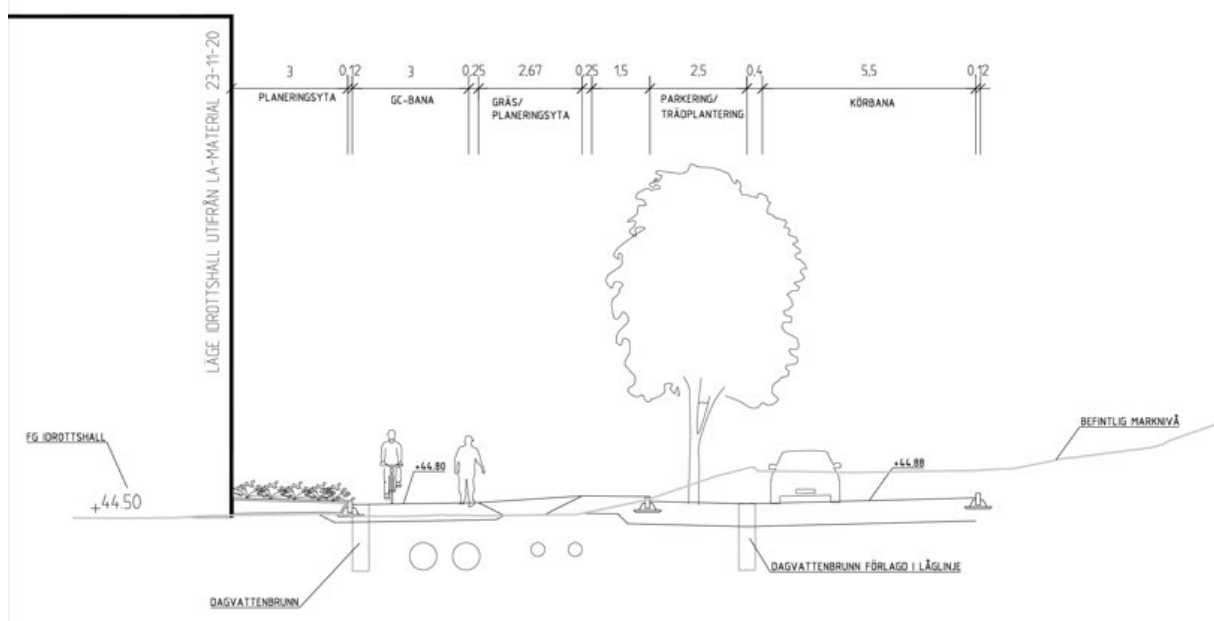
Figur 7. Sol och skuggstudie för föreslagen bebyggelse (AIX arkitekter).

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats för GATA och PARK. I planområdets nordöstra hörn, vid Granängsringen, syftar användningen GATA till att säkerställa en angöringsficka samt en gång- och cykelväg. Användningen GATA syftar i norr vid Granängsstigen till att säkerställa en infartsgata till idrottshall och skola, en allmän gång- och cykelväg samt slänter och växtbäddar.

Granängsstigen planeras enligt figur nedan. Den parkering som planeras inom allmän plats är tänkt för hämtning och lämning och bör skyltas med tidsreglering.

I planområdets västra del syftar användningen PARK till att säkerställa en allmän gång- och cykelväg som förbinder gång- och cykelunderfarten under Njupkärrsvägen med gång- och cykelvägen längs med Njupkärrsvägen.



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



Figur 9. Föreslagen sektion som visar nivåskillnaden mellan platsen öster om idrottsballen och Granängsringen (White arkitekter).

Befintlig bebyggelse och omgivning

Planområdet är cirka 36 hektar stort. Fastigheterna ägs av Tyresö kommun. Platsen ligger cirka en 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 nio avdelningar, Lilla Njupkärr och Galaxen. Galaxen planeras vara kvar i befintliga lokaler medan Lilla Njupkärr enligt planerna kommer att rivs och förskoleplatserna flyttas till annan plats inom kommunen.

Planområdet gränsar till två större bilvägar och omges i övrigt 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 10. Flygfotografi över skolfastigheten med omnejd.
Orange linjer markerar fastighetsgränser.

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 som fick laga kraft 1966. 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 planeras i framtiden att breddas för att uppnå detta.

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



Figur 11. 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 möjliggör en utveckling av Njupkärrsvägen och påverkar inte möjligheten att utveckla Farnmarstråket 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 en sammankopplingsledning för fjärrvärme mellan värmeverken i Bollmora och Jordbro, vilken är utpekad i RUF2050.

Riksintressen

Planområdet inrymmer endast riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt: ”Utanför 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 2024–2025. 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 2023, är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag med senare målår 2027 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 miljö konsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. Miljö konsekvenstyperna 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 12. Recipientens sträckning (ljusblå linje) enligt Vatteninformationssystem 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 områdets sydöstra del finns natur med blandskog. En del av skogen används idag som skolgård. Enligt kommunens kunskapsunderlag om grönstruktur har naturmarken i området lokalt värde. Området redovisas även ha potentiellt höga barrskogsvärden enligt en preliminär kartering. Området har inte utretts närmare och saknar därmed klassning enligt SIS-standard.

I planområdets västra del mot Njupkärrsvägen och i områdets nordöstra hörn finns natur med visst naturvärde (klass 4, SIS-standard SS 199000:2014) enligt naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2023-07-18). Där finns bland annat av mindre partier kultiverade örtrika gräsytor, buskmark och park med enstaka förekomster av naturvårdsarter. Se gul markering i figur 13 nedan. Här finns även två trädalléer som omfattas av biotopskydd. Dessa är belägna nordväst och sydöst om befintlig bollplan. I lönnallén norr om bollplanen finns brun trämyra.

I det branta området norr om planområdet finns höga naturvärden (klass 2, SIS-standard SS 199000:2014) enligt naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2023-07-18)). Naturtypen benämns som ”nordlig ädellövskog”. Se röd markering i figur 13 nedan.



Figur 63. Karta över naturvärdesobjekt. Rött fält visa på område med högt naturvärde och gula fält visar på områden med visst naturvärde (Ekologigruppen).

Färgfältens utbredning ska inte tolkas med exakthet.

Skogsområdet i sydost ingick inte i utredningsområdet.

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.

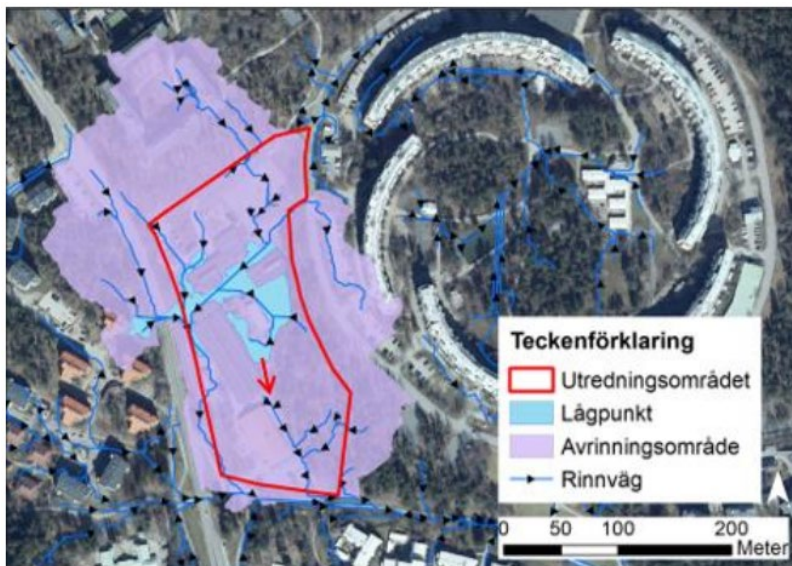


Figur 147. Figur som visar ungefärlig placering av fynd av blåsippa och vätteros.

Dagvatten

I figur 15 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 15. Rinnvägar och avrinningsområdet inom och i anslutning till utredningsområdet.

Den röda pilen visar hur lågpunkten bräddar vid skyfall.

Bakgrund: Flygfotografi från Lantmäteriets visningstjänst (Sweco).

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

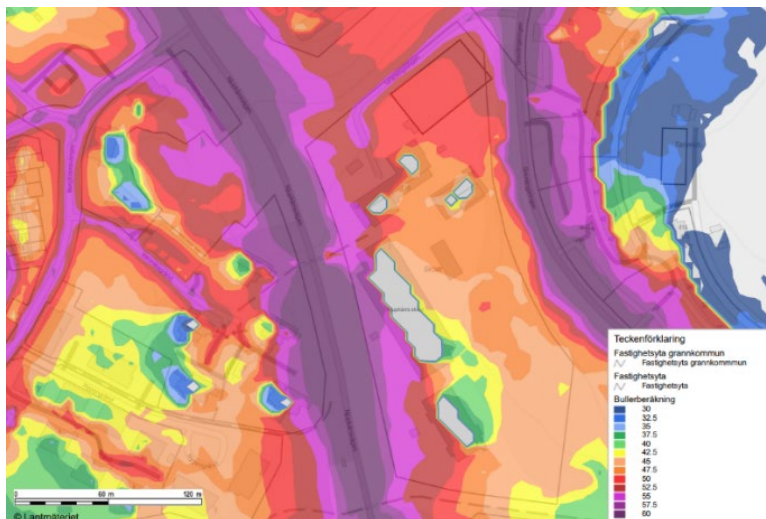
Hälsa och säkerhet

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.

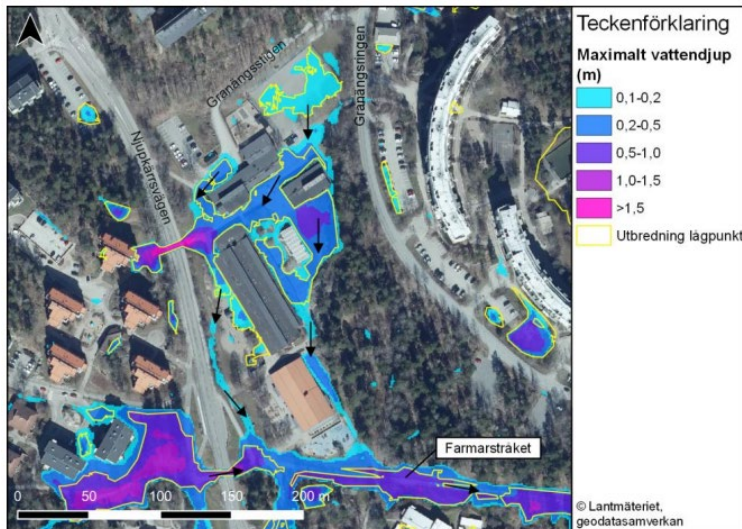


Figur 16. Karta med kommunens bullerkartläggning från 2016.

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 klimatkfaktor 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 17. Totalt har denna lågpunkt en volym motsvarande omkring 1 000 m³. När denna lågpunkt fylld till sin tröskelnivå börjar vattnet rinna vidare söderut. Avrinning sker på båda sidor om huvudbyggnaden, och även vid förskolan Galaxen 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. I anslutning till lågstråket finns ett fåtal byggnader som riskerar att översvämmas vid skyfall.



Figur 17. Maximalt vattendjup vid Njupkärrs skola vid ett klimatkompenserat 100-årsregn i nuläget (Sweco).

Risk för erosion, ras och skred

En geoteknisk utredning har genomförts. Det bedöms inte finnas någon risk för erosion, skred eller ras inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom planområdet består enligt den geotekniska utredning som gjorts (Iterio xx-xx) av fyllning som ovanlagrar silt på friktionsjord. Silten har i flera punkter inslag av lera samt lerskikt i varierande tjocklek. Även finsand förekommer i silten. Enligt SGU:s jordartskarta är dock området redovisat som ett lerområde omgärdat av bergpartier med tunna skikt av morän, se figur 18.



Figur 18. Jordartskarta från SGU:s kartvisare visar att planområdet är omgärdat av urberg (markerat med röd färg enligt kartan).

Inom området varierar markytans nivå från cirka + 43 till + 49. Ett antal partier med berg i dagen förekommer inom projektområdet, se inmätningar i figur 19.



Figur 19. 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.

Planerad idrottshall kan grundläggas med sulor, plintar eller plattor på packad fyllning på berg samt med pågrundläggning. Pågrundläggning 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

De miljötekniska markundersökningar som har gjorts (Iterio 2022-11-25 och 2023-02-10) visar att jorden är heterogent förorenad med metaller och PAH:er. Av dessa förekommer ställvis halter överskridande riktvärdet för MKM, KM och FA. Som djupast förekommer halter över FA ner till 1,5 meter under nuvarande markyta. Underlagrande naturlig jord bedöms överlag vara opåverkad av föroreningar.

Provtagning av grundvatten (Iterio 2024-01-15) visar vid en punkt låga till måttliga halter av PAH:er i en av provtagningspunkterna och i två av provtagningspunkterna har låga halter av PFAS påträffats.

De PAH:er som har påträffats är generellt svårslösliga ämnen med låg spridningspotential och förekomst i grundvatten är ofta kopplat till lokala föroreningar i jord.

Ursprunget till uppmätta halter av PFAS är inte känt, men vanliga orsaker är ofta att man tidigare kan ha haft brandövningar i närheten eller att läckage skett från dagvattenledningar. Halterna underskrider applicerbara riktvärden för platsen och bedöms inte utgöra någon miljö- eller hälsorisk idag. Då det

pågår en översyn av riktvärdena kan halterna dock komma att överskrida nya skärpta riktvärden. Vid anläggning av nya byggnader kan därför reningsåtgärder bli aktuellt.

Bedömningen är att föroreningarna på kort sikt inte utgör någon direkt miljö- och hälsorisk för barnen då de påträffats i djupare jordlager. En trolig förklaring till föroreningarna är att det kan vara lokala föroreningar kopplade till samhället och utbyggnation av de vägar från 1960-talet som ligger precis intill eller i närheten till provpunkter med förhöjda halter.

Bedömningen är vidare att de påträffade föroreningarna i mark och grundvatten är av sådan karaktär och omfattning att de går att hantera i kommande process för att säkerställa att de inte kommer utgöra en hälsorisk för barn eller vuxna eller riskerar att spridas till sjöar och vattendrag.

Läs om planerad hantering av markföroreningarna under Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Markföroreningar.

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 slätt 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 20 Fotograf 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 lokalthistoriskt 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 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 objekt och strukturer som tydligare förmedlar detta och är av högre kulturhistoriskt värde. Skolbyggnaderna är 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

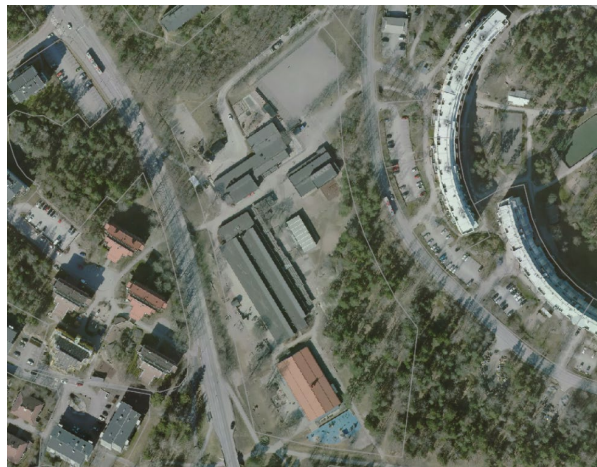
Det finns inga kända förekomster av fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

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 218. Karta som visar befintliga byggnader inom planområdet.



Figur 9. Flygfotografi 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 cirka 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 2 700 kvadratmeter. Den ytan ger cirka 13,5 kvadratmeter per elev. Förskolan Galaxens gård är ca 2 560 kvadratmeter och har sex avdelningar (ca 100 barn) vilket ger en friyta på 28 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 ledningar för fjärrvärme. Utöver det finns VA-ledningar, el-ledningar och kommunal fiberledning som förser skolan.

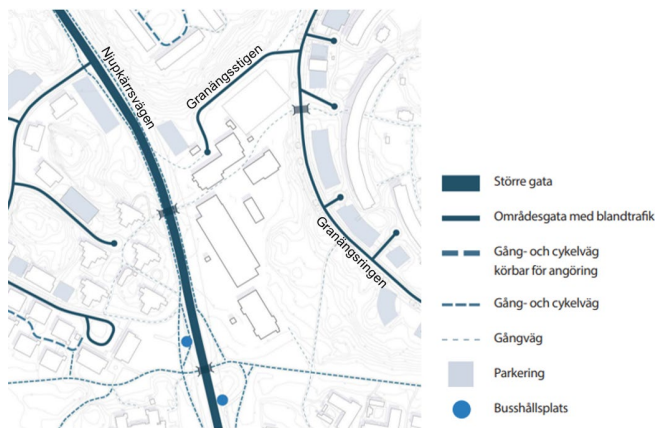
Service

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

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

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 2310. Karta som visar vägar och trafikzoner 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. Avsikten är att dessa ska överföras genom fastighetsreglering till Näsby 4:1390. Allmän plats inom planområdet föreslås överföras till gatufastigheten Bollmora 2:1 respektive 4:1390. Se mer under Genomförandefrågor/mark- och utrymmesförvärv samt Genomförandefrågor/fastighetsrättsliga frågor.

Rättigheter för fjärrvärmeledningar belastar fastigheterna Näsby 4:1390 och 4:1469 inom planområdet. Planförslaget är anpassat till befintliga ledningar med avseende på markhöjder och säkerhetsavstånd. Ingen åtgärd som kräver omläggning av fjärrvärmeledningarna föreslås. Ledningarna avses ligga kvar i orört befintligt läge. Område för fjärrvärmeledningar planläggs med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u₁). Markreservatets utbredning har anpassats efter ledningsinnehavarens behov av åtkomst. Se mer under Genomförandefrågor/tekniska frågor/fjärrvärme.

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

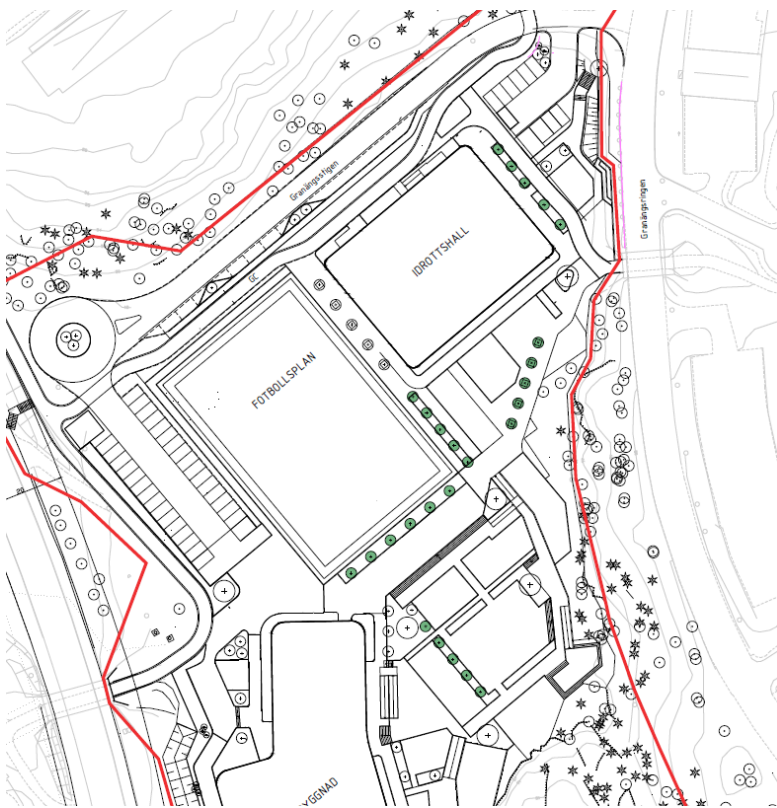
Natur

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 kommer att behöva tas bort för att möjliggöra den föreslagna utformningen av Granängsstigen samt idrottshallens nya placering. Länsstyrelsen har gett dispens från det biotopskyddet som alléerna omfattas av med bland annat villkor att kompensation sker. Alléerna är idag planterade i hård packad jord, varav den ena i en slänt. Förutsättningarna bedöms inte optimala. När träden kompenseras kan de nya lövträden som planteras ges bättre förutsättningar för att växa sig stora. Kompensationen innebär bland annat att samtliga alléträd som tas bort ska ersättas inom området. Se planerat nytt läge för alléträden i figur 24 nedan. Läs mer under Genomförandefrågor/Prövning under annan lagstiftning.



Figur 24. Föreslagna alléer som kompensation för de alléträd som behöver tas bort är markerade med grönt (White arkitekter).

Ytterligare träd och buskar som kommer att behöva tas bort för att möjliggöra byggnation av den planerade skolan och idrottshallen finns i planområdets västra del utmed Njupkärrsvägen samt i planområdets nordöstra hörn.

Generellt planeras att träd och buskar som behöver tas bort ska ersättas inom området. Död ved planeras för faunadepåer. Ny växtlighet planeras med en stomme av tåliga, inhemska växter med kvalitéer som blomning, höstfärg och bär och kan fungera som boplatser för insekter och fåglar.

De höga naturvärdena som finns norr om planområdet kommer inte att påverkas. Infartsvägens läge i norra delen av planområdet har anpassats och breddats söderut för att inte inkräkta på naturområdet. Därmed ligger vägens norra kant ligga kvar i samma läge som befintlig väg.

Sammantaget är kommunens bedömning att växtlighet inom skolgården kan tillföras så att ekosystemtjänsterna och naturvärdena blir oförändrade eller ökar.

Inga kännetecken om arter som skulle kunna vara skyddsvärda bedöms 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Med planerade fördröjnings- och reningsåtgärder samt planerade åtgärder för mark- och grundvattenföroreningar bedömer kommunen att ingen negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten kommer att ske. Föroreningsberäkningar kopplade till dagvatten visar att belastningen av samtliga ämnen efter planerade åtgärder minskar jämfört med idag. Se beskrivning av åtgärder under Konsekvenser/Miljö/Dagvatten. Se även Konsekvenser/Miljö/Markföroreningar samt Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Markföroreningar.

Miljö

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att planen inte kan antas utgöra betydande miljöpåverkan har tagits av Stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om samråd i december 2022. Detta återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet. Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Med den nya utformningen av skolgården beräknas enligt framtagen dagvattenutredning (Sweco 2024-01-30) det dimensionerande 20-årsflödet minska något jämfört med idag från 571 l/s till 563 l/s. Då det inom fastigheten inte finns några kända fördröjningsåtgärder idag bedöms planen med föreslagna dagvattenåtgärder medföra ytterligare minskade flöden från fastigheten.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på rening och fördröjning av 10 mm regn i växtbäddar. Detta innefattar bland annat 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. Om det skulle bli aktuellt med en enklare form av rening så som exempelvis makadamdiken ska dessa utformas med en volym för fördröjning av 20 mm regn. Den högre fördröjningskapaciteten ska kompensera för en lägre grad av rening än sedimentation samt för igensättning som kan ske över tid. Dikena behöver underhållas och rensas för bibehållen funktion. Sammantaget ska fördröjningsytor med en total volym om cirka 160 m³ tillskapas inom det nya skolområdet.

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.

För att undvika att vatten blir stående vid normalregn i lågpunktsområdet öster om planerad skolbyggnad behöver det anslutas till underjordiska dagvattenmagasin. Magasinets läge är planerat söder om idrottshallen. Närmare projektering i fortsatt process behöver utreda erforderlig kapacitet för detta.

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 miljö kvalitetsnormer för Tyresån kan uppnås. Påträffade föroreningar i grundvattnet bedöms inte heller vara av en sådan karaktär eller omfattning att de riskerar att påverka fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten. Vid schaktning behöver dock länsvattnet provtas och vid behov renas, bland annat för att säkerställa att föroreningarna inte riskerar att spridas till dagvattnet.

Planerad konstgräsplan kommer att anläggas utan gummigranulat för att undvika mikroplaster som riskerar att sprida sig. Trolig ersättning av detta är sand. Mikroplaster förekommer dock även i konstgräs och åtgärder planeras oavsett för att begränsa spridning av mikroplaster till dagvattenledningsnätet.

För att undvika att de föroreningar som har påträffats i grundvattnet riskerar att spridas till dagvattnet vid schaktning kan rening av länsvattnet bli aktuellt.

I plankartan säkerställs ett lokalt omhändertagande av dagvattnet med en generell bestämmelse om att dagvatten ska ledas till fördröjningsytor inom planområdet. För planerad placering av fördröjningsytorna, se illustration med avvattningsplan i figur 25 nedan under Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/översvämning.

Markföroreningar

Förslaget innebär att saneringsarbete sker av markmiljön. Detta tillsammans med implementering av en dagvattenstrategi som renar dagvattnet medför att de negativa konsekvenserna på Tyresåns sjösystem minskar.

Hanteringen av mark- och grundvattenföroreningar planeras till byggskedet, då bland annat ytterligare provtagning, avgränsning och riskbedömning av föroreningarna ska göras. Delar av marken kommer att saneras och andra delar kan vara möjliga att lämna kvar eller återanvända inom planområdet.

Läs mer om planerad hantering av markföroreningarna under Genomförandefrågor/tekniska frågor/markföroreningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För att minimera negativa konsekvenser vid skyfall behöver stora mängder vatten hanteras inom planområdet. En skyfallsutredning (Sweco, 2024-01-30) har tagits fram för föreslagen utformning av planområdet. Modellering och simulering av ett klimatkompenserat (faktor 1,3) 100-årsregn visar att de föreslagna åtgärderna för skyfallshantering inte innebär att den nya bebyggelsen riskerar att ta skada. Vatten riskerar inte att bli stående direkt intill byggnaderna. Vidare säkerställs framkomliga vägar till den nya bebyggelsen. Åtgärderna medför heller ingen försämring av översvämningssituationen nedströms planområdet.

Stora vattenmängder som vid extremväder kommer att samlas inom skolområdet och beskrivs nedan görs bedömningen att verksamheten kan göra anpassningar för att inte vattnet ska utgöra en säkerhetsrisk för barnen. Exempel på det är avgränsning mot lågpunktsområdena och att hålla barnen inomhus.

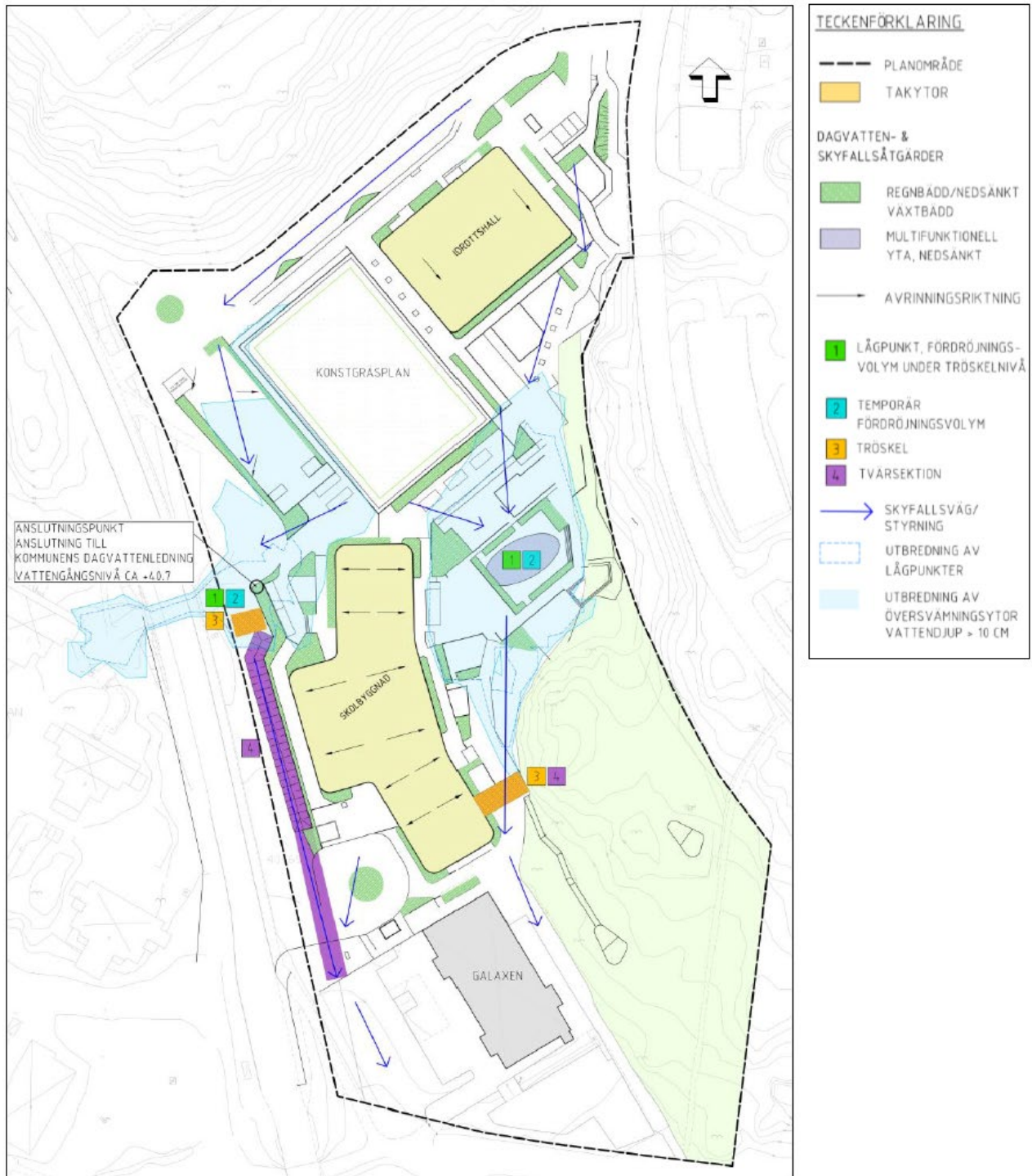
Sammantaget bedöms planförslaget med rätt höjdsättning och åtgärdsförslag inte riskera att leda till negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

Framtaget förslag avseende höjdsättning och utformning av marken har även anpassats efter praktiska förutsättningar så som ledningar och funktion vid normala förhållanden. Fortsatt projektering och anläggning av marken behöver detaljstuderas för att säkerställa en fungerande lösning i enlighet med framtagna principer.

Huvudprinciperna för planerat åtgärdsförslag bygger på:

- styrning av en del av vattnet till fördröjningsvolym i form av lågpunktsområden. En stor volym vatten ansamlas i den västra gång- och cykelunderfarten och en stor volym tillskapas på skolgården, öster om planerad skolbyggnad (reglerad i plankartan med bestämmelsen m_2),
- avrinning från lågpunktsområdet på skolgården vidare öster om den befintliga förskolan Galaxen ned till Farmarstråket nedströms planområdet (reglerad i plankartan med bestämmelsen m_1),
- styrning av en del av vattnet till en flödesväg förbi skolområdet väster om skolan (reglerad i plankartan med bestämmelsen m_1). Flödesvägen föreslås i den norra sträckningen som ett brett dike, längre söderut som en kulvert.
- utformning av marken så att höjdsättningen säkerställer erforderliga tröskelnivåer och flödes hastigheter,
- utformning av marken så att den lutar bort från byggnaderna,
- lägsta nivå på färdigt golv i byggnaderna (reglerat i plankartan med bestämmelsen b_1, b_2, b_3).

Huvudprinciperna redovisas i figur 25 nedan:

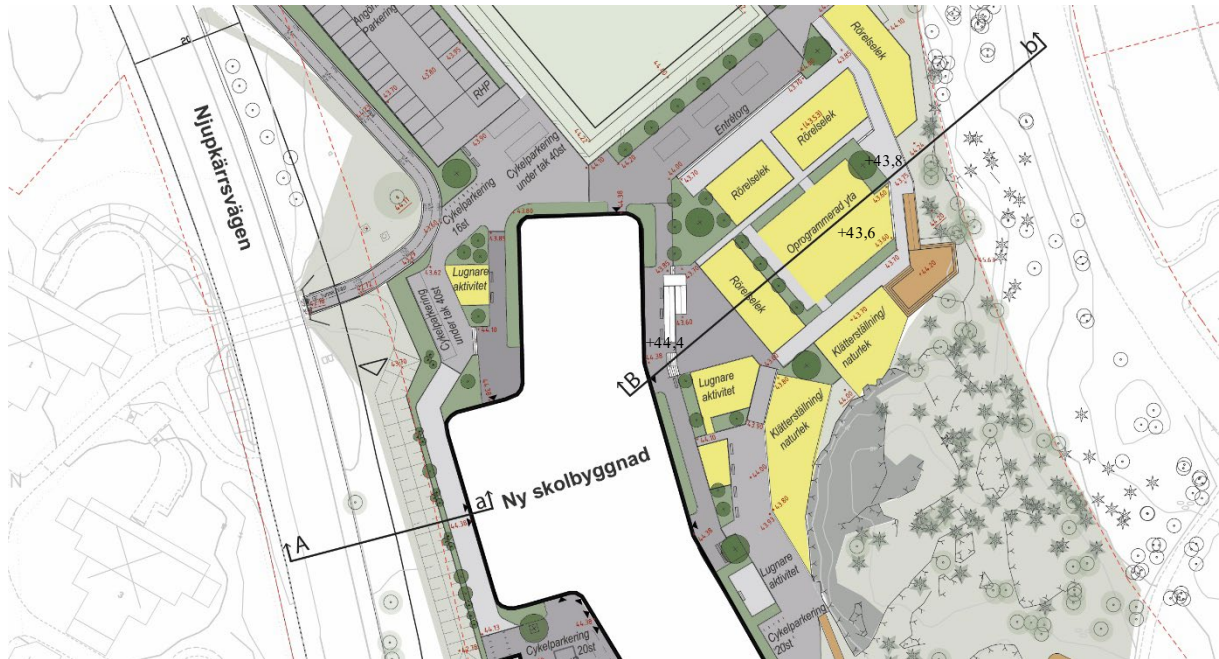


Figur 115. Avvattningsplan som visar förslag på principlösning för skyfall- och dagvattenhantering. (Sweco).

Utöver ovanstående principer behöver:

- lågpunktsområdet öster om skolan anslutas till ett underjordiskt dagvattenmagasin för att undvika att vatten blir stående vid normalregn och riskera användbarheten av ytan eller barnens säkerhet,
- flödesvägar och lågpunktsområden kunna avgränsas för att inte utgöra en säkerhetsrisk för barnen vid skyfallshändelser.

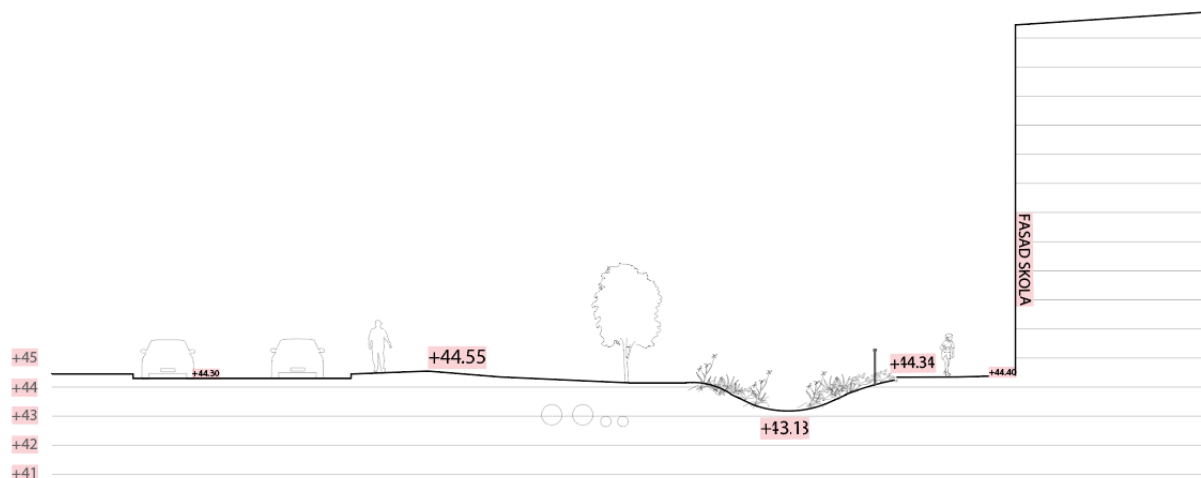
Läs mer om tekniska förutsättningar för skyfallshanteringen under Genomförandefrågor/tekniska frågor/skyfall.



Figur 26, Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av lågpunktsområdet öster om skolan (White Arkitekter)



Figur 27 Illustration som visar en sektion av föreslaget lågpunktsområde på skolgården. Sektionen är markerad i illustrationsplanen ovan som B-b (White Arkitekter)



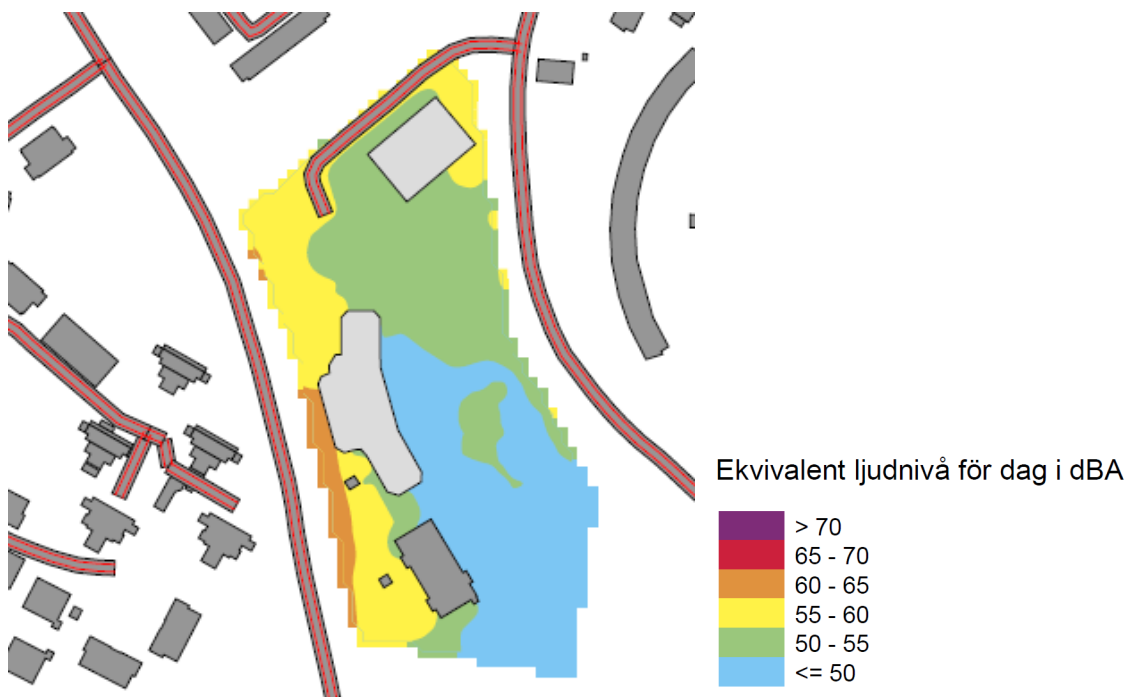
Figur 28 Illustration som visar en sektion av föreslagen flödesväg för skyfallsvatten i form av ett dike väster om skolbyggnaden. Sektionen är markerad i illustrationsplanen ovan som A-a (White Arkitekter)

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 cirka 70% av den skolgårdsyta där vistelseytorna finns. För övriga vistelseytor klaras riktvärdet om 55 dBA.

För att klara det skarpaste riktvärdet på 50 dBA på hela skolgårdens vistelseytor skulle åtgärder i form av bullerskydd behöva vidtas. Med en cirka 170 m lång och 2 m hög bullerskyddsskärm längs Granängsringen skulle cirka 90 % av skolgården klara värdet. Bedömningen är att åtgärden inte är nödvändig då merparten av skolgårdens vistelseytor uppnår det skarpaste riktvärdet samt att ett helhetsperspektiv behöver beaktas. Ett bullerplank längs med Granängsringen skulle bidra till en otryggare miljö på skolgård och längs med Granängsringen och motverka kommunens mål för trygghetsförbättrande åtgärder i området.



Figur 29. 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.

Markföroreningar

Påträffade mark- och grundvattenföroreningar bedöms vara av sådan karaktär och omfattning att de kan hanteras i kommande process för att säkerställa markens lämplighet för planerad användning. Bedömningen utgår från framtagna provtagningar och analys av planområdet (Iterio, 2022-10-26, (reviderad 2022-11-25), Iterio, 2023-02-08 och Iterio 2024-01-15). Sanering av marken kommer att

vara aktuell för delar av planområdet. Ytterligare provtagning och riskbedömning kommer utföras i genomförandeskedet. Denna ska ta hänsyn till att barn är känsligare än vuxna för exponering av miljöfarliga ämnen. För de föroreningar som påträffats i grundvattnet och inte är möjliga att sanera bedöms dessa ligga på ett djup som gör att barnen inte riskerar att komma i kontakt med dessa. Föroreningarna bedöms inte heller vara av sådan karaktär eller omfattning att de riskerar att förångas och tränga in i planerad källarvåning.

Med åtgärder bedöms inte marken utgöra en risk för barn och vuxnas hälsa och säkerhet. Läs mer under rubriken Planeringsförutsättningar/Miljö/Markföroreningar samt Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Markföroreningar.

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

Med föreslagen skolbyggnad och idrottshall blir friytan inom för skolgården cirka 27 kvadratmeter per barn. Om befintlig gångstig genom skogspartiet på fastigheten dras om i framtiden kan även ytan öster om stigen (se ljusgrön yta i figur 30 nedan) räknas in. Friytan blir då cirka 29 kvadratmeter per barn. Detta ligger något under Boverkets rekommenderade friyta på 30 kvadratmeter per barn. Då skolgården utgår från en befintlig skolgård och totalt sett innebär en förbättring utifrån andra värden jämfört med situationen idag bedömer kommunen att det är godtagbart.



Figur 30. Beräknad friyta.

Ljuslila kulör visar fotbollsplanen, mörklila kulör visar yta inom den mer traditionella skolgårdsytan, mörkgrön kulör visar lektyta inom naturmarken och ljusgrön kulör visar yta

inom fastigheten som inte används på grund av att den är avgränsad av en gångstig (White Arkitekter).

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.

Närmast skolan skapas en lugnare zon ”den trygga zonen” som sedan gradvis övergår till ”den vidlyftiga zonen” som sedan gradvis går över i ”den vilda” zonen där naturmarken tar vid.

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

Utformningen av såväl skola och skolgård samt mötet med dess omgivning kan, förutom för eleverna på skolan, även påverka barn och ungdomar i närområdet. Att miljön gestaltas med omsorg är därför av stor vikt bland annat utifrån trygghetsaspekten för barn i området.

I mötet med Granängsringen är utgångspunkten att placera entréer och utåtriktade funktioner vid idrottshallens östra fasad som vänder sig mot Granängsringen. Detta skapar aktivitet och rörelse och ger förutsättningar för ett tryggt möte med Granängsringen.

I mötet med Granängsstigens gång- och cykelväg kommer trygghetsstärkande åtgärder behövas så som exempelvis omsorg i gestaltningen av fasad, grönytor och belysning.

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 är angöring för räddningstjänst, sopbil, leveranser samt tillgänglig parkering till förskolan endast möjlig via infart från Njupkärrsvägen. Anledningen är att förskolan är omgärdad av skogsmark i öster, skolgård i norr och en planskild gång- och cykelväg i söder. Förskolan har idag ingen godtagbar lösning för detta. Skolan har placerats så att dessa funktioner kan samnyttjas med förskolan, se figur 31.

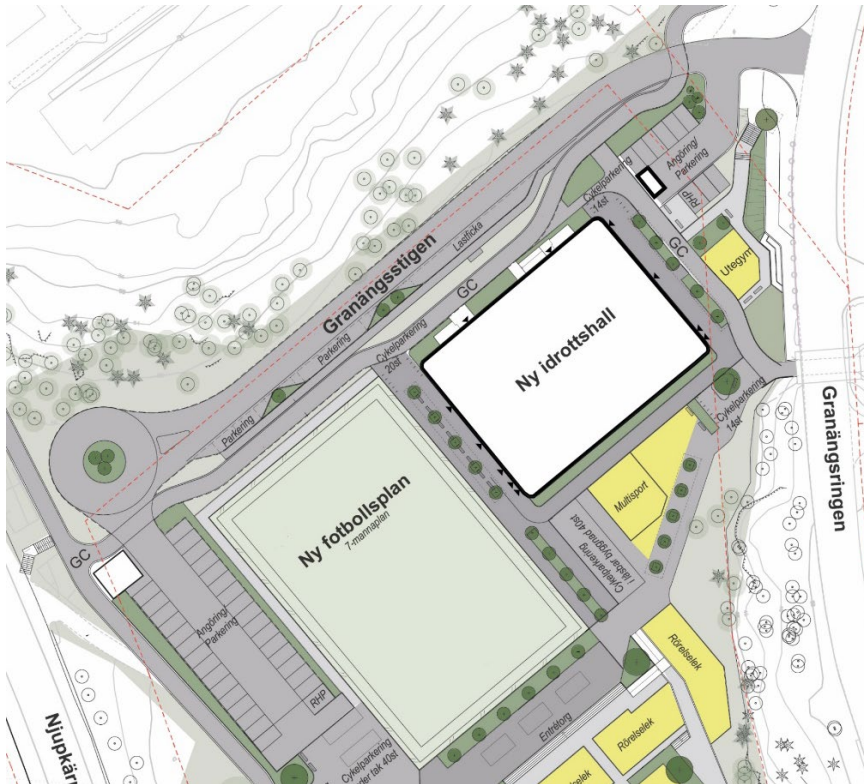


Figur 31. Illustration som visar föreslagen angöring från Njupkärrsvägen (White arkitekter).

Då Njupkärrsvägen trafikeras av en stombusslinje ska dock trafikrörelser till och från Njupkärrsvägen hållas så få som möjligt. Därav föreslås angöring för personal och hämtning och 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. Ytterligare en avlämningszon med plats för tre bilar planeras inom allmän plats i en angöringsficka vid Granängsringen i planområdets nordöstra hörn. Denna underlättar logistiken då färre bilar behöver åka in och vända via infartsgatan. Gatuparkeringen bör skyltas med tidsreglering.

Planen föreslås innefatta ett parkeringstal på cirka 0,3 för personal, 5 fasta platser för hämtning/lämning samt två ytor för att släppa av elever. Detta kommer att täcka behovet även för besökare till idrottshall och sjudspelsplan. Parkeringstalet utgår från omvärldsbevakning och kommunens mål kring färdmedelsfördelning.



Figur 32. 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. En gång- och cykelförbindelse som förbinder den västra tunneln med gång- och cykelvägen längs med Njupkärrsvägen kommer även fortsatt att finnas.

För cykelparkering föreslås ett parkeringstal på cirka 0,5 för anställda och cirka 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 planeras i låsbart utrymme. Av övriga cykelparkeringar planeras 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

Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

GATA	Motivet till den norra delen av området planlagt för GATA är att säkerställa en infartsgata för att nå idrottshall och skola samt för gång- och cykelkoppling mellan Granängsringen och Njupkärrsvägen. Motivet till den nordöstra delen av området planlagt för GATA är att möjliggöra en angoringsficka för att underlätta för lämning och minska trafiken på infartsgatan.
PARK	Motivet till användningen PARK är att säkerställa en allmän gång- och cykelväg som förbinder gång- och cykelunderfarten under Njupkärrsvägen med gång- och cykelvägen längs med 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.
E – Tekniska anläggningar	Motivet är att säkerställa yta för en ny nätstation avsedd för skolområdet.
Prickmark – marken får inte förses med byggnad 	Motivet är att bevara berget och skogen för dess ekologiska värden och kvaliteter som skolgård samt att säkerställa en rinnväg för skyfall öster om förskolan. Motivet där prickmark kombineras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är även att säkerställa att inga byggnader placeras ovan ledningarna så att dessa riskerar att skadas.
n ₁ - Naturmarkens topografi och karaktär ska bevaras	Motivet är att bevara skogsområdets topografi och karaktär. Spänger, uteklassrum och andra tillägg som kan anläggas utan att varaktigt skada naturmarken ska tillåtas.
ö ₁ – marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.	Motivet är att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering samt en sammanhängande skolgård. Motivet är också att möjliggöra sittmurar, stödmurar och komplementbyggnader i form av exempelvis förråd och lekutrustning.
h ₁ – Högsta nockhöjd är 63.0 meter över angivet nollplan.	Motivet är att reglera byggnadens höjd i förhållande till omgivningen.

h ₂ – Högsta totalhöjd är 5 meter	Motivet är att reglera höjd för komplementbyggnader så att dessa inte blir för framträdande inom skolgården. Höjden räknas från medelmarknivå.
Dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom kvartersmark	Motivet är att säkerställa ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Motivet är att säkerställa drift och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.
m ₁ – Flödesväg för vatten från skyfall ska finnas	Motivet är att säkerställa att en del av vattnet från skyfall leds bort från planområdet för att minska risk för skada på byggnader inom planområdet vid översvämning.
m ₂ – Fördröjningsvolym för vatten från skyfall ska finnas	Motivet är att säkerställa ett lågpunktsområde där vatten från skyfall kan samlas för att bland annat skydda byggnaderna inom planområdet och bebyggelse nedströms.
b ₁ - Huvudbyggnader ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på 44,5 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 44,4 meter över nollplanet	Motivet är att säkerställa att byggnaderna inte skadas och är tillgängliga vid skyfall.
b ₃ - 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 vid skyfall.
Största sammanlagda byggnadsarea är 6000 kvadratmeter inom användningsområdet.	Motivet är att möjliggöra huvudbyggnader för skola och idrottshall samt att möjliggöra en framtida utökning av förskolan.
Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader till skola och idrottshall 300 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

Tyresö kommun äger all mark inom planområdet och avser tillskapa behövt utrymme för den nya skolan inom skolfastigheten genom en förändrad fastighetsindelning. Se delar av befintliga fastigheter som ingår i planområdet i figur 33 nedan.

Samtliga berörda fastigheter inom planområdet avses justeras i planområdets norra och västra del i och med laga kraft-vunnen detaljplan.

Se information om planerad fastighetsreglering under Fastighetsrättsliga frågor/Förändrad fastighetsindelning samt figur 34.



Figur 33. Karta som visar planområdet och gällande fastighetsindelning. Ljuslila och rosa kulör markerar ytor inom de kommunägda fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1. Ljust orange kulör visar befintlig skolfastighet Näsby 4:1390.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen.

De delar av fastigheten Näsby 4:1469 respektive Bollmora 2:1 som omfattas av kvartersmark (användning S – skola) avses överföras till skolfastigheten Näsby 4:1390 genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

All mark som enligt detaljplanen är planerad som kvartersmark (användning S) avses ingå i fastigheten Näsby 4:1390. Den största delen av marken som planläggs som allmän plats med användning GATA respektive PARK avses ingå i fastigheten Näsby 4:1469. En mindre yta intill Granängsringen planlagd som GATA avses regleras till fastigheten Bollmora 2:1.



Figur 34 Karta som visar planområdets befintliga fastigheter och föreslagen fastighetsförändring. Mark som kommer att vara kvar inom samma fastigheter som idag visas med ljuslila, rosa och ljus orange kulör. Mörklila kulör visar mark som överförs från fastigheten Näsby 4:1390 till fastigheten Näsby 4:1469. Mörkororange kulör visar mark som överförs från fastigheten Näsby 4:1469 till fastigheten Näsby 4:1390. Röd kulör visar mark som överförs från fastigheten Bollmora 2:1 till fastigheten Näsby 4:1469 till fastigheten Näsby 4:1390. Grön linje visar föreslagen ny fastighet för Näsby 4:1390.

Avtal

Avtal om markupplåtelse för elnätsstation ska uppföras.

Tekniska frågor

Mark- och grundvattenföreningar

Kommunens plan för hantering av de påträffade föreningarna är följande:

- Kontrollprovtagning vid kommande schaktningsarbete behövs för att avgränsa föreningarna i djup- och sidled.
- För föreningar med högre halter än MKM och FA kommer sanering att krävas genom schaktning och borttransportering av massor till en godkänd mottagningsanläggning.
- För föreningar över KM men under MKM och där schaktning inte planeras behöver platsspecifika riktvärden tas fram för ytlig jord (0–1 m) för att bedöma huruvida påträffade föreningar kan utgöra en risk för barn och vuxna som vistas på skolan och skolområdet. Om jordmassorna kan kvarlämnas eller ej kan därefter avgöras.
- För föreningar över KM men under MKM där planen är att schakta, tas en plan fram för schaktens placering, djup och återanvändningsstrategi. Därefter avgörs om platsspecifika riktvärden ska tillämpas eller om avhjälpande åtgärder behöver vidtas.
- För grundvatten behöver länsvattnet under byggtiden kontinuerligt att provtas. Vid behov kommer reningsanläggning med filter att installeras för att säkerställa att föreningar i

grundvattnet avlägsnas så att de inte riskerar att bidra till negativ påverkan på MKN eller på barn och vuxnas hälsa.

- Schaktning som medför ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar och som inte bara är obetydlig för påverkan på människors hälsa anmäls till tillsynsmyndigheten (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund) enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Underrättelse enligt Miljöbalken 10 kap 11 § har gjorts till tillsynsmyndigheten (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund) för de föroreningar som påträffats inom planområdet och kontinuerlig dialog om hantering och åtgärdsförslag kommer att föras med tillsynsmyndigheten under kommande process.

Skyfall

För att hantera ett klimatkompenserat (faktor 1,3) 100-årsregn med föreslaget åtgärdsförslag behöver följande beaktas vid projektering och anläggning av skolområdet:

- Det maximala flödet öster om förskolan bör inte överstiga 0,8 m³/sekund. Denna gräns utgår från att markanvändning och höjdsättning öster om förskolan inte ändras jämfört med nuläget. Om höjdsättningen ändras eller andra åtgärder implementeras kan eventuellt ett större flöde tillåtas så länge risken för förskolan inte blir större.
- Tröskelnivån nordöst om förskolan ska ligga på höjdnivån +43.95
- Lågpunktsområdet öster om skolan behöver en fördröjningsvolym på minst 700 kubikmeter under tröskelnivån. Lågpunktsområdet har utgått från en lägsta nivå på +43,6
- Lågpunktsområdet behöver kopplas till underjordiska dagvattenmagasin för att inte vatten ska bli stående vid normalregn.
- Lågpunktsområdet behöver utformas för att kunna avgränsas med staket vid kraftiga regn med hänsyn till barnens säkerhet.
- Lågstråket kring idrottshallen bör utformas för att kunna hantera maximala flöden motsvarande 0,6 m³/sekund. Granängsstigen bör utformas för att hantera detta maxflöde utan att avrinning börjar ske i riktning mot gång- och cykelvägen och idrottshallen. En tydlig styrning västerut mot parkeringen behövs.
- Flödesvägen väster om skolan bör utformas för att hantera ett flöde motsvarande 1,0 m³/s. Det behöver säkerställas att skyfallsleden får en tillräcklig kapacitet för att kunna leda bort tillräckligt mycket vatten. Åtgärdsförslaget bygger på ett dike med 5,2 m bredd, släntlutning 1:3 och längslutning på 1,7% samt söderut trumma med dimension 600–800 mm vid en lutning på 1-4 %.
- Tröskelnivån vid den västra gång- och cykelunderfarten är beräknad till +43.70
- Marken ska luta bort från byggnader.
- Vid projektering behöver höjdsättning av tekniska installationer och entréer för planerat källarplan under skolan ta hänsyn till planerade skyfallsåtgärder.

Siffrorna och detaljerna i utformningen kan komma att ändras vid eventuell justering av åtgärdsförslagen i kommande process med förutsättning att helhetslösningen säkerställer en fungerande skyfallslösning.

Dagvatten

För att ta hand om dagvattnet lokalt ska följande beaktas vid projektering och anläggning av skolområdet:

- Samtliga hårdgjorda ytor och tak samt konstgräsplan ska avledas till fördröjningsytor inom planområdet.

- Totalt ska fördröjningsytor med en total volym om cirka 160 m³ tillskapas inom det nya skolområdet.
- Ogenomsläppliga markbeläggningar ska minimeras.
- Det stora lågpunktsområdet som föreslås öster om planerad skolbyggnad kan behöva anslutas till underjordiska dagvattenmagasin för att undvika att vatten blir stående. Erforderlig kapacitet för magasinet behöver utredas vidare i fortsatt projektering.

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 rivras 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 för skola och förskola planeras genom miljöhus med kärl. Miljöhus placeras vid infart mot Njupkärrsvägen. Vändplan dimensioneras för sopbil. Miljöhusen dimensioneras enligt riktlinjer i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Avfallshantering för idrottshall planeras genom miljöhus eller kärl intill angöringsplatsen vid infartsgatan Granängsstigen. Vändplan för sopbil ordnas på infartsgata eller inom kvartersmark öster om planerad idrottshall.

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. Markarbeten i anslutning till ledningarna ska ske i samråd med ledningsinnehavaren.

Principen för markreservatets utbredning i sidled har utgått från en marginal på tre meter från ledningarnas mitt baserat på befintlig ledningsrätt och fyra meter från ytterkant ledning där ej ledningsrätt finns, baserat på överenskommelse med ledningsinnehavaren.

EI

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till byggnad. Utökningen av skola och idrottshall innebär behov av ny nätstation. Nätstationens placering regleras med användning för tekniska anläggningar inom E-område på plankartan. E-områdets storlek är 8x7 meter och ligger placerat lättillgängligt intill infartsgata.

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

Vid tömning av avfallskärl ska periodisk bruksavgift enligt kommunens vid varje tillfälle gällande avfallstaxa erläggas.

Fjärrvärme

Skolfastigheten kommer likt idag vara ansluten till fjärrvärme. Ledningsinnehavare är Vattenfall Värme AB.

EI

Skolfastigheten är elnätsansluten. Ledningsägare är Vattenfall Eldistribution AB.

Tele och fiber

Skolfastigheten är ansluten till telenät och fiber. Ledningsägare är Telia Sonera AB.

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

- Byggstart tidigast kvartal 4, 2024

- Byggskede kvartal 4, 2024 - kvartal 2, 2027

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Kommunen har fått dispens från biotopskyddet för borttagande av alléerna inom planområdet (Beslut 2023-06-26, ärendebeteckning 521-22477-2023). Dispensen är villkorad bland annat att ersättningsträd av inhemsk sort planteras inom planområdet. Dispensen börjar gälla först när planen fått laga kraft.

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, daterad mars 1967.

Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan upprättades 2023-11-22.

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 att planen inte kan antas utgöra betydande miljöpåverkan har tagits av Stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om samråd i december 2022. Detta återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet.

Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Utredningar

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

Dagvatten och skyfall

Sweco, 2024-01-30 (Dagvatten- och skyfallsutredning)

Geoteknik

Iterio, 2022-10-26, reviderad 2023-02-10 (PM Geoteknik)

Markteknik

Iterio, 2022-10-26, reviderad 2023-02-10 (Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik MUR)

Markmiljö

Iterio, 2022-10-26, reviderad 2022-11-25 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning)

Iterio, 2023-02-08 (Kompletterande miljöteknisk markundersökning)

Grundvatten

Iterio, 2024-01-15 (PM Miljöteknisk grundvattenundersökning)

Trafikbuller

Structor, 2023-09-15

Trafik- och mobilitet

Afry, 2022-11-29 (Trafik- och mobilitetsutredning)

Afry, 2023-08-30 (Tillägg Trafik- och mobilitetsutredning)

Tyresö kommun 2023-05-09-2023-05-15 (Trafikmätning)

Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys

AIX arkitekter, september 2022

Naturvärden

Ekologigruppen, 2023-07-18 (Naturvärdesinventering vid Njupkärrs skola, Tyresö)

Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS2050.

Planchef

Planarkitekt

Örjan Lindbeck

Anna Roander