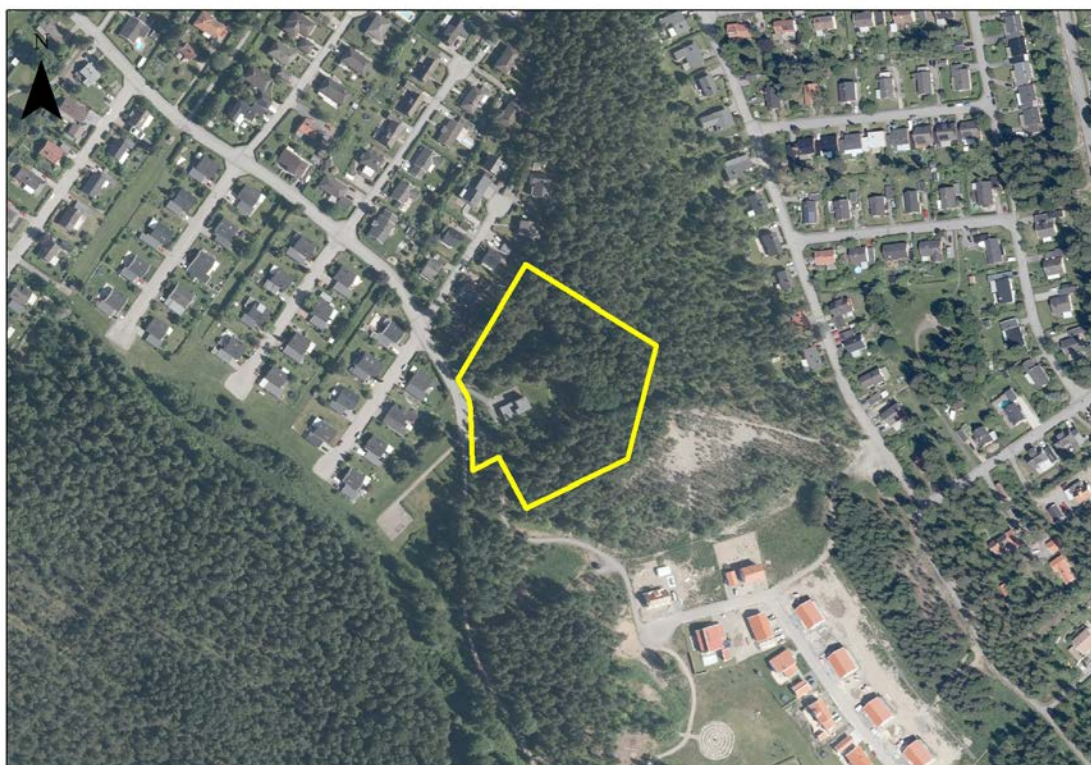




PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr KS/2016:197



Detaljplan för

Färgkritan 6 m.fl (förskola)

Färgkritan 6 samt del av Ströpsta 3:37.

Nykvärns kommun

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx

Nykvärns kommun

Besöksadress: Centrumvägen 26. Postadress 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00 Fax: 08-555 014 99 Internetadress: www.nykvarn.se



INFORMATION OM PLANPROCESSEN

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare samt boende i kommunen.

Programskede

Programskedet är valbart. Syftet med ett planprogram är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget, samt att i ett tidigt skede få ta del av berördas synpunkter. Efter programsamrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet.

Samrådskede - Vi är här!

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

Granskningsskede

Mot bakgrund av de synpunkter som tillförts under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning.

Antagandeskede

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor. Efter antagandet har sakägare, som inte fått sina anmärkningar beaktade, under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.





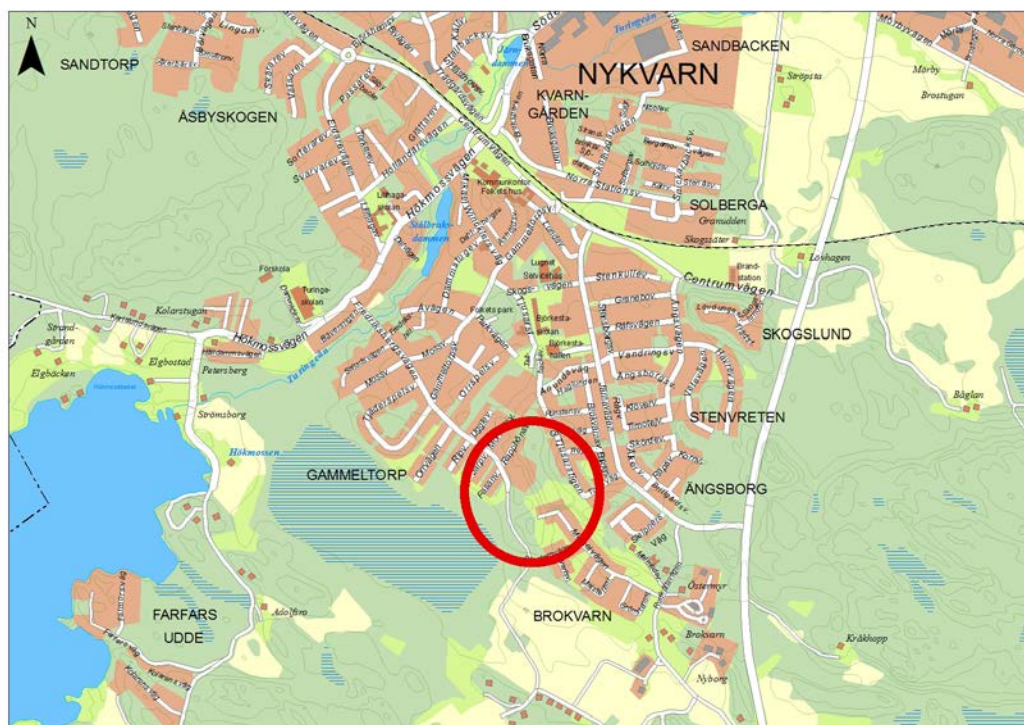
I detaljplanen ingår följande handlingar:

Planbeskrivning (denna text), upprättad 2017-03-14

Plankarta (1:500 A1), upprättad 2017-03-14

Utredningar som tillhör handlingarna:

Trafikalstringsverktyg - Dp Färgkritan 6 planens genomförande, upprättad 2017-01-20





Innehåll

INLEDNING	7
SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	7
PLANDATA.....	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	7
GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN.....	7
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN....	7
MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN.....	8
STRANDSKYDD.....	8
ÖVRIGA FÖRORDNANDEN.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	8
DETALJPLANER.....	8
PLANPROGRAM.....	9
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	9
KOMMUNALA BESLUT.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	10
NATUR.....	10
BEFINTLIG BEBYGGELSE.....	12
SERVICE OCH MÖTESPLATSER.....	12
BARNPERSPEKTIV.....	13
ARKEOLOGI.....	13
KULTURMILJÖ.....	13
GATOR OCH TRAFIK.....	13
FRIYTOR.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	15
BRANDSÄKERHET.....	15
BULLER.....	15



FÖRORENADE OMRÅDEN.....	16
TRANSPORT AV FARLIGT GODS.....	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	18



INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för kommunens förskoleverksamhet att utvecklas. Detta genom att mer kvartersmark för skol- och förskoleändamål skapas, i första hand för förskolan men för att skapa flexibilitet i detaljplanen tillåts även skola. På så sätt skapas förutsättning för att kunna anpassa planområdets användning för framtida behov inom skolan och förskolan. Syftet är även att binda ihop det äldre Nykvarn i Gammeltorpsområdet med det nyare Brokvarn och framtida Ladvreta genom att en förskola placeras mellan dessa områden samt att skapa ett sammanhängande grönområde i tätortens södra delar. Enligt Översiktsplan 2014 ska kommunens bebyggelseutveckling till största delen ske i och kring Nykvarns tätort. Dessutom ska förskolor etableras i nya bostadsområdens närhet.

PLANDATA

Planområdet ligger i tätortens södra del, vid Fredriksbergsvägens östra ände. Planområdet består av en lågvattenreservoar och tätortsnära skog. Lågvattenreservoaren kommer inte att behövas längre när kommunens nya vattentorn står färdigt. Planområdet är ca 13 000 kvm stort. Närområdet består av villabebyggelse från olika tidsåldrar och tätortsnära skog. Den norra delen av planområdet är mycket kuperad.

Nykvarns kommun äger all mark inom planområdet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN

Miljöbalken (MB) 3 kap 1§ anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planområdet är utpekad som Nykvarns tätort i Översiktsplan 2014. Planområdet omfattas av en detaljplan och en byggnadsplan och är planlagt som Område för vattenverk, PARK och NATUR. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 3 kap eftersom området inte omfattas av något riksintresse, är förenligt med kommunens översiktsplan och Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010) och inte strider mot något kommunalt program.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN

MB 4 kap reglerar områden som är av särskilt intresse för riket. Dessa skyddas enligt 4 kap med hänsyn till deras natur- och kulturvärden, så kallade riksintressen.

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt MB 4 kap.



MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet Utloppet av Vällingen. Sjön Vällingen har miljö kvalitetsnormer och har god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Den alstrade trafiken från planområdet kommer vara begränsad, de föreslagna verksamheterna kommer inte medföra några omfattande utsläpp av föroreningar eller buller och bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Dagvattnet ska renas och fördröjas på den egna fastigheten.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av något annat förordnande enligt miljö balken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

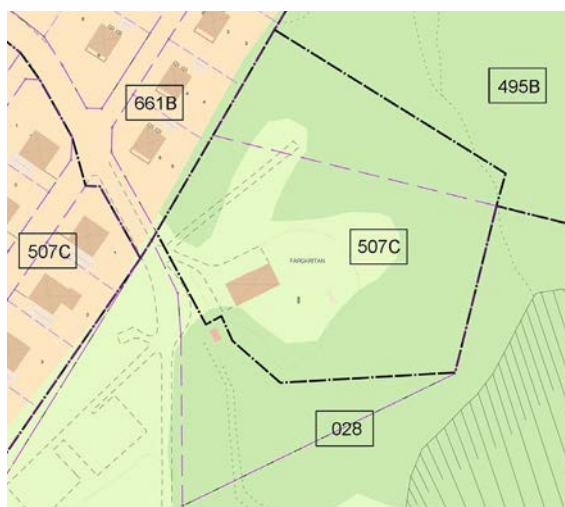
ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet omnämns inte specifikt i Översiktsplan 2014. Däremot nämns att Nykvarns tätort ska helhetligen förätas och att bebyggelseutvecklingen i första hand ska ske i tätorten. Nya förskolor ska enligt översiktsplanen etableras i nya bostadsområdens närhet. Planområdet ligger även nära Ladvreta och Brokvarn som i översiktsplanen pekas ut som nya bostadsområden.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av en byggnadsplan och en detaljplan, byggnadsplan 507C ”Byggnadsplan för Gammeltorpsområdet” och detaljplan 028 ”Detaljplan för del av Ströpsta 3:387 m.fl.”. Byggnadsplan 507C vann laga kraft år 1968 och detaljplan 028 år 2007. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Fastigheten Färgkritan 6 omfattas av byggnadsplanen 507C och detaljplanen 028. Delen av fastigheten som omfattas av byggnadsplan 507C är planlagd som Område för vattenverk samt som



Kartan visar gällande detaljplaner inom och i närheten av planområdet. Planområdet omfattas av detaljplanerna 028 och 507C.



PARK. För den del av Färgkritan 6 som omfattas av detaljplan 028 gäller NATUR som markanvändning. Hela Färgkritan 6 ingår inte i planområdet.

Den del av fastigheten Ströpsta 3:37 som ligger inom planområdet omfattas av byggnadsplan 507C och är planlagd som Område för vattenverk samt som PARK.

Närområdet runt planområdet omfattas förutom av de två redan nämnda planerna av byggnadsplanen 495B "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Nykvarn S:E", laga kraft år 1963, och stadsplanen 661B "Förslag till stadsplan för Tallbacken", laga kraft år 1975.

PLANPROGRAM

Inget planprogram har upprättats.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En behovsbedömning har utförts av samhällsbyggnadsavdelningen. Slutsatsen i behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen som helhet inte innebär någon betydande negativ miljöpåverkan.

Behovsbedömningens slutsats är att *landskapbild/stadsbild, kulturarv* och *naturmiljö* inte berörs då de södra delarna av området redan är i anspråkstaget som lågvattenreservoar och är inhägnat samtidigt som området inte innehåller några utpekade natur- eller kulturvärden. Inte heller områdena *transport och kommunikationer, teknisk försörjning* och *mark och vattenresurser* berörs av detaljplanen. Detta då planområdet inte berör exempelvis vägar och järnvägar av riksintresse, något särskilt värdefullt vattenområde eller jord- och skogsbruk av nationellt intresse.

Rekreation och friluftsliv samt *mark och vatten* och *området hälsa och säkerhet: graden av påverkan - som planen ger upphov till* berörs då planområdet tas i anspråk för skol- och förskoleverksamhet. Kommunens bedömning är att påverkan från detaljplanens genomförande inom dessa områden inte blir betydande. Planområdet ligger nära den fd Brokvarnstippen. Kommunstyrelsens planuppdrag omfattade även ett område söder om Fredriksbergsvägen, fastigheten Ströpsta 3:18. Vissa delar av den fastigheten omfattas av den tidigare Brokvarnstippen. Efter miljötekniska markundersökningar har området söder om Fredriksbergsvägen, Ströpsta 3:18, tagits bort ur planområdet eftersom det är osäkert ifall den fastigheten kan användas som skola och förskola. Ytterligare markundersökningar på fastigheterna Färgkritan 6 och Ströpsta 3:37 kan bli aktuella i planarbetet. Ett genomförande av detaljplanen leder också till att trafiken i området ökar. Påverkan från trafikökningen bedöms dock inte leda till någon betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kan få betydande miljöpåverkan inom områdena *hälsa och säkerhet: grad av påverkan - från omgivningen* samt *måluppfyllelse*. I det första fallet handlar det om att planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. I det andra fallet bedöms den betydande miljöpåverkan bli positiv, framför allt genom en ökad rekreation och lek för förskolebarnen när fler förskoleplatser skapas.

Behovsbedömningen samråds med Länsstyrelsen i samband med plansamrådet.



Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kan få negativ påverkan. Denna bedöms dock ej vara betydande i detta fall. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras men särskild redovisning i detaljplanens konsekvensbeskrivning bör göras.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 2016-06-07 §120 att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva detaljplan för förskolor. I framskrivningen av ärendet fanns tanken att skapa plats för två förskolor i området, en på Färgkritan 6 och del av Ströpsta 3:37 samt en söder om Fredriksbergsvägen på fastigheten Ströpsta 3:18. I det inledande planarbetet utfördes miljötekniska markundersökningar på fastigheten Ströpsta 3:18 eftersom delar av fastigheten pekats ut som den fd Brokvarnstippen. På grund av de osäkerheter som kvarstår efter de miljötekniska undersökningarna beslutades att enbart fortsätta planarbetet för förskola på de norra fastigheterna, Färgkritan 6 och del av Ströpsta 3:37.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

NATUR

MARK OCH VEGETATION

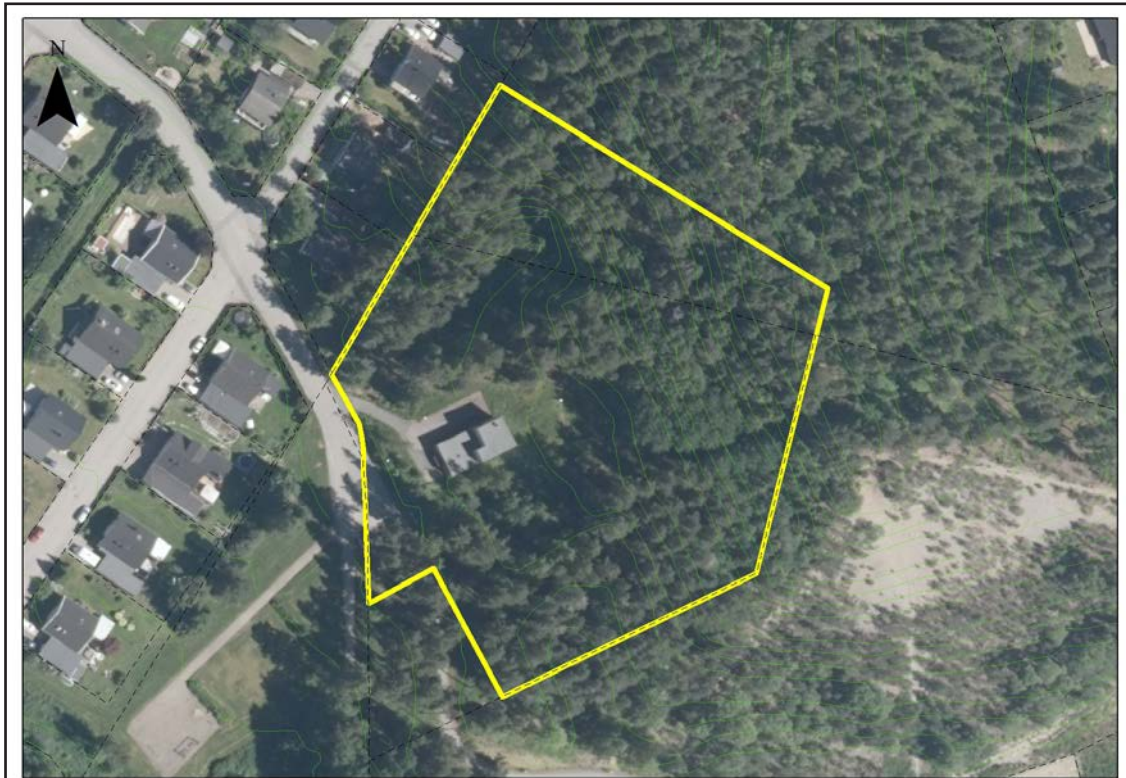
Höjdskillnaderna inom planområdet är sammanlagt ca 18 meter. De största höjdskillnaderna finns i områdets östra och nordöstra delar medan planområdets västra delar är relativt flacka. I det flackare området finns en zon på ca 60-80 meter från Fredriksbergsvägen med en höjdskillnad på ca 6 meter. Därefter lutar terrängen brant upp mot grusåsens plåtå.

Planförslaget

Delar av de områden av Färgkritan 6 som är planlagda som NATUR planläggs istället



Den vänstra bilden visar en samling stora stenar i planområdet norra del, där markanvändningen regleras som NATUR. Den högra bilden visar planområdets topografi med de branta partierna i planområdet norra del och de mer flacka området vid lågvattenreservoaren. Mitt i bild syns lågvattenreservoarens stängsel.



Flygfotot visar vegetationen inom planområdet. Stora delar av planområdet är idag bevuxet med träd och buskar. Området är också mycket kuperat förutom delarna närmast Fredriksbergsvägen. Den gula linjen är planområdesgränsen, de svarta streckade linjerna är fastighetsgränser och de svaga, gröna linjerna är höjdkurvor.

som Skola och förskola (S) samt GATA. Som en kompensation planläggs de nordöstra delarna av planområdet som NATUR. Det innebär att mark som tidigare varit planlagd som Område för vattenverk och PARK istället blir NATUR. Dessa delar av planområdet är mycket kuperade och dåligt lämpade som skola och förskola. Samtidigt skapas ett sammanhängande område då denna del av planområdet får samma markanvändning som den anslutande marken i den intilliggande detaljplanen 028. Området sparas som NATUR för att till exempel möjliggöra barns lek samt för rekreation för de närboende. Den sydöstra delen av fastigheten Färgkritan 6 tas inte med i detaljplanen då den redan är planlagd som NATUR i detaljplan 028 samt för gång- och cykelväg.

GEOTEKNIK OCH RADON

Förutsättningar

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) kartverk består jordartslagren i planområdet av isälvssediment.

Planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark.

Planförslaget

Jordartslagren i planområdet anses tillfredsställande. Kommunen bedömer därför att någon geoteknisk undersökning inte behöver utföras i planarbetet.

Byggnader inom planområdet ska uppföras radonsäkert.



BEFINTLIG BEBYGGELSE

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av en byggnad som är kombinerat pumphus och servicebyggnad för lågvattenreservoaren. Byggnadens fasad består av tegel och plåt. I byggnaden finns också en mindre lågvattenreservoar. Den större lågvattenreservoaren ligger utanför, nedgrävd på tomten. Vid Frediksbergsvägen finns även en nätstation. Området vid nätstationen är idag planlagt som E-område i detaljplan 028. Övriga planområdet är obebyggt. Direkt väster om planområdet ligger ett antal privata fastigheter med villabebyggelse.

Planförslaget

Planförslaget innebär att lågvattenreservoaren och dess servicebyggnad ersätts med i första hand en förskola. Planen tillåter även skola för att skapa en flexibel yta som bättre kan anpassas till kommunens framtida behov.

Högsta byggnadshöjd är reglerad till 12 meter för att tillåta en förskolebyggnad i flera våningar. På så sätt kan marken utnyttjas på ett bättre sätt och mer mark sparas till förskolegård än om förskolan byggs i en våning. Skol- och förskoleområdet är ca 8800 kvm stort, vilket är tillräckligt stort för att uppföra en förskola med minst 8 avdelningar räknat på att varje barn ska ha 10 kvm lekyta inomhus och 30 kvm lekyta utomhus.

Huvudbyggnad för skola eller förskola ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. På så sätt skapas skyddsavstånd vid brand och förskolebyggnaden stör inte de privata fastigheterna direkt till väster om planområdet.

E-området vid nätstationen kvarstår men skjuts mot nordost så att nätstationen hamnar i E-områdets västra del istället för i mitten av E-området, som i gällande detaljplan 028. Detta för att skapa bättre förutsättning för en vändplan framför förskoletomten.

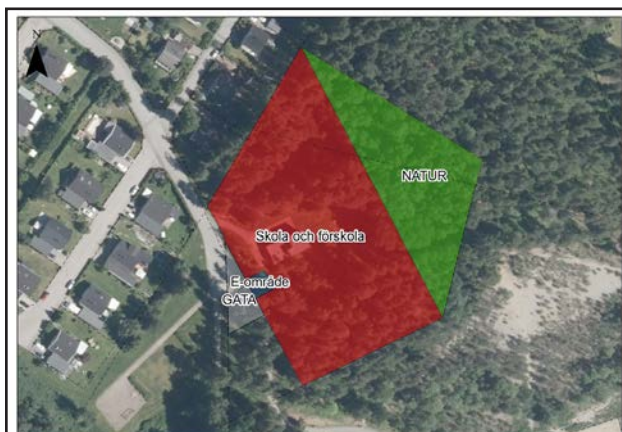
SERVICE OCH MÖTESPLATSER

Förutsättningar

Planområdet ligger ca 1,3 km från Nykvarns centrum där service i form av exempelvis dagligvaruhandel, restauranger och kommunal service finns. Där finns även bibliotek och vårdcentral. Ca 700 meter från planområdet ligger Björkestaskolan och Björkestahallen där det även finns bollplaner utomhus.

Planförslaget

Detaljplanen innebär att kommunal service i form av i första hand förskola placeras i tätortens södra del. Dessutom sparas ett område i planområdets norra del som NATUR. På så sätt sparas ett sammanhängande grönstråk mellan Brokvarn och övriga tätorten.



Flygfotot visar den föreslagna markanvändningen.



BARNPERSPEKTIV

Enligt artikel 18 punkt 3 i Barnkonventionen ska konventionsstaterna vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att barn till förvärvsarbetande föräldrar har rätt att åtnjuta den barnomsorg som de är berättigade till. I Nykvarns kommun behöver mer mark för skolor och förskolor skapas när kommunens befolkning ökar. Detaljplanen blir därför ett medel för kommunens skolor och förskolor att utvecklas och för kommunen att uppfylla barnkonventionens artikel 18 punkt 3.

Storleken på förskolans område är tilltagen för att ge förskolebarnen en tillräckligt stor gård. Detta för att skapa bra förutsättningar för barnens lek och lärande. Därför tillåter även detaljplanen en förskolebyggnad i flera våningar, för att kunna utnyttja marken mer effektivt och kunna spara så mycket yta som möjligt till förskolegård.

Den del av planområdet som planläggs för NATUR bildar tillsammans med omkringliggande detaljplaner ett sammanhängande stråk av PARK och NATUR. På så sätt skapas ett sammanhängande grönstråk av tätortsnära skog i de olika bostadsområdenas närhet som kan användas av barn och unga för lek och rekreation.

ARKEOLOGI

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

KULTURMILJÖ

Planområdet innehåller inga utpekade kulturmiljöer.

GATOR OCH TRAFIK

GATOR OCH GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Förutsättningar

På Fredriksbergsvägen gjordes en trafikmätning mellan Mossvägen och Gammeltorpsvägen år 2012. I genomsnitt trafikerades sträckan av 365 bilar/vardag. Fredriksbergsvägen är skyltad för 30 km/h och har en trottoar längs hela sträckan. Även Gammeltorpsvägen är skyltad för 30 km/h och har trottoarer. Dessutom finns separat gång- och cykelväg mellan Fredriksbergsvägen och Björkestaskolan och Björkestahallen genom ett grönstråk i närheten av planområdet. Både Fredriksbergsvägen och Gammeltorpsvägen är viktiga skolvägar till kommunens skolor. Från planområdet går även gång- och cykelväg till Brokvarn.

I detaljplan 028 finns en planlagd väg från Fredriksbergsvägen till Brokvarn. Denna väg har inte byggts ut.

Planförslaget

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att få en bild av hur mycket trafik ett genomförande av detaljplanen kan generera. Beräkningarna har utgått från en förskola med sammanlagt 140 barn. Detta leder enligt verktyget till 373 resor med bil till och från planområdet, vilket innebär en fördubbling jämfört med trafikmätningen på Fredriksbergsvägen år 2012. All trafik kommer dock inte åka förbi den plats där



trafikmätningen utfördes år 2012.

Planförslaget har anpassats för att inte förhindra en utbyggnad av den planlagda vägen mellan Fredriksbergsvägen och Brokvarn.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar

Planområdet ligger ca 1 km från närmaste hållplats för kollektivtrafiken. Nykvarns station ligger ca 1,3 km från planområdet.

Planförslaget

Inga förändringar för kollektivtrafiken planeras.

PARKERING, VARUMOTTAG, UTFARTER

Förutsättningar

Vid Fredriksbergsvägens slut finns en vändplan, som idag delvis ligger på mark planlagd som NATUR. Det finns inga allmänna parkeringsplatser i närheten av planområdet.

Planförslaget

Parkeringsbehovet för Skola och förskola ska tillgodoses på den egna fastigheten. I planområdets västra del planläggs ett område som GATA. Detta för att säkerställa området som vändplan framför förskolan även i framtiden. På så sätt kan exempelvis sopbilar och varutransporter vända vid förskolan utan att behöva backa.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Förutsättningar

Inom ca 500 meter från planområdet finns fyra kommunala lekplatser, varav en totalrenoverades under år 2016. Lekplatserna nås via gångvägar och gång- och cykelvägar. Närområdet norr, öster och söder om planområdet är grönområden med tätortsnära skog. Dessa områden är också planlagda som NATUR eller PARK. En del av denna naturmark är mycket kuperad och består av en grusås.

Planförslaget

Planområdets nordöstra del planläggs som NATUR för att spara detta område för rekreation och lek för de omkringliggande bostadsområdena. Den delen av planområdet innehåller mycket branta partier och lämpar sig därför inte som förskolegård. Skol- och förskoleområdet är ca 8800 kvm stort. Detta för att skapa tillräckligt med yta för en förskolegård till en förskola med åtta avdelningar. Vid utformningen av förskolegården ska förskolepersonalen involveras.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Förutsättningar

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA och är anslutet till det kommunala VA-systemet.

Planförslaget

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-systemet.

DAGVATTEN

Förutsättningar

Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Dagvattnet ska renas och fördröjas på den egna fastigheten. Planområdet ska även anslutas till det kommunala dagvattennätet. I Nykarvans kommun är principen vid nyexploatering att fastigheter inte bör släppa ifrån sig mer dagvatten än innan exploateringen.

Parkeringar inom planområdet ska förses med oljeavskiljare.

EL, TELE

Förutsättningar

Planområdet är anslutet till elnätet och telenätet.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen ska anslutas till elnät och telenät.

AVFALLSHANTERING

Avfall hanteras enligt kommunens renhållningsordning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BRANDSÄKERHET

Goda förutsättningar finns för utryckningsfordons framkomlighet till planområdet.

BULLER

Förutsättningar

Planområdet planläggs för Skola och förskola samt NATUR. Svealandsbanan ligger ca 1000 meter från planområdet och stora delar av Nykarvans södra tätort ligger mellan järnvägen och planområdet. Mellan järnvägen och de delar av planområdet som regleras som Skola och förskola ligger även en grusås. Planområdet passeras inte av någon av kommunens större vägar.

Planförslaget

På skol- och förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA ekvivalent



ljudnivå dagtid för de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Kommunen bedömer att den planerade förskolegården kommer att klara denna ljudnivå eftersom inga större bullerkällor finns i planområdets närhet.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Förutsättningar

Inga kända förorenade områden finns inom planområdet.

Söder om planområdet, på fastigheten Ströpsta 3:18, finns enligt Länsstyrelsens webb-GIS ett potentiellt förorenat område. Området har använts som soptipp, Brokvarnstippen, under åren 1950-1971.

Planförslaget

I samband med framtagandet av detaljplan 028 "Detaljplan för del av Ströpsta 3:387 m.fl." gjordes provtagningar av jord och grundvatten av WSP på fastigheten Ströpsta 3:18. Resultaten visade att de uppmätta halterna av organiska och oorganiska ämnen i jorden utgör en miljö- och hälsorisk ifall marken ska användas som bostads- eller industri/kontorsmark. De uppmätta halterna av föroreningar i grundvattnet utgör däremot låg risk för människor och miljön.

I kommunstyrelsen planuppdrag för skola och förskola på Färgkritan 6 ingick även en skol- och förskoletomt på fastigheten Ströpsta 3:18. Därför utfördes under 2016 en miljöteknisk markundersökning av Ströpsta 3:18 av ÅF. Resultatet visade att risken för att människa och miljö ska påverkas av påvisad förorening från undersökningen från år 2005 bedöms som låg med dagens användningsområde av marken. Ströpsta 3:18 är planlagt som NATUR. Däremot bedömdes det att ytterligare provtagning av marken behövdes för att säkerställa att marken kan användas för skola och förskola.

Kommunen har därför valt att fortsätta planarbetet enbart på den norra sidan av Fredriksbergsvägen, fastigheten Färgkritan 6 och del av Ströpsta 3:37.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet berörs inte av någon farligt godsled.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelningen för genomförandet av detaljplanen visas i tabellen nedan.

ALLMÄN PLATS			
	Ägare	Genomförande	Drift
NATUR	Nykvarns kommun	Nykvarns kommun	Nykvarns kommun
KVARTERSMARK			
	Ägare	Genomförande	Drift
S	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
VA (enskilda VA-ledningar)	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Dagvatten	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunens planenhet och fastighetsansvarig på kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Färgkritan 6 och Ströpsta 3:37 ägs av Nykvarns kommun.

FASTIGHETSBILDNING

En fastighetsreglering där fastighetsgränserna mellan Ströpsta 3:37 och Färgkritan 6 ändras kan bli aktuell. Detta för att få till en ren skol- och förskolefastighet.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet beskrivs i tabellen nedan.



Fastighets- beteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändringar och konsekvenser
Färgkritan 6	Nykvarns kommun	Område för vattenverk, PARK, NATUR	De delar av fastigheten som om- fattas av detaljplanen omvandlas till Skola och förskola (S) samt till NATUR.
Ströpsta 3:37	Nykvarns kommun	Område för vattenverk, PARK	De delar av fastigheten som om- fattas av detaljplanen omvandlas till Skola och förskola (S) samt till NATUR.

EKONOMISKA FRÅGOR

MARK OCH INFRASTRUKTUR

Fastighetsägaren bekostar iordningställande av kvartersmark.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Fastighetsägaren bekostar eventuell fastighetsbildning.

BYGGLOVSAVGIFT

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

AVGIFTER

Befintliga VA-ledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till det kommunala VA-systemet bekostas av fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

FORTSATT PLANARBETE

Samrådshandlingar är upprättade och är utskickade på samråd. Samrådet utförs genom att planhandlingar skickas till dem som har rätt att yttra sig enligt plan- och bygglagen, exempelvis berörda fastighetsägare, statliga myndigheter och kommunala instanser. Synpunkterna sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter beaktas och planhandlingarna justeras eventuellt.

Granskningshandlingar upprättas och ställs ut för granskning. Synpunkterna från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Därefter skickas detaljplanen ut på antagande och där har de som tidigare yttrat sig i planprocessen rätt att överklaga. Ifall ingen överklagan görs eller ifall Länsstyrelsen avslår överklagan vinner detaljplanen laga kraft cirka en månad efter kommunfullmäktiges beslut om antagande.



PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Samråd	andra kvartalet 2017
Granskning	tredje kvartalet 2017
Antagande	fjärde kvartalet 2017
Laga kraft	första kvartalet 2018

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom

Oscar Olsson, Planarkitekt
Bengt Andersson, Samhällsbyggnadschef
Sofia Landegren, Bygglovshandläggare
Mattias Häggblom, Planarkitekt
Stefan Sköldén, Mark- och exploateringsingenjör
Pierre Bjelkmark, Fastighetsförvaltare/Lokalstrateg
Dan Godman, VA-ingenjör
Mikael Tjulin, Projektledare
Pernilla Barrud, Miljöinspektör/miljöstrateg
Susanna Eriksson, Miljö- och livsmedelsinspektör
Johan Dahlberg, Avfallsansvarig

Bengt Andersson
Samhällsbyggnadschef

Oscar Olsson
Planarkitekt