

# BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för del av Söderby huvudgård 2:1  
Söderby



## Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning

### Projektet:

Planen syftar till att skapa förutsättningar för planläggning för cirka 325 bostäder och seniorbostäder och en eventuell förskola. Detaljplanen ska även möjliggöra en lokalgata för att tillgängliggöra den nya bebyggelsen. Bebyggelse och gatustrukturen utformas med beaktande av befintlig terräng, värdefull vegetation och angränsande bebyggelse. Planområdet är idag planlagt för bostadsändamål som medger byggrätt för cirka 50-70 radhus eller parhus i som mest två våningar som aldrig byggts ut. Bebyggelsen var troligtvis tänkt att likna det existerande radhusområdet längst med Hjälmvidsbacke.

### Platsen:

Detaljplaneområdet ligger vid Norra Söderby och består idag av en skogsklädd höjd. Skogen består främst av barrskog, med inslag av löv. Eftersom en naturinventering saknas för området är dess naturtyp, naturvärden och förekomst av skyddsvärda arter idag inte kända. Området angränsar i norr till Norrbyskogen, som rymmer höga naturvärden för både barrskog, lövskog

och sumpskog. Sydväst om området ligger Mellanberg, med höga värden för ädellövskog och sumpskog. Planområdet fyller troligen en generell funktion som grön korridor och spridningslänk mellan dessa områden.

Skogen används idag för rekreation med bl.a. bärplockning och fungerar som mötesplats för närboende och närliggande skolor/dagis. Inom området finns flera stigar. Norr om området finns Norrbyskogen, som är ett populärt rekreationsområde. Tydliga entréer från planområdet till Norrbyskogen saknas dock. Planområdet ligger på en höjd, men tydliga landmärken saknas. Kringliggande bebyggelse består av låg småhusbebyggelse i nätverksstruktur från 1990-talet. Höjdskillnaderna medför att det finns utblickar från höjden mot kringliggande områden.

Jordarten består främst av berg. Området avrinner idag främst mot söder. Viss dagvattenproblematik finns idag för det mottagande bostadsområdet. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet "utloppet av drevviken", vilket betyder att det är Drevviken och Gudö å som är recipient. Drevviken och Tyresån (Gudö å) omfattas av MKN. Drevviken klassas enligt de senaste klassningarna som *Otillfredställande ekologisk status* och *Uppnår ej god kemisk status*. Tyresån klassas enligt de senaste klassningarna som *Dålig ekologisk status* och *Uppnår ej kemisk status*.

Tidigare mätningar har visat att radon kan förekomma i vissa delar av området. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service är idag låg och de flesta använder bil för sitt dagliga resande. Närmaste busshållplats är Järnåldersringen som trafikeras med halvtimmestrafik. Resa till pendeltågstationen med buss tar 16 min. Service ligger inte inom gångavstånd. Närmaste dagligvaruhandel ligger vid ICA Maxi ca 1,5 km bort. Två förskolor samt en lågstadieskola finns vid inom 1 km från planområdet. Luftkvalitet bedöms som god då planområdet omgärdas av naturmark, vägar med mindre trafik och småhusbebyggelse. Bullersituationen i området bedöms som relativt god. Höjdskillnaderna medför att bullret skärmas av.

### **Påverkan:**

Planens påverkan jämförs här med hur området ser ut idag, men eftersom området redan är planlagt kan påverkan sättas i relation till den gällande men ej ännu utbyggda planen.

Planen kommer att ta naturmark i anspråk. En naturinventering ska tas fram för att klargöra områdets naturvärden, förekomst av skyddsvärda arter samt områdets betydelse som spridningskorridor. I nuläget bedöms planen medföra något negativ till negativ påverkan på nuvarande naturvärden. Den riskerar även att påverka skyddsvärda arter samt medföra en barriäreffekt för ekologiska samband genom att naturmark tas i anspråk och hus och vägar anläggs. Påverkan på dessa parametrar bör vara jämförbar med påverkan för gällande, men ej ännu utbyggd detaljplan för området.

Planen kommer att ta ett rekreationsområde i anspråk. En landskapsanalys bör tas fram för att klargöra området betydelse som närnatur, mötesplats och rörelsestråk idag. Möjlighet att kompensera påverkan på dessa parametrar bör ses över, dels genom att stråk mot Norrbyskogen skapas, men även genom i ordningställande av kvarvarande natur inom och väst om planområdet. Påverkan på dessa parametrar bör vara jämförbar med påverkan för gällande, men ej ännu utbyggd detaljplan för området.

Byggnaderna inom planen kommer att placeras på en höjd och ha mellan 4-6 våningar. Bebyggelsen ligger i stora delar dold av träd, men kommer att synas från kringliggande områden och skapa nya landmärken. Risk finns för att den tillkommande bebyggelsen påverkar befintliga utblickar. Utblickar bör därför inkluderas i den kommande landskapsanalysen. Planen, med sin högre bebyggelse, bryter i viss mån av mot den befintliga lägre bebyggelsen. I jämförelse med gällande plan är påverkan för dessa parametrar något större, eftersom bebyggelsen i föreslagen plan är högre. Planen är, p.g.a. topografiska utmaningar, utformad som en återvändsgata, vilket avviker från den kringliggande nätverksstrukturen.

Den upplevda tryggheten inom planen bör bli god då området blir upplyst och fler människor kommer att vara i rörelse. Frågan kan dock bevakas i fortsatta planprocessen. Planen bör inte ha någon större påverkan den upplevda tryggheten i kringliggande områden. Då vägen utformas som återvändsgränd kommer ingen tillkommande rörelse att genereras i kringliggande områden. Eventuellt kan kringliggande områden påverkas negativt av ökad trafik och bullernivå. I jämförelse med gällande plan blir påverkan något större, eftersom den medför fler boende och därmed en större mängd trafik.

Då träd och vegetation kommer att försvinna kommer avrinningen från området att öka. Detta kan påverka bostadsområdet söder om planområdet, som redan har dagvattenproblematik, ytterligare något negativt. Ökad trafik medför att föroreningsmängden i dagvattnet kommer att öka. En dagvattenutredning ska tas fram för att utreda hur dagvattensituationen kan lösas. Planen har möjlighet att påverka dagvattensituationen positivt, om den nuvarande bristen kan avhjälpas. Med goda dagvattenlösningar bedöms planen inte påverka MKN för Drevviken och Tyresån.

Det finns risk för strålning från radon, den nya bebyggelsen bör därför utformas med radonsäker grund. Eventuellt kan nya mätpunkter för radon behövas. Den låga tillgängligheten till handel och kollektivtrafik medför att många kommer att vara bilberoende med ökat antal bilresor och ökade utsläpp som följd. Planen är inte en förtätning av befintligt bebyggelseområde, men ansluter till befintlig bebyggelse. I jämförelse med finfyllt, men ej ännu utbyggt, gällande plan medför den föreslagna planen en tätare bebyggelsestruktur. Planen kan medföra förbättrat underlag för kollektivtrafik vilket ökar förutsättningarna för tätare busstrafik och minskad bilanvändning. Luftkvaliteten kommer att försämrans något då planen medför ökad trafik i området. Luftkvaliteten bedöms dock som fortsatt god då bebyggelsen inte är så tät att luftföroreningar stängs inne. Planen innehåller mycket grönska och omgärdas av grönområden som medför att luften kan renas. MKN för luft bedöms inte påverkas. Planen medför ökad biltrafik och därmed ökat buller. En bullerutredning ska tas fram för att påvisa hur planen kan förhålla sig till gällande riktlinjer för buller.

### **Motiverat ställningstagande:**

Planen bedöms medföra negativ påverkan för främst naturvärden och rekreation p.g.a. inspråktagande av naturmark. Planen kan även medföra negativ påverkan p.g.a. avrinning av dagvatten. Med planåtgärder finns möjlighet för planen att medföra positiv påverkan för områdets dagvattenhantering. Planen medför även negativ påverkan p.g.a. ökat bilberoende (med ökade utsläpp som följd). Planen kan även medföra något negativ påverkan för luftkvalitet och

buller. Sammantaget bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

### **Planåtgärder\* för att begränsa projektets miljöpåverkan:**

- En naturinventering ska tas fram. Naturinventeringen ska inkludera förekomst av skyddsvärda arter samt områdets betydelse som spridningskorridor. Planen bör i möjligaste mån anpassas för att bevara naturvärden och ekologiska samband samt förutsättningar för skyddsvärda arter.
- En landskapsanalys ska tas fram för att utreda området betydelse som närnatur idag. Landskapsanalysen bör inkludera områdets utblickar så att planen kan anpassas till dessa. Möjlighet att kompensera påverkan på närnatur bör ses över, dels genom att planområdet förbinds med stråk mot Norrbyskogen, men även i ordningställande av kvarvarande natur inom och väst om planområdet.
- En dagvattenutredning ska tas fram för att utreda hur dagvattensituationen kan lösas.
- Bebyggelsen ska utformas med radonsäker grund. Eventuellt kan nya mätpunkter för radon behövas för att klargöra i vilka området detta är aktuellt.
- En bullerutredning ska tas fram för att påvisa hur planen kan förhålla sig till gällande riktlinjer för buller.
- Planens utformning för att stärka upplevd trygghet inom planområdet bör bevakas i den fortsatta planprocessen.

### **Behovsbedömningen är utförd av:**

Anna Seffel, Ekologigruppen

\*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.