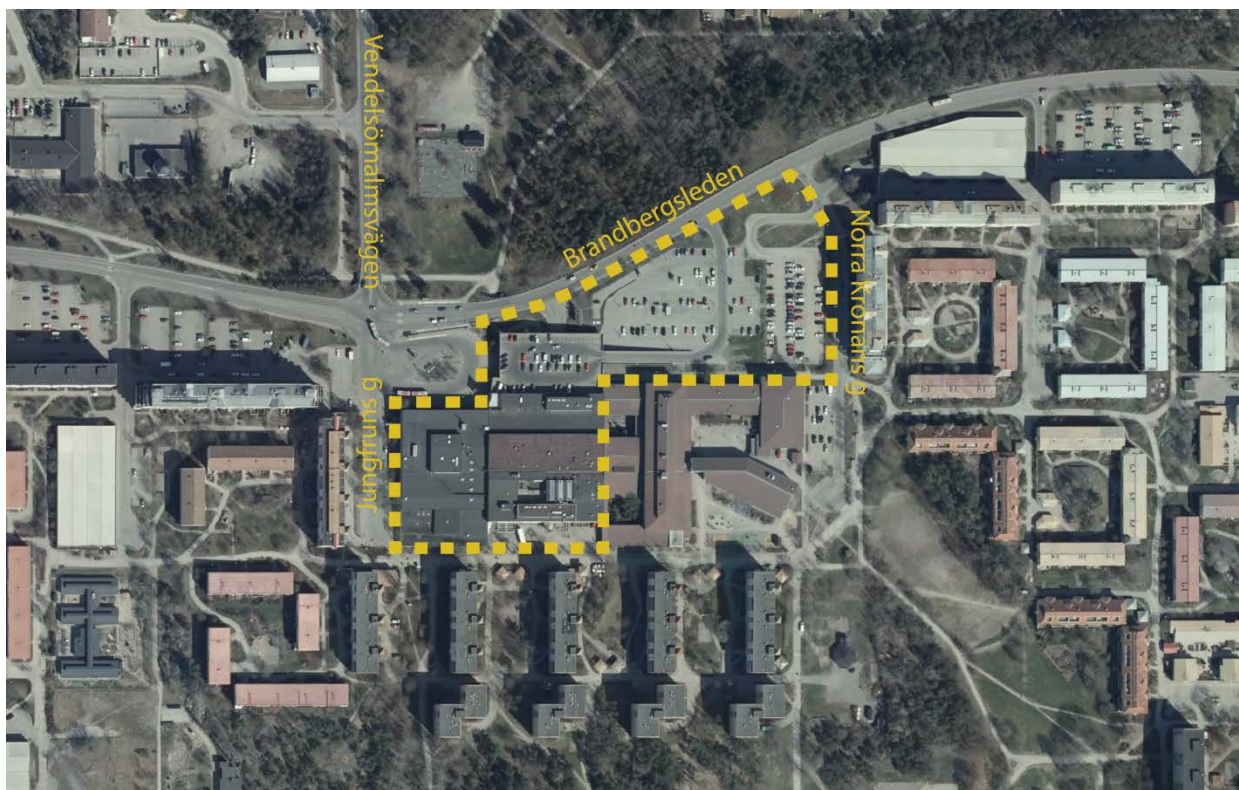


Stadsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

Detaljplan för Söderby 2:60 och 2:61, Brandbergen centrum  
Brandbergen

BEHOVSBEDÖMNING

### Del 1: Sammanfattning av behovsbedömning:



Planområde är markerat i gult.

#### Projektet:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av centrumverksamhet och förtätning av bostäder och planavdelningen gavs i uppdrag av kommunstyrelsen, 2014-02-24-§44, att utreda möjligheten till detta genom en detaljplaneprocess.

#### Platsen:

Planområdet angränsar i sin norra del Brandbergsleden och i söder möter fastigheten de skivhus som karaktäriserar Brandbergens bostadsområde. Centrumbyggnaden är uppdelad i två fastigheter, varav en inrymmer Brandbergsskolan, en idrottshall och en fritidsgård och ägs av Tornberget. Den del av byggnaden som innefattar centrumverksamhet ägs av en privat fastighetsägare och det är denna del

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

som är aktuell för detaljplaneändring. Parkeringsdäcket och ytparkeringen mellan byggnaden och Brandbergsleden är också del av planområdet. Idag är hela området hårdgjort och infiltrationsmöjligheterna är mycket små. Delar av området riskerar att översvämmas vid 100-årsregn. Det finns inga kända naturvärden och inga kända föroreningar på fastigheten. Fastigheten omfattas något av buller som orsakas av trafik från Brandbergsleden och busstorget. Arkitekturen är karaktäristisk för Brandbergen och originaldetaljer är bevarade, i övrigt är utemiljöer och offentliga platser nedgångna och i behov av upprustning. För vissa grupper, t.ex. unga, uppfattas området som otryggt under kvällstid. Området är svårt att orientera sig i och busstrafiken är utspridd och har otillräcklig skyltning och information om avgångar.

### **Påverkan:**

Marken är idag uppfylld med sprängsten över lera, och eventuellt kan grundläggningsåtgärder behövas. Det finns risk för negativ påverkan på den nya bebyggelsen p.g.a. den översvämningsrisk som finns vid viadukt samt norra parkeringen. Med förebyggande och riskreducerande fördröjande åtgärder finns möjlighet att åtgärda den översvämningsrisk som finns idag, vilket skulle medföra positiv påverkan. Det finns även möjlighet att förbättra avrinningsituationen inom planområdet om åtgärder för dagvattenhantering hanteras i planen. Planen kommer att påverka bullersituationen och det finns en risk att avstegsfall från riktvärden för buller måste göras i de nya bostäderna.

Planen har möjlighet att stärka områdets landmärken och landskapsbild. Det är därför viktigt att den tillkommande bebyggelsens volym, arkitektur och utemiljöer utformas med hög kvalitet. Planen har även möjlighet att skapa nya utblickar och stärka upplevelsevärden som folkliv, genom en utvidgning av centrumverksamheten.

Planen medför möjlighet att stärka befintliga mötesplatser samtidigt som nya mötesplatser kommer skapas. Planen medför även möjlighet att stärka områdets orienterbarhet genom att tydliga rörelsestråk anläggs. Den nya bebyggelsen, dess utemiljöer och nya rörelsestråk medför även goda förutsättningar för att stärka den upplevda tryggheten inom området. Det kollektivnära läget med närhet till service bidrar till hållbart resande, utsläpp av CO<sub>2</sub> förväntas inte öka med planförslaget.

### **Motiverat ställningstagande:**

Planen medför risk för negativ påverkan p.g.a. markinstabilitet, översvämningsrisk och buller. Risken för negativ påverkan p.g.a. markinstabilitet och översvämningsrisk kan åtgärdas genom åtgärder i planarbetet. Avstegsfall för buller kan komma att krävas, vilket hanteras i planprocessen. Sammantaget bedöms att en exploatering av fastigheten i den omfattning det är fråga om inte innebär en betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbedömning behövs därför inte göras.

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



Stadsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

- Frågan om markstabilitet ska bevakas i det fortsatta planarbetet. I bygglovsskede kan geologisk utredning behöva tydliggöra grundläggningsförhållanden.
- Förebyggande, riskreducerande och fördröjande åtgärder (bland annat LOD) ska studeras i planarbetet för att undvika översvämning.
- Bullersituationen och anpassning av bebyggelsen till gällande riktvärden med avstegsfall måste bevakas i det fortsatta arbetet. Bestämmelser om buller förs in i planen.

#### **Frågor att beakta för att stärka planens positiva miljöpåverkan**

- Planens påverkan på landmärken och landskapsbild; utformning av tillkommande bebyggelses volym och arkitektur, utformning av utemiljöer
- Utformning av mötesplatser med god kvalité
- Utformning av rörelsestråk för att tydliga rörelsestråk
- Utformning av mötesplatser och stråk för att stärka områdets upplevda trygghet

#### **Behovsbedömningen utförd av:**

Planarkitekt och miljöplanerare

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