

Dnr. PLAN. 2017.40
2020-10-23

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Åby 1:39 med flera
Västerhaninge



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning* **Projektet:**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, verksamheter och förskola. Detaljplan omfattar fastigheten Åby 1:39, fastigheten Åby 1:148 och en del av fastigheten Åby 1:49, med totalarea på cirka 1,2 hektar.

Planområdet är sedan tidigare planlagt med två detaljplaner, S 102 och D 165. Stadsplan S 102 från 1980 avser bostäder, handelsändamål, bostadsservice, kvartersgård och park. Detaljplan D 165 från 2005 berör planområdet med användningsbestämmelsen bostäder och lokal gata. Den nya detaljplanen syftar till att öka byggrätten och tillåta flerbostadshus med en ny förskola med

utökad kapacitet för att möta tillkommande behov i området. Planområdet är cirka 1,2 hektar och är i dagsläget bebyggt med en förskola, en livsmedelsbutik och en samlingslokal för hyresgästföreningen.

Platsen:

Planområdet ligger cirka 400 meter norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen. I norr, väster och öster gränsar planområdet till privata fastigheter med bostäder. Den södra gränsen av planområdet ansluter till Ringvägen.

Planområdet är sedan tidigare till största delen hårdgjort med undantag för gröna stråk i form av parkmark med en dunge av tall och björk, en uppväxt hästkastanj och ett antal tall- och lönnträd på nuvarande förskolegård. Delar av parkmarken upptas i nuläget som parkeringsplatser. Ett mindre berg i dagen sträcker sig från de södra till de centrala delarna av planområdet. Enligt Statens geologiska undersökningars (SGU) kartunderlag utgörs marken inom planområdet av isälvsediment av sand och berg i dagen. Det finns ingen skyddad natur inom planområdet.

Planområdet ligger inom förekomstgrundvatten för Jordbromalm (SE656020-163276) som bedöms ha en god kvalitativ respektive kvantitativ status. Det finns dock risk för en försämrad status från förhöjda halter av PAH samt klorid (från vägsalt), med konsekvenser som förhöjda halter av miljögifter (Vatteninformationssystem, VISS). Under den geotekniska utredningen (Sweco, 2020-06-12) är ett grundvattenrör nedsatt och visar att det är torrt vid 7 meter från markytan.

Detaljplaneområdet är beläget på en vattendelare som avgränsar Vitsåns (SE655625-163078) respektive Husbyåns (SE655850-163256) avrinningsområde samt på Jordbromalms grundvattenförekomst. Planområdets recipient är därmed såväl Vitsån, Husbyån samt Jordbromalm. Husbyån och Vitsån mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån, Vitsån och Horsfjärden har MKN för god ekologisk status med tidsfrist till 2027 och för god kemisk status. Husbyån har enligt senaste klassning otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Vitsån uppnår inte en god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver, samt polybromerade difenyleterar (PBDE). Vidare så anses den ekologiska statusen i Vitsån att vara måttlig med avseende på morfologiskt tillstånd och kontinuitet i vattendraget. Vitsån anses vara påverkad av utsläpp från punktkällor (reningsverk och deponier) samt diffusa källor (urban markanvändning, jordbruk, transporter etc). Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen (PBDE och kvicksilver). Vidare så omfattas hela detaljplaneområdet av ett förbud mot markavvattning (4 § Förordning 1998:1388 om vattenverksamhet m.m.; Naturvårdsverket, 2020).

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar ingen del av detaljplaneområdet att drabbas av översvämning i händelse av ett skyfall/extremregn.

Tungelstavägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till Tungelstavägen till planområdet är drygt 350 meter. Avståndet till dessa gör att inga särskilda åtgärder krävs inom planen för att minimera riskerna.

Trafik till planområdet i och med förskola, bostadshus och matbutik. Det går ingen genomfartstrafik genom området. Närmsta busshållplats ligger på Björnvägen vilken utgör planområdets norra gräns. Bullerkartering visar att större delen av bebyggelsen klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Undantag är en mindre del av fasad mot Ringvägen ekvivalenta ljudnivån beräknats till att ligga mellan 60-65 dBA. Enligt luftvårdsförbundets mätningar (2015) har planområdet god luftkvalitet med låga halter PM10 och NO2 utsläpp.

Påverkan:

Detaljplanen innebär att det tillskapas en byggrätt som möjliggör uppförande av bostäder med verksamheter och en förskola. Byggnationen inom planområdet är uppdelat på tre bostadskvarter och bedöms sammanlagt kunna inrymma cirka 170 lägenheter, förskola med sex avdelningar, lokaler för verksamheter i bottenvåningar och ett mindre torg.

I bostadskvarter 1, norr i detaljplanområdet, utgörs av tre byggnadskroppar. För samtliga byggnader medges bostäder samt stora delar av kvarterets två nedersta våningar kommer att rymmas för förskola. Lokaler för centrumändamål får finnas vilket regleras med planbestämmelse. Byggnaden i norra delen av kvarteret har en något lägre nockhöjd på +49,0 meter över nollplanet i syfte att trappa ner höjden och minska skugg effekterna på befintlig bebyggelse norr om planområdet. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden längst söderut i kvarteret är +63,0 meter över nollplanet.

Förskolan är avsedd att uppta omkring 1400 kvadratmeter bruttoarea. En friyta på ca 30 kvadratmeter per barn i anslutning till den nya förskolan eftersträvas i planförslaget. En markyta på cirka 3240 kvadratmeter i den västra delen av kvarteret avsätts helt för förskoleändamål. Förskolan får direkt tillgång ut till förskolegården, som ligger i den nordvästra delen av detaljplanområdet. Förskolegården regleras med korsmark.

I bostadskvarter 2, i sydväst, medges bostäder och centrumändemål samt parkering i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå. Kvarteret är uppdelat i fyra byggrätter. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden i kvarteret är +62,5 meter över nollplanet.

I bostadskvarter 3, i sydöstra detaljplanområdet, kommer bebyggelsen att uppföras med två punkthus i 7 och 5 våningar. För samtliga byggnader medges bostäder och centrumändemål samt parkering i gatuplan och under bostadsgård, eller under marknivå. Mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen medges centrumändamål, vilket möjliggör ett mer aktivt gatuliv. Huvudentré ska placeras mot torg, som regleras med planbestämmelse. Ett torg ska anordnas mot korsningen Ringvägen- Åbyvägen. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden i kvarteret är +68,0 meter över nollplanet.

Planförslaget kommer medföra en högre andel hårdgjord yta och beräknade dimensionerande flöden kommer att öka något efter planerad exploatering. Åtgärdsförslag har tagits fram utifrån Haninge kommuns riktlinje att 6 % av total reducerad yta inom ett utredningsområde ska utgöras av dagvattenlösningar. Framtagen dagvattenutredning (Geosigma, 2020-07-03) föreslår rening och fördröjning i växtbäddar med 1 meters mäktighet och 30 % porositet. Vid områden i nära anslutning till bilar förses växtbädden med tät botten, i övriga markområden med genomsläpplig botten. De föreslagna åtgärderna beräknas minska förorenings- och flödesbelastningen till

recipienten i jämförelse med nuläget. Enligt framtagna dagvattenutredning så medför projekterad exploatering av detaljplaneområdet (inklusive föreslagen dagvattenlösning) överlag en minskning i dagvattenflöden respektive föroreningsbelastning till ytvattenrecipienterna (Husbyån/Vitsån), samt en överlag oförändrad/minskad grundvattenbildning/föroreningsbelastning till grundvattenrecipienten (Jordbromalm).

För att möjliggöra bebyggelse ska de södra delarna av partiet av berg i dagen sprängas. Större andel av marken hårdgörs vilket medför att träd avverkas. Detta riskerar att påverka det svaga gröna sambandet negativt. Genom att utarma det svaga gröna sambandet kan de kumulativa effekterna skapa än större negativa konsekvenser för exempelvis spridningssamband och rörelsekorridorer för arter.

Detaljplanen förväntas skapa mer trafik men bullernivåerna anses inte öka markant. Övergångsställen längsmed Ringvägen och på infart till planområdet från Ringvägen beläggs på upphöjd mark och hastighetsbegränsningen kommer fortsatt vara 30 km/h. I de fall 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids kommer lägenheter planeras som har en boyta om högst 35 kvadratmeter. De ökade transportererna kan leda till större utsläpp av växthusgaser.

Ett mindre torg planeras i planområdets sydöstra del. Torget leder i norr till gång- och cykelbanan som fortsatt passerar områdets östra delar i delvis ny sträckning. Torget förväntas öka möjligheten till möten i det offentliga rummet. Exploatering antas även medföra ökade rörelsemönster inom och genom planområdet vilket kan påverka känslan av trygghet positivt.

Utformningen av bebyggelsen anpassas till omkringliggande arkitektonisk profil genom fasad- och takutformning. Taket regleras med tillåten takvinkel på 35-45 grader med föreslagen sadeltaksutformning.

Motiverat ställningstagande:

Platsen är väl lämpad för förtätning med närhet till service, kollektivtrafik samt gång och cykelstråk. Förslaget bedöms bidra med negativ påverkan genom avverkning av träd och ökade trafikflöden. Förslaget bedöms kunna bidra med positiv påverkan på rörelsestråk och upplevelsen av trygghet. Dagvattenåtgärder är av största vikt för att undvika negativ påverkan på ytvattenrecipienter och grundvattenförekomst med MKN. Sammantaget bedöms förslaget inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med MKB ej behöver genomföras.

Planåtgärder* för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:

- Planbestämmelse om dagvatten – mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

- Planbestämmelse för arkitektonisk anpassning, takets utformning regleras med tillåten takvinkel på 35-45 grader där tak föreslås utföras som sadeltak.

Undersökningen är utförd av:

Miljöplanerare Kristin Strandberg och planarkitekt Mouna Djoudi

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