

# BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Täckerråker 1:10  
Kommundel Vega



## Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning för Täckerråker 1:10

### Projektet:

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse för ca 55 stycken lägenheter (1 – 3 rum och kök) på fastigheten Täckerråker 1:10. Den föreslagna byggnadsvolymen består av ett kvarter som binds samman av en inglasad gård.

### Platsen:

Fastigheten Täckerråker 1:10 ligger i Vega, i västra delen av Haninge kommun. Omkringliggande bebyggelse består främst av villor i upp till två våningar. Planområdet utgörs idag av ett mindre skogsparti med blandskog. Marken bildar en liten sänka i förhållande till omkringliggande vägar. Äldre tall, gran och björk finns inom planområdet. Det finns gott om död ved (både stående och fallna träd) inom planområdet. Träden bidrar med temperaturreglerande effekter, ger ett visst vindskydd och reglerar dagvatten.

Planområdet regleras av gällande detaljplan, D 146, som medger parhusbebyggelse med högst två våningar.

Grundskolan Måsöskolan (förskola-årskurs 6) ligger längs med samma gata i anslutning till planområdet. Det närmast samlade serviceutbudet finns i dagsläget cirka 3 km bort vid Port 73, med dagligvaruhandel, butiker m.m. Handens centrum ligger cirka 3,5 km söder om planområdet, med dagligvaruhandel, vårdcentral och service. Serviceutbud i form av olika typer av stormarknader finns även i Länna cirka 3,0 km norr om området i Huddinge kommun. Närmast öster om planområdet växer Haninges nya stadsdel Vega fram, med goda möjligheter till ytterligare service och handel. Där planeras även för tätare bostadsbebyggelse. Flera busslinjer trafikerar i närheten och angör exempelvis Gullmarsplan, Jordbro, Skogås, Farsta C, Haninge C (Handen) och port 73. Närmsta busshållplats ligger 450 meter bort från planområdet. Cirka 800 meter öster om planområdet pågår även utbyggnaden av den pendeltågsstation som är ett viktigt nav i nya stadsdelen Vega. Målgruppen för boendet förväntas dock ha egen bil.

Planområdet består av urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. En geoteknisk utredning har gjorts som visar på att det översta lagret består av organiskt material. Underliggande lager, där sådana förekommer består av sandig, siltig torrskorpelera. Djup till berg varierar från 0,0 meter till cirka 3,0 meter från markytan. Jorden blir successivt blötare med djupet och vid cirka 1,5 meter är jorden vattenmättad. Närmast berg förekommer ett skikt med blockig morän som även träder i dagen i områdets norra del. Planområdet ligger något lägre än omkringliggande vägar vilket innebär en liten risk för översvämning vid extrema skyfall. Närmaste grundvattenförekomst är Handens grundvattenförekomst. Det är en sand- och grusförekomst belägen ca 400 meter sydöst om planområdet. Flera markavvattningsföretag finns i närområdet.

Dagvatten från planområdet avrinner till recipienten Drevviken som har miljö kvalitetsnorm för ekologisk respektive kemisk status. Drevviken har otillfredsställande ekologisk status enligt den senaste bedömningen. Tidsfristen för miljö kvalitetsnormen har skjutits upp till år 2027, då Drevviken ska uppnå god ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen, även exklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar är enligt den senaste statusklassingen bedömd som ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. Målet är att Drevviken ska uppnå God kemisk ytvattenstatus. Undantag har givits för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Tidsfristen för tributyltenn-föreningar har satts till år 2027 då god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med avseende på dessa föreningar.

Planområdet utgör idag en mindre ostörd zon, även om den inte är planlagd som en sådan. Den kan ha vissa rekreativvärden som strövområde eller utrymme för spontan lek, men det finns andra större skogspartier i närområdet som har större värden som ostörda zoner. Söder samt väster om planområdet finns två större skogspartier, reglerade som naturmark i gällande planer. Tillgång till grönområden i närområdet är därmed relativt god.

Planområdet bedöms ha god luftkvalitet. Visst buller orsakas av trafik längs med Vardövägen, Ishavsvägen och Bruswitz väg men bedöms vara inom gällande riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

### **Påverkan:**

Planförslaget medger bebyggelse på obebyggd skogsmark. Denna är dock redan planlagd för parhusbebyggelse och är därmed inte tänkt att lämnas orörd. I jämförelse med gällande detaljplans exploateringsgrad innebär planläggningen en utökning av ianspråktagen mark, med

större avverkning som följd, och att en större del av marken hårdgörs. Avverkning av äldre träd samt bortförande av död ved påverkar områdets naturvärden negativt.

Behovet av parkeringsplatser blir också större i förhållande till gällande plan. Detta kan ge en viss negativ påverkan på fördröjning samt infiltration av dagvatten. Dagvattnet riskerar även att vara något mer förorenat, vilket skulle kunna innebära en påverkan på recipienten Drevviken om åtgärder inte vidtas.

Planområdet består av urberg med ett tunt moränlager och har därmed relativt låg infiltrationsförmåga när träden avverkas, vilket innebär att det är av stor vikt att åtgärder vidtas för rening och fördröjning av dagvatten genererat inom planområdet. Träden som behöver avverkas har idag även positiva temperaturreglerande effekter, samt bidrar med ekosystemtjänster. Det är rekommenderat att bevara träd för att skydda dessa värden.

Exploateringen sker på mark som idag är obebyggd. Dock är den sedan tidigare planlagd för exploatering, av något lägre grad än aktuell planläggning, vilket medför ökad andel hårdgjord yta. För att fördröja och rena dagvatten föreslås ett flertal åtgärder. Andelen hårdgjord yta regleras i planen. Allt vatten från parkeringen föreslås ledas till nedsänkta växtbäddar. Oljeavskiljare ska även installeras för att rena vattnet från parkeringen. En del av takvattnet leds via utkastare och rännor ut till växtbäddar. En stor del av takvattnet föreslås ledas till en vattentank där det fördröjs och sparas för bevattning. Från tanken anläggs ett breddutlopp som ansluts till dagvattennätet. Gröna tak skulle kunna anläggas på eventuella komplementbyggnader för att medverka till minskade dagvattenflöden och för att bidra till en trevlig miljö i området. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen. Träd i anslutning till vägar och parkeringar kan vara en bra resurs för upptagande av dagvatten under vegetationsperioden både genom infiltration i marken ner till rotsystemet, samt fördröjning i lövverket.

Dagvattenutredningen indikerar att en mindre ökning av föroreningsbelastningen kan komma att ske för några ämnen (kväve, fosfor, nickel, krom, PAH och bens(a)pyren). De beräknade ökningarna är mycket små. Den eventuella ökningen bedöms vara så liten att den inte kommer att påverka recipientens status negativt. Vattnet från parkeringen ska även renas med oljeavskiljare vars effekt inte är med i beräkningen.

De föreslagna dagvattenlösningarna är dimensionerade för att klara ett 20-årsregn. Ett regn med en återkomsttid på 100 år innebär en ökning av flöden med 64 % jämfört med flödena för ett 20-årsregn. Det innebär att de föreslagna dagvattenlösningarna kommer att översvämmas vid ett regn med återkomsttid på hundra år. För att hus inte ska skadas och översvämmas är det därför viktigt att ge dagvattnet sekundära transportvägar och avsätta ytor som tillåts översvämmas. Höjdsättning av färdigt golv ska regleras i plan för att undvika översvämning. Fyllnadsmassor som används vid anläggandet av trädgården bör vara luftiga för att underlätta transport av vatten ner i marken.

Grundvattenförekomsten bedöms inte beröras av planläggningen då den största delen av ytvattnet från planområdet avrinner i en annan riktning. Den geotekniska utredningen konstaterar att schaktarbete inför byggnation ska ta hänsyn till markens beskaffenhet i avseende på material, mäktighet och grundvattennivåer. Då garage under marknivå planeras kan grundvattennivåerna påverkas. Detta ska beaktas vid fortsatt planering. Den geotekniska utredningen rekommenderar att grundvattennivåer mäts mer noggrant. Enligt dagvattenutredningen påverkas markavvattningsföretagen inte av planläggningen.

Viss service planeras inom ramen för detaljplanerna runt Vega pendeltågsstation. Port 73 som ligger ca 3 km är närmaste handelsplats. Kollektivtrafikförbindelser dit samt även till Haninge centrum finns, men det är troligt att planen trots detta kommer att medföra ökat bilanvändande. Då det rör sig om ett seniorboende förväntas de boende ha mindre möjlighet att gå eller cykla för att ta sig till service. Turtätheten på busstrafiken är också relativt låg, vilket gör att den inte förväntas att helt ersätta bilresor. Det ökande antalet trafikrörelser kan ge marginell negativ påverkan på luftkvalitet samt buller. Då alla lägenheter i byggnaden får en tyst sida mot den inglasade vinterträdgården bedöms buller dock inte utgöra något problem.

Förslaget innebär en förtätning av befintlig kvartersstruktur. Den tillkommande bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden i och med att den avviker med sitt höga våningsantal (3 våningar) och bidrar med en ny boendetyologi. På så vis kommer den ha potential att utgöra ett nytt landmärke i stadsväven samt bidra till en bättre övergång mellan flerbostadshusen längs Brusewitz väg och Måsöskolan, men det finns även risk för negativa effekter såsom skuggning. Det är därför viktigt att våningsantal och byggnadshöjd samt utformning anpassas till den omgivande miljön. Höjdsättning och val av våningsantal ska ske så att skuggning av befintliga villaträdgårdar runtomkring undviks.

Den nya bebyggelsen har potential att förbättra gatumiljön om nya gångbanor anläggs. När platsen blir befolkad av nya boende finns en potential till en ökad upplevd trygghet i gatumiljön. Förlusten av rekreativvärde som skogspartiet har idag bedöms kunna ersättas av de större orörda skogspartier som finns i närområdet. Det är dock önskvärt att några av träden behålls för att bevara den gröna karaktären. Förtätningen sker med en högre exploateringsgrad än den närmaste omgivningen vilket innebär en mer effektiv markanvändning än den som planen medger idag. Att tillföra så många nya bostäder ger även ett bättre underlag för kollektivtrafiken vilket eventuellt skulle kunna ha positiv inverkan på turtätheten i busstrafiken.

### **Motiverat ställningstagande:**

De negativa konsekvenserna av minskad kapacitet för fördröjning och rening av dagvatten bedöms kunna hanteras med hjälp av planåtgärder för dagvattenhantering. De temperatur- och dagvattenreglerande ekosystemtjänster som träden bidrar med kommer minska med föreslagen exploatering. En marginell ökning av antalet trafikrörelser kommer ske till följd av den nya bebyggelsen. Denna bedöms dock vara acceptabel och kunna hanteras med avseende på buller etc. Ett ökat befolkningsunderlag ger samtidigt bättre förutsättningar för en väl fungerande kollektivtrafik. Sammantaget bedöms planen inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

### **Planåtgärder för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- Takvatten ska fördröjas inom fastigheten.
- Endast 65 % av fastighetsarean får hårdgöras.
- Färdigt golv vid entréplan ska vara minst +50,4 meter (över havet).
- Gångbana planeras längs Brusewitz väg och gång- och cykelbana längs Vardövägen.

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

Ida Engström (miljöplanerare) i samverkan med Elsa Stener och Josefin Rhedin (planarkitekter).

\*) Behovsbedömningen bör peka på vilka frågor som måste hanteras i planprocessen samt vilka underlag som behöver tas fram. Om behovsbedömningen pekar på att en MKB ska utföras, bör behovsbedömningen förslå en

avgränsning av vilka frågor som ska hanteras i MKB-processen utifrån vilka frågor som riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

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