

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Söderby 2:2, Brandbergen

Dnr PLAN.2015.23

2018-10-15



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning

Projektet:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och lokaler för kommersiella verksamheter i bottenvåning.

Platsen:

Planområdet är beläget cirka 600 meter söder om Brandbergen centrum och består av fastigheten Söderby 2:2 som är privatägd. Fastighet Söderby 2:2 är cirka 2 100 kvm stor och avgränsas i söder och öst av en del av Söderby 2:27 som ägs av kommunen. I väst avgränsas fastigheten av Vädurens gata. Norr om detaljplanområdet ligger fastighet Söderby 2:3 som består av ett antal flerbostadshus i tre till fyra våningar.

Planområdet utgörs av bebyggd mark omgärdad av sluttande gräsyta samt hårdgjord yta för parkering kantad av buskar och enstaka träd. Bebyggelsen består i nuläget av en pizzeria och närlivsbutik.

Planområdet ligger intill Klockarleden som är en trafikerad väg. Mätningar för årsdygnstrafik år 2017 angav 5500 fordon/dygn. Planområdet bedöms vara bullerutsatt i nuläget. Området har god luftkvalitet enligt SLB:s (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga haltkartor för partiklar

(PM10) och kväveoxid (NO₂). Gång- och cykelstråk med belysning finns i närområdet. Busshållplats som trafikeras med busslinje till Handen finns intill planområdet. Service finns i Brandbergens centrum samt i centrala Handen på cirka 1,5 km avstånd. En ny detaljplan för Brandbergens centrum vann laga kraft 2017-05-26.

Angränsande bebyggelse är flerbostadshus, med stora parkeringsytor och grösytor intill Klockarleden. På andra sidan Klockarleden finns tvåvåningsradhus, med ett smalt skogsparti närmast trafikleden. I centrala Brandbergen finns Brandbergsparken som är en grön lunga. Brandbergen ligger i närheten av Högstaskogen, Forsla kärr och Tyresta nationalpark och naturreservat.

Gällande geologin så består större delen av planområdet av urberg. I sydöst i angränsning till fastigheten Söderby 2:27 täcker ett tunt eller osammanhängande lager morän urberget. En del av området består av gräsmark. Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom området bedöms som mycket små. Risk för översvämning finns ej inom fastigheten enligt kommunens underlag, men grösytan med gång och cykelstråk sydöst om fastigheten utgör en översvämningsyta vid kraftiga regn enligt översiktlig skyfallsmodellering (DHI).

Planområdet rinner av mot Drevviken, som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Drevviken har miljö kvalitetsnorm med kvalitetskrav att förbättra vattenkvaliteten för att uppnå god ekologisk status med tidsfrist till år 2027, och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar - som dock inte får öka, samt tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2027. Identifierade miljöproblem är övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Ett flertal detaljplaner som ligger inom Drevvikens avrinningsområde planeras.

Påverkan:

Förslaget innebär att befintlig byggnad ersätts av ett bostadshus med 2-7 våningar i form av tre punkthus som sammankopplas av en lägre byggnad med två våningar. Mellan punkthusen och på den lägre byggnaden anläggs en terrass. Lokaler för serviceverksamhet kommer att finnas i bottenvåningen. Förslaget innebär förtätning med cirka 70 lägenheter.

Platsen som är belägen relativt nära Brandbergens centrum med service lämpar sig för bostadsbebyggelse och föreslagna bebyggelse anses passa in i Brandbergens struktur med flerbostadshus. Utformningen av byggnaden sker med hänsyn till närliggande flerbostadshus och dess nära läge till Klockarleden som i framtiden planeras att omvandlas till stadsgata. Närhet till kollektivtrafik samt rekreatiomsområden är värdefullt för framtida boende i området.

Fastigheten bedöms ha goda grundläggningsförutsättningar. Förslaget innebär ökad andel hårdgjord yta för parkering och bostadshus.

Vid ett 100-årsregn kommer planområdets kapacitet att omhänderta allt dagvatten inte vara tillräcklig. Höjdsättning behöver planeras så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytedes via sekundära avrinningsvägar, förslagsvis till Vådurens gata, som kan tillåtas översvämmas vid denna typ av extrema nederbördshändelser.

För att undvika negativ påverkan på recipienten föreslås att gröna tak anläggs på 75 % av planerad takyta på de tre punkthusen. Vidare föreslås att regnbäddar anläggs på bjälklag på takterrasserna enligt vad dagvattenutredningen anger (Geosigma 2018-02-07). Även regnbäddar utmed fastighetsgräns mot gatan kan vara en kompletterande lösning.

Fler boende kommer att alstra fler fordonsrörelser och sannolikt mer utsläpp av växthusgaser. Enligt nuvarande exploateringsförslag på 73 lägenheter och tre olika typer av lokaler på sammanlagt 375 kvm BTA (bruttoarea) föreslås sammanlagt 40 bilparkeringsplatser varav 2 är markparkeringar för personer med funktionsnedsättning. Detta är baserat på att flera användare kan nyttja samma parkeringsplats under olika tillfällen.

Närheten till gång- och cykelstråk är till fördel för gång- och cykelresor. Enligt Brandbergens utvecklingsprogram kommer dessa gång- och cykelstråk prioriteras vid upprustning. Befintlig gång- och cykelväg i östra delen av planområdet ersätts och får en ny sträckning. Busshållplats som trafikeras av busslinje till Handen finns i anslutning till planområdet vilket främjar resor med kollektivtrafik. Inom kvartersmark ska plats reserveras för 200 cykelparkeringsplatser (varav cirka 15 stycken placeras vid entréer) och för 54 barnvagnar. Fler fordonsrörelser kan påverka luftkvaliteten något negativt.

Delar av planområdet är bullerutsatt och för att följa bullerriktlinjer lokaliseras lägenheter av mindre storlek till den del av fasaden på våning två och tre där bullernivåer uppgått till 61 dBA ekvivalent ljudnivå. För att få större ytor på takterrassen med god ljudmiljö kan en genomsiktbar bullerskärm placeras längs med takterrassens kant.

Motiverat ställningstagande:

Platsen är väl lämpad för förtätning med närhet till service, kollektivtrafik samt gång och cykelstråk. Förslaget bedöms ändå bidra med negativ påverkan på utsläpp av växthusgaser och ökat buller. Frågor som utreds i planarbetet för att undvika negativ påverkan är buller, parkering samt dagvattenåtgärder. Dagvattenåtgärder är av största vikt för att undvika negativ påverkan på Drevviken med MKN. Sammantaget bedöms förslaget inte kunna medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljödedomning med MKB ej behöver genomföras.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- *Dagvattenåtgärder för att minska flöden och föroreningsbelastning på recipient.*
- *Mindre lägenheter planeras i bullerutsatt läge för att klara riktvärden.*

Behovsbedömningen är utförd av:

Miljöplanerare Ida Engström och Matilda Olsson i samverkan med planarkitekt Olga Borfileva.

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