

Elsa Stener

Planbesked för del av Söderby huvudgård 2:1, norr om Port 73

Karta över tilltänkt planområde med ungefärlig plangräns markerad med röd linje.

Sammanfattning

Vestatia AB har inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Söderby huvudgård 2:1. I ansökan föreslås bostadsbebyggelse och en ny tillfartsväg norrut mot Torfastleden för att avlasta befintligt vägnät. Tilltänkt planområde är beläget norr om Port 73 och söder om Torfastleden. Markägare är Haninge kommun. Den norra och östra delen av planområdet är i dagsläget planlagd som *naturmark* medan resterande del av området ännu inte är planlagt. Väster om planområdet finns ett befintligt bostadsområde.

Det tilltänkta planområdet är beläget inom förtätningszon för Vega. I gällande översiktsplan är den västra delen av planområdet utpekad som *gles stadsbygd* vad gäller framtida markanvändning och den östra delen är utpekad som *parkmark*. Området norr om Söderby parkväg är utpekad som *medeltät stadsbygd*. I Stadsutvecklingsplan för Haninge stad är marken inte utpekad för ny bebyggelse. Området utgörs idag av kraftigt kuperad och skogsbeklädd mark som ingår i den gröna *Norrbykilen*.

Planavdelningen föreslår att i detaljplan se över platsens användningsområden och disposition.

Elsa Stener

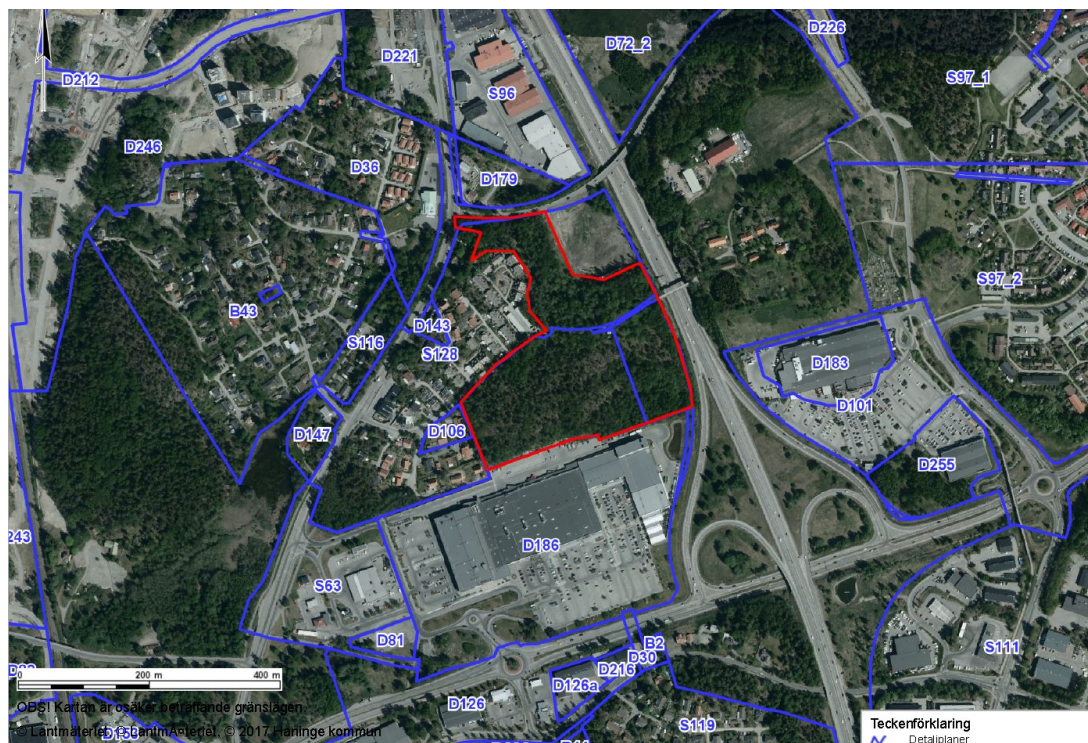
Bakgrund

Vestatia AB har inkommit med en ansökan om planbesked för del av fastighet Söderby huvudgård 2:1 där de föreslår bostadsbebyggelse med flerbostadshus, punkthus och radhus på platsen. I föreslagen skiss redovisas cirka 500 bostäder med en byggnad för trygghetsboende/seniorboende. En väg mellan Torfastleden och Söderby Parkväg är även inritad som ett förslag till att avlasta befintligt vägnät.

Inkommen ansökan är endast ett förslag på exploatering. Utformning och exploateringsgrad behöver utredas i ett kommande planarbete.

Förutsättningar

Tilltänkt planområde är beläget norr om Port 73 och söder om Torfastleden. Åtgärden föreslås på kommunens mark. Den norra och östra delen av planområdet är i dagsläget planlagt som *naturmark* medan resterande del av området ännu inte är planlagt. Platsen omges av detaljplaner i alla väderstreck och väster om planområdet finns ett befintligt bostadsområde.



Karta med angränsande detaljplaner. Ungefärlig plangräns för tilltänkt planområde är markerad med röd linje.

Närheten till riksväg 73 gör att området är mycket utsatt för trafikbuller. Planområdet består av kraftigt kuperad mark och är idag svåråtkomligt från Söderby parkväg. Vid besök på platsen noterades däremot upptrampade stigar inom området. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av berggrund.



Elsa Stener

Det finns ingen utpekad risk för översvämning inom planområdet, däremot finns lågpunkter med översvämningsrisk söder om området vid Port 73. Det finns ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet.

Exploateringen föreslås i närhet till befintligt villaområde och närmaste busshållplats är belägen på Nynäsvägen, cirka 350 meter väster om planområdet. Planområdet är beläget i anslutning till Port 73 där det finns serviceutbud i form av dagligvaruhandel.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Områdets recipient för dagvatten är Drevviken som är känslig och drabbad av bland annat övergödning. Dagvatten som avrinner till Drevviken ska inte bidra till en försämring av Drevvikens vattenkvalitet och sjön omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställda till 2027 då både god ekologisk och kemisk status ska uppnås. Enligt kommunens *Dagvattenstrategi*, antagen 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartermark för att minimera flöden och föroreningar. En hållbar dagvattenhantering med långtgående rening inom planområdet är viktig för att kunna nå de uppsatta miljömålen och miljö kvalitetsnormer i Drevviken.

Nordost om planområdet finns värdefull trädmiljö utpekad i ekodatabasen, "9_12, visst naturvärde, klass 4" och "9_22 Påtagligt naturvärde, klass 3". Naturvärde 9_22 är även utpekad som livsmiljöområde i ädellövträdsnätverket (Calluna 2014). Det finns två fornminnen öster om planområdet vid väg 73 som beskrivs som boplatsområde (Österhaninge 596) och Gravfält (Österhaninge 307:1).

I kartläggningen *Ekosystemtjänster i Haninges regionala stadskärna* är platsen utpekad som nr 6, *Söderby parkväg*. Både norr och söder om vägen finns naturområden med höga naturvärden och hög kapacitet för flertalet ekosystemtjänster. Östra delen av Söderby parkväg omgärdas av blandskog, triviallövskog och ädellövskog av bitvis hög ålder vilket ger området höga värden för biologisk mångfald.

Skogen söder om Söderby Parkväg har värden för pollinering då det förekommer sydvända bryn och slutningar på sand. Betydelsen för pollinering stärks då det ligger i norra delen av kommunen, och ingår i det stråk med goda förutsättningar för ett ekologiskt samband för pollinatörer som sträcker sig från väst till öst över den regionala stadskärnan. Detta sammanhängande skogsparti har stor klimatreglerande kapacitet som erbjuder både parkbris och möjlighet till skuggning och UV-skydd. Den klimatreglerande effekten har betydelse för kringliggande bebyggelseområden som består av stor andel hårdgjord yta och lite vegetation. Skogen har även hög bullerdämpande kapacitet, och bidrar till att dämpa bullerstörningen från väg 73. Området har



Elsa Stener

i 4 våningar med 10 000 kvm våningsyta". I plankartan pekas området ut som "Område som undantagits från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 1986-11-25 § 247" och är därmed inte planlagt.

Planavdelningens bedömning

I ansökan föreslås förtätning med bostäder vilket inte helt överensstämmer med översiktsplanens intentioner där marken främst pekas ut som *parkmark* vad gäller framtida markanvändning. Den norra delen av planområdet är utpekad som *medeltät stadsbygd* och den västra som *gles stadsbygd*.

Planavdelningen bedömer att platsens gröna värden tillsammans med gång- och cykelkopplingar kan säkerställas bättre genom planläggning tillsammans med en mindre exploatering.

Eftersom området i dagsläget är svåråtkomligt från Söderby parkväg bedöms det vara lämpligt att se över platsens användning och utreda hur dess värden kan förstärkas. Området är väldigt bullerutsatt från flera håll och bullerdämpande åtgärder behöver studeras i den framtida processen. Bullerutredningen behöver undersöka bullerpåverkan både för befintliga bostäder när områdets karaktär ändras samt för nyttillkommande bebyggelse. Även buller från Port 73 behöver utredas då närboende inkommit med bullerklagomål. Ny bebyggelse kan behöva utformas för att verka avskärmande för att göra platsen mer användbar.

Den föreslagna exploateringen kräver en omfattande VA-utredning för eventuell utbyggnad då det inte finns kapacitet att försörja de föreslagna fastigheterna med kommunalt VA. Detta riskerar att försena tidplanen för arbetet.

Det är viktigt att man i planarbetet kopplar ihop gång- och cykelvägnätet mellan Port 73, ICA Maxi, Söderbyleden och Torfastleden. Gång- och cykelvägar ska prioriteras inom planområdet och det bör även utredas om bron vid Söderby parkväg ska göras om till GC-väg. Gång- och cykelbana ska anläggas längs Torfastleden vilket behöver tas hänsyn till i planarbetet. Åtgärd nr 23 i Cykelplanen som syftar till att få till ett cykelstråk mellan Söderby parkväg och Port 73 är belägen inom planområdet och ska tas med i planarbetet.

Omfattning och utformning av ny bebyggelse behöver utredas i en kommande planprocess som anpassas till befintlig grönstruktur, topografi och bullersituation. En planläggning uppskattas möjliggöra cirka ett hundratal bostäder snarare än den täta exploatering som föreslås i ansökan. Då området ingår i Norrbykilen behöver även platsens naturvärden säkras i planen där exploatering behöver vägas mot möjliggörande av gröna samband. En ekodukt över 73:an bör möjliggöras genom att bredda Söderby parkväg

Elsa Stener

som en kompensationsåtgärd för exploateringen. På så sätt kan de gröna kopplingarna för Norrbykilen förbättras såväl som att den kan fungera avskärmande för trafikbuller. Skälig avgränsning av grönstråk samt vilka kriterier grönområdet behöver uppfylla behöver även utredas.

Underlag för beslut

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07.

Stadsutvecklingsplan för Haninge stad, 2018-04-16.

Stadsplan S128, antagen 1987-10-22.

Ekosystemtjänster i Haninges regionala stadskärna, 2016-07-16.

Haninge kommuns Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12.

Cykelplan för Haninge kommun, 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Vestatia AB ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till detaljplan som utreder möjligheten till kompletterande bostadsbebyggelse och som säkerställer de sammanhängande grönområdena i området samt en utveckling av gång- och cykelstråken.

En detaljplan beräknas kunna antas år 2026.

.....
Magnus Runesson
Planchef

.....
Elsa Stener
Planarkitekt