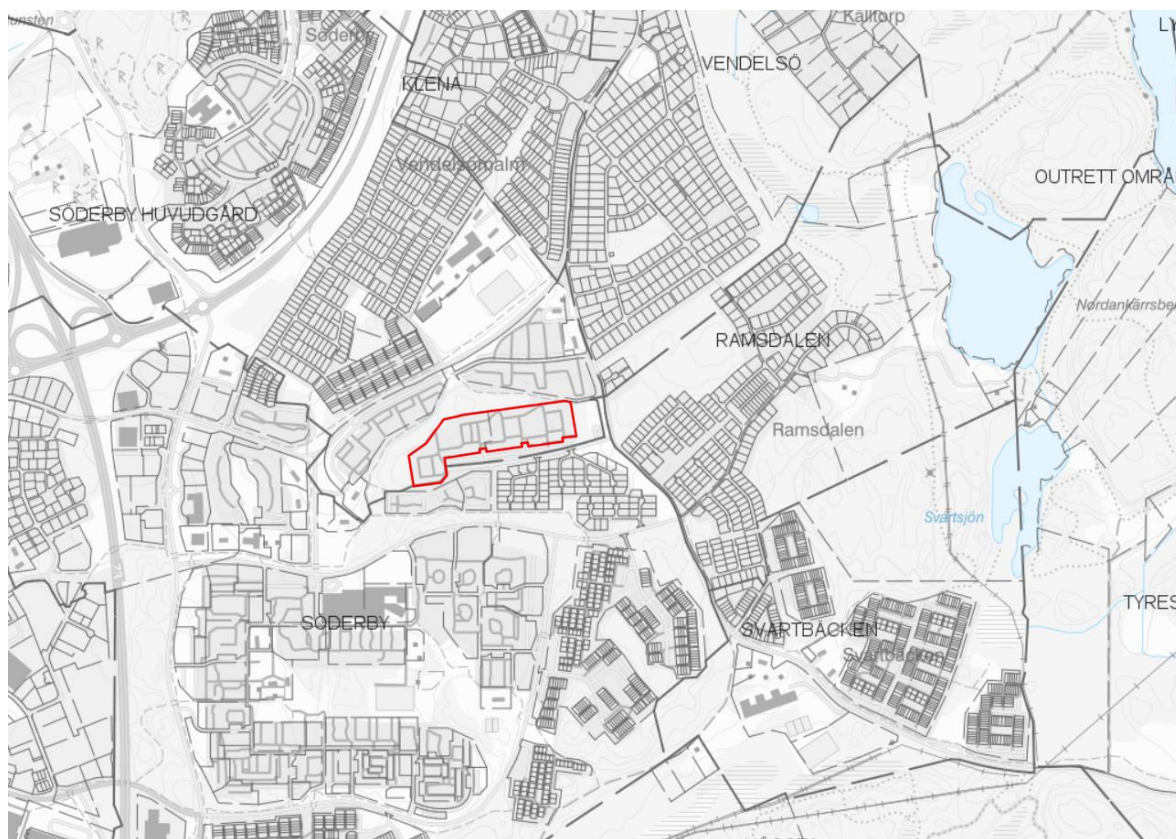


Eljesa Kasa

Planbesked för Söderby Huvudgård 2:36 och 2:37 – Söderbymalm

Ansökan gäller fastigheterna inom röd markering.

Sammanfattning

Ansökan gäller en planändring för att möjliggöra för bebyggelse med ytterligare en våning på samtliga flerbostadshus på fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36 och 2:37. I aktuell stadsplan är våningsantalet reglerat till tre våningar.

Bakgrund

Den 18 december 2019 inkom ansökan för ändring av detaljplan för fastigheten Söderby Huvudgård 2:36 och 2:37.

Enligt gällande stadsplan för Vendelsöholm 4, som fastigheterna ingår i är området för bostadsändamål reglerat med tre våningar som högsta våningsantal. Sökande vill i detta ärende få en planändring som tillåter att de bygger till en våning på de befintliga flerbostadshusen.

Förutsättningar

Fastigheterna Söderby Huvudgård 2:36 och 2:37 utgör en yta på ungefär 5 hektar beläget söder om Vendelsövägen. Platsen begränsas i söder av den



Eljesa Kasa

låglänta dalgången som skiljer området från Brandbergen och i öster av Tyrestavägen. Området nordväst om fastigheterna, inom stadsplanen för Vendelsöalm 4, är också planlagt för flerbostads med tre våningar som högsta våningsantal. Söder om flerbostadshusområdet inom aktuell stadsplan finns ett område som i huvudsak utgörs av radhus, kedjehus och villor.

Fastigheterna ligger inom kommundelen Vendelsöalm. Vendelsöalm ligger i nordöstra Haninge och avgränsas i nordväst av Gudöbroleden, i söder av Brandbergen och i öster av stora ströv- och naturområden med flera badsjöar i anslutning till Tyresta nationalpark. Bebyggelsen består i huvudsak av villor, kedjehus och radhus från 1960- och 70-talen. Flest flerbostadshus finns i kommundelens södra del, söder om Vendelsöalmsvägen mot Brandbergen.

Det aktuella området avgränsas av Vendelsöalmsvägen, Brandbergsleden och Tyrestavägen. I närheten finns kollektivtrafik i form av bussförbindelser till Gullmarsplan och Handen.

Enligt kommunens gällande översiktsplan är det uttryckt att man inte ska planera för några större förtätningar utan här ska värnas om befintliga miljöer som tillför kvalitet till området. I översiktsplanens markanvändningskarta är de aktuella fastigheterna utpekade som gles stadsbygd och i nära anslutning till medeltät stadsbygd.

Fastigheterna finns inom fjärrvärmeområde och vatten- och avlopps verksamhetsområde. Vid utökad exploatering kan en kapacitetsutredning behöva göras. Fastigheterna ligger i sjön Drevvikens avrinningsområde, i delavrinningsområdet Lyckebyån/Storängså. Drevviken är en vattenförekomst med gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt kommunens recipientklassificering är Drevviken känslig för både närsalter, organiska föroreningar och tungmetaller. Drevviken har aktuellt en otillfredsställande ekologisk status och ska uppnå god ekologisk status senast år 2027. "God kemisk status" är gällande status.

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet. Det finns mätpunkter med uppmätt radonhalter, vid normal till låg radonrisk bör kompletterande markundersökningar göras innan bygglovshantering för bestämning av grundläggningssätt.

Planavdelningens preliminära bedömning är att eventuellt planarbete inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planavdelningens bedömning

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom gles stadsbygd och i gränslandet för medeltät och gles stadsbygd där inga större förtätningar ska göras. Samtidigt kan möjliggörandet av ytterligare en våning ses som en



Eljesa Kasa

smärre förtätning i linje med intentionerna i översiktsplanen. Fotavtrycket, andelen hårdgjord yta, ökar inte vid den föreslagna ombyggnationen. Med hänsyn till nämnda faktorer bedömer planavdelningen att föreslagen markanvändning kan prövas. Sammantaget gör detta att ett positivt planbesked ges.

Vid en utökad exploatering på den aktuella platsen kan trafikfrågan behöva studeras. I ett planarbete behöver även parkeringssituationen hanteras och ytor för parkering möjliggöras inom de berörda fastigheterna och inte på allmän platsmark.

Det tilltänkta förslaget innebär en väsentlig ändring på några flerbostadshus i området. All bebyggelse omfattas av varsamhetskraven enligt PBL (PBL 2 kap 6§ och 8 kap 14§ samt 17§). För att säkerställa att tillbyggnaderna på samtliga flerbostadshus sker bör kulturmiljö beaktas in i ett tidigt skede.

Vid ett framtida planarbete bör behov om förskoleomsorg också beaktas i ett tidigt skede, nyckeltalet 50 bostäder ger ett behov av en avdelning förskola.

Underlag för beslut

1. Ansökan om planbesked inkommen 2019
2. Översiktsplan 2030- med utblick mot 2050, antagen 2016-11-07, Haninge kommun
3. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUF5 2050 - antagen 2018-10-15
4. Miljöbalken

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

Sökandes ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till en ändrad detaljplan av planområdet.

.....
Lise Langseth
Tf. Planchef

.....
Eljesa Kasa
Handläggare/tjänsteperson