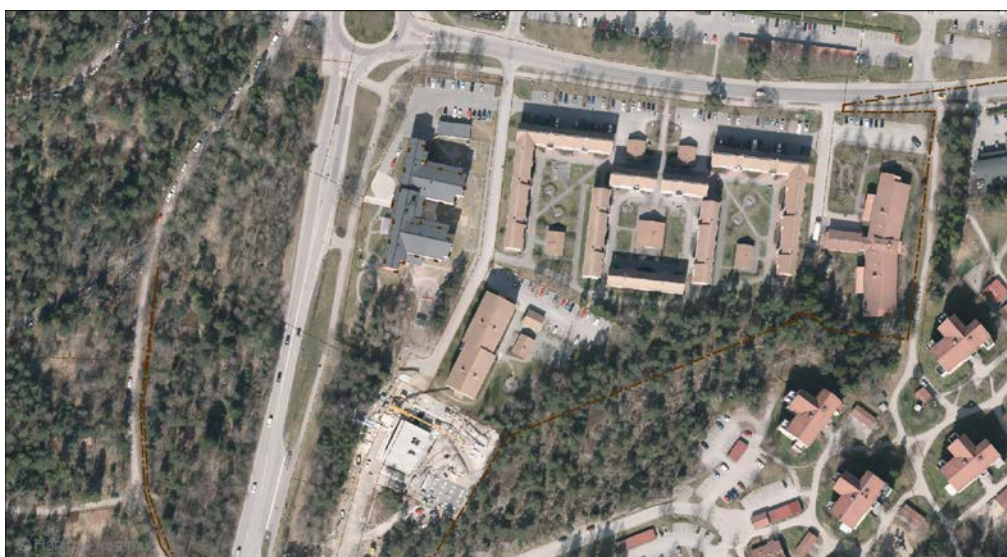


Dnr PLAN.2012.6
2018-03-12

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Söderbymalm 3:273 m.fl.
Handen



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning*

Projektet:

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

Platsen:

Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter, varav Söderbymalm 3:273 är cirka 6400 kvadratmeter stor, och gränsar mot Vallavägen i norr och mot förlängningen av Vallagränd mot Tuvvägen i söder. Fastigheten och närområdet är utbyggt under 2000-talet. Befintliga studentbostäder består av smala lamellhus med lägenheter från bottenplan. Planområdet ingår i område för den regionala stadskärnan. Fastighet Söderby 3:273 har en öppen struktur, och i södra delen av planområdet växer tall och björk. De lägre belägna delarna av planområdet ligger inom ett större sammanhållet område av isälvsediment medan den befintliga naturmarkshöjden ligger på en grund av urberg. Nuvarande bebyggelse och hårdgjorda ytor ligger på grund av isälvsediment. Nynäsvägen och Vallavägen är de två huvudtrafiklederna i närheten av planområdet. Ny föreslagen bebyggelse beräknas ligga på tillräckligt avstånd från huvudtrafiklederna samt vara avskärmd av befintlig bebyggelse för att inte vara utsatt för skadliga bullernivåer. På nuvarande fastighet Söderbymalm 3:273 fanns förr verksamhet med reprografiska arbeten. Huset där verksamheten var aktiv är idag rivet. Potentiell markförorening är ej riskklassad av länsstyrelsen.

Recipienten Husbyån har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är ej statusklassad. Husbyån har miljöproblem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen och med miljögifter. Miljökvalitetsnorm för Husbyån innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver. Recipienten Horsfjärden har, enligt senaste statusklassning, måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den kemiska ytvattenstatusen, exklusive bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, uppnår god kemisk ytvattenstatus. Horsfjärden har miljöproblem med miljögifter. Miljökvalitetsnorm för Horsfjärden innefattar kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2027 och uppnå god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver. Planområdet angränsar till grundvattenförekomsten Jordbromalm. Grundvattenförekomsten har Miljökvalitetsnorm för kemisk respektive kvantitativ status och uppfyller god status för båda enligt senaste klassning. Vattenmyndigheten bedömer dock att det finns risk att grundvattenförekomstens status försämras och att god kemisk status ej uppnås till 2021.

Påverkan:

Ny detaljplan innebär en förtätning av fastigheten som ligger inom den regionala stadskärnan och har god tillgång till kommunikationer och service. Planen bedöms inte medföra ökad biltrafik då planen rymmer studentbostäder. Då planen inte bedöms generera någon betydande trafik kommer befintlig bullernivå inte påverkas. Hanninge kommun har utfört kompletterande kontrollberäkningar för vägtrafikbuller på utvalda punkter på Söderbymalm 3:273. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara utsatt för skadliga bullernivåer enligt riktvärdet i regeringens proposition 2015:216 för trafikbuller, (60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad).

De nya punkthusen kan få en funktion som nya landmärken i området. Förtätningen sker framförallt, men inte helt och hållet, på redan hårdgjorda ytor. Befintlig grönstruktur och topografi bevaras i stor utsträckning. Förslaget medför att viss naturmark tas i anspråk, men bedöms inte påverka områdets funktion som spridningskorridor. Inom Söderbymalm 3:273 finns en potentiell markförorening efter att platsen tidigare använts för grafisk produktion. Genomförd markundersökning har visat att föroreningshalten på fastigheten är låg och inga ämnen förekommer i miljö- eller hälsovådliga halter.

Planen har möjlighet att medföra positiv påverkan på dagvattensituationen med lokal dagvattenhantering. Åtgärder som föreslås är exempelvis regnbäddar, svackdiken, översvämningssyta och vallar för uppsamling av dagvatten. Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms föroreningshalterna i dagvattnet minska för samtliga ämnen, vilket leder till att det dagvatten som infiltreras till grundvatten efter rening kommer vara mindre förorenat än det med dagens markanvändning. Planförslaget har möjlighet att stärka tryggheten längs Vallagränd då denna rustas upp.

Motiverat ställningstagande:

Planförslaget medför något negativ påverkan på naturmiljö då en mindre del naturmark tas i anspråk. Planen har möjlighet att medföra positiv påverkan på dagvattensituationen med föreslagna lokal dagvattenhantering. Sammantaget bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Planåtgärder för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- Planen kan medföra förbättrad dagvattensituation med åtgärder som regnbäddar, svackdiken,

översvämningsyta och vallar för uppsamling av dagvatten.

- Planförslaget medför färre parkeringsplatser för bil samt fler cykelparkeringar i cykelparkeringshus.
- Möjligheten att stärka tryggheten längs Vallagränd bör bevakas i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömningen är utförd av:

Anna Seffel och Ida Engström, miljöplanerare och Tove Dåderman och Mouna Djoudi, 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.