

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Kalvsvik 1:4, 16:1 m.fl., Jordbro etapp 1

Jordbro

Dnr: PLAN.2016.33



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning*

Projektet:

Detaljplanen syftar till att bidra till att utveckla centrala Jordbro till en levande och variationsrik stadsmiljö genom att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse, förskolor och skola.

Platsen:

Planområdet ligger centralt i Jordbro inom befintlig samlad bebyggelse samt Hurtigs park med närhet till service och kollektivtrafik. Jordbro har en trafikseparerad struktur med en matarled från vilken säckgator försörjer området. Biltrafiken leds in till planområdet via Moränvägen, som är en lokalgata med uppsamlingsfunktion. Gång- och cykelnätet i centrala Jordbro är sammanhängande och omger planområdet. Cykeltrafiken är separerad ifrån biltrafiken undantaget en kortare sträcka norr om Höglundaskolan samt längs Moränvägen. Det finns ingen

kollektivtrafik med hållplats inom centrala Jordbro utan de närmaste hållplatserna finns på Blockstensvägen och vid Jordbro station. Bebyggelsen i planområdet präglas av låga byggnader som inrymmer verksamheter. Bostäder saknas i inom planområdet.

Markförhållandena inom planområdet domineras av isälvssediment (sand). Planområdet ligger inom Jordbromalms grundvattenförekomst (kopplat till områdena med isälvssedimenten, sand och grus). Jordbromalms grundvattenförekomst omfattas av miljökvalitetsnormer och både kvantitativ och kvalitativ status har klassats som god. Enligt underlag från SGU är sårbarheten för grundvattenförekomsten hög, det vill säga att föroreningar snabbt kan ta sig ner i förekomsten vid en eventuell olycka. Jordbromalm utgör ett betydande grundvattenmagasin med stort potentiellt uttag. En mätning inom planområdet genomförd 2017 visar på en grundvattennivå på +36,8, +36,4 och +36,3 meter över nollplanet. Avståndet mellan markytan och grundvattennivå har uppmätts till mellan 2,4, 6,0 samt 1,0 meter. Detta innebär att grundvattenytans nivå är i samma nivå över området. Området med isälvssediment är stort därmed även akvifärens utbredning. Inom planområdet finns en krigsbranddamm med okänd livslängd.

Kvarnbäcksån fungerar som lokalt upptagningsområde för dagvatten i Jordbro. Vattnet leds sedan vidare till Husbyån som mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån och Horsfjärden har miljökvalitetsnormer för god ekologisk- och kemisk status med tidsfrist till 2027. Husbyån har enligt senaste klassning otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Husbyån har stora värden för den biologiska mångfalden och är bland annat ett av länets viktigaste fortplantningsområden för havsöring. Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Urban markanvändning är en av flera betydande påverkanskällor på Husbyåns och Horsfjärdens status. Marken inom planområdets östra del är till övervägande del hårdgjord vilket innebär att infiltrationen av dagvatten är begränsad där. Dagvatten inom området leds idag till kommunens dagvattensystem vid Moränvägen.

Planområdet är till största delen inte bullerutsatt. Inga tydliga landmärken finns inom planområdet, vissa höga hus i planområdets närhet är påtagliga inslag i landskapsbilden.

Inom planområdet ligger före detta Jordbromalmsskolan som används som kultur- och föreningshus. Stockholms läns museum har ombetts yttra sig angående den före detta skolans interiörer och dess kulturhistoriska värde. Yttrandet understryker byggnadens kvaliteter och välgestaltade rum med genomgående hög materialkvalitet. Skolbiblioteket (nuvarande folkbiblioteket) utpekats som den mest ursprungligt bevarade miljön, men även aulan och foajén liksom den västra innergården lyfts fram för sina kvaliteter. Planförslaget förutsätter en rivning av hela före detta Jordbromalmsskolan.

Påverkan:

Utvecklingen av planområdet utgör en förtätning av befintligt tätortsområde och har möjlighet att stärka servicefunktionerna ytterligare. Ambitionen i planen är att skapa en tydligare och mer sammanhängande gatustruktur för att öka rörligheten och orienterbarheten och därigenom också tryggheten och tillgängligheten. Nya gator och stråk för gående och cyklister kompletterar befintlig infrastruktur så att kopplingarna, och därmed integrationen mellan olika områden och olika målpunkter (pendeltågstationen - centrum - Höglundaparken - skolan, bostadsområden söder om Moränvägen - bostadsområden norr om centrum), stärks. Förslaget till detaljplan innebär att en del av Hurtigs park kommer tas i anspråk för skolbyggnad och skolgård.

Exploateringen på cirka 370 bostäder innebär ökade trafikmängder inom planområdet. Samtidigt innebär exploatering i ett kollektivtrafiknära läge som detta goda möjligheter till kollektivtrafiknyttjande. Fler bostäder tillför människor och kan öka tryggheten. Det lokala service- och kundunderlaget stärks.

Grundvattenförekomsten riskerar att påverkas av underjordiska garage. Risk för förorening av grundvattenförekomsten finns om olycka med läckage av farliga ämnen skulle ske. Cirka två meter grundvatten kommer behöva ledas bort inom delar av planområdet för att möjliggöra anläggande av garage under marknivå. Detta kräver tillstånd för vattenverksamhet och att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Ett PM för geoteknik har tagits fram som utreder vad som behöver beaktas vid exploatering i närheten av Krigsbranddammen.

Kommunens dagvattenpolicy ska följas för den föreslagna exploateringen. I enlighet med den ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient. Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas. Detta innebär att reningen av dagvattnet från denna bebyggelse kommer att förbättras jämfört med dagens situation. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på lämpliga fördröjnings- och reningsåtgärder. Möjligheter för infiltration är goda tack vare de sandiga jordlagren. Åtgärder med materialval som gör att dagvattenflödet från området minskar i och med att mer dagvatten tillåts infiltrera genom permeabla plattsättningar eller annan genomsläpplig markbeläggning rekommenderas. Detta behöver kompletteras med fördröjnings- och reningsanläggningar, förslagsvis regnbäddar och skelettjord.

Den nya bebyggelsen utformas för att inte översvämmas vid 100-årsregn inklusive klimatfaktor. Ytor med flera användningsområden kan anläggas, till exempel en nedsänkning med trappsteg, skateboardramp eller amfiteater som har en funktion under torra förhållanden, men som vid kraftiga regn tillåts översvämmas och bidra till dagvattenhanteringen.

Bullernivåerna vid Moränvägen väntas öka något i samband med exploateringen på grund av ökad trafik. En ny bullerutredning har tagits fram för planområdet. Enligt beräkningsresultaten för de nya kvarteren i Jordbro centrum klaras riktvärden för ekvivalent ljudnivå, 60 dBA, vid fasad på majoriteten av byggnaderna. Undantaget är de södra fasaderna längs Moränvägen. Här uppnås ekvivalent ljudnivå 61-63 dBA på plan 1. Förslag på åtgärder för att klara riktvärden finns i utredningen. De nya byggnaderna bedöms kunna få tillgång till uteplats där riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå klaras. Planförslaget bedöms ge upphov till en acceptabel bullerökning på Höglundaskolans friyta som även efter planens genomförande till största delen bedöms ha en god ljudmiljö med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA.

Landskapsbilden kommer att påverkas av ny bebyggelse. Höjd på tillkommande bebyggelse avgör om nya landmärken kommer att skapas.

Enligt planförslaget så rivs hela före detta Jordbromalmsskolan och alla lokaler utom idrottshallen. Detta skulle förstöra arkitektoniska, sociala och historiska dokumentvärde som skolbyggnaden innehåller.

Planförslaget innebär att fler människor kommer att använda de befintliga rekreativa miljöerna i närområdet, vilket innebär att trycket på dessa kommer att öka. De blir därmed extra viktiga att värna.

Motiverat ställningstagande:

De största riskerna för negativa konsekvenser sammankopplade med utvecklingen inom planområdet är förlusten av höga arkitektoniska värden i före detta Jordbromalmsskolan och risk för negativ påverkan på grundvattenförekomst. En dagvattenutredning har gjorts för att säkerställa hur dagvatten kan tas om hand inom planområdet samt hur negativ påverkan på grundvattenförekomsten undviks. En bullerutredning har tagits fram som visar att förutsättningar finns för att riktlinjer för buller ska hållas.

Då grundvatten kommer behöva ledas bort inom delar av planområdet behövs tillstånd för vattenverksamhet. Detta gör att detaljplanen bedöms riskera att medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer genomföras inför granskning av planförslaget.

Planåtgärder för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- Planbestämmelser för dagvatten i form av bland annat andel gröna tak och utrymme för infiltrerbara ytor.
- Nya och tydligare stråk för gång och cykel.

Behovsbedömningen är utförd av:

Ida Engström (miljöplanerare), i samverkan med Fredrik Sundberg och Maria Engberg Habazin (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.