

Dnr. PLAN. 2015.40  
2022-04-14

# BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Åby 1:39 med flera  
Västerhaninge



## **Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning\***

### **Projektet:**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, verksamheter och förskola. Detaljplan omfattar fastigheten Åby 1:39, fastigheten Åby 1:148 och en del av fastigheten Åby 1:49, med totalarea på cirka 1,2 hektar.

Planområdet är sedan tidigare planlagt med två detaljplaner, S 102 och D 165. Stadsplan S 102 från 1980 avser bostäder, handelsändamål, bostadsservice, kvartersgård och park. Detaljplan D 165 från 2005 berör planområdet med användningsbestämmelsen bostäder och lokal gata. Den nya detaljplanen syftar till att öka byggrätten och tillåta flerbostadshus med en ny förskola med

utökad kapacitet för att möta tillkommande behov i området. Planområdet är cirka 1,2 hektar och är i dagsläget bebyggt med en förskola, en livsmedelsbutik och en samlingslokal för hyresgästföreningen.

### **Platsen:**

Planområdet ligger cirka 600 meter norr om Västerhaninge centrum och pendeltågsstationen. I norr, väster och öster gränsar planområdet till privata fastigheter med bostäder. Den södra gränsen av planområdet ansluter till Ringvägen.

Planområdet är sedan tidigare till största delen hårdgjort med undantag för gröna stråk i form av parkmark med en dunge av tall och björk, en uppväxt hästkastanj och ett antal tall- och lönnträd på nuvarande förskolegård. Delar av parkmarken upptas i nuläget som parkeringsplatser. Ett mindre berg i dagen sträcker sig från de södra till de centrala delarna av planområdet. Enligt Statens geologiska undersökningars (SGU) kartunderlag utgörs marken inom planområdet av isälvsediment av sand och berg i dagen. Det finns ingen skyddad natur inom planområdet.

Planområdet är beläget på grundvattenförekomsten Jordbromalm som omfattas av Hanvedens vattenskyddsområde. Detaljplaneområdet ingår i skyddsområdets sekundära skyddszon som enligt kap 7 § 21 MB ska skyddas för sin grundvattentillgång. Jordbromalm bedöms ha en god kvalitativ respektive kvantitativ status. Dock så anses den vara påverkad av punktkällor (förorenade områden, deponier) samt diffusa källor (transport och infrastruktur) med risk för en försämrad status från förhöjda halter av PAH samt klorid (från vägsalt). Grundvattnet inom detaljplaneområdet anses ha en hög sårbarhet (underliggande grundvattenmagasin) enligt SGU:s sårbarhetskartan för grundvatten (Figur 3:5; SGU, 2020c). Under den geotekniska utredningen (Sweco, 2020-06-12) nedsatt ett grundvattenrör och visar att det är torrt vid 7 meter från markytan.

Detaljplaneområdet är beläget på en vattendelare som avgränsar Vitsåns (SE655625-163078) respektive Husbyåns (SE655850-163256) avrinningsområde samt på Jordbromalms grundvattenförekomst. Planområdets recipient är därmed såväl Vitsån, Husbyån samt Jordbromalm. Husbyån och Vitsån mynnar i Horsfjärden. Både Husbyån, Vitsån och Horsfjärden har MKN för god ekologisk status med tidsfrist till 2033 och för god kemisk status. Husbyån har enligt senaste klassning otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. Vitsån uppnår inte en god kemisk status på grund av förhöjda halter av perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver, samt polybromerade difenyleterar (PBDE). Vidare så anses den ekologiska statusen i Vitsån att vara måttlig med avseende på morfologiskt tillstånd och kontinuitet i vattendraget. Vitsån anses vara påverkad av utsläpp från punktkällor (reningsverk och deponier) samt diffusa källor (urban markanvändning, jordbruk, transporter etc). Horsfjärden har enligt senaste klassning måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen (PBDE och kvicksilver). Vidare så omfattas hela detaljplaneområdet av ett förbud mot markavvattning (4 § Förordning 1998:1388 om vattenverksamhet m.m.; Naturvårdsverket, 2020).

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar ingen del av detaljplaneområdet att drabbas av översvämning i händelse av ett skyfall/extremregn.

Tungelstavägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till Tungelstavägen till planområdet är drygt 350 meter. Avståndet till dessa gör att inga särskilda åtgärder krävs inom planen för att minimera riskerna.

Trafik till planområdet i och med förskola, bostadshus och matbutik. Det går ingen genomfartstrafik genom området. Närmsta busshållplats ligger på Björnvägen vilken utgör planområdets norra gräns. Bullerkartering visar att större delen av bebyggelsen klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Undantag är en mindre del av fasad mot Ringvägen ekvivalenta ljudnivån beräknats till att ligga mellan 60-65 dBA. Enligt luftvårdsförbundets mätningar (2015) har planområdet god luftkvalitet med låga halter PM10 och NO2 utsläpp.

### **Påverkan:**

Detaljplanen innebär att det tillskapas en byggrätt som möjliggör uppförande av bostäder med verksamheter och en förskola. Planförslaget innebär att all befintlig bebyggelse inom detaljplanområdet ersätts med föreslagen exploatering. Byggnationen inom planområdet är uppdelat på tre bostadskvarter och bedöms sammanlagt kunna inrymma cirka 160 lägenheter, förskola med sex avdelningar, lokaler för verksamheter i bottenvåningar.

I bostadskvarter 1, norr i detaljplanområdet, utgörs av två huskroppar. För samtliga byggnader medges bostäder samt stora delar av kvarterets två nedersta våningar kommer att rymmas för förskola. Lokaler för centrumändamål regleras med planbestämmelse. Byggnaden i norra delen av kvarteret har en något lägre nockhöjd på +49,0 meter över nollplanet i syfte att trappa ner höjden och minska skuggeffekterna på befintlig bebyggelse norr om planområdet. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden längst söderut i kvarteret är +63,0 meter över nollplanet.

Förskolan är avsedd att uppta omkring 1400 kvadratmeter bruttoarea. En friyta på ca 30 kvadratmeter per barn i anslutning till den nya förskolan eftersträvas i planförslaget. En markyta på cirka 3240 kvadratmeter i den västra delen av kvarteret avsätts helt för förskoleändamål. Förskolan får direkt tillgång ut till förskolegården, som ligger i den nordvästra delen av detaljplanområdet. Förskolegården regleras med korsmark.

I bostadskvarter 2, i sydväst, medges bostäder och centrumändamål samt parkering i gatuplan och under bostadsgård. Kvarteret är uppdelat i fyra byggnadsvolymer. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden i kvarteret är +63,5 meter över nollplanet.

I bostadskvarter 3, i sydöstra detaljplanområdet, kommer bebyggelsen att uppföras med två punkthus i 7 och 5 våningar och en byggnad i en våning. För samtliga byggnader medges bostäder. Mot korsningen Ringvägen- Åbyvägen medges centrumändamål, vilket möjliggör ett mer aktivt gatuliv. Högre byggnadsvolym riktas utåt mot korsningen Ringvägen-Åbyvägen och vid denna byggnad finns en yta som är reglerad med prickmark och får ej användas för parkering, på denna yta finns möjlighet att utforma ett torg inom kvartersmarken. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden i kvarteret är +69,5 meter över nollplanet.

Planförslaget kommer medföra en högre andel hårdgjord yta och beräknade dimensionerande flöden kommer att öka något efter planerad exploatering. Fördröjningsvolymen är dimensionerad utifrån dagvattennätets uppskattade flödeskapacitet på 10 l/s. Detta betyder att föreslagna

dagvattenanläggningar ska fördröja ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet ner till ett utflöde på 10 l/s. I framtagen dagvattenutredning (Geosigma, 2021-08-31) har nämnda fördröjningskrav beräknats till en utjämningsvolym av 248 m<sup>3</sup>, vilket föreslås att helt tillgodoses genom en tillämpning av växtbäddar och makadammagasin som dagvattenlösning. Denna fördröjningsvolym medför också att Haninge kommuns fördröjningskrav om 20 mm, vilken enligt föreslagen dagvattenlösning helt tillgodoses genom tillämpning av dagvattenanläggningar enligt ovan beskrivna dimensionering. Dagvattenanläggningarna som renar och fördröjer dagvattnet från trafikbärande ytor bör förses med tät botten, medan dagvattenanläggningarna som omhändertar takdagvatten kan förses med genomsläpplig botten. Detta för att förhindra förorenings-spridning till Jordbromalms grundvattenförekomst samtidigt som grundvattenbildning sker.

Dagvattenflöden för ett 10-årsregn förväntas att minska i och med projekterad exploatering (inklusive fördröjning). Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn eller ett Köpenhamnsregn, uppstår dagvattenflöden där detaljplaneområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att gator inom området höjdsätts lägre än byggnaderna så att vatten kan avrinna ytledes från byggnader mot godtycklig punkt. Sammantaget så förväntas projekterad exploatering av detaljplaneområdet, inklusive föreslagen dagvattenlösning, att bidra till en förbättring i kemisk samt ekologisk status, samt förbättrade morfologiska förhållanden, i respektive ytvattenrecipient (Husbyån, Vitsån), gentemot befintlig markanvändning.

Detaljplanen befinner sig inom sekundär skyddszon av Hanvedens vattenskyddsområde och behöver därför säkra att infiltration inom detaljplanen inte påverkar grundvattenförekomsten Jordbromalm negativt ur såväl kvantitativ som kvalitativ synpunkt.

Dagvattenanläggningarna som renar och fördröjer dagvattnet från trafikbärande ytor föreslås förses med tät botten, medan dagvattenanläggningarna som omhändertar takdagvatten kan förses med genomsläpplig botten. Detta för att förhindra förorenings-spridning till Jordbromalm samtidigt som grundvattenbildning sker. Enligt föreslagen dagvattenhantering så medför projekterad exploatering av detaljplaneområdet Åby 1:39 (inklusive föreslagen dagvattenlösning) en oförändrad grundvattenbildning och minskad föroreningsbelastning till grundvattenrecipienten.

För att möjliggöra bebyggelse ska de södra delarna av partiet av berg i dagen sprängas. Större andel av marken hårdgörs vilket medför att träd avverkas. Detta riskerar att påverka det svaga gröna sambandet något negativt. Genom att utarma det svaga gröna sambandet kan de kumulativa effekterna skapa än större negativa konsekvenser för exempelvis spridningssamband och rörelsekorridorer för arter.

De planerade bostäderna och verksamheter inom planområdet uppfyller riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förskolan uppfyller även Naturvårdsverkets riktvärden gällande skolgård. Ekvivalent ljudnivå på skolgården blir högst 50 dBA och maximal ljudnivå blir högst 70 dBA vilket är inom rekommenderade riktvärdesgränser.

En mindre öppen yta möjliggörs i planområdets sydöstra del. Den öppna ytan leder i norr till gång- och cykelbanan som fortsatt passerar områdets östra delar i delvis ny sträckning. Ytan kan öka möjligheten till möten i det offentliga rummet. Exploatering antas även medföra ökade rörelsemönster inom och genom planområdet vilket kan påverka känslan av trygghet positivt.

Utformningen av bebyggelsen anpassas till omkringliggande arkitektonisk profil genom fasad- och takutformning. Taket regleras med tillåten takvinkel på 35-45 grader med föreslagen sadeltaksutformning.

### **Motiverat ställningstagande:**

Platsen är väl lämpad för förtätning med närhet till service, kollektivtrafik samt gång och cykelstråk. Förslaget bedöms bidra med något negativ påverkan genom avverkning av träd och ökade trafikflöden. Förslaget bedöms kunna bidra med positiv påverkan på rörelsestråk och upplevelsen av trygghet. Dagvattenåtgärder är av största vikt för att undvika negativ påverkan på ytvattenrecipienter och grundvattenförekomst med MKN. Sammantaget bedöms förslaget inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med MKB ej behöver genomföras.

### **Planåtgärder\* för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- Planbestämmelse om dagvatten – mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.
- Planbestämmelse för arkitektonisk anpassning:
  - Takets utformning regleras med tillåten takvinkel på 35-45 grader där tak föreslås utföras som sadeltak.
  - Sockelvåning mot Ringvägen regleras att den ska vara tydligt markerad exempelvis genom fasadmaterial eller fasadfärg.
  - Större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp, obruten fasad får vara högst 25 meter lång. Detta innebär att enheterna mellan varandra ska utföras med varierande utformning, exempelvis genom fasadmaterial eller fasadfärg.
  - Bottenvåning mot väster ska vara indragen mest 1,5 meter från administrativ- och egenskapsgräns till en minsta fri höjd om 4,0 meter från marknivå.

### **Undersökningen är utförd av:**

Miljöplanerare Kristin Strandberg och planarkitekt Mouna Djoudi

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