



Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn 2018-898

Yttrande över granskningshandlingar, detaljplan Söderhöjden, fastigheterna Jakobsberg 2:1996 m.fl.

1. Plankarta med bestämmelser

Utformningsbestämmelserna anger att balkonger får glasas in med profillösa element. Miljö- och bygglovsnämnden ser gärna att det läggs till att eventuella balkonginglasningar inte räknas in vid beräkning av bruttoarea. Detta är ett återkommande problem i äldre planer som kan leda till att inglasningar får ske till dess att bruttoarean är slut, vilket kan leda till en orättvisa för resterande boende.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att markanvändningen ska ändras från **Park** till **Natur** i planområdets nordöstra del. Detta då området har höga naturvärden.

2. Buller

Placering av lastkajer, varumottag och infarter till och från centrumanläggningarna behöver beaktas eftersom de ljud som alstras där kan vara mycket störande för närboende. Det är också bra att i förväg planera för var busshållplatser ska placeras så att särskilda krav på fasader och ventilationsdon kan ställas på de fastigheter som byggs invid hållplatserna.

Användningen av planerade byggnader är flexibel och planbestämmelsen anger användning för bostäder och centrumändamål. Om ”centrumändamål” innebär verksamheter så som exempelvis biltvätt finns det stor risk att människor blir utsatta för verksamhetsbuller i sina bostäder. Även sådana verksamheter som exempelvis gym, teater, biograf och restauranger kräver att boende ovanför skyddas från ljudstörning. Det är viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på exempelvis placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

I bullerutredningen framgår att Trafikflödet på E18 har antagits vara 71 000 fordon/dygn. Miljö- och bygglovsnämnden har i andra utredningar fått andra uppgifter. Enligt rapport från ÅF 2019-03-15 framgår att prognosen för delsträckan

år 2040 är 125 000 fordon/dygn. Även om E18 ligger relativt långt från planområdet behöver det säkerställas att korrekta uppgifter används i bullerberäkningen för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids och att lämpliga skyddsåtgärder vidtas.

3. Grönytor och rekreation

Naturvärdesinventering för planområdet visar att det i norra delen finns ett värdefullt och artrikt skogsbryn med asp, sälg, senvuxna granar, gamla tallar, liggande döda lövträd och döda stående aspar, vilket gynnar den biologiska mångfalden. På delar av detta område planeras att bygga bostäder. Skogsnaturtyper är svåra att restaurera och återskapa, särskilt sådana värden som är knutna till exempelvis gamla träd och skogsmiljöer med lång kontinuitet. Åtgärder för att kompensera dessa naturvärden har inte redovisats i planbeskrivningen. En sakkunnig konsult behöver anlitas för att ta fram förslag på lämpliga kompensationsåtgärder.

I och med att befolkningen kommer att öka i området kommer även besökstrycket att öka. Det är därför viktigt att hänsyn tas till slitage och besökstryck. För att naturvärdena ska bevaras över tid bör en skötselplan tas fram.

4. Dagvatten

För att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag samt att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämningar, krävs åtgärder inom Söderhöjden både på kvartermark och allmän platsmark. Under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs kommer planen att bidra till att en god vattenstatus uppnås.

För att förhindra att orenat överskottsvatten från planområdets sydligaste del når Bällstaån kommer en översilningsyta anläggas utanför planområdet. Detta bidrar till att vattnet renas och ger vatten till den närliggande vegetationen som kan växa till.

Medverkande tjänstemän: Carolina Östberg, Anneli Åsterbro, Lisa Schild och Olle Lagergren