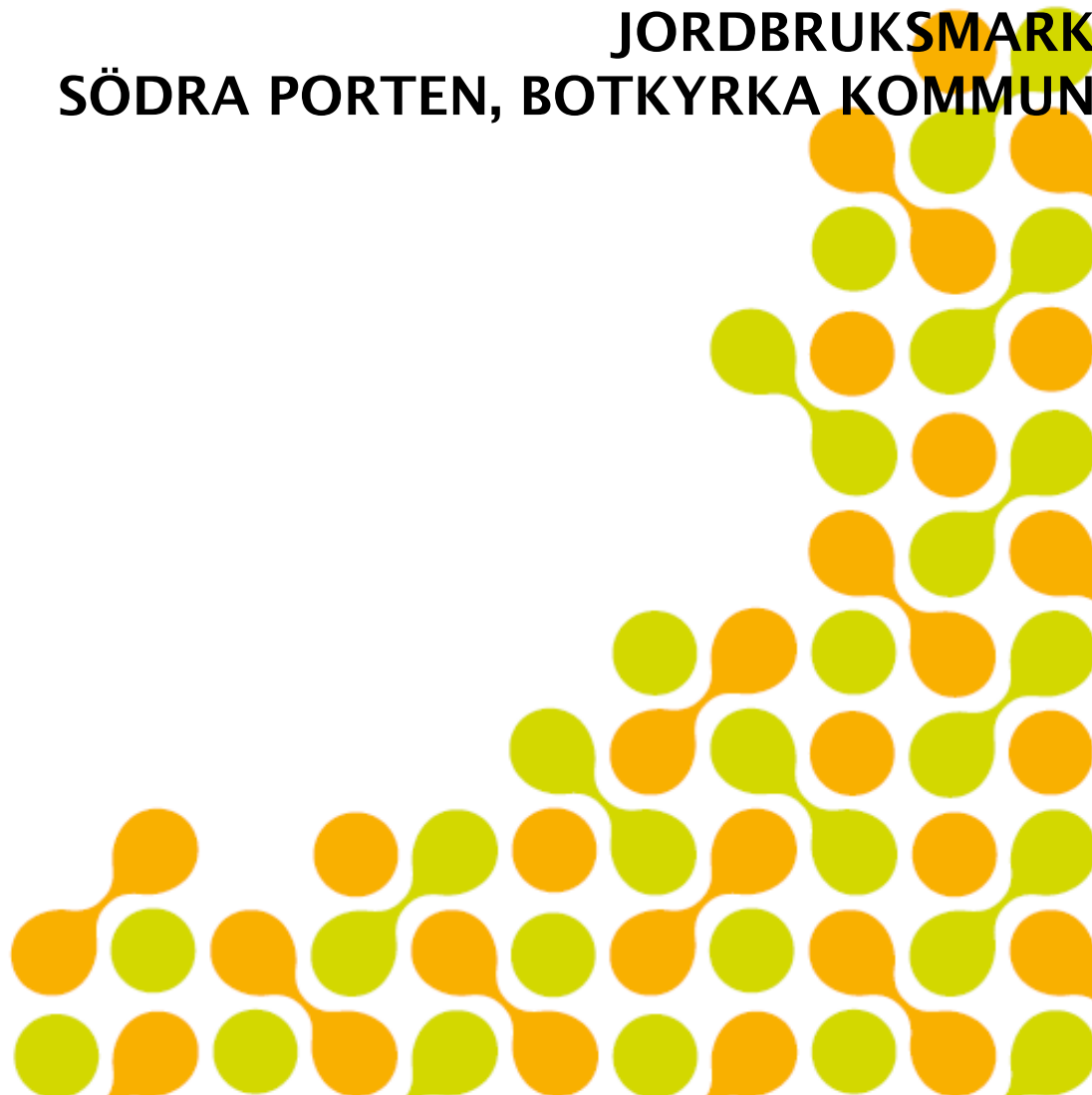


PM

**LOKALISERINGSANALYS –
IANSPRÅKTAGANDE AV
JORDBRUKSMARK
SÖDRA PORTEN, BOTKYRKA KOMMUN**



UPPDRAG

326261, MKB Hågelby hage

Titel på rapport:

Lokaliseringsanalys – ianspråktagande av jordbruksmark, Södra Porten, Botkyrka kommun

Status:

Slutrapport

Datum:

2022-12-21

MEDVERKANDE

Beställare:

Botkyrka Södra Porten AB

Kontaktperson:

Martin Bucht

Konsult:

Elin Norman, Tyréns Sverige AB

Uppdragsansvarig:

Elin Norman, Tyréns Sverige AB

Kvalitetsgranskare:

Ida Marttila, Tyréns Sverige AB

SAMMANFATTNING

Botkyrka kommun i sydvästra Stockholm arbetar med att planlägga området Södra Porten. Visionen är att utveckla Södra Porten till ett av stor-Stockholms mest intressanta och attraktiva arbetsområden. Arbetet med utvecklingen av Södra porten beräknas pågå till cirka år 2050, och fullt utbyggt planeras området bli bas för 4 000 nya arbetsplatser inom olika verksamhetsgrenar.

Idag finns det en obalans i Stockholmsregionen vad gäller bostäder, infrastruktursatsningar och arbetsplatser. Befolkningmässigt bor det ungefär lika många personer norr om regioncentrum som söder om, men två tredjedelar av arbetsplatserna ligger på den norra sidan. Botkyrka kommun arbetar för att bidra till att förändra denna bild, bland annat genom utbyggnaden av Södra Porten med fler arbetstillfällen samt utvecklingen av norra Botkyrka med en större variation av bostäder.

Då området idag delvis består av jordbruksmark innebär ett ianspråktagande att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken aktiveras. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Tre frågeställningar behöver därmed besvaras:

1. **Utgör området brukningsvärd jordbruksmark?**
2. **Utgör föreslagen exploatering ett väsentligt samhällsintresse?**
3. **Kan detta behov tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?**

Denna rapport syftar främst till att svara på den tredje frågan gällande lokalisering.

Botkyrka kommun har pekat ut fyra områden som bedöms vara de enda alternativa lokaliseringarna möjliga att utvärdera för ett sammanhängande verksamhetsområde, med fokus på norra delen av kommunen. Bedömningen visar att föreslaget planalternativ utgör den mest lämpliga lokaliseringen för att uppnå syftet med en sammanhållen utveckling av ett verksamhetsområde i norra Botkyrka. Det bedöms inte finnas någon annan lokalisering som är godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt. Effekten av att området bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den brukningsvärda jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner.

Fortsatta avvägningar gällande lokalisering och utformning kommer behöva göras i kommande detaljplanarbeten. Jordbruksmarkens värden är i området starkt sammankopplat med kulturmiljövärden och utgör del av värdebeskrivningen i riksintresset Bornsjön [AB16].

Alternativ utformning av området skulle innebära att undanta jordbruksmarken från exploatering, alternativt undanta jordbruksmarken och istället exploatera andra ytor i planalternativets närhet. Kommunens bedömning är att om jordbruksmarken undantas försvåras utveckling i enlighet med planeringsinriktning i kommunens översiktsplan. Kommunens bedömer även att det omöjliggör för Södra Porten-projektet att realiseras då det inte blir ekonomiskt hållbart. Att undanta jordbruksmarken och istället exploatera närliggande ytor bedöms inte godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt, främst då terrängen har stora höjdskillnader, samt att det skulle innebära negativ påverkan på höga natur- och kulturvärden.

Södra Porten kommer utgöras av flera detaljplaner där specifika syften kan skilja sig något åt. Utifrån bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken går det inte i det här skedet förutse att byggande på de områden som utgörs av jordbruksmark går att motivera, då det beror på kommande detaljplaners specifika syften. Södra Portens huvudsyfte är dock att möjliggöra arbetsplatser i norra Botkyrka där många boende saknar jobb. Enligt rättspraxis är bebyggelse för arbetsplatser i anslutning till bostäder acceptabel grund för att ianspråkta jordbruksmark. Botkyrka kommun har också pekat ut del av området för exploatering i översiktsplan, med avvägningen att det är ett av få ställen i kommunen där det är aktuellt att överväga bebyggelse på åkermark.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	6
2	LAGSTIFTNING	7
3	UTVÄRDERINGSSKRITERIER.....	9
4	BEDÖMNING AV ALTERNATIVA LOKALISERINGAR	11
4.1	BEDÖMNING.....	14
5	ALTERNATIV UTFORMNING AV PLANALTERNATIV (OMRÅDE 1).....	14
6	SLUTSATS.....	15
7	REFERENSER.....	17

1 BAKGRUND

Botkyrka kommun i sydvästra Stockholm arbetar med att planlägga området Södra Porten. Visionen är att utveckla Södra Porten till ett av stor-Stockholms mest intressanta och attraktiva arbetsområden.

Området pekas ut i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF 2050) som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Med detta menas att området har god regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande bebyggelsemiljöer med urbana kvaliteter och som kan bidra till social hållbarhet på platsen. Arbetet med utvecklingen av Södra Porten beräknas pågå till cirka år 2050, och fullt utbyggt planeras området bli bas för 4 000 nya arbetsplatser inom olika verksamhetsgrenar.

Då området idag delvis består av jordbruksmark innebär ett ianspråktagande att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken aktiveras. Denna utredning avser att svara på huruvida föreslagen exploatering bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Inom Botkyrka kommun fanns år 2016, 3 186 hektar jordbruksmark varav 3 060 hektar åkermark och 126 hektar betesmark. Mellan åren 2016-2020 exploaterades totalt 0,5 hektar jordbruksmark i kommunen, vilket motsvarar 0,2 promille (Jordbruksverket, 2021a).



Figur 1. Karta över området som utgör Södra Porten (streckad linje).

2 LAGSTIFTNING

3 KAP. 4 § MILJÖBALKEN

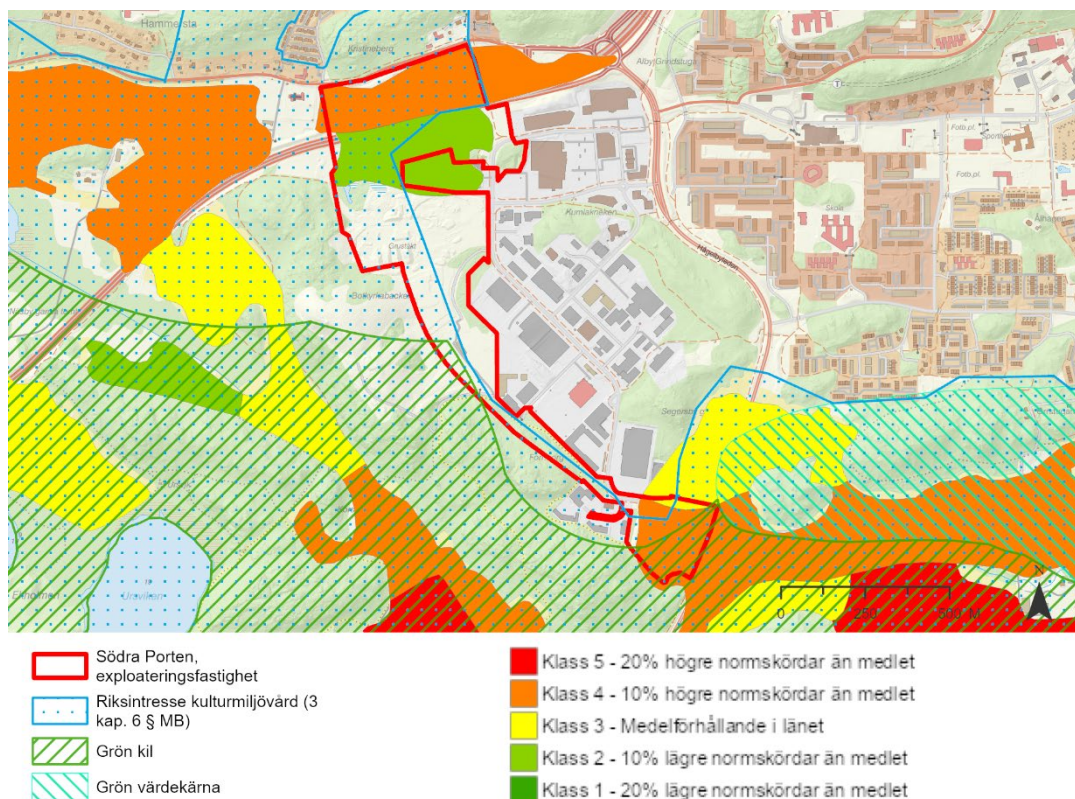
I miljöbalken finns bestämmelser om exploatering av brukningsvärd jordbruksmark och via domar i mark- och miljööverdomstolen har en praxis växt fram. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Tre frågeställningar behöver därmed besvaras:

1. **Utgör området brukningsvärd jordbruksmark?**
2. **Utgör föreslagen exploatering ett väsentligt samhällsintresse?**
3. **Kan detta behov tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?**

1. Utgör området brukningsvärd jordbruksmark?

Området i Södra Porten utgörs idag delvis av bebyggd och hårdgjord mark i det befintliga verksamhetsområdet Eriksbergsdalen. Mark som planeras exploateras utgörs främst av grönyta/ruderatmark och jordbruksmark. Jordbruksmark finns i norra delen (söder samt norr om väg E4), samt i den sydligaste delen (detaljplaneområde Hågelby hage), se Figur 2.



Figur 2. Karta som visar Södra Porten-området och de ytor som utgörs av jordbruksmark med Länsstyrelsens gradering från 1976, riksintresse för kulturmiljövården Bornsjön [AB16], grön kil (Bornsökilen) och grön värdekärna enligt RUF5 2050. Den del av Södra Porten som omfattar exploatering av tidigare obebyggd mark finns inom fastigheten Eriksberg 2:136, vilket är det område på cirka 40 hektar som illustreras i figuren.

Jordbruksmarken norr om E4 samt i sydost närmast Hågelbyleden (inom detaljplaneområdet för Hågelby hage) klassades i 1976 års åkermarksgradering som kvalitetsklass 4 av dåvarande Lantbruksstyrelsen. Söder om E4 klassades marken som klass 2. I Botkyrka är större delen av åkermarken av klass 4 och 5. Klass 3 är medelförhållandet i länet. Åkermarksgraderingen från sjuttioalet har alltså använts som planeringsunderlag även om den av flera myndigheter ansetts inte fylla de funktioner som behövs för att vara ett godtagbart underlag (Jordbruksverket, 2021b).

Samtliga ytor med jordbruksmark har sedan 2017 täckts av stora mängder bergmassor/sprängsten. Bergmassorna kommer från byggnation av E4 Förbifart Stockholm, och området används för mellanlagring (Botkyrka kommun, 2021). Vid E4 är massorna nyligen (år 2022) bortplockade, medan massor ligger kvar vid Hågelby hage. I detaljplanearbetet med Hågelby hage har undersöknings- och avgränsningssamråd hållits med länsstyrelsen (Lst dnr: 402-31261-2022). Vid bedömning av detaljplanens effekter och konsekvenser anser länsstyrelsen att utgångspunkten bör vara ett så kallat nollalternativ där marken är alltså brukningsvärd. Utgångspunkten för denna rapport är därmed att jordbruksmarken inom hela området för Södra Porten utgör brukningsvärd jordbruksmark.

2. Utgör föreslagen exploatering ett väsentligt samhällsintresse?

I proposition 1985/86:3 (förarbete till de bestämmelser som numera finns i 3 kap. 4 § miljöbalken) anges att bostäder, samt intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, utgör ett väsentligt samhällsintresse som kan utgöra skäl för att ta jordbruksmark i anspråk. Verksamhetsområden kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse (jämför MÖD 12393-19 och 2034-20).

För Södra Porten är målet att tillskapa cirka 4 000 arbetstillfällen. Utveckling av arbetstillfällen i Södra Porten ska bidra till att boende i södra Stockholm får en ökad livskvalitet genom kortare pendlingsstider mellan arbetsplats och bostad. Idag finns det en obalans i Stockholmsregionen vad gäller bostäder, infrastruktursatsningar och arbetsplatser. Befolkningmässigt bor det ungefär lika många personer norr om regioncentrum som söder om, men två tredjedelar av arbetsplatserna ligger på den norra sidan, med den största koncentrationen i norra delen av den centrala regionkärnan. Botkyrka kommun arbetar för att bidra till att förändra denna bild, bland annat genom utbyggnaden av Södra Porten med fler arbetstillfällen samt utvecklingen av norra Botkyrka med en större variation av bostäder.

Botkyrka kommuns arbetslöshet är högst i hela länet, 11,3 %.¹ Intelligande Södertälje kommun har näst högst arbetslöshet i länet och även intelligande Huddinge kommun har förhållandevis hög arbetslöshet. Det betyder att inte heller kommuner i Botkyrkas närområde har ett underskott på arbetskraft. I Botkyrka kommun finns 0,47 arbetsplatser per boende i åldrarna 20-64 år, jämfört med 0,9 för Stockholms län. För norra Botkyrka är siffran 0,36. Det finns alltså förhållandevis få arbetsplatser per boende inom norra Botkyrka och området har färre arbetsplatser i närområden jämfört med många andra bostadsområden i samma storlek i länet.

Att bygga och attrahera nya företag att etablera sig, företag som kan bidra med en lämplig matchning mellan arbetskraft och arbetstillfälle, är en utmaning i den södra regionhalvan. Kommunen ligger i detta avseende efter övriga kommuner i regionen, och varje arbetstillfälle utgör därmed ett viktigt tillskott utifrån både ett kommunalt

¹ Arbetsförmedlingens statistik för oktober 2022, https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik_sid1/Manadsstatistik_sid1.html

och regionalt perspektiv för att ändra den socioekonomiska snedvridning som uppstått.

Jordbruksmarken inom Södra porten utgör 16 hektar, motsvarande 40 procent av exploateringsfastighetens yta. Att undanta jordbruksmarken från exploatering inom Södra Porten bedömer kommunen göra det svårare att uppnå områdets syfte och att antalet arbetsplatser i området minskar jämfört med planerade åtgärder. Det skulle också kunna minska det visuella intrycket av en entré till Södra Porten-området och göra det svårare att uppnå syftet med att koppla samman området över E4 med hjälp av bebyggelsen.

En viktig aspekt för att kunna skapa de önskade arbetstillfällena är också att det finns en hållbar ekonomi för stadsutvecklingsprojektet. Det innebär att kunna bygga med en täthet och omfattning som ger förutsättningar för ekonomiskt effektiv energiförsörjning, avfallshantering och ett säkert vatten- och avloppssystem. Att utveckla Södra Porten innebär att kommunen kan utnyttja och använda de tekniska strukturer och system som redan finns. Trots det bedömer kommunen att det finns utmaningar med att få projektets ekonomi i balans. Verksamhetsmark genererar generellt ett lägre markvärde/byggrättsvärde än exempelvis bostadsutveckling. Om området och byggrätterna blir för få kommer projektet inte vara ekonomiskt genomförbart och ingen utveckling kommer då att ske. Kommunen gör därför bedömningen att för Södra Portens del behövs all mark och alla byggrätter utpekade i förstudieområdet för att klara uppskattade kostnader för att utveckla området i enlighet med det väsentliga samhällsintresset.

3. Kan detta behov tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?

Enligt prop. 1985/86:3 sid 158 avses med "tillfredställande" att en alternativ lokalisering ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, bland annat ska den vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

Denna rapport syftar främst till att svara på den tredje frågan gällande lokalisering.

3 UTVÄRDERINGSSKRITERIER

ÖVERSIKTSPLAN

Alternativens lokalisering bedöms utifrån översiktsplanens mål och strategier.

Kommunens översiktsplan ska ge vägledning till hur kommunen ska hantera jordbruksmarken. Botkyrka kommuns översiktsplan från 2014 visar hur kommunen ska utvecklas fram till år 2040. Planen ger utrymme för 20 000 nya bostäder och 15 000 arbetstillfällen. Den övergripande strategin är att bygga i redan bebyggda områden, i första hand genom förtätning inom stadsbygden och i bra kollektivtrafiklägen. Fysiska strukturer ska ge en mer sammanhållen kommun.

Översiktsplanen innehåller ett antal övergripande strategier. Strategin *leva klimatsmart* beskriver bland annat att Botkyrka ska erbjuda fler storstadsnära upplevelser och skydda jordbruksmark. *Plats att växa* beskriver att Botkyrka ska undvika att bygga i natur och på jordbruksmark. Fler bostäder och verksamheter i stadsdelarna kommer bidra till ett större utbud av aktiviteter och kopplingarna mellan olika stadsdelar ska bli bättre. *Nära till storstadsnatur* beskriver att landsbygd så långt som möjligt ska bevaras bland annat genom att bygga nytt bland befintlig bebyggelse. *Utrymme för kreativitet* innebär att alla som bor och verkar i Botkyrka ska få möjlighet att

förverkliga idéer och mötas på kontrastrika platser. Hallunda-Alby-Eriksberg ska stärkas som centrum tillsammans med stråken däremellan, Fittja, Tullinge, Tumba och Vårsta.

Kommunens huvudsakliga linje i översiktsplanen är att obebyggda områden, i synnerhet jordbruksmark, i första hand ska bevaras oexploaterade. I kollektivtrafiknära lägen och nära centrala målpunkter kan stadsutveckling väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark. Tre platser nämns där kommunen kan överväga bebyggelse på åkermark – området närmast Botkyrka kyrka (klass 4), Lilltumba (klass 3-4) och Hägelby (klass 5), varav den förstnämnda är den norra delen av Södra Porten-området.

RUFS 2050

Alternativens lokalisering bedöms utifrån regionplanens grunddrag och riktlinjer.

Stockholms regionplan, RUFS 2050, anger grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas och riktlinjer för var bebyggelse som har betydelse för regionen ska lokaliseras. RUFS 2050 är vägledande för kommuners fysiska planering men gränser är principiella och översiktliga. Närmare avgränsning mot kommunala intressen och även riksintressen behöver ske i efterföljande planering.

RUFS 2050 anger att exploatering av jordbruksmark ska undvikas i största möjliga mån. I Stockholms län gäller det särskilt naturbetesmark och åkermark i klass 3-5 i åkermarksgraderingen. Dock bör bebyggelse prioriteras i regionalt prioriterade bebyggelselägen såsom stadskärnor, strategiska stadsutvecklingslägen, primära bebyggelselägen samt i landsbygdsnoderna. En konsekvensanalys ska då genomföras.

RUFS 2050 redovisar området för Södra Portens utveckling som yttersta område i central regionkärna/regional stadskärna samt strategiskt stadsutvecklingsläge.

GOD BEBYGGD MILJÖ

Genom att beakta en princip som bygger på förtätning kring sammanhållen bebyggelse skapas förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur det ekologiska och sociala perspektivet.

LAGSKYDD

Eventuella höga värden som behöver beaktas i planeringen, och som medför ett behov av fördjupade avvägningar mellan det utpekade skyddet och intresset av att exploatera.

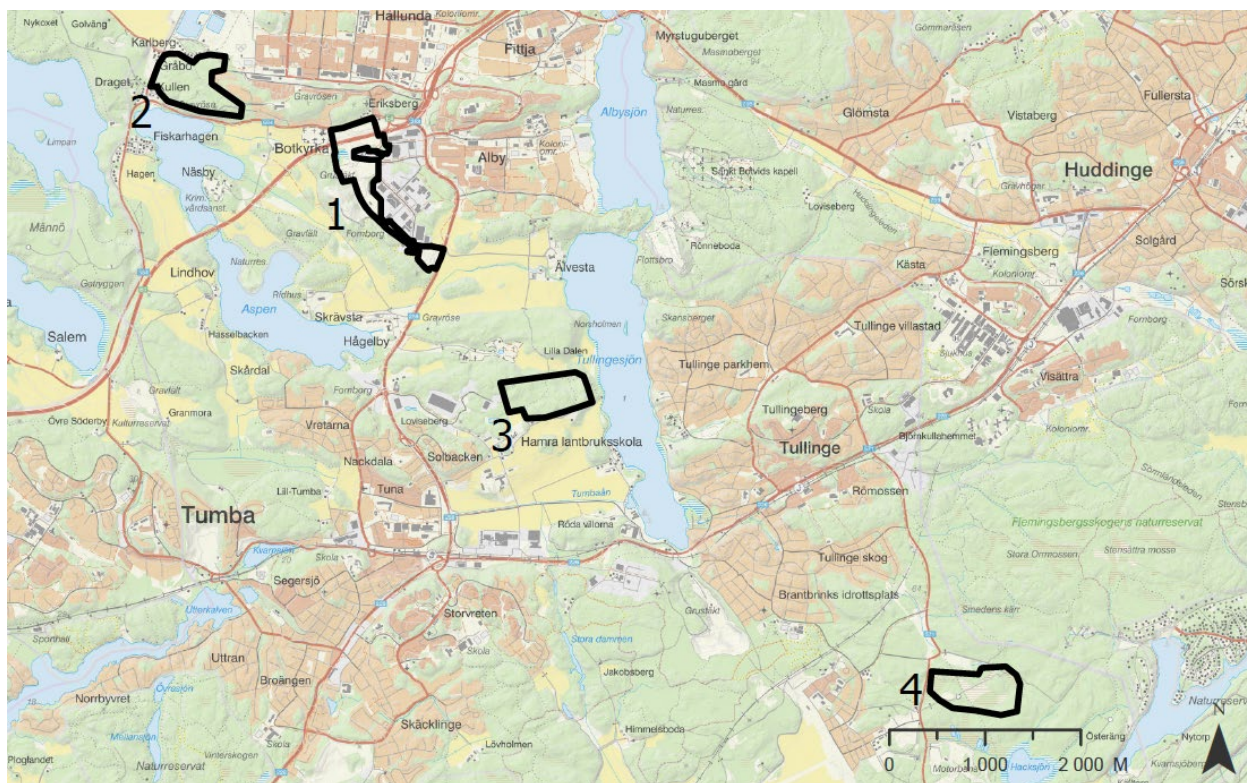
4 BEDÖMNING AV ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

Botkyrka kommun har pekat ut fyra områden som bedöms vara de enda alternativa lokaliseringar möjliga att utvärdera för ett sammanhängande verksamhetsområde, med fokus på norra delen av kommunen, se Figur 3. I Tabell 1 redovisas undersökta lokaliseringar (område 1-4).

Område 1 (planalternativ): Södra Porten, cirka 40 hektar

Området för Södra Porten omfattar hela verksamhetsområdet Eriksbergsdalen samt en yta norr om E4/E20. Den del av Södra Porten som omfattar exploatering av tidigare obebyggd mark finns inom fastigheten Eriksberg 2:136, vilket är det område på cirka 40 hektar som illustreras i Figur 3. Syftet med Södra Porten är att utveckla platsen med framför allt verksamheter och handel som knyter an till befintlig användning i Eriksbergsdalen. Genom denna utveckling skapas nya arbetstillfällen samt mer liv och rörelse på platsen. På så sätt ska Södra Porten medverka till utvecklingen av norra Botkyrka och Stockholmsregionen.

En viktig del av syftet med Södra Porten är att knyta ihop de norra stadsdelarna i Botkyrka och att skapa en mer sammanvävd stadsstruktur med nya målpunkter och rörelsemönster. Inom syftet ingår även att utveckla och integrera den natur, rekreation och kulturmiljö som finns på platsen idag. Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård Bornsjön [AB16] och den gröna kilen Bornsjökilan.



Figur 3. Förslag på alternativa lokaliseringar för verksamhetsområden inom norra Botkyrka.

Område 2: Eriksbergsåsen, cirka 38 hektar

Området är beläget i västra delen av Norsborg och närområdet domineras av bostäder samt Norsborgs vattenverk, som tillhör Stockholm vatten och avfall. En mindre del av ytan är utpekad i kommunens översiktsplan som utvecklingsområde men merparten planeras som grönområde och är en del av Bornsjökilen. Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård Bornsjön [AB16]. Området är kuperat vilket gör att en eventuell etablering här skulle kräva en stor förändring i topografin. Området angörs via lokalgatan Hallundavägen vilken ansluter till E4:an. Tunnelbanestationen Norsborg ligger på promenadavstånd.

Område 3: Loviseberg, cirka 32 hektar

Området är beläget i Tumba, cirka en kilometer öster om Tunarondellen på Hägelbyleden och norr om Hamra gård. Loviseberg är ett befintligt verksamhetsområde väster om utpekad yta, som växt under de senaste åren i takt med att nya detaljplaner tagits fram. Området ligger inom Bornsjökilen, inom ett utpekad grönt svagt samband och utgörs av skogsmark med barr- och lövblandad barrskog.

Område 4: Rikstens företagspark, cirka 36 hektar

Området som benämns Rikstens företagspark ligger i Tullinge, söder om Grödingebanan, utmed Pålamalmsvägen. Nordväst om utpekad yta finns sedan 2022 en laga kraftvunnen detaljplan vars syfte är att skapa möjligheter för etableringsklar mark, för små och medelstora företag. Planen är den första inom området för planprogram från 2005 och arbete pågår med fler detaljplaner. Det utpekade området ligger inom den gröna kilen Hanvedenkilen, delvis inom riksintresseområde för friluftsliv Hanveden [FAB08], och utgörs av våtmark och omgivande skog.

Tabell 1. Resultat undersökta lokaliseringar. Grön markering (område 1) innebär att platsen är en möjlig lokalisering, orange markering (område 2-4) innebär att platsen inte bedöms vara fullt godtagbar ur samhällbyggnadssynpunkt.

Område	Omfattar jordbruksmark	Nuvarande markanvändning	Förutsättningar transportinfrastruktur	Anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik	Utpekade intressen/naturvärden	VA/kostnadsdrivande förutsättningar	Socioekonomisk utveckling i norra Botkyrka	Markanvändning enligt ÖP
1. Södra Porten	Delar av området (ca 16 hektar, motsvarande 40 %)	Befintligt verksamhetsområde samt ruderatmark/grönytor och jordbruksmark i oexploaterade delar. Markägare: Botkyrka Södra Porten AB - ägs 50 % av kommunen, 50 % av Skanska.	Direkt anslutning till E4/E20 med goda förbindelser till E4 Förbifart Stockholm och planerad väg 259 Tvärförbindelse Södertörn.	Positivt med anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, dock risk för eventuella störningar för boende. Närhet till busshållplats och spårtrafik/tunnelbana.	Riksintresse kulturmiljövård 3 kap. 6§, Bornsjön [AB16]. Inom vattenskyddsområde och Bornsjökilen.	Goda förutsättningar för VA.	Bidrar till utveckling i norra Botkyrka med fler arbetstillfällen, samt bidrar till att sammanlänka Hallunda, Eriksberg och Alby. Kan eventuellt förstärka kopplingar över väg E4.	Medeltät stadsbygd. Bebyggelse på jordbruksmark för norra området kan övervägas enligt ÖP.
2. Eriksbergsåsen	Nej	Skogsmark, barr med inslag av ädellöv. Markägare: Botkyrka kommun, Stockholm vatten AB.	Närhet till E4/E20, och förbindelse till E4 Förbifart Stockholm samt planerad väg 259 Tvärförbindelse Södertörn.	Positivt med anslutning till befintlig bostadsbebyggelse., dock risk för eventuella störningar för boende. Hallundavägen som utgör anslutning till E4 går genom bostadsbebyggelse. Närhet till tunnelbana i östra delen av området.	Riksintresse kulturmiljövård 3 kap. 6§, Bornsjön. Kända och möjliga fornlämningar inom ytan. Inom vattenskyddsområde, Bornsjökilen, samt trolig spridningszon för ädellövområden.	Goda förutsättningar för VA. Kuperad terräng, kräver sprängning.	Bidrar till utveckling i norra Botkyrka med fler arbetstillfällen, men bidrar inte till önskad sammanlänkning av stadsdelar.	Storstadsnära natur/ Grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden / utkant av Gles stadsbygd
3. Loviseberg	Nej	Skogsmark Markägare: deLaval/Botkyrka kommun.	Cirka 2 km norr om väg 226 Huddingeleden/3 km söder om E4. Större vägar som ansluter till området saknas.	Inte direkt närhet till befintlig bostadsbebyggelse eller kollektivtrafiken.	Inom Bornsjökilen i utpekat grönt svagt samband samt inom trolig spridningszon för ädellövområden. Höga naturvärden, delar av området har naturvärden som anses kunna utvecklas till nyckelbiotoper på sikt.	Goda förutsättningar för VA. Kuperad terräng, kräver sprängning.	Bidrar till utveckling i norra Botkyrka med fler arbetstillfällen, men bidrar inte till önskad sammanlänkning av stadsdelar.	Storstadsnära natur/ Grönt aktivitetsrum utanför stadsbygden
4. Rikstens företagspark	Nej	Våtmark, skogsmark. Markägare: deLaval/Botkyrka kommun	Anslutning till Pålmalmsvägen som utgör en del av planerad Förbifart Tullinge.	Positivt med anslutning till befintlig bebyggelse, dock risk för eventuella störningar för boende. Närhet till busshållplats.	Inom Hanvedenkilen. Våtmark/sumpskog har höga naturvärden och betydelse för ekosystemtjänster. Anslutning till riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6§ mb, Hanveden.	Förutsättningar för VA. Dåliga markförhållanden att bebygga.	Bidrar inte till utveckling i norra Botkyrka. Långt pendlingsavstånd (cirka en timme med buss) för boende i norra Botkyrka. Bidrar inte till önskad sammanlänkning av stadsdelar.	Medeltät stadsbygd /Landsbygd/Ljusgrönt utflyktsrum på landsbygden

4.1 BEDÖMNING

Område 1 är det enda av alternativen som omfattar jordbruksmark. Område 1 är också det enda område som överensstämmer med markanvändning enligt kommunens översiktsplan och bedöms ha starkast positiva bidrag till socioekonomisk utveckling i norra delen av kommunen. Lokaliseringen för Område 2 bedöms också kunna tillgodose det väsentliga samhällsintresset att skapa arbetsplatser i norra Botkyrka. Lokaliseringen för Område 4 bedöms inte kunna tillgodose detsamma, då restid med kollektivtrafik för boende i norra Botkyrka blir uppåt en timme enkel väg.

En alternativ lokalisering ska ur allmän synpunkt vara tillfredställande. Med tillfredställande avses att lokaliseringen av exploateringsföretaget ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, vilket innebär att den alternativa lokaliseringen ska vara *tekniskt* och *funktionellt lämplig* och *ekonomiskt rimlig* (prop. 1985/86:3 sid 158). Bedömningar redovisas här på en övergripande nivå.

Teknisk lämplighet: - Befintliga kommunaltekniska anläggningar som VA
Bedöms likvärdigt mellan alternativen då de alla ligger i anslutning till befintlig bebyggelse/VA-anslutning. Fjärrvärme bedöms inte vara alternativskiljande.

Funktionell lämplighet: - Anslutning till transportinfrastruktur, kollektivtrafik, befintlig bebyggelse.

Område 1 bedöms ha bäst förutsättningar för transportinfrastruktur och närhet till kollektivtrafik. Även Område 2 har goda förutsättningar, även om transporter skulle behöva gå genom bostadsområde. Område 1, 2 och 4 ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Syftet med ett område av Södra Portens karaktär är att skapa en medeltät stadsbygd med verksamheter, men även bostäder. Utvecklingen ska knytas till befintlig stadsbebyggelse, dock skulle eventuella störningar på omgivande bebyggelse behöva utredas vidare i alla alternativ beroende på verksamhet. Det bedöms särskilt gälla Område 1, 2 och 4.

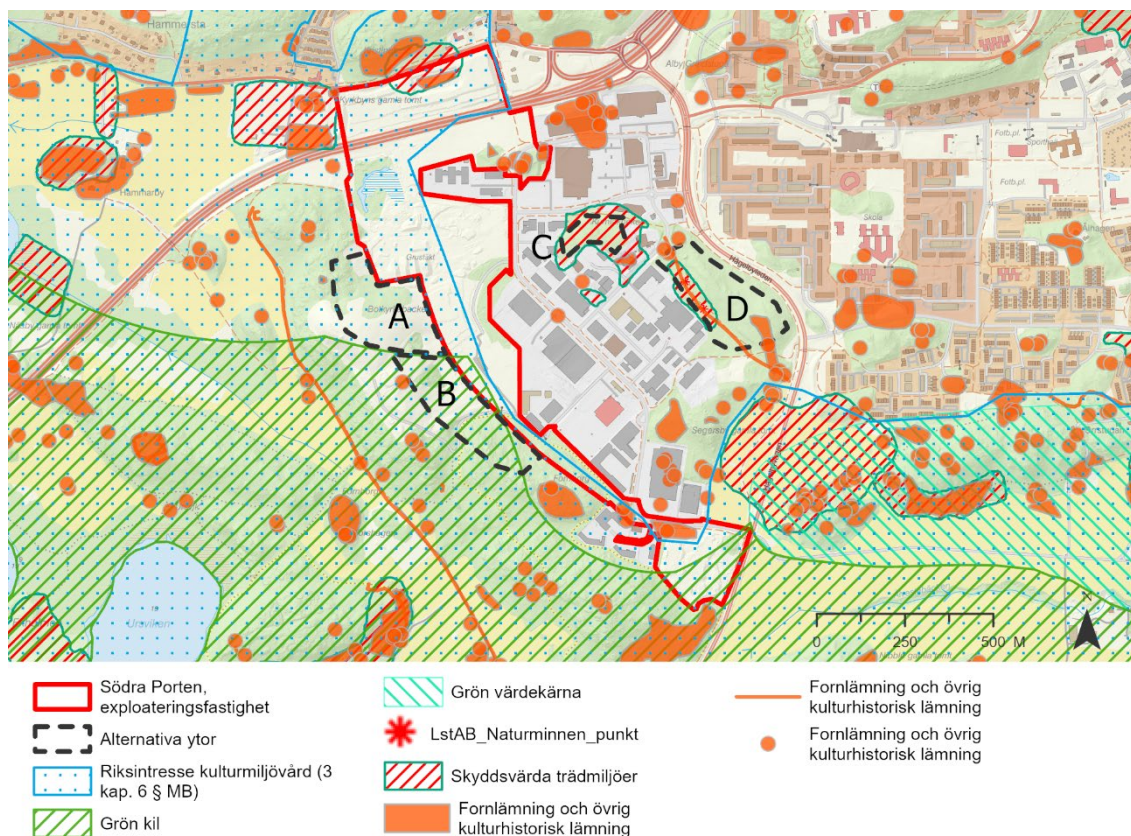
Ekonomisk rimlighet: - Befintligt gatu- och vägnät, trafikförsörjning. - Exploatering - grundläggning (kostnadsdrivande).

Område 2 och 4 antas vara sämst sett till ekonomisk rimlighet. Område 2 utgörs av kuperad mark som skulle behöva bearbetas. Område 4 utgörs till stor del av våtmark, som både är en värdefull naturtyp och byggnadstekniskt olämpligt (dyrt) att bebygga. Även Område 3 består av kuperad mark och bedöms inte vara ekonomiskt rimligt.

Sammantaget bedöms det inte finnas någon annan lokalisering än Område 1 (Södra Porten-området) som bedöms vara ur allmän synpunkt tillfredsställande, det vill säga godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt.

5 ALTERNATIV UTFORMNING AV PLANALTERNATIV (OMRÅDE 1)

Cirka 40 procent av området för planalternativet (Södra Porten) utgör jordbruksmark. Alternativ utformning av området skulle kunna innebära att undanta jordbruksmarken och istället exploatera andra ytor i planalternativets närhet.



Figur 4. Figur över alternativa ytor i planalternativets närhet. Ytorna A-D utgör totalt cirka 20 hektar.

Det finns oexploaterade ytor i planalternativets - cirka 20 hektar i område A-D, Figur 4. De ytorna är dock också lokaliserade inom riksintresset för kulturmiljövård och Bornsjökilen, eller områden med höga naturmiljövärden. Område C och delar av område D utgör lokal för skyddsvärda träd. Inom område D finns fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. I Område D finns även två ekar som utgör naturminnen. Ytorna ligger i kuperad terräng, särskilt A-B där höjdskillnaden är stor (uppemot 40 meter) mot resten av bebyggelsen i Eriksbergsdalen.

6 SLUTSATS

Utgångspunkten för den här lokaliseringsanalysen är begränsad till att bedöma om det finns alternativa områden som är godtagbara utifrån den lagstiftning som gäller. Baserat på vad som framgår i föregående avsnitt är bedömningen att förslaget planalternativ utgör den mest lämpliga lokaliseringen för att uppnå det väsentliga samhällsintresset, med en sammanhållen utveckling av ett verksamhetsområde i norra Botkyrka. Etableringen av ett verksamhetsområde för att skapa arbetsplatser i norra Botkyrka inom området Södra Porten bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse som inte går att tillgodose på ett bättre sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Området för Södra Porten ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket skapar en sammanhängande utbyggnad av staden. Förslaget undviker fragmentering av jordbruksmarken och har ett effektivt markutnyttjande med hög exploateringsgrad för att hushålla med marken. Området bedöms både tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt bland annat då området nyttjar redan utbyggd teknisk infrastruktur i form av VA samt att det finns mycket goda transportmöjligheter; nära

Hägelbyleden, E4/E20 och kollektivtrafik. Området är även utpekade i översiktsplan och RUF 2050.

Effekten av att området bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den brukningsvärda jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner. Planförslaget möjliggör för verksamheter och nya arbetsplatser samt bostäder i anslutning till befintlig infrastruktur och bostäder.

Fortsatta avvägningar gällande lokalisering och utformning kommer behöva göras i kommande detaljplanearbete. Jordbruksmarkens värden är i området starkt sammankopplat med kulturmiljövärden och utgör del av värdebeskrivningen i riksintresset Bornsjön [AB16].

Att undanta jordbruksmarken inom Södra Porten-området bedöms försvåra utveckling i enlighet med planeringsinriktning i kommunens översiktsplan och det väsentliga samhällsintresset att skapa arbetsplatser i norra Botkyrka. Behovet av arbetsplatser är fortsatt mycket stort inom kommunen och varje arbetstillfälle utgör ett viktigt tillskott för att påverka den socioekonomiska snedvridningen som uppstått. Kommunen gör även bedömningen att för Södra Portens del behövs all mark och alla byggrätter utpekade i förstudieområdet för att klara uppskattade kostnader för att utveckla området. Alternativet bedöms därmed inte som godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt.

Alternativet med exploatering av närliggande ytor bedöms inte heller som godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt. Terrängen och höga kultur- och naturmiljövärden gör att det inte går att motivera funktionellt eller ekonomiskt.

Södra Porten kommer utgöras av flera detaljplaner där specifika syften kan skilja sig något åt. Utifrån bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken går det inte i det här skedet förutse att byggande på de områden som utgörs av jordbruksmark går att motivera, då det beror på kommande detaljplaners specifika syften. Botkyrka kommun har dock pekade ut del av området för exploatering i översiktsplan, med avvägningen att det är ett av få ställen i kommunen där det är aktuellt att överväga bebyggelse på åkermark.

7 REFERENSER

Botkyrka kommun, 2021. *Stenarna stabiliserar marken*.
<https://www.botkyrka.se/stadsplanering-och-trafik/botkyrka-vaxer/hallundansborg/andra-planer-och-program/valkommen-till-sodra-porten/stenarna-stabiliserar-marken>. 6 oktober, 2021. Information hämtad 2022-11-07.

Jordbruksverket, 2021a. *Exploatering av jordbruksmark 2016–2020*. Rapport 2021:08.

Jordbruksverket, 2021b. *Värdering av jordbruksmark i planprocessen*. Slutredovisning av miljömålsrådsprojektet, 2021-10-29.
<https://jordbruksverket.se/download/18.4137e45617d4ac03597d469b/1637920970680/Slutredovisning-mmr-projekt-vardering-jordbruksmark-tga.pdf>