



Behovsbedömning av detaljplan för Hallunda gård



**Tumba, september 2016, reviderad augusti
2019**

Behovsbedömningen av detaljplan för Hallunda gård är framtagen som ett underlag inför plansamrådet. Ett syfte med behovsbedömningen är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kommer att ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför kräver en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Utöver detta tar behovsbedömningen upp miljöfrågor som bör beaktas i den fortsatta planprocessen.

Ansvarig för behovsbedömningen har varit Anders Forsberg, miljöenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen, Botkyrka kommun.

Tumba 2016-09-28

Inledning

Den 21 juli 2004 kompletterades PBL beträffande kraven på konsekvensbedömningar. Vid upprättande av en detaljplan ska bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivning i 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. Bedömning av detaljplanens behov av miljöbedömning har kommit att kallas *behovsbedömning*.

Som stöd för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan utgår nedanstående bedömningen från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sammanfattande bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras. Det är påverkan på kulturmiljö och arkeologi samt naturvärden som framför allt riskerar att bli betydande. Andra miljöfrågor som behöver utredas under planprocessen är bl. a. rekreation, vattenskydd, ras- och skredrisk samt buller och ett misstänkt förorenat område.

Planområdet utgörs idag av en herrgårdsmiljö med omgivande kulturmarker samt av gräs- och parkmark med genomgående gång- och cykelvägar samt bilväg. Området planeras att bebyggas med cirka 550 bostäder, förskola, serviceboende samt vägar och parkeringsplatser. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården och riksintresse för Mälaren med strandområden. Området vid Hallunda gård är rikt på fornlämningar. Naturområdet mellan nuvarande bebyggelse vid Tomtbergavägen och Mälarstranden bedöms ha mycket höga värden för rekreation och friluftsliv. Delar av detta naturområde används även frekvent av närbelägna förskolor och skolor. Området vid Hallunda gård finns även med i kommunens naturvårdsprogram och kommunens kulturmiljöprogram. Hela planområdet omfattas av sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Den södra delen av planområdet är påverkat av vägtrafikbuller från Tomtbergavägen. Två mindre akksamhetsområde för ras- och skred finns i planområdets sydvästra respektive nordvästra hörn.

Beskrivning av planområdet

Planområdet

Planområdet omfattar sammanlagt cirka 18 hektar mark och ligger strax söder om Mälaren i kommunens nordligaste del. Kärnområdet (ca 10 hektar) utgörs idag av Hallunda gård med tillhörande skogs- och kulturmarker. I planområdet ingår ytterligare två delområden som i söder och väster gränsar till Hallunda gårds marker. Innan den stora bostadsutbyggnaden i norra Botkyrka i början av 1970-talet brukades

dessa områden av Hallunda gård som åkermark. Dessa områden omfattar tillsammans cirka 8 hektar. Det västra delområdet består, förutom av en grusfotbollsplan i den norra delen, huvudsakligen av flacka öppna gräsmarker. Det södra delområdet är parkmark med flacka gräsytor med inslag av träd som hästkastanj, äppelträd, ek och lönn. I parkområdet finns även gång- och cykelvägar, bänkar och en liten gräsfotbollsplan. Parkområdet gränsar i söder till Tomtbergavägen som också ingår i planområdet.

Hallunda gård är en mindre herrgård från 1700-talet som är omgiven av en ålderdomlig gårdsbebyggelse och ett kulturlandskap med fornlämningar från brons- och järnålder. Hallunda gård ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (AB16 Salem och Botkyrka socknar). Kulturvärdena är kopplade till herrgården och ett flertal kringbyggnaders äldre karaktär som tillsammans med det närmast omgivande kulturlandskapet skapar en sammanhållen kulturmiljö. Kulturvärden är också kopplade till fornlämningarna i området.

Området kring Hallunda gård omnämns i kommunens naturvårdsprogram ”Botkyrkas gröna värden” (Botkyrka, 2010) är klassat till en fyra på en fyrgradig skala där 1 motsvarar högsta värde. Området ingår i kategorin ”Kulturmiljöer med naturvärden”. Naturvärdena i området vid Hallunda gård bedöms främst vara kopplade till äldre träd och buskar, två små dammar, och öppna gräsmarker. Ett mindre delområde (cirka 0,4 hektar) inom planområdet hänger ihop med ett större naturområde vid Mälaren som i naturvårdsprogrammet har klassats som en trea. Detta delområde är även rikt på fornlämningar.

Närheten till Mälaren (cirka 100 m) gör att planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för Mälaren med strandområden enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Planområdet ingår även i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter.

Den norra gränsen för fastigheten Hallunda 4:20 bedöms ligga något mer än 100 m från Mälarens strand, d.v.s. strax utanför strandskyddszonen. Det generella strandskyddet gäller inom 100 m från hav, sjöar och vattendrag. I dagsläget (augusti 2016) är det dock oklart om områden norr om fastigheten Hallunda 4:20 kommer att ingå i planområdet. Om det skulle bli fallet kan projektet påverkas av strandskyddsreglerna.

I planområdets sydligaste del löper Tomtbergavägen i öst-västlig riktning. Här finns tillgång till kollektivtrafik i form av ett flertal busslinjer. I närheten av Tomtbergavägen överskrids riktvärdena för vägtrafikbuller vid bostäder.

I planområdets sydvästra och nordvästra hörn finns ett par s.k. aktsamhetsområden där det enligt en översiktlig kartering (SGU, SGI m.fl., 2015) kan finnas risk för ras och skred.

Fram till 1960-talet fanns det en handelsträdgård i södra delen av Hallunda gårds fastighet. Platsen behöver undersökas för att klargöra om idag det finns föroreningar kvar från den tidigare verksamheten.

Angränsande områden

Planområdet omges i öster, söder och väster av småhusområden. I norr gränsar planområdet till ett naturområde som följer hela Botkyrkas strandområde längs Mälaren. Naturområdet tillhör Bornsjökilen och har kontakt med dess kärnområde i väster och sträcker sig bort mot Albysjön i öster.

Närheten till Mälaren medför också att planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. En del av dagvattnet från de omgivande radhusområdena leds via ledningar ut i Rödstensfjärden (Mälaren). Rödstensfjärden har enligt Vattenmyndighetens klassning god ekologisk men uppnår ej god kemisk status (undantaget överallt överskridande ämnen) på grund av förhöjda halter av cubutryn, som kommer från båtbottenfärger.

Påverkan

Kulturmiljö och fornlämningar

Hallunda gård med omgivningarna ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården. Det finns höga kulturvärden kopplade till den äldre herrgårdsmiljön, det omgivande kulturlandskapet och fornlämningarna. Dessa riskerar att utsättas för betydande påverkan om inte stor hänsyn tas till värdena vid en exploatering av planområdet. Utredning av dokumenterade och eventuellt odokumenterade fornlämningar och andra kulturvärden inom planområdet bör göras i ett tidigt skede av planprocessen.

Naturmiljö och rekreation

Inom planområdet finns naturvärden som tas upp i kommunens naturvårdsprogram (Botkyrka kommun, 2010). Dessa bedöms främst vara kopplade till äldre träd och buskar, en damm och de äldre kulturmarkerna. Den natur inom planområdet som är tillgänglig för allmänheten ingår i ett större område längs Mäljarstranden som bedömts ha mycket höga värden för rekreation och friluftsliv (Skogsstyrelsen, 2010). Det ingår även i området Mälaren med strandområden är av riksintresse. Ett grönområde öster om Hallunda gård, som delvis ligger inom planområdet, används av närbelägna förskolor och skolor för utflykter, pedagogisk verksamhet och fri lek m.m. (Botkyrka kommun, 2010). Grönområden som tas upp i rapporten *”Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka”* är poängsatta utifrån hur många barn som använder det, hur många aktiviteter som det används till och hur ofta grönområdet används. Grönområdet öster om Hallunda gård får en sju på en niogradig skala, där nio är högsta poäng. Det finns risk för att natur-, rekreations- och pedagogiska värden kan påverkas negativt vid en exploatering inom planområdet.

En naturinventering bör utföras i planområdet tidigt i planprocessen. En utredning och bedömning av rekreationsvärden och pedagogiska värden behöver också göras. Planområdet ligger i anslutning till en grön kil som löper längs Mäljarstranden och som har koppling till Bornsjökilens kärnområde i väster. Det bör utredas om och hur en exploatering av planområdet kan påverka det gröna sambandet med avseende på naturvärden, rekreation och pedagogiska värden.

Naturinventeringar som gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen har visat att stora delar av Hallunda gårds kärnområde innehåller höga naturvärden samt en rik fladdermusfauna (Calluna, 2017, 2018 och 2019).

Vatten

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. I skyddsföreskrifterna finns det bl. a. krav på dagvattenhantering inom skyddszone. Dagvatten från områden som gränsar till planområdet i öster och väster avleds till Rödstensfjärden i Mälaren. Rödstensfjärden är en vattenförekomst som Vattenmyndigheten klassar till god ekologisk men uppnår ej god kemisk på grund av förhöjda halter av cubutryn. Vid en exploatering av planområdet kommer andelen hårdgjord yta att öka och därmed mängden förorenat dagvatten. Det behöver utredas hur förorenat dagvatten från planområdet ska tas omhand så att föroreningar inte belastar den närbelägna Rödstensfjärden.

Dagvatten som uppkommer vid Tomtbergavägen i planområdets allra sydligaste del avleds idag via ledningar till en stor dagvattentunnel som mynnar i Albysjön. Albysjön är klassad till god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. God kemisk status uppnås ej på grund av förhöjda halter av tributyltenn-föreningar (TBT) och PFOS. Albysjön har en tidsfrist att uppnå god kemisk status med avseende på TBT till år 2027. Vattenmyndigheten bedömer att det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för såväl ekologisk som kemisk status inte uppnås i Albysjön 2021.

Buller

Genom planområdets sydligaste del löper Tomtbergavägen i öst-västlig riktning. Enligt bullerkartläggning av Botkyrka kommun (Ingemanssons Technology, 2006) överskrids riktvärdena för buller från vägtrafik vid bostäder i närheten av vägen. Vid planering av bostäder i närheten av Tomtbergavägen behöver bullersituationen utredas så att utformning och placering av bostadshus kan anpassas till denna.

Förorenade områden

Fram till 1960-talet fanns det en handelsträdgård i södra delen av Hallunda gård. Platsen behöver därför undersökas för att klargöra om det idag finns föroreningar kvar, framför allt rester av bekämpningsmedel, från den tidigare verksamheten.

Markradon

Enligt kommunens radonkarta är större delen av planområdet normalriskområde för markradon. Längst i väster och söder finns ett par mindre områden som anges som lågriskområde för markradon.

Ras- och skredrisk

Två mindre aktsamhetsområden för ras och skred (SGU, SGI 2015 m. fl.) finns i planområdet, ett i det sydvästra hörnet och ett i det nordvästra hörnet. Det innebär att området behöver undersökas geotekniskt med avseende på risker för ras och skred innan förändringar av markanvändningen görs i området.

Planen

Detaljplanen medger markanvändning för bostäder och eventuellt även för förskola och omsorgsboende. I markanvändningsstrategin i Botkyrka översiktsplan (2014) är Hallunda gård med omgivning markerat som gles stadsbygd. I översiktsplanen står det även om området vid Hallunda gård: ”Kommunen vill utveckla området för bostäder i en småskalig attraktiv miljö. Hänsyn måste tas till de kulturhistoriska värdena.”

I planområdets närhet finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter och omfattas av dess skyddsföreskrifter.

Referenser

Botkyrka kommun, 2010. *Grönytor runt förskolor och skolor i Botkyrka*. Kartläggning inom ramen för naturvårdsprogrammet – Botkyrkas gröna värden.

Botkyrka kommun, 2010. *Botkyrkas gröna värden*. Naturvårdsprogram för Botkyrka kommun.

Botkyrka kommun, 2014. *Botkyrkas översiktsplan*.

Calluna, 2017. *Naturvärdesinventering, insektsinventering, fladdermusinventering och rekreativvärdesinventering Hallunda gård*.

Calluna, 2018. *Fördjupad artinventering av fladdermöss inom detaljplanen för Hallunda gård, Botkyrka kommun*.

Calluna, 2019. *Artskyddsutredning för fladdermöss vid Hallunda gård, Botkyrka kommun*.

Ingemansson Technology AB, 2006. *Bullerkartläggning av Botkyrka kommun. Fördjupad kartläggning*. Rapport 2006:1 Miljöförvaltningen, Botkyrka kommun.

SGU, SGI, MSB, SMHI och Lantmäteriet, 2015. *Samordnat webbaserat kartunderlag för ras, skred och erosion*. <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion>.

Skogsstyrelsen, 2010. *Rekreationsskogar i Botkyrka kommun*. En inventeringsmetod för bedömning av skogar med höga sociala värden.

VISS – VattenInformationsSystem Sverige. <http://www.viss.lst.se>.
Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i Sverige.

Östra Sveriges Luftvårdsförbund. <http://www.slb.nu/lvf/>.