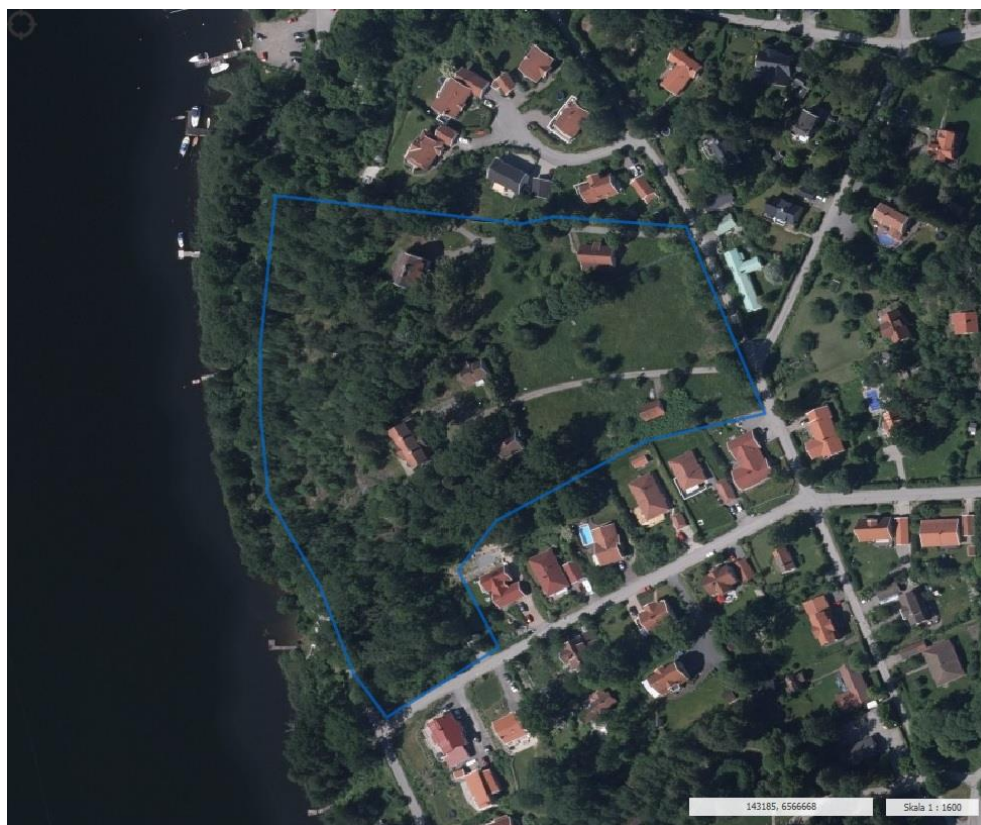




2017-07-28

Referens
David Ekberg

Behovsbedömning detaljplan för Ulfbergsgården (Tullinge 16:121)



Orienteringskarta över området

Behovsbedömningen av detaljplan för Ulfbergsgården 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 David Ekberg, miljöenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen, Botkyrka kommun.

2017-07-28

Sammanfattande bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Planområdet är bebyggt med Ulfsbergsgården och tillhörande byggnader. Planen innebär en ändring av markanvändningen och en exploateringsgrad som är högre än i omgivande områden.

Planområdet ligger i risk- och aktsamhetsområde för ras och skred enligt SGU, detta måste utredas närmare i detaljplaneringen.

På fastigheten har det tidigare legat en handelsträdgård, persistenta bekämpningsmedel kan ha använts, En miljöteknisk markundersökning bör genomföras.

Enligt kommunens bullerutredning är det som mest 50 dB(A) vid fastighetsgränsen. Maximalnivåerna vid fasad på befintligt hus nordöst är 69. Det som möjligen skulle kunna vara ett problem utifrån Trafikbullerförordningen är alltså att klara maxnivåerna för uteplats.

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen. För att planen kunna bebyggas med föreslagna terrasshus måste strandskyddet upphävas.

En dagvattenutredning behöver genomföras innan fortsatt planläggning för att kunna bedöma om det är möjligt att ta hand om dagvattnet utan att föroreningsbelastningen från området ökar.

Området är del av ett grönt samband och fungerar som spridningsväg för djur och växter. Det finns en del skyddsvärda träd i området. Vid fortsatt planläggning bör det utredas hur bebyggelsen kan utformas och placeras för att som långt som möjligt bevara de skyddsvärda träden och skogspartiet.

2017-07-28

Inledning

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 (som inkluderar miljökonsekvensbeskrivning) 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 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Planområdet som bedöms är Ulfsbergsgården, fastigheten Tullinge 16:121. Ingen befintlig detaljplan finns för området. På platsen finns idag en Ulfsbergsgården med tillhörande byggnader som bland annat använts som vård- och barnhem. Ulfbergsgårdens huvudbyggnad har bedömts som intressant i kommunens kulturmiljöinventering från 1988. I dagsläget använts gården som asylboende. Villabebyggelse angränsar planområdet i norr och söder, Ulvsbergsvägen i öster samt ett brant skogsparti leder mot Tullingesjön i väster. Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus och flerbostadshus. Enligt planuppdraget vill sökande bygga ca 70 bostäder på fastigheten.

Platsens förutsättningar

Området är utmärkt i översiktsplanen som gles stadsbyggd. Föreslagen plan bedöms avvika något från detta då exploateringsgraden är relativt hög jämfört med omgivande bebyggelse. Busstation finns ca 160 meter från planområdet, bussar till Tumba går kvartsvis under dagen. Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Markegenskaper

Planområdet ligger delvis inom risk- och aktsamhetsområde för ras och skred enligt SGU. En geoteknisk utredning behöver genomföras innan fortsatt planläggning, utredningen behöver även ta hänsyn till effekterna på omkringliggande fastigheter.

Planområdet är utpekade som ett normal- och lågriskområde för markradon. Lokala variationer kan dock förekomma. Frågan skulle möjligen kunna utredas i samband med den geotekniska undersökningen.

2017-07-28

Markförorening

Inga kända föroreningar finns inom detaljplaneområdet. Tidigare på platsen har en handelsträdgård funnits som bedrev verksamhet mellan ca 1945 och 1975, där bekämpningsmedel kan ha använts. Bekämpningsmedlen vid den tidpunkten var ofta väldigt persistenta. Tidstypiska bekämpningsmedel var bland annat DDT, Arsenik, Dieldrin och Aldrin. Länsstyrelsens inventerare har gett området riskklass 4, liten risk för människa och miljö. Detta utgår ifrån nuvarande markanvändning. Föreslagen exploatering med mängden bostäder som det innebär utgör en väsentlig ändring. En miljöteknisk markundersökning är motiverad då byggnation med radhus bland annat innebär potentiell odling av grödor på fastigheten och därav bör det säkerställas att marken inte är förorenad.

Buller

Enligt kommunens bullerutredning är det som mest 50 dB(A) vid fastighetsgränsen. Maximalnivåerna vid fasad på befintligt hus nordöst är 69. Det som möjligen skulle kunna vara ett problem utifrån Trafikbullerförordningen är alltså att klara maxnivåerna för uteplats för de hus som placeras närmast Ulvsbergsvägen.

De naturliga jordlagren i området består av lera och silt som är vibrationskänsliga jordarter. Samtidigt skapas vibrationer oftast av tyngre trafik som bussar och lastbilar som normalt sannolikt inte trafikerar området.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns i området. Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö har beretts möjlighet att yttra sig med avseende på fornlämningar och lämnat yttrandet att inga arkeologiska insatser krävs i området.

Ulfbergsgårdens huvudbyggnad har bedömts som intressant i Kommunens Kulturmiljöinventering från 1988. Fortsatt planläggning bör beakta hur byggnaden kan lyftas fram samt hur den planerade bebyggelse harmoniseras med huvudbyggnaden.

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen. För att planen kunna bebyggas med föreslagna terrasshus måste strandskyddet upphävas. För att få strandskyddet upphävt behöver något av kriterierna i 7 kap. 18 c § miljöbalken vara uppfyllda. Innan fortsatt planläggning bör samråd hållas med Länsstyrelsen i frågan.

2017-07-28

Planens effekter

Planen innebär en ändring av nuvarande markanvändning. Det innebär att bland annat mer hårdgjorda och förorenade ytor där dagvattnet behöver tas omhand och renas. Området utgör en del av de gröna samband som sträcker sig längs Tullingesjöns östra sida.

Dagvatten

Två vattenförekomster berörs av planområdet, *Tullingesjön* och *Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten*.

Dagvatten som inte infiltreras avvattnas till Tullingesjön. Tullingesjön uppnår god ekologisk status men ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Tullingesjön är god ekologisk status samt god kemisk status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormerna inte klaras. Miljöproblem i sjön är förekomst av miljögifterna tributyltenn-föreningar, kvicksilver och PBDE.

Dagvatten som infiltreras når i slutändan grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten. Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten uppnår god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten är god kemisk status samt god kvantitativ status senast år 2021. Det finns risk för att miljökvalitetsnormen för kemisk status inte klaras 2021. Miljöproblem är miljögifter i form av överskridande av PFAS11.

Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten grundvattenförekomst nyttjas som råvattentäkt för Tullinge grundvattenverk. Delar av Tullingesjön ligger inom vattenskyddsområdet. Att föroreningsbelastningen på dagvattnet är lågt är därav viktigt.

Enligt Botkyrka kommuns dagvattenstrategi ska lokalt omhändertagande och avrinning i öppna system prioriteras före ledningssystem. I första hand ska infiltration på bevuxen mark eftersträvas eftersom den mest aktiva reningen av föroreningar sker i det övre marklagret som är täckt med vegetation. Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av lera och silt samt en del urberg, infiltrationsmöjligheterna borde därav vara begränsade. Den tänkte planläggningen innebär också att en stor del av tomten blir hårdgjord yta.

En dagvattenutredning behöver genomföras innan fortsatt planläggning för att kunna bedöma om det är möjligt att ta hand om dagvattnet utan att föroreningsbelastningen från området ökar.

2017-07-28

Gröna Samband

Planområdet ligger inom det gröna samband som sträcker sig längs Tullingesjöns östra strand, från Flottsbro till Tullinge skog. Sambandet är svagt på flera ställen, med en barriär vid området kring väg 226. De gröna sambanden har utöver estetiska och sociala värden också betydelse för dagvattenhantering, biologisk mångfald och som spridningsvägar för växter och djur.

Planområdet är ett av de områden längs stranden som har en större del orört skogsparti. Skogspartiet kan fungera som en ”grön lunga” för vissa djur och växter i det annars svaga gröna sambandet. Därför kan det vara motiverat styra bebyggelsen så långt från vattnet som möjligt. Det är av stor vikt att upprätthålla befintliga gröna samband och stärka svaga gröna samband med passager.

Det finns en flertalet skyddsvärda träd på tomten och det sluttande och delvis branta västra delen av tomten har ett skyddsvärde. Träden bidrar till en rik naturmiljö och gynnar många arter av fåglar, insekter, fladdermöss och andra artgrupper. Ek är den art som gynnar flest andra arter, på en enda ek kan 100 arter eller fler leva och föröka sig. Många av dessa är helt beroende av just ek.

Vid fortsatt planläggning bör det utredas hur bebyggelsen kan utformas och placeras för att som långt som möjligt bevara de skyddsvärda träden och skogspartiet.

Byggbuller

Byggskedet kom innebära en del tyngre transporter i området vilket kan innebära att bullerstörningar på omkringliggande fastigheter samt möjligen även överskridande av riktvärden för maximalljudnivåer. Damning och ljudnivå från det relativt omfattande bygget kan också bli störande för boende i området runt omkring.

2017-07-28

Referenser

Dagvattenstrategi Botkyrka kommun, antagen 2012-11-22

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

Naturmiljö Ulfsbergs gård – Tjänsteskrivesle, Britta Ahlgren, 2017-07-21

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

Översiktsplan Botkyrka kommun, antagen 2014-05-22