

# BEHOVSBEDÖMNING

Ålsta 28:1 m.fl. BoKlok  
Tungelsta



## Del 1: Sammanfattning av behovsbedömning

### Projektet:

På fastigheten Ålsta 28:1 samt del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52 har planuppdrag inkommit från BoKlok AB för att bygga bostäder på den mark som tidigare använts som åkermark och växthus. I nuläget är marken ej detaljplanelagd och den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus och enbostadshus.

**Platsen:**

Planområdet ligger i sydvästra Tungelsta strax norr om nynäsbanan och utgörs av Ålsta 28:1 samt del av Tungelsta 1:47 och del av Tungelsta 1:52. Området utgörs huvudsakligen av mark som använts och används som odlingsmark. I dagsläget finns någon enstaka villabebyggelse och några växthus kvar på platsen. Runt om planområdet finns en del åkermark men även en del villabebyggelse. Myrorna har även en stor logistikbyggnad intill planområdet.

Tillgängligheten till området får anses vara god. Planområdet ligger förhållandevis centralt i Tungelsta ca 600 meter ifrån pendeltågsstationen med kvartstrafik in till city under högtrafik.

Rocklösaån som sträcker sig genom området utgör en del av en naturbiotop i övrigt finns inte några kända naturvärden på platsen.

Marken utgörs huvudsakligen av postglacial finsand men åt nordväst också av isälvsediment bestående av sand. Ungefär halva området ligger i en sänka, vilket innebär att det eventuellt finns en ökad risk för översvämningar där.

Det finns inget vattenskyddsområde eller någon skyddad grundvattenförekomst i inom planområdet. Ca 200 meter sydväst om planområdet finns ett vattenskyddsområde. Området avrinner till Vitsån som har en fastställd miljö kvalitetsnorm.

Det finns inga kända föroreningar eller områden med misstänkt förekomst av förorening inom planområdet. Inga farligt gods-leder eller annat finns i närheten av planområdet som kräver skyddsavstånd eller buffertzoner. Inga direkta utsläppskällor av koldioxid finns inom planområdet och luftkvaliteten bedöms vara god. Däremot finns förekomster av markföroreningar som en konsekvens av växthusverksamheten. Delar av området utgörs av mindre öppna ytor vilket kan göra området vindutsatt. Nynäsbanan i söder utgör den största bullerkällan.

Inom planområdet finns ingen utbyggd infrastruktur utöver den infarten och tillhörande parkering till växthusanläggningen och den befintliga villan. Landmärken saknas och upplevelsevärdena torde vara begränsade. Avsaknaden av bebyggelse gör området ödsligt, vilket sannolikt kan upplevas som otryggt.

**Påverkan:**

Planförslaget medger att ett 50-tal lägenheter i flerbostadshus, ett 20-tal radhus samt några villatomter. Området intill Rocklösaån kommer att bibehållas som naturmark utanför planen. En del åkermark kommer att exploateras med bebyggelse och hårdgjorda ytor men de större byggnadsvolymer som använts som växthus försvinner och ersätts med mindre byggander med tillhörande kvartersmark. Övrig mark inom planområdet som inte bebyggs blir trädgårdar och planterade bostadsgårdar samt lekplatser vilket bör ha en positiv inverkan på ekologiska värden.

De hårdgjorda ytorna kommer att öka om planförslaget genomförs men tack vare att de större byggandsvolymer ersätts med mindre och sprids ut i kvartersliknande struktur minskar dagvattenflödena och genomförandet av planförslaget får rimligtvis viss positiv inverkan på recipienten Rocklösaån. En dagvattenutredning ska göras som föreslår hur detta kan lösas.

Ny bebyggelse ger ökade koldioxidutsläpp men inte inom planområdet. Ny bebyggelse bör ha en positiv inverkan på lokalklimatet, som sannolikt blir bättre med mindre öppna ytor. Likaså är det troligt att föreslagna bebyggelse bidrar till en tydligare struktur inom planområdet med tydligare markerade stråk samt mer liv och rörelse vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Planens genomförande skapar också möjligheter för att sanera den förorenade marken vilket skapar positiva effekter på närområdets miljö.

### **Motiverat ställningstagande:**

Detaljplanens syfte förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt MKB-förordningens bilaga 4. Förslaget bedöms ha liten negativ påverkan på buller och utsläpp av växthusgaser. Frågor gällande buller dagvatten utreds i planarbetet. Sammantaget bedöms förslaget inte kunna medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej behöver genomföras.

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

- Bevara naturmarken intill Rocklösaån.
- Anlägga tomtmark i form av icke hårdgjorda ytor.

### **Behovsbedömningen är utförd av:**

Ola Grimell – planarkitekt

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