

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Helena Wickholm

Checklista – Undersökning om betydande miljöpåverkan, Fastigheten Hingsten 1

BEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGENS BILAGA 2 OCH 4

Nedan redovisas en bedömning utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bedömningen används också för att utvärdera och avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver undersökas och beskrivas vidare, även om planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningarna i ett tidigt skede i planprocessen är preliminära, och ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att övervägandena i undersökningen behöver omvärderas.

Platsen

Planområdet består av fastigheten Hingsten 1. Aktuellt område utgörs idag av en hårdgjord yta som används som parkeringsplats, en tennisplan och en större kontorsbyggnad med tillhörande grönytor. Området är flackt med undantag för i den nordvästra delen av området och strax utanför där en mindre höjd med berg i dagen återfinns. Marknivåerna inom det undersökta området varierar mellan +17,54 och +18,87. Närmsta recipient utgörs av Stora Värtan som återfinns på ett avstånd om cirka 2 km öster om planområdet.

Fastigheten omgärdas i väster och norr av viktiga gröna stråk. Byängsparken väster om fastigheten ska på sikt utvecklas till att koppla samman parkerna i Täby centrum med den planerade stadsparken i Täby park, Centralparken och grönområdena ända ner till Värtan. Byängsparken ingår även som en del i kommunens projekt med att utveckla ett s.k. hälsostråk genom Åkerbyparken, Byängsparken och Libbyängen.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som detaljplanen avser att medge

Ansökan gäller prövning av tillkommande exploatering med befintlig byggnation kvar på kontorsfastigheten Hingsten 1 på Kemistvägen. Ny exploatering innefattar en ny byggnad innehållandes vård- och omsorgsboende, trygghetsboende samt ett parkeringshus.

Den kommande vårdverksamheten har stor potential till att kunna dra fördel av placeringen invid hälsostråket och nyttja dess kvalitéer och omvänt kan hälsostråket dra nytta av verksamhetens närvaro. En byggnad placerad i anslutning till parken har sina ögon på platsen och ökar tryggheten. Placeringen kräver en omsorgsfull utformning mot parken och en tydlig avgränsning mellan privat och allmän mark.

På sikt behöver en ny gatu- och kvartersstruktur utvecklas i samband med att Åkerby omvandlas från verksamhetsområde till blandstad. Centralt i detta är förlängningen av Kemistvägen till Stockholmsvägen samt dess omvandling till stadsgata.

Utredningar

Tidigare utredningar

Enligt rapport Mifo fas 1 (Tyréns 2016-05-03) som tagits fram som underlag i arbetet med den fördjupade översiktsplanen För Täby stadskärna finns ingen känd markförorening i planområdet. Denna rapport är dock övergripande varför markföroreningar behöver utredas ytterligare.

Preliminärt utredningsbehov

Specifikt för fastigheten Hingsten 1 har följande utredningar gjorts eller bör göras:

Risk

Det finns riskkällor i närhet av planområdet. De huvudsakliga skadescenarion som valts som dimensionerande i riskbedömningen är:

- Olycka Circle K Täby Galopp som leder till BLEVE
- Olycka Bergtorpsvägen som leder till BLEVE
- Olycka Kemistvägen som leder till Pölbrand
- Olycka Kemistvägen som leder till Gasmolnexplosion (omfattar jetflamma)

Resultatet av riskbedömningen visar att risknivån generellt är inom de lägre regionerna i ALARP-området vilket innebär att riskreducerande åtgärder bör genomföras så länge kostnaden är förenligt med nyttan.

De riskreducerande åtgärder som föreslås för att risknivån ska anses tolerabel överensstämmer med utformningen i planförslaget. De innebär att planområdets del närmast Kemistvägen (43 m från väggkant) bör utformas utan bebyggelse eller med byggnader endast avsedda för ej stadigvarande vistelse eller låg persontäthet. Planområdets del längst bort från Kemistvägen visar erforderlig riskhänsyn och byggnader för vård och bostäder kan uppföras utan krav på åtgärder.

Buller och störningsskydd

De största bullerkällorna i anslutning till planområdet är vägtrafiken och Täby Bussdepå. Trafikbullernivån regleras av riktvärden i Svensk förordning och buller från bussdepå regleras av riktvärden för industribuller enligt Boverket.

Beräkningarna i bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad från väg- och spårtrafik är som högst 55 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån på gårdsytorna är som högst 50 dBA och maximala ljudnivån är som högst 65 dBA. Det innebär att riktvärden enligt svensk förordning uppfylls.

En bullerutredning för bussdepån visar att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad och gårdsytor är som högst 45 dBA och den maximala ljudnivån är lägre än 55 dBA. Det innebär att riktvärden enligt Boverket uppfylls.

Geoteknisk markundersökning och markmiljö

Markklassificeringen för området har bedömts vara känslig markanvändning, KM. Miljöundersökningen har omfattats av åtta provpunkter i jord, två provpunkter i asfalt samt installation av två grundvattenrör. Analysresultat från två jordprover överstiger områdets markklassificering, KM. Ett prov i områdets nordvästra del har klassificerats >MKM med avseende på uppmätt halt krom och ett jordprov från områdets sydvästra del har klassificerats >KM med avseende på uppmätt halt kobolt och nickel. Från grundvattnet har nickel och arsenik uppmätts i halter som enligt tillämpade riktvärden klassificerats *måttlig halt*. Analyserade asfaltsprover har enligt tillämpade riktvärden klassificerats som *fria från stenkolstjära*. Undersökt område bedöms lågt till måttligt förorenat baserat på analyserade jord- och grundvattenprover. Föroreningarna kommer att utredas vidare och efterbehandling kommer att utföras i samband med planens genomförande.

Fastigheten Hingsten 1 Har enligt LSt jordartskarta ett grundlager av postglacial lera. Vid den geotekniska utredningen kunde det fastställas att marken under de föreslagna nya byggnaderna i övervägande del av provtagningspunkterna bestod av ett ca halv meter tjockt lager av fyllmassor, följt av ett lager torrskorpelera, underlagrat av sandmorän.

Grundvattennivåer inom fastigheten mäts genom två grundvattenrör. Mätningarna har pågått sedan q4 2020 och avläsning sker ca 1g/månad för att kunna utläsa variation med årstider. Mätningar som utförts till dags dato visar att grundvattennivån är ca 2-3 meter under marknivån på fastigheten.

Biotopskydd och naturvärden

Längs med gång och cykelbanan i norr och längs med Kemistvägen finns alléer som omfattas av biotopskydd. En naturvärdesinventering har utförts som visar att träden som omfattas av biotopskydd och vilka enskilda förutsättningar som varje träd har. Gällande planförslag

innebär att det kommer att göras ingrepp i allén och dispens behöver ansökas hos länsstyrelsen. Planens genomförande behöver hänsyn tas till kvarvarande träd för att säkerställa dess överlevnad och välmående.

I den södra delen av fastigheten har ett område pekats ut som livsmiljö för pollinatörer. Landskapsanalys har utförts för att utreda hur pollinatörernas livsmiljö kan bevaras och stärkas med den ökade exploateringsgraden. Projektering av utemiljön har tagit hänsyn till, och förstärkt, kvaliteter som ger livsrum för pollinatörer.

Dagvatten- och översvämningstudning

Utredning har gjorts för att säkerställa att den nya markanvändningen och ökade exploateringsgraden möjliggör att följa riktlinjerna i Täby kommuns dagvattenstrategi. Utredningen visar hur det säkerställas att byggnaderna har skydd mot skyfall och översvämning vid relativt höga flöden längs kemistvägen.

Planens tänkbara effekter

Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner för området. Planen bedöms innebära god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. MB). Planläggningen berör inga riksintressen för natur- eller kulturmiljö.

Genomförandet bedöms inte medföra risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för luft eller grundvatten överskrids.

Geotekniskt bedöms förutsättningarna goda för föreslagen exploatering.

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planen inte innebära några allvarliga negativa effekter. Riskerna för negativa konsekvenser bedöms som hanterbara och det finns stora möjligheter att anpassa utformningen så att riskerna för negativa konsekvenser minimeras. Förslaget bedöms heller inte påverka genomförandet av andra planer- och program.

Betydande miljöpåverkan

Den preliminära bedömningen är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, om inte utredningarna visar något annat.

Hållbarhetsprogram

Kommunens ”Rutiner för hållbarhetsmål vid nybyggnad av bostäder och verksamheter” ska följas vid planering av den nya bebyggelsen. Enligt detta är målsättningen att alla nya byggnader ska miljöcertifieras och dess energisystem vara hållbara och energieffektiva.

Gällande regleringar och skyddsvärden

	j a	ne j	Beskrivning/kommentar
<i>Berörs området av 3-4 kap MB? (särskilda hushållningsbestämmelser, riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv)</i>		X	Den planerade markanvändningen bedöms vara lämplig ur ett resurshushållningsperspektiv. Fastigheten består av redan ianspråktagen mark, med flera hårdgjorda ytor. Fastigheten är idag planlagd för industriändamål, och den nya planen föreslås tillåta kontor och bostäder. Planområdet berörs ej av Riksintresse för miljö, kulturmiljö eller friluftsliv. Identifiera om förslaget är lämpligt med hänsyn till miljöbalkens hushållningsbestämmelser för mark- och vatten. Dvs. vad är det för markanvändning idag och är den planerade markanvändningen lämplig ur ett hushållningsperspektiv? Identifiera om det finns riksintressen som berörs. Se GIS-lager i Cesam (https://gis.taby.se/spatialmap): Bestämmelser- Riksintresse kulturmiljö- Riksintresse friluftsliv Identifiera om området berör andra riksintressen, ex. E18 som är riksintresse för kommunikation.

Berörs området av 7
kap MB?
(Natur/kulturresevat,
biotopskydd,
strandskydd,
vattenskydd el dyl)

			Det finns en biotopskyddad allé längs planens norra och västra sidor. Allmän redogörelse Här om aktuell exploatering går en gång och cykelstig längs detta sida. En biotopskyddad allé finns en allé av C- och A-typer som ligger längs västra sidan. Alléerna ligger på den privata fastighetsmark. C- och A-typerna behövs för att möjliggöra den tekniska exploateringen. I den mån det är möjligt föreslås besparingar av nya träd och tidigare träd från tidigare redogörelse vilka har enbart med tekniska och respektive träd i trädskikt. Menstrer träd kan buntas i samband med den föreslagna besparingen. Redovisat data är inläst av WSP och finns i dokumentet "Miljöredovisning, kvantitet", daterat 2008. Redovisat skovsdata är enligt följande kommuner: "Teknisk handbok" daterat 2001/10. Om skattning innanför skovsdata kanver genomförs kommer det att göras med träd av vitlövsgrått. Omver kommer skattningen att göras med skovsdata, som är den mest exakta skattningen som finns på marken. Skovsdata avlägsnas från att fastställa större avstånd på marken. Vid de fall där behovet klippas kommer detta att göras manuellt för hand. Om något av de träd som är föremål för skovsdata, och all föreslagna och värdemåtsgränser, inte tydligt överens, så kommer ett nytt träd att besparas in till det övre träd. I det fall där träd som ligger i 3-5 meter, så kommer det nya träd att växa och ta det gamla trädets plats. Detta kallas föryngring och är en väl beprövad metod. Stensid redogörelse Träd nr. 15 har en area (trädets inre) om totalt 131,7 m². Skattning av trädets skovsdata: 4,4 m², 4,4 m², 3,9 m² av area inre. Det värdet för trädets skovsdata. Träd nr. 16 har en area (trädets inre) om totalt 142,2 m². Skattning av trädets skovsdata: 4,7 m², 4,7 m², 3,9 m² av area inre. Det värdet för trädets skovsdata. Träd nr. 19 har en area (trädets inre) om totalt 120,7 m². Skattning av trädets skovsdata: 4,4 m², 4,4 m², 3,9 m² av area inre. Det värdet för trädets skovsdata. Legend: - Byggnader - Fastighetsgränser - Stam (dimension och placering enligt mätning från WSP 210408) - Schaktarete + vitlövsgrått (1,5 m + 0,2 m enligt Tåbys tekniska handbok och entreprenör) - Beplantade träd som buntas (dimension enligt mätning från WSP 210408) - Skovsdata (en från skovsdata enligt Tåbys tekniska handbok) - Nya träd som planteras - Beplantade träd som fälls (dimension enligt mätning från WSP 210408)
			Flera av alléträden berörs av föreslagen exploatering.
Berörs området av internationella konventioner? (Natura 2000, UNESCO Världsbild etc)	X		
Berörs området av byggnadsminne eller fornminne?	X	X	Väster om planområdet ligger byängsparken. Byängsparken är utpekad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö med hög känslighet inför förändringar, och i planområdets närhet västerut finns en forn lämning utpekad som bevakningsobjekt av Riksantikvarieämbetet.
Berörs området av överskridande av miljö kvalitetsnormer?	X	X	Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status. Stora Värtans avrinningsområde, dagvatten leds via xx. Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status

			MKN för luft överskrids inte. Området bedöms generellt ha bra luftkvalitet men lokala avvikelser kan förekomma i närhet av påverkanskällor. Påverkan från bussdepån är ej utredd, den bör regleras av verksamheten.
<i>Innehåller området höga naturvärden? (Utpekad i naturvårdsprogram eller nyckelbiotop)</i>	X		Stor del av planområdet är utpekad som livsmiljö för pollinatörer, se bild med grönmarkering. Vid etablering av ny bebyggelse är det viktigt att förstärka pollinatörernas livsmiljö snarare än att minska den eller skapa barriärer. Området är ej NV-objekt 
<i>Är området ekologiskt känsligt, belagt med andra restriktioner?</i>		X	
<i>Finns kända föroreningar i mark och vatten?</i>	X		Finns flera oklassificerade MIFO-områden runt kemistvägen. De fastigheterna har ett grundlager av fyllnadsmassor. Hingsten 1 har grundlager av postglacial lera.

			 Se Ist. mifo-kartering samt ECOS (SRMH:s databas: Tomas och Ulrika har inlogg). Lst-karttjänst: Lager Miljöpåverkan Skikt: Lst potentiellt förorenade områdenMIFO: https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d1b3761e5e944f129a698acc7e7ed183 Se även SGU:s jordartskarta för att få en bild av markens egenskaper och risken för föroreningsspridning: SGU: https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (oexploaterat, bullerfri zon, närrecreation)	x		Intelligande Byängsparken är viktigt rekreationsstråk som binder samman TP med Stolpaskogen.
Är området påverkat av skyddsavstånd? (Riktvärde för skyddsavstånd till ny och befintlig bebyggelse)	x		Miljöfarlig verksamhet ca 400 m norrut från dpområdet mot åkerbyvägen, Bergtorpsleden är rekommenderad transportled för farligt gods (primär transportled) ligger ca 200 m österut från dp.Kemistvägen sekundär led. Behövs riskutredning ang närliggande verksamheter samt vad som transporteras (sekundärled) till närliggande verksamheter bla bussdepå och drivmedelsstation som tillhandahåller gas (avstånd ca 150-200m). Lst förordar att upp till 150 m från väg utreds risken m farligt gods.
Områden som pekats ut i kommunens miljöprogram eller		x	

kulturmiljöprogram			
--------------------	--	--	--

Slutsats

Det finns behov av flertalet utredningar för att säkerställa en god boendemiljö. Intelligande naturområde är viktigt för Täbys utveckling och nya byggnader bör placeras och gestaltas med omtanke för att stödja rekreation och naturvärden på platsen. Det kan finnas anledning att utforma miljön för att minska risker från befintliga och framtida verksamheter och transportvägar.

Planen

Förändringar i samband med ny detaljplan

	ja	nej	Beskrivning/kommentar
Förändrad markanvändning?	x		Se gällande DP. Gällande dp tillåter kontor, med ny dp tillåts bostäder och kontor med utökad byggnadsrätt. Finns djupbyggnadsskydd kvar?
Ökad exploaterings-grad?	x		Utökad byggnadsrätt med flerbostadshus, parkeringshus och avfallshus.
Behov av följdinvesteringar? (Infrastruktur, vägar, VA, energi)	X		Se planbeskedsutredn VA-försörjningen till fastighetens föreslagna byggnation kan säkerställas i.o.m. utbygganden av KaVA-projektet, alltså fr.o.m. 2023. Innan dess är spillvattenförutsättningen ansträngd. Dagvattenhanteringen i området är begränsad och kräver vidare utredningar för att fastställa åtgärder, både på ledningsnätet nedströms och inne på fastigheten. Fjärrvärme finns intill fastigheten och möjliggör en anslutning av tillkommande

			verksamhet. Möjligheten till ökad elanvändning i området är i nuläget begränsad och kommer vara så till 2022/2023. Möjlighet för anslutning bör stämmas av med Ellevio på ett tidigt stadium.
<i>Krav på följdändringar av omgivande markanvändning? (Stormarknader, industri, övriga anläggningar)</i>		x	
<i>Medverkar planen till att MKN överskrids eller att avsteg görs från riktvärden? (luftföroreningar, buller)</i>		x	Ökad exploatering bidrar ofta till ökad mängd trafikbuller och luftföroreningar. Idag finns ingen indikation på att MKN överskrids i området. Planens antagande antas ej utgöra så stor ökning att det finns risk att MKN överskrids.
<i>Kräver föreslagna verksamheter eller planens genomförande anmälan eller tillstånd enl. MB?</i>		x	Grundvattennivån bör undersökas.
<i>Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensationsåtgärder behöver vidtas?</i>		x	
<i>Bidrar planen till uppfyllelse av nationella, regionala eller lokala miljömål?</i>	x		Planen kan bidra till förenklad fastighetsnära avfallssortering. Planen kan bidra till ökad trygghet i byängsparken beroende på byggnadernas utformning. Planen har möjlighet att med gestaltningen bidra till att förstärka de ekologiska sambanden i täby och stärka naturvärden på platsen
<i>Bidrar planen till uppfyllelse av andra relevanta planer och program? (energiplan, avfallsplan etc)</i>	x		Bidrar till avfallsplan. Bidrar till TKns stadsplan att skapa utvidgning av stadskärna genom omvandling av Åkerby industriområde.

			Utformning av ny bebyggelse bör tydligt stärka stadslivet.
Överensstämmer planen med intentionerna i kommunens ÖP/FÖP?	x		Bidrar till TKns stadsplan att skapa utvidgning av stadskärna genom omvandling av Åkerby industriområde. Utformning av ny bebyggelse bör tydligt stärka stadslivet.

Slutsats

Planen är i linje med Täby Kommuns planer på att utveckla stadskärnan mot Kemistvägen och omvandla Åkerby verksamhetsområde till blandstad. Utredningar behövs för att säkerställa eventuella följdinvesteringar i tekniska system och infrastruktur.

Påverkan

Konsekvenser för miljön

(1= inga 2= till viss del 3= betydande)

	1	2	3	Beskrivning/kommentar
Planens negativa inverkan på marken? (Instabilitet, sättningar, erosion, rasrisk etc)	x			Enligt Ist består markens grundlager av postglacial lera. Geoteknisk utredning behöver säkerställa förutsättningar för ny bebyggelse.
Planens negativa inverkan på luft eller lokalklimat? (Föroreningar, luft, lokalklimat, vind)		x		Ökad trafik pga ökad exploateringsgrad.
Planens inverkan på globala klimatförändring? (Utsläpp av koldioxid och andra klimatgaser)	x			
Planens negativa inverkan på vatten? (Förändringar för yt- eller grundvattnets kvalitet)	x			

eller mängd, infiltration strömningsriktningar etc)				
Planens negativa inverkan på växt- eller djurliv? (Påverkas hotade arter, antalet arter, arternas sammansättning)		x		Del av planen utgör livsmiljö för pollinatörer. Viktigt att inte nya byggnaders placering eller gestaltning/volymer bidrar till att skapa barriär eller minska livsmiljö
Planens negativa inverkan på landskapsbilden? (Utsikter, utblickar, landmärken)	x			
Planens negativa inverkan på omgivningen i övrigt? (Stadsbild, grannar, verksamheter, jordbruksnäring)	x			Planen kan beroende på gestaltning av nya byggnader bidra till ett tryggare grönt stråk.

Konsekvenser för människors hälsa

(1= inga 2= till viss del 3= betydande)

	1	2	3	Beskrivning/kommentar
Planens genomförande ger störningar i form av ljud? (Människor exponeras förstörande buller)	x			Möjlig ökning av trafiken på kemistvägen
Planens genomförande ger störningar i form av ljus?	x			Ev ljus ut i byängsparken eller längs GCväg är positivt för tryggheten.

<i>Planens genomförande ger störningar i form av vibrationer? (Människor exponeras för markvibrationer)</i>	x			
<i>Planens genomförande innebär risker? (Explosion, brand, strålning, utsläpp, förhöjda risker vid transporter av farligt gods, översvämningar)</i>		x		Utredning bör fastställa om det finns behov av åtgärder för att minska risker för personer som kommer till platsen pga planens genomförande.

Konsekvenser för hushållningen med mark, vatten och andra resurser

(1= inga 2= till viss del 3= betydande)

	1	2	3	Beskrivning/kommentar
<i>Innebär planen att en långsiktigt hållbar resursanvändning inte främjas? (uttömmande av resurser såsom dricksvatten, grus-, och bergstäckter etc)</i>	x			
<i>Ger planen negativ inverkan för rekreation och rörligt friluftsliv?</i>	x			<i>Positiv inverkan förväntas i byängsparken</i>

(Närströvområden, parker, gröonstråk, utflyktsmål, vandringsleder, friluft- och idrottsanläggningar)				
---	--	--	--	--

Sociala konsekvenser

(1= inga 2= till viss del 3= betydande)

	1	2	3	Beskrivning/kommentar
Kommer planen att förstärka sociala barriärer? (ensartade områden vad gäller etnisk tillhörighet, ålder ekonomi etc)	x			
Kan planen innebära konsekvenser för barn och unga som särskilt bör beaktas?	x			
Kan planen innebära konsekvenser för funktionshindrade som särskilt bör beaktas?	x			
Kan planen innebära konsekvenser för trafiksäkerheten som särskilt bör beaktas?	x			
Kan planen innebära konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv som särskilt bör beaktas?	x			

Slutsats

Konsekvenser av planens genomförande förväntas vara övervägande positiva. Livsmiljö för pollinatörer bör bevakas vid gestaltning.

Sammanvägning av platsen, planen och påverkan

Utvärdering

	ja	nej	Beskrivning/kommentar
<i>Innebär förslaget tydliga motsättningar mellan olika intressen? Är det sannolikt att allvarliga negativa effekter uppkommer?</i>		x	
<i>Är osäkerheten av bedömningen av effekter stor?</i>		x	
<i>Är effekterna vanliga, varaktiga eller irreversibla?</i>		x	
<i>Kan ett genomförande av planen innebära betydande negativ effekt inom enskilda områden på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller</i>		x	

andra natur resurser?			
Ger ett genomförande av planen som helhet negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser? (Då den kumulativa effekten av flera mindre effekter kan ge stora negativa effekter utan att de var för sig behöver innebära betydande miljöpåverkan)		x	

Utredning om behovet för en strategisk miljöbedömning

	ja	nej	Beskrivning/kommentar
Kan ett genomförande av planen innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser? Behövs en miljöbedömning i planprocessen?		x	

Samlad slutsats

I tidigt skede finns ingen indikation på att planen medför betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

För att säkerställa en god boendemiljö och en långsiktigt förbättrad stadsmiljö i området bör följande utredningar göras:

- Risk
- Dagvatten- och översvänningsutredning
- Geoteknisk markundersökning
- Biotopskydd för allé
- Buller