



Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för del av Regulatorn 1 med flera – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 24 augusti 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för del av Regulatorn 1 med flera i Flemingsberg. Detaljplanen möjliggör bebyggelse av verksamheter, kontor, kultur- och idrottsanläggning, skola för gymnasium eller högre utbildning och parkeringsgarage.

I planbeskrivningen bedöms planen inte utgöra betydande miljöpåverkan. Miljö- och bygglövsförvaltningen konstaterar dock att eftersom föroreningssituationen inte är helt utredd vad gäller främst klorerade alifater går det inte att utesluta att det kan röra sig om en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningen önskar ett förtydligande när det gäller vilken markanvändning som planeras och om det bedöms att det utgör väsentligt ändrad markanvändning.

Förvaltningen anser att planbestämmelserna bör öka kapaciteten för att hantera dagvattnet så att flödet ut inte ökar jämfört med idag samt att föroreningsbelastning inte ökar eller att miljö kvalitetsnormen (MKN) riskerar att påverkas negativt.

Om vattenverksamhet är en förutsättning för detaljplanen vill förvaltningen förtydliga att detta behöver utredas och nuvarande bestämmelse i plankartan med krav på anmälan om vattenverksamhet i bygglovets bör tas bort.

Förvaltningen anser att underlaget behöver kompletteras med en undersökning av mark och berg för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning och kostnad. Eftersom bebyggelsen kommer att generera en stor mängd sopor behöver även en ordentlig avfallshantering upprättas inom planområdet, förslagsvis under mark för att undvika åtkomst för skadedjur samt risk för luktstörningar.



Planen tillåter byggnader för bostäder i ett mycket bullerutsatt område. Då Hus A och B i planbeskrivningen ska agera som en bullerdämpande barriär mot bakomliggande bostadsbebyggelse anser förvaltningen att möjligheten att öka höjden på husen ytterligare bör övervägas. Även om det enligt bullerutredningen går att hålla gällande riktvärden vill förvaltningen betona att nu tillåtna bullernivåer innebär stora risker för de boendes hälsa, vilket inte tas upp i planbeskrivningen. Förvaltningen efterlyser en diskussion om de överväganden som legat till grund för att tillåta bostadsbebyggelse på denna plats och vilka hälsorisker som kommunen anser är acceptabla med hänsyn till behovet av bostäder inom kommunen.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för del av Regulatorn 1 med flera i Flemingsberg. Detaljplanen möjliggör bebyggelse av verksamheter, kontor, kultur- och idrottsanläggning, skola för gymnasium eller högre utbildning och parkeringsgarage. En central del i projektet är att möjliggöra bebyggelse som ska inrymma ateljéer, verkstäder, kontor, repetitionssalar, arkiv och förråd för Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB.

Planområdet ligger vid Elektronvägen och Jonvägen i Flemingsberg. Planområdet är cirka 10 000 kvadratmeter och berör fastigheten Regulatorn 1 som idag ägs av Fabège AB:s koncernbolag samt fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Omgivningen utgörs av industri- och verksamhetsområdet i Flemingsberg.

Detaljplanens intentioner är bebyggelse med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet samt ett utförande som bidrar till att bebyggelsen verkar bullerdämpande mot omgivningen. Detaljplanen anges vara anpassad efter utgångspunkter som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Förvaltningen har bidragit i planarbetet med en representant från bygglovsavdelningen.

Preliminär tidplan för detaljplanen innebär samråd juni-augusti 2020, granskning oktober-november 2020, antagande i kvartal 1, 2021 och laga kraft kvartal 2, 2021.

Genomförandetiden är uppdelad med olika tider för två delar av planområdet:

- 1) inom områden med beteckningen a1 är den fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft
- 2) inom område med beteckningen a2 är den fem år och börjar tre år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Förvaltningens synpunkter

Nedan redogör miljö- och bygglovsförvaltningen för sina synpunkter rubricerade efter område.



Föroreningar/Betydande miljöpåverkan

Då föroreningssituationen inte är helt utredd vad gäller främst klorerade alifater går det inte att utesluta att det kan röra sig om en betydande miljöpåverkan. Klorerade alifater har hanterats inom fastighet Regulatorn 1 och då klorerade alifater har stor spridningsbenägenhet kan planområdet potentiellt påverkas av en sådan förorening även om källan inte är belägen inom planområdet. På samma sätt skulle en eventuell förorening inom planområdet riskera att påverka omgivningen. I motiveringen om betydande miljöpåverkan har ingen bedömning gjorts angående den förorening som är aktuell. Som beskrivet pågår ytterligare undersökning av föroreningar vilket är positivt. Klorerade alifater är en komplex förorening som kan bli kostsam att åtgärda i ett senare skede, vilket gör det viktigt att det görs en utförlig undersökning och att eventuella avhjälpandeåtgärder utförs innan startbesked medges. I planbeskrivningen nämns även att det kan behövas pålning för grundläggning, vilket medför en ökad risk för spridning av eventuella föroreningar vertikalt.

I plankartan anges att startbesked för byggnad får inte ges innan markföroreningar har avhjälpats. Ett sådant villkor för startbesked kräver väsentligt ändrad markanvändning. I planbeskrivningens genomförandedel uppges att marken ska saneras till känslig markanvändning (KM), men i den miljötekniska markundersökningen hänvisas till mindre känslig markanvändning (MKM) vilket då skulle innebära att slutsatserna i den utredningen inte blir korrekta. Det bör förtydligas vilken markanvändning som planeras och om det bedöms att det utgör väsentligt ändrad markanvändning. Det har påvisats halter mellan KM-MKM (kobolt, koppar, nickel, vanadin samt polycykliska aromatiska kolväten (PAH) men slutsatsen görs utifrån MKM.

Markens anordnande/Dagvatten

I dagvattenutredningen redovisas att det krävs en fördröjningsvolym på 69 m³ i Skede 1 och 58 m³ i Skede 2. I planbestämmelserna anges att mark med bestämmelsen n1 ska anordnas med en fördröjningsvolym på minst 35 m³ samt att taken ska ha sammanlagd fördröjningsvolym om 15 m³ (5+10, f4 och f5). Detta innebär att planen medger att det skulle räcka med en sammanlagd fördröjningsvolym på 50 m³ vilket inte är tillräckligt för att hantera det dagvatten som uppstår. Planbestämmelserna bör uppdateras så att tillräcklig kapacitet finns för att hantera det dagvatten som uppstår så att flödet ut inte ökar jämfört med idag samt att föroreningsbelastning inte ökar eller att MKN riskerar att påverkas negativt. Det är viktigt att säkerställa att underhåll sker av dagvattenanläggningar så att föroreningsbelastning inte ökar till följd av otillräcklig skötsel.

I dagvattenutredningen nämns även att dagvattnet från en befintlig parkering söder om planområdet släpps till diket som planeras att läggas igen. Förvaltningen instämmer att dagvattnet från parkeringen behöver ersättas med likvärdig lösning alternativt att det hanteras inom planområdet om kapaciteten medger det.

Brandsläckvatten

Släckvatten är förorenat och får inte släppas ut i dagvattennätet. Det framgår inte hur detta planeras att omhändertas i händelse av brand. Släckvatten ska tas om



hand så nära källan som möjligt för att förhindra att det når ut i dagvattenssystemet.

Bestämmelse om vattenverksamhet

Om vattenverksamhet är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras behöver det utredas och bedömas om det är möjligt att utföra vattenverksamheten, alternativt anmäla/ansöka parallellt. Det är olämpligt att kräva in godkänd anmälan i bygglov och därför bör denna planbestämmelse i plankartan tas bort.

Utöver anmälan nämns i planunderlaget även tillståndspliktig vattenverksamhet i form av grundvattensänkning och grundvattenbortledning. Utgångspunkten uppges vara att detta inte ska genomföras. Det tolkas dock som att detta inte är helt utrett ännu, vilket det behöver vara innan planen antas.

Sulfidberg/masshantering

Sulfidberg kan leda till negativa konsekvenser för miljön då det kan leda till förorening och urlakning av metaller. På grund av detta anser förvaltningen att planer i första hand bör terränganpassas för att minska behov av sprängning.

Till samrådet har en inledande undersökning utförts, dock har inga prover tagits på grund av brist på berg i dagen och det föreslås i stället ytterligare undersökning i byggskedet. Det uppges att massor från bergschakt uppskattas till ca 2 000 m³ och att massorna planeras att transporteras bort. Om det skulle bli aktuellt att återanvända massorna inom området behöver de undersökas gällande sulfid och en bedömning ska göras om dess lämplighet. Detta ska göras i samråd med miljötillsynsavdelningen. Utredning om sulfid bör även göras om massorna återanvänds på annan plats.

Enligt Miljöbalken (2 kap. 5 §) ska alla som bedriver en åtgärd eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att bland annat minska mängden avfall, minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. Utifrån detta bör undersökning av mark och berg göras även ur ett avfallsperspektiv för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning samt ur ett kostnadsperspektiv. Om massor inte ska återvinnas inom planområdet bör det även undersökas om massor kan återvinnas på annan plats för att inte onödigt mycket massor går till deponi. För återvinning av avfall i anläggningsändamål hänvisas till Naturvårdsverkets återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Anmälan krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Avfallshantering

Enligt planbeskrivning ska avfallshanteringen ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter. Ungefär 500 meter sydöst om planområdet finns en återvinningscentral där även farligt avfall, grovsopor, elavfall och trädgårdsavfall hanteras. Då de olika verksamheterna i planerad bebyggelse förväntas generera större mängder sopor anses det av största betydelse att en ordentlig avfallshantering upprättas inom planområdet, förslagsvis under mark för att undvika åtkomst för skadedjur samt risk för luktstörningar.



Buller

Enligt bullerutredningen kommer planområdet i Flemingsbergsdalen att utsättas för bullerstörningar. Dessa störningar kan primärt härledas från Huddingevägen, Västra Stambanans spårtrafik och kommande Tvärförbindelse Södertörn. Hus A och B i planförslaget är tänkta att agera bullerskydd åt bakomliggande bostadsbebyggelse. Hus A och B refereras här till "byggnader av mindre bullerkänslig karaktär, såsom kontor och handel, vilka saknar riktvärden för utomhusmiljön och därmed kan placeras närmare de huvudsakliga bullerkällorna." Enligt planbeskrivningen är ett möjligt användningsområde för delar av Hus B skola i form av gymnasium eller högre utbildning.

Förvaltningen saknar en redogörelse kring hur bullernivåerna ska hållas inom riktvärdena inomhus i Hus B med tanke på att detta hus kommer att utsättas för stora bullerstörningar enligt bullerutredningen. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) anges riktvärden som ska innehållas i bostadsrum för sömn, vila och daglig samvaro och matrum som används som sovrum. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende. Buller från väg- och spårtrafik samt flygbuller (helikopterbuller) ska inte överskrida riktvärdena 30 dBA i kontinuerlig ljudnivå, 45 dBA i maximalnivå, samt lågfrekvent buller (i tersbanden 31,5–200 Hz).

Enligt planbeskrivningen bedöms bullernivåer på bakomliggande planerade bostäder, inklusive avskärmande effekt av Hus A och Hus B, uppgå till under 60 dBA ekvivalent ljudnivå och innehåller riktvärden för bostäder >35 m². Delar av den bebyggelse som är tänkt i hörnen av de planerade bostadskvarteren får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, vilket medger små bostäder om högst 35 m². De översta våningarna får ljudnivåer över 65 dBA, vilket kräver tillgång till tyst sida. Bebyggelsens sidohörn mot järnvägen får maximala ljudnivåer mellan 70–75 dBA medan bebyggelsens gavelsidor får cirka 10 dBA högre maximala ljudnivåer, då dessa inte ligger i bullerskugga bakom Hus A och B.

Planen tillåter byggnader för bostäder i ett mycket bullerutsatt område. Enligt vad som framgår i bullerutredningen går nu gällande riktvärden att hålla för den planerade bebyggelsen. Det ska dock konstateras att nu tillåtna bullernivåer innebär stora risker för de boendes hälsa. Detta innebär att den bebyggelse som planeras kommer att innebära hälsorisker för de boende. Med tidigare tillåtna bullernivåer om ekvivalenta nivåer om 55 dBA beräknas en relativt stor del av befolkningen drabbas av hälsoproblem till följd av bullerexponeringen. I planbeskrivningen tas denna aspekt inte alls upp. Förvaltningen efterlyser en diskussion om de överväganden som legat till grund för att tillåta bostadsbebyggelse på denna plats och vilka hälsorisker som kommunen anser är acceptabla med hänsyn till behovet av bostäder inom kommunen. Riktvärden innebär inte att de tillåtna nivåerna är säkra för alla människor, utan är framtagna utifrån en avvägning mellan intresset av att byggnation kommer till stånd och intresset av att skydda människor från att drabbas av negativa hälsoaspekter till följd av buller i deras närmiljö.



Då Hus A och B i planbeskrivningen ska agera som en bullerdämpande barriär mot bakomliggande bostadsbebyggelse anser förvaltningen att möjligheten att öka höjden på husen ytterligare bör övervägas. Detta för att förstärka husens bullerdämpande effekt för omkringliggande bostadskvarter söderut.

Ljusförhållanden

Utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt, exempelvis klassrum i skolor, bör utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. I planbeskrivningen framgår det att klassrum och kontor med fördel kan placeras med fönsterpartier åt söder medan verkstäder och repetitionslokaler kan vara mer lämpligt att placera åt norr där fasaden är mer sluten. I bullerutredningen saknas det uppgift om uppskattade bullernivåer på baksidan av hus B som vetter mot söder. Det saknas även uppgift i planbeskrivningen huruvida fönster i fasad mot söder kan hållas öppna utan att riktvärdena för bullernivåer inomhus överskrids. Möjligheten att hålla fönster öppna anses som viktig eftersom man då kan få in frisk luft samt skapa ett extra värdefullt ljusinsläpp till undervisningslokalerna ([Folkhälsomyndighetens kunskapssammanställning om dagsljusets betydelse i inomhusmiljön](#))

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Administrativ chef

Bilagor

- Bilaga 1. Samrådsbrev
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Sändlista
- Bilaga 5. Bullerutredning
- Bilaga 6. Dagvattenutredning
- Bilaga 7. Miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 8. Geoteknik
- Bilaga 9. Utredning sulfidberg
- Bilaga 10. Gestaltungsprogram

För övriga utredningar av detaljplanen se: <https://www.huddinge.se/regulatorn1>

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen