



Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Grantorp 2:32 – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 3 september 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Grantorp 2:32 med flera. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadskvarter som utvecklar Campus Flemingsberg. Planen ger byggrätter för cirka 600 student- och forskarbostäder, en förskola med fem avdelningar samt utbyggnaden av befintligt rulltrappshus.

Miljö- och bygglövsförvaltningen vill understryka vikten av att planbestämmelserna säkerställer att myndigheternas rekommendationer och råd för utformning av planerad förskola följs gällande: gårdens storlek, ljusförhållanden på gård och inomhus, ytor för fri lek, buller/ljudnivå såväl på gård som inomhus. Det framgår inte av planhandlingarna om undersökningar har gjorts för att utesluta risken för vibrationer inom planområdet.

Förvaltningen saknar i underlaget information om det har gjorts några undersökningar av markens lämplighet ur förorenings synpunkt. När det gäller masshantering anser förvaltningen att en undersökning av mark och berg bör göras för att bedöma uppkomst av avfall samt möjligheter för återvinning och kostnaden för detta.

Planens dagvattenutredning ligger på fördröjande åtgärder medan det har utelämnats hur dagvattnet ska infiltreras, vilket enligt Huddinges dagvattenstrategi ska göras i första hand.

Förvaltningen konstaterar att planunderlaget innehåller ortnamn som inte har beslutats av bygglövs- och tillsynsnämnden.

Förvaltningens medskick till plankartan är att komplementbyggnadens höjd/volym bör regleras tydligare genom att ange en nockhöjd. Vidare anser förvaltningen att det till plankartans n-bestämmelse bör läggas till att marklovet



ska bedömas restriktivt i planbeskrivningen för att möjliggöra föryngring av trädbeståndet.

Beskrivning av ärendet

Bygglov- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för Grantorp 2:32 med flera för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadskvarter som utvecklar Campus Flemingsberg. Planområdet består av ett sammanhängande område mellan Alfred Nobels Allé och den nya Trafikplats Högsolan, samt rulltrappshuset i Flemingsberg. Området är idag till största delen obebyggt, kuperat och bevuxet med blandskog. Planområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 300–600 meter söder om Flemingsbergs pendeltågsstation.

Detaljplanen möjliggör cirka 600 nya student- och forskarbostäder, en förskola och lokaler i anslutning till det torg som skapas. Dess karaktär bygger på två skalar, en lägre (5–7 våningar), samt en högre skala (9–10 våningar) som utgörs av enstaka punkthus vilka sprids ut i övrig bebyggelse och markerar torgets placering och mötet mot dalen nedanför.

Anledningen till att det föreslås att campus Flemingsberg kompletteras med ytterligare student- och forskarbostäder är att det råder brist på student- och forskarbostäder i stockholmsregionen. Mängden bostäder i campusområdet medför behov av att etablera en förskola i närområdet. På grund av ökade flöden från pendeltågstrafiken så behöver även befintligt rulltrappshus i Flemingsberg utvecklas med ytterligare två hissar.

Preliminär tidplan för detaljplanen innebär samråd 19 maj – 30 juni 2020, granskning 7 december – 11 januari 2021, antagande i kvartal 2, 2021 och laga kraft i kvartal 2, 2021. Byggnation planeras till 2021 – 2025.

Förvaltningens synpunkter

Miljö- och bygglovsförvaltningen redovisar nedan sina synpunkter rubricerade efter områdena hälsoskydd, miljöskydd, användning av ortnamn och plankarta, i vissa fall följt av underrubriker.

Hälsoskydd

Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller på annat sett ska säkerställas att:

- **En tillräckligt stor förskolegård för den förskola som anordnas inom planområdet.** Enligt planbeskrivningen kommer förskolan bestå av fem avdelningar (80–100 barn) och ha tillgång till en förskolegård på minst 2 000 kvm i enlighet med kommunens riktlinjer. Det bör övervägas att utöka gårdsytan ytterligare, vilket är möjligt enligt planen. En gårdsyta på 2 000 kvm innebär 20–25 kvm yta per barn. På en gård som är mindre än 3 000 kvm, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Forskning visar att en fullvärdig utevistelse ger bättre social förmåga och koncentrationsförmåga och bättre hälsa. Boverkets riktlinjer omfattar 40 kvm friyta per barn samt en totalyta på minst 3 000 kvm.



- **Goda ljusförhållanden skapas med möjligheter till sol och skugga på gården genom att bevara större träd och kuperad mark i område.** En förskolegård ska enligt forskning vara kuperad med en varierande vegetation och öppna ytor där det finns möjlighet att få upp farten samt goda sol- och skuggförhållanden.
- **Utöver förskolegården inrättas områden och ytor anpassade för fri lek och rörelse för barn i olika åldrar som kan förväntas flytta till området.** De närmaste lekparkerna i närområdet uppges vara Flemingsbergsparken och Terapiparken vilka är lokaliserade på andra sidan Hälsovägen, vilket innebär att barnen är tvungna att passera den trafikerade Hälsovägen för att komma till lekparkerna.
- **Den dygnsequivivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik ska underskrida 50 dBA och 70 dBA maximalljudnivå.** Under dagtid bör eftersträvas högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, det vill säga den större delen av förskolegården. På övriga av förskolegårdens vistelseytor ska som högst 55 dBA dygnsequivivalent ljudnivå eftersträvas samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme, enligt Naturvårdsverkets vägledning och riktvärden för buller på skolgårdar från väg och spårtrafik. Kända konsekvenser av att vistas i höga bullernivåer är till exempel upplevelser av obehag, koncentrationssvårigheter, irritation och störd kommunikation. Barn är en känslig grupp eftersom deras språkförståelse inte är fullt utvecklad och de har därför svårare att förstå tal som maskeras av buller.
- **Byggnadskonstruktioner och fönsterglas är tillräckliga för att klara Folkhälsomyndigheten riktvärden för buller inomhus.** I folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) anges de riktvärden som gäller. 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 Folkhälsomyndigheten.
- **Vibrationer från trafiken inomhus i byggnaderna underskrider 0,4 mm/s RMS enligt Svensk Standard, SS 460 48 61.** Enligt markundersökningarna består delar av planområdet av lermark. Det framgår inte av planhandlingarna om undersökningar har gjorts för att utesluta risken för vibrationer inom planområdet. Lerhaltig mark kan medföra större risk för vibrationer från väg- och spårtrafik. Risken för vibrationsstörningar kan förhindras eller reduceras genom byggnadstekniska åtgärder vid nybyggnation, som till exempel olika typer av grundförstärkningsåtgärder.

Luftföroreningar

Enligt planförslaget har Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) yttrat sig om att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids inom planområdet. Ur hälsosynpunkt bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljö kvalitets-



normerna nås. Förvaltningen anser att inriktningen ska vara att sträva efter Riksdagens miljökvalitetsmål ”Frisk luft” som innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa inte påverkas negativt. Eftersom barn är mer utsatta för luftföroreningar än vuxna, ska det alltid eftersträvas att placera vistelseytor för barn, på platser där luftföroreningshalterna är så låga som möjligt.

Lokalyta inomhus i förskolan

Lokalytan i en förskola ska vara tillräckligt stor för antal barn som vistas i lokalen. Begränsad lokalyta medför större risk för att barnen utsätts för ohälsosamt buller från verksamheten och en ökad risk för smitta. I allmänna råd från Socialstyrelsen rekommenderas minst 7,5 kvm lokalyta per barn. Till lokalytan räknas alla ytor som barnen har tillgång till och kan fördela sig på utom kök och personalutrymmen.

Ventilation

Uteluftsintag ska placeras så långt ifrån Huddingevägen och övriga trafikerade vägar som möjligt, i taknivå eller mot innergård. Uteluftsintag ska vara försedda med tilluftsrening. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHM2014:18) anges riktvärden. Enligt dessa bör luftomsättningen inte understiga 0,35 l/sekund per kvadratmeter golvarea eller 4 liter/person i lägenheter eller bostadsrum och 7 l/s + 0,35 l/s per kvadratmeter golvyta i förskolans lokaler.

Fullgod tillgång till dagsljus inomhus

Enligt Folkhälsomyndighetens kunskapssammanställning om dagsljusets betydelse i inomhusmiljön finns god evidens för att dagsljus påverkar hälsa och välbefinnande positivt. Hänsyn bör därför tas till att i planeringen tillgodose tillräckligt dagsljus i inomhusmiljöer som bostäder, skolor och förskolor. I Sverige upptar utomhusvistelse en liten del av dagen och ljustillgången inomhus får därför stor betydelse för den totala dagsljusexponeringen. De problem som uppstår vid ljusbrist berör reglering av dygnsrytmen med påföljande sömnbesvär, depressiva problem, möjlig kognitiv nedsättning och försämrad koncentrationsförmåga.

Miljöskydd

Markföroreningar

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 5 § PBL) lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Det framgår inte i samrådsunderlaget om det gjorts några undersökningar av markens lämplighet ur föroreningssynpunkt. Det nämns att det mesta av planområdet är skog men det utgörs även av parkering och område med fyllnadsmassor där det generellt förekommer risk för föroreningar. Det ska utföras en mark- och miljöundersökning för att säkerställa att marken inte är olämplig. Om marken visar sig vara förorenad bör det finnas med en planbestämmelse om att bygglov/startbesked inte medges förrän markföroreningar är avhjälpda.



Masshantering

Till samrådet finns en PM om observationsinformation om förekomst av sulfider och svavelhaltigt berg. En okulär besiktning har genomförts där slutsatsen var att det krävs en grundligare undersökning. Förvaltningen instämmer i att det bör utföras ytterligare undersökning av berget för att undersöka om det rör sig om sulfidförande bergarter. Ur ett masshanteringsperspektiv bör det också framgå vilken mängd berg som är tänkt att frigöras och om bergmassorna är tänkta att återanvändas inom planområdet eller ej.

Utifrån Miljöbalkens bestämmelser bör en undersökning av mark och berg göras för att bedöma uppkomst av avfall, möjligheter för återvinning och kostnad. 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 (Handbok 2010:1).

Dagvatten

Dagvattenutredningar beskriver att det beräknade flödet efter planerad exploatering ökar från 62 l/s och 89 l/s för ett 10- respektive 30-årsregn till 228 l/s och 327 l/s. Utredningen föreslår rening- och fördröjningsåtgärder i form av växtbädd och skelettjordar för att framtida flöde inte ska öka jämfört med befintlig situation. Dagvattenutredningen nämner Huddinges dagvattenstrategi och dess grundprinciper men har utelämnat punkten om att dagvatten i första hand ska infiltreras och i andra hand fördröjas. Fokus i utredningen ligger på fördröjande åtgärder.

Enligt planens undersökning av föroreningsbelastningen av föreslagna anläggningar för dagvatten kommer ingen ökning att ske förutom en marginell ökning av krom och kväve. Bedömningen är att detta inte påverkar miljökvalitetsnormen (MKN) negativt. Förvaltningen vill betona vikten av att säkerställa att det planeras för tillräckliga anläggningar för att hantera dagvattnet och att de underhålls. I annat fall riskerar det att påverka MKN och att öka flödet från planområdet.

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 dagvattensystemet.

Buller

Enligt PBL (4 kap. 33 a §) ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § PBL som "buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar". I bullerutredningen har man inte tagit hänsyn till industriell verksamhet.

Användning av ortnamn

Planunderlaget innehåller ortnamn som inte har beslutats av bygglovs- och tillsynsnämnden. Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglovs- och



tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. I planhandlingarna nämns bland annat namnen "Stjärntorget", "Akademiska promenaden" och "Biblioteksparken". Förvaltningen konstaterar att namnbeslut för dessa tre ortnamn saknas och namnen bör därför tas bort från planhandlingarna.

Plankarta

- I plankartans bestämmelse om korsmark anges: "på marken får endast komplementbyggnad placeras till angiven största byggnadsarea (BYA), komplementbyggnaden (felstavat i kartan) får vara högst 1 våning hög". En våning hög anser förvaltningen vara för vagt uttryckt. Komplementbyggnadens höjd/volym bör regleras genom att ange en nockhöjd.
- n-bestämmelsen i plankartan. Det finns en risk med att den här typen av bestämmelser leder till att fastighetsägaren avverkar alla småträd innan de blir stora nog att kräva marklov för trädfällning. Det innebär att ingen föryngring av trädbeståndet sker. En möjlighet är att skriva att marklov krävs för trädfällning och sedan resonera i planbeskrivningen kring att det ska bedömas restriktivt. Samtidigt bör det vara möjligt att ge marklov för gamla träd som riskerar att bli farliga, särskilt med tanke på förskolan som behöver ha en säker miljö.

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. Observationsinformation sulfider
- Bilaga 6. Bullerutredning
- Bilaga 7. Dagvattenutredning
- Bilaga 8. Barnkonsekvensanalys del 1
- Bilaga 9. Barnkonsekvensanalys del 2
- Bilaga 10. Solstudie
- Bilaga 11. Dagsljusutlåtande
- Bilaga 12. Markteknisk undersökning



För övriga underlag till detaljplanen, se www.huddinge.se/grantorp

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen