

Datum  
2020-10-19Diarienummer  
BTN-2020/254.109Handläggare  
Susanne Wallgren  
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

## Detaljplan för kvarteren Fabriken och Förrådet i Storängen

### Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 19 oktober 2020, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för kvarteren Fabriken och Förrådet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt omvandling av industriområdet Storängen till bostadsbebyggelse med lokal service. Enligt planen kommer de två kvarteren att saneras från markföroreningar och omvandlas från industriområde till en ny stadsdel med närhet till kollektivtrafik och grönområden. Området omgärdas av Dalhemsvägen, Centralvägen, Sjödalsvägen och Storängsleden. Cirka 1 650 bostäder, tre förskolor, parker, torg och nya gator planeras.

Förvaltningen ser ett antal problem angående att provtagningar påvisat mycket höga halter av föroreningar i mark och grundvatten kopplat till den planerade markanvändningen. Förvaltningen anser bland annat att platsspecifika riktvärden bör tas fram, att en åtgärdsutredning saknas i planbeskrivningen och att det säkerställs att föroreningar i översta marklagret i framtiden också klarar åtgärds mål.

Förvaltningen anser att det behöver förtydligas att plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna dagvattenåtgärderna verkligen genomförs och att nödvändig rening och fördröjning finns. Gällande ytor för infiltration och lösningar för Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) verkar det inte ha förts någon diskussion om lämpligheten kopplat till föroreningssituationen.

I skyfalls- och dagvattenutredningen saknar förvaltningen information om hur lämplig den parkyta som anges är för uppsamling av skyfall med avseende på föroreningar, samt att detta bör hanteras inom planområdet.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Miljö- och bygglövsförvaltningen  
141 85 HuddingeBesök  
Hälsövägen 7  
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se  
www.huddinge.se



Förvaltningen ser det som positivt att kommunen genom exploateringsavtal ställer krav på miljöanpassat byggande och vill även poängtera vikten av att miljöanpassa rivningskedet.

Gällande buller saknar förvaltningen i planförslaget en rimlighetsavvägning, där det beaktas att riktvärden inte innebär att de tillåtna nivåerna är säkra för alla människor. Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller på annat sett ska säkerställas att bullernivåerna för den dygnsekvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik för förskolegårdar följs. Vidare bör det säkerställas att byggnadskonstruktioner och fönsterglas är tillräckliga för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus.

Förvaltningen bedömer att friytan på förskolegårdarna som anges som minst 1 500 kvm är för liten (15 kvm per barn vid full beläggning) med hänvisning till Huddinge kommuns riktlinjer som anger 30 kvm per barn om avståndet är 600–1 200 meter till spårbunden trafik. Då det som i detta fall görs ett avsteg från riktlinjerna bör en barnkonsekvensanalys genomföras.

För att undvika eventuella hälsorisker för människor och barn i synnerhet, efterfrågar förvaltningen att kompletterande porgasmätningar av markföroreningar utförs över hela egenskapsområdet och att mätningar utförs vid flera tillfällen.

Förvaltningen vill betona vikten av att referera till beslutade ortnamn i handlingar som framställs för spridning som denna detaljplan. I de fall det inte finns namnbeslut behöver omskrivning göras till obestämd form, till exempel ”parkstråk”.

Förvaltningen önskar i plankartan ett förtydligande i planbestämmelsen  $f_1$  när det gäller den del som avser vertikaliteten då det i annat fall kan bli en tolkningsfråga.

## Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått remiss på förslag till detaljplan för kvarteren Fabriken och Förrådet med flera för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt omvandling av industriområdet Storängen till bostadsbebyggelse med lokal service. Syftet är att få till en attraktiv och inbjudande boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge.

Enligt detaljplanen kommer de två kvarteren att saneras från markföroreningar och omvandlas från industriområde till en ny stadsdel med närhet till kollektivtrafik och grönområden. Förslaget innehåller flerbostadshus, ett torg i anslutning till Sjödalsvägen med en så kallad fickpark i torgets ände, parkstråk i södra kvarteren, nya lokalgator och tre förskolor. Mot större gator finns verksamheter och service i bottenvåningarna. Ett gruppboende enligt lagen om särskilt stöd (LSS) integreras i projektet. Förslaget innehåller cirka 1 650 bostäder, huvudsakligen bostadsrätter.

Enligt förslaget säkerställs området för bebyggelse genom omfattande marksaneringar efter industriell verksamhet och genom att avsätta ytor för att ta emot stora regnmängder enligt planbeskrivningen. Det uppges att ytorna för översvämning utförs genom höjdsättning av gator och parker så att vattnet rinner

vidare eller omhändertas. Även ytor utanför planområdet kommer att användas för att Storängen ska kunna omvandlas till bostäder.

I planbeskrivningen bedöms att genomförandet av planen inte medför betydande miljöpåverkan och att det därmed inte finns behov av att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. Planförslaget uppger att planområdet redan är exploaterat och att den förbättrade hanteringen av dagvatten samt tillkommande grönområden och träd innebär att ett genomförande av planen blir positivt utifrån flera miljöaspekter.

### **Förvaltningens synpunkter**

Miljö- och bygglovsförvaltningen redovisar nedan sina synpunkter rubricerade efter område inom nämndens ansvar.

#### **Föroreningar i mark och grundvatten**

Utförda provtagningar visar på mycket höga halter av ett antal föroreningar i både mark och grundvatten. Förvaltningen ser ett antal problem kopplat till detta och den planerade markanvändningen:

- Framtagande av platsspecifika riktvärden anses lämpligt då Naturvårdsverkets generella riktvärden inte bedöms vara tillämpbara i detta fall. Förvaltningen anser dock att en dialog om riktvärden och mätbara åtgärds mål borde ha kommit till stånd innan granskning. Föreslagna riktvärden är generellt höga och dessutom tolkas det som att vissa halter avrundats uppåt vilket inte är lämpligt. Ett antagande av planen i dagsläget innebär att det inte finns några överenskomna riktvärden eller beslutade åtgärds mål. Det bedöms finnas behov av en dialog kring dessa. Fastställande av mätbara åtgärds mål sker slutligen i samband med anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras minst sex veckor innan åtgärden påbörjas.
- Åtgärds metod – det nämns i sammanställningen av utförda utredningar (Ramboll 2020) att det bör tas fram en åtgärdsutredning samt undersöka om det finns vinning i att utföra åtgärden samtidigt. I planbeskrivningen tolkas det som att åtgärden redan är vald. Det saknas motivering och diskussion kring den föreslagna metoden samt alternativa metoder. Den föreslagna metoden har använts vid den pågående saneringen vid Repstegen 2 strax norr om planområdet. Sanering påbörjades 2016 och åtgärds mål är fortfarande inte nådda. Det framgår inte hur lång tid åtgärden beräknas att ta vilket kan bli ett problem för genomförandet om åtgärden drar ut på tiden.
- I den förenklade riskbedömningen (Ramboll 2020) föreslås att dela upp riktvärden för marknivå 0-1 m och marknivå > 1m. Samtidigt uppges att grundvattennivån i området är cirka en meter under markytan, men varierar under året. Med klimatförändringar och en föränderlig grundvattennivå finns en risk att föroreningar kan spridas från djupare mark (där högre halter föreslås) genom grundvattnets skiftningar. Hur säkerställs att föroreningar i översta marklagret i framtiden också klarar

åtgärds mål? Därtill finns den utökade risken kopplat till översvämningsproblematik i området som ytterligare kan riskera spridning av föroreningar.

- Pålning och KC-pelare riskerar att sprida föroreningar. Inför pålning i förorenade områden bör därför en riskbedömning göras. Val av typ av pålar kan ha stor påverkan av spridningsrisk. För mer information se exempelvis Pålning i förorenade områden – Kunskapssammanställning (SGI 2019).
- Det framgår inte om man bedömt risken eller inte för så kallad *Matrix diffusion*. Det innebär att i täta material som lera kan klorerade lösningsmedel tränga in och även efter en sanering åter spridas ut från detta material. Detta kan pågå under lång tid.
- Saneringsåtgärd inom planen föreslås kunna utföras etappvis och därmed kunna påbörja utbyggnad etappvis. Med tanke på spridningsförutsättningar för aktuella föroreningar kan detta innebära ett problem. Det är inte säkert att sanering kan utföras etappvis då man kan behöva ta ett helhetsgrepp. Som nämnts i sammanställningen av utredningar vore detta lämpligt att ha med i en åtgärdsutredning.

Förvaltningen instämmer i att startbesked inte får ges förrän sanering genomförs och godkänts. Utgångspunkten bör vara att sanering sker till acceptabla nivåer och att skydds- och säkerhetsåtgärder skall användas sekundärt, som en extra säkerhet då riskbedömningar alltid innehåller ett visst mått av osäkerhet. Med tanke på de aktuella föroreningarna och dess spridningsrisker är det inte säkert att sanering och byggnation kan ske etappvis inom detaljplanen.

### Dagvatten

De föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Det är viktigt att mängden dagvatten samt halt och mängd av föroreningar inte ökar jämfört med idag. Förvaltningen ställer sig dock frågande om plankarta och planbestämmelser säkerställer att de föreslagna åtgärderna verkligen blir till och att nödvändig rening och fördröjning finns. Detta bör förtydligas och säkerställas.

Gällande ytor för infiltration och LOD-lösningar verkar det inte ha förts någon diskussion om lämpligheten kopplat till föroreningssituationen, där infiltration i områden där höga föroreningshalter finns i djupare jord potentiellt kan leda till en spridning av föroreningar.

Därtill har både skyfallsutredningen och dagvattenutredningen haft med den så kallade ”Hantverksparken” i sitt underlag, vilket inte är en del av detaljplanen. Det saknas information om hur lämplig denna yta är för uppsamling av skyfall, med avseende på föroreningar. Dessutom bör skyfalls- och dagvattenhantering kunna hanteras inom planen, då det inte är säkerställt att övriga etapper/detaljplaner i området blir vinner laga kraft.

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan

medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning. En dagvattenanläggning skapas för att rena, fördröja och/eller styra och avleda dagvattnet ner mot en recipient.

### Rivning och byggnation

Förvaltningen ser det som positivt att kommunen genom exploateringsavtal ställer krav på miljöanpassat byggande. Förvaltningen vill även poängtera vikten av att miljöanpassa rivningsskedet.

### Buller

Bullerutredningen visar att resultaten i de olika scenarierna är relativt lika, och visar även på ekvivalenta ljudnivåer upp till 61 respektive 64 dBA mot Storängsleden. Där nivåerna överskrider 60 dBA behöver lägenheter planeras så att hälften av bostadsrummen får en tystare sida med ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och en maximal ljudnivå som är högst 70 dBA nattetid eller inte vara större än 35 kvm. Planförslaget saknar däremot en rimlighetsavvägning, där det beaktas att riktvärden inte innebär 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.

Det saknas även uppgift i planbeskrivningen huruvida fönster i fasad mot Förrådsvägen/blivande Björkebovägen 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 förskolelokalerna. Mer information om detta återfinns i Folkhälsomyndighetens kunskapssammanställning om dagsljusets betydelse i inomhusmiljön. Förvaltningen efterlyser en diskussion om de överväganden som legat till grund för att tillåta bostads- och förskolebebyggelse på denna plats och vilka hälsorisker som kommunen anser är acceptabla med hänsyn till behovet av bostäder inom kommunen.

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

- Naturvårdsverkets vägledning och riktvärden för buller på skolgårdar från väg och spårtrafik följs. Där anges bland annat att den dygnskvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik ska underskrida 50 dBA och 70 dBA maximalljudnivå, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid kl. 06.00 – 18.00 bör eftersträvas på de delar av förskolegården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Inriktningen ska vara att skapa en så god ljudmiljö som möjligt på förskolegården. Kända konsekvenser av att vistas i höga bullernivåer är till exempel upplevelser av obehag, koncentrationssvårigheter, irritation och störd kommunikation.
- Byggnadskonstruktioner och fönsterglas är tillräckliga för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende.

### Friyta på förskolegårdar

Förvaltningen bedömer att friytan på förskolegårdarna som anges som minst 1 500 kvm är för liten (15 kvm per barn vid full beläggning). Huddinge kommun har riktlinjer som anger 30 kvm per barn om avståndet är 600–1 200 meter till spårbunden trafik (i detta fall cirka 900–1 000 meter). Att friytan föreslås anläggas på två nivåer är inte heller optimalt då en större sammanhängande yta i ett plan alltid är att föredra för att möjliggöra bättre förutsättningar för lek och rörelse. Forskning visar att en fullvärdig utevistelse ger bättre social förmåga och koncentrationsförmåga och bättre BMI.

Förvaltningen anser att det vid alla avstegsfall från Huddinges riktlinjer om friytor på förskolegårdar bör göras en barnkonsekvensanalys och att det tydligt uttalas att principen om barnets bästa ska vara vägledande när det handlar om planläggning som berör barn i stort avseende.

### 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 tidigare allmänna råd från Socialstyrelsen rekommenderades minst 7,5 kvm lokalyta per barn. Rekommendationen tillämpas även idag. Till lokalytan räknas alla de ytor som barnen har tillgång till och kan fördela sig på. Kök och personalutrymmen räknas bort.

### Ventilation

Uteluftsintag ska placeras så långt ifrån 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.

### Markföroreningar

Utifrån riskbedömningen av markföroreningarna i området har det bedömts att åtgärder måste vidtas för att planerad bebyggelse ska kunna genomföras inom området. Åtgärder som identifierats möjliga är bortschaktning av de föroreningar som förekommer i jorden samt nedbrytning via en kemisk-/biologisk barriär för de klorerade alifater som förekommer i grundvattnet. I utförd porgasmätning har inga halter över föreslagna jämförvärden påträffats vilket visar på att spridning i gasfas som kan ge upphov till negativa hälsoeffekter inte sker.

Särskild hänsyn ska iaktas vid planering för verksamhet som skolor, förskolor och lektytor då barn är känsligare för exponering av föroreningar. För att undvika eventuella hälsorisker för människor efterfrågar förvaltningen att kompletterande porgasmätningar utförs över hela egenskapsområdet och att mätningar utförs vid flera tillfällen.

### Namnsättning

I enlighet med kommunens reglemente ansvarar bygglovs- och tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar och övriga





Datum  
2020-10-19

Diarienummer  
BTN-2020/254.109

ortnamn inom kommunen. Namnbehov inom detaljplaneområdet utreds och bereds inom lantmäteriafdelningen. Fastställandet av ortnamn sker i huvudsak efter att detaljplanen antagits.

I handlingar som framställs för spridning är det angeläget att referera till beslutade ortnamn. Det gäller inte minst i en omfattande detaljplan som denna, med många byggherrar som kommer använda planhandlingarna under en lång genomförandetid.

### *Plankarta, planbeskrivning, 3d-modell*

I plankartan står angivet Centralvägen norr om planområdet, det korrekta är Sjödalsvägen. Förrådsvägen/blivande Björkebovägen och Karin Boyes plats bör användas i illustrationer och texter. Utbredningen av namnet Karin Boyes plats fastställdes för att omfatta även den del av torget som fortsätter in i nu aktuella planområdet. "Södra grönstråket" och "Norra grönstråket" bör ändras till "grönstråk" det vill säga obestämd form, för att inte misstas för beslutade ortnamn. Ange "norra delen av blivande Björkebovägen" istället för "norra delen av Förrådsvägen/blivande Björkebovägen", för att inte förväxla med norra delen av Förrådsvägen som inte ligger inom planområdet och inte ska byta namn.

### *Externt producerade handlingar*

I de externt producerade handlingarna, till exempel Gestaltningsprogrammet, finns namn som i sin form kan misstas för beslutade: "Hantverksparken", "Norra parkstråket", "Södra parkstråket" och "Fickparken". Namnbeslut finns inte här, så omskrivning behöver göras med gemener och obestämd form, exempelvis "parkstråk".

### *Planbestämmelser i plankartan*

I plankartan anges planbestämmelsen "f<sub>1</sub> Fasad mot Storängsleden ska indelas vertikalt med en längsta fasadlängd av 25 meter. Vertikaliteten kan uttryckas med en djupverkan i fasaden eller en variation i fasadutformningen." Den understrukna delen av planbestämmelsen bör skrivas på ett tydligare sätt då det kan bli en tolkningsfråga på hur, just den delen, ska utformas.

### *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. Underrättelse granskning
- Bilaga 2. Planbeskrivning



Datum  
2020-10-19

Diarienummer  
BTN-2020/254.109

- Bilaga 3. Plankarta
- Bilaga 4. Sändlista
- Bilaga 5. Dagvattenutredning
- Bilaga 6. Skyfallsutredning
- Bilaga 7. Bullerutredning
- Bilaga 8. Riskbedömning markföroreningar
- Bilaga 9. Utformning av förskolegårdar
- Bilaga 10. Gestaltningsprogram

Samtliga handlingar finns på: [www.huddinge.se/fabriken](http://www.huddinge.se/fabriken)

**Beslutet ska skickas till**  
Kommunstyrelsen