



Datum
2022-01-24

Diarienummer
BTN-2021/343.109

Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Detaljplan för Österhagen (del av Läna 4:7, 4:9, 4:168 m.fl.) – svar på intern remiss

Förslag till beslut

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 24 januari 2022, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.
2. Protokollet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för Österhagen i Läna på granskning. Den nya detaljplanen skulle innebära bland annat cirka 570 nya bostäder i blandad bebyggelse samtidigt som förutsättningar ges att hantera frågan om sluthantering av deponin. Under främst 1980-talet användes området som deponi för förorenade schaktmassor och avfall.

För den planerade förskolan behöver åtgärdsbehovet för vibrationer utredas och eventuellt kan åtgärder behöva vidtas på grundläggning för att undvika störande vibrationer och stomljud.

De planerade bullerskärmarna som ska placeras i förskolegårdens södra hörn samt mot lokalgatan behöver enligt förvaltningen säkerställas i den fortsatta projekteringen och följas upp i samband med ansökan om bygglov.

De åtgärder för vårdboendet som enligt bullerutredningen ska utredas och sannolikt även vidtas på grundläggning för att undvika störande vibrationer och stomljud bör följas upp i den fortsatta projekteringen.

Förvaltningen saknar i detaljplanen en luftkvalitetsutredning kopplad till luftkvalitetsförordningen som resultat av den ökade vardagsdygnstrafiken, då det inte anses vara lämpligt att placera verksamheter såsom skolor i närheten av större vägar.

Det bör i planunderlaget tydligare motiveras kring platsvalet inom strandskydd och varför inte bostäder kan anläggas utanför strandskyddat område. Gällande särskilda skäl att upphäva strandskyddet är det i planen inte tydligt motiverat för skäl 1 (redan ianspråktaget område) i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 2 p. Detta

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsövägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



behöver ses över och motiveras om den ska användas. Förvaltningen föreslår alternativt att ta bort skäl 1 och motivera med skäl 5, 7 kap 18§ c p. 5 istället.

Hur den i sulfidrapporten konstaterade förhöjda risken med sulfidberget ska hanteras och på vilket sätt möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna kan säkerställas bör beskrivas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Beskrivning av ärendet

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsen fått intern remiss på förslag till detaljplan för Österhagen, det vill säga fastigheterna Länna 4:9, Länna 4:7 och Västra Skogås 1:13 med flera på granskning.

Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder, ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola, handel och service samt nya gator och gång- och cykelstråk. Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreativstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna.

Planområdet utgår från den mark som berörs av saneringen men har utökats för att också omfatta anslutningen till Gamla Nynäsvägen samt det parkområde som krävs för att skapa en hållbar dagvattenhantering och rekreativa grönytor. Syftet kan uppnås genom att marken planläggs för bostäder, förskola, vård- och omsorgsboende, gator, natur och park. Det ger en blandad bebyggelse som innebär att området befolkas även under dagtid.

Förvaltningens synpunkter

Dagvatten

Det föreslagna lösningarna bedöms vara i linje med Huddinge kommuns dagvattenstrategi. I den uppdaterade dagvattenutredningen har beräkningarna gjorts på alla planerade bostäder. Det är viktigt att mängden dagvatten samt halt och mängd av föroreningar inte ökar jämfört med idag. Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglovs- och tillsynsnämnden. Anmälningsplikten gäller även för om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Buller/vibrationer, ytor och dagsljus i förskolan

Gällande förskolan anser förvaltningen att det i detaljplanen ska säkerställas att:

- Åtgärdsbehovet för vibrationer utreds och eventuellt kan åtgärder behöva vidtas på grundläggning för att undvika störande vibrationer och stomljud (Bullerutredning förskola, s. 11). Detta anser förvaltningen bör följas upp i den fortsatta projekteringen.
- Lokalytan inomhus i en förskola är tillräckligt stor för antal barn som vistas i lokalen. En begränsad lokalyta medför större risk för att barnen utsätts för ohälsosamt buller från verksamheten och en ökad risk för smitta. Socialstyrelsen rekommendera minst 7,5 kvm lokalyta per barn.



- Friytan vid förskolan är tillräckligt stor. Detta kommer att följas upp i samband med anmälan av förskole-/skolverksamheten.
- Tillräckligt dagsljus i förskolan och vård- och omsorgsboendet inomhus tillgodoses. I Folkhälsomyndighetens kunskapssammanställning med fokus på dagsljusets betydelse i inomhusmiljön (s. 42) framgår att det finns en god evidens för att dagsljus positivt påverkar hälsa och välbefinnande. De problem som uppstår vid ljusbrist berör reglering av dygnsrytmen med sömnbesvär, depressiva problem och försämrad koncentrationsförmåga.
- Den dygnskvivalenta ljudnivån från spår- och vägtrafik och annat verksamhetsbuller ska underskrida 50 dBA och 70 dBA maximalljudnivå, högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid kl. 06.00 - 18.00, på de delar av förskolegården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (det vill säga den större delen av en förskolegården används till), i enlighet med Boverkets vägledning. På övriga ytor, en mindre del av förskolegårdens vistelseytor, ska som högst 55 dBA dygnskvivalenta ljudnivå samt nivån 70 dBA maximal ljudnivå bör innehållas. Detta bör säkerställas genom planbestämmelser eller liknande.

Som framgår av bullerutredningen av förskolan så uppnår samtliga ytor på förskolegården Naturvårdsverkets riktvärden för buller förutsatt att en bullerskärm placeras i gårdens södra hörn samt en mot lokalgatan (s. 10). Dessa åtgärder behöver enligt förvaltningen säkerställas i den fortsatta projekteringen och följas upp i samband med ansökan om bygglov, framförallt om större ändringar av marken på skolgården planeras.

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. En utomhusmiljö som möjliggör kommunikation i samtalston är viktigt eftersom förskolans pedagogiska verksamhet även bedrivs utomhus.

Luftföroreningar

Området ligger nära Gamla Nynäsvägen som har en uppmätt vardagsdygnstrafik om 4 140 fordon per dygn (2014), och det beräknade flödet till år 2040 är 6 000 fordon per vardagsdygn. Precis utanför förskolan är prognosen en vardagsdygnstrafik år 2040 om 400 fordon per dygn (Trafikanalys Österhagen, s. 8). Förvaltningen saknar en luftkvalitetsutredning kopplad till luftkvalitetsförordningen som resultat av den ökade vardagsdygnstrafiken, då det inte anses vara lämpligt att placera verksamheter såsom skolor i närheten av större vägar. Detta med anledning av luftföroreningar samt buller som genereras av trafiken. Barn är en extra känslig målgrupp både mot luftföroreningar och buller.

Buller radhus, LSS-boende och vårdboende

För de planerade radhusen överskrider ljudnivån riktvärdet på nästan alla fasader från trafikbuller (se figur 8 i Bullerutredning Österhagen, Efterklang 2021). Samtliga kommer behöva tillgång till en tyst sida (55 ekv. dBA), vilket bör följas upp i samband med bygglov.



Förvaltningen anser att det genom planbestämmelser eller liknande ska säkerställas att byggnadskonstruktioner och fönsterglas är tillräckliga för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus 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 övrigt verksamhetsbuller ska inte överskrida riktvärdena 30 dB(A) i kontinuerlig ljudnivå, 45 dB(A) i maximalnivå, samt lågfrekvent buller (i tersbanden (31,5-200 Hz)).

Det åtgärder för vårdboendet som enligt bullerutredningen ska utredas och sannolikt även vidtas på grundläggning för att undvika störande vibrationer och stomljud bör följas upp i den fortsatta projekteringen. (Bilaga 9 bullerutredning vårdboende, s. 9).

I bullerutredningen av vårdboendet framgår att riktvärdet om 60 dBA ekv. vid fasad överskrids på hela fasaden mot lokalgatorna och spårtrafiken. En lösning vore att lägenheterna får tillgång till en tyst sida som ej överskrider kravet om 55 dBA ekv och 70 dBA max (s. 8). Dessa åtgärder behöver säkerställas i den fortsatta projekteringen och följas upp i samband med ansökan om bygglov.

Natur och strandskydd

För att en dispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Underlaget hänvisar till två särskilda skäl (s. 43 planbeskrivningen), dock är de otydligt angivna i texten då man enbart hänvisar till lagrummet i rubriken. Det bör även framgå i den löpande texten genom hänvisning till rätt lagrum. Förvaltningen gör bedömningen att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet genom miljöbalken 7 kapitlet 18 c § 2 p. Det är dock inte tydligt motiverat för skäl 1 (redan ianspråktaget område), denna punkt behöver ses över och motiveras om den ska användas.

För att bestämmelsen i 7 kap 18 c § första stycket 1 ska vara tillämplig är det inte tillräckligt att delar av det område där strandskyddet ska upphävas kan anses vara ianspråktaget. För att det ska föreligga särskilda skäl enligt den aktuella bestämmelsen måste området dessutom vara ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften, det vill säga att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Området är i dag ianspråktaget bland annat på så sätt att upplag/deponi används. Enligt planen avses området i huvudsak tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken kommer alltså att tas i anspråk för ett annat ändamål och det blir då fråga om ett annat utnyttjande. Planen kan leda till en påverkan även utanför området där strandskyddet upphävs, nämligen på så sätt att djur- och växtlivet påverkas. Som ianspråktagandet ser ut i dag vad gäller gräsbeklätt och skogsligt naturområde får området i huvudsak fortfarande anses vara tillgängligt för allmänheten. Dessa ytor kan alltså inte anses ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften.



Ett förslag är att ta bort skäl 1 och motivera med skäl 5, 7 kap 18§ c p. 5 istället.

Det kan antas finnas skäl för detaljplanen att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (7 kap 18§ c p.5). Det behöver motiveras i sådana fall kring att det saknas möjligheter att tillgodose detta intresse utanför strandskyddat område. För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken ska anses föreligga krävs också att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena ska prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället. (prop. 2008/09:119 s. 106).

Det bör även motiveras mer kring platsvalet inom strandskydd och varför inte bostäder kan anläggas utanför strandskyddat område.

Förorenad mark och sulfidberg/masshantering

På sidan 62 i planbeskrivningen står följande: ” *Kommunen har ett ärende rörande deponin med diarienummer MILJ.2015.1250 rörande samma område.* ”

Innan Länsstyrelsen utredde vem som hade ansvar över tillsynen fattade bygglovs- och tillsynsnämnden ett beslut i ärendet MILJ.2015.1250. Beslutet är upphört och gäller inte längre. Det är Länsstyrelsens beslut som gäller och det är Länsstyrelsen som har tillsynen över deponin samt saneringen. Miljö- och bygglovsförvaltningens miljötillsynsavdelning har fått möjlighet av Länsstyrelsen att yttra sig om anmälan och saneringen.

Sprängning och krossning av sulfidhaltigt berg kan orsaka allvarliga negativa miljökonsekvenser och orsaka försämringar av miljö kvalitetsfaktorer som ingår i ekologisk och kemisk vattenstatus. Därför anser förvaltningen att planer i första hand bör terränganpassas i områden med förhöjda halter av sulfid för att minska behov av sprängning.

I rapporten Sulfidhaltigt berg översiktlig undersökning 2021 har höga halter svavel påträffats och bergarten bedöms vara sulfidförande. Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att en handlingsplan/egenkontrollprogram tas fram för hur massorna ska hanteras vid exploatering för att säkerställa att de tas om hand på rätt sätt. Detta får gärna ske i samråd med miljötillsynsavdelningen som kan lämna synpunkter. Enligt miljöbalken (2 kap. 5 §) ska alla som bedriver en verksamhet 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. I den mån det går bör deponering undvikas.

Förvaltningen anser att en borrhundersökning bör utföras där bergschakt planeras för djupare än två meter, då det inte framgår hur djupt sprängning tänkt ske i rapporten. För att få representativa prover ska borrhning ske till det tänkta sprängdjupet och samlingsprover uttas.

Av det som framgått i rapporten finns en förhöjd risk med sulfidberget. Hur risken hanteras och på vilket sätt möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna kan säkerställas bör beskrivas i miljökonsekvensbeskrivningen och utredningen.



Datum
2022-01-24

Diarienummer
BTN-2021/343.109

Användande av ortnamn

På sidan 17 i planbeskrivningen finns ett okänt naturnamn: ”Österhagens skogsområde”. Det omnämnda skogspartiet tillhör *Drevvikens naturreservat*.

Korrekt användning av ortnamn i planhandlingarna bör säkerställas, eftersom felaktig användning av ortnamn riskerar att generera fel i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen.

Hållbarhet och barnkonventionen

Hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter belyses delvis i planhandlingarna. Förvaltningen kompletterar belysningen genom att utifrån nämndens ansvarsområde ovan lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

Barnperspektivet har tagits tillvara genom att en barnkonsekvensanalys av detaljplanen har genomförts.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Tove Bodin
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1. Underrättelse om granskning
- Bilaga 2. Planbeskrivning
- Bilaga 3. Plankarta A1.1
- Bilaga 4. Plankarta A1.2
- Bilaga 5. Sändlista
- Bilaga 6. Samrådsredogörelse
- Bilaga 7. Gestaltningsprogram
- Bilaga 8. Bullerutredning förskola och LSS
- Bilaga 9. Bullerutredning vårdboende
- Bilaga 10. Vibrationer och stömljud
- Bilaga 11. Barnkonsekvensanalys
- Bilaga 12. Dagvattenutredning, PM
- Bilaga 13. Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 14. Sulfidhaltigt berg

Samtliga handlingar finns på: www.huddinge.se/osterhagen

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen