

Datum
2021-03-08Diarienummer
BTN-2021/84.109Handläggare
Susanne Wallgren
Susanne.Wallgren@huddinge.se

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Utvecklingsplaner för Flemingsberg, Kungens kurva, Sjödalen-Fullersta och Vårby - remissvar

Förslag till beslut

Bygglövs- och tillsynsnämnden antar förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 8 mars 2021, som sitt remissvar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Bygglövs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsens förvaltning fått en remiss på förslag till utvecklingsplaner för Flemingsberg, Kungens kurva, Sjödalen-Fullersta, och Vårby. Utvecklingsplanerna visar på en möjlig utveckling av bland annat bebyggelse, infrastruktur och grönska i Huddinge fram till 2050. Planerna fyller glappet mellan kommunens översiktsplan och de efterföljande detaljplanerna.

För att skydda vattentäkter är det av stor vikt att grundläggande utredningar om kapacitet och faktiskt vattenuptag genomförs för de ytor som beskrivs ska magasinera vatten, den föreslagna sammanhållna växtligheten, samt närparker och eventuellt växtbeklädda tak. Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till bygglövs- och tillsynsnämnden.

Förvaltningen framhåller att det är positivt att öka tillgängligheten till naturreservaten. Dock kräver vissa åtgärder dispens eller tillstånd inom naturreservat samt biotopskyddade områden, till exempel Gömmarens naturreservat i Vårby och Kungens kurva.

För att motivera till ökat fokus på dagvatten och verksamheter inom avrinningsområdet anser förvaltningen att det faktum att Vårby och Kungens kurva ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde bör lyftas fram tydligare i planerna.

Vid omvandling av ett område och ändring av markanvändning bör det i tidiga skeden göras en utredning av markföroreningar för att utvärdera platsens förutsättningar för bebyggelse och om sanering krävs.

Förvaltningen vill lyfta att det vid exploatering är rekommenderat att upprätta masshanteringsplaner för området i stort för att i så stor mån som möjligt hålla en

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



massbalans, säkerställa att massor tas hand om på rätt sätt, samt möjliggöra återanvändning i så stor utsträckning som möjligt.

Vid kommande planläggning vill förvaltningen poängtera att förekomst av sulfidhaltigt berg behöver utredas.

Utvecklingsplanerna bör enligt förvaltningen innehålla ett ställningstagande att byggandet av bostäder i bullriga lägen aktivt ska väljas bort, även om det går mot gällande bullerregler.

Vid val av placering av förskolor/skolor, LSS- och äldreboenden anser förvaltningen att hänsyn ska tas till den omgivande miljöns bullerstörande påverkan till exempel av större vägar eller spårförbindelser, liksom luftens halt av föroreningar.

Förvaltningen saknar en analys av nuvarande samt beräknade framtida vibrationsstörningar kopplade till större vägar och spårtrafik och vilka negativa hälsoeffekter detta kan få för boende och verksamma i områdena.

Utredningar av trafikutvecklingens och förtätningens påverkan på luftföroreningar i respektive planområde med åtgärdsförslag efterlyses av förvaltningen. Dessa bör inkludera en utveckling av ökad biltrafik och inte enbart som nu en beräknad ökning av gång-, cykel- och kollektivtrafik.

I utvecklingsplanerna saknar förvaltningen information om hur avfall ska hanteras eller ingå som en risk i konsekvensanalysen. Hänsyn till avfallshantering bör tas i planeringsstadiet för att undvika en upprepning av nuvarande problematik med sophantering i fastigheter i Grantorp i Flemingsberg.

Det bör säkerställas att de ortnamn som nämns i utvecklingsplanerna har tillkommit på ett korrekt sätt och beslutats av bygglovs- och tillsynsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Bygglovs- och tillsynsnämnden har av kommunstyrelsens förvaltning fått en remiss avseende de fyra utvecklingsplanerna som har tagits fram för Flemingsberg, Kungens kurva, Sjödalen-Fullersta med fokus på centrala Huddinge, samt Vårby. Bygglovs- och tillsynsnämndens svar på remissen avser samtliga utvecklingsplaner lämnas i ett och samma dokument.

En utvecklingsplan fyller glappet mellan kommunens översiktsplan och detaljplaner. Den vägleder utvecklingen i ett område på ett mer direkt och konkret sätt än vad översiktsplanen gör, men är samtidigt inte så detaljerad som en detaljplan. En utvecklingsplan är vägledande, men inte juridiskt bindande.

Utvecklingsplanerna visar på en möjlig utveckling av bland annat bebyggelse, infrastruktur och grönska i Huddinge fram till 2050. Syftet är att se till att de delar som sedan byggs bit för bit hänger ihop i en attraktiv och hållbar helhet. Nyckelord för all utveckling är att den ska vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar. Samrådsperioden pågår från den 1 februari till den 15 april och under den tiden har allmänheten möjlighet att tycka till om de framtida planerna.

Utvecklingsplan för Flemingsberg har Botkyrka och Huddinge kommun arbetat fram gemensamt.

Förvaltningens synpunkter

Miljö- och bygglovsförvaltningens synpunkter för samtliga fyra utvecklingsplaner lämnas nedan med underrubriker efter sakområde.

Dagvatten

Förvaltningen ser positivt på att hållbarhet och klimatanpassning behandlas i de föreslagna utvecklingsplanerna. Markanvändning, trafikdensitet och byggnadsmaterial har stor påverkan på föroreningshalter, exempelvis är trafik en betydande källa till metaller i dagvatten. I dagvattenfrågan är det därför viktigt att planläggning och exploatering sker på ett sådant sätt så att dagvatten omhändertas vid källan - i första hand genom ett lokalt omhändertagande (LOD) i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi.

För att skydda vattentäkter är det av stor vikt att grundläggande utredningar om kapacitet och faktiskt vattenupptag genomförs för de ytor som beskrivs ska magasinera vatten, den föreslagna sammanhållna växtligheten, närparker och eventuellt växtbeklädda tak. Särskilt viktigt är att skydda recipienterna Trehörningen och Orången som har dålig status.

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter eller för avvattning från begravningsplatser 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.

Naturresevat och områdesskydd

Förvaltningen framhåller att det är positivt att öka tillgängligheten till naturresevat. Det är dock även viktigt att förtätad bostadsbebyggelse och liknande inte inverkar negativt på miljön och de upplevda rekreativvärdena som resevatet värnar om. Vissa åtgärder kräver dispens eller tillstånd inom naturresevat och förvaltningen hänvisar till föreskrifterna för Gömmarens naturresevat för mer information. Inom utvecklingsplanens område finns även ett utpekad biotopskyddat område, Korpbergets biotopskyddsområde. För verksamhet eller åtgärd krävs dispens från bygglovs- och tillsynsnämnden.

Vattenskyddsområde

Vårby och Kungens kurva ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med skyddsområdet är att ge förutsättningar för att uppnå långsiktigt god vattenkvalitet av råvattnet. Detta är strategiskt viktigt och av regionalt intresse för regionens fortsatta tillväxt. För att motivera till ökat fokus på dagvatten och verksamheter inom avrinningsområdet anser förvaltningen att detta fokus bör lyftas fram tydligare i utvecklingsplanen för Vårby. En beskrivning av denna aspekt saknas helt i den föreslagna utvecklingsplanen för Kungens kurva. Att områdena utgör del i vattenskyddsområdet innebär att höga krav bör ställas i planskeden för att säkerställa att bland annat dagvattenhantering utformas på

sådant sätt att tillräcklig rening och kapacitet säkerställs i ett långsiktigt perspektiv.

Markföroreningar

I centrala Huddinge ser förvaltningen positivt på att Storängens industriområde omvandlas och saneras med minskad risk för spridning av föroreningar till Fullerstaån och Trehörningen.

I områden som omfattas av utvecklingsplanerna finns platser där markförorening kan förekomma. Vid omvandling av områden och ändring av markanvändning behöver bedömning kring eventuell förorening ske, särskilt vid omvandling från mindre känslig till känslig markanvändning. Förvaltningen anser att utredning bör ske i tidiga skeden för att utvärdera den specifika platsens förutsättningar för bebyggelse och om sanering krävs. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas krävs anmälan till tillsynsmyndigheten, se 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Masshantering

Förvaltningen vill lyfta att det vid exploatering är rekommenderat att upprätta masshanteringsplaner för området i stort för att i så stor mån som möjligt hålla en massbalans, säkerställa att massor omhand om på rätt sätt, samt möjliggöra återanvändning i så lång utsträckning som möjligt. 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. I den mån det går bör deponering undvikas.

För återvinning av avfall i anläggningsändamål hänvisas till Naturvårdsverkets återvinning av avfall i anläggningsarbeten, Handbok 2010:1. Anmälan krävs om massorna överskrider mindre än ringa risk.

Sulfidhaltigt berg

I området kring Kungens kurva har det vid tidigare tillsyn lyfts frågor kring sulfidhalten i den befintliga, naturliga berggrunden. Sulfidhaltigt berg medför problematik vid losshållning och hantering då frilagd yta och stenkrossmaterial innebär en ökad risk för miljöskada genom metallurlakning och försurning i omgivningen. Vid kommande planläggning vill förvaltningen poängtera att detta behöver utredas för samtliga utvecklingsområden. Sulfidhaltigt skut och kross som uppstår vid exploatering kan vanligtvis inte återanvändas utan kräver deponering. Vid byggnation bör man så långt det är möjligt därför undvika att skapa detta avfall, exempelvis genom terränganpassning.

Förtätning, buller och vibrationer från väg- och spårtrafik

Utvecklingsplanerna innebär en förtätning av stadsmiljön, vilket bland annat kommer ge upphov till en ökad risk för bullerstörningar som kan innebära negativa effekter för de boendes hälsa. Bullerstörningar från exempelvis varutransporter och restauranger bör tas i beaktande vid planeringen av vart

Datum
2021-03-08Diarienummer
BTN-2021/84.109

verksamheter, bostäder och känsliga verksamheter som förskolor och äldreboenden placeras.

Att ytterligare förtäta Vårby gård innebär att fler riskeras att utsättas för buller från spårtrafik, även om vägtrafiken bedöms minska i och med nya vägtrafiklösningar som ska avlasta Botkyrkaleden. Den planerade bebyggelsen i Vårby udde innebär att ett helt nytt område med både bostäder såväl som känsliga verksamheter som förskolor placeras nära en bullerkälla, vilket kan innebära risk för människors hälsa.

Enligt utvecklingsplanen för Flemingsberg är området exponerat för buller från en rad olika källor såsom Huddingevägen, Stambanan och ambulanshelikoptrar.

När det gäller Kungens kurva utgör väg E4/E20 i dagsläget ingen större bullerpåverkan då det inte finns någon bebyggelse där människor uppehåller sig stadigvarande i närheten.

Enligt planen för centrala Huddinge föreslås förtätning längs med Sjödalsvägen-Åvägen, Kommunalvägen-Gymnasievägen, Lännavägen, Glömstavägen, Huddingevägen och Storängsleden. Dessa huvudstråk är redan idag mycket bullerutsatta och det förekommer risker för vibrationsstörningar i närliggande bostäder och verksamheter.

I framtiden kommer den nya dragningen av Spårväg syd samt Tvärförbindelse Södertörn ge upphov till ökade bullernivåer för den tätbebyggelse som planeras i områdena. Förvaltningen anser att utvecklingsplanerna bör innehålla ett ställningstagande att byggandet av bostäder i bullriga lägen aktivt ska väljas bort, även om det går mot gällande bullerregler.

Under rubriken ”Buller” i planerna vore det önskvärt att nämna att de bullerskyddande åtgärderna bör samordnas och ges en god enhetlig gestaltning, vilket är särskilt viktigt i kulturmiljöer.

Det har inte gjorts någon riskanalys om vibrationer eller stomljud från väg- och spårtrafik i utvecklingsplanerna. Risken för vibrationsstörningar kan förhindras eller reduceras till exempel genom byggnadstekniska åtgärder vid nybyggnation. Den planerade Spårväg syd, väg E4/E20 och Tvärförbindelse Södertörn kan ge upphov till vibrationer i utvecklingsområdena. I Vårby kan även befintlig tunnelbana innebära vibrationsstörningar.

Förvaltningen efterlyser för varje område en analys av nuvarande samt beräknade framtida vibrationsstörningar och vilka negativa hälsoeffekter detta kan få för boende och verksamheter i området. Analysen bör vägas in i ett tidigt skede av planeringen och tas hänsyn till i lokaliseringen och utformningen av bebyggelse och infrastruktur.

I den täta stadsstrukturen i stadscentrum blir goda solljusförhållanden svårare att uppnå och det blir därför extra viktigt att studera utformning av byggnader samt prioritera platser som är viktiga för stadslivet.

Luftföroreningar



I utvecklingsplanerna framgår det att resmönster förväntas förändras, från bildominerat till mer hållbara alternativ som exempelvis cykel. En ökad förtätning kan dock innebära att exempelvis transporter som ofta är motordrivna kan komma att öka. Även E4/E20 samt den kommande Södertörnsleden innebär att de närboende kan bli exponerade för luftföroreningar i form av bland annat kvävedioxid och partiklar. Förvaltningen efterfrågar således utredningar av trafikutvecklingens och förtätningens påverkan på luftföroreningar i planområdena tillsammans med åtgärdsförslag. Här bör även inkluderas en oväntad utveckling av biltrafiken och inte enbart att förväntad trafikutveckling sker med gång-, cykel- och kollektivtrafik. Förvaltningen anser att inriktningen av utredningarna ska vara att eftersträva Riksdagens beslutade miljö kvalitetsmål "Frisk luft", vilket innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa inte påverkas negativt (www.miljomal.se).

Lokalisering och utformning av förskolor/skolor, LSS och äldreboenden

Enligt artikel 3 i Förenta Nationernas konvention om barnets rättigheter ska alla beslut som rör barn i första hand beakta barnets bästa, vilket även gäller utformning av planer. I artikel 31 går det att läsa att barn har rätt till lek, vila och fritid. I utvecklingsplanerna pekas möjliga placeringar för förskolor och skolor ut, varav ett flertal av dessa är placerade nära högtrafikerade vägar eller spårvägar (Vårby sid. 28, Kungens kurva sid. 64). Barn är extra känslig mot störningar i miljön såsom buller och luftföroreningar. Förvaltningen anser att vid val av placering av förskolor och skolor ska hänsyn tas till den omgivande miljöns bullerstörande påverkan liksom luftens halt av föroreningar.

En tillräckligt stor gård är väsentligt eftersom barn i förskola och skola tillbringar en stor del av dagen utomhus samt att vetenskaplig forskning visar att en gård med större friyta per barn gynnar barnens fysiska såväl som sociala utveckling. Kommunens riktlinjer med rekommenderade friyta per barn i förskola och skola gäller. Gällande solljus på förskolor bör det vara utformat med så mycket naturligt solskydd som möjligt, i form av stora träd och buskar.

I takt med att områdena byggs ökar befolkningen och det uppstår behov av boende för människor i varierande åldrar samt med olika behov. Eftersom möjligheten till rörligheten minskar ju äldre man blir så bör det finnas utrymmen för äldre att få möjlighet att njuta av natursköna områden för att må bra. Närhet till natur och tysta miljöer är därför viktigt.

Förvaltningen anser att förskolor/skolor, LSS- och äldreboenden inte ska placeras invid större vägar eller spår förbindelser.

Idrottsplatser

Att kunna röra på sig på daglig basis är viktigt för folkhälsan. Detta gäller i samtliga åldrar. Att det finns utrymmen att kunna utöva olika aktiviteter på är därför viktigt. Placeringen av dessa utrymmen bör vara där det är så pass nära att det är enkelt att ta sig dit samt att platserna är tillräckligt stora och byggnaderna är anpassade. Vissa sporter kräver utomhusytor för aktiviteter som inte får bli störande för de närboende genom höga ljudnivåer och störande belysning.



Avfall

I utvecklingsplanerna nämns inte hur avfall ska hanteras eller som en risk i konsekvensanalysen. Förvaltningen ser en risk att en utökad bebyggelse av bostäder i Grantorp, Flemingsberg, med liknande förutsättningar för avfallshantering som Huga Bostäders fastigheter, också drabbas av den problematik med stopp i sopnedkassen som förekommer där. Det är av stor vikt att avfallshanteringen behöver hanteras i ett tidigt skede i planeringen för att undvika olägenheter för människors hälsa och skadedjursproblematik. Det bör även planeras för hur avfall och resurseffektivitet ska hanteras under byggtiden.

Namnsättning

Enligt kommunens reglemente ansvarar bygglovs- och tillsynsnämnden för namngivning av kvarter, gator, bostadsområden, vägar, broar, allmänna platser och för övriga ortnamn inom kommunen. Felaktig användning av ortnamn i utvecklingsplanerna leder till felaktig uppfattning av den gällande namnbilden i området, och riskerar även att generera följdfejl i andra handlingar som upprättas inom och utanför kommunen. Det bör därför säkerställas att de ortnamn som nämns i handlingarna har tillkommit på ett korrekt sätt och att namnen inte enbart är att betrakta som projektnamn.

Utvecklingsplanerna innehåller ortnamn som inte har beslutats av bygglovs- och tillsynsnämnden. Exempel på detta anges nedan.

- Flemingsberg: "Glömstadalen", torgnamnet "Visättra torg". Det korrekta namnet för detta torg är "Visättratorget".
- Kungens kurva: "stadsdelsparken Diametern".
- Sjödalen Fullersta: "Vistabergs trädgårdsstad" och "Biotorget".
- Vårby: "Vårby strand" och "Vårby strandpark".

Övriga synpunkter

Hållbarhetsperspektivet ur olika aspekter belyses i utvecklingsplanerna. Förvaltningen har ovan kompletterat belysningen genom att utifrån nämndens ansvarsområde lämna synpunkter på några hållbarhetsaspekter.

På ett övergripande plan anser förvaltningen att utvecklingsplanerna är genomarbetade och ambitiösa. Nedan följer några ytterligare synpunkter.

Flemingsberg

Det är enkelt att förstå kommunens intentioner för området. Att utvecklingsplanen är framtagen i samarbete med Botkyrka kommun ger en gemensam inriktning för det sammanhängande området. Förvaltningen kommer att kunna använda dokumentet som vägledande vid ansökningar om förhandsbesked eller bygglov i en del av området som idag inte är planlagt.

Kungens kurva

Förvaltningen saknar en mer utförlig text och riktlinjer om gestaltning (sid 25). När det gäller arkitektur hade förvaltningen gärna sett en hänvisning till kommunens arkitekturstrategi. De två likalydande rubrikerna "Sammanfattning"

behöver särskiljas genom att exempelvis ändra den på sidan 66 så att den beskriver dess innehåll.

Sjödalen-Fullersta - centrala Huddinge

Strategin ger en bra vägledning på vilket sätt området ska utvecklas för att uppnå visionen.

Vårby

Förvaltningen efterfrågar att kartbilden på sidan 8 görs tydligare. Till exempel önskas en kommungränslinje för att illustrera Vårbys läge i kommunen. Nuvarande karta ger intryck av att Botkyrka, Vårby, Huddinge och Flemingsberg är olika kommuner.

Vårby har ett unikt läge vid Mälaren. I samband med olika transporter önskar förvaltningen att planen skulle lyfta båttransporter och vattenvägar samt resonera om vilka möjligheter som finns.

Under rubriken "Kulturmiljö" på sidan 58 vore det lämpligt att omnämna kommunens kulturmiljöprogram.

Under rubriken "Arkitektur och gestaltning" hade det varit önskvärt med en hänvisning till kommunens *Arkitekturstrategi för attraktiva och levande stadsmiljöer*.

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. Remissmissiv
- Bilaga 2. Utvecklingsplan för Flemingsberg
- Bilaga 3. Utvecklingsplan för Kungens kurva
- Bilaga 4. Utvecklingsplan för Sjödalen-Fullersta
- Bilaga 5. Utvecklingsplan för Vårby

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Botkyrka kommun