



Avdelning: Plan och miljö
Handläggare: Gunnel Blomqvist
Telefon: 508 28935
Fax: 508 28808
E:post: gunnel.blomqvist@miljo.stockholm.se

MHN 2007-02-13 p 12

Detaljplan för kvarteret Mattisborgen mm i stadsdelen Mariehäll (del av Annedal)

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden, Dnr 2006-08228-54

Förslag till beslut

1. Överlämna och åberopa förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm

Gustaf Landahl

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att fyra bostadskvarter, allmänna platser, park, gator och en skola kan byggas inom kv Mattisborgen. Planförslaget möjliggör även ändrad användning av befintlig industri- och kontorsbyggnad samt nybyggnation av en idrottshall. Planförslaget avser att följa den ambition, som lyftes fram i programmet, om att Annedal ska planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö. Förvaltningen bedömer att bostäder och skola i direkt anslutning till den befintliga industrifastigheten inte är lämplig. Det är ofta svårt att i efterhand komma tillrätta med problem som beror på att bostäder byggs nära verksamheter. Förvaltningen föreslår för det fortsatta planarbetet att:

- Störande verksamheter evakueras eller upphör eller på annat sätt får en tillfredställande lösning, alternativt att skola och närmaste bostäder flyttas till annan plats.
- Skyddsåtgärder vidtas för att minska risken för buller och andra störningar från kontors- och industrifastigheten.
- Utförandet av planerade bullerskärmar utanför planområdet regleras i samband med planarbetet.
- Nya byggnader utformas och placeras så att intrång i ekkullen minimeras och möjligheter att stärka natur- och rekreationsvärdena tas tillvara genom nyplantering och upprättande av skötselplan.
- En riskbedömning med avseende på markföroreningar görs.

Bakgrund

Genom remiss från Stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2006 har rubricerade förslag till detaljplan överlämnats till Miljö- och hälsoskyddsnämnden för yttrande senast den 26 januari 2007. På förfrågan om förlängd remisstid har Stadsbyggnadskontoret godtagit att ärendet behandlas den 13 februari 2007 under förutsättning att beslutet justeras omedelbart.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter i programsamrådet

I programsamrådet tillstyrkte Miljö- och hälsoskyddsnämnden den 14 juni 2005 ett fortsatt planarbete under vissa förutsättningar bl.a. att

- ett sammanhängande gröonstråk bevaras utmed Bällstaån,
- intrång i naturmark minimeras och kompensation för ianspråktagen grönyta inarbetas i planen,
- störande ventilationsbuller på fastigheten Baltic 8 åtgärdas samt att
- bostäder utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafikbuller uppgår till högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Nämndens synpunkter har i huvudsak beaktats förutom att risken för störningar från industrifastigheten inte är slutgiltigt utredd. Förvaltningen väljer därför att inte besvara ärendet på delegation främst p.g.a. vissa oklarheter vad gäller användningen av befintlig industribyggnad och risken för störningar till skola och bostäder.

Planförslaget

Planen syfte är att möjliggöra nybyggnation av bostadskvarter (ca 550 lägenheter), allmänna platser, gator och en skola. Planen syftar vidare till att möjliggöra ändrad användning av en befintlig industri- och kontorsbyggnad samt nybyggnation av en idrottshall inom fastigheten Baltic 8.

Förvaltningens synpunkter

Nya bostäder och skola nära störande verksamheter

Enligt förvaltningens bedömning är delar av den nya bostadsbebyggelsen och skolan inte lämpligt så länge nuvarande verksamheter finns kvar inom

planområdet. Utsläpp till luft av lösningsmedel, buller och transporter i princip dygnet runt i nära anslutning till bostäder och skola kan inte betraktas som en god boende- och vistelsemiljö. Förvaltningen menar att varken föreslagen planbestämmelse eller diskussioner om evakuering och/eller restriktioner är tillräckligt för att tillgodose planens syfte med industrifastigheten, d.v.s. att möjliggöra ändrad användning och säkerställa en god miljö för kommande bostäder och skola.

Frågan om vilka verksamheter som kan ligga kvar och vilka skyddsåtgärder som är möjliga är av stor betydelse för bedömningen av planområdets lämplighet för ny bostadsbebyggelse. Industrifastigheten rymmer idag ett flertal verksamheter, t.ex. olika former av verkstadslokaler, mindre kemikalietillverkare, lager, försäljnings- och kontorsverksamheter varav flera är transportintensiva. Vissa av företagen har verksamhet och transporter kvälls- och nattetid. Miljöförvaltningen bedriver tillsyn på sex av verksamheterna. En av dessa verksamheter är av särskilt intresse p.g.a. lösningsmedelshantering mm. Enligt Boverkets allmänna råd är riktvärdet för skyddsavstånd 200 meter för denna typ av verksamhet. Delar av bostadsbebyggelsen och skolan planeras så nära som ca 50 meter respektive ca 20 meter. Förvaltningen ser ingen lösning med restriktioner i detta fall då verksamheten av produktionstekniska skäl har små möjligheter att begränsa sin lösningsmedelsanvändning och sina arbetstider. Föreslagen planbestämmelse *"Industri som inte är störande eller fara för intilliggande bostäder och skola"* är inte förenlig med nuvarande verksamheter och innebär att de mest störande verksamheterna måste evakueras om bostäder och skola ska kunna byggas enligt planförslaget.

För att minska risken för störningar från kvarvarande verksamheter bör möjliga skyddsåtgärder utredas. Exempelvis kan det behövas en bullerskärm utmed tillfartsvägen för att reducera störningar från transporter och lastplats. I fråga om ventilationsanläggningarna bör bullerkällorna inventeras och avtal om bullerisoleringsåtgärder upprättas med fastighetsägaren. För bullerstörningar från verksamheter tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Avstegsfall tillämpas inte i fråga om externt industribuller.

Inför anpassningen av industribyggnaden för ändrad verksamhet anser förvaltningen att nämnda diskussioner om att inrymma lokaler för idrott men även andra delar av skollokaler är intressant och bör studeras vidare. Genom att utnyttja befintliga lokaler minskar behovet av nybyggnation.

Natur och rekreation

Det är positivt att ekkullen bevaras som naturpark och att planens ambitioner i övrigt är att erbjuda de boende möjligheter till rekreation i den övrigt så parkfattiga delen av Bromma. Då andelen park per boende (7 kvm per boende) är mindre än bedömt behov med hänsyn till trängsel och slitage behövs, enligt Stadsbyggnadskontoret, ytterligare nya parker tillskapas inom Annedal och övriga Mariehäll.

Jämfört med de rekreativa värdena är områdets biologiska mångfald och naturvärden i övrig mindre väl beskrivna i remisshandlingarna. De möjligheter som finns att stärka naturvärdena bör tas tillvara. Utan att de rekreativa värdena minskar kan detta ske, enligt förvaltningens mening, genom att ekkullens värden stärks genom nyplantering av ek samt att delar av den centrala parken besås med naturligt förekommande träd-, busk- och örtflora. Vid utformning och placering av nya byggnader närmast ekkullen bör hänsyn tas till värdefull vegetation och bebyggelsen i övrigt placeras så att intrång minimeras. Det bör också övervägas om det är möjligt att bevara ”öar” med naturlig vegetation inom bostadskvarteren. Förvaltningen föreslår att en skötselplan upprättas för den centrala parken och annan allmän platsmark för att säkra park- och naturmarkens karaktär, värden, hållbarhet och livskraft.

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller främst av vägtrafik på Ulvsundavägen och tågtrafik på Mälarbanan samt i viss mån från vägtrafik på Tappvägen och lokalgator. Förvaltningen instämmer i Stadsbyggnadskontorets bedömning att avstegsfall för trafikbuller kan tillämpas i detta fall. Med genomgående lägenhetsplanlösningar och vissa lokala skärmar på balkong kan bostäderna få godtagbara trafikbullervärden m.a.p. ekvivalenta ljudnivåer. Huvuddelen av lägenheterna får uteplatser med högst 70 dBA maximalnivå på balkong. För resterande lägenheter får bullerskyddade uteplatser ordnas i markplan. En förutsättning för att klara redovisade bullernivåer är att bullerskärmar uppförs längs Ulvsundavägen och Mälarbanan utanför planområdet. För att minimera risken för bullerstörningar bör skärmarna vara uppförda innan bostäderna tas i bruk.

Markföroreningar

Undersökningar visar att området har måttliga till höga halter av främst metaller men även organiska föreningar. Det har nyligen konstaterats att grundvattnet mot Bällstaån är förorenat av vinylklorid. I vilken utsträckning föroreningen härrör från tidigare och nuvarande verksamheter är oklart i dagsläget. För att bedöma omfattning och utbredning behövs kompletterande utredningar vari även en riskbedömning bör ingå. Risker vid vistelse på torget vid Tappvägen bör särskilt utredas med tanke på att torget är tänkt att fungera som entré för skola och idrottshall samt som mötes- och aktivitetsplats för områdets ungdomar. Förvaltningen vill erinra om att arbeten i förorenad mark är att betrakta som miljöfarlig verksamhet och ska anmälas till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas.

Vid närmare utformning av de lokala dagvattenlösningar som föreslås är det viktigt att stadens dagvattenstrategi och vattenprogrammets mål för Bällstaån om att minska föroreningsbelastningen beaktas.

Övrigt

Vid grundläggning bör, förutom att området närmast Bällstaån är sättningskänsligt, även beaktas de översvämningsrisker som framgår av

Klimat- och sårbarhetsutredningen delbetänkande *Översvämningshot – risker och åtgärder för Mälaren*.

Förvaltningen instämmer i Stadsbyggnadskontorets bedömning att verksamheten på Solvalla travbana inte utgör någon risk för bostadsbebyggelsen.

Förvaltningen vill erinra om att den som avser driva skola, förskola, idrottshall o.dyl. ska göra anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden innan lokalen tas i bruk. Förvaltningen bedömer dock att skolverksamhet inte bör bedrivas under nuvarande förhållanden med störande verksamheter i nära anslutning.

Lokal för livshandling, restaurang mm ska godkännas enligt livsmedelslagstiftningen innan lokalen tas i bruk.

Slut

Bilagor:

Bilaga 1 Planbeskrivning daterad den 6 december 2006.

Bilaga 2 Plankarta

Handlingar i ärendet finns på stadens hemsida under Pågående planprojekt.