

Till
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Skrivelse om utvecklingen i Snösätra industriområde. Svar på skrivelse

Förslag till beslut

1. Exploateringskontoret godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelse om utvecklingen i Snösätra industriområde

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Till exploateringsnämnden sammanträde 2020-09-24 inkom en skrivelse om utvecklingen i Snösätra industriområde. Skrivelsen omfattar frågor gällande Snösätra industriområde och genomförande av inrättandet av Rågsveds naturreservat beslutat i Kommunfullmäktige 28 maj 2018. Exploateringskontoret besvarar frågorna i detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bakgrund / Remissen

Snösätra industriområde ligger i södra Stockholm inom stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör mellan Rågsved och Fagersjö. Sedan beslutet om inrättande av Rågsveds naturreservat togs i Kommunfullmäktige i maj 2018 ligger den södra delen

med 11 av 34 tomter av industriområdet inom reservatets gränser. Denna del av industriområdet ska enligt detta beslut återställas till naturmark. Återställandet innebär att Exploateringskontoret har sagt upp arrendatorer i den södra delen och planerar rivning av området för att utföra nödvändig sanering och efterbehandlingsåtgärder. Enligt gällande beslut ska Exploateringskontoret utreda om innovativa saneringsmetoder genom till exempel biologisk sanering kan tillämpas.

I beslutet om inrättandet av Rågsveds naturreservat godkänns investeringsutgifterna om 54,9 miljoner vilket bland annat omfattar 5 mnkr för rivning och städning och iordningsställande av Södra Snösätra industriområde och 6 mnkr för plantering av naturmark.

Tidigare beslut

Inrättande av Rågsveds naturreservat

Kommunfullmäktige 2018-05-28

Upphävande av detaljplan PI 5222 (Södra Snösätra).

Stadsbyggnadsnämnden 2018-06-13

Godkännande av tjänsteutlåtandet ”Kulturpark i Snösätra upplagsområde” (Dnr 469-2018-3.2)

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd 2018-08-30

I budgeten för 2020 förtydligades följande uppdrag

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ska i samråd med kulturnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för en kulturpark i Snösätra (2.4)	2020-01-01	2020-12-31
Exploateringsnämnden ska fortsätta sanering av södra delen av Snösätra industriområde (2.5)	2020-01-01	2020-12-31
Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, utveckla arbetet kring växtsanering av förorenad mark, bland annat i saneringsarbetet av södra delen av Snösätra industriområde och undersöka möjligheter för växtbaserad sanering i vatten.	2020-01-01	2020-12-31

Rivningslov för rivning av mindre plåtskjul tomt 16.

Stadsbyggnadsnämnden 2020-08-21
(Ärendet beslutades på delegation)

Startbesked för rivning av byggnader på tomt 17-26.

Stadsbyggnadsnämnden 2020-08-27

Exploateringskontorets svar

Exploateringskontoret svarar nedan enligt inkomna frågor.

1. I beslutet för att inrätta naturreservat står det att utvecklingen i Snösätra ska ske i nära dialog och samarbete med de som verkar där för att främja kulturverksamheten. Hur fortlöper dialog och samarbete med de som verkar i Snösätra industriområde idag?

Exploateringskontoret har sedan årsskiftet 2019/2020 haft löpande kontakt med verksamma aktörer i området för att informera om kommande rivning, saneringsuppdrag och återställande av naturmark av södra delen av Snösätra industriområde. Viktigt att lyfta är att utöver arrendatorerna är det svårt att få en fullständig överblick över vilka aktörer som finns på plats och utövar kulturverksamhet. Speciellt under en längre tid eftersom konstellationerna som utövar kulturyttringar på plats byts ut, ibland är informella och förändras organisatoriskt över tid, ibland år till år. Det har även förekommit mycket olovlig andrahandsuthyrning som har gjort det svårt att nå alla grupper som ansetts sig vara berörda.

Exploateringskontoret har därför arbetat proaktivt med att sprida information till allmänheten. Information om verkställande av beslutet har publicerats på webbsidan Stockholm växer och webbsidan för Rågsveds naturreservat. För att nå ut brett har även Exploateringskontoret löpande informerat media samt inför etablering gått ut med pressmeddelande till media. Exploateringskontoret har även haft löpande kontakt med andra berörda förvaltningar som Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt Miljöförvaltningen om hur arbetet fortlöpt sedan i slutet av förra året.

Under hösten 2020 kommer det att genomföras dialoger med verksamma aktörer i Snösätra kring utvecklingen av en

kulturpark i norra Snösätra. Utredningsarbetet projektleds av Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltningen i samarbete med Exploateringskontoret och Kulturförvaltningen. Dialogerna är ett led i budgetuppdraget om att utreda förutsättningarna för en kulturpark i Snösätra.

2. Hur har beslutet om att riva hela södra delen av Snösätra beslutats?

Beslutet om inrättandet av Rågsveds naturreservat och medföljande genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige i maj 2018 och innefattar rivning av bebyggelsen i södra Snösätra industriområde. Rivningslov och beslut om startbesked beviljades av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2020.

Det framgår av beslutet att industriverksamheten ska avvecklas. Byggnaderna och konstruktionerna har fram till uppsägning av arrendena 2020-07-31 tillhört verksamhetsutövarna. Industri- och upplagsverksamhet är inte förenlig med naturreservat och återställandet till natur och park. Rivning är verkställighet av Kommunfullmäktiges beslut.

I beslutet att bilda reservatet är den södra delen av Snösätra industriområde omnämnt på följande sätt.

I beskrivningen:

Inom föreslaget naturreservat ligger två kolonilottsområden samt södra delen av Snösätra industriområde, som kommer att avvecklas.

I texten anges hur syftet ska tryggas:

Den del av Snösätra industriområde som ingår i reservatet återställs till park eller natur.

I beskrivningen anges att:

Den södra delen av Snösätra industriområde ingår i reservatet för att stärka områdets värden för friluftslivet och dess regionala funktion för den biologiska mångfalden.

I en bilaga till skötselplanen finns en illustrerad framtidsvision över naturreservatet där är hela södra delen av Snösätra industriområde illustrerad som naturmark (bilaga 2).

I genomförandebeslutet anges att:

Exploateringsnämnden medges rätt att inrätta naturreservat inom Älvsjö 1:1 och Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 54,9 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Investeringsutgifterna om 54,9 miljoner godkändes i Kommunfullmäktige och omfattar rivning, städning samt iordningsställande och plantering av naturmark. Detta framgår av utlåtandet från Kommunstyrelsen i ärendet där investeringarna beskrivs och där det bland annat finns en post för ”Rivning och städning av södra Snösätra industriområde 5 mnkr”.

3. Hur ska området saneras och hur har metoden för sanering beslutats och på vilka grunder bedöms den som den mest lämpliga?

Marken i Snösätra industriområde undersöktes översiktligt under 2010 varvid förhöjda halter av metaller, petroleumkolväten och PAH påvisades i ett flertal provpunkter. Exploateringskontoret planerar att ta ytterligare mer omfattande prover efter att södra Snösätra rivits. Då kan även prover av marken under befintliga byggnader, containers och ställningar genomföras. Först efter att de nya provtagningarna är utförda så kommer resultatet att utredas för att bedöma hela saneringsbehovet och metod.

En del av uppdraget i inrättandebeslutet av Rågsveds naturreservat taget i Kommunfullmäktige är att utreda om det är möjligt att använda sig av innovativa metoder till exempel genom biologisk sanering.

Att utreda föroreningar och saneringsbehov och val av metod omfattar flera faser och tar tid. Exempelvis kommer provtagning troligen behöva genomföras i flera omgångar. En första provtagning med tillhörande resultat visar till exempel på var behoven är att ta fler prover. Utifrån provtagningens resultat görs riskbedömningar och tänkbara eventuella saneringsmetoder utreds. Metoderna kan behöva pilottestas innan beslut. Saneringen planeras i samråd med miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Biologisk sanering är en metod där man låter växter eller mikroorganismer sanera marken. Man använder då

växternas/mikroorganismernas egna processer för att rena eller reducera de föroreningar som finns i mark eller vatten. Detta kan med komma att påverka tidplanen eftersom olika saneringsmetoder tar olika lång tid. Det innovativa saneringsuppdraget medför sannolikt att utredningsarbetet blir mer tidskrävande.

Vid sanering kommer vald metod avgöras av föroreningsgrad, platsförutsättningar, ekonomi, tid och riskbedömningar. Det går alltså inte idag att säga hur stora mängder eller exakt vilka ytor eller till vilket djup som en eventuell sanering omfattar. Ej heller vilken metod som kommer användas, förrän de nya provtagningarna är genomförda och utredningen är klar.

Saneringsprojekt är i tidigt skede svåra att föreslå tidsmässigt och för att sätta saneringsprojektet i perspektiv tog Vinterviken 10 år att sanera. Exploateringskontorets ambition är att saneringsprocessen ska gå snabbare men det innovativa saneringsuppdraget kommer med stor sannolikhet innebära att utredningsarbetet är mer resurs- och tidskrävande. Saneringsmetoden som fastställs kan även komma att påverka och sätta rammarna för hur återställande till natur ska utformas.

4. Hur har man tagit in synpunkter från de som verkar i området och hur har dessa synpunkter påverkat det fortsatta arbetet rörande sanering och den planerade rivningen?

Inför bildandet av Rågsveds naturreservat genomfördes en omfattande samrådsprocess som pågick under perioden 15 december 2017 - 5 februari 2018. Synpunkter som har inkommit under samrådsperioden har vägts in inför beslut om bildande av naturreservatet.

Exploateringskontoret har efter beslut om inrättandet av Rågsveds naturreservat haft kontakt med verksamma aktörer i området samt löpande informerat om genomförande av beslut och planerad avveckling och rivning. Utöver arrendatorerna är det svårt att nå alla grupper och personer som är verksamma i området då kulturutövningen sker av olika typer av nätverk och constellationer som kontinuerligt förändras över tid. Omfattande olovlig andrahandsuthyrning och informella kontaktnät gör det svårt att kartlägga samtliga verksamheter på plats.

Eftersom saneringsutredningen är beroende av nya provtagningar har Exploateringskontoret inte påbörjat projektering av återställandet till natur. Återställandearbetet är beroende av att

saneringsutredningen är färdig då saneringsmetod kan påverka utformningen genom exempelvis val av plantering. Detaljplanering av återställande av den södra delen av Snösätra industriområde kan alltså inte föregå saneringsutredningen.

5. I beslutet att inrätta naturreservat i området så har norra Snösätra utelämnats för att bevaras för både kultur och andra verksamheter, vilken påverkan får den planerade rivningen och saneringen av södra området på den norra delen?

Ytan för hela Snösätra industriområde minskas med ca 1/3 och en del utrymmen och väggar försvinner som utöver industri- och upplagsverksamhet har använts för graffitimålningar och annan verksamhet. Inom ramen för utredningsuppdraget om en kulturpark i Snösättras industriområdes norra del som ligger utanför naturreservatets gränser kommer förutsättningar och påverkan på framtida utvecklingsmöjligheter för en kulturpark att utredas.

På grund av att Snösätra är ett verksamhetsområde, finns därtill kopplad tung och farlig trafik vilket idag är en utmaning för naturreservatet. I och med att rivningen bidrar till en minskning av industriområdet kommer förhoppningsvis konsekvenserna av industri- och upplagsverksamhet att reduceras i naturreservatet. Snösätra industriområde har också under en längre tid haft en problematik med otrygghet och kriminalitet i området. Inom enbart den södra delen bland de tomter som planeras rivas har polisen under våren 2020 hittat stulna fordon av betydande värde, efterlysta personer, narkotika, vapen och ammunition. Problematiken med dumpning, olagliga ravefester, våldsbrott, misstänkt olovlig verksamhet och olagliga bosättningar har varit ett återkommande problem under en längre tid i hela Snösätra industriområde. Att den södra delen rivs samtidigt som förutsättningar för kulturpark utreds i den norra delen skulle kunna stärka tryggheten i området och i Rågsveds naturreservat.

6. Vid den planerade rivningen finns det risk för läckage av föroreningar till Magelungen och i så fall hur hanteras detta för att undvika än sämre vattenkvalitet i Magelungen som redan idag har otillfredsställd vattenkvalitet?

Material- och miljöinventering har genomförts på alla de byggnader som ska rivas under våren 2020 för att säkerställa att olika typer av avfall hanteras korrekt vid rivning vilket styrs av

olika författningskrav. I inventeringen har det som ska rivras klassats enligt författningsstadgade avfallskoder varav en del innebär farligt avfall. Material- och miljöinventeringen är ett underlag som rivningsentreprenören enligt upphandling måste förhålla sig till för att säkerställa att allt avfall hanteras på ett korrekt sätt ur miljösynpunkt. Till detta är entreprenören även anmodad att följa en av byggnadsnämnden godkänd kontrollplan som är direkt kopplad till den utförda material- och miljöinventeringen.

Inventeringen visar på att det finns miljöfarliga ämnen i byggnaderna. En av de allvarligaste upptäckterna är att större delen av byggnaden på tomt 26 (hela taket och del av fasad) är täckt av en takpapp som innehåller asbest, uppskattningsvis totalt ca 400 m².

Nedan kommer en komplett sammanställning av miljöfarligt avfall samt andra miljöstörande ämnen som upptäckts vid inventering av byggnader och konstruktioner inom södra Snösätra industriområde.

Farligt avfall:

- Tryckimpregnerat trä på tomten eller byggnad – i några fall
- PCB eller misstänkt PCB i kondensatorer – i flertalet fall
- Kvicksilver i främst lysrör eller termometer – i flertalet fall
- Asbest i exempelvis eternitskivor eller vinylplattor – i flertalet fall
- CFC/Freon eller misstänkt CFC/Freon i varmvattenberedare - i flertalet fall
- Batterier såsom bilbatterier eller blybatterier – i flertalet fall
- Elavfall – i flertalet fall
- Kemikalier – i ett par fall
- Olja eller oljeföreningar – i flertalet fall
- Bromerade flamskyddsmedel kan finnas i textila golvmattor – i ett fall
- Brandvarnare och rökdetektorer – i ett fall

Summering: vanligaste upptäck var elavfall och därefter kvicksilver, batterier och PCV

Övriga material som klassas som miljöstörande och skall hanteras på ett speciellt sätt är:

- Blå lättbetong/blå betong – i ett par fall
- Kablar och övrig metall – i flertalet fall

- PVC – i flertalet fall
- Fukt- och mögelskadat material – i ett fall.
- Oljeföroreningar under halt för farligt avfall – i ett par fall
- Äldre elkablar som bedöms innehålla bly finns – i ett fall

Slut

Bilagor

1. Skrivelse om utvecklingen i Snösätra industriområde.
2. Bilaga 2.3 till Rågsveds naturreservat skötselplan – Framtidsvision