



Handläggare: Ulrika Kvartoft Kruså
Telefon: 08-508 28 935

Till
Miljö- och hälsoskyddsnamnden
2011-04-12 p.20

Programsamråd om förslag till nya studentbostäder på fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 i stadsdelen Sundby

Remiss från Stadsbyggnadskontoret S-Dp 2010-13517-54

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka programmet

Gunnar Söderholm
förvaltningschef

Gustaf Landahl
avdelningschef

Sammanfattning

Programmets syfte är att pröva områdets lämplighet för bostadsbebyggelse. Området utgörs idag av industrimark och fastighetsägaren anser området lämpligt för student-/ungdomsbostäder med inslag av vårdboende.

Planområdet är bullerexponerat från både väg och spårtrafik och det kommer att krävas en grundlig bullerutredning för att hitta utformning och lägenhetslösningar som ger en tillfredställande boendemiljö ur bullersynpunkt.

På fastigheterna har det funnits en metallskrot och en fabrikslokal som har använts för tryckfärgstillverkning. För att kunna bygga på platsen krävs att marken är sanerad för bostadsändamål.



Vattenkvaliteten i Bällstaån är dålig och miljö kvalitetsnormen för vatten klaras inte. Vid en exploatering får åns ekologiska samt kemiska status inte försämrats utan det bör ske en förbättring av den ekologiska statusen.

Antalet cykelparkeringsplatser samt kopplingar till angränsande cykelvägnät bör redovisas i planhandlingarna och stadens energimål ska efterlevas.

Bakgrund

Genom remiss från Stadsbyggnadskontoret har miljö- och hälsoskyddsnämnden fått rubricerat förslag till program för synpunkter senast den 29 april 2011.

Programmets syfte är att pröva områdets lämplighet för bostadsbebyggelse. Området utgörs idag av industrimark och fastighetsägaren vill att området prövas för student-/ungdomsbostäder med inslag av vårdboende.

Förvaltningens synpunkter och förslag

De frågeställningar kopplade till olika miljöaspekter som förvaltningen lämnat i sitt MKB underlag 2 dec 2010 för programområdet är väl tillgodosedda i förslaget till program.

Planområdet ligger inklämt mellan den trafikerade Bromstensvägen med bullernivåer upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå samt spårområdet för pendeltåg och fjärrtåg, även där med bullernivåer upp mot 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Det kommer att krävas en grundlig bullerutredning för att hitta utformning och lägenhetslösningar som ger en tillfredställande boendemiljö ur bullersynpunkt och som gör att stockholmsmodellen för trafikbuller klaras.

På fastigheten Ferdinand 14 finns idag en fabrikslokal som har använts för tryckfärgstillverkning. Saneringsarbete pågår som förvaltningen har tillsyn över och det är oklart när detta kommer att vara slutfört. För att kunna bygga bostäder på platsen krävs att marken är sanerad utifrån bostadsändamål.

På fastigheterna Ferdinand 8 och 10 har det funnits en metallskrot. Marken är sanerad utifrån industriändamål och en ny riskbedömning behöver troligen göras om markanvändningen ska ändras till bostäder.

Som påpekas i programförslaget är det extra viktigt med god tillgång till cykelparkeringar då målgruppen kommer att vara studenter. I planhandlingarna bör antalet cykelparkeringsplatser redovisas på motsvarande sätt som för



bilparkeringsplatser. Det bör även redovisas planområdets koppling till angränsande cykelvägnät.

Många vattendrag i Stockholmsområdet har försvunnit genom kulverteringar och bortledning av vattnet i dagvattensystemen. Bällstaån är en av de få stora åar som fortfarande finns kvar. VISS (VattenInformationsSystem för Sverige) som är Vattenmyndigheternas samt Länsstyrelsernas databas med alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten klassar Bällstaån som ett ytvatten med dålig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna påväxtalger och allmänna förhållanden (sammanvägd status för halten av näringsämnen och surhetstillståndet) motiverar bedömningen dålig ekologisk status i vattendraget. Detta innebär att miljökvalitetsnormen för vatten inte klaras i ån. Åns kemiska status exklusive kvicksilver bedöms som god. Vid en exploatering får åns ekologiska och kemiska status inte försämrans utan det bör ske en förbättring av den ekologiska statusen. I planhandlingarna ska exploaterings påverkan på åns ekologiska samt kemiska status redovisas.

Förslaget innefattar små lägenheter uppbyggda av moduler. För modulerna gäller som för övriga nybyggda bostäder i staden energimålen enligt kompletteringen till miljöprogrammet om hållbar stadsutveckling. Enligt dessa mål ska byggandet av bostäder och lokaler i staden kännetecknas av att energianvändningen per kvadratmeter ska komma att motsvara energianvändningen hos passivhus och på snar sikt även plushus.

Bilagor

1. Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 i stadsdelen Sundby