



Referens
Lotta Kvist

Granskningsutlåtande för detaljplan för Harbro backe (del av Tumba 8:535 med flera)

Ärendet

Kommunstyrelsen har i oktober 2017 godkänt ett förslag till ramavtal med exploitören för att pröva uppförande av 400–600 bostäder inom del av fastigheten Tumba 8:535.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade oktober 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Harbro backe inom del av fastigheten Tumba 8:535 och fastigheten Yrkesskolan 3.

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra uppförande av cirka 550 bostäder med tillhörande angöringar. Bebyggelseförslag är tänkt för att minimera intrång i den befintliga naturmarken och för att bibehålla naturvärdena i möjligaste mån. Den nya byggnationen är placerad i anslutning till de befintliga gatorna, Bryggarevägen och Harbrovägen. Detaljplan är även tänkt för att förstärka anknytningen mellan Storsvreten och Tumba centrum genom att naturmarkens befintliga stignät nyttjas och utvecklas mellan Bryggarevägen och Harbrovägen.

Granskning

Planförslaget har varit på granskning under tiden 12 februari 2024 till 4 mars 2024. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på medborgarkontoret i Tumba centrum samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

- På grund av en ledning så flyttas hus 5B 0,6 meter norr ut.
- Information om storlekarna på e-områdena har tillförts planbeskrivningen.
- Refugen på Harbrovägen öster om utfarten till lokalgatan halveras så hålls 10-meterskravet som SRV ställer mellan entré och soprummet till bakre delen av angöringsfickan. Avfallfordonet måste stå minst 5–7 meter ifrån utfarten i det här fallet. För utfart gäller 2,5 meter och för korsning gäller 10 meter så samhällsbyggnadsförvaltningen ser detta som ett mellanting. Det viktigaste är att sikten bibehålls. Illustrationen i gestaltungsprogrammet har uppdaterats.
- Pilarna som visar dagvattnets riktning har tonats ner lite i plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen att Prover på PFAS och PFOS har tagits 2024-04-25 i en dagvattenbrunn norr om planområdet. Halterna för de flesta PFAS-ämnen är under detektionsgränsen (lägre halt än vad labbet klarar att analysera). De enda PFAS-ämnen som har kunnat detekteras är PFOS och PFHxS, båda i låga halter.
- Planbeskrivningen förtydligas med: "Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot Harbrovägen på våning 1 till 3 och vid norra fasaden för hus 4C överskrider 60 dBA vilket är riktvärdet för lägenheter större än 35 m². Därför tillåts enbart lägenheter som är under 35 m² eller så måste lägenheterna ha hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida med ljudnivåer under 55 dBA.
- Planbestämmelsen V1 ändras till: "Lägenheterna som vetter åt Bryggarvägen ska vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vända åt en ljuddämpad sida."
- Planbestämmelsen V2 ändras till: "Lägenheterna som vetter åt Harbrovägen och ligger på våning 1–3 ska vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vända åt en ljuddämpad sida."
- Redovisning av exempel på planlösning i planbeskrivningen har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med risken för ytblock och planerade åtgärder.

- *En planbestämmelse har införts, villkor för startbesked, startbesked får inte ges för planerad bebyggelse längs Bryggarvägen förrän ytblock söder om planerad bebyggelse har säkrats.*
- *Planbeskrivning kompletteras med "Lågfrekvent buller skall beaktas vid projektering".*

Inkomna yttranden inom granskningstid

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
G1	Postnord SBF/2020:00015-74	2024-02-13	5
G2	SBF/2020:00015-75	2024-02-15	5
G3	Svenska Kraftnät SBF/2020:00015-76	2024-02-15	6
G4	SRV återvinning SBF/2020:00015-77	2024-02-16	6
G5	Försvarmakten SBF/2020:00015-78	2024-02-23	7
G6	Friluftsförbundet SBF/2020:00015-79	2024-02-23	7
G7	Södertörns brandförsvaret SBF/2020:00015-80	2024-02-26	7
G8	Kommunstyrelseförvaltningen SBF/2020:00015-81	2024-02-26	8
G9	SBF/2020:00015-82	2024-02-26	8
G10	Vattenfall SBF/2020:00015-83	2024-02-27	10
G11	SBF/2020:00015-86	2024-03-04	10
G12	SBF/2020:00015-87	2024-03-04	11
G13	Lantmäteriet SBF/2020:00015-88	2024-03-06	12
G14	Swedavia SBF/2020:00015-89	2024-03-06	12
G 15	Teknik och fastighetsförvaltningen SBF/2020:00015-92	2024-03-07	12
G 16	SYVAB SBF/2020:00015-93	2024-03-08	12
G 17	SFAB SBF/2020:00015-94	2024-03-08	13
G 18	Trafikförvaltningen SBF/2020:00015-95	2024-03-11	14
G 19	Trafikverket SBF/2020:00015-96	2024-03-12	14
G 20	Ej Sakägare SBF/2020:00015-98	2024-03-25	14
G 21	Miljö- och hälsoskyddsnämnden SBF/2020:00015-99	2024-04-09	15
C 22	Länsstyrelsen SBF/2020:00015-100	2024-04-09	17

G1. Post nord SBF/2020:00015–74

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noterat

G2. Sakägare SBF/2020:00015–75

Vad händer om det blir sättningar i husen och marken som kan uppstå vid sprängning etc.?

Vem står för den kostnaden?

Bör vi ta foto innan och efter allt är klart?

Samma sak undrar jag med marken i området samt våra nya garage som byggdes för några år sen med en ny grundplatta.

Kommentar: Alla markarbeten som såsom sprängning, pålning, schaktning och packning framkallar mer eller mindre vibrationer i marken. Innan kommunen påbörjar sådana arbeten gör man därför en riskanalys. I den tar man fram ett riskområde inom vilket man slår fast vilka byggnader och anläggningar som riskerar att påverkas av vibrationerna. Därefter besiktigas alla byggnader som ligger inom riskområdet och man sätter även upp vibrationsmätare som registrerar hur mycket vibrationer som genereras i byggnaderna under arbetets gång. Efter att arbetena avslutas görs en efterbesiktning för att se om

skador uppkommit. Detsamma ska gälla när exploatören utför vibrationsalstrande arbeten.

G3. Svenska kraftnät SBF/2020:00015–76

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar: Noterat

G4. SRV Återvinning SBF/2020:00015–77

Vår granskning fokuserar på beskrivna lösningar avseende möjlighet till hämtning av avfall med så liten interaktion med de boende som möjligt. Detaljplaneförslaget beskriver att det planeras för miljörum i anslutning till fastighetens entré- eller garagevåningar och att dessa miljörum skall utformas enligt kommunens riktlinjer. SRV vill betona vikten av att skapa en tillgänglig och välkomnande lösning. En lösning som tillfredsställer behovet av att källsortera matavfall och förpackningar samt en kompletterande beskrivning över hur hushållens grovsopor skall hanteras inom fastigheten. I gestaltungsprogram noterar vi att hus 5B planeras för två miljörum där uppställningsplatsen inte är bra planerad utifrån att behöva serva båda. Avfallsfordonets bakre del hamnar i fel riktning i förhållande till rummen där avståndet och dragvägen till miljörummet på gångfartsgatan blir för lång. Risken är då att chauffören kommer välja annan uppställningsplats som inte är att föredra ur andra perspektiv.

SRV ser positivt på att få delta i den fortsatta planeringsprocessen med ambition att tillsammans skapa bra gemensamma lösningar.

I ett senare skede när byggaktören planerar avfallslösningar ser SRV att vara remissinstans vid bygglov för dessa.

Kommentar: Det finns bara ett miljörum med två entréer i hus 5B längst i öster av Harbrovägen. Avfallsfordonet kan stå intill Harbrovägen.

Refugen på Harbrovägen öster om utfarten till lokalgatan halveras så hålls 10-meterskravet som SRV ställer mellan entré och soprummet till bakre delen av angöringsfickan. Avfallsfordonet måste stå minst 5–7 meter ifrån utfarten i det här fallet. För utfart gäller 2,5 meter och för korsning gäller 10 meter så

samhällsbyggnadsförvaltningen ser detta som ett mellanting. Det viktigaste är att sikten bibehålls. Illustrationen i gestaltungsprogrammet har uppdaterats.

G5. Försvarsmakten SBF/2020:00015–78

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar: Noterat

G6. Friluftsförändringen SBF/2020:00015–79

Området konstaterats ha höga naturvärden. Det är därför värdefullt att det lämnas en grön oas i mitten. Men det är därför önskvärt att den lämnas så orörd som möjligt. Både för flora och fauna och för de som bor i området, framför allt barn som får lära sig att leka i natur som inte genomkorsas av upplysta stigar, trappor och iordningställda *rekreationspunkter*?

Vi i Friluftsförändringen vill att natur ska vara så mycket natur som möjligt och hoppas att det går att dra dessa stigar och trappor på ett sånt sätt att de stör grönområdet så lite som möjligt.

Kommentar: Belysningen i området kommer att vara sparsam men det kommer att finnas iordningställda rekreationspunkter.

G7. Södertörns Brandförsvaret SBF/2020:00015–80

I ärende sbf/2017:333 framgår det inte riktigt hur utrymningen är tänkt att ske från flerbostadshuset. Om utrymningen är tänkt att ske med hjälp av räddningstjänstens stegbil behöver vägnätet anpassas för det. Kraven för vår framkomlighet finns att läsa mer om i vårt PM, se länk nedan.

Kommentar: Alla hus har TR2 trapphus. Efter kompletterande information har SBF godkänt brandsäkerheten i planen.

G8. Kommunstyrelseförvaltningen SBF/2020:00015–81

Vi har läst igenom granskningshandlingar gällande detaljplan Harbro backe och har inga synpunkter utifrån trygghet- och säkerhetsperspektiv i nuläget. Utifrån områdesperspektiv bedömer vi det positivt att det skapar förutsättningar för att knyta områdena Storvreten och Tumba ytterligare. Vi undrar om utbildningsförvaltningen tagit del av ärendena? Eftersom detta också kan påverka förskolor och skolor i området (att antal elever kan öka). Fungerar detta som återkoppling eller ska jag fylla i mallen som ni bifogat i informationsbrevet?

Kommentar: Noterat. Utbildningsförvaltningen har tagit del av materialet.

G9. Ej Sakägare SBF/2020:00015–82

I Detaljplanen står det att förskolan Ametisten kommer kunna ha plats för 180 barn, nu håller man på och återuppbygger Ametisten med stora problem med framkomlighet på vägen. De stora fordonen har ingenstans att parkera förutom i körbanan vilket utgör ett stort hinder och risk för att olyckor ökar.

Skyltat finns information om att man bygger om för att ha plats med 120 barn. Underlaget som man tagit fram för Harbro backe stämmer inte innan man ens har fått det godkänt.

Vi som redan bor här vet hur illa trafiken är och hur fort trafikanter redan kör på vägen.

Har tidigare skickat in motion om att anlägga farthinder på vägen, men det var då inte möjligt fick jag till svar pga. att förarna av SL:s bussar skulle kunna få nackskador av farthinder. Bussarna ligger idag runt 60 km/h, på vägen råder 40 km/h. Barn har blivit påkörda vid övergångsstället vid busshållplats Stupvägen pga. att trafikanter kör för fort.

Att som i förslaget göra farthinder i form av avsmalningar på vägen kommer göra att de som redan kör för fort kommer köra ännu mer för fort för att hinna förbi avsmalningen. merparten av de som kör för fort är de som ska till adresser som ligger längre bort än Harbrovägen

Det är en stor trafikfara vid infarten till Harbrovägen 2–42, flertalet gånger har det varit nära att fordon kolliderar då bakomliggande försöker köra om fordon

som svänger in till Harbrovägen och de missar då att de får möte i och med att det svänger ut ett fordon från samma gata. Med ytterligare trafik på vägen kommer olycksriskerna öka drastiskt.

Vid byggnad av Harbro backe kommer den tunga trafiken öka markant och det kommer bli svåra trafikförhållanden på vägen då det idag inte finns någon möjlighet att parkera, inte heller någon möjlighet att köra åt sidan, utan risken finns att de kommer ställa sina bilar på Harbrovägen vid återvinnings containrarna i väntan på att få lossa sin last

Hur har man tänkt att lösa trafiken till Harbro backe? de fordon som kommer från Storrötsvägen och kör in på Harbrovägen för att sedan svänga in till Harbro backe kommer stoppa upp trafiken för bakomvarande och risk för kollision med mötande trafik.

Att man bara har planerat så få parkeringsplatser som man gjort till Harbro backe är ett stort feltänk. Många hushåll väljer bort bil, men många hushåll har ofta mer än en bil och behöver dem för att kunna ta sig till sitt arbete. Minska antal bostäder till att det blir lika många lägenheter som antal planerade parkeringsplatser.

Vi som redan idag bor i Botkyrkabyggens bostäder kommer få en sämre utsikt, då husen som planeras byggas kommer skymma utsikten pga. deras höjd. Jag föreslår att man bygger antalet bostäder efter planerade antal parkeringsplatser och på så vis får ner höjden på husen utmed Harbrovägen, eller helt avstår från att bygga dem

Kommentar:

- *Planbeskrivningen korrigeras till att förskolan Ametisten ska ha plats för 120 barm.*
- *Parkeringsbehovet tillgodoses i garage under byggnaderna och följer Botkyrkas parkeringsnorm.*

G10. Vattenfall SBF/2020:00015–83

De två E-områdena i plankartan stämmer överens enligt överenskommelse mellan ansvarig för elnätet samt kommunen. Enligt överenskommelse ska storlekarna vara 6*14 meter (E-område vid Harbrovägen) och 6*16 meter (E-område vid Bryggarvägen). Dessa mått mäts till även i aktuell plankarta men enligt samrådsredogörelsen framgår 6*8 meter. Vattenfall Eldistribution önskar att överenskomna storlekar verifieras av kommunen för att undvika missförstånd.

24 kV markkabeln längs med Harbrovägen riskerar att ligga inom kvartersmark då den inte är inmätt. Inmätning har beställts men är ej klar. Avstånd mellan byggnad och markkabel ska vara minst 2 meter. Ifall 24 kV markkabeln ligger inom kvartersmark önskas ett U-område alternativt att en ledningsflytt initieras.

Vattenfall Eldistribution noterar att gestaltningsprogrammet har anpassat kraven för nätstation enligt standardutförande.

Kommentar:

- *Information om storlekarna på e-områdena har tillförts planbeskrivningen.*
- *Hus 5B flyttas 0,6 meter norr ut så att säkerhetsavståndet till 24 kV markkabeln är 2 meter.*

G11. Sakägare SBF/2020:00015–86

Byggnaden som byggs närmast Vindfällevägen skapar oro pga. följande anledningar:

- Förändringar på vår livskvalitet kommer att påverka oss mycket då ett höghus ger insyn in på vårt privatliv.
- Den påverkan som bygget kommer att ha på vår hälsa både fysiskt och psykiskt.
- Ekonomisk påverkan då skogsallmänningen är en stor del till valet av köp av fastigheten.
- Ni skapar inget förtroende på hur ni kommer att lösa skador eller påverkan på vår egendom. Alla vi vet hur det blir när era underleverantörer inte fullföljer sina åtaganden och vi hamnar i kläm mellan er.
- Djurlivet i skogen påverkas och risken för att djuren flyttar närmare oss och kan förändra vår livskvalitet och säkerhet.

Kommentar: Noterat. Alla markarbeten som såsom sprängning, pålning, schaktning och packning framkallar mer eller mindre vibrationer i marken. Innan kommunen påbörjar sådana arbeten gör man därför en riskanalys. I den tar man fram ett riskområde inom vilket man slår fast vilka byggnader och anläggningar som riskerar att påverkas av vibrationerna. Därefter besiktigas alla byggnader som ligger inom riskområdet och man sätter även upp vibrationsmätare som registrerar hur mycket vibrationer som genereras i byggnaderna under arbetets gång. Efter att arbetena avslutas görs en efterbesiktning för att se om skador uppkommit. Detsamma ska gälla när exploatören utför vibrationsalstrande arbeten.

G12. Sakägare SBF/2020:00015–87

Byggnaden som byggs närmast Vindfällevägen skapar oro av följande anledningar:

- Förändring på vår livskvalitet för oss genom närhet och insyn som åläggs oss.
- Ekonomisk påverkan då förändringen tar bort skogen och dragningskraften vid försäljning.
- Inget förtroende för hur er lösning får den påverkan som kan framstå på vår fastighet. Av erfarenhet hamnar vi alltid i kläm mellan kommunen och underleverantör.
- Djurlivet påverkas negativt och en förflyttning närmare oss kan innebära osäkerhet och förändring på vårt liv.

Kommentar: Noterat. Alla markarbeten som såsom sprängning, pålning, schaktning och packning framkallar mer eller mindre vibrationer i marken. Innan kommunen påbörjar sådana arbeten gör man därför en riskanalys. I den tar man fram ett riskområde inom vilket man slår fast vilka byggnader och anläggningar som riskerar att påverkas av vibrationerna. Därefter besiktigas alla byggnader som ligger inom riskområdet och man sätter även upp vibrationsmätare som registrerar hur mycket vibrationer som genereras i byggnaderna under arbetets gång. Efter att arbetena avslutas görs en efterbesiktning för att se om skador uppkommit. Detsamma ska gälla när exploatören utför vibrationsalstrande arbeten.

G13. Lantmäteriet SBF/2020:00015–88

Lantmäteriet anser att de svarta pilarna på grundkartan ger ett väl dominerande intryck på plankartan.

Kommentar: Pilarna som visar dagvattnets riktning tonas ner lite.

G14. Swedavia SBF/2020:00015–89

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Bromma Stockholm Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra.

Kommentar: Noterat

G15. Teknik- och fastighetsförvaltningen SBF/2020:00015–92

Godkänner förslaget

Kommentar: Noterat

G16. SYVAB SBF/2020:00015–93

Syvab ser positivt på förslaget till detaljplan för Harbro Backe, storvreten, Tumba Det avloppsvatten som kommer att ledas till Himmerfjärdsverket från den tillkommande bostadsbebyggelsen ska vara fritt från tillskottsvatten. Informationskampanj till hushåll angående vad som är tillåtligt att spola ned i avloppet och varför, liksom att det är viktigt att hushålla med resursen vatten bör genomföras. Himmerfjärdsverket är certifierat enligt Revaq och arbetar aktivt uppströms för att förhindra att främmande och farliga ämnen når reningsverket. Informationskampanjer av beskriven art är viktiga för att nå ett hållbart kretslopp och recipienter av god kemisk och ekologisk status.

Kommentar: Noterat

G17. SFAB SBF/2020:00015-94

Som nämnt i tidigare yttrande så har Södertörns Fjärrvärme AB en fjärrvärmeledning som går igenom västra delen av planområdet.

I samrådsredogörelsen sidan 23 står det att ”allmänna ledningar säkras med u-område”, detta är inget som finns med i plankartan, utan istället har man placerat en trappa och a1-område där vi önskar ett u-område. Den trappa som planeras ser ut som att den kommer hamna i konflikt med vår ledning. Vi kan inte acceptera en trappa på ledningen eftersom ledningen måste vara tillgängligt för underhåll.

Det är också markerat ett a1-område som innebär att: ”ett servitut upprättas (avseende rätt till framkomlighet till förmån för den nya fastigheten som kommer belasta Tumba 8:535” eventuellt kan detta ställa till det för SFAB rent juridiskt eftersom vi avser att söka servitut eller ledningsrätt för ledningen.

SFAB vill med andra ord ha ett u-område som skyddar DN250-ledningen. För att säkerställa detta önskar SFAB ta del av plankartan i DWG så vi kan skissa upp ett önskat u-område.

Önskar de fortskrida med byggnationen av trappen, ändra marknivåer eller på något sätt hindra åtkomsten till våra ledningen och SFAB måste flytta ledningen till följd, ska detta bekostas av den part som orsakar detta och regleras i ett avtal.

Kommentar: Markavtal finns idag mellan kommun och SFAB. Kommunen och SFAB har kommit fram till att SFAB vill ha ett Markupplåtelseavtal (tilläggsavtal) där det ska framgå information gällande trappan (konstruktion, underhåll). SFAB vill ha företräde till ledningsområdet.

Avtalsservitut till förmån för exploatören ska vara kvar.

Projekteringen av trappan ska ske i dialog med SFAB. SFAB ska godkänna konstruktionen av trappan. Ledningen ligger ca 40-60mm under mark. Trappan ska inte saltas.

G18. Trafikförvaltningen SBF/2020:00015–95

Region Stockholm är positiv till att körbanan på Harbrovägen breddas till 7 meter. På ena sidan körbanan föreslås tre meter angöring/trädrad, medan på andra sidan finns ingenting. En frizon mellan körbana och angöring behöver vara 0,25 meter när hastighetsbegränsningen är 40km/h. Det är viktigt att riktlinjerna i RiGata-Buss följs och trafikförvaltningen deltar gärna i berörda frågor.

För att uppnå mål om hållbart resande till och från platsen, är aktivt arbete med att säkerställa att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning centralt. Om det finns risk för att bussarnas framkomlighet påverkas under byggtid önskar trafikförvaltningen en tidig dialog om detta.

Kommentar: Noterat. Hanteras i projekteringen.

G19. Trafikverket SBF/2020:00015–96

Trafikverket ser positivt på de kompletteringar som gjorts avseende indata till bullerutredningen och trafikutredningen. Bullerhanteringen bör dock förtydligas innan planförslaget antas. Det framgår av planhandlingarna att området är bullerutsatt och att vissa byggnader inom planområdet, exempelvis hus 4C, överskrider riktvärdena i trafikbullerförordningen utan skyddsåtgärder. Effekten av skyddsåtgärderna är däremot inte enkel att utläsa då bullerutredningen saknar beräkningsblad där detta redovisas.

Kommentar: Kompletterande information har skickats till Trafikverket som är nöjda med de kompletterande uppgifterna.

G20. Ej Sakägare SBF/2020:00015–98

Jag motsätter mig starkt det föreslagna planen att bygga 500 nya bostäder i det tätbevuxna skogsområdet i Harbro Backe, Tumba. Denna skog är inte bara en viktig del av vårt lokala ekosystem utan också en avgörande grönområde för samhället.

Först och främst, exploatering av detta skogsområde skulle ha en förödande miljöpåverkan. Skogen fungerar som en naturlig livsmiljö för många arter av flora och fauna, och dess förstörelse skulle leda till en irreparabel förlust av

biologisk mångfald. Dessutom fungerar skogen som en viktig kolsänka och bidrar till att minska koldioxidhalten i atmosfären.

Utöver miljöaspekten finns det även allvarliga frågor kring infrastruktur och samhällsservice. Att lägga till 500 nya bostäder skulle sannolikt överbelasta redan befintliga infrastrukturer såsom vägar, avloppssystem och skolor. Detta skulle leda till trafikstockningar, ökad luftförorening och försämrad livskvalitet för befintliga invånare.

Dessutom är det viktigt att beakta de sociala konsekvenserna av att bygga bostäder i detta område. Redan idag brottas samhället med betydande problem, och att införa en stor mängd nya bostäder utan att tillhandahålla tillräckliga resurser för samhällsservice och socialt stöd skulle bara förvärra dessa problem. Det är viktigt att prioritera behoven hos befintliga invånare och säkerställa att utvecklingen är hållbar och inkluderande för hela samhället. I ljuset av dessa faktorer uppmanar jag till en omprövning av planen för Harbro Backe. Istället för att förstöra en värdefull naturlig tillgång och öka samhällets befintliga utmaningar, bör vi söka alternativa lösningar som främjar hållbarhet och tar hänsyn till både miljö- och sociala behov.

Kommentar: Noteras

G21. Miljö- och hälsoskyddsnämnden SBF/2020:00015–99

Buller

Efter synpunkter från miljö- och hälsoskyddsnämnden redovisar planenheten nu vissa bullerdämpande åtgärder för att hantera de höga bullernivåerna i området. Framförallt hanteras bullerproblematiken genom att planbestämmelserna ändras så att endast mindre lägenheter (max 35 m²) byggs i de delar som vetter mot bullerstörande vägar. På så sätt efterlevs gällande bullerriktvärden utan att bullernivån sänks, pga. att högre bullernivå tillåts för mindre lägenheter. Vid eventuella klagomål kan miljö- och hälsoskyddsnämnden komma att ställa krav på bullerdämpande åtgärder.

Dagvatten, översvämningsrisk och MKN

Miljöenheten har önskat en tydligare beskrivning av dagvattenflöde, hur riskerna för skyfall hanteras och påverkan på MKN i vattendrag. Planenheten skriver att planbeskrivningen kommer att kompletteras med hur man hanterar risken för översvämnning samt en beskrivning av hur planförslaget påverkar MKN-vatten. Plankartan kommer att uppdateras med flödesvägar och fördröjning av dagvatten. I planbeskrivningen finns förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande, exempelvis gröna öppna lösningar inom kvartersmark

såsom svackdiken, växtbäddar och gröna tak. Vid anläggande av dagvattenanläggning ska en anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden kan då ha synpunkter på utformning och dimensionering. För att öppna gröna lösningar ska ha önskad effekt gällande flödesutjämning och avskiljning även på sikt kan den behöva rensas regelbundet. Det är viktigt att det är tydligt vem som är ansvarig för skötsel och underhåll av en dagvattenanläggning. Annars finns en risk för att funktionen försämras över tid. Byter fastigheten ägare bör informationen följa med.

Föroreningar i mark

Enligt planbeskrivningen finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då industriverksamhet bedrivits inom närliggande fastigheter (Bryggaren och Yrkesskolan) kan förorenade massor förekomma även inom planområdet. Schaktmassor kan ha flyttats till skogen intill. Därför är det viktigt att det finns en beredskap för att hantera markföroreningar vid markabeten. Vid en översiktlig kartering påträffades inga mineraler som indikerar förekomst av sulfider i bergmassan. Miljöenheten bedömer att det är rimligt att massor som ska användas för återfyllnad provtas gällande svavelhalt. Vid misstanke om risk för försurande påverkan ska relevanta tester genomföras för att riskerna ska kunna bedömas.

Kommentar: Noteras

G22. Länsstyrelsen SBF/2020:00015–100

Länsstyrelsen bedömer utifrån våra ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa avseende buller samt säkerhet gällande geoteknik och översvämningrisk.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen (WSP 2021-10-11) beskrivs effekten av detaljplanens genomförande på vattenförekomsterna Tumbaån och Tullingesjön. Planområdet ligger även i det modellerade avrinningsområdet för grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov-Riksten (WA87221559). Denna grundvattenförekomst uppnår inte god kemisk status på grund av höga halter av PFAS11. Även vattenförekomsterna Tumbaån och Tullingesjön har problem med höga halter av högflorerade ämnen och uppnår inte god kemisk status för PFOS.

Kommentar: Eftersom planområdet ingår i påverkansområdet via vattendrag har vi ingen påverkan på grundvattenförekomsten om det inte är en påverkan på Tullingesjön.

Dagvattenutredningen nämner belastningen av vissa föroreningar på de två ytvattenrecipienterna. De högflorerade ämnena (PFAS- föroreningar) har dock inte tagits med i beräkningarna av belastning eller reningseffekt. Det finns en risk att dessa kan påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna.

Eftersom det finns konstaterad PFOS-påverkan på recipienterna behöver kommunen även göra en bedömning av riskerna med ev. markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet som innehåller PFOS, vilket kan påverka recipienterna negativt och vid behov säkerställa att inget av dessa högflorerade ämnen transporteras till någon av de tre vattenförekomsterna.

Kommentar: Prover på PFAS och PFOS har tagits 2024-04-25 i en dagvattenbrunn norr om planområdet. Halterna för de flesta PFAS-ämnen är

under detektionsgränsen (lägre halt än vad labbet klarar att analysera). De enda PFAS-ämnen som har kunnat detekteras är PFOS och PFHxS, båda i låga halter.

*Båda vattenproverna visar nästan samma resultat. Halterna PFAS4 i dagvatt-
net vid Harbro backe (2,9 ng/l och 3,0 ng/l) klarar Livsmedelsverkets riktvärde
4 ng/l PFAS4 för dricksvatten. Halterna av PFOS (1,5 och 1,6 ng/l) överskri-
der gränsen för god kemisk status för sjöar och vattendrag 0,65 ng/l som års-
medelvärde. Men halterna är långt under maxvärdet 36 mikrogram/l för en-
skilda prover.*

*1 mikrogram = 1 miljondels gram
1 ng = 1 nanogram = 1 miljarddels gram*

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen

Hälsa och säkerhet

Buller

Föreslagna bostäder påverkas av trafikbuller från Harbrovägen, Huddingevägen och järnvägen. Fasaden på det östligaste punkthuset vid Bryggarvägen liksom fasaderna för de tre nedersta våningarna på samtliga byggnader mot Harbrovägen får ljudnivåer mellan 60 och 65 dBA. Det innebär att bostäderna antingen behöver begränsas till 35 kvm eller göras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida om 55 dBA för hälften av bostadsrummen för att klara riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Platsspecifika planbestämmelser, V1 och V2, anger att lägenheterna som vetter mot Bryggarvägen respektive Harbrovägen ska vara max 35 kvm, alternativt att hälften av bostadsrummen i lägenheten ska vara vända mot innergård eller parkmark. För att klara kravet på tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen i lägenheterna som vetter mot Bryggarvägen i det östra punkthuset krävs att hälften av bostadsrummen når den södra sidan. För lägenheterna som vetter mot Harbrovägen krävs att hälften av bostadsrummet når den norra sidan. Så som V2 och V1 är formulerad klaras riktvärdena för bostäder över 35 kvm om hälften av bostadsrummen vänds åt park eller innergård. Dock klaras inte ljuddämpad sida, dvs 55 dBA för alla bostadsrummen som blir vända åt park- och innergårdsområden mot öster och väster. Planbestämmelserna behöver därmed förtydligas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en

ljuddämpad sida. Där bullersituationen kräver tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen behöver kommunen redovisa exempel på planlösningen i planbeskrivningen som visar att planbestämmelserna kan följas. Det behöver även framgå av planbeskrivningen vilket riktvärde som ska klaras på den ljuddämpade sidan.

Kommentar:

- *Planbeskrivningen förtydligas med: "Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot Harbrovägen på våning 1 till 3 och vid norra fasaden för hus 4C överskrider 60 dBA vilket är riktvärdet för lägenheter större än 35 m². Därför tillåts enbart lägenheter som är under 35 m² eller så måste lägenheterna ha hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida med ljudnivåer under 55 dBA.*
- *Planbestämmelsen V1 ändras till: "Lägenheterna som vetter åt Bryggarvägen ska vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vända åt en ljuddämpad sida."*
- *Planbestämmelsen V2 ändras till: "Lägenheterna som vetter åt Harbrovägen och ligger på våning 1–3 ska vara max 35 kvm. Alternativt måste hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vända åt en ljuddämpad sida."*
- *Redovisning av exempel på planlösning i planbeskrivningen har lagts till i planbeskrivningen.*

Översvämningsrisk

Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor kommer Huddingevägen inte vara framkomlig till planområdet. Enligt planbeskrivningen avser kommunen lösa framkomligheten för räddningstjänst till planområdet genom att anlägga en gång och cykelväg som har infart via Hågelbyleden. Kommunen behöver redogöra för hur de avser säkerställa att cykelbanan kommer till stånd och får avsedd funktion som räddningsväg då den är utanför planområdet.

Kommentar:

Gc-vägen finns redan och är 3,5 meter bred vilket innebär att fordon vid behov kan ta sig fram.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

Geoteknik

Enligt PM Geoteknik (Tyréns, 2019-11-11) förekommer ytblock i slänten ovanför Hus 1 och Hus 4. Enligt utredningen kommer blocken att schaktas bort samt att marknivåerna kommer att flackas ut vilket kommer minimera risken för att block ska komma i rörelse. Kommunen behöver redogöra för risken och planerade åtgärder i planbeskrivningen och om det är nödvändigt reglera med planbestämmelse.

Kommentar:

- *Planbeskrivningen har förtydligats med risken för ytblock och planerade åtgärder.*
- *En planbestämmelse har införts, villkor för startbesked, startbesked får inte ges för planerad bebyggelse längs Bryggarvägen förrän ytblock söder om planerad bebyggelse har säkrats.*

Rådgivande

Lågfrekvent buller

Busslinjer trafikerar i direkt anslutning till planområdet på Harbrovägen med halvtimmestrafik. Harbrovägen lutar kraftigt förbi planområdet. I närheten av busstrafik finns det alltid en risk att lågfrekvent buller uppstår, särskilt vid busshållplatser och där marken lutar. Eftersom bostäderna riskerar att utsättas för lågfrekvent buller kan ljudreducerande fönster eller tung fasad krävas. Det ska i så fall framgå av planbeskrivningen och regleras med en utförandebestämmelse för att säkerställa att frågan fångas upp i genomförandeskedet. Riktvärden enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller tillämpas ofta vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger till exempel i samband med klagomål från boende. Dessa värden är därför lämpliga att kommunen utgår ifrån.

Kommentar: Planbeskrivning kompletteras med "Lågfrekvent buller skall beaktas vid projektering".