

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn 2020-282

Yttrande över samrådshandlingar, detaljplan Veddesta IV***Övergripande synpunkter***

Inom planarbetet bör lokaliseringen av bostäder och förskolor noga övervägas. Tillgången på dagsljus på en del gårdar och i vissa bostäder riskerar att bli låg med anledning av de höga byggnader som planeras inom och runt om planområdet. Alternativa placeringar av bostäder och förskolor inom och utanför planområdet bör därför övervägas och redovisas till granskningskedet.

Planområdet är till stor del beroende av rekreationsmöjligheter i närliggande planområden. Angränsande planområden kan inte kompensera för en låg andel friyta i detta planområde då det redan är låg tillgången till friyta och grönområden även där. Antalet bostäder och tillgång till större bostadsgårdar och grönområden inom planområdet bör ses över för att skapa en hållbar och kvalitativ boendemiljö som överensstämmer med målen i kommunens översiktsplan.

En förskola ska i första hand lokaliseras i områden med god luftkvalitet och avskilt från trafikleder och andra bulleralstrande aktiviteter. Förskolegårdar bör ha tillräckligt stor friyta (3000 m²), varierande terräng- och vegetationsförhållanden samt goda ljusförhållanden. Detta är inte något som kommer att uppnås i det nuvarande planförslaget, särskilt inte för de förskolor som planeras på innergårdarna. Vidare utredning krävs för förskolornas placering, utformning och friytor för att säkerställa högkvalitativa förskolor med goda utomhusmiljöer som inte riskerar att vara hälsoskadliga för barnen.

För att kunna bedöma planförslaget mot bakgrund av det som nämns ovan vill miljö- och bygglovsnämnden (nämnden) få möjlighet att yttra sig även i granskningskedet.

Plankarta med bestämmelser

- Flera användningsbestämmelser saknar färgsättning.
- Användningsbestämmelsen **D** refereras till i övriga bestämmelser och planbeskrivning som **D₁**
- Den ringprickade- och den korsprickade marken är formulerade så att de inte tillåter andra byggnadsverk och anläggningar än komplementbyggnader och skärmtak. Det behöver säkerställas att detta är intentionen med bestämmelserna då exempelvis plank och murar inte kommer anses planenliga.

- Höjd regleras med byggnadshöjd vilket är olämpligt i slutna kvarter då det är oklart vilken fasad som ska anses vara beräkningsgrundande. Nockhöjd rekommenderas med ett tillägg i planbeskrivningen för att definiera nock som högsta punkten av byggnadsverket.
- Bestämmelsen **f1** anger att sockelvåning ska innehålla lokaler för handel. Handel är inte en angiven användning som tillåts och det framgår inte i planbeskrivningen hur uppdelning av centrumändamål ska ske. Förslagsvis kan det ändras till centrumändamål alternativt en förklaring i planbeskrivningen av vilka typer av handel som avses ingå i begreppet centrumändamål och vilka andra användningsformer som inte ingår.
- På vissa ställen används siffror och på andra ställen skrivs de ut i text. Det bör vara konsekvent.
- Allmän bestämmelse om sockelvånings höjd gäller inte kvarter där vårdändamål tillåts. Eftersom bestämmelsen inte gäller i hela området bör den få en separat beteckning med små bokstäver, förslagsvis **f3**.
- Allmän bestämmelse angående entréers orientering anger *rest. istället för resp.*
- Administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd saknas för Gata. Eftersom användningsgräns går mellan kvarter och gata får den administrativa gränsen för gatan ingen betydelse.
- Uppgifter om grönytefaktor saknas i plankartan. För att upprätthålla grönytefaktorn över tid bör en planbestämmelse införas om att det krävs markklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, och som inte vidtas för att anlägga en gata, väg eller järnväg som är förenlig med detaljplanen (9 kap. 12 § PBL).
- I plankartan framgår inte vilka ytor som kommer att bli gård för de integrerade förskolorna. Det bör framgå av plankarta och/eller planbeskrivning.
- Under ”Skydd mot störningar” hänvisar man till Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på skolgårdar (och förskolegårdar). Av bestämmelsen framgår att förskolor ska ha tillgång till del av gård med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Nuvarande formulering riskerar dock att inte ge någon större effekt då det inte är beskrivet hur stor del av gården som ska innehålla dessa riktvärden. Formuleringen bör följa Naturvårdsverkets riktlinjer; ”De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet”. I praktiken innebär det i princip hela den effektiva gårdsytan. Vid tillsyn av förskoleverksamheten kan tillsynsmyndigheten komma att ställa krav på bullerdämpande åtgärder för gårdsytan om riktlinjerna från Naturvårdsverket inte följs.
- Enligt MKB:n krävs en bullerskärm mellan förskolegård och lokalgata för den förskola som gränsar mot Kvarnbacken. Det framgår inte i plankartan var den skärmen ska placeras. För att kunna klara Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på förskolegårdar behöver förslag på eventuella störningsskydd tas

fram. Det ska också framgå av plankartan och planbestämmelserna så att möjligheter att låta uppföra ett bullerplank i bygglovsskedet inte försvåras.

- Planbestämmelserna behöver kompletteras med placering av friskluftsintag. Friskluftsintag bör placeras bort från Veddestavägen.

Planbeskrivning

- På sidan 16 anges att bebyggelsehöjden varierar från 6 till 24 våningar. Nedanförliggande illustration samt planförslaget i korthet på sidan 5 anger båda 5 våningar för bostadskvarter och 2 våningar för kvarter **F**.
- På sidan 17 förklaras innehållet i bestämmelserna **C** och **K**. Eftersom det finns kvarter där **K** saknas bör förklaringen delas upp för att förtydliga vilka typer av användning som avses för respektive användningssätt.
- Det framgår även i planbeskrivningen vad som ingår i bestämmelsen **D1**. Begreppen som används är väldigt generella och hjälper inte att tolka bestämmelsen. Antingen behöver begreppen förtydligas eller så behöver det anges vad som inte ingår.
- Det anges även att bestämmelsen **E1** reglerar placering av transformatorstation i markplan och att det finns ett undantag i kvarter **F** angående placering. Bestämmelsen på plankartan anger endast att transformatorstation ska uppföras integrerat i kvarteret. Det finns inga begränsningar eller undantag av placering.
- På sidan 19 anges att översta våningen på kvarteren ska dras in. Detta gäller endast där kvarteren är högre än 6 våningar.
- Vidare anges att komplementbyggnaderna ska vara för gemensamt ändamål och inte privata bostadskomplement. Här behöver det förtydligas vad som avses med privata bostadskomplement då exempelvis en komplementbyggnad med lägenhetsförråd kan ses som gemensam om den innehåller förråd för flera lägenheter.
- På sidan 20 anges att det finns ett handelsområde huvudsakligen för livsmedel i anslutning till planområdet. Det framgår inte vilket handelsområde som avses eller vart det ligger.
- På sidan 39 finns rubriken ”Bygglov” som även innehåller avgifter som KoG tar ut. Lämpligen flyttas hela texten till ett eget stycke under ”Exploatörernas kostnader”

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Planen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan och därmed har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. Konsekvenser som bland annat har konstaterats är begränsad tillgänglig friyta (torg, parker och bostadsgårdar), skuggigt och blåsig lokalklimat, buller i gaturum och markslitage på Kvarnbacken. Det bör framgå i planbeskrivningen hur dessa konsekvenser har beaktats under planarbetet, med syfte att minska risken för olägenhet för människors hälsa.

MKB:n redovisar en rad viktiga utredningar som bör implementeras i planprojektet till nästa skede. Nämnden anser att det är viktigt att dessa utredningar genomförs, dvs, vindkomfortsutredning för hela planområdet, luftkvalitetsutredning för hela planområde, barnkonsekvensanalys samt fördjupad trafikutredning med fokus på trafiksäkerhet och angöring till förskolorna. Det behöver även säkerställas att bebyggelsen i planområdet utformas så att samtliga bostäder uppfyller BBR:s krav på dagsljus, exempelvis med genomgående lägenheter där behovet finns.

Strålning och säkerhet

Planen möjliggör för att nätstationer inom kvartermark på flera platser genom planbestämmelsen **E1**. Nätstationerna alstrar elektromagnetiska fält som kan orsaka en olägenhet för människors hälsa om de inte placeras och utformas på rätt sätt. På flera av platserna sammanfaller bestämmelsen med **S1**, som står för förskola. Hur placeringen blir inom kvarteret framgår inte. För att lämpligheten i planen ska kunna bedömas behöver det redovisas hur stationer och tillhörande ledningar kan anläggas inom kvarteren för att inte riskera för höga nivåer av strålning eller upplevd oro i förskoleverksamheten och/eller bostäderna. Studier från bland annat Västra Götalandsregionen visar att ett avstånd på 15 m från en nätstation är en lämplig tumregel för placering av bostäder och förskolor för att undvika både strålning i för hög dos och oro.

Buller, bullerutredning

I bullerutredningen framgår att trafikflödet på Veddestavägen har antagits vara 7200 fordon/dygn. I planbeskrivningen framgår dock att trafikmängden förväntas uppgå till ca 8000-14000 fordon/dygn. Det bör det säkerställas att korrekta uppgifter används i bullerberäkningen. På så vis kan lämpliga skyddsåtgärder väljas, t.ex. anpassade fönsterglas och fasader. På ritning Ak-18082-1-13C och Ak-18082-1-14C går det ej att urskilja siffrorna.

Bostadsbebyggelsen och de integrerade förskolorna är integrerad med centrumverksamhet. Vissa verksamheter, såsom biltvätt och transportföretag, kan orsaka verksamhetsbuller som riskerar att störa närboende. Även gym och restauranger kan vara särskilt störande verksamheter. Dessa verksamheter har ofta öppet sent på kvällen vilket kräver att närboende skyddas från ljudstörning. Det är viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

Enligt bullerutredningen kommer gaturum och torg att utsättas för höga bullernivåer. De norra delarna av planområdet kommer ha bullernivåer runt 60 dBA ekvivalent

ljudnivå och upp till 85 dBA maximal ljudnivå. Forskning från Världshälsoorganisationen (WHO) visar att det krävs nivåer under 50 dBA för att en miljö ska kunna klassificeras som rekreativ, vilket riskerar överskridas i delar av gatumiljöerna. Det finns således en risk för negativa konsekvenser för människors hälsa på grund av bullernivåerna i gatumiljöerna.

Det saknas uppgifter om vilka ljudnivåer som kan förväntas inom parkmarken.

Då planförslaget innebär en tät stadsstruktur med bostäder, verksamheter och förskola angränsande till ett naturområde (Kvarnbacken) bedöms många människor vistas dagligen i området. Nämnden vill upplysa om att ljudmiljön på allmänna platser kan ha stor betydelse för hur attraktivt ett område upplevs för boende och besökare. Att överväga alternativa lösningar och åtgärder för att skapa mindre bullerutsatta allmänna ytor kan öka livskvalitén för de boende och göra att området som helhet upplevs mer attraktivt.

Enligt industribullerutredningen framgår att det finns en risk att buller från speedwaybanan kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för buller från motorbanor. Det framgår dock inget förslag på skyddsåtgärder och vilken reducering i ljudnivån dessa skulle kunna ge. Nämnden anser att ljudnivåer och eventuella störningsskydd för speedwaybanan bör klargöras inom detaljplanarbetet. Av utredningen framgår även att andra närliggande verksamheter kan orsaka störningar för närboende i form av bland annat hantering av gods och avfall, samt lastning och lossning. Nämnden vill påtala att ljud från backande lastbilar tomgångskörning ofta orsakar klagomål från närboende. Närboende kommer därmed att påverkas av ett flertal bulleralstrande moment. Det bör inom detaljplanarbetet utredas vilken effekt dessa bullerkällor sammantaget ger. I industribullerutredningen saknas även hänvisning till Naturvårdsverkets riktvärden för buller från industri vid bostäder, undervisningslokaler, vårdlokaler och friluftsområden. Det bör säkerställas att dessa riktvärden kommer att innehållas.

Luftkvalitet

En utredning av luftkvalitén i det aktuella planområdet behöver tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljö kvalitetsnormen bör resultaten jämföras med miljö kvalitetsmålen för luft. Miljö kvalitetsnormen utgör en högsta nivå vilken inte får överskridas. Halterna av partiklar och kväveoxider vid denna nivå innebär inte att det föreligger en god luftmiljö. Regeringen beslutade 2012 om halter som inte bör överskridas för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter och djur. För att det ska framgå att man tagit hänsyn till detta i planarbetet behöver en utredning visa vilka nivåer av luftföroreningar man kan förvänta sig inom planområdet. Det bör säkerställas att regeringens miljö kvalitetsmål för luft beaktas inom planarbetet. Järfälla kommuns översiktsplan pekar ut en riktning på området som syftar till att kommunen ska växa med kvalitet, ”Områden för barns lek ska i första hand placeras i områden med god luftkvalitet” (Översiktsplan pkt j, s 34). Barn utgör en särskilt känslig grupp för luftföroreningar varför luftkvalitén i området och på förskolegårdarna bör studeras särskilt.

Förorenade områden

Mark- och grundvattenundersökningen visar att det finns ett åtgärdsbehov för en påträffad förorening av PAH-H samt tyngre alifater i jord inom planområdet. Utöver detta har PFAS-ämnen påträffats i grundvatten i halter som tangerar SGIs preliminära riktvärden för grundvatten där inga åtgärder anses behövas. Nämnden anser att det är positivt att beräkningar på årligt tillskott har gjorts utifrån belastning av PFAS-ämnen till Veddestabäcken. Vi vill dock påpeka att frågan kring PFAS-ämnen i grundvatten behöver ses ur ett större perspektiv än bara inom plangränsen, speciellt då ingen källa till dessa föroreningar påträffats. Det behöver också framgå i planbeskrivningen att reningsåtgärder kan komma att krävas ifall djupare schakter behöver läns pumpas då det är en stor sannolikhet att detta vatten är PFAS-förorenat.

Friyta och rekreation

Planförslaget och närliggande planområden redovisar få allmänna grönytor. Nämnden vill påtala att forskning visar att vistelser i naturen har positiv betydelse för såväl den fysiska som psykiska hälsan. Den fysiska aktivitetsnivån ökar, kroppen återhämtar sig, stressnivån sjunker och dessutom ger naturen skydd under värmeböljor. Grönområden kan även främja socialt deltagande och interaktion mellan människor.

Friyta per person för planområdet finns inte redovisad. Nämnden vill påminna om att det i översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter och innehållet i planbeskrivningen bör det framgå av planhandlingarna vilken friyta som uppnås med planförslaget. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser i det avseendet kan då göras. Som jämförelse kan Stockholms stads riktvärde på 30 kvm per invånare användas. Kvartermark kan inte räknas in som fullt ut tillgänglig friyta då den kan komma att stängas av samt inhysa förskolegård.

Det saknas också uppgifter om tillgången till privat friyta inom bostadskvarteren. Forskningsbaserade rekommendationer för väl fungerande gårdar i en tät stad är 20 kvm per 100 BTA.

De parker som man hänvisar till, vid Kvarnbacken och Veddestabäcken riskerar att utsättas för ett mycket högt besöksstryck då flera förskolor och boende hänvisas till dessa parker. Det är redan låg tillgång till friyta och grönområden även i angränsande planområden och nämnden bedömer därför att det är önskvärt att finna alternativa vägar för att ge mer plats till grönområden och skapa en kvalitativ boendemiljö.

Ett högt besöksstryck i grönområden kan innebära att marken utsätts för slitage. Nämnden vill därför påtala att konsekvensen av detta slitage ofta blir att konstgräs och gummi anläggs i parker. Fenomenet blir allt vanligare och i Stockholms stad har anläggandet av konstgräs på allmän plats ökat med över 70 % under de senaste fyra åren. Naturvårdsverket har under 2017 identifierat konstgräs som en av de största utsläppskällorna av mikroplaster i Sverige, och menar därmed att utläggning måste motverkas för att minska utsläppen av mikroplaster till havet.

På Kvarnbacken finns fornlämningsobjekt. Kvarnbacken ingår dock ej i planområdet men genomförandet av planen kan leda till risk för ökat slitage. Det är viktigt att det finns en skötselplan för att säkerställa att fornlämningarna och naturen inte förstörs.

Förskola

Det framgår inte vilken yta som avsätts för de integrerade förskolornas utegårdar. Boverkets rekommendation är att 30-40 kvm/barn och att hela ytan uppgår till minst 3000 kvm. Inom bygglovet finns inte möjlighet att ställa krav på att förskolans friyta ska gå före de boendes intresse av att nyttja gården om det inte är avgjort i detaljplanen. Med bakgrund av detta behöver det inom planarbetet avvägas vilka avsikterna är för att inte riskera negativa konsekvenser för barns hälsa och livsmiljö.

Lekvärdesfaktorn som tagits fram av BUN ger möjlighet att kompensera för mindre gårdar genom bra vägar till andra grönytor i närområdet. Det är positivt att denna möjlighet finns men den bör inte ersätta Boverkets rekommendation om minst 3000 kvm. Skälet är att studier visar att barn som har tillgång till en gård på minst 3000 kvm får en mer utvecklad lek som främjar bland annat god inlärning och motorisk utveckling. Det finns också medicinska undersökningar som visar att dessa större ytor är en förutsättning för de snabba rörelser som krävs för att barnens skelett ska belastas och stärkas på bästa möjliga sätt.

Om förskolornas friytor inte uppfyller Boverkets rekommendationer om friyta per barn finns risk för stort slitage på marken vilket ofta föranleder att konstgräs eller platsgjutet gummi läggs ut. Gummigranulatet som finns i konstgräs, liksom gummi-asfalt innehåller höga halter av skadliga ämnen (polyaromatiska kolväten och ftalater) som kan orsaka cancer och hormonstörningar. Då barn är särskilt känsliga för exponering av dessa ämnen bör kommunen, i enlighet med kemikalieplanen, arbeta för att motverka att detta material läggs ut på skol- och förskolegårdar samt lekplatser som barn kommer i kontakt med.

I planhandlingarna redovisas antalet soltimmar i planområdet mycket översiktligt. För vissa av de kvarter där förskola får anläggas är antalet soltimmar mycket låg. Om förskolorna förläggs till dessa delar kan inte Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) anses vara uppfyllda. Friytan ska ha goda ljusförhållanden med både sol och skugga. Av de allmänna råden framgår att slagskugga från byggnad inte utgör en acceptabel lösning på UV-problematiken. Mot bakgrund av ovanstående behöver förskolornas ljusmiljö studeras mer i detalj i en skuggstudie. Goda ljusförhållanden genom både skugga och solinstrålning behöver säkerställas i planarbetet då det inte finns möjlighet att påverka i bygglovskedet. D-vitaminbrist hos barn är ett växande problem som bland annat kan bero på dålig tillgång på solljus på skol- och förskolegårdar.

Kommunens Lek- och aktivitetsplan ger möjlighet att hänvisa förskolor med mindre gårdar till närliggande parker. Viktigt att beakta är dock att detta får ske under förutsättning att högst två förskolor hänvisar till samma park, samt att toalett ska finnas tillgänglig i parken.

Till nästa planskede bör det också utredas hur angöring till förskolan för lämning och hämtning av barn ska ske på ett säkert sätt, samt hur parkering för cyklar, vagnar och bil kan tillgodoses. På de platser där fryta är en brist ska plats för lek och pedagogisk verksamhet gå före parkeringsplatser och andra anläggningar (BFS 2015:1). Det ska också finnas en säker väg för barngrupper från förskolan att ta sig till och från verksamheten.

Jenny Färm

Medverkande tjänstemän: Carolina Östberg, Camilla Waldem, Anna Krohn, Olle Lagergren, Lisa Schild och Anneli Åstebro