

Handläggare
Anette Jansson
Telefon: 08-508 28 820**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
MHN 2013-06-18 p. 13

Programsamråd för nya bostäder m.m. i Hägerstens verksamhetsområde i stadsdelen Hägersten

Remiss från stadsbyggnadsnämnden dnr dp 2010-16649

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka programmet under förutsättning att
 - a. Fördjupade studier av samlokalisering av bostäder och djurhållning görs enligt detta tjänsteutlåtande. Det bör preciseras i planhandlingarna vilka åtgärder och byggnadstekniska lösningar som ska göras för att förhindra störningar i form av lukt, flugor, buller och allergen.
 - b. Strandpromenaden och strandträdgården utformas för att gynna ekologiska värden och knyt samman med den naturmiljö som finns söder om programområdet.
2. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm
FörvaltningschefGustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för ny bebyggelse i Henriksbergs verksamhetsområde. Programmet är ute på samråd till den 31 maj 2013. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid till den 19 juni.

Miljöförvaltningen
Plan och miljöTekniska nämndhuset,
Fleminggatan 4
Box 8136 104 20 Stockholm
Telefon 08-508 28 820
Växel 08-508 28 800
anette.jansson@stockholm.se
stockholm.se

Fastigheterna består idag av lättare industri och kontor och viss naturmark. Området föreslås utvecklas med en blandning av bostäder, verksamheter och rekreationsytor.

Miljöförvaltningen ställer sig positiv till programmet under förutsättning att det i det fortsatta planarbetet beaktas vad förvaltningens framför i detta tjänsteutlåtande, samt de miljö- och hälsoaspekter som stadsbyggnadskontoret redogör för i sin behovsbedömning till programmet. Miljöförvaltningen bedömer att behovsbedömningen belyser aktuella miljöfrågor väl.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för ny bebyggelse i Henriksbergs verksamhetsområde. Programmet är ute på samråd till den 31 maj 2013. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid till den 19 juni.

Programhandlingarna finns att läsa på

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2010-16649&rid=68746&flg=0&subtyper=Planf%c3%b6rslag,Ej%20planlagt%20omr%c3%a5de,&plantype=Planf%c3%b6rslag>



Programsamråd för nya
bostäder m.m. i Hägerstens
verksamhetsområde i
stadsdelen Hägersten

Planområdet markerad med röd linje.

Programområdet omfattar fastigheterna Hägersten 2:3, 2:6, 2:7 och 2:22. Fastigheterna består idag av lättare industri och kontor och viss naturmark. Ett par av byggnaderna avses behållas och rustas upp. En volymstudie har gjorts för programområdet med förslag om cirka 200 nya lägenheter. Området föreslås innehålla en blandning av bostäder, verksamheter och rekreationsytor.



Befintlig och tillkommande bebyggelse inom programområdet.



Föreslagen bebyggelse ur programmet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen ställer sig positiv till programmet under förutsättning att det i det fortsatta planarbetet beaktas vad förvaltningens framför nedan, samt de miljö- och hälsoaspekter som stadsbyggnadskontoret redogör för i sin behovsbedömning till programmet. Miljöförvaltningen anser att behovsbedömningen belyser aktuella miljö- och hälsofrågor väl.

Samlokalisering med 4H-gård

På fastigheten öster om programområdet finns Eolshälls 4H-gård. På 4H-gården finns 4 hästar, 2 kor samt en kalv (årli-gen), 3 får samt cirka 9 lamm (åriligen), 9 kaniner, 8 höns, 2 tuppar, samt 2 katter. Under kycklingsäsongen kan de ha upp till 15 tuppsycklingar. Verksamheten vänder sig till barn och ungdomar och har drygt 500 aktiva medlemmar och är till medlems- och aktivitetsantal Stockholms största 4H-gård.

I behovsbedömningen redogörs för samlokalisering av gårdens djurhållning och föreslagna bostäder. Störande faktorer som måste beaktas vid samlokaliseringen är spridning av lukt, flugor, ljud och allergener. I behovsbedömningen anses de störande faktorerna kunna begränsas genom byggnadstekniska åtgärder, en vegetationsridå mellan bostäder, hagmark och stall, samt hantering av gödsel i slutna containrar på ett säkert avstånd från boende etc. Miljöförvaltningen anser att nödvändiga anpassningar och åtgärder för bostadsbebyggelsen och 4H-gården måste vägas mot gårdens möjlighet att bedriva samma verksamhet som idag. Om nödvändiga åtgärder inte bedöms genomförbara av t.ex. kostnadsskäl kan detta innebära inskränkningar för gårdens verksamhet.

Miljöförvaltningen kan inte utläsa om de antaganden som görs i behovsbedömningen gällande lukt och flugor bygger på någon mer ingående analys. Förvaltningen anser annars att en sådan bör göras innan planarbetet för området fortskrider.

Vad gäller allergen från hästar instämmer miljöförvaltningen med den redogörelse som görs i behovsbedömningen. Med stöd av Boverkets ”Vägledning för planering för och invid djurhållning” bedömer förvaltningen att det är liten risk för allergenspridning till bostäderna, framförallt eftersom gården endast har 4 hästar. Gårdens hästhagar ligger intill föreslagna bostäder, men förvaltningen bedömer att det med byggnadstekniska lösningar går att förhindra att allergen kommer in i bostäderna. Till exempel bör alla bostäder som vetter mot

hagen utformas så att boende inte behöver vistas längs fasaden mot hagen och tilluft bör inte tas från den sida som vetter mot hästhagarna. Bebyggelsens utformning med hänsyn till allergen bör preciseras i det fortsatta planarbetet.

Bullerstörningar från verksamheten till bostäderna bedöms enligt riktlinjerna för ”industribuller”. Den ljudstörning som är mest sannolik från verksamheten är galande tuppar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden har under våren 2013 ställt sig bakom ett nytt förhållningssätt för industrirelaterat buller i planeringen¹. Detta förhållningssätt innebär övergripande att industribuller ska hanteras på ett likartat sätt som trafikbuller i planeringen, d.v.s. att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha tillgång till en tyst sida och tyst uteplats, samt att riktvärden för buller inomhus ska klaras. Förhållningssättet möjliggör för bostadsbebyggelse på betydligt fler platser än tidigare eftersom riktlinjerna för industribuller varit mycket hårda. Förvaltningen anser därför att det i kommande planarbete bör utredas om samtliga lägenheter kan leva upp till förhållningssättet vad gäller buller från 4H-gården. Om så inte är fallet kan detta leda till att gårdens möjlighet att hålla tuppar begränsas.

I behovsbedömningen anges att ”Miljöförvaltningens rekommendationer vad gäller skyddsavstånd bedöms kunna frångås då antalet djur är relativt litet och då verksamheten inte har möjlighet att växa p.g.a. tillgången på rasthagar är begränsat.” Miljöförvaltningen vill poängtera att förvaltningen inte har några generella rekommendationer eller riktlinjer vad gäller skyddsavstånd till djurhållande verksamheter, utan skyddsavstånd och skyddsåtgärder måste bedömas från fall till fall.

Förvaltningen föreslår att störningar under byggskedet för gårdens djur ska förebyggas genom att konsekvenser och åtgärder studeras i nära samarbete med gårdens företrädare.

Strandpromenad

Programmet föreslår att strandpromenaden längs vattnet utvecklas och att området omvandlas till strand istället för kaj. En strandträdgård föreslås. I behovsbedömningen anges att

¹ ”Nya bostäder och buller utomhus från industrirelaterad verksamhet - förslag till förhållningssätt.”

omvandlingen kan innebära en ökad möjlighet för ekologisk spridning längs vattnet.

Miljöförvaltningen har nyligen släppt rapporten ”Inventering av stränder i Stockholms stad 2010, naturvärden och tillgänglighet”. I denna rapport anges programområdets strand ha ”litet värde för flora och fauna”. Förvaltningen ser därför mycket positivt på att öka den ekologiska spridningsfunktionen längs vattnet och att tillgängliggöra strandområdet. Förvaltningen föreslår att strandpromenaden och strandträdgården utformas för att gynna ekologiska värden och knyts samman med den naturmiljö som finns söder om programområdet. Förvaltningen bedömer att en sådan utformning är fullt förenlig med en attraktiv boendemiljö och höga rekreationsvärden.

Ekologiska värden

Den föreslagna byggnationen innebär att viss vegetation försvinner inom en ekologisk spridningszon och spridningszonens funktion försvagas något. Förvaltningen bedömer att ingreppet är acceptabelt, eftersom spridningszonens funktion finns kvar söder om Hägerstens Allé, samt att en ny spridningsfunktion skapas längs stranden.

SLUT