

Handläggare
Emma Nordling
Telefon: 08-508 287 39**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2019-12-17 p. 13

Detaljplan för Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. stadsdelen Ulvsunda, omvandla industriområde till blandad stadsbebyggelse

Remiss från stadsbyggnadskontoret, S-Dp 2018-06893

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att planhandlingarna kompletteras enligt synpunkterna i detta tjänsteutlåtande.
2. Justera ärendet omedelbart.

Anna Hadenius
FörvaltningschefGustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. i Ulvsunda industriområde i Bromma. Planen ställs ut för samråd under perioden 29 oktober till 10 december 2019. Detaljplanen utgör första etappen av området Bällsta hamn, vars syfte är att omvandla industriområdet till ett område med blandad bebyggelse och ta tillvara områdets höga kulturhistoriska värden.



Figur 1. Vy över planområdet från Huvudstabron med de befintliga f.d. bryggeribyggnaderna

Miljöförvaltningen är positiv till att industriområdet omvandlas och bebyggelsen är väl planerad ur miljösynpunkt. I området finns dock en del utmaningar t.ex. med föroreningar i mark och vatten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan med avseende på markföroreningar, hantering av vatten, buller samt grönsstruktur och biologisk mångfald.

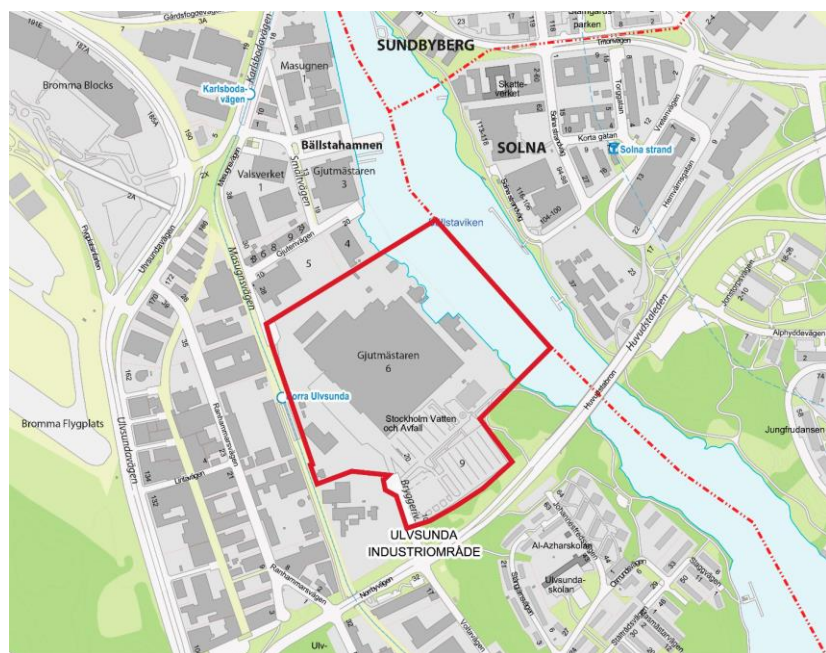
Miljöförvaltningen bedömer att planhandlingarna behöver kompletteras gällande miljökonsekvensbeskrivningen, markföroreningar, påverkan på vattenmiljön och dagvatten.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har från stadsbyggnadsnämnden fått rubricerat förslag till detaljplan för synpunkter senast den 10 december 2019. Stadsbyggnadskontoret har beviljat förlängd svarstid till den 20 december 2019.

Detaljplanen för Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i Bällsta hamn. Syftet med Bällsta hamns detaljplaneområde är att omvandla en del av Ulvsunda industriområde till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt att säkerställa funktioner som skola och förskolor. Den aktuella detaljplanen Gjutmästaren 6 och 9 (figur 2) syftar till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen till en central mötesplats i området för idrott och kultur med en gymnasieskola samt flera nya kvarter för kontor,

hotell och bostäder. Planens struktur med gator, torg och parker är utformad för att fungera även vid en eventuellt framtida omvandling av en del av byggnaderna innanför bullerkurvan till bostäder om Bromma flygplats stängs. De allmänna platserna dimensioneras för att klara ett stort antal människor, såväl boende som besökare. Både Strandparken och idrottscentret bedöms bli attraktiva rekreationsområden både för Bromma Flygplatsområde, Mariehäll och Riksby. Byggnadernas funktionsindelning görs så bred som möjlig för att möjliggöra flexibilitet över tid i de storskaliga byggnaderna.



Figur 2. Planområdet markerat i rött

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan med avseende på markföroreningar, hantering av vatten, buller samt grönska och biologisk mångfald.

Miljöförvaltningen har deltagit i stadens interna projektgrupp som arbetat med detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen ställer sig positiv till att industriområdet omvandlas till en blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur, idrottsytor m.m. Bebyggelsen är väl planerad ur miljösynpunkt, bland annat är strukturen anpassad efter omgivande bullerkällor och mycket grönska tillförs området. I planområdet finns dock en del kvarstående utmaningar, både gällande bullerfrågan men även med föroreningar i mark och vatten. Miljöförvaltningen bedömer att

planhandlingarna behöver kompletteras gällande miljökonsekvensbeskrivningen, markföroreningar, påverkan på vattenmiljön och dagvatten.

Markföroreningar

Planområdet är en del av ett större verksamhetsområde där verkstads- och tillverkningsindustri har pågått under en längre tid. Marken inom planområdet samt grund- och ytvatten inom området har förorenats av de pågående och historiska verksamheterna.

Undersökningar visar att klorerade kolväten finns i grundvatten och porluft och i en tidigare undersökning har tetrakloreten påträffats i en punkt i djupare fyllnadsmassor. Källan/källorna till de klorerade kolvätena är inte identifierad och utredd, men finns troligtvis inom planområdet eller inom närliggande fastigheter utanför det aktuella planområdet. Om källan finns utanför planområdet kan det innebära ytterligare spridning av klorerade lösningsmedel till planområdet, även efter eventuell sanering av planområdet. Klorerade föroreningar som ångar upp ur marken till inomhusluften i ovanliggande byggnader och kan utgöra en risk för människors hälsa. Framtida sanering och ytterligare utredningar av klorerade lösningsmedel behöver säkerställa att planens föreslagna markanvändning bedöms lämplig. Miljöförvaltningen instämmer i stadsbyggnadskontorets förslag på åtgärder. Miljöförvaltningen bedömer även att källan/källorna till de klorerade lösningsmedlen måste fastställas, så att denna kan åtgärdas och därmed minimera risken för ytterligare tillförsel av klorerade lösningsmedel till planområdet. Detta för att utesluta risk för ohälsosam exponering för boende och arbetande människor i området.

I fyllnadsmassor har också hittats höga halter av PAH, oljeföroreningar och metaller. Miljöförvaltningen instämmer i att dessa föroreningar bör utredas vidare och vid behov åtgärdas om de utgör en risk för miljön i Bällstaviken.

I den nordöstra delen av planområdet har förhöjda halter av kvicksilver påvisats. Miljöförvaltningen instämmer i att detta bör åtgärdas i samband med schaktning när detaljplanen genomförs.

Utredningen av PFAS11 i grundvattnet påvisar att halter av ämnet förekommer i planområdet. De påträffade halterna indikerar att verksamheten vid Bromma flygplats skulle kunna ha påverkan på planområdet. De påträffade halterna av PFAS11 i grundvattnet kan utgöra en belastning på Bällstaviken och därmed utgöra en risk för miljön i grundvattnet eller Bällstaviken nu eller i framtiden.

Miljöförvaltningen instämmer i att vidare utredning av förekomst av PFAS11 i området bör utföras.

Sedimenten i strandområdet bör utredas med avseende på föroreningar om det planeras utföras arbete i sedimenten vid anläggning av bryggor.

I plankartan finns en planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella mark- och grundvattenföroreningar har avhjälpas i tillräcklig omfattning eller att skydds- eller säkerhetsåtgärder vidtagits. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelsen som reglerar markanvändningen är bra. Miljöförvaltningen vill dock upplysa om att de storstadsspecifika riktvärdena nyligen reviderats, vilket medför att bedömningen av åtgärdsbehovet i lättillgänglig parkmark kan behöva revideras i det fortsatta planarbetet.

Under befintlig parkeringsplats inom Gjutmästaren 6 finns ett berg-
rum på 13 000 m³ på ca 15–25 meters djup. I bergrummet lagrades eldningsolja för uppvärmning av bryggeriets lokaler. Oljeberg-
rummet är sanerat och taget ur bruk sedan länge. I samband med anläg-
gandet av oljeberg-
rummet sänktes den naturliga grundvattennivån i området. Bortpumpning av grundvatten har pågått sedan berg-
rummet byggdes, men bör begränsas i omfattning för att minska utsläpp och påverkan på grundvatten. I planhandlingarna bör det förtydligas när och hur saneringen av berg-
rummet gjordes och om efterkon-
troller gjorts. Det bör också framgå hur pumpningen av grund-
vattnet ska lösas vid genomförande av detaljplanen.

Miljöförvaltningen lyfter även frågan om sulfidhaltigt berg, som är en fråga som uppmärksammas den senaste tiden. Berg som innehåller sulfid har en försurande effekt på omgivande mark om berg-
massor krossas och återanvänds. Vid sprängning i berg ska det därför säkerställas att berget inte innehåller sulfidförande bergarter och om detta är fallet ska lämplig hantering av bergkrossen utredas.

Hantering av vatten

Avrinning från planområdet sker mot Bällstaviken, som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön, som har fastställda miljö kvalitetsnormer. Mälaren-Ulvsundasjön uppnår i dagsläget ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Ulvsundasjön ligger *inte* inom sekundärt vattenskyddsområde för Östra Mälaren, vilket anges i planhandlingarna.

MKN

Eftersom marken inom planområdet kommer att saneras bidrar planen till att föroreningsbelastningen minskar till Mälaren-Ulvsundasjön. I vilken utsträckning genomförandet av planen har påverkan på den hydromorfologiska statusen ska utredas i det fortsatta planarbetet.

I planbeskrivningen anges att byggaktören inte får förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter genom val av byggnadsmaterial. Koppar och zink utgör prioriterade riskminskningsämnen i Stockholms stads kemikalieplan då de kan orsaka negativa långtidseffekter i vattenmiljön. Miljöförvaltningen föreslår därför att det regleras i planbestämmelserna att koppar och zink inte ska användas som fasad- eller takmaterial.

Miljöförvaltningen ser positivt på att stranden tillgängliggörs med bryggor. Naturstrand och grunda vattenområden är de väsentligaste värdena att bevara samt utveckla inom planområdet. Ur denna aspekt är det viktigt att de föreslagna flytande öarna tillskapas för att minska motorbåtstrafikens påverkan på naturstranden vid strandparken (figur 3). Flytande öar är också positiva för växt- och djurlivet i vattnet. För att minimera påverkan på växt- och djurliv i grunda områden bör bryggor i grunda områden om möjligt utformas så att skuggning av grundområden minimeras.



Figur 3. Föreslagna bryggor vid Strandparken

Om det kommer att utföras arbete i sedimenten vid anläggning av bryggor strandområdet bör föroreningssituationen i sedimenten utredas.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver redovisas tydligare i planhandlingarna var ytorna för dagvattenhantering ska finnas och hur vattnet ska ledas dit. Det går inte att utläsa av planhandlingarna om stadens åtgärdsnivå kommer att klaras eller inte. Det finns en del oklarheter gällande dagvattenhanteringen som behöver redas ut i det fortsatta planarbetet, t.ex. ansvarsfrågan för dagvattenlösningen mellan Prippsbyggnaden och SVOAS kontor och hur den dagvattenlösningen ska få vatten utifrån de anslutningspunkter som finns i befintligt ledningsnät. I VA-utredningen nämns ett nytt ledningssystem som inte nämns i dagvattenutredningen. En annan fråga är om pumpstationerna kommer att förses med nödbrädd och hur det i så fall kommer att påverka vattenkvaliteten i Bällstaviken.

Buller

Planområdet exponeras för flera bullerkällor av olika karaktär. Flygbuller och markbuller från Bromma flygplats, industribuller från verksamheter inom och utanför planområdet, vägtrafikbuller från framför allt Norrbyvägen/Huvudstaleden och Ranhammarsvägen samt spårtrafikbuller från tvärbanan.

Med föreslagen bebyggelsestruktur klaras riktvärden vid fasad för trafikbuller och verksamhetsbuller för samtliga bostäder utom cirka 20-25 (4-5 %) lägenheter i silosbyggnaderna, som utsätts för verksamhetsbuller från Solnaverket som riskerar överskrida riktvärdena kvällstid. För dessa lägenheter kan tekniska åtgärder i form av specialfönster, täta balkongräcken, delvis inglasning och ljudabsorbenter komma att krävas för att riktvärdena ska klaras. De tekniska åtgärderna regleras med hjälp av en planbestämmelse. Miljöförvaltningen bedömer att en god ljudmiljö kommer att kunna uppnås för bostadsbebyggelsen med hjälp av genomtänkt planlösning och kompensationsåtgärder för ett mindre antal lägenheter. Förvaltningen bedömer dock att planbestämmelsen ska ändras så att lydelser blir: ” Där beräknad ljudnivå från verksamheter överskrider Leq 45 dBA kvällstid (kl 18-22) vid fasad, ska åtgärder vidtas så att riktvärdet uppfylls. Åtgärder på byggnaden kan bestå av täta räcken, absorberande material, delvis inglasning. Värdet ska uppfyllas för den mest bullrande timmen under tidsperioden.”

Planområdet ligger till stor del inom influensområdet för flygbuller FBN 55 dB(A) enligt trafikprognos för år 2038, som anges i riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. De föreslagna bostäderna har därför placerats utanför influensområdet för flygbuller och resten av området planeras för hotell, kontor m.m.

Ett hörn av bostadskvarteret i nordost hamnar dock innanför influensområdet för flygbuller. Miljöförvaltningen tycker att det är acceptabelt med denna avvikelse eftersom det endast berör ett ytterhörn av bostadsbebyggelsen och att planförslaget har bearbetats för att minska bullerexponeringen så mycket som möjligt.

Solnaverket, som ligger på andra sidan Bällstaviken, kommer att ändra sin verksamhet och då bl.a. transportera pellets med båt. Båttransporter beräknas ske några gånger per vecka (inga transporter under sommarmånaderna) och lossning bedöms ske dagtid. Miljöförvaltningen bedömer därmed att bullret från dessa båttransporter är försumbart för de planerade bostäderna i aktuell detaljplan.

Stomljud och vibrationer

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårburen trafik, vilket medför ökad risk för att passerande fordon orsakar markvibrationer i byggnader. Vibrationer kan skapa fysiskt kännbara störningar både i marken samt omgivande byggnader. Vidare kan vibrationerna fortplantas i golv, väggar och tak för att sedan ge upphov till stomljud i byggnaderna. Vibrationer och stomljud kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa. Byggnaderna närmast tvärbanan planeras inte som bostäder, men eftersom byggnaderna kan komma att omvandlas till bostäder i framtiden är det viktigt att säkerställa att vibrationer i byggnader inte överstiger 0,4 mm/s och att stomljud inte överstiger $L_{A\text{Max}}$ 30 dBA (slow). Sådana åtgärder kan inte kompletteras i efterhand utan behöver planeras och genomföras i samband med byggskedet. Miljöförvaltningen rekommenderar att detta regleras med planbestämmelser.

Grönstruktur och biologisk mångfald

Planområdet är idag ett industriområde som till stor del består av hårdgjorda ytor. I den östra delen av området, närmast Huvudstabron, finns naturmark bestående av hällmarkstallskog och lövskog. I området kommer nya parker att anläggas och många nya träd planteras.

Naturvärdesinventeringen visar att det i planområdet finns naturområden med högt naturvärde. Det mesta av den värdefulla naturmiljön bevaras, men i den södra delen tas en liten del av skogsområdet bort. Miljöförvaltningen bedömer att de skyddsvärda träd som fälls bör tas tillvara och placeras ut i skogsområdet vid Huvudstabron, där de kan fungera som faunadepåer.

Miljöförvaltningen ser positivt på att mycket ny grönska tillförs det idag hårdgjorda området. I det fortsatta planarbetet bör man eftersträva att främja eklevande arter vid val av växtlighet. På så sätt kan karaktärshabitat för eklevande arter förstärkas genom att befintligt habitatnätverk för eklevande arter väster respektive öster om planområdet kopplas ihop.

Delar av planområdets naturmark och strandlinjen ingår i habitatnätverk för groddjur. Miljöförvaltningen föreslår att åtgärder vidtas för att förbättra villkoren för groddjur i planområdet. Träd och annan växtlighet i strandkanten gynnar groddjur och bör därför bevaras så långt det är möjligt. Träd som hänger ut över vattnet skapar miljöer som bör så långt möjligt bevaras då de bidrar med beskuggning, skydd och substrat för ryggradslösa djur och fisk.

Strandskydd

Stadsbyggnadskontoret föreslår att generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten inom planområdet upphävs delvis på land och i vatten. Miljöförvaltningen håller med om att den mark som redan tagits i anspråk saknar betydelse för strandskyddets syften. För de delar av planområdet som utgörs av naturmark idag bedömer miljöförvaltningen inte att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Förskolegård

I det nya bostadskvarterets nedre våningar föreslås en förskola på fyra avdelningar. Förskolans gårdsyta motsvarar ca 10 m²/barn. I Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga" rekommenderas 40 kvm friyta per barn i förskola och 30 kvm friyta per barn i grundskola. Vägledningen säger också att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. I förtätningsprojekt och särskilt i innerstaden kan det vara svårt att avsätta så stora ytor vilket innebär att mindre förskolegårdar/skolgårdar kan behöva anläggas. Om det inte är möjligt att få till en större gård i denna plan bör en hög ambition för gårdens kvalitet eftersträvas samt att gångvägar till närliggande lekpark bör vara säkra och lättillgängliga för förskolegrupper.

Övrigt

Vid projektering och utformning av aktivitetssytan bör Stockholms stads rekommendation för konstgräs och gummigranulat följas (<https://foretag.stockholm.se/granulatrekommendation>).

Bilagor

Detaljplaneförslag för Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. finns att hämta via följande länk:

<https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2018-06893>