

Till: Tord Svensson
Freyvägen 25
133 38 Saltsjöbaden

För kännedom: kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Vissa frågor rörande arrende i Skutviken

Revisionen har från medborgare i Nacka fått frågor om det arrendeavtal kommunen har med ett företag, som bedriver båtverksamhet på området. Bl a har ifrågasatts om inte avtalet är för generöst för arrendatorn. Vidare har man påpekat att någon konkurrens inte förekommit i t ex upphandling av avtalet. Och slutligen framhålls att Saltsjöbadens båtklubb erbjudit kommunen ett fyrdubbelt arrende för sin del, om klubben tillåtits arrendera Skutviken.

I revisionen har vi vänt oss till trafik-och fastighetsdirektören Dag Björklund med frågor om arrendets status och vilka planer kommunen har för fortsättningen. Dag Björklund är den person som för kommunens räkning tecknat nu gällande arrendeavtal. Vår förfrågan har vi gjort för att se om något i ärendet påkallar agerande från oss revisorer.

Av Dag Björklunds svar (bifogas) framgår att avtalet upprättats för att kommunen funnit det angeläget att sanera och upprusta området Skutviken samtidigt som tidigare arrendatorn, Stockholms båtsnickeri AB, sagt sig intresserat av att medverka i en sådan upprustning mot avtal om fortsatt och utökad verksamhet inom arrendeområdet. Den planering som detta lett till är dels ett förlängt arrendeavtal, dels en avsiktsförklaring från kommunens sida om framtida verksamhet i Skutviken. För kommunens del har detta manifesterats i ett investeringsbeslut om 22 milj kr som kommunfullmäktige fattat beslut om 2013-06-17. Den tjänsteskrivelse 2013-04-29 som ligger till grund för beslutet i kommunfullmäktige bifogas.

Den förlängning av arrendeavtalet som följde på kommunfullmäktiges beslut stipulerar att kommunen och arrendatorn var för sig åtar sig att tillsammans i olika avseenden förbättra verksamheten i Skutviken. Dagsläget, som det framgår av svaret från Dag Björklund, är att kommunen sagt upp avtalet, eftersom man menar att arrendatorn inte fullföljt sin del av avtalet. Arrendatorn bestrider detta. Dag Björklund förutskickar att tvisten kan leda till att den får lösas i domstol.

Från revisionens sida ser vi inte att kommunen överträtt sina befogenheter när avtal träffats med Stockholms båtsnickeri. Behovet av sanering av området och ambitionen att behålla en näringsverksamhet i kommunen kan ses ha sammanfallit här. Därmed föranleder ärendet i nuläget ingen vidare åtgärd från revisionens sida.

Revisorerna Lars Berglund och Ingegerd Thorngren har på grund av jäv inte deltagit i vårt beslut, eftersom de tidigare medverkat i beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige om arrende frågan mm som rör Skutviken.

För Nacka kommuns revisorer


Yvonne Wessman
Vice ordförande

PM
Dag Björklund
Fastighet

Revisorerna

Arrendeavtal Skutviken

Efter förfrågan 2017-05-17 om kommunens arrendeavtal med Stockholm Båtsnickeri AB i Skutviken lämnas härmed följande svar.

Aktuellt avtal har tecknats i avsikt att vara en interimistisk lösning tills tomträttsavtal tecknats och kommunen respektive arrendator fullföljt sina åtagande som det redovisas i tjänsteskrivelse inför investeringsbeslut fattat av fullmäktige i våren 2013. Avtalet är uppsagt från kommunens sida med avsikten att driva på genomförandet för att driva på processen att fullfölja intentionerna enligt fullmäktiges beslut. Uppsägningen har bestridits och överenskommelse om anstånd med avflyttning till sommaren 2017 har träffats för att skaffa tid att lösa utestående frågor. Finns ingen överenskommelse som gör att tomträttsavtal kan tecknas eller att arrendatorn avflyttar kommer tvist om uppsägningen att avgöras av domstol. Förfrågningar från andra intressenter om att få arrendera området kan inte hanteras innan en sådan tvist med nuvarande arrendator är löst.

Villkoren i arrendeavtalet är desamma som tidigare arrendator hade. Nivån på arrendet var satt utifrån andra arrenden för liknande användning vid den tiden men också utifrån det skick arrendestället hade då.

Min bild av varför avtal tecknats med just Stockholm Båtsnickeri var primärt inriktningen mot reparation och även nybyggnad av träbåtar som bedömdes vara både kulturhistoriskt och näringspolitiskt intressant för Nackasamhället. Samma grundläggande inställning torde ligga bakom fullmäktiges beslut om investering för att möjliggöra en sådan etablering. Någon allmän förfrågan till marknaden var därför inte uppe till diskussion.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Kommunstyrelsen

Investerings- och inriktningsbeslut för upprustning av Skutviken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger mark- och exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta upprustningen av Skutviken i enlighet med markenhetens tjänsteskrivelse den 29 april 2013.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja 22 mnkr i investeringsmedel för att finansiera projektet.

Sammanfattning

Markenheten har tillsammans med nuvarande arrendatorn Stockholms båtsnickeri arbetat fram hur kommunens markområde där Skutvikens varv är beläget, kan saneras och återställas så att varvet återigen kan tas i bruk.

För att kunna använda varvet behövs marken saneras, vägen till varvet genom reservatet rustas upp, kommunalt vatten och avlopp läggs ned i vägen och området fyllas upp och iordningställas så att området kan nyttjas rationellt och ekonomiskt. När detta arbete är genomfört föreslås att fastigheten upplåts med tomträtt till Stockholms båtsnickeri som sedan bygger de nya båthallarna och genomför de övriga arbeten som krävs för att kunna använda fastigheten för verksamheten. Avsikten är att kommunen beskostar huvuddelen av åtgärderna, men att tomten upplåts som tomträtt och nedlagda kostnader som inte avser sanering ska kunna tas ut genom tomträttsavgälden.

Ärendet

Inom fastigheten Skogsö 2:45 som kommunen äger i Skutviken, finns sedan 1930-talet ett småbåtsvarv, Stäkets varv, och en småbåtshamn. Marken är upplåten genom ett 5-årigt arrende med 5 års förlängning till Stockholms båtsnickeri. Arrendeavgiften är 40 000 kronor per år. Varvet och småbåtshamnen behöver dock rustas upp och moderniseras för fortsatt verksamhet som småbåtsvarv och fritidsbåtshamn.



Markenheten har tillsammans Stockholms båtsnickeri arbetat fram hur området kan saneras och återställas så att varvet återigen kan tas i bruk.

Stockholms båtsnickeri planerar för att det vid varvet ska repareras och underhållas båtar i olika storlekar, men huvudsakligen segelbåtar. Det kommer även att bedrivas träbåtssnickeri.

Genom upprustning av varvet kommer inriktningen av verksamheten att ändras något från tidigare verksamhet. Tidigare bestod verksamheten av båtskötsel men framöver kommer den även att vara inriktad på finsnickeri. Den ändrade inriktningen innebär inte någon direkt ökning i antalet behandlade båtar men varje båt beräknas ta längre tid att åtgärda.

Stockholms båtsnickeri planerar att vintertid kunna förvara ca 100 båtar i nyuppförda båthus och sommartid ha plats för upp till 200 båtar i vattnet. I dagsläget förvaras ca 25 båtar på land och ca 65 i vattnet. Verksamhetens omfattning har dock varierat över tiden; under 60- och 70-talet var verksamheten mer omfattande än idag då det förvarades 60-70 båtar på land och ca 100 båtar i vattnet.

Markenheten föreslår att marken framöver ska upplåtas med tomrätt, på sätt som beskrivs närmare nedan. I samband med att ett förslag om tomträttsavtal tas fram arbetas ett förslag till avtal mellan kommunen och Stockholms båtsnickeri också fram, för att reglera övriga frågor kring upprustningen av fastigheten.

Nya byggnader kommer att ersätta de nu rivna äldre båthusen. Bygglov kommer att sökas för nya hallar i vilka förvaringen av båtar och uthyrning till hyresgäster kommer ske. Det utökade antalet båtplatser innebär att det behöver anläggas flera bryggor. De befintliga bryggorna kommer att ersättas med nya bryggor av samma konstruktion som de befintliga d.v.s. flytbryggor. Det kommer även att anläggas en ramp för sjösättning och upptagning av båtar. I samband med att tillstånd för sanering erhöles har kommunen även fått strandskyddsdispens för åtgärderna enligt bilaga 2.

En hamnplan med kaj kommer att anläggas, varvid ett vattenområde måste fyllas ut till en höjd av ca 1,6 meter över medelvattenstånd. En ramp anläggs i den västra delen för iläggning och upptagning av båtar. Den nya vattenlinjen är planerad att till största delen vara en slänt och längs en mindre sträcka en vertikal kajlinje. Bottendjupet planeras till ca -3 meter under medelvattenstånd kring rampen för att kunna utföra av- och påmastning av segelbåtar, och åstadkoms genom muddring.

De arbetsåtgärder som behöver genomföras omfattar således muddring, utfyllnad av vattenområde, markarbeten, byggande av hamnplan, ramp, brygga och flytbryggor. Kostnaderna för dessa arbeten ska, enligt ovan nämnt avtalsförslag, delas mellan kommunen och båtsnickeriet. Kommunen ska bekosta de delar som avser sanering och återställning efter sanering. Kommunen ska även bekosta de delar som normalt bekostas av

kommunen vid exploatering för verksamheter, så som vägen, vatten och avlopp samt uppfyllning till ca -30 cm under ny marknivå. Dagvattenhanteringen inom området kommer också till viss del belasta kommunen

Båtsnickeriet kommer, enligt det planerade avtalet, bekosta de delar som är specifika för verksamheten. Till detta hör delar av överbyggnaden, del av båtupptagningsrampen, dagvattenhantering för hamnplanen och exempelvis olje- och slamavskiljare. Uppdelningen av respektive kostnader finns i tabellen nedan. I tabellen nedan finns även nedlagda kostnader i form av 2,5mkr för utredningar för saneringen. Fastighetens värde bedöms vara 1,5 mkr innan arbetena påbörjas.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 februari 2013 att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet för Skutviken. Arbetena kan tidigast påbörjas då tillståndet erhållits. I samband med detta ska arbetena upphandlas av kommunen, kostnaderna ska fördelas i huvudsak enligt tabellen nedan. Innan arbetena påbörjas ska bygglov för samtliga arbeten sökas och Nacka kommuns fullmäktige ska besluta om att upplåta fastigheten med tomträtt till Stockholms båtsnickeri.

| tkr | Kommunen | | Företaget |
|--------------------------|--------------|---------------|--------------|
| | Sanering | Investering | |
| Etablering | | 10 | 10 |
| Schakt och fyllning | | 4 200 | |
| Överbyggnad | 1 100 | 800 | 800 |
| Väg m. stödmur | | 1 600 | |
| Båtupptagningsramp | | 650 | |
| Ramp anpassning | | | 800 |
| Spolplatta | | | 70 |
| Dagvatten, ledn | | 475 | 850 |
| Dagvatten, brunnar | | | 250 |
| VA och anslutning | | 1 150 | |
| VA-pump | | 250 | |
| Olje- och slamavskiljare | | | 350 |
| Oförutsett | 200 | 1 850 | 620 |
| | 1 300 | 11 000 | 3 750 |
| Sanering vatten | 4 600 | | |
| Sanering land | 3 100 | | |
| Summa investering | 9 000 | 11 000 | 3 750 |
| Oförutsett, sanering | 2 000 | | |
| | | 22 000 | |

yw



Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån summan av kommunens nedlagda kostnader och fastighetens värde (ca 1,5 mnkr för Skogsö 2:45), minus saneringskostnaderna. I tabellen ovan innebär detta att avgäldsunderlaget skulle bli 12,5mnkr, vilket skulle motsvara en tomträttsavgäld på ca 400 000kr/år. Detta kommer dock att slutligt avgöras genom separat ärende om upplåtelse av tomträtt.

Det finns byggnader av stort kulturhistoriskt värde på fastigheten, som kommer att ingå i tomträttsupplåtelsen. Kommunen kommer ställa krav på hur dessa byggnader sköts, vilket leder till en nedjustering av den faktiska tomträttsavgälden till, som det ser ut idag, 325 000kr/år. Ett separat avtal ska upprättas mellan kommunen och tomträttshavaren med anledning av detta.

Kommunen har redan idag lagt ner ca 2,5mnkr på att utreda framförallt saneringsbehovet, men även den framtida användningen av området.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt de kalkyler som kommunen tagit fram bedöms kostnaderna för arbetena att uppgå till ca 22mnkr för kommunen. Saneringen av vatten och land och återställningsarbeten kalkyleras kosta 11 mnkr och arbeten med att iordningställa varvet som ska belasta kommunen kalkyleras till 11 mnkr.

Kommunen kommer årligen erhålla en tomträttsavgäld om 325 000kr.

Området är riskklass 3 enligt länsstyrelsens MIFO-inventering, som är en inventering av förorenade områden i landet. Då området ligger inom naturreservatet Skogsö, så är det osannolikt att saneringen skulle kunna belasta något annat projekt i framtiden. Kostnaden för saneringen är med andra ord ofrånkomlig för kommunen, och det är mycket positivt om saneringen kan genomföras så snart som möjligt.

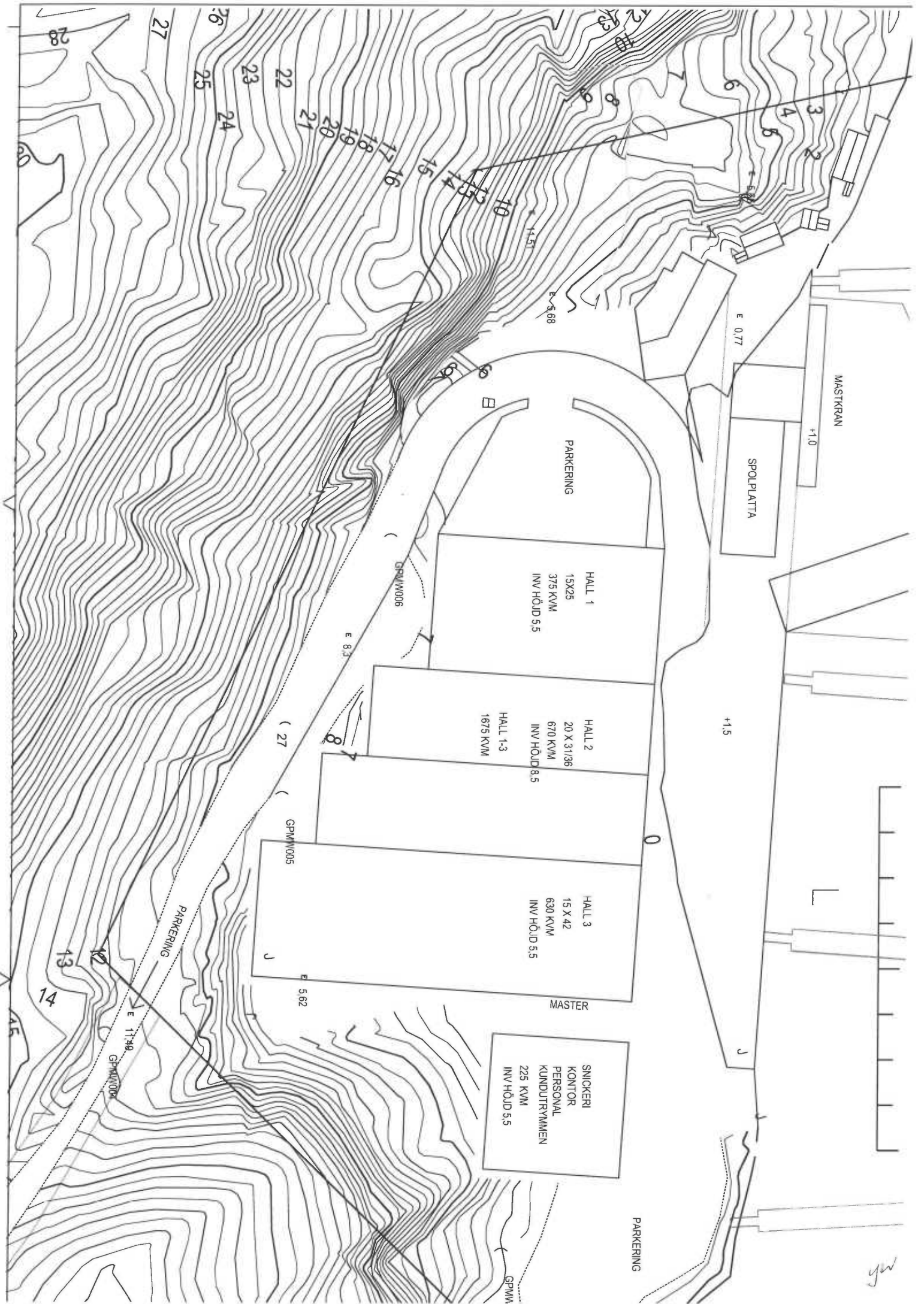
Bilagor

Bilaga 1 – Situationsplan

Bilaga 2 – Strandskyddsdispens

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

David Högberg
Markchef



MASTRKAN

SPOLPLATTA

PARKERING

HALL 1
15X25
375 KVM
INV HÖJD 5.5

HALL 2
20 X 31/36
670 KVM
INV HÖJD 8.5

HALL 3
15 X 42
630 KVM
INV HÖJD 5.5

MASTER

SNICKERI
KONTOR
PERSONAL
KUNDUTRYMMEN
225 KVM
INV HÖJD 5.5

PARKERING

E 0.77

+1.5

+1.0

H.51

E 5.68

GPMM006

E 8.3

(27

GPMM005

E 5.62

PARKERING

E 11.38

GPMM004

26
25
24
23
22
21

27

28

12
11
10
9
8
7
6

3
2
1

15
14
13
12
11
10

26

23

24

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

18
19
20
21

17
16
15
14
13
12
11
10

yw

§ 265

Dnr M 2012-000888

Skogsö 2:45, Skutviken, Stäkets varv

Ansökan om strandskyddsdispens för efterbehandling av förorenad mark mm

Beslut

1. Dispens från strandskyddsbestämmelserna ges för
 - efterbehandling av förorenade massor enligt barriärmetoden beskriven i Fördjupad riskbedömning, atgärdsutredning och riskvärdering för landområdet inom Skogsö 2:45, Nacka kommun, daterad 23 mars 2012 (bilaga 1 till tjänsteskrivelsen),
 - anläggande av avlopps- och vattenledningar i befintlig vägsträckning,
 - förstärkning av befintlig väg med krossgrus, samt
 - tre bathallar i liknande storlek och utförande som befintliga, vilka rivs.
2. Områdena dispensen ges för är markerade på bilaga 2 till tjänsteskrivelsen. Vägen är ca 470m lång, den sammanlagda arean som upptas av bathallarna ca 1 200 m² och mängden massor som ska schaktas uppskattas till ungefär 2 300 m³.
3. Som villkor för dispensen gäller föreläggande om försiktighetsåtgärder – beslut § 583, fattat den 17 augusti 2012 (bilaga 3 till tjänsteskrivelsen).
4. Den sökande ska informera miljöenheten när åtgärderna är utförda.

Lagstöd

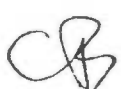

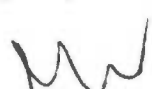
Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 1, 3 §, 16 kap 2 § och 7 kap 18b § miljöbalken och med hänvisning till 7 kap 18c § punkterna 1 och 5 miljöbalken.

Information till beslutet

Beslutet om dispens upphör att gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Den sökande ska kontakta länsstyrelsen för en bedömning om åtgärden är en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Länsstyrelsen har möjlighet att överpröva beslutet om dispens. Det ska göras inom tre veckor efter det att länsstyrelsen har tagit emot dispensbeslutet. Beslutet skickas vid samma tidpunkt till sökanden och länsstyrelsen.

| Ordförandes signatur | Justeraendes signatur | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--|
|  |  |  |



Beslutet om dispens får överklagas av den sökande och av ideella föreningar. Den sökande bör avvakta med att genomföra atgärden tills tiden för överprövning och överklagande har gatt ut. Överklagandehänvisning bifogas när beslutet skickas till den sökande.

Ärendet

Dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken söks av Nacka kommuns fastighetsavdelning för ett flertal atgärder i samband med utbyggnad och upprustning av Stäkets varv i Skutviken. Hela kuststräckan från Fisksätra marina till Skutviken har bedömts vara lämplig för smabatshamn (bilaga 4 till tjänsteskrivelsen).

Det gamla smabatsvarvet har orsakat stora mängder föroreningar till mark och sjöbottensediment. Föroreningarna består av metaller (As, Ba, Pb, Cu, Hg, Zn), PAH (polycykliska aromatiska kolväten), PCB (polyklorerade bifenyler), oljekolväten och tennorganiska föreningar (TBT och dess nedbrytningsprodukter). För att marken ska kunna användas för fortsatta industriändamål måste den saneras. Detta ska ske enligt den anmälan om miljöfarlig verksamhet som inkom till miljöenheten den 29 juni 2012 (omfattar bl.a. den fördjupade riskbedömningen i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen).

Till varvet leder en mindre väg genom skogen, ca 0,5km. Denna väg behöver förstärkas för att kunna ta emot den ökande trafikmängden. I samband med detta arbete avser man lägga ner rörledningar för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I dagsläget förses varvet med vatten från en enskild brunn med begränsad kapacitet och avloppslösning saknas.




De gamla varvsbyggnaderna är av kulturhistoriskt intresse, men är i så dåligt skick att de nyligen rivits och ska nu ersättas med liknande byggnader i motsvarande storlek och utförande.

Ansökan inkom till nämnden den 22 maj 2012.

Fastigheten ligger vid Skutviken i Lännerstasundet, ägs av kommunen och är inte planlagd. Området ingår i naturreservatet Skogsö och arrenderas för varvsverksamhet. Området omfattas av riksintresse kust och skärgård för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Strandskyddet gäller 300 meter från strandkanten på land och 100 meter i vattenområde. Fastighetens läge framgår av bilaga 5 till tjänsteskrivelsen.

Befintliga anläggningar har inte strandskyddsdispens men har legat där sedan 1930-talet.

| Ordförandes signatur | Justerares signatur | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|
|  |  |  |

Handwritten mark

Marklov och rivningslov har sökts för atgärden. Bygglov för återuppförande av bathallarna ska sökas av hyresgästen. Dispens från naturreservatsbestämmelserna krävs inte för atgärdena da de är i enlighet med reservatsbestämmelserna och halls inom arrendeområdet.

I anslutning till markarbetena planerar man att anlägga en ny hamnplan. Djupet i hamnbassängen ska ökas genom muddring och hamnplanens storlek ökas genom utfyllnad i vattnet. Ett flertal nya stora bryggor ska också anläggas. Dessa atgärder kräver emellertid tillstånd för vattenverksamhet från miljödomstolen. Miljödomstolen bör vid sadana tillfällen göra en samlad bedömning och den sökande har för avsikt att begära att domstolen även beslutar om strandskyddsdispens. Hamnplanen har därför dragits ur denna ansökan i överenskommelse med sökanden. För dessa atgärder krävs även dispens från naturreservatsbestämmelserna.

Skäl till beslut

För att få strandskyddsdispens krävs att atgärden inte strider mot strandskyddets syften och att s.k. särskilda skäl finns. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandomraden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Särskilda skäl är t.ex. att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller att området måste tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Särskilt skäl enligt miljöbalken




Miljöenheten bedömer att särskilt skäl för saneringsatgärdena föreligger enligt 7 kap 18c § punkt 5 miljöbalken, da atgärden är av angeläget allmänt intresse. För att varvet ska kunna fortsätta användas och utvecklas måste marken vara av sadan beskaffenhet att inga föroreningar förgiftar luften i bathallarna eller följer med regnvatten till grund- och ytvatten etc. Saneringen måste ske med största försiktighet eftersom spridningsrisken är störst under själva schaktarbetet, men den långsiktiga nyttan bedöms ända vara mycket stor.

Även anslutandet till kommunalt vatten och avlopp bedöms falla under punkt 5 eftersom atgärdena minskar risken för framtida miljöstörningar; överutnyttjandet av en brunn i ett strandområde kan leda till saltvatteninträngning och fastigheten saknar avloppslösning.

Särskilt skäl för de övriga atgärdena bedöms föreligga enligt 7 kap 18c § punkt 1 miljöbalken, da området redan är ianspraktat med ett varv och en väg. Verksamheten på land beräknas inte ta särskilt mycket mer mark i anspråk, eftersom den i princip redan nu når till fastighetsgränsen.

Påverkan på strandskyddets syften

Platsen kommer efter avslutade arbeten att nyttjas på samma sätt som idag, varför påverkan på det rörliga friluftslivet samt växt- och djurliv bedöms bli begränsad. Under arbetets gång

| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|
|  |  |  |

kommer det att vara nödvändigt att avhalla folk från platsen av säkerhetsskäl, men eftersom friluftslivet ändå är koncentrerat till resten av reservatet omkring fastigheten så bedöms avspärningar ha liten inverkan. Mycket av fastigheten består av hardgjorda ytor med litet värde för växt- och djurlivet. Åtgärden bedöms inte ha en oacceptabel inverkan på friluftsliv eller växt- och djurliv. Åtgärden som dispensen avser bedöms därför vara förenlig med strandskyddets syften.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna bör därför ges.

Handlingar i ärendet

Miljöenhetens tjänsteskrivelse




2012-07-20, Rev. 2012-09-12

Bilagor:

1. Fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering för landområdet inom Skogsö 2:45, Nacka kommun
2. Situationsplaner
3. Föreläggande om försiktighetsåtgärder
4. Lämplig placering av smabatshamnar
5. Fastighetens läge

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

| Ordförandes signatur | Justeraendes signatur | Utdragsbestyrkande |
|---|---|---|
|  |  |  |

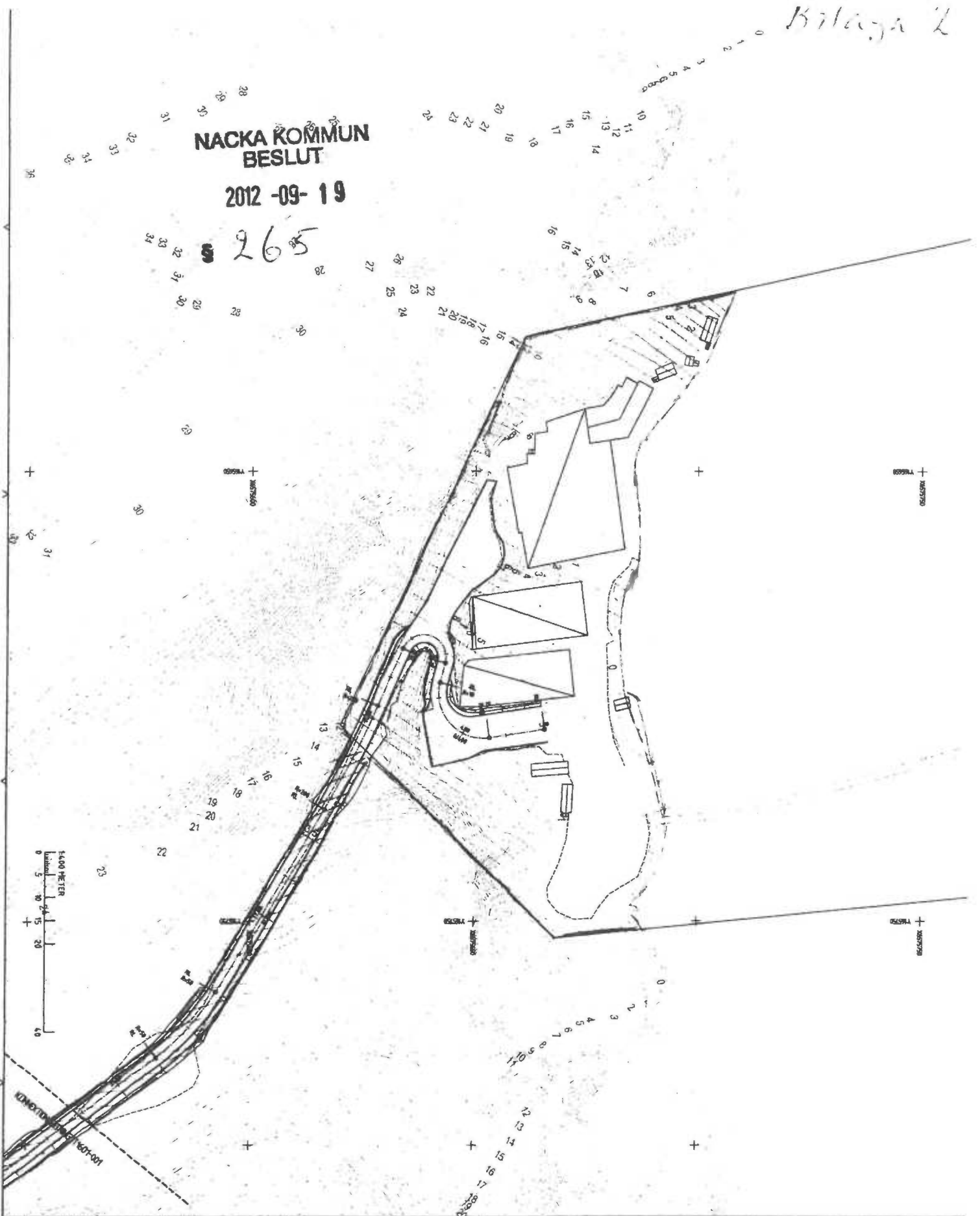
gou

Bilaga 2

NACKA KOMMUN
BESLUT

2012-09-19

265



FÖRKLÄRNINGAR

FASTTERTSODDER

NYTT

REDAKORERT

STRUKTURPÅRITNING FÖR LÄMNING

STÄMMAN

DIETS SÄMÅT

AVTAL

BEFINTLIGT

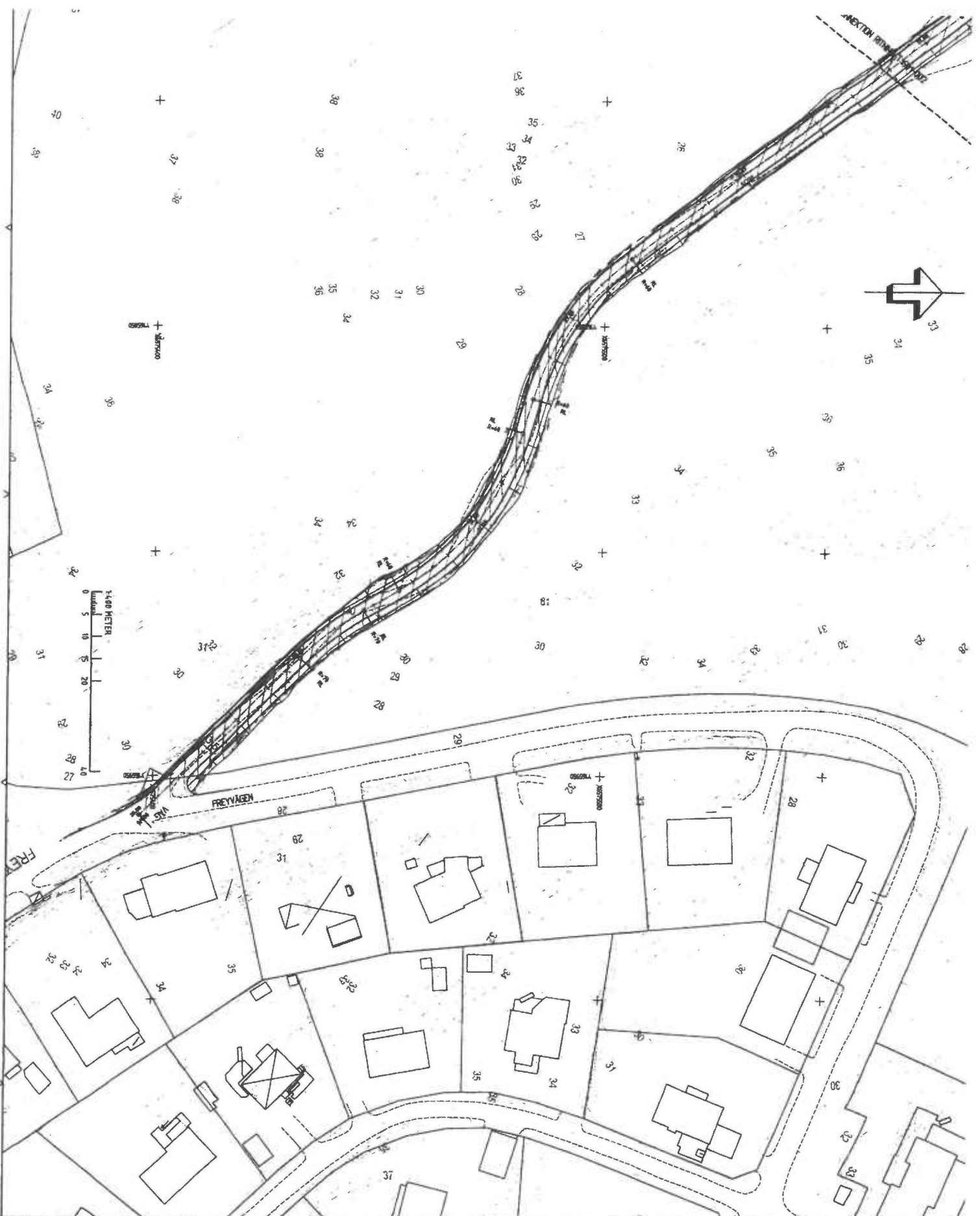
MÅTT

STÅNET

REDAKORERT

HÄNVISNINGAR

| | | | | |
|--|------|------------|--------|------------|
| PROJEKT | NYTT | REDAKORERT | STÅNET | REDAKORERT |
| PROJEKT | NYTT | REDAKORERT | STÅNET | REDAKORERT |
| <p>NACKA Exploateringsenheten</p> <p>WSP</p> <p>NACKA KOMMUN SÖDVIKEN PLAN</p> <p>T1601-002</p> | | | | |



FÖRKLARINGAR

- NYTT
- BYGGBÄDD
- STÄLLPLATSER
- STÄLL
- BYGGBÄDD

BEFINTLIGT

- BYGGBÄDD
- STÄLL
- BYGGBÄDD

HÄNVISNINGAR

WSP Konsult AB
 WSP Konsult AB
 Box 100
 SE-141 00
 Tel: 08-440 44 00
 Fax: 08-440 44 10
 E-mail: wsp@wsp.se



WSP Exploateringsenheten
 Nacka Kommun
 Skötselplan

Skala: 1:400
 T1601-001



NACKA
KOMMUN

DELEGATIONSBESLUT ^{Bilagor 1(5)}

2012-08-17

M 2011-001416 § 583 MSN

Nacka kommuns Fastighetskontor
David Högberg
Stadshuset, Granitvägen 15
131 81 NACKA

Skogsö 2:45, Stäkets Varv - Skutviken, Freyvägen 27

Föreläggande om skyddsåtgärder, undersökningar och lämnande av uppgifter i samband med åtgärd av markförorening

Beslut om åtgärder

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) förelägger Nacka kommuns fastighetskontor med organisationsnummer 212000-0167 att låta utföra markarbeten på fastigheten Skogsö 2:45 i enlighet med inskickad anmälan och kontrollplan, med följande tillägg:

1. Arbetet får inte påbörjas innan strandskyddsdispens för åtgärderna har vunnit laga kraft. Senast tre veckor efter att strandskyddsdispens för åtgärden har vunnit laga kraft så ska miljöenheten informeras om tidsplan för åtgärderna.
2. Förorenade massor ska i möjligaste mån skiljas från renare massor och massor med annan typ av förorening.
3. Massor som uppfyller de föreslagna platsspecifika riktvärden får återanvändas inom området, enligt anmälan och kontrollplan.
4. Massor som transporteras bort måste levereras till godkänd mottagare.
5. Öppna schakter ska, om de lämnas obevakade, ska vara inhägnade för att förhindra exponering och spridning av föroreningar.
6. Länshållningsvatten med lägre halter än de riktvärdena som föreslås i kontrollplanen får avledas till viken.
7. Miljökontrollen ska omfatta kontroll av slamning och utsläpp i viken. Vid tecken på spridning av förorening i viken ska arbetet avbrytas och spridningen åtgärdas.
8. Bullrande arbeten får utföras mellan klockan 07.00 och 19.00 helgfri måndag-fredag. Naturvårdsverkets rekommendationer rörande buller från byggarbetsplatser ska följas.
9. Miljöenheten ska informeras snarast om:
 - ... det sker oförutsedda händelser som påverkar risk för exponering eller spridning, t.ex. spill, olycka, skred eller liknande.
 - ... förutsättningarna ändras så att det påverkar riskbedömning, åtgärd eller kontrollplan, till exempel om större förorening påträffas eller om djupavgränsningen motiverar ny bedömning.
10. Slutrapport, enligt kontrollplanens punkt 7, ska skickas in i 2 exemplar till Nacka kommuns miljöenhet snarast efter avslutad åtgärd. Rapporten ska innehålla:
 - a. Översiktlig beskrivning av genomförd åtgärd.
 - b. Uppgifter om berörd fastighet, anmälare, utförare, samt konsulter och entreprenörer som deltagit i arbetet.
 - c. Myndighetskontakter och beslut.
 - d. Redovisning av saneringens omfattning.

Handwritten mark



- e. Karta av sanerad yta.
- f. Redovisning av mängd borttransporterade massor samt transportör och mottagare, samt motsvarande för länsvatten.
- g. Beskrivning av föroreningsituation efter åtgärd.
- h. Analysresultat.

Beslutet är taget med stöd av 26 kap 9, 21 och 22 § miljöbalken och 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I beslutet har miljöbalken 2 kap 2, 3 och 7 § beaktats.

Detta beslut kan överklagas.

Bedömning

Åtgärden omfattar "Barriäralternativet", där förorenad fyllning över marknivån +0,5 m grävs bort. Förorening på lägre marknivå än +0,5 m kommer att lämnas kvar, täckta med rena massor. Vid val av metod har schaktnings- och täckningsnivå utvärderats.

Miljöenheten bedömer att det valda alternativet uppnår åtgärdsmålen, samtidigt som man undviker schaktning i direkt anslutning till ytvattnet och minskar inträngning med inträngande grundvatten. Därmed minskar även risken för spridning, grumling, skred och vattenpåverkan.

Föroreningsgraden bedöms utifrån platsspecifika riktvärden. Miljöenheten bedömer att riktvärdena är tillräckliga för att skydda människors hälsa och miljö.

Bakgrund

Nacka kommuns fastighetskontor har lämnat in en anmälan om markarbeten inom ett förorenat område. Följande handlingar har lämnats in:

- Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Inkom den 29 juni 2012.
- Kontrollplan, Hantering av jord vid avhjälpande åtgärd. Inkom den 29 juni 2012.
- PM, Bedömning av spridning av föroreningar från mättad mark inom fastigheten Skogsö 2:45 i Nacka kommun. Inkom den 15 juni 2012.
- Fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering. Inkom den 10 maj 2012.
- PM och rapport, Geo- och miljöteknisk markundersökning. Inkom den 1 mars 2012.

Anmälan omfattar enbart åtgärder på land. På sikt planeras en större hamnplan och utökad verksamhet, som förutsätter muddring samt byggnad och utfyllnad i viken. Dessa åtgärder kräver vattendom och behöver även stämmas av mot naturreservatets föreskrifter. Om de godkänns så kommer åtgärder av förorening i vattenmiljön att behöva behandlas i ny anmälan.

Kommentar till beslutet

Strandskydd och naturskydd

Åtgärden planeras inom strandskyddat område i Skogsö naturreservat. Vid tidpunkten för anmälan var tidsplanen inte känd, bland annat på grund av att åtgärderna behöver strand-

Handwritten signature



skyddsdispens. Ansökan om strandskyddsdispens har lämnats in och beslut förbereds inför Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 19 september.

Åtgärder i anmälan och kontrollprogram

Föreläggandet innebär att anmälan och kontrollprogram ska följas, med några tillägg. Notera att åtgärder som ska genomföras enligt anmälan inte listas i föreläggandet, utan sammanfattas med krav på att anmälan ska följas. De tillägg som listas är antingen åtgärder som inte finns med i anmälan eller moment som behöver förtydligas. Även åtgärder som tagits upp som rekommendationer i kontrollplanen listas i föreläggandet, där miljöenheten bedömt att de är nödvändiga. Exempel på viktiga moment som beskrivs i anmälan och kontrollprogram:

1. Innan arbetet påbörjas så bör personalen på plats bör vara införstådda med att området är förorenat, vilka risker som finns samt hur de bör arbeta för att minska risken för miljö och hälsa. (Kontrollplan, punkt 3.6)
2. Inför schaktning ska massor klassas genom samlingsprover i enhetsvolymerna om 100-200 m³ (kontrollplan, punkt 4.1). Klassningen ska användas för schaktplan om hur massorna ska hanteras och om återanvändning är möjlig.
3. Massor som transporteras bort ska dokumenteras, så att det framgår mängd avfall, föroreningsklass och mottagare. Transport av farligt avfall kräver att transportören har särskilt tillstånd för detta. (kontrollplan punkt 4.4)
4. Samlingsprover kommer att tas i schaktbotten för att bedöma om kvarlämnade halter uppfyller platsspecifika riktvärden. (Kontrollplan punkt 5)
5. Utrustning och maskiner rengörs vid behov, enligt anvisningar från miljökontrollanten. (kontrollplan, punkt 6)
6. Provtagning, analyser, klassificering och beslut om återanvändning eller omhändertagande av massor samt hantering av eventuellt länshållningsvatten dokumenteras av miljökontrollanten. Entreprenören sammanställer transportdokumentation. Miljökontrollanten sammanställer uppgifterna i en slutrapport som redovisas för tillsynsmyndigheten. (kontrollplan, punkt 7)
7. För att förhindra urlakning och damning ska förorenade massor som lagras tillfälligt inom området täckas med presenning eller liknande. Vid behov ska även damning från öppna schakter, körytor m.m. åtgärdas. (Anmälan samt Kontrollplan punkt 3.5.1 och 3.5.3.)
8. Eventuellt länshållningsvatten som behöver pumpas upp i samband med schaktning ska renas från partiklar och kontrolleras. Högre halter innebär att vattnet behöver renas eller transporteras till godkänd mottagningsanläggning. (Anmälan samt Kontrollplan punkt 3.3 och 3.5.3.)
9. För att förhindra spridning via fordon och transport så ska förorenade massor täckas vid transport. Vid behov ska även fordon kunna rengöras innan de lämnar arbetsområdet. (Anmälan samt Kontrollplan punkt 3.5.1 och 3.5.3.)

Förtydliganden om hantering av massor

Schaktade massor med olika föroreningsgrad ska hållas isär, eftersom det förbättrar möjligheten att återanvända massorna. Massor med olika typ av förorening bör dessutom skiljas åt så långt det är möjligt, eftersom det gör det lättare för mottagaren att hantera massorna. Det innebär att isolerade punktföroreningar kan motivera att man kompletterar



med schaktkantsprover, alternativt provtagning i mindre enhetsvolymmer, för att undvika att föroreningen blandas med andra massor.

Inom området kan massorna återanvändas som markutfyllnad, under förutsättning att de uppfyller de platsspecifika riktvärdena. Notera att användning utanför området normalt sett inte är tillåten, eftersom det påverkar spridningen av föroreningar. När massorna transporteras från området så klassar lagen dem som avfall, vilket innebär restriktioner för användningen. Återanvändning av avfall för t.ex. markutfyllnad, konstruktion av vall eller liknande klassas som miljöfarlig verksamhet (användning av avfall för anläggningsändamål) och är antingen anmälnings- eller tillståndspliktig. Undantaget är om massorna är så rena att de innebär mindre än ringa risk för förorening av mark och vatten.

Förtydliganden om vatten

Beträffande länshållningsvatten så hänvisar kontrollplanen till rapport med Stockholms läns Regionplane- och trafikkontors förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp. I rapporten understryks att platsspecifika bedömningar är viktiga, men att generella riktvärden behövs för snabbare bedömningar. Med tanke på att viken är påverkad sedan tidigare och att det inte bedöms handla om stora mängder pumpvatten, så bör dessa riktvärden ge viss marginal.

Anmälan omfattar arbeten på land och "Barriäralternativet" är anpassat för att minska behovet av åtgärder i direkt anslutning till vattnet. Trots det kommer schaktning, rivning, maskinhantering m.m. att ske nära vattnet. Det finns därför risk för att jord och sediment sprids, till exempel på grund av vibrationer, skred eller spill. Det behöver därför finnas en plan för att upptäcka och åtgärda sådan spridning. Troligen räcker det med en okulär kontroll för att bedöma om åtgärd behövs. Exempel på åtgärder är textilskärm för att minska sediment- och partikelspridning, och skärmläns för att begränsa spridning av flytande förorening. Det är även möjligt att arbetsmetoderna kan anpassas för att åtgärda eventuell spridning.

Detta beslut har fattats av handläggare vid miljöenheten med stöd av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, punkt M4.

Miljöenheten

Tore Liljeqvist
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
08-718 87 18

Kopia till: Anmälarens kontaktperson, Projektledare, Akten

nyw