

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2024-02-28

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

MSN 2021-00007

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan 71 och detaljplan 475, för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats för rubricerat område. Ändringen av detaljplanerna syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samrådet inkom tio yttranden från remissinstanser samt sex synpunkter från fastighetsägare. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, förorenade områden och översvämningsrisk. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun hade synpunkter på en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.

Efter samrådet har utredningar tagits fram samt reviderats avseende förorenad mark och dagvatten, inklusive skyfall. Planförslaget har bearbetats avseende hantering av dagvatten och skyfall. Ytor som riskerar att översvämmas regleras i granskningsförslaget med prickmark. Bestämmelser som säkerställer att eventuell nybyggnation inte tar skada vid översvämning samt att ny- och tillbyggnation inte försämrar den befintliga problematiken med översvämningar i närområdet har införts i plankartan. Flera egenskapsbestämmelser som berör skyfallshantering har ändrats, tagits bort och lagts till. Ett antal egenskapsbestämmelser har ändrats av plantekniska skäl.

Planförslagets syfte och innehåll

Ändringen av gällande detaljplan syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Ändringen syftar även till att begränsa risken för översvämning av befintlig bebyggelse samt att åtgärda en planstridig utfart.

Planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Ändringen innebär även att reglering införs för hantering av skyfall på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 31 oktober 2022. Samrådstiden varade mellan den 9 november 2022 och 30 november 2022, sammanlagt 3 veckor. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på kommunens hemsida. Möjligheten att tillämpa ett begränsat standardförfarande prövades under samrådet, men då godkännande inte inkom från samtliga sakägare och remissinstanser kunde begränsat standardförfarande inte tillämpas.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Stockholm Exergi
- Trafikverket
- Vattenfall eldistribution AB
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Fastighetsenheten i Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. Natur- och trafiknämnden har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. Länsstyrelsen skriver:

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, samt hälsa och säkerhet avseende översvämning och förorenade områden.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är Askrikefjärden som enligt dagvattenutredningen inte uppnår god kemisk status samt har otillfredsställande ekologisk status. Planområdet saknar i dagsläget fördröjning och rening av dagvatten. Det finns översvämningssproblematik längs med Värmdövägen dit dagvatten från planområdet leds. Ändringen medger en utökning av byggrätten med 520 kvadratmeter markyta. Kommunen behöver därför utreda hela planområdet och redovisa förslag på åtgärder för fördröjning och rening av det dagvatten som rinner ut från planområdet.

Kommunen gör antagande att flödet och reningsgraden inte kommer att ändras och att möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna därför inte kommer att påverkas i den mottagande recipienten. Planens konsekvenser för miljö kvalitetsnormerna behöver dock utgå från ett recipientperspektiv. Kommunen behöver presentera föroreningsmängden för hela planområdet före och efter exploatering för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på recipienten. Vidare behöver kommunen komplettera planhandlingarna med en beskrivning och reglering av nödvändiga åtgärder för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

I dagvattenutredningen (Sigma Civil AB, 2021-10-20) föreslår kommunen kassetmagasin som ett bra alternativ för fördröjning eftersom det möjliggör parkering på samma yta. Denna lösning presenteras dock inte närmare i planhandlingarna. Den finns heller inte med i flödes- och föroreningsberäkningar. Länsstyrelsen bedömer, utifrån befintligt underlag, att denna lösning inte är tillräcklig för att fördröja vattnet från den tillkommande byggrätten. Är det omöjligt att hantera dagvatten inom planområdet behöver kommunen presentera säkerställda åtgärder utanför planområdet.

Platsen har problematik kring föroreningar från drivmedelsanläggning. Trots att marken har sanerats ner till mindre känslig markanvändning (MKM) kan föroreningar sättas i rörelse genom felaktig dagvattenhantering. Länsstyrelsen rekommenderar inte infiltration som ett lämpligt alternativ i de lösningar som kommunen behöver presentera.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Inom planområdet låg det en bensinstation mellan 1961 och 1983. Enligt planbeskrivningen är planområdet efterbehandlat till mindre känslig markanvändning, MKM, vilket inte stämmer med den information som finns i EBH-stödet. Där står att den tekniska utrustningen som fanns på fastigheten är borttagen eller rengjord. I en av rapporterna står det att i samband med nedläggningen av bensinstationen tömdes oljeavskiljarna, brunnar och ledningar spolades och spilloljetanken togs bort. Men någon efterbehandling av jord eller grundvatten utfördes inte, enligt den information som Länsstyrelsen har. Kommunen har inte skickat med några rapporter i samrådet som styrker att området är efterbehandlat.

Eftersom provtagningsmetoder, analysmetoder, detektionsgränser på laboratorium och riktvärden när detta genomfördes 1999/2000 skiljer sig från dagens metoder anser inte Länsstyrelsen att kommunen har visat att marken inte utgör någon risk för människors hälsa.

Kommunen behöver undersöka jord och grundvatten och med hjälp resultatet säkerställa att föreslagen användning inte medför någon risk för människors hälsa. Kommunens egna bedömningar, ställningstaganden och förslag på eventuella åtgärder ska tydligt finnas redovisade i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger i ett område med stor översvämningsrisk. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (Lst, 2021, LstAB Länskarta Stockholms län (lansstyrelsen.se) är vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn upp till 1 meter på fastigheten och intilliggande Värmdövägen och Boovägen. Kommunen behöver vidta åtgärder för att komma till rätta med översvämningsproblematiken.

Vid ett skyfall ställer sig vattnet med djup på 30-70 cm intill fasaden på befintliga byggnader inom planområdet. Söder om de befintliga byggnaderna, där utbyggnaden planeras, samlas vatten i en instängd lågpunkt med ett vattendjup upp till 1 meter. Vid skyfall blir framkomligheten till fastigheten begränsad.

För att säkra de befintliga byggnaderna föreslår kommunen att höja marken runt dem till +16,95 m, vilket enligt dagvattenutredningen skulle innebära en höjning av marken med 20 cm. Beräkningen baseras på en lågpunktsanalys i Scalgo och resultatet skiljer sig från

Länsstyrelsens skyfallskartering. Vattenansamlingen vid planerad utbyggnad ska byggas bort, men markytan kring utbyggnaden behöver höjdsättas för att skapa ytliga avrinningsstråk. Höjdsättningen behöver regleras på plankartan. Kommunen behöver redovisa att höjdsättningen och planerade avrinningsstråk är genomförbara och tillräckliga för att skydda befintliga och nya byggnader samt för att inte omgivningen ska påverkas av förändrade flöden. Detta görs med fördel med hjälp av simulering i en skyfallsmodell. Om översvämningsrisken kvarstår behöver kommunen visa på konsekvenser som kan uppstå vid översvämning på grund av skyfall.

Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en redovisning av framkomlighet för utryckningsfordon.

Åtgärder som är en förutsättning för att marken ska bli lämplig behöver regleras på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med en beräkning av föroreningshalter före och efter utbyggnad. Förslag på åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten har tagits fram och presenteras i utredningen. Med de föreslagna lösningarna försvåras inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten till följd av planändringen.

Vad gäller föroreningar på fastigheten har provtagning av jord och grundvatten gjorts inom planområdet. Resultatet visar att marken inom fastigheten ställvis påverkats av den tidigare drivmedelsanläggningen. Resthalterna är dock låga och förorening förekommer inte i grundvatten i nivåer som kan utgöra risk för människors hälsa eller för miljön. Utifrån detta bedöms utvidgningen av byggrätten, inom markanvändningen industri och kontor, därför lämplig. Resultat från provtagning från ett omkringliggande område nedströms påvisar minimal spridningsrisk, infiltration bedöms däremot inte lämpligt på fastigheten givet historiken och har därför inte föreslagits som en lösning i dagvattenutredningen. Föreslagna dagvattenlösningar är därför täta och dagvatten leds till huvudmannens dagvattenledningar.

Dagvattenutredningen har reviderats avseende översvämningsrisk och skyfallshantering. De delar av fastigheten som riskerar att översvämmas vid ett skyfall har försetts med prickmark. Vidare regleras att nybyggnation ska utföras så att konstruktionen inte skadas av stående vatten vid översvämning. För tillbyggnaden ska takvatten ledas till fördröjningsmagasin dimensionerat för

att hantera det ökade flöde som tillbyggnaden beräknats leda till. I planen regleras även en skyfallsyta (m_2) som kan fördröja den ökade avrinningen som uppstår till följd av tillbyggnaden vid ett 100-årsregn (med klimatfaktor 1,25 och sex timmars varaktighet). Bestämmelsen har kompletterats med villkor för startbesked (a_1) som säkerställer genomförandet av skyfallsytan (m_2) vid ny- eller tillbyggnation. Reglering av höjdsättning kring tillbyggnaden har inte bedömts nödvändigt utan får hanteras i bygglovskedet.

Trots de regleringar som detaljplanen medför återstår enligt dagvattenutredningen en risk att befintlig bebyggelse översvämmas till följd av ett kraftigt skyfall. Problematiken är befintlig och detaljplanens genomförande bedöms inte förvärra situationen. Befintliga byggnader på fastigheten utgörs ej av bostadsbebyggelse eller samhällsviktig verksamhet och verksamheten sysselsätter endast cirka fem personer. Det kan även tilläggas att fastighetsägaren aldrig upplevt problem med översvämning under den tid hen varit verksam på fastigheten (cirka 25 år).

Kommunens bedömning är att de åtgärder som krävs för att komma till rätta med översvämningsproblematiken längs Värmdövägen/Boovägen löses bäst i ett större sammanhang, snarare än för en enskild fastighet inom ramen för en detaljplaneändring. Kommunen arbetar med en utredning i form av en hydraulisk modellering för området och förslag på åtgärder ska tas fram. Resultat från utredningen väntas under första halvan av 2024. Detta är en del av kommunens mer övergripande arbete och tas inte fram inom ramen för denna ändring av detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av framkomlighet för utryckningsfordon. Dialog har skett med Södertörns brandförsvärsförbund.

Planenheten noterar att länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har synpunkter på bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning i planförslaget. Myndigheten framför att ändamålet för gemensamhetsanläggningen inte är angivet. Vidare framför myndigheten att det inte är obligatoriskt att ange ändamål för g-bestämmelse men ofta lämpligt.

Planenhetens kommentar: Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökad och flexibel byggrätt från småindustri och kontor samt att åtgärda en planstridig utfart. Planbestämmelsen är en kvarstående bestämmelse från planen DP 71 som inte avses att ändras. Bestämmelsen gäller för ytterligare områden som inte ingår i planområdet, varför planenheten bedömer det lämpligt att ha samma reglering av g-området på båda sidor av plangränsen.

4. **Trafikverket** har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

5. **Stockholm exergi** har inget att erinra då de inte har ledningar inom planområdet.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

6. **Trafikförvaltningen i Region Stockholm** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

7. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen erinran då de inte har elnätsanläggningar i området.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

8. **Fastighetsenheten i Nacka kommun** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

9. **Nacka vatten och avfall AB** har ingen erinran. Vidare vill de skicka information till fastighetsägaren avseende vikten av att tillsätta tillräckliga ytor för att hantera avfall som uppkommer i verksamheterna och att säkerställa att avfallsfordon kan angöra trafiksäkert till hämtning av avfall från fastigheten.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras. Informationen har skickats till fastighetsägaren.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

10. **Privatperson 2** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

11. **Privatperson 1, 4, 5, 6 och 7** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

12. **Privatperson 3** stödjer planen med två villkor. Först vill privatperson 3 att två fraktcontainrar på fastigheten skall avlägsnas, tas bort eller omplaceras. Privatperson 3 vill även att grinddörren i den södra delen av planområdet skall stängas eller låsas. Utöver villkoren vill privatperson 3 även att avfall på fastigheten skall tas bort. Privatperson 3 föreslår även att dagvatten från utbyggnaden leds till ett kassettmagasin för fördröjning.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Dessa frågor är inget planenheten kan påverka i planarbetet. Privatperson 3 har informerats om möjligheten att göra en tillsynsansmälan och rekommenderats att prata med fastighetsägaren i första hand.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Uppdatering/komplettering av utredningar:

- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning

Plankarta:

- Område inom kvartersmark som regleras med prickmark har ändrats
- Egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation (+16,95 och n_1) har utgått
- Egenskapsbestämmelse om skyddsåtgärd (m_2) har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om villkor för startbesked (a_1) har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om utförande (b_1) har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om högsta byggnadshöjd över angivet nollplan (h_1) har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om utfartsförbud har ändrats
- Egenskapsbestämmelse om prickmark har ändrats

Förtydliganden och tillägg har även gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt