

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-06-03

Rev 2024-06-11

B 2024-000402

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**TOLLARE 1:3 OCH LÄNNERSTA 10:1****Ansökan om bygglov för ändring av marknivå, nybyggnad av murar och bullerskärm****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Villkor

Med stöd av 9 kapitlet 36 § plan- och bygglagen villkoras att bygglov och marklov för åtgärderna ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Åtgärden får inte påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Daniel Berglund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1417-13, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet av murar är 3 150 kronor,
 - avgiften för marklovet 3 150 kronor,
 - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett slutsamråd 2 800 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 5 315 kronor,
- Totalt 14 415 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B5 och B11.

Granskad av HAMHER



Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om marklov för ändring av marknivå och nybyggnad av murar samt bullerskärm. Åtgärden syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse. Marklovet avser avtäckning av vegetation, bergschakt, återfyllnad av losshållet berg, nybyggnation av kommunal gata, samt utbyggnad av VA- och elnät från intilliggande bostadsområde till verksamhetsområdet.

En bullerskärm byggs från infarten till exploateringsområdet till planerad gång- och cykelväg genom skogen till Sparvstigen. Bullerskärmen är utformad i enlighet med framtagen bullerutredning till detaljplanen. Bullerskärmen byggs tät mot mark och mäter minst två meter över vägbanan upp till verksamhetsområdet. En skogsgrön kulör NCS S 6020-G30Y väljs för att harmonisera med omgivningen.

Murar byggs runt området för att hålla massorna på plats. Murarna utförs som gabionmurar, i norr och söder utförs murarna i suterräng för att få en mjukare övergång från mark till verksamhetsområdet. Gabionmurarna placeras i fastighetsgräns inom verksamhetsområdet. Gabionmurarna placeras på en platsgiuten grundsula. Placering och utformning av staket vid murarna hanteras i separat lov för verksamhetsytan.

Gabionmurar ska vara växtbeklädda. Planteringsytor i anslutning till gabionmurar förbereds för att detta samt stöd för växter som klättrar på gabionmurar. Vid grundläggning av muren så utför man en växtbädd med skelletjord strax utanför murlinjen. Detta är ingenting som påverkar bärighet av konstruktionen. Förslagsvis så planteras en klätterväxt av typ vildvinbär/vild-ros el likvärdig som kräver liten jordmån samt är uthärdlig för torka.

Handlingarna avser en tillfällig väg till arbetsområdet för att kunna angöra exploateringsområdet. Vägen kommer bestå av markduk med packad bergkross ovanpå. Uppskattad placering, erforderliga höjder och lutning framgår av markplaneringsritning bifogad marklovet. Vid uppförande kommer del av befintlig bullervall schaktas undan. Denna kommer återställas med likvärdiga massor vid borttagning av väg.

Planföresättningar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 14 februari 2024, § 34, tillstyrkt planförslaget om ny detaljplan för området. Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3, i Boo den 18 mars 2024. Detaljplanen har överklagats och ärendet har överlämnats till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för vidare handläggning.

Bestämmelserna innebär bland annat att markanvändning ska vara för handel med skrymmande varor såsom bilhandel, samt småindustri och fordonsservice, vilket inbegriper en drivmedelsstation. En ny vägenslutning ordnas från Ormingeleden via en cirkulationsplats och en ny lokalgata som ansluter till verksamhetsområdet. För att skydda angränsande bostäder mot trafikbuller ska ett bullerplank uppföras längs lokalgatan. Cirka en tredjedel av den befintliga naturmarken inom planområdet bevaras för att värna om naturvärden och tillgången till bostadsnära natur.



Stödmurar ska vara omsorgsfullt gestaltade och huvudsakligen utformas i sten. Inslag av andra material får användas för att skapa variation. Inom plankartan markerad med beteckning n1 ska nivåskillnader mot anslutande marknivå tas upp med terrassering. Stödmur får inom n1-område inte överstiga 4,0 meter.

Bullerplank med en höjd av två meter över anslutande gatunivå ska finnas längs lokalgata. Avåknings- och avrinningskydd som motstår tunga fordon och spridning av brandfarliga vätskor ska finnas längs lokalgata.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Dagvatten ska huvudsakligen avledas mot norr.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen har inte vunnit laga kraft.

Yttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 8 maj 2024 samt på Nacka kommuns officiella anslagstavla med sista svarsdag den 22 maj. Inga yttranden har skickats in.

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten offentlig utemiljö, Nacka vatten- och avfall AB, planenheten, Trafikverket, miljötillsynsenheten och anläggningsenheten.

Trafikenheten och enheten offentlig utemiljö har sammanfattningsvis angett följande: Handlingarna är ofullständiga och oklara – mycket saknas. Med tanke på att området kommer att vara visuellt väldigt exponerat, är det av avgörande betydelse att de gestaltungsdirektiv som finns i planhandlingar m.m. efterlevs och gärna utvecklas. Sikten vid den tillfälliga byggvägen ska vara god. Lutningen av in- och utfarter vid den tillfälliga mot Ormingeleden är brant och behöver minskas till 3,5% om det är möjligt. Ingen vegetation får avverkas under perioden 1 mars-15 augusti dvs under häckningsperioden.

Nacka vatten- och avfall har angett följande:

Vägen är kommunal väg och ingår i verksamhetsområde för dagvatten, gata.

Fastighetsmarken ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten fastighet och måste hantera sitt dagvatten inom fastigheten, lokalt omhändertagande , LOD.

Trafikverket informerar om följande:

Anslutningen till verksamhetsområdet kommer att byggas på Trafikverkets mark och planområdets södra del ligger i anslutning till vägområdet för väg 222, Värmdöleden, som Trafikverket är väghållare för. Sökande planerar att bygga en tillfällig byggväg på Trafikverkets fastighet Tollare 1:112. Ett nyttjanderättsavtal behöver upprättas för att genomföra åtgärder inom Trafikverkets fastighet. Ett bevakningsavtal för de markarbeten som planeras intill väg 222 behöver tecknas med anledning av de geotekniska riskerna dessa åtgärder kan innebära för vägen. I planbeskrivningen för detaljplanen konstateras att ett sådant avtal ska tas fram inför genomförandet av detaljplanen.



Planenheten har lämnat följande kommentarer på marklovet:
 Planenheten kan inte bedöma hur marklovet förhåller sig till plangränser då detta inte framgår i markplaneringsritningen. I markplaneringsritningen framgår inte heller var bullerplanket slutar i norr.

Enligt egenskapsbestämmelse ”skydd” i detaljplanen ska avåknings- och avrinningskydd finnas längs lokalgatan. Planenheten vill därmed lyfta fram att det är viktigt att det säkerställs att bullerplanket fungerar som avrinningskydd.

När det gäller dagvattenhanteringen vill planenheten framhålla att marklovet behöver förhålla sig till planerat avskärande dike inom fastigheten Lännersta 10:1 vid planområdets sydöstra del. Det avskärande diket framgår inte i markplaneringsritningen. Markplaneringsritningen inom verksamhetsområdet visar endast som hårdgjord yta. Eftersom en del ytor även planeras för olika grönytor och hantering av dagvatten genom växtbäddar vore det fördelaktigt om detta framgår som hänvisning i markplaneringsritningen.

Utifrån underlaget har planenheten svårt att bedöma om gabionmurarna har förutsättningar för att vara växtbäddade i enlighet med vad som framgår i planbeskrivningen. Planenheten ställer sig frågande till vad följande beskrivning gällande bergschakt innebär: ”Vid losshållning av berg i öst mot naturområdet kommer arbetsmaskiner behöva transporteras på den delen av berget som inte kommer losshållas”. Planenheten anser att det inte bör göras några ingrepp i naturmarken som i detaljplanen regleras som NATUR, undantaget där nya slänter/diken tillkommer vid iordningställandet av allmänna anläggningar och anläggningar för dagvattenhantering och VA.

Miljötillsynsenheten har meddelat att utformning av bullerplanket följer det som anges i detaljplanen och bullerutredningen. Enheten ställer en fråga kring byggbullret, om bygglovenheten brukar begära in någon handlingsplan/utredning om det?

Anläggningsenheten har inte lämnat in något yttrande.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) kan inledningsvis konstatera att eftersom detaljplanen inte vunnit laga kraft kan således lovet beviljas med villkor om att detaljplanen behöver vinner laga kraft för att åtgärden ska kunna påbörjas. Om detaljplanen inte vinner laga kraft behöver lovet tas om.

Sökande har tagit del av remissvar och efter det reviderat handlingarna. De har bland annat kompletterat med information om hur växtlighet ska fästas i murarna. De har även förtydligat ritningsunderlaget. Vad gäller miljötillsynsenhetens fråga tas dessa frågor om hand av arbetsmiljöverket och/eller miljötillsynsenheten om klagomål inkommer. Efter revideringen bedöms synpunkterna besvarade.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § och 35 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

