

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1, Värmdö kommun

Detaljplan för Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1, har varit ute på samråd under tiden 30/4-30/5 2013. Information om samrådet annonserades i Nacka-Värmdö Posten 2013-04-30 och brev skickades ut till berörda parter (45 stycken enligt sändlista) så som länsstyrelsen, kommunens enheter, organisationer och föreningar samt till fastighetsägare inom planområdet och angränsande fastigheter enligt fastighetsförteckning från Metria AB. Handlingarna fanns att ta del av på Kommuntorget i kommunhuset Skogsbovägen 9-11 i Gustavsberg, på Ingarö bibliotek i Brunn samt på kommunens hemsida.

Samrådsmöte hölls den 7 maj 2013 kl. 18-20 på Kommuntorget. Yvonne Karlsson (projektledare) och Mats Hellberg (planchef) från kommunen fanns på plats för att svara på frågor liksom Åsa Vikdahl (civilingenjör, lantmätare) från Structor FM Projektutveckling AB och Heléne Hallberg (planeringsarkitekt FPR/MSA) från Tema. Även representant från exploatören, Brunns Industriby AB, fanns på plats. Tre personer kom till mötet.

Totalt har 7 yttranden inkommit under samrådsperioden, samtliga finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Del A i samrådsredogörelsen visar vilka som lämnat yttranden. Del B redovisar frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av allmänt intresse. Här redovisas även vilka förändringar/kompletteringar yttrandena föranlett i fortsatt planarbete. I del C finns yttrandena inkopierade. I både del B och del C finns kontorets kommentarer och bemötanden.

A. Yttranden har lämnats av:

	Namn	Datum
1.	Länsstyrelsen	2013-05-29
2.	Lantmäteriet	2013-05-07
3.	Storstockholms Brandförsvär	2013-05-27
4.	Trafikverket	2013-05-13
5.	Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting	2013-05-17
6.	Bygg- och Miljökontoret	2013-06-05
7.	Vattenfall Eldistribution AB	2013-06-11

B. Synpunkter av allmänintresse samt kontorets kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av allmänt intresse.

B1 Buller

Länsstyrelsen anser:

Att en redovisning av hur bullerproblematiken kan hanteras på ett godtagbart sätt måste finnas till utställningsskedet av de sammanslagna planerna.

Bygg- och miljökontoret anser:

Att den kompletterande utförda bullerutredningen visar att den nya industribyggelsen bedöms ha en positiv inverkan på ljudutbredningen åt norr där riktvärdena klaras i stort sett för alla planerade bostäder, under förutsättning att verksamheten förblir densamma som idag eller mindre bullrande, samt framför kontoret att det kanske kan vara aktuellt att titta på en motsvarande större bullerdämpande byggnad alternativt någon form av bullervall för södra delen av fastigheten för att hindra buller att sprida sig ut i närliggande rekreationsområde.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret kommer att till utställningsskedet redovisa hur bullerproblematiken på ett godtagbart sätt avses hanteras, såväl planmässigt som avtalsmässigt, i de sammanslagna planerna för Vargbacken och Brunn 1:739.

B2 Nacka-Värmdökilen

Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen anser:

Att den utredning avseende konsekvenser för naturvärden och den regionala grönkilen som ska utföras bör vara vägledande för hur det slutgiltiga planförslaget utformas.

Bygg- och miljökontoret:

Hänvisar till kommunens ekologer avseende naturvärdesbedömning med anledning av fastighetens utökning söderut.

Kommentar

När eventuella konflikter med naturvärden klargjorts avser kontoret att vid behov bearbeta planförslaget.

B3 Vattenskydd och förorenad mark

Länsstyrelsen anser:

Att de miljötekniska undersökningar som ska genomföras angående markföroreningar i området bör kommenteras i utställningshandlingarna. Länsstyrelsen är positiv till kompletterande undersökningar och åtgärder avseende förorenad mark.

Storstockholms Brandförsvaret anser:

Att riskanalysen bör förtydligas angående hur risk för förorening av grundvatten och risken för påverkan på grundvattentäkten kan minskas vid eventuellt utsläpp.

Bygg- och Miljökontoret:

Kontoret informerar om att större delen av aktuellt planområde ligger inom sekundär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde och att en del planerade åtgärder är tillståndspliktiga. Bygg- och miljökontoret anser att den riskanalys som genomförts påvisar att det finns risker för vattnets kvalitet, men att dessa bedöms kunna hanteras. Kontoret ser att en hel del planerade förändringar kommer att vara till fördel för vattenskyddet jämfört med idag. Vidare framförs i yttrandet att det är viktigt att

åtgärdsförslaget i dagvattenutredningen genomförs i sin helhet, samt att dagvattensystemet behöver nyanläggas. Kontoret anser att hårdgjorda ytor anläggs med fördel för kontroll av ev. föroreningar, Sammantaget görs bedömningen att riskerna för grundvattnets kvalitet och kvantitet blir acceptabla under anläggande och driftfas.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår att en sanering av deponin genomförs samtidigt som exploatören också planerar att gräva ur tippen av grundläggningstekniska skäl. Detta bedöms av bygg- och miljökontoret som positivt ur vattenskyddssynpunkt.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret avser att till utställningsskedet i planbeskrivningen vidare kommentera angående de miljötekniska undersökningar som ska genomföras. Kontoret avser även att komplettera riskanalysen till utställningsskedet. Den framtagna dagvattenutredningen kommer att ligga till grund för den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

Fortsatt planarbete

Inkomna yttranden har föranlett följande revideringar/kompletteringar i den fortsatta planprocessen:

- *I planhandlingen ska redovisas hur bullerproblematiken avses hanteras på ett godtagbart sätt.*
- *De miljötekniska undersökningar som ska genomföras ska vidare kommenteras i planbeskrivningen.*
- *När eventuella konflikter med naturvärden klargjorts avser kontoret att vid behov bearbeta planförslaget.*
- *Den aktuella sträckningen av Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägen ska i sin helhet införlivas i den sammanslagna detaljplanen för Vargbacken och Brunn 1:739.*
- *Eventuella risker kopplade till industriområdet på Brunn 1:739 ska beaktas i det fortsatta planarbetet för Vargbacken och Brunn 1:739.*
- *Till utställningsskedet avser kontoret att komplettera riskanalysen så att den tydligare definierar vad som menas med beredskapsplan samt hur denna upprättas och införlivas. Riskanalysen kompletteras med att omhändertagande av släckvatten bör ingå i beredskapsplanen. Riskanalysen kompletteras även med ett förtydligande angående entreprenör och räddningstjänstens kännedom om skyddsföreskrifterna.*
- *Plankartan kompletteras vid behov med E-område för transformatorstation, efter samråd med Vattenfall.*
- *Framtagen dagvattenutredning ska beaktas i den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.*

I övrigt kommer planförslaget att revideras med hänsyn till vad kompletterande utredningar redovisar.

C. Synpunkter samt kontorets kommentarer

Nedan har de inkomna yttrandena kopierats in. Eventuella ingresser eller upprepningar från programmet (såsom programmets syfte eller liknande) har tagits bort. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

1.

Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet/Buller

Närheten till befintliga bostäder i Dalhugget och planerade seniorbostäder i Vargbacken gör att buller från verksamheterna inom planområdet kan innebära risk för störningar i form av bl.a. buller. Utifrån planhandlingarna är det svårt att avgöra om föreslagna åtgärder för att begränsa buller från verksamheterna är tillräckliga. Inför utställningsskedet avses nu aktuell detaljplan att föras samman med detaljplan för del av Brunn 1:1 m.fl., Vargbacken. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kan visa att bullerproblematiken kan hanteras på ett godtagbart sätt i samband med att det sammanslagna planförslaget ställs ut.

Hälsa och säkerhet/Förorenad mark

Av handlingarna framgår att en miljöteknisk utredning har gjorts och att ett åtgärdsprogram har tagits fram. I åtgärdsprogrammet rekommenderas att vidare undersökning bör göras i den punkt där halter av PAH överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Vidare framgår att sanering kan bli aktuellt även på andra delar av området på grund av grundvattenskyddsintresset. Länsstyrelsen är positiv till kompletterande undersökningar och åtgärder. De miljötekniska undersökningar som ska genomföras bör kommenteras i utställningshandlingarna.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 12 kap. ÄPBL.

Naturmiljö

Planområdet är redovisat som "grön kil"- Nacka-Värmdökilen på plankartan i den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010). Kommunen avser utföra en utredning i syfte att studera den tillkommande bebyggelsens eventuella konflikter med naturvärdena. Utredningen får klargöra i vilken utsträckning planen behöver utformas med hänsyn till dessa.

Upplysningar

Länsstyrelsens granskningsansvar omfattar inte att planen är formellt korrekt. Det ankommer på kommunen att säkerställa att planen är korrekt utformad i förhållande till bestämmelserna i ÄPBL.

Kommentar: Se under B.

2.

Lantmäteriet

Den del av Gamla Brunnsvägen som löper längs med Brunn 1:739:s norra gräns liksom del av Entreprenadvägen är i planförslaget utlagd som allmän plats. Detta medför att det inte är möjligt att bilda officialservitut avseende rätt till utfart från Brunn 1:739 där, om det skulle vara så att en gemensamhetsanläggning för vägen inte kommer tillstånd.

Del av Entreprenadvägen ingår i planförslaget för Vargbacken. Del av Gamla Brunnsvägen ingår i det nu aktuella planförslaget. Planförslagen omfattar inte hela vägen fram till Brunn 1:739, utan delar av vägen kommer att ligga utanför planlagt område. Lantmäteriet föreslår att hela Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägen införs i planförslaget när det nu aktuella planförslaget införlivas i detaljplanen för Vargbacken.

Lantmäteriet vill framföra att kostnaderna för utförande och förbättring av väg, som ingår i en gemensamhetsanläggning, genom anläggningsbeslutet fördelas mellan de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna enligt andelstal som bestämts i den lantmäteriförrättning där anläggningsbeslutet fattats.

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar:

Kontoret är medveten om att officialservitut inte kan bildas inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Detta är heller inte aktuellt. Det blir minst två fastigheter som behöver använda vägen, Brunn 1:739 och Brunn 1:1, varför gemensamhetsanläggning är en möjlig lösning utöver avtalsservitut.

Kontoret avser att införliva den aktuella sträckningen av Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägen i sin helhet till utställningshandlingen.

Syftet är att framtida kostnader för utförande, drift och underhåll ska fördelas enligt andelstal. För initiala utförandet avses särskild överenskommelse upprättas. Överenskommelsen kommer att läggas till grund för kommande lantmäteriförrättning.

3.

Storstockholms Brandförsvär

Hantering av olycksrisker

Planerade seniorbostäder på fastighet Vargbacken omfattas inte av detta yttrande, då SSBF uppfattat att det fortfarande utgör separat detaljplan. SSBF förutsätter att påverkan på individer och samhället från olycksrisker som kan kopplas till industriområdet på Brunn 1:739 beaktas vid detaljplanarbetet för Vargbacken.

En riskanalys har upprättats som syftar till att utreda hur planens utformning påverkar grundvattentäkten. I riskanalysen anges att risken för påverkan på grundvattentäkten minskas genom att förvara kemikalier på ett säkert sätt och upprätta en beredskapsplan för utsläpp. SSBF anser att det är otydligt vad som avses med beredskapsplan samt hur det ska

säkerställas att sådan plan upprättas och införlivas. SSBF anser vidare att omhändertagande av släckvatten bör ingå i beredskapsplanen.

I riskanalysen anges vidare att förorening av grundvattnet kan hindras genom snabba insatser som säkerställs genom att både entreprenörer och räddningstjänsten känner till skyddsföreskrifterna. SSBF anser att det är otvetydigt hur detta ska säkerställas.

Möjlighet till räddningsinsatser

Tillgång till släckvatten invid planområdet måste säkerställas. För ett konventionellt brandspostsystem innebär detta ett maximalt avstånd på 150 meter mellan brandposter, det vill säga maximalt 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till närmsta brandpost. Utöver de synpunkter som nämnts under rubriken hantering av olycksrisker, ser SSBF inga problem med möjlighet till räddningsinsatser utifrån befintligt underlag i detta skede. Om tillkommande kontorsbebyggelse inom planområdet avses utformas med utrymning via räddningstjänstens utrustning måste plats för uppställning av stegutrustning säkerställas.

Kommentar:

Se under B.

Synpunkter angående möjlighet till räddningsinsatser noteras och beaktas vidare i plan processen.

4.

Trafikverket

Trafikverket yttrar sig som väghållare för väg 646, Ingarövägen och väg 651 (Mörtviksvägen). Planområdet nås med bil via Entreprenadvägen, som ansluter till väg 646, samt via Gamla Brunnsvägen för vidare färd mot anslutning till väg 651. Trafikverket har, i samarbete med Värmdö kommun, tagit fram en förstudie för väg 646 i Brunn. Förstudien har gjorts mot bakgrund av bland annat detaljplanerna för Brunn 1:1 och syftet är att se över trafiksäkerhetssituationen och framkomligheten längs väg 646 i Brunns tätort.

Det är viktigt att kommunen och Trafikverket inför utställningsskedet av Brunn 1:1 m.fl. är överens om vilka åtgärder som krävs i korsningen Entreprenadvägen/väg 646 och hur dessa ska genomföras och finansieras.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planen.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer kommunen att fortsätta föra dialog med Trafikverket om åtgärder för korsningen Entreprenadvägen/väg 646 samt hur dessa ska finansieras.

5.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningens synpunkter på förslaget

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget vad gäller att bekräfta pågående verksamhet.

Vad gäller det indirekta syftet, att möjliggöra seniorbostäder, blir avståndet till kollektivtrafiken långt, vilket också kommunen konstaterar. Alternativ lokalisering av seniorbostäderna, där kollektivtrafikförsörjningen är god, bör därmed övervägas.

Det är positivt om hållplatserna på Mörttäsvägen och Eknäsvägen binds samman med en sammanhållande gång- och cykelbana, via planområdet.

Planområdet ligger inom den regionala grönstrukturen Nacka-Värmdökilen och den utredning som anges ska utföras bör vara vägledande för hur det slutgiltiga planförslaget utformas.

Kommentar:

Lokalisering samt avstånd till kollektivtrafik för planerade bostäder på Vargbacken behandlas i detaljplan för Brunn 1:1, Vargbacken.

När eventuella konflikter med naturvärden klargjorts avser kontoret att vid behov bearbeta planförslaget.

6.

Bygg- och Miljökontoret

Vattenskyddsområde

Grundvattenförekomsten Ingarö klassas som en av de viktigaste i Stockholms län. Större delen av aktuellt planområde ligger inom sekundär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde. Enligt kommunens översiktsplan framkommer bl.a. följande gällande våra vattenskyddsområden:

- Ny bebyggelse och verksamheter med miljöpåverkan undviks i primär skyddszon och prövas restriktivt inom sekundär skyddszon.
- Kommunens grundvattentäkter på Ingarö, Sandön och i Stavsnäs ska ha ett långsiktigt skydd.
- Utveckling i Brunn förutsätter att hänsyn tas till skyddsområden för vattentäkten.

Bygg- och miljökontoret anser att den riskanalys som genomförts inför samrådsskedet visar på att det under byggnation och under driftskedet finns risker för vattnets kvalitet. Riskerna har dock bedömts kunna hanteras genom t.ex. entreprenadföreskrifter samt genom ändrade förutsättningar för dagvatten och markföroreningar. Sammantaget bedöms därmed riskerna för grundvattnets kvalitet och kvantitet som acceptabla under anläggandet och driftfas. Bygg- och miljökontoret ser att en hel del av planerade förändringar kommer vara till fördel för vattenskyddet jämfört med i dag, vilket är positivt. En del av åtgärderna är tillståndspliktiga och på så sätt kan alla förutsättningar för att undvika

risker följas upp genom beslut enligt miljöbalken, t.ex. som hårdgjorda ytor och avstånd till grundvattenytan samt täta VA-schakter.

Dagvatten

Det dagvatten som kan bedömas som förorenat inom området idag kommer med en ny plan att få möjligheter till rening. Det är viktigt att åtgärdsförslaget i dagvattenutredningen genomförs i sin helhet så att rent vatten kan infiltrera och förorenat vatten får en tillfredsställande rening, inklusive ytor där risk för spill finns. Äldre ledningar bör inte anses som tillförlitliga utan dagvattensystemet behöver nyanläggas för att kunna säkerställa ovanstående. Hårdgjorda ytor inom Brunn 1:739 anläggs med fördel för att dels kunna ha kontroll på eventuella spill inom fastigheten som planeras för småindustri samt för att undvika infiltration inom områden som innehållit föroreningar (även om de har sanerats).

Buller

Verksamheten på Brunn 1:739 är bullrande och riskerar överskrida befintliga riktlinjer för buller för planerade bostäder intill samt rekreationsområde söder om fastigheten. Med anledning av detta har det utförts en kompletterande bullerutredning där bullerutbredningen beräknas utifrån en ny industribebyggelse. Beräkningen visar att ljudutbredningen blir betydligt mer skärmd mot norr och riktvärdena klaras i stort sett för alla planerade bostäder, under förutsättning att verksamheten förblir densamma som idag eller mindre bullrande.

Den nya industribebyggelsen bedöms ha en positiv inverkan och det kanske kan vara aktuellt att titta på en motsvarande byggnad för södra delen av fastigheten där det idag är planerat ett flertal mindre, spridda byggnader. En större byggnad som sitter ihop i en huskropp alternativt någon form av bullervall skulle hindra buller att sprida sig ut i närliggande rekreationsområde där b.la. motionsbana planeras.

Även om en verksamhet håller sig under riktlinjerna kan den upplevas som störande. Framförallt visar erfarenhet på att störning uppkommer hos boende som är hemma mycket dagtid då verksamheter vanligtvis bedrivs. Utöver själva verksamheten som kan upplevas störande kan också transporter till och från verksamheten verka störande. Riktvärdet för trafikbuller, maxnivåer, har också vid beräkningar visat sig överskridas till viss del, vilket ska ses över till utställning.

Förorenad mark

Utredning om markföroreningar på fastigheten Brunn 1:739 (maa gammal deponi) visar att riskerna är förhållandevis låga förutom den del där PAH:er mätts upp, där byggmarknaden idag är verksam.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår dock att en sanering av deponin ändå genomförs samtidigt som exploatören också planerar att gräva ur tippens av grundläggningstekniska skäl. Detta bedöms som positiv ur vattenskyddssynpunkt. Området är utrett med avseende på föroreningar och kan anses som bebyggelsebart. Hanteringen av föroreningarna görs i byggskedet utifrån de åtgärdsförslag som finns framtagna i planarbetet.

Parkering, utfart och trafik

Bygg- och miljökontoret vill understryka vikten av att utreda frågan om säkra gång- och cykelkommunikationer inom området. I utformningen av dessa kan det vara lämpligt att ha i åtanke vilka sorts funktioner och aktiviteter vägarna sammanbinder, och om de således på något sätt behöver anpassas därefter. Vägarnas bredd och bärighet bör anpassas till framtida busstrafik.

Övrigt

Naturvärdesbedömning med anledning av utökningen söderut hänvisas till kommunens ekologer.

Kommentar:

Se under B.

Bygg- och miljökontorets övriga synpunkter noteras.

7.

Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, turkos linje = 22 kV högspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Vattenfall yrkar på att E-område i planområdets norra del skall infogas i detaljplane-karta. Vattenfall uppmärksammar att det i detaljplanen står skrivet att industribyggnaderna ska få ström från Dalhugget vilket Vattenfall bedömer som acceptabelt om lasterna inte blir för höga generellt till industriområdet.

Utefter vägen (se bifogad karta) har Vattenfall idag två stycken högspänningsledningar och lågspänningsledningar som inte är planerade att flyttas därav är schakt utan tillstånd ej tillåten i ledningarnas närhet. Tung transporter är ej heller tillåten utan att förstärkningsarbeten kan göras. Den ena av de två högspänningsledningarna är dessutom högklassad och kräver extra beaktande.

All eventuella flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall anser vidare att entreprenören i god tid före byggnationen kontaktar oss för att lösa effektfrågorna till området.

Vattenfall önskar ta del av det fortsatta planarbetet samt antagen detaljplan.

Övrigt

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Kommentar:

Se under B.

Vattenfalls ledningar beaktas i den fortsatta plan- och genomförandeprocessen. Synpunkter noteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET, VÄRMDÖ KOMMUN

Mats Hellberg
Planchef

Yvonne Karlsson
Projektledare