



Detaljplan för

Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1

Värmdö kommun

Samrådshandling

SPN 2013-04-16

Dnr: 11SPN/0380

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med bilagor
 - Bilaga 1, illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Genomförandebeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Program, STN 2010-06-08
- Programsamrådsredogörelse, STN 2010-10-19
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för Brunn 1:739 samt del av del av Brunn 1:1, Värmdö kommun, samrådshandling SBN 2013-04-16
- Riskanalys avseende utveckling av fastigheten Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1, Geosigma AB, SBN 2013-04-16

BAKGRUND

Området som omfattas av fastigheten Brunn 1:739 har sedan början av 1980-talet används som använts som industrimark för entreprenad-verksamhet.

Norr om fastigheten planerar kommunen för seniorbostäder. Då verksamheten som bedrivs på fastigheten, sortering av schaktmassor, bullrar måste en god boendemiljö säkerställas för de planerade bostäderna. Med anledning av detta har kommunen för avsikt att detaljpanelägga fastigheten och genom reglering av markanvändningen och avtal med fastighetsägaren om att hantera buller-problematiken inom planområdet.

För nu aktuell detaljplan samt detaljplan för Vargbacken seniorboende, inleddes planprocessen genom att ett gemensamt planprogram för boende och aktuell verksamhet upprättades. Planprogrammet finns bifogat handlingarna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att detaljpanelägga fastigheten Brunn 1:739 för icke störande verksamheter som småindustri, hantverk och kontor. Genom att detaljpanelägga området bekräftas pågående verksamhet och utveckling av området möjliggörs. Syftet är också att skapa förutsättningar för tillkomsten av planerade seniorbostäder norr om planområdet genom att hantera problematik med industribuller som idag finns inom området.

Nu aktuell samrådshandling planeraras inför utställningsskedet att sammanföras med detaljplan för del av Brunn 1:1 m.fl, Vargbacken. Planarbete och tillståndsprövningar för detaljplan för Brunn 1:1 m.fl, Vargbacken och detaljplan för Brunn 1:739 samt del av Brunn 1:1 pågår till dess parallellt.

Detaljplanens huvuddrag bekräftar pågående markanvändning med småindustri och möjliggör även hantverk och kontor. Verksamheterna regleras dock för att inte vara störande för befintliga och planerade omgivande bostäder. Inom kvartersmarken för småindustri, hantverk och kontor regleras bebyggelsen med en största tillåtna byggnadsarea (BYA) om 40% av fastighetsarean. 40 % motsvarar en total byggrätt om cirka 7800 m² (BYA).

Högsta totalhöjd regleras till 10,5 meter i norra delen och till 9,0 meter i södra delen av planområdet. Detaljplanen omfattar även ett område för teknisk anläggning för pumpstation samt område för LOKALGATA. På plankartan ställs krav på anslutning till kommunalt avloppsledningsnät samt sanering av markföroreningar innan bygglov får medges. Planbestämmelser har även införts med hänsyn till skydd för grundvattentäkten.

Då planområdet till största del är beläget inom sekundärt vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt måste tillstånd för byggande inom sekundär skyddszon sökas under planprocessen.

PLANBESKRIVNING

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Största delen av planområdet är redan ianspråktaget för småindustri. Inom detta område ger planen förutsättningar för att minska omgivningspåverkan ur aspekterna verksamhetsbuller och grundvattenförekomsten.

Verksamhetsområdet utökas till största delen mot söder, utanför vattenskyddsområdet. Detta anses vara en lämplig utveckling vilken stöds i översiktsplanen för att tillgodose behovet av industritomter i anslutning till kommunens centrumutvecklingsområden. Dock ska en eventuell konflikt med naturområdet/ grönkilen i söder utredas till utställningsskedet. Att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan för skyddsvärda arter kan inte avgöras innan inventeringen kompletterats.

Under förutsättning att naturområdet/grönkilen inte påtagligt skadas bedöms föreslagen planering vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Läge och avgränsning

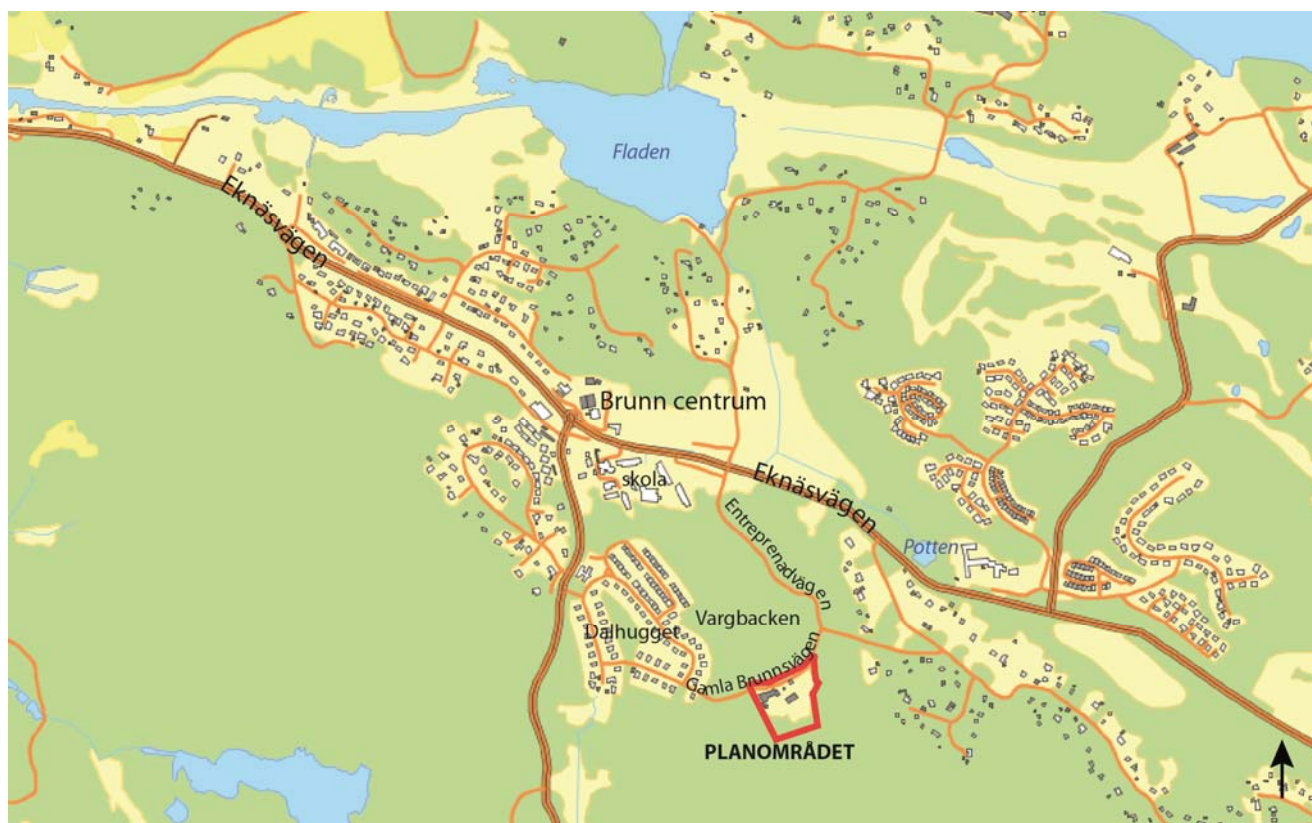
Planområdet är beläget i Brunn på Ingarö, söder om området Vargbacken. Planområdet avgränsas med Gamla Brunnsvägen i norr och ansluter till naturmark i söder, öster och väster. I närheten av planområdet i nordväst finns befintliga bostäder i området Dalhugget och i nordost befintliga bostäder i området Gröndal. Området nås med bil via Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägen från Eknäsvägen.

Areal

Planområdet omfattar i sin helhet drygt 2,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Brunn 1:739 som är i privat ägo, Brunn Industriby AB (BIBAB), samt del av Brunn 1:1 som ägs av Värmdö kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande översiktsplan

I Värmdö kommuns översiktsplan 2012 - 2030 är planområdet markerat som utredningsområde för verksamheter. Planområdet ligger i närheten av centrala Brunn och därmed inom det centrumutvecklingsområde som föreslås i översiktsplanen. Naturområdet söder om planområdet är markerat som regional grönkil med grönt svagt samband, klass 2 samt bevarandeområde med kommunalt värde. Vidare föreslås att ny bebyggelse och verksamheter med miljöpåverkan ska prövas restriktivt inom sekundärt vattenskyddsområde.

Aktuellt planförslag stämmer väl med översiktsplanen. En riskanalys har upprättats och bifogats planhandlingarna för att beakta vattenskyddet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Detaljplanering pågår för Brunn 1:1 m.fl., Vargbacken, direkt norr om planområdet.

Detaljplanering pågår för omvandlingsområdet Gamla Brunsvägen/Gröndalsvägen öster om planområdet.

Program för detaljplanen

Ett detaljplaneprogram, daterat 2010-06-08, har upprättats för planområdet och varit föremål för programsamråd under perioden 14 juni till och med 31 augusti 2010. Inkomna synpunkter under programsamrådet är sammanställda i en programsamrådsredogörelse.

Planprogrammet omfattade även den detaljplan för som är under framtagande för Brunn 1:1 m.fl., Vargbacken.

För det aktuella planområdet anger planprogrammet användningen icke störande verksamhet – småindustri. Planprogrammet ger utrymme för att bevara och utveckla pågående industriverksamhet. För att bostäder ska kunna uppföras inom planområdet Brunn 1:1 m.fl Vargbacken parallellt med småindustrin inom fastigheten Brunn 1:739 anges att externt industribuller från verksamheterna behöver begränsas. Förslag på åtgärder att begränsa bullret är att verksamheterna omdisponeras på fastigheten och skärmas av med hjälp av till exempel, byggnader och skärmar. Vidare anges att trafik- och industribuller ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Utöver buller anges att vattentäkten och eventuell framtida sanering av markföroreningar är faktorer som kan komma att påverka hur industrimarken utvecklas och disponeras.

I planprogrammet anges också att tomten behöva utökas för att kunna omdisponera och utveckla verksamheten. Detta för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten till följd av de nya bostäderna och för att omdisponera och utveckla verksamheten bedöms tomten behöva bli utökad med cirka 6000 m². Med hänsyn till naturförutsättningarna anges att fastigheten endast kan utökas åt söder och väster.

Planförslaget stämmer väl överens med programförslaget. Planområdet har dock minskats något i väster och ökats något i söder jämfört med programförslaget för verksamheten. Markanvändning omfattar i planförslaget förutom småindustri även hantverk och kontor. I enlighet med programmets intentioner har buller, markföroreningar samt dag- och grundvattenfrågor studerats vidare och redovisas i planhandlingarna.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar gjort en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen antas kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan gällande vatten, naturmiljö, buller samt markföroreningar. Detta med anledning av den föreslagna markanvändningen inom sekundär skyddszon för vattentäkt, närhet till befintliga och planerade bostäder samt visst ianspråktagande av naturmark i planområdets södra och västra del för utökad verksamhet. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats och bifogats planhandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser

Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning anger risk för stor påverkan för vattenskyddet under utbyggnadsskedet (regionalt och lokalt intresse). Den faktiska påverkan beror på vidtagna skyddsåtgärder. Under driftskedet anges liten påverkan på det regionala och lokala intresset, vilket är en förbättring jämfört med nollalternativet.

För naturmiljö anges i nuläget liten risk för påverkan, vilket är en försämring jämfört med ingen risk för påverkan i nollalternativet. Graden av påverkan ska utredas vidare vid planerad komplettering av naturinventering våren/försommaren 2013.

För buller innebär planen en liten risk för påverkan, vilket är en förbättring jämfört mot nuvarande situation för befintliga bostäder och en förutsättning för planerade bostäder på Vargbacken.

Gällande markföroreningar innebär planens genomförande en förbättring jämfört med nollalternativet då misstänkta markföroreningar

måste undersökas och vid behov saneras innan bygglov kan medges.

Övrigt planeringsunderlag

- Bullerutredning Vargbacken, Värmdö, Norconsult; 2009-09-01.
- Bullerutredning komplettering, Norconsult, 2010-01-27.
- Bullerutredning komplettering, Norconsult, 2010-02-11.
- PM Vargbacken Ingarö, Värmdö kommun, Kompletterande bullerberäkningar med ny industribebyggelse, Norconsult, 2010-05-17.
- Vargbacken Ingarö, Värmdö kommun, Beräkningar av ljudnivåer med skärm, Norconsult, 2011-03-16.
- Utredning av påverkan på vattentäkt samt dagvattenutredning för Brunn seniorboende, Sweco, 2009-07-17.
- PM Steg A, Brunn 1:739 – Miljögeoteknisk utredning och dagvattenhantering, Tyréns, 2011-03-28, slutversion.
- Steg 2, Åtgärdsprogram för marksaneringsarbeten Brunn 1:739, Värmdö kommun, i samband med planarbeten, Tyréns, 2011-03-28, slutversion.
- Natur- och rekreativa värden vid Brunn, Ingarö, Värmdö kommun; Ekologigruppen AB; 2011-04-08.
- Groddjur på del av fastigheten Brunn 1:1, Sebastian Bolander, kommunekolog, 2012-04-11.
- Inventering av groddjur tilläggs PM, Sebastian Bolander, kommunekolog, 2011-04-26.
- PM ombyggnad av Entreprenadvägen/G:a Brunnsvägen, Marktema, april 2011.
- Dagvattenutredning för Vargbacken, Brunn 1:739 mm, Ingarö - Värmdö Kommun, Samhällsbyggnadskontoret. WRS, 2013-02-14.
- Särskild arkeologisk utredning vid Vargbacken, del av fastigheten Brunn 1:1 mfl., i Värmdö kommun, Stiftelsen Kulturmiljövård 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

- Resultat av särskild arkeologisk utredning vid Vargbacken del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., i Värmdö kommun, Slutmeddelande, Länsstyrelsen i Stockholm, 2011-12-19.

Tillkommande planeringsunderlag

Kommunen har för avsikt att till utställningsskedet undersöka naturvärden, inklusive större vattensalamandrar, i den södra och västra delen av planområdet där icke ianspråktagen mark planeras för verksamheter. Vid framarbetandet av samrådshandlingarna var detta inte möjligt på grund av årstiden.

Kommunala beslut i övrigt

2010-03-02 STN

Beslut om att fortsätta programarbetet och införliva fastigheten Brunn 1:739 för att utreda möjligheten till detaljplanläggning för annat ändamål.

2010-06-08 STN

Beslut om samråd för detaljplaneprogram för del av Brunn 1:1, 1:739 m.fl. (Vargbacken) Värmdö kommun.

2010-10-19 STN

Beslut om att godkänna programsamrådsredogörelse för del av Brunn 1:1. Brunn 1:739 m.fl. (Vargbacken) med detaljplaneprogrammet som underlag. Beslut om att uppdraga till kontoret att återkomma med förslag till planeringsavtal för del av Brunn 1:1 samt beslut att fortsätta detaljplanearbetet med inriktning: lägre exploateringsgrad än 170 lägenheter, respektavstånd till intilliggande bostadsområden.

2010-12-05 direktiv från Samhällsbyggnadschef och STN ordförande

Representanter för Ingarö seniorboende har efter beslut i STN 2010-10-19 på begäran träffat samhällstekniska nämndens ordförande och samhällsbyggnadschefen 2010-12-05. Efter detta möte fastställdes nya projektdirektiv om att fortsätta

detaljplanearbetet med i december föreliggande bebyggelseförslag från Ingarö seniorboende om cirka 170 lägenheter, att Brunn 1:739 ska utgå ur detaljplanen samt att inte ta fram separat planeringsavtal. Ingarö seniorboende tog vid mötet också på sig att komma med förslag på åtgärd av bullerproblematiken. Projektgruppen har efter mötet arbetat utefter de nya direktiven.

2013-01-16 KS

Godkännande av avtal avseende planläggning mm för del av Brunn 1:1 Vargbacken. I avtalet, pkt. 2, anges att detaljplanen för del av Brunn 1:1 Vargbacken kan komma att utökas med fastigheten Brunn 1:739 i utställningsskedet. Syftet för utökningen som anges är att skapa förutsättningar för att industribuller kan begränsas i Vargbacken. I pkt. 4.5 anges att på Brunn 1:739 avses för tillkommande verksamheter införas bestämmelse om icke störande verksamhet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

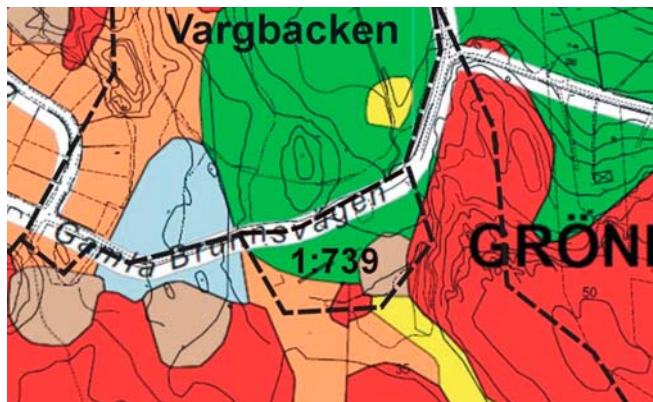
MARKFÖRHÅLLANDEN

Planeringsförutsättningar

Mark och geologi

En översiktlig geoteknisk utredning (Sweco 2009) visar att jorden inom planområdet utgörs till största delen av isälvsediment, grovsilt – block. Men även av ett torvparti, svallsediment av sand samt urberg.

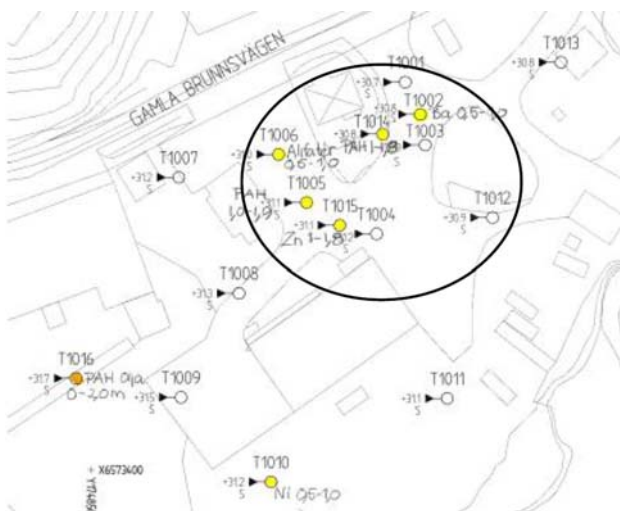
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG



Kartan redovisar översiktliga geologiska förhållande i och kring planområdet (WRS)

Området ligger i en naturlig sänka och planområdet avgränsas av en bergsrygg i öster. Planområdet i sig är tämligen platt och marknivån ligger cirka +32 meter över nollplan (höjdsystem RH00).

I området vid avfallsdeponin, strax söder om Gamla Brunnsvägen (se figur nedan) finns uppgifter från fastighetsägaren om att grundläggnings-förhållandena kan vara mindre goda.



Utdrag från provtagningsplan, Miljögeoteknisk undersökning, Brunn 1:739, Tyréns. Tippens bedömda utbredning är markerad.

Grundvatten

Grundvattenförekomsten på Ingarö klassas som en av de viktigaste i Stockholms län. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. En uppdaterad dagvattenutredning (WRS 2013-02-14) har arbetats fram för Vargbacken och Brunn 1:739.

För grundvattentäkten i Brunn finns tre kommunala uttagsbrunnar varav en brunn, Fladen kan beröras av eventuellt förändrad grundvattenbildning eller förorening från planområdet. Grundvattenbildning sker främst i de områden där isälvsavlagringen går i dagen men även i höjdparter med håll-/moränmark och i svallsediment. Isälvsediment förekommer även under finsediment i dalgångarna längs Eknäsvägen och Näsuddsvägen. Grundvattenbildningsområdena med isälvsmaterial är speciellt sårbara gentemot föroreningar.

Mätningar av grundvattennivåerna i anslutning till Brunn 1:739 indikerar att grundvattnet ligger ytligt, mindre än en meter under markytan i västra delen av planområdet, men nivåerna sjunker mot öster.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering är det inom norra delen av planområdet hög risk för markradon. I den södra delen är det normal risk för markradon. Enligt Boverkets byggregler, BFS 1993:57, får radongashaltens årsmedelvärde i en ny byggnad inte överskrida 200 Bq/m³ i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Planförslag

Större delen av planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt. De föreslagna skyddsföreskrifterna innebär restriktioner för markarbeten och uppförande av bebyggelse. Se vidare under rubriken Störningar och risker/Planförslag/ Vattenskydd.

Radonhalten ska undersökas närmare i samband med bygglov. Byggnader för stadigvarande

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

vistelse ska uppföras radonskyddat på normalradonmark och radonsäkert på högradonmark.

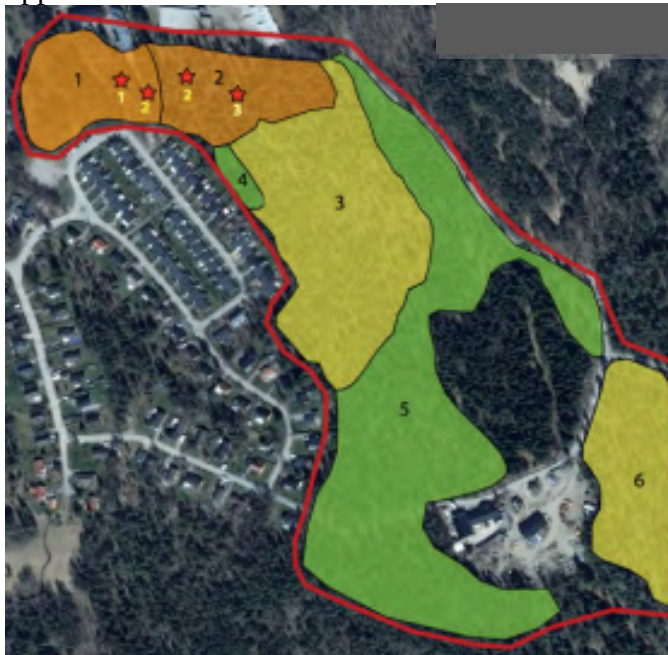
NATURMILJÖ

Planeringsförutsättningar

Natur och vegetation

Inom fastigheten 1:739 som redan är ianspråktagen som industrimark finns inga direkta naturvärden då området består av utfyllnadsmassor och grusade ytor. Inom planområdet, söder om fastigheten Brunn 1:739 kan detaljplanen komma att beröra del av ett område med naturvärde av lokalt intresse, klass 4 enligt Ekologigruppens bedömning av områdets natur- och rekreationsvärden. I väster angränsar planområdet till ett område med naturvärden av kommunalt intresse, klass 3 enligt Ekologigruppens bedömning av områdets natur- och rekreationsvärden.

I söder angränsar planområdet också till ett sammanhängande skogsområde med koppling till den regionala grönkilen, Nacka - Värmdökilen. En skogsbruksplan som beskriver värdena finns upprättad.



Naturvärdeskarta (Ekologigruppen)

Landskapsbild

Planområdet är relativt plant och ligger tillsammans med sina låga byggnader väl dolt i det uppvuxna skogsområdet. Verksamhetsområdet har därmed liten visuell påverkan på landskapsbilden för hela området.

Planförslag

Natur och vegetation

Industritomtens utökning söderut och västerut kan innebära att skog tas ned. Skogen ingår i område med naturvärde av kommunalt intresse, klass 3 och lokalt intresse, klass 4 enligt Ekologigruppens bedömning av områdets natur- och rekreationsvärden.

Naturinventeringen ska kompletteras med avseende på bland annat vattensalamandrar till utställningsskedet. Inventeringen var under samrådsskedet inte möjlig att kompletteras på grund av årstiden. Eventuell påverkan på den regionala grönkilen, Nacka – Värmdökilen, kommer att utredas vidare under planprocessen efter att inventering av natur- och rekreationsvärdena genomförs.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden negativt. Området ligger avskilt och är omgärdat av uppvuxen skog som förhindrar insyn från såväl omgivande befintliga bostäder som motionärer/strövare i skogsområdet söder om planområdet. Planområdet avgränsas österut så att inga ingrepp i berget i möjliggörs. Utökningen söderut och västerut bedöms med hänsyn till omgivande natur och höjdförhållanden inte påverka landskapsbilden. Byggnadernas höjd och omfattning begränsas med planbestämmelser för att motverka påverkan på landskapsbilden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Entreprenadvägen och Gamla Brunnsvägens statushöjning innebär vissa markingrepp på grund av breddning med nya slänter och diken vilket har kan medföra en mindre påverkan på landskapsbilden.

KULTURMILJÖ

Planeringsförutsättningar

Fornlämningar

Planområdet utgör en del av den sandås som fortsätter mot Återvall där stenåldersbosättningar har hittats.

I området finns inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet. Området består till stor del av utfyllnadsmassor och sannolikheten att det skulle finnas fornlämningar inom området är liten.

En särskild arkeologisk utredning har gjorts för Vargbacken strax norr om planområdet. Vid utredningen påträffades enstaka bearbetade stenföremål på två platser inom utredningsområdet, Fynden innebär inte att någon del av utredningsområdet utgör en fornlämning i lagens mening. Länsstyrelsen hade efter utredningen inte något att erinra ur fornlämningssynpunkt om planen. Utredningen styrker anagandet att sannolikheten för att det skulle finnas fornlämningar inom planområdet är mycket liten.

FRITID OCH REKREATION

Planeringsförutsättningar

Planområdet hänger samman med ett större skogsområde i söder, som uppmärksammas som regional grönkil, Nacka – Värmdökilen.

Väster och söder om planområdet, mellan Dalhugget och planområdet planerar kommunen att anlägga ett elbelyst motionsspår för att ge ökade möjligheter till rekreation och motion för boende på Ingarö.

Planförslag

Den föreslagna sträckningen av motionsspåret och planområdes avgränsning ska samordnas parallellt med planarbetet. Frågan ska lösas till planens utställningsskede.

VERKSAMHETER OCH BEBYGGELSE

Planeringsförutsättningar

Inom fastigheten Brunn 1:739 bedriver företaget Brunn Industri AB (BIBAB) industriverksamhet.

På marken har industriverksamhet bedrivits sedan början av 1980-talet. Inom området finns bland annat Ingarö Brädgård som bedriver försäljning av trävaror med den huvudsakliga verksamheten under tak. Övriga ytor används i huvudsak till uppställning av exempelvis maskiner, båtar, containrar och dylikt samt lagring av fyllnadsmassor och sortering av schaktmassor (harpning). Sorteringsverksamheten pågår kontinuerligt dagtid. Dock pågår ingen aktivitet under vintermånaderna. Sortering av massor kan ske under många timmar varje dag och ger upphov till höga kontinuerliga ljudnivåer med inslag av ännu högre maximala ljudnivåer då stora stenar släpps mot sorteringsgallret. Sorteringen är inte stationär på en viss plats på fastigheten utan flyttas runt inom området. Verksamhetsutövaren har rätt att sortera 1 000 ton/år. Varje last innehåller cirka 10 ton schaktmassor. Maximalt antal last per år har hittills varit 80.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG



Byggnaderna på fastigheten utgörs dels av två industribyggnader och dels av några mindre komplementbyggnader. Den största byggnaden, i nordvästra delen av planområdet som inrymmer Ingarö brädgård, är uppdelad i flera mindre byggnadsvolymer. Den andra industribyggnaden, maskinhall och förrådsbyggnad, ligger centralt inom planområdet. Byggnaderna är uppförda med faluröda och bruna plåt- och träfasader och sadeltak täckta med svart plåt. De mindre byggnaderna utgörs av en tältbyggnad samt några mindre stugor och uthus, varav en stuga inrymmer kontor för verksamheten. De mindre byggnadernas skick är varierande.

Befintliga byggnaders totala byggnadsyta är cirka 1 700 m².



Bilderna ovan visar pågående entreprenadverksamhet inom planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG



Bebyggelse i anslutning till planområdet Nordväst om planområdet finns bostadsområdet Dalhugget med ett 90-tal småhus och kedjehus i en eller två våningar från 1960-talet. Dalhugget nås från Mörtviksvägen och är därför inte direkt sammankopplat med planområdet.



Bilderna ovan visar befintlig bebyggelse inom planområdet.

Öster om planområdet ligger fritidshusområdet Gröndal bakom bergsryggen och en skärm av skog. Bebyggelsen i Gröndal håller alltmer på att omvandlas från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Infarten till detta område sker framförallt från Gröndalsvägen men området kan även nås via Entreprenadvägen. I norr gränsar planområdet till planerade bostäder på Vargbacken.

Planförslag

Planförslaget föreslår en vidareutveckling av nuvarande markanvändning inom området. Planen medger småindustri och hantverk samt kontor. Mindre butiker och serviceverksamheter, för både personal och enskilda, får förekomma.

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Detta innebär att arbeten inte får utföras

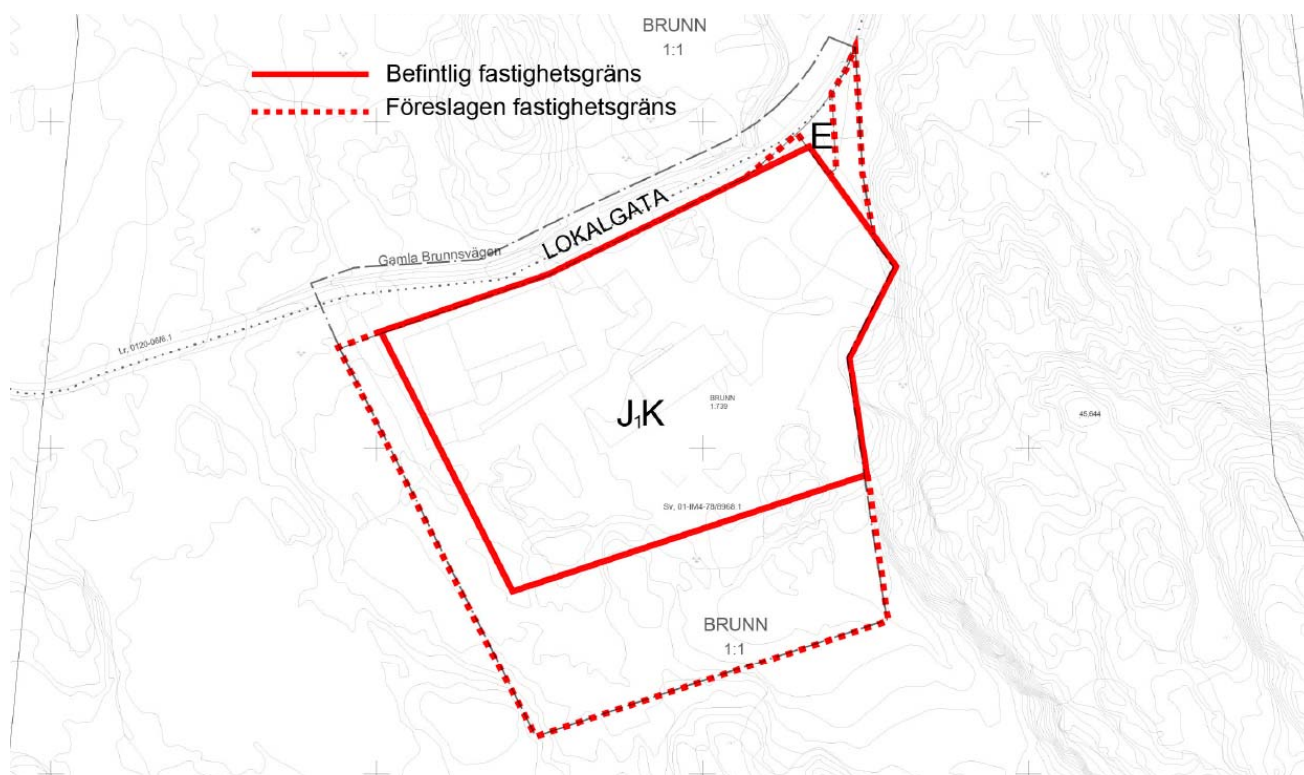


Illustration över befintlig och föreslagen fastighet för verksamheter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

så att störningar överskrider gällande riktvärden utanför användningsgräns mot norr och väster med hänsyn till intilliggande bostäder (både befintliga och planerade). Exempelvis innebär detta att tunga transporter ska ske på dagtid. Se vidare under rubriken ”*Störningar och risker/planförslag/verksamhetsbullen*”.

Mot Gamla Brunnsvägen föreslås en sluten byggnadskropp med en högsta byggnadshöjd om 8,0 meter och en högsta totalhöjd om 10,5 meter. Byggnaden avses skärma buller mot den planerade bostadsbebyggelsen på Vargbacken. I den södra delen av verksamhetsområdet, mot skogen, föreslås en något lägre bebyggelse. Högsta byggnadshöjd regleras till 6,0 meter och högsta totalhöjd till 9,0 meter. Utöver angiven totalhöjd får mindre byggnadsdelar, till exempel skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras.

För att skapa förutsättningar för att utveckla verksamheterna på ett rationellt sätt ger planförslaget möjlighet att utöka fastigheten söderut med cirka 5 400 m² och västerut med cirka 1 200 m². Fastigheten ges också möjlighet till en ny utfart i öster varför kvartersmarken där utökas med 360 m². Detta för att möjliggöra en säker trafikföring av den tunga trafiken genom området. Infart planeras ske från den planerade vändplanen i öster. Totalt blir verksamhetsområdet enligt planförslaget cirka 19 500 m² jämfört med tidigare 12 500 m², se illustration på föregående sida.

Att utöka verksamhetsområdet ger också större möjligheter att disponera ytorna på ett sätt så att verksamheterna inte stör omgivningen.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) inom kvartersmarken för småindustri, hantverk och kontor är 40% av fastighetsarean. 40 % motsvarar en total byggrätt om cirka 7800 m² (BYA).

Inom en fyrameterszon mot omgivande naturmark och en tremeterszon mot lokalgata, får byggnader inte uppföras för att möjliggöra underhåll av byggnader, interna vägar och diken inom kvartersmarken.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planeringsförutsättningar

I Brunnens centrum, beläget drygt en kilometer från planområdet, finns dagligvaruhandel, bibliotek, pizzeria, bensinstation med mera. Här finns även en bussterminal, en återvinningscentral och infartsparkering. I Brunn finns både skolor och förskolor.

I Gustavsberg finns ytterligare dagligvaruhandel här finns även detaljhandel, restauranger, folktandvård och vårdcentral.

Planförslag

Planen medger att partihandel kopplat till industri- och hantverksverksamheter får finnas inom planområdet. Även mindre butiker och serviceverksamheter, för både personal och enskilda, får förekomma inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

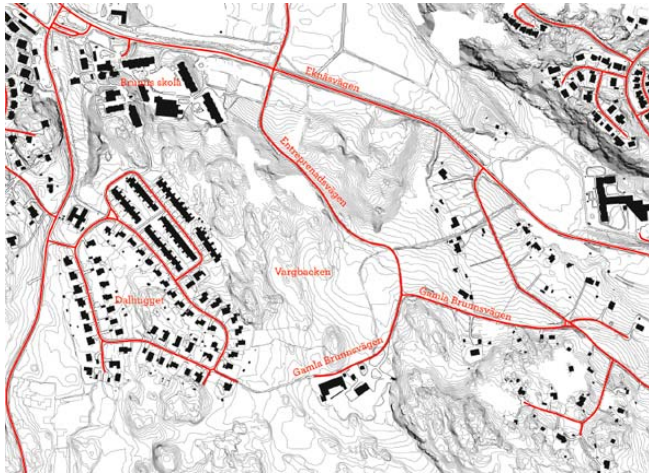
Planeringsförutsättningar

Vägnät och angränsning

Brunn ligger cirka 8 kilometer från Gustavsberg och 7 kilometer från väg 222 som fortsätter till centrala Stockholm. De större vägarna genom Brunn är Eknäsvägen (väg 646) och Mörtviksvägen (väg 651). Dessa är båda statliga vägar med Trafikverket som huvudman. Övriga vägar i anslutning till området är enskilda.

Planområdet nås från Entreprenadvägen – Gamla Brunnsvägen. Vägen används idag främst för befintliga verksamheters behov. Entreprenadvägen och del av Gamla Brunnsvägen ligger på fastigheten Brunn 1:1 och underhålls av Brunnens Industriby AB (BIBAB).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG



Vägmarta

Inom industrifastigheten finns en lokal slinga för rangering av större transporter och entreprenadmaskiner.



Gamla Brunnsvägen

Tillgänglighet

Entreprenadvägen i befintligt utförande är så brant, 8 % lutning, att den inte är fullt tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gång- och cykelbanor saknas också varför trafik-säkerheten för oskyddade trafikanter är låg.

Kollektivtrafik

Brunn trafikeras av busslinje 428, 429 och 430 med Slussen som ändhållplats. Under morgontrafiken går bussarna från Brunn med 20-minuters intervall och till Brunn med 30-minuters intervall. Kvällstid går bussarna med 30-minuters intervall i båda riktningarna. En lokal busslinje finns också som trafikerar Brunn - Farsta slott – Gustavsberg.

Busshållplatser finns idag både längs Eknäsvägen och längs Mörtviksvägen.

Tre busshållplatser finns i närheten av planområdet. I korsningen Calle Flygares väg/Mörtviksvägen knappt 700 meter från planområdet, i korsningen Entreprenadvägen/Eknäsvägen, även den cirka 700 meter från planområdet, samt vid Brunnss skola utmed Eknäsvägen cirka en kilometer från planområdet.

Gång- och cykelnät

Befintligt gång- och cykelvägnät finns längs Eknäsvägen samt längs Mörtviksvägen väster om Dalhugget. Från planområdet är det möjligt att ta sig till Mörtviksvägens gång- och cykelvägnät genom Dalhugget.

Gamla Brunnsvägen är mellan planområdet och Dalhugget avstängd för fordonstrafik men används för gång- och cykeltrafik. Den för fordonstrafik avstängda vägsträckan har låg standard och är delvis övervuxen trots asfaltsläggningen.

Parkering och uppställning

Parkering och uppställning sker på grusytor inom området.

Planförslag

Vägnät och angöring

Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen regleras som allmän platsmark med bestämmelsen "LOKALGATA" på plankartan. Vägens standard planeras att förbättras och utföras med bärighetsklass 1 (BK1). Detta för att vägen ska klara de högre fordonsvikter som trafikerar vägen till verksamheten inom Brunn 1:739. Vägens utformning styrs inte i detaljplanen.

Inför förbättringen av Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen och som underlag till detaljplanen har ett PM, ombyggnad av Entreprenadvägen/G:a Brunnsvägen, arbetats fram. Utredningen redovisar vägbredd, vägklass, slänter, diken lutning med mera.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Industrifastigheten Brunn 1:739 kommer ges en möjlighet till ny in- och utfartsfartsväg till Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen. Trafiken inom kvartersmarken föreslås ske via en ny infart i väster, genom fastigheten och utfart från en ny utfart i öster. Infarten i väster planeras ansluta till en ny vändplan på Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen. Vägsträckning inom verksamhetsområdet styrs dock inte i planförslaget. Samtliga körytor och diken inom det sekundära vattenskyddsområdet ska utföras täta och får inte möjliggöra infiltration av dagvatten.

Övriga in- utfarter mot Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen ska samordnas med utfart från det planerade bostadsområdet i Vargbacken i norr. För att säkerställa trafiksäkerheten har utfartsförbud införts mot delar av Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet är mycket plant vilket innebär att de utformningskrav som Boverkets byggregler ställer kommer att kunna uppfyllas i byggskedet.

Om Entreprenadvägen utformas i enlighet med trafikutredningen *"PM ombyggnad av Entreprenadvägen/G:a Brunnsvägen"* kommer vägens lutning bli 8 %. Det överskrider kraven för tillgänglighets som anger maximalt 5 % lutning. För att klara 5 % längslutning skulle det krävas väsentliga åtgärder inom skyddsområdet för vattentäkten med en ny väg i en annan vägsträckning. För att möta upp mot de krav som ställs föreslås att man på sträckan med 8 % längslutning istället anordnar viloplan vid utbyggnad av gångbana samt placerar ut vilplatser med bänkar.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen vid Mörtviksvägen kan bli fullt tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga, i enlighet med Boverkets byggregler, från planområdet. Busshållplatsen vid Eknäsvägen kan uppnå god tillgänglighet med hjälp av viloplan och vilplatser. Med hänsyn till avstånden till busshållplatserna kan dock inte tillgängligheten

för personer med nedsatt rörelseförmåga anses som god. Med god tillgänglighet till kollektivtrafik avses vanligtvis maximalt 300 meter, för personer med nedsatt rörelseförmåga dock ännu kortare avstånd.

Gång- och cykelvägnät

Entreprenadvägen - Gamla Brunnsvägen planeras att kompletteras med gångbana. Detta styrs dock inte i detaljplanen men utrymmet finns inom området för "LOKALGATA". Planområdet kommer då också att indirekt vara anslutet Eknäsvägen via Entreprenadvägen.

Parkering och uppställning

Parkering, uppställning och yta för framkomlighet skall lösas inom egen kvartersmark.

Omfattningen ska följa de regler för behov av parkeringsytor som gäller i Värmdö kommun (parkeringsnorm). Parkeringsnormen för kontor är 20 - 30 bilplatser per 1000 m² BTA. För industri gäller 10 - 20 bilplatser per 1000 m² BTA.

Med hänsyn till vattenskyddsområdet ska alla parkerings- och uppställningsytor, inklusive uppsamlingsdiken, utföras täta med kontrollerad avrinning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planeringsförutsättningar

Vatten och avlopp

Brunn 1:739 är anslutet till kommunalt vatten men har en enskild avloppslösning med infiltration.

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt i Brunn och Fågelvik norr om Eknäsvägen. Avloppsvattnen leds idag till Hemmesta reningsverk, men bedöms kunna ledas till Käppalaverket på Lidingö från 2014. Befintligt ledningsnät har sådan kapacitet att flera områden kan anslutas. Brunn försörjs med dricksvatten genom en blandning av vatten från Ingarö vattenverk och vatten från Mälaren.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Dagvatten

Dagvatten från skogsområdet söder om Brunn 1:739 leds kulverterat under tomten och mynnar ut i bäcken som leder vidare till Potten.

Från den norra delen av området avrinner ytvattnet diffust och via mindre diken norrut mot Eknäsvägen, där det sedan via vägdiken leds till diket som mynnar i Fladen (Kolström).

Inom Värmdö kommun ska dagvatten omhändertas enligt kommuns dagvattenpolicy ”*Dagvattenpolicy för Värmdö kommun*”, antagen 2012-03-14. Eftersom planområdet omfattas av sekundärt vattenskyddsområde ska dagvattenhanteringen även uppfylla kraven i vattenskyddsföreskrifterna för Ingarö vattentäkt.

Industritomten består idag av uppfyllda grusade ytor där dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet.

Värme

Befintliga lokaler inom fastigheten värms med separata värmepumpar för varje lokal.

Eftersom planområdet berörs av vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt gäller förbud mot anläggningar för utvinning av värmeenergi ur berg, mark eller vatten eftersom det innebär direktkontakt med grundvatten vilket medför risk för föroreningar. Tillstånd kan dock erhållas inom sekundär skyddszon från kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd.

El- och kraftledningar

Planområdet elförsörjs från transformatorstation i Dalhugget.

Högspänningsledningar som är markförlagda finns på norra sidan om Gamla Brunnsvägen.

Avfall

Inom Brunn 1:739 hanteras avfall och restprodukter enligt gällande bestämmelser.

Avfallshantering ska inom Värmdö kommun ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

Närmaste återvinningsstation är belägen i Brunn centrum. Återvinningscentral finns för närvarande i Brunn men kommer på sikt att flyttas till Ekobacken i samband med exploatering i Brunns centrum.

Planförslag

Vatten och avlopp

Då området ligger inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt är anslutning kommunalt avloppsnät ett villkor för att få uppföra nya byggnader (a₁ på plankartan). Bygglov får inte ges förrän anslutning upprättats och ersatt befintlig lösning.

Inom sekundär skyddszon får utsläpp av avloppsvatten, vilket även omfattar dagvatten, på eller i marken eller till ytvatten inte ske utan tillstånd från kommunens bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnd. Inom planområdet förutsätts bortledningen av avloppsvatten lösas med självfall till en planerad pumpstation inom planområdet.

För pumpstationen avsätts på plankartan ett cirka 150 m² stort område för teknisk anläggning (E₁).

Skyddsavståndet till bostad från pumpstation bör vara 50 meter enligt Boverkets ”*Bättre plats för arbete*”. Detta klaras inte till den planerade bebyggelsen i Vargbacken där närmsta planerade byggnad ligger cirka 35 meter från pumpstationen. Detta ska samordnas och lösas till utställningsskedet.

Riskanalysen uppmärksammar att VA-schakter utgör en större risk eftersom dessa kan vara upp till 2 meter djupa och då i detta fall kan innebära arbeten i grundvattenzonen. Det gör att grundvattnet blir exponerat under anläggningskedet samt att ledningsgravarna kan komma att fungera som avledande och dränerande stråk. Dränering av ledningsgravar kan förhindras genom strömningsavskärande fyllning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Dagvatten

Planförslaget kommer att innebära fördelar för yt- och grundvattenförhållandena. Det gäller bland annat att dagvattensystem förbättras och olycksrisker bättre omhändertas. Dagvattenhanteringen ska följa riktlinjerna i kommunens dagvattenstrategi. Därutöver bör enligt dagvattenutredningen följande krav enligt nedan ställas.

Skydd av grundvatten:

- Dagvattenhanteringen ska inte medföra risk för förorening av grundvattnet.
- Dagvattenhanteringen ska utformas så att grundvattenbildningen inte minskar genom bortledning av grundvatten eller minskad infiltration.
- "Rent" dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras.
- Anläggningsarbeten inom området ska inte innebära ökad risk för kontaminering av grundvattnet.

Skydd av ytvattenrecipienten Fladen (Kolström)

- Belastningen av näringsämnen och föroreningar ska inte öka utan bör totalt sett minska från planområdena.

Skydd mot översvämning:

- Dagvattensystem ska utformas så att anläggningar inte riskerar att översvämmas eller att erosionsskador uppstår.
- För bebyggelseområden är materialval för tak, fasader, armaturer och liknande av mycket stor betydelse för föroreningsbelastningen på dagvattnet.

I planen regleras att vägar, parkeringsplatser och övriga uppställningsytor ska utföras täta. Med täta avses här att ytan inte möjliggör infiltration av dagvatten. Även uppsamlingsdiken ska utföras täta.

Uppsamlingsdikena har en fördröjande effekt och bör även ge en viss rening genom att till exempel vara makadamfyllda. Dagvatten från de täta uppsamlingsdikena planeras att ledas till en ny

föreslagen plats för våtmark/damm utanför planområdet, enligt dagvattenutredningen. Våtmarken/dammen har en oljeavskiljande funktion och renat vatten leds ut under ytan till bäcken. En fördel med detta är att eventuell olja synliggörs i dammen. Alternativ möjlig lösning är att istället leda förorenat dagvatten i täta vägdiken längs Entreprenadvägen till dagvattenanläggning vid Eknäsvägen för rening.

Rent dagvatten från tak föreslås ledas ut söder om fastigheten för infiltration i naturmark. Det är också en fördel om viss andel grönytor kan anordnas inom fastigheten för avledning och infiltration av rent dagvatten (som exempelvis takvatten). Detta regleras dock inte i planen. Planförslaget med täta asfalterade ytor för vägar, parkeringar och övriga uppställningsytor innebär mindre infiltration än dagens förhållande. Positivt är dock att den planerade dagvattenlösningen innebär en mindre risk för förorening av vattentäkten än dagens lösning.

För att bibehålla ett flöde av oförorenat vatten till Potten föreslås att befintlig dagvattenkylvert genom planområdet ersätts med en tät kylvert som endast leder naturvatten från naturmarken söder om planområdet till bäcken mot Potten.

Se även rubriken "Störningar och risker/planförslag/vattenskydd" nedan.

Värme

Uppvärmning sker idag med luftvärmepumpar. Värmeförsörjningen av nya lokaler planeras att ske från en gemensam värmecentral. Värmecentralen kan förses med värme via exempelvis värmepump, fjärrvärme eller el. Värmeförsörjningen regleras inte i planen.

El- och kraftledningar

Elförsörjning via transformatorstation i Dalhugget finns framdragna till Brunn 1:739. Kapaciteten bedöms räcka även för planerad bebyggelse inom planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Avfall

Inom Brunn 1:739 hanteras avfall och restprodukter enligt gällande bestämmelser. För planerade verksamheter föreslås gemensam avfallshantering inom kvartersmark i enlighet med kommunens riktlinjer.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Planeringsförutsättningar

Verksamhetsbuller

En bullerutredning har genomförts av Norconsult på kommunens begäran. I bullerutredningen ingår flera kompletteringsutredningar, se rubriken ”Övrigt planeringsunderlag”.

Riktvärden för både externt industribuller och trafikbuller anges i Naturvårdverkets allmänna råd. Föreslagen planering bedöms inte innebära förändringar för trafikbullernivåerna. I bullerutredningen konstateras att bullernivåerna från sorteringen av schaktmassor samt lastning och tippning av dessa överskrider de rekommenderade riktvärdena för en del av bostäderna i Dalhugget och för de planerade bostäderna i Vargbacken när sorteringsverksamheten är igång. Resultatet av bullerberäkningarna är dock inom vissa delar av utbredningsområdet osäkert på grund av brister i kartmaterialet. Sorteringsverksamheten pågår kontinuerligt dagtid, dock pågår ingen aktivitet under vintermånaderna. Sortering av massor kan ske under många timmar varje dag och ger upphov till höga kontinuerliga ljudnivåer med inslag av ännu högre maximala ljudnivåer då stora stenar släpps mot sorteringsgallret. Sorteringen är inte stationär på en viss plats inom Brunn 1:739 utan flyttas runt. Verksamhetsutövaren har rätt att sortera 1 000 ton/år. Varje last innehåller cirka 10 ton schaktmassor. Maximalt antal last per år har hittills varit 80 stycken. Beräkningar av bullernivån har gjorts utifrån två möjliga placeringar av sorteringsmaskinen inom industrifastigheten.

Lösning för bullerskyddsåtgärder som tillförsäkrar att en god boendemiljö kan uppnås måste säkerställas genom planbestämmelser och avtal innan detaljplanen kan antas.

Vattenskydd

Planområdet omfattas till större delen av vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt, sekundär skyddszon.

Exploatering inom vattenskyddsområden kan innebära permanenta risker för vattentäkten och dess kvalitet. Orsaken till detta är att alla risker för grundvattenförorening som är kopplade till bebyggelse ökar med bebyggelsens storlek, både under anläggnings- och driftskedet. I driftskedet ökar riskerna bland annat genom olika verksamheter, hantering och transporter. Tunga fordon och maskiner innebär en ökad risk för olyckor och risk för spill och läckage. Riskerna kan minskas genom att förvara miljöfarliga ämnen på ett säkert sätt och upprätta en beredskapsplan för utsläpp.

Vattenskyddsföreskrifterna innebär förbud och restriktioner för markgrepp så som schaktning, sprängning, pålning och fyllning, upplag av snö, användning av kemikalier (exempelvis vid odling eller halkbekämpning), fordonstvätt, transporter av farligt gods med mera. Markgrepp inom sekundär skyddszon kräver tillstånd från Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Se vidare vattenskyddsföreskrifterna.

En riskanalys har upprättats för att beakta de risker som kan uppstå med bebyggelse, grundläggnings- och anläggningsarbeten, spillvatten och dagvatten, trafik och verksamheter inom planområdet.

Översvämning/höga vattenstånd

Enligt dagvattenutredningen har olika beräkningsmodeller för vattennivån i Östersjön visat att en meters höjning medför en nettonivåhöjning på cirka 0,3-0,6 meter i Stockholm. En stigande havsnivå innebär dock även att grundvattennivåerna i Fladenmagasinet höjs eftersom dessa styrs av havsnivån. Ökande grundvattennivåer innebär en minskad omättad zon och därmed ökad sårbarhet gentemot föroreningar. En ökad havsnivå innebär också en ökad risk för saltvatteninträngning i den kommunala brunnen, brunn 1, vid

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Fladen. Denna brunn har visat sig vara känslig för saltvattenpåverkan vid stora uttag.

De närmaste hundra åren förväntas nederbörden öka, men däremot inte årsavrinningen. Ökad nederbörd med högre nederbördsintensiteter kan leda till översvämningar som i sin tur kan ge upphov till förorening av grundvattnet. Detta ställer krav på att potentiellt förorenade verksamheter förses med effektiva skyddsåtgärder mot översvämning. Risken för bräddning av avlopssystem ökar.

Förorenad mark

Marken inom Brunn 1:739 har till en mindre del tidigare använts som avfallsdeponi för schaktmassor och hushållsavfall. Deponin som nyttjades fram till 1960-talet drevs av Värmdö kommun. Deponimassorna är idag förseglade med ovanliggande kross och fyllnadsmassor. En utredning om innehållet i tippen är genomförd av Tyréns på kommunens begäran.

Sammanfattningsvis redovisade utredningen att det finns det en PAH-förorening i en punkt på fastigheten Brunn 1:739 som bör utredas vidare och sannolikt åtgärdas. I övriga delar av området är medelhalten av analyserade ämnen lägre än de generella riktvärdena för känslig markanvändning och någon marksanering här bedöms inte nödvändig för föreslagen markanvändning. Däremot kan en sanering ändå vara lämplig med hänsyn till grundvattentäkten och för att avlägsna eventuellt befarat okänt avfall samt för att skapa goda geotekniska förhållanden för byggnation.

Planförslag

Verksamhetsbuller

En förutsättning för genomförande av detaljplanen är att rekommenderade riktvärden för externt industribuller ska kunna klaras vid fastighetsgräns mot Dalhugget och Vargbacken. Detta för att befintlig pågående verksamhet ska kunna fortsätta vara verksam. De planerade bullerskyddsåtgärderna för att klara rekommenderade riktvärden dimensioneras efter rådande förutsättningar vilket kan medföra restriktioner för verksamhetens

expansionsmöjligheter. Verksamhetens expansionsmöjligheter är dock redan i dagsläget begränsade eftersom de rekommenderade riktvärdena för buller vid bostäder överskrids vid vissa bostäder inom Dalhugget.

I bullerutredningen, *"Kompletterande bullerbekräkningar med ny industribebyggelse, 2010-05-12"*, föreslås att sorteringsverksamheten flyttas söder om befintlig fastighetsgräns för Brunn 1:739 och att en avskärmande byggnad uppförs mot Gamla Brunnsvägen. För att rekommenderade riktvärden för externt industribuller ska klaras vid planerad bostadsbebyggelse på Vargbacken måste byggnadensnockhöjd uppgå till 8,0 meter. För avskärmande bebyggelse mot Dalhugget är motsvarande nockhöjd 7,5 meter. Även dessa värden är dock osäkra på grund av brister i kartmaterialet. Bullerfrågan kommer att vidare utredas under planprocessen.

På plankartan har störningsskydd införts som reglerar att följande riktvärden för verksamhetsbuller vid fastighetsgräns mot väster och norr får inte överskridas:

- vardagar kl. 07-18:
50 dB(A) ekvivalent ljudnivå,
- nätter kl. 22-07:
40 dBA ekvivalent ljudnivå eller 55 dB(A) maximal ljudnivå, samt
- övrig tid: 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Vattenskydd

En förutsättning för genomförande av detaljplanen är att tillstånd från vattenskyddsföreskrifterna erhålls från kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd. Arbetet med tillståndsansökan pågår parallellt med planarbetet och ansökan kommer att inlämnas till kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd mellan samråd och utställning.

Enligt riskanalysen innebär byggande inom vattenskyddsområde alltid en ökad risk och entreprenadskedet generellt en ökad risk för olyckor läckage och spill. Dessa risker bedöms dock kunna minimeras genom skyddsåtgärder,

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

föreskrifter, kontroll och beredskap. Vidare anger riskanalysen att:

- Det är viktigt att utfyllnad sker med rena massor.
- Om dagvattenhantering sker i enlighet med rekommendationer i dagvattenutredning så bedöms risken för utläckage av eventuella markföroreningar i avfallsdeponin som liten.
- VA-ledningar i marken utgör alltid en viss risk för läckage men denna risk bedöms kunna minimeras genom täthetsprovade ledningar. Jämfört med det enskilda avlopp som finns idag så kommer risken för förorening av grundvattnet att minska genom anslutning till kommunalt avloppsnät.
- Trots en intensifierad och utökad verksamhet i området i enlighet med planförslaget bedöms planens genomförande innebära en förbättring jämfört med dagens förhållanden där skyddsåtgärder för infiltrering av förorenat dagvatten helt saknas.
- En försumbar minskning av grundvattenbildningen uppvägs av en på sikt förbättrad grundvattenkvalitet.
- Riskerna som klassats bedöms som acceptabla med de skyddsåtgärder och föreskrifter som finns framtagna.

Bebyggelse inom planområdet ska utformas med särskild hänsyn till läget inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Endast källarlösa hus får uppföras, vilket regleras på plankartan. Markingrepp ska minimeras och marknivåer bevaras oförändrade i så stor utsträckning som möjligt. Till skydd för vattentäkten har bestämmelse om att marklov krävs för förändring av marknivå, till exempel schaktning, sprängning, pålning och spontning liksom åter-/utfyllnad införts på plankartan.

Även omhändertagande av dagvatten måste hanteras med hänsyn till vattentäkten. Planbestämmelse om att körbara ytor, uppsamlingsdiken samt parkerings- och uppställningsytor ska utföras täta inom sekundärt vattenskyddsområde har därför införts på plankartan. För förespråkad

hantering av dagvatten se vidare rubriken ”Teknisk försörjning/Planförslag/Dagvatten”.

För yttre byggnads- och anläggningsytor ska genomgående material som har liten benägenhet att utlaka föroreningar användas. Särskilt ska omålade förzinkade ytor och koppar undvikas. Bestämmelse om att yttertaksmaterial ej får innehålla zink eller koppar har införts på plankartan.

Översvämning/höga vattenstånd

Den planerade bebyggelsen ligger cirka 30 meter över havet. Med tanke på detta beräknas inte de ökade vattennivåerna i Östersjön medföra någon risk för den tänkta bebyggelsen.

Förorenad mark

Vid den punkt där markförorening (PAH) påträffats som överstiger nivå för mindre känslig markanvändning (MKN), i enlighet med föreslagen markanvändning, ska ytterligare undersökningar göras under fortsatt planarbete och marken planeras att saneras. Administrativ bestämmelse gällande att bygglov får inte medges innan markundersökning genomförs i område där risk för markförorening föreligger och eventuell markförorening avhjälpes så att värden för mindre känslig markanvändning uppnås.

Området som tidigare använts som avfallsdeponi bedöms enligt utförd utredning av Tyréns vara tillräckligt rent för det planerade ändamålet. Det kan dock ej uteslutas att det ändå finns föroreningar och med anledning av vattenskyddet kan en sanering ändå vara lämplig.

Planen ställer krav på att markundersökning ska genomföras i område där risk för markförorening föreligger och att eventuell markförorening ska avhjälpas så att värden för mindre känslig markanvändning uppnås innan bygglov får medges.

PLANENS KONSEKVENSER

PLANENS KONSEKVENSER

Genomförande av föreslagen detaljplan förutsätter att tillstånd från vattenskyddsföreskrifterna erhålls från kommunens bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnd. Ett plangenomförande förutsätter även att bullernivåerna från småindustriverksamheten kan avgränsas så att gällande riktvärden innehålls mot befintliga och planerade bostäder.

Detaljplanens troliga påverkan på vattentäkten har utretts i en riskanalys. Slutsatsen är att planens konsekvenser generellt innebär en förbättring för vattenskyddet. Detta eftersom marken redan är ianspråktagen och detaljplanens bestämmelser reglerar markens utförande för att minimera påverkan och minska riskerna för förorening. Exempel på åtgärder som regleras i detaljplanen är sanering av eventuella markföroreningar, anslutning till kommunalt avloppsnät samt åtgärder för hantering av förorenat dagvatten.

Eftersom även externt industribuller regleras i detaljplanen uppfylls planens syfte om en framtida samlokalisering med planerade bostäder på Vargbacken.

Genomförande av detaljplanen kan innebära att ingrepp görs i möjliga lokala och kommunala naturvärden samt regional grönkil. Eventuella konsekvenser kommer att utredas vidare till utställningsskedet.

Genomförande av föreslagen detaljplan kommer troligtvis att generera viss trafikökning. Ökningen bedöms dock inte medföra någon betydande påverkan.

Tillgängligheten till planområdet kommer att öka efter plangenomförande genom standardhöjningen av Gamla Brunnsvägen - Entreprenadvägen. Detta medför att området och natur- och rekreationsvärdena i anslutning till området blir tillgänglig för fler. Även trafiksäkerheten och vattenskyddet bedöms öka genom standardhöjningen av Entreprenadvägen.

Detaljplanen bedöms medföra positiv påverkan för näringslivet då verksamhetsområdet medges utvecklingsmöjligheter och markanvändningen långsiktigt bekräftas genom planläggningen.

I tabellen på efterföljande sidor redovisas den samlade bedömningen av detaljplanens miljöpåverkan enligt miljökonsekvensbeskrivningen.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöpåverkan	Nollalternativ			Utbyggnad enligt detaljplan			Kommentar
	Riks-intresse	Regionalt intresse	Lokalt intresse	Riks-intresse	Regionalt intresse	Lokalt intresse	
Vatten							
Utbyggnad				0	Risk för 3	Risk för 3	Utbyggnad av verksamheten och ombyggnad av infartsvägar inom föreslagen sekundär skyddszon för vattentäkt ökar risken för negativ påverkan under byggske, men innebär inte med nödvändighet att den faktiska påverkan blir större om erforderliga skyddsåtgärder vidtas. Under framtida drift med vidtagna vattenskyddsåtgärder förväntas en förbättring av vattenskyddet än vid nollalternativet.
Drift	0	1-2	2		1	1	
Naturmiljö	0	0	0	0	1	1	Ingrepp görs i lokalt och kommunalt intresse genom att en mindre del av regional grönkil tas i anspråk för utökad verksamhetsyta.
Buller	0	0	1-2**	0	0	0-1***	**I nollalternativet kan störningen bli högre än 1 om seniorboendet Vargbacken byggs intill utan att buller-reducerande åtgärder vidtas. I dagsläget överskrider bullernivåerna för del av befintlig bebyggelse i Dalhugget, enligt mätningar och beräkningar, när sortering av schaktmassor sker och arbetsmaskiner är igång. Med planläggning för icke störande verksamhet och bullerreducerande

PLANENS KONSEKVENSER

							åtgärder för pågående verksamhet förväntas acceptabla bullernivåer uppnås för befintlig och planerad bebyggelse. *** Bullerpåverkan kan uppstå söderut mot naturområdet om sorteringsverksamheten söderut. Däremot påverkas ej bebyggelse.
Markföroreningar/ deponi	0	0	1	0	0	0	Deponin har undersökts av Tyréns med provtagning på innehåll. Resultatet visade att medelhalten av analyserade ämnen är lägre än de generella riktvärdena för känslig markanvändning och någon marksanering bedöms inte motiverat. Spridningen bedöms i utredningen vara begränsad och inte utgöra någon risk för vattentäkten. Ur miljösynpunkt är det ändå motiverat att i samband med planläggningen avlägsna deponin för att säkerställa att inget okänt avfall deponerats, samt för att skapa bättre geotekniska förutsättningar för uppförande av nya byggnader på deponiplatsen. Bedömningen i tabellen baseras på att deponin och påvisad PAH-förorening avlägsnas.

**Bedömningen är gjord i en tregradig skala där 0=ingen påverkan, 1=liten påverkan, 2=måttlig påverkan, 3=stor påverkan; med påverkan avses om inte annat anges negativ miljöpåverkan*

PLANENS KONSEKVENSER

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Beräkningar visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid klaras med marginal även i framtiden. Även övriga miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms klaras med stor marginal.

Vatten

Grundvattenförekomsten på Ingarö liksom Kolström omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Den föreslagna utbyggnaden av industrifastigheten inom sekundär skyddszon för vattentäkten bedöms innebära en ökad risk för påverkan på vattentäkten och därmed en ökad risk att miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten inte klaras. Den ökande risken behöver dock inte med nödvändighet innebära att den faktiska påverkan på vattentäkten ökar om föreslagna skyddsåtgärder vidtas. Beträffande Kolström bedöms det finnas förutsättningar för att utbyggnad enligt detaljplan inte medverkar till en försämring av den ekologiska statusen, och då inte heller försämrar möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna; detta under förutsättning att de åtgärder för vattenrening, dagvattenhantering med mera, vidtas som föreslås i kapitel 3 och i dagvattenutredningen.

Buller

Den småindustriella verksamhet som finns på platsen i dag medför bullernivåer över tillåtna, vilket kan påverka intilliggande, befintligt bostadsområde, Dalhugget samt planerat nytt seniorboende på Vargbacken.

Genom att planlägga verksamheten för icke störande verksamheter samt vidta föreslagna bullerreducerande åtgärder öppnas möjligheten bedöms kvalitetsnormerna för buller klaras gentemot befintliga och planerade bostadsområden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

- Yvonne Karlsson, projektledare
- Majken Elfström, VA/renhållningschef
- Lars Kustus, trafikingenjör
- Sebastian Bolander, kommunekolog

MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är upprättad i samarbete med Tema stadsbyggnad, planeringsarkitekt Heléne Hallberg och planeringsarkitekt Anna Pettersson.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
planchef

Yvonne Karlsson
projektledare