



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandehandling

PBL (2010:900)

Dnr: 15KS/69

Datum: 2016-03-22

Ansvarig handläggare: Britt-Marie Jansson

Samhällsbyggnadsavdelningen

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHET Ösby 1: 79 m.fl.
VÄRMDÖ KOMMUN



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Ösby 1:79 m fl, VÄRMDÖ KOMMUN

Granskning av detaljplan för Ösby 1:79 m fl har skett från 2016-02-02 till 2016-02-23. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista och granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Nacka Värmdö Posten 2016-02-02. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på Kontaktcenter på Skogsbovägen 9-11 och på kommunens hemsida.

Totalt har 9 yttranden inkommit under granskningstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Yttranden har lämnats av

| | Namn | Fastighetsbeteckning | Datum |
|-------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Myndigheter | | |
| 1 | Länsstyrelsen | | 2016-03-02 |
| 2 | Lantmäteriet | | 2016-02-11 |
| 3 | Trafikverket | | 2016-02-23 |
| 4,1- 4,2 | Storstockholms brandförsvär | | 2016-02-05 2016-03-11 |
| 5 | Försvarmakten | | 2016-02-16 |
| 6 | Luffartsverket | | 2016-02-25 |
| 7 | Trafikförvaltningen | | 2016-02-17 |
| | Företag | | |
| 8 | Vattenfall | | 2016-02-17 |

A. INKOMNA YTTRANDE I SAMMANFATTNING MED AVDELNINGENS KOMMENTARER

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på Samhällsbyggnadsavdelningen.

1. Länsstyrelsen

a) Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förutsättningar, att föreslagen bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa utifrån risken för exponering av flyktiga ämnen. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver komplette-

ras så att det framgår att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och risk för olyckor med hänvisning till behovet av tillräckliga skyddsavstånd till kylanläggningen vid Ekvallen. Kylanläggningen är klassad som farlig verksamhet enligt 2 kap. 4§ i lagen (2003 :778) om skydd mot olyckor. Om planen antas med nuvarande utformning kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter utifrån vad Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa, säkerhet och risk för olyckor

Olyckor och skyddsavstånd

I planområdets närhet finns en kylanläggning med ammoniak vid Ekvallens Sportcenter, som av Länsstyrelsen i samråd med Brandförsvaret har klassats som farlig verksamhet utifrån 2 kap. 4§ i lagen (2003 :778) om skydd mot olyckor. Kriteriet för klassningen av verksamheten innebär att verksamheten har en sådan inneboende fara att kommunen (via räddningstjänsten) inte kan hantera denna utan ökade krav på verksamheten och/eller kommunens beredskap.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver väga in det behov av skyddsåtgärder som följer med att kylanläggningen är klassad som farlig verksamhet utifrån 2 kap. 4§ i lagen (2003:778), då det därmed också ställs högre krav på verksamheten eller egen organisation. Planförslaget behöver kompletteras med en bedömning och ett ställningstagande om närheten till kylanläggningen kan medföra ökade risker för människors hälsa och säkerhet samt om dessa är acceptabla. Kommunens ställningstagande bör motiveras med hänvisning till lokala förhållanden.

För att kunna bedöma risken med planområdets läge i förhållande till anläggningen rekommenderar Länsstyrelsen vägledningen från Myndigheten för samhälls-skydd och beredskap (MSB)"Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering" som gavs ut 2015. Denna skrift ersatte Bättre plats för arbete som Länsstyrelsen antar att kommunen utgått från när de hänvisar till Boverkets rekommendationer i planbeskrivningen gällande risker. I kap 3.3 finns en beskrivning av riskhanteringsprocessen, där det anges att det bör finnas ett nära samarbete mellan bl.a. räddningstjänsten, miljöförvaltningen och andra kommunala aktörer för att kunna hantera riskerna på bästa sätt och att en samsyn ska kunna finnas häremellan.

a) Kommentar

Det pågår en utredning på kommunen angående hur ishallsområdet ska användas i framtiden, eventuellt flyttas idrottsverksamheten till Ingarökrysset och nuvarande ishallsområde bebyggs med bostäder.

Innan nya beslut finns hanterar Thomas Johansson på Kultur-och utbildningssektorn Värmdö kommun anläggningsansvarig för IP Ekvallen behov av skyddsåtgärder. Åtgärdsplan gjordes 2010 för att minska risken av ammoniak på IP Ekvallens kylanläggning, och att dessa förbättringar är utförda visar slutbesiktning av konsult Kylklövern 2013 01 18 . Rambeskrivning till ombyggnad gjord nov 2011 av konsult ETM visa vilka åtgärder som finns utförda.

Med utgångspunkt från skriften "Hur farlig är en ishall med ammoniak"3 kan konstateras att för anläggningar med ungefär samma mängd ammoniak (beskriven mängd 600 kg) är riskavståndet för svåra personskador vid utsläpp av ammoniak max 200 meter. Då avståndet mellan planområdet och Ekvallen uppgår till 260 meter samt att topografin mellan planområde och anläggningen är berg med skog bedömer SSBF att risknivån sannolikt inte är förhöjd

Det planeras en tillsyn av anläggningen under hösten 2016 därefter avser Kommunen tillsammans med räddningstjänsten att begära en omklassning hos länsstyrelsen, den processen snabbas upp genom att vi inhämtar yttranden från räddningstjänsten så slipper länsstyrelsen remittera dem.

Miljökontoret på kommunen meddelar att de lämnat tillsynsansvaret för brand till räddningstjänsten.

Ekvallen Värmdö AB driver enligt avtal med Värmdökommun de konstfrusna idrottsanläggningarna i centrala Gustavsberg. Bolaget ägs av Gustavsbergs IK och Värmdö hockey club. Kylanläggningen sköts av Ekvallens platschef och daglig tillsyn utförs av bolagets vaktmästare. Detta sker normalt fyra gånger dagligen under driftsäsongen och under resten av året en gång per månad och årlig service utförs av kylmontörer.

Ekvallen har tre konstfrysta ytor, en Ishall och bandybana byggdes 1997 och en utomhus rink 2007. Kylmaskinbyggnaden är fristående nära ishallen med en gemensam kylanläggning. Denna byggnad är av betong och kylan överförs till de tre banorna med saltlösning. Trolig ammoniakmängd i kylanläggningen har minskat med 2 ton till ca 700kg Eftersom ingen påfyllning görs, minimeras läckor i systemet. Vid katastrof larm skall ansvarig utrymma berörda lokaler enligt upprättad plan och samling på anvisad plats ske, trafiken till o från tennishallen stoppas..

Det finns ammoniaklarm installerat med givare i kylmaskinrum och i utgående ventilation. Tydliga anvisningar finns vid samtliga in o utgångar och berörd personal får genomgång minst varje halvår. Utrymningsövning skall utföras en gång per år. Om tillbud inträffar sker utryckning av servicemontörer via jourtjänster.

Ammoniak är en giftig brandfarlig gas med stickande retande egenskaper.

En rapport fördjupad riskanalys för kylanläggningar med ammoniak. konsult ÅF 2008 08 20.uppdraagsansv 319747har varit grund för utförda säkerhetsåtgärder.

b)Föroreningar, flyktiga ämnen

Länsstyrelsen kan inte bedöma om det föreligger någon risk för exponering av flyktiga ämnen inom planområdet då underlag för detta saknas.

Undersökning avseende förekomst av flyktiga ämnen behöver genomföras för att säkerställa planområdets lämplighet ur ett hälsoriskperspektiv.

b) Kommentarer

Kommunen anlitate Geosigma som gjort ett PM porgasundersökning 2016 03 21 med syfte att utreda flyktiga ämnen som vid en framtida exploatering potentiellt skulle kunna utgöra en hälsorisk för boende på fastigheten .

Sammanfattningsvis visar resultaten av undersökningen att:

- ☑ Låga halter, under lågriskvärdet för porgas, av ämnet toluen detekterades i tre av fyra provpunkter*
- ☑ Ämnet diklordifluormetan påträffades i två punkter, norr och söder om den befintliga byggnaden*
- ☑ Högst halter av diklordifluormetan påträffades i provpunkt P1 under asfalt strax söder om befintlig byggnad, uppmätt halt överskrider inte lågriskvärdet*

Bedömning av föroreningsituationen i porgasen

Baserat på resultaten av undersökningen har en bedömning av förenklad bedömning av föroreningsituationen gjorts hänsyn till framtida boende inom fastigheten och med avseende på exponering för uppmätta flyktiga föroreningar i marken.

Uppmätta halter av toluen och andra ej detekterade föroreningar utgör ingen risk för människors hälsa eller miljön.

Diklordifluormetan är en typ av freon som använts som kylmedium. Ämnet har även flera andra benämningar som "R 12". Troligtvis har läckage av freon från kylmedia inomhus läckt till marken eller så kan det finnas gamla kylskåp som läcker bland fyllningen under/i närheten av befintlig byggnad. Högre halter än uppmätta kan förekomma i närheten av provpunkt P1.

Diklordifluormetan är måttligt farlig för närmiljön men är ozonnedbrytande. Hälsoeffekterna hos människor vid lång exponering är inte utredd. Det kan finnas vissa arbetsmiljörisker vid schaktning i marken om freon läcker ut. Risker i form av frostsador, hudirritation samt vid mycket hög exponering (gäller främst inomhus) andningssvårigheter och lungbesvär.

Rivning och schakt vid befintlig byggnad bör göras med försiktighet med vetskapen om att freon finns i marken. Påträffas kylmedier eller liknande ska dessa hanteras med stor försiktighet. Detta bör finnas med i entreprenörens arbetsmiljöplan. Påträffade halter av ämnet diklordifluormetan i markens porgas kommer vid schaktning snabbt att försvinna till atmosfären och uppmätta porgashalter innebär i sig ingen risk vid kortvarig exponering.

c) Buller

Länsstyrelsen ansåg i samrådet att konsekvenserna för planområdet, med avseende på buller från helikopterverksamheten, bör beskrivas mer ingående. I granskningshandlingarna anger kommunen att Iterio gjort en tidig bedömning att bullernivåerna inte kommer att överskridas genom helikopterflygningarna till Mölnvik. Det anges även att de slutliga beräkningarna ska vara klara i januari 2016. Beräkningarna har inte bifogats planhandlingarna och Länsstyrelsen har i kontakt med kommunen fått ta del av en tidig framtagen bullerberäkning i form

av arbetsmaterial av Niras framtagen 15 februari 2016. Den visar på att bullernivåerna för planområdet kommer att kunna hållas inom givna riktvärden och Länsstyrelsen har därmed ingen eriman gällande buller.

c)Kommentar

OK

2. Lantmäteriet

d) Delar av planen som bör förbättras - Genomförandefrågor -
Under fastighetsrättsliga frågor anges att Ösby 1:79 ägs av Grindstugärde nya fastigheter AB. Enligt fastighetsregistret ägs Ösby 1:79 av Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB.

d)Kommentar

Registreringen av ny ägare till fastighet Ösby 1:79 gjordes 2016 01 25 dvs efter vår inlämning till granskningsutställning 2016 01 20. Vi justerar i antagande handlingarna.

e) I redovisningen av fastighetskonsekvenser bör framgå vilka fastigheter som planläggs som mark för allmän plats, t ex Ösby 1:79.

e)Kommentar

Vi justerar ordföljden något men anser att det tydligt framgår.

f) Under ekonomiska frågor anges att Grindstugärde nya fastigheter AB ska stå för förrättningskostnader till följd av plangenomförandet. Lantmäteriet vill erinra om att huvudregeln i ledningsrättslagen är att förrättningskostnader för ledningsrätt betalas av ledningsrättshavaren.

f)Kommentar

OK

g) Grundkartan . Vid samrådet redovisades befintliga rättigheters utbredning i grundkartan. Nu vid granskningen redovisas befintliga rättigheters utbredning i grundkartan inte längre tydligt. När samma linjemanér väljs för olika detaljtyper i grundkartan blir grundkartan svårsläst.

g)Kommentar

Vi justerar linjer på plankartan i antagande handlingarna.

h) Fastighetsförteckningen

Lantmäteriet noterar ånyo att Ösby 1:88, 1:176, 1:195, 2:1, s:1 och ga:1 i fastighetsförteckningen angetts som belägna inom planområdet. Lantmäteriet uppfattar fortfarande planförslaget som att dessa fastigheter mm är belägna utanför planområdet.

h) Kommentar

Metria har justerat fastighetsförteckningen

3. Trafikverket

i) Byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten och ska samrådas med Luftfartsverket. Planeras byggnader över 45 meter inom tätort ska en flyghinderanalys genomföras, utanför tätort gäller 20 meter. Samråd bör även ske med Försvarsmakten om byggnader över 45 meter inom tätort planeras.

I övrigt har Trafikverket inget att invända emot.

i) Kommentar

Vi har kontaktat luftfartsverket och fått in deras yttrande som redovisas under punkt 5. Försvarsmakten ingick i vårt utskick och deras yttrande ingår i vår redovisning under punkt 6.

4. 1 Storstockholms brandförsvär

j)SSBF har inget ytterligare att tilläga i ärendet gällande Ösby 1:79, dnr: 15KS/69.

En rekommendation är att se över avsnittet som heter "brand" och avsnittet som heter "hälsa och säkerhet". Avsnitten förmedlar ungefär samma budskap men på olika sätt och avsnitten upplevs som röriga och oklara. I alla fall bör informationen stämma överens på båda avsnitten.

j) Kommentar

Vi samordnar och förbättrar avsnitten brand och hälsa-säkerhet i planbeskrivningen så att informationen blir tydlig i antagande handlingen.

4. 2 Storstockholms brandförsvär

Yttrande om risker inför antagande av detaljplan, Ösby 1:79, Värmdö kommun

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har av Samhällsbyggnadsavdelningen fått frågan om att yttra sig gällande riskerna från anläggningen Ekvallen Värmdö AB vilken är klassad som farlig verksamhet¹.

Hantering av olycksrisker²

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av Ekvallen sportcenter vilket är en farlig verksamhet enligt LSO 2:4. Avståndet mellan planområdet och Ekvallen är ca 260 meter enligt samrådsredogörelsen.

Då Ekvallen beslutades vara farlig verksamhet enligt LSO 2:4 hanterade verksamheten 2700 kg ammoniak. Efter det har anläggningen moderniserats och verksamheten hanterar idag 650 kg ammoniak.

Med utgångspunkt från skriften "Hur farlig är en ishall med ammoniak"³ kan konstateras att för anläggningar med ungefär samma mängd ammoniak (beskriven mängd 600 kg) är riskavståndet för svåra personskador vid utsläpp av ammoniak max 200 meter. Då avståndet mellan planområdet och Ekvallen uppgår till 260 meter samt att topografin mellan planområde

och anläggningen är berg med skog bedömer SSBF att risknivån sannolikt inte är förhöjd. Samhällsbyggnadsavdelningen på Värmdö kommun bör beskriva detta i en enklare riskbedömning i planbeskrivningen.

Underlag för yttrande

Som underlag för yttrandet har SSBF tagit del av följande handlingar:

- *Hur farlig är en ishall med ammoniak?* Räddningsverket. 1998
- *Samrådsredogörelse.* Värmdö kommun. 2016-01-20.
- *Plankarta.* Värmdö kommun. 2015-08-24.
- *Granskningsyttrande.* Länsstyrelsen Stockholm. 2016-03-02

5. Försvarsmakten högkvarteret

k)Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

k)Kommentar

OK

6 Luftfartsverket

l)LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdad datum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude". LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

j)Kommentar

OK

7 Trafikförvaltningen

m)Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

m)Kommentar

OK

8. Vattenfall Eldistribution AB

n)Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

n)Kommentar

OK

Förändringar av planhandlingarna mellan utställning och antagande

Efter granskningsskedet har justeringar i planbeskrivningen gjorts,

Beteckning a2 markföreningar på plankarta förtydligat.

Riskhantering av ammoniak som köldbärare vid Ekvallens IP är kompletterad i planbeskrivningen i Hälsa ,säkerhet och brand .En porgasutredning om flyktiga ämnen är utförd och beskriven i planbeskrivningen sid 18.. Avsnitt om dagvatten hantering är förtydligade.

INTRESSETER SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Granskning

| Fastighetsbeteckning | Ej tillgodosedda synpunkter |
|----------------------|-----------------------------|
| | |

Samråd

| Fastighetsbeteckning | Ej tillgodosedda synpunkter |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Föreningen Gustavsbergs vänner | ..bara öppna för bostadsbyggande i den del av planen som ligger innanför planerad vägsträckning... |
| | |

Värmdö 2016-03-22

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

