



Ellen Randahl
ellen.randahl@varmdo.se

Tjänsteskrivelse

Anmälan av ordförandebeslut

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Redovisningen av ordförandebeslut godkänns.

Ärendet

Ordföranden har enligt nämndens delegationsordning rätt att fatta beslut på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens beslut inte kan avvaktas. Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde. Ordförandebeslut redovisas i detta ärende.

Följande ordförandebeslut anmäls och biläggs:

Ordförandebeslut, ORDF16, 2016-11-01

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Ellen Randahl

Bilagor:

Ordförandebeslut, ORDF16, 2016-11-01



Deshira Flankör
deshira.flankor@varmdo.se

Nämndordförande

Värmdö Kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Delegationsbeslut ORDF16

SUND 1:15: Yttrande i ärende 15KS/6 gällande detaljplan för Sund 1:15 mfl. Stora Räfseviken

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. lämna nedanstående yttrande.

Ärendet

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan Sund 1:15 mfl. Stora Räfseviken. Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara samhällsbyggnadsavdelningen tillhanda senast den 2016-10-25.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) är den kommunala myndighetsnämnd i Värmdö kommun som handlägger ärenden enligt bl a miljöbalken, plan- och bygglagen och livsmedelslagstiftningen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Plan- och bygglagen

Byggnaders placering och utformning

I planbestämmelsen står inget om våningsantal. Varför inte skriva "högst 2 våningar" direkt i planbestämmelsen som det står i planbeskrivningen?

Hur är tanken med anordnande av källare? Är tanken att det inte får utföras på någon byggnad? Som det står nu, kan det tolkas som att det gäller endast för komplementbyggnader.

Kan fastigheten som har bl.a. Plankoden V₁ och e₂ 350 styckas? I en annan del av planen är minsta tomtstorlek reglerat. Byggrätten blir stor då i så fall.

Marklov

Bestämmelsen n₁, kan bara kontrolleras i efterhand vid eventuell tillsyn. Eftersom marklov inte krävs om man inte väsentligt ändrar marknivån.

Miljöbalken

Strandskydd

Planförslaget ökar det strandskyddade området på land då vissa delar av det tidigare hamnområdet blir naturmark vilket är positivt. Det råder dock tveksamheter inom vilka områden som strandskyddet avses upphävas i. Enligt inskickad plankarta avses strandskyddet enbart upphävas på land men enligt inskickad planbeskrivning avses även strandskyddet upphävas inom WV-området. Inom WV-området råder idag strandskyddsbestämmelserna. Enligt förarbetena till miljöbalken ska strandskyddet ses i ett långsiktigt perspektiv, områden som idag inte har några speciella natur- och eller friluftsvärden kan med tiden utveckla höga värden. Därmed bedömer nämnden att det för strandskyddets syften vore bäst om strandskyddet låg kvar på vattenområdet som benämns som WV-område. Samhällsbyggnadsavdelningen har föreslagit två bryggalternativ. Nämnden bedömer att alternativ 1 har mindre påverkan på livsvillkoren för växt- och djurlivet än alternativ 2. Den västra bryggan enligt alternativ 2 bedöms ha en större påverkan på växt- och djurlivet på den grundare botten, på grund av skuggningseffekten, än förlängningen av de två bryggorna mot djupare vatten enligt alternativ 1. Därmed bedömer nämnden att alternativ 1 är att föredra framför alternativ 2.

Dagvatten

Dagvattenutredning tar inte upp hur man ska hantera dagvattnet från parkeringsytan, på plankartan står det att dagvatten från parkeringsytor ska genomgå oljeavskiljning innan det leds vidare till recipient. Det framgår inte hur dagvattnet ska renas från olja då marken till viss del kommer att vara genomsläpplig. Nämnden anser att dagvattenfrågan bör utredas mer.

Nämndens inställning är att kommunala lösningar för avlopps- och vattenhantering i många fall leder till en säkrare och bättre lösning än enskilda lösningar. Om det i framtiden kan komma att visa sig att allt avloppsvatten från området ska hanteras av kommunen i ett område med enskilt huvudmannskap kan ledningsrätt inte medges för befintliga dagvattendiken längs vägarna, och det kan då behövas dras nya ledningar för dagvattnet för att säkra VA-huvudmannens åtkomst till ledningarna. Ledningar har till skillnad från vägdiken ingen reningseffekt vilket leder till att större anläggningar kan komma att behöva anläggas för att säkerställa en miljöriktig avloppshantering. Allmänt huvudmannskap för vägområdet är i detta avseende en enklare lösning.

Dagvatten inom planlagt område kan räknas som avloppsvatten enligt 9 kap. miljöbalk (1998:808). Att hantera avloppsvattnen är en miljöfarlig verksamhet, vilket medför att miljöbalkens bestämmelser ska tillämpas vid verksamheten. Det

är den som hanterar dagvattnet som räknas som verksamhetsutövare och den som är skyldig att bedriva verksamheten på ett miljöriktigt sätt. Nämnden föreslår att plan- och genomförande beskrivningen kompletteras med liknande informationstext samt att mark avsätts i planen för att möjliggöra anläggandet av de avloppsanläggningar som kan komma att behövas för att omhänderta dagvattnet från planområdet.

Markföroreningar

Ingen markundersökning är gjord med avseende på markföroreningar men då det varit båtverksamhet inom planområdet kan det finnas markföroreningar. Påträffas eventuella markföroreningar ska dessa hanteras så att Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i Rapport 5976 uppfylls. Innan eventuell efterbehandling påbörjas ska en anmälan skickas in till bygg- och miljöavdelningen.

Det har noterats höga halter av vissa föroreningar i sedimenten, dessa bör beaktas vid eventuella arbeten i vattenområdet.

Miljöfarliga verksamheter

Nämnden föreslår att det i plankartan blir tillåtet med båttvätt både inom områdena V₂ och V₁ om det i ett skede längre fram skulle visa sig tekniskt svårt att möjliggöra för båttvätt inom V₁.

Buller

Det är viktigt att de byggnader som med stöd av planen kan uppföras inom planområdet utformas så att de människor som vistas i dem inte drabbas av olägenheter från omgivningen.

Nämnden anser att Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller ska tillämpas istället för riktvärden i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller mätt som frifältsmätning vid fasad

50 dBA kl. 06-18

45 dBA kväll kl. 18-22 samt helgdag kl. 06-18

40 dBA nattetid kl. 22-06

Boverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder förutsatt att ljuddämpad sida finns att tillgå och att byggnaderna bulleranpassas:

60 dBA kl. 06-18

55 dBA kväll kl. 18-22 samt helger kl. 06-22

50 dBA nattetid kl. 22-06

Ljuddämpad sida vid fasad ska vara:

45 dBA kl. 6-18

45 dBA kl. 18-22
40 dBA kl. 22-06

Nämnden anser inte att det framkommer tydliga motiv till att acceptera den föreslagna tillåtna och sämre ljudmiljön för de boende. Bästa möjliga ljudmiljö bör alltid eftersträvas och nämnden anser därför att Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller bör tillämpas.

Övrigt

Förhandsbesked för uppförande av 4 st enbostadshus inför förestående styckning har beviljats, 2016-06-14, på Sund 1:1, dnr 2015.6156. Söder om aktuellt planområde. Kan det finnas aspekter som påverkar planområdet t.ex dagvatten? Det här förhandsbeskedet har lämnats efter MKB.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Värmdö kommun, samhällsbyggnadsavdelningen