

2013-09-05

Dnr: 11KS/0353

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., Brunn centrum, Värmdö kommun

§ 1 Parter

VärmdöBostäder AB, /556476-2176/, nedan benämnd **exploatören**, har efter urval i konkurrens utsetts till exploatör för fastigheten Brunn 1:1 m.fl., nedan benämnd **fastigheten**, i Värmdö kommun/212000-0035/

Markanvisningsavtal upprättas mellan exploatören och Värmdö Kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan benämnd **kommunen**.

§ 2 Bakgrund

Med denna markanvisning avser kommunen att upplåta fastigheten för ny bebyggelse med hyresbostäder kompletterad med handel och service. Exploatören ska, i samarbete med kommunen, genomföra arbetet med slutförandet av ny detaljplan.

Exploatören har tilldelats uppdraget efter en genomförd prekvalificering och ett följande urvalsförfarande.

§ 3 Markanvisning

Kommunen anvisar till exploatören kvartersmarken inom ny detaljplan, del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl., se samrådskarta bilaga 1. Fastighet ska upplåtas med tomträtt. Markanvisningen är begränsad till högst tre år från den dag detta avtal träder i kraft.

§ 4 Upprättande av tomträttsavtal

Tomträttsavtal mellan parterna ska upprättas för markområdet när följande villkor är uppfyllda:

- Ny detaljplan för området har vunnit laga kraft.
- Fastighetsbildning har vunnit laga kraft så att tomträtt kan upplåtas i en självständig fastighet i enlighet med detaljplanen.
- Exploatören har lämnat till kommunen och fått godkännande av följande handlingar:
 - Bygglovshandlingar i huvudsak i överensstämmelse med antagen detaljplan.
 - Energikalkyl
 - Tidplan för genomförande

§ 5 Tomträttsavgälden

Avgälden för tomträtten är 1 727 820 kr/år (180 kr/kvm BTA, enligt anbud 9599 kvm BTA). Detta pris är inklusive gatukostnader men exklusive anslutningsavgift för VA. Sidoavtal tecknas med reduktion av avgälden så länge upplåtelseformen är hyresrätt. Avgälden för upplåtelsen är 73 kr/kvm BTA. Det exakta avgäldsbeloppet fastställs då bygglovhandlingar föreligger. Avgälden regleras med KPI med basmånad för detta avtals tecknande relaterat till månaden före första avgäldbetalning

h
b
D
M

§ 6 Detaljplanen

Detaljplanearbete för Brunn centrum pågår och är i inledningen av granskningsfasen. Inför fortsatt detaljplanearbete, med framtagande av granskningshandlingar, ska exploatören medverka i planarbetet och bebyggelseförslag inarbetas i planhandlingarna. Exploatörens förslag kommer att utgöra grund för den nya detaljplanen. Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad göra sådana anpassningar av förslaget, och ev. kompletteringar av utredningsunderlaget, som kommunen kräver för att detaljplaneförslaget ska kunna antas.

§ 7 Hinder i genomförandet

Om genomförandet av exploateringen förhindras av orsaker som parterna inte kan påverka kan parterna påfordra att genomförandet av exploateringen skall avbrytas eller uppskjutas. Detta skall omedelbart meddelas den andra parten skriftligen. Ingendera parten har, i dessa fall, rätt till ersättning från den andre om samarbetet avbryts.

§ 8 Energikrav

Den planerade bebyggelsen ska utföras energieffektivt enligt exploatörens koncept.

§ 9 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja mark utanför fastigheten för upplag, parkering eller annat ändamål i samband med bebyggande av området.

§ 10 VA-anläggningsavgift, bygglovavgift

Exploatören skall till kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande va-taxa. Bygglovavgift erlaggs av exploatören enligt bygglovtaxa.

Ovanstående avgifter skall betalas av exploatören enligt de regler som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

§ 11 Upplåtelseform för bostäderna

Exploatören åtar sig att upplåta bostäderna med hyresrätt och har för avsikt att kvarstå med egen långsiktig förvaltning eller överlåta förvaltningen på annan part. Sådan överlåtelse skall skriftligen godkännas av kommunen.

§ 12 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal skall för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 13 Kontakt och samordning

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från att tomträttsavtalet vunnit laga kraft till att exploateringen genomförs i sin helhet. Kommunens kontaktorgan är Mark- och exploateringsenheten på Samhällsbyggnadskontoret.

För myndighetsfrågor hänvisas dock till respektive myndighet

§ 14 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

f
b
10A
10B

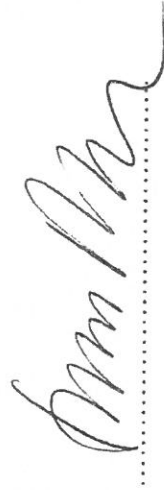
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värdö den 20131601.....

Värdö den 9/9-2013.....

För Värdö Kommun

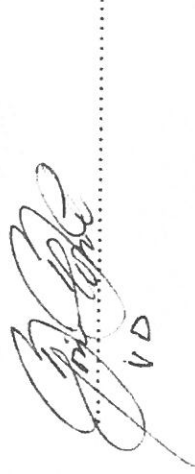
För exploatören



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef



Byggschakt

Dnr 11KS/0353

Kommunstyrelsen 2016-09-21 § 187

Förlängd giltighetstid för markanvisningsavtal för del av Brunn 1:1 m fl Brunns centrum – Värmdö Bostäder AB

Kommunstyrelsens beslut

Förlängning av markanvisningsavtalet med Värmdö Bostäder AB (VBAB) för del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl. godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Kommunen har ett markanvisningsavtal med VBAB om Brunns centrum vars giltighetstid går ut den 1 oktober 2016. Planprocessen för området har blivit förskjuten och detaljplanen kan inte antas innan avtalets giltighetstid går ut. Markanvisningsavtalet föreslås förlängas.

Handlingar i ärendet

Markanvisningsavtal, förlängning av giltighetstid, del av fastigheten Brunn 1:1 m fl, Brunns centrum, Värmdö bostäder, SOT 2016-08-10

Yrkanden

Filip Joelsson (MP), Karin Aaseby (S), Thorulf Empfevik (SD) och Allan Sooman (L) yrkar bifall till förslaget.

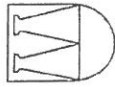
Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslaget bifalles och finner att det bifalles.

Sändlista

VBAB

Sektor samhällsbyggnad



VÄRMDÖ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

BMHN95

Datum

2014-06-17

Dnr

MIL.2013.3991

13SPN/0241

BRUNN 2:1: Ansökan omtillstånd inom vattenskyddsområde Brunn C

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

På fastigheten Brunn 2:1 och del av Brunn 1:1 (se bilaga 1) inom primär- och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt ge tillstånd till Värmdö kommun, orgnr: 212000-0035, och VärmdöBostäder AB (212000-0035) för:

- Byggnation enligt inkommen illustrationsplan (bilaga 2) inom sekundär skyddszon.
- Schaktning, sprängning, borrhning, pålning, spontning samt åter-/utfyllnad för byggnation (inklusive väg, ledningar och tekniska anläggningar) inom primär och sekundär skyddszon enligt inkommen illustrationsplan.
- Utsläpp av förorenat dagvatten till mark eller ytvatten inom sekundär skyddszon enligt inkommen ledningsplan (bilaga 4).

Tillståndet är förenat med följande villkor:

1. Alla arbeten ska utföras i enlighet med inlämnad ansökan.
2. Material på hus ska inte kunna förorena grundvattnet och fyllnadsmassor ska vara av inert material som inte läcker ut skadliga ämnen (material som inte ändras nämnvärt; det reagerar inte fysikaliskt eller kemiskt, det brinner inte eller löses upp).
3. En uppföljning enligt i ansökan planerade arbeten samt uppföljning av detta beslut ska utföras av opartisk kontrollant som finns tillgänglig under hela mark- och anläggningsentreprenaden, även i fält. Kontrollanten ska ha fackmannamässig kompetens inom vattenskydd och geohydrologi. Kontrollanten ska godkännas av bygg- och miljökontoret och delges kontoret senast 2 veckor innan arbeten påbörjas.

Justerare

4. En skriftlig kontrollplan ska tas fram av sökande och skickas in till bygg- och miljökontoret senast 6 veckor innan mark- och anläggningsarbetena påbörjas. Kontrollplanen ska som minst innehålla följande uppgifter:
 1. En plan där ovanstående villkor beaktas samt riskbedömningar i inkomna ansökningshandlingar
 2. Ett förslag till kontroll av grundvattennivåerna i fält innan, under och efter byggnation; vilka rör, parametrar och intervall.
 3. Redovisning av innehåll och läckagerisk i valt anläggningsmaterial samt för de externa massor som planeras att användas som utfyllnad i området.
 4. En beskrivning över var de eventuellt täta barriärer/strömningsavskärmning placeras
 5. Att avstängningsanordning för takdagvattnet utförs enligt inkommen ansökan och brandförsvarets förslag.
- Alla punkter i kontrollplanen ska följas upp genom dokumentation i fält av den opartiska kontrollanten.
5. Senast en månad efter slutfört arbete ska sökande skriftligen redovisa följande dokumentation till bygg- och miljökontoret:
 1. Period då arbetet utfördes.
 2. Dokumentation hur ovanstående kontrollpunkter har följts upp.
 3. Driftstörningar som uppstått och vilka åtgärder som vidtagits med avseende på vattenskyddet.
 4. En bild av skylt gällande släckning och avstängning av dagvattenssystem vid brand inom området Brunn Centrum.
6. Senast en månad efter slutfört arbete ska sökande skriftligt redovisa en instruktion för fortsatt drift som ger svar på minst följande punkter:
 1. Hur förzinkat material som är målat (belysningsstolpar, räcken mm) kommer att underhållas.
 2. Ta fram information om vad vattenskyddsområdet innebär samt fastighetens lösning för dagvatten, funktion och begränsningar. Informationen ska placeras synligt för boende och eventuella verksamheter i området.
 3. En dokumentation över ansvar och skötsel av avstängningsanordning för takdagvatten i primär zon samt en beredskapsplan som ska följas i händelse av brand för hela området.
 4. Rutin för utförande av halkbekämpning och eventuell dammbindning.
 5. En beredskapsplan som beskriver tillvägagångssätt vid eventuella olyckor.
 6. Rutin för underhåll av avloppsledningar.

Dokumentationen kan även delrapporteras allteftersom arbetet färdigställs.



Avgift

För handläggningen av anmälan tas en avgift ut för 40,5 timmars handläggning á 880 kr, totalt 35 640 kr, enligt den av kommunfullmäktige beslutade taxan om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken. Fakturaunderlag bifogas.

Stöd för beslut

Beslutet har fattats med stöd av:

- Miljöbalken 2 kap § 3 och 7 §§ samt 16 kap 2 § och 7 kap 22§.
- Skyddsområdesbestämmelserna för Ingarö grundvattentäkt.
- Skyddsföreskrifterna är fastställda av Länsstyrelsen i Stockholms län 2012-05-31.

Bakgrund**Vattenskyddsföreskrifterna**

Grundvattenförekomsten på Ingarö är utpekad som en av länets viktigaste. Det innebär att vattentäktens status inte får försämras. I juli 2012 började nya bestämmelser för Ingarö vattenskyddsområde att gälla. Bestämmelserna är antagna i länets författningssamling och har inneburit en ökning av krav, förbud och tillståndsplikt inom de skyddade områdena. Utöver det har både den primära skyddszone (vanligtvis närmast vattentäkterna/brunnarna) och den sekundära skyddszone (vanligtvis längre bort från täkten) utökats med stöd av geologisk kunskap om hur snabbt grundvattnet når täkten.

I skyddsföreskrifterna framkommer vilka verksamheter och typer av åtgärder som kräver tillstånd samt vilka som är förbjudna. Ett förbud är en strängare reglering än ett tillståndskrav, och dispens från förbud får endast meddelats om det finns särskilda skäl. Tillstånd enligt föreskrifter meddelade med stöd av miljöbalken kan enligt 16 kap. 2 § MB förenas med villkor.

Schaktning, sprängning, borrning, pålning, spontning samt åter-/utfyllnad är tillståndspliktigt enligt vattenskyddsföreskrifterna, både inom primär- och sekundär skyddszone. Tillstånd krävs även för att få släppa ut avloppsvatten på eller i marken eller till ytvatten i sekundär skyddszone (i primär skyddszone gäller förbud). Uppförande av byggnader som är större än en- och tvåbostadshus kräver också tillstånd enligt skyddsbestämmelserna i sekundär skyddszone (i primär skyddszone gäller förbud). Vid ansökan om tillstånd ställs krav på att verksamheten visar på att vattnets kvalitet eller kvantitet inte försämras av planerade åtgärder.

Ansökan

Den 4 september 2013 inkom Värmdö kommun gemensamt med VärmdöBostäder AB med en ansökan om tillstånd inom sekundär skyddszone till:

1. Nybyggnad av sju tvåvåningsbyggnader och ett fyrvåningshus samt delar av två fyrvåningshus inom sekundär vattenskyddszone.
2. Schaktning, sprängning, borrning, pålning, spontning samt åter-/utfyllnad .
3. Lokalt omhändertagande av rent dagvatten
4. Utsläpp och infiltration av fördröjt och renat dagvatten



Planerade åtgärder föranleds av en pågående detaljplanering för det befintliga centrumområdet. Utöver byggnader, och schaktning för byggnation, planeras även en hantering av förorenat dagvatten (avloppsvatten) och schakt för vatten och avlopp samt dagvatten.

För byggnation av flerbostadshus inom primär vattenskyddszon krävs dispens från Länsstyrelsen i Stockholms län. Dispensprövning pågår parallellt och bygg- och miljökontoret har yttrat sig i ärendet hos länsstyrelsen.

Ansökan görs gemensamt då Värmdö bostäder ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och kommunen inom allmän plats.

Inkomna handlingar:

Den 4 september 2013

- Ansökan
- Plankarta
- Karta över fördelning av markytan; bostäder samt körbar och inte körbar yta
- Karta över markfördelning, nuliaget
- Illustration massbalans, utfyllnad och schaktning
- PM-bedömning av förändrad grundvatten-bildning inom planområdet för Brunn Centrum
- Åtgärdsprogram för marksaneringsarbeten i planområde Brunn C, del av Brunn 1:1
- Kopia på yttranden från länsstyrelsen angående marksanering

Den 28 oktober 2013

- Ledningsplan

Den 14 mars 2014

- Kompletteringskrivelse
- Dagvattenåtgärder
- Riskutredning bensinstation
- Ledningsplan version 2

Den 15 maj 2014

- Bemötande av yttrande samt komplettering till dispensansökan för byggnation mm
- Förtydligande avseende jordlagermäktigheter och grundvattennivåer i den norra delen av planområdet för Brunn C.

Byggnation och schaktning

De högsta grundvattennivåerna har, enligt utredning utförd av Geosigma (2012-05-23) samt PM "Förtydligande avseende jordlagermäktigheter och grundvattennivåer i den norra delen av planområdet", bedömts ligga djupare än 5 m under markytan i hela planområdet. I större delen av planområdet och inom primär skyddszon är djupet betydligt större. Då största schaktdjup inte bedöms överstiga 2 meter kommer enligt ansökan en god marginal kunna hållas till högsta grundvattennivå för hela området.

Där större höjdskillnader förekommer och för att jämna ut nivåskillnader mellan bebyggelse och kvartersgator kommer schaktning, alternativt utfyllnad, att ske. Bedömningen är att schaktmassor består av övervägande morän och isälvsmaterial. I söder förekommer glaciallera. Begränsad sprängning kan bli aktuell, detta gäller framförallt i norra delen av området där berget kan ligga ytligt. Eventuellt kommer en markförstärkning i form av spontning erfordras i nordöstra hörnet av kvarteret i anslutning till planerade fyrvånings punkthus. För att nå full visshet krävs provborring inom detta begränsade område för att fastställa lagerdjup och materialfördelning i undergrunden. Ut- och återfyllnader inom kvartersmark kommer att ske med inerta massor. Om lämpliga massor uppstår inom området kommer dessa att användas (se bilaga 3). Föreslagen grundläggning är platta på mark med kantbalk, alternativt grundmur. Troligtvis behövs ingen pålning för grundläggning. Enligt förslag till detaljplan ska husen vara källarlösa.

Externa rena massor kan behöva tillföras. Detta gäller bland annat för att skydda genomsläppligt material som går i dagen och där rent dagvatten ska tillåtas infiltrera samt massor för ledningsbädd och kringfyllnad.

VA-schakt

Området kommer att anslutas till befintligt spillvattensystem via självfall. Ingen pumpstation planeras för närvarande inom planområdet. Självfallsledningar utförs täta och provtrycks innan driftsättning. VA-schakter förses vid behov med täta barriärer (strömningssäkrande fyllning) för att hindra perkolerande vatten att följa ledningsgravarna. Enligt kompletterande uppgifter bedöms det dock inte finnas någon risk för att schaktning kommer att ske i grundvatten. Djupaste schakten för VA bedöms ligga på 3 meter under markytan. Enligt riskanalysen är det viktigt att kontinuerligt underhåll sker av avloppsledningarna i området för att undvika läckage av mikrobiologiska och kemiska föroreningar som kan pågå under lång tid om de inte uppmärksammas.

Utsläpp av avloppsvatten - dagvatten

Området består av körbara ytor/parkeringar, naturmark i norr, grönområde/torg/GC-vägar samt bostadsytor (se bilaga 2). Förslaget innebär att dagvattnet delas upp i rent och potentiellt förorenat dagvatten. Detta framkommer även som information i förslagen detaljplanekarta.

Det rena dagvattnet (tak, grönområden, GC-vägar) ska enligt ansökan infiltreras på tomtmark genom en uppbyggd markprofil som överlagras av ett minst 0,3 meter tjockt lager mullrik matjord. Endast s.k. inerta byggnadsmaterial, som inte kan läcka ut skadliga ämnen, kommer att användas i de fall materialet utsätts för nederbörd. Enligt förslag till detaljplan får yttertaksmaterial inte bestå av koppar eller zink. I de fall förzinkade material i övrigt kommer att användas (ex belysningsstolpar) ska de vara skyddsmålade. Ledningar utförs i PE-material som är inert.

För de hus som byggs inom primära skyddszonen samlas takdagvattnet upp och leds till ett perkolationsmagasin inom sekundär skyddszon (se bilaga 4). Dagvattnet från torget bedöms också som rent eftersom det kommer att vara lågtrafikerat och huvudsak avse persontransporter till

byggnaderna. Dagvattnet från torget planeras därför att infiltreras i sk skelettjordar som liknar ett infiltrationsbädd där träd planteras. För naturvattnet från berget norrifrån planeras ett svackdike där vattnet kan infiltreras.

Det förorenade dagvattnet från körbara ytor och parkeringar är uppdelat i två delar, vatten från allmän mark och vatten från bostadsmark. I båda fallen leds det förorenade dagvattnet via täta ledningar till varsin oljeavskiljare i sekundär vattenskyddszon och vidare ut på den allmänna ledningen. Det i ledningsplanen inritade fördröjningsmagasinet är borttaget då det bedömdes sakna funktion. Den allmänna ledningen går längs med Eknäsvägen ner till en dagvattendamm för rening vid Näsuddsvägen. Dammen kommer även fungera som ett katastrofskydd vid ett eventuellt stort oljespill. Dessutom ska utloppet vara möjligt att stänga med en slusslucka så att släckvatten kan samlas upp.

Lokalgator beläggs med asfalt och lutar så att avrinning sker mot täta diken. Gatorna ges en ensidig lutning med ett motlut från diket där snövallar kan hanteras och smältvatten tas omhand via det slutna systemet.

För de delar av planområdet där marken är förorenad av tidigare verksamheter ska sanering ske. Med hänsyn till de restföroreningar som kan kvarstå efter sanering bör inga tillkommande flöden infiltreras på dessa delar.

Vid brand i någon av byggnaderna bör släckning fokuseras in i byggnaden för att vattnet ska hamna i spillvattensystemet. Sker släckning utanpå byggnader är risken större att släckvattnet infiltrerar. Förslaget är då att ledningen till perkolationsmagasinet ska kunna omkopplas så att släckvattnet ska kunna ledas ut med dagvatten från gata och parkeringsytor. Risk finns dock alltid för viss infiltration. Den snabbaste möjliga transporttiden från området bedöms vara ca ett år. Det horisontella skyddsavståndet bedöms enligt ansökan ge en god beredskap för att åtgärder ska hinna utföras och kontrollprogram påbörjas innan en förorening transporterats ned till uttagsbrunnen. En beredskapsplan kommer att utarbetas för att åstadkomma bästa möjliga hantering vid brand. I en sådan plan föreslås en rutin för att i det övriga området (sekundär zon) så långt möjligt avleda släckvatten via invallning eller slang mot dagvattenbrunnar. Insamlat vatten leds till dagvattenanläggning vid Näsuddsvägen.

Vid en eventuell brand är målsättningen att använda så lite släckvatten som möjligt. Skum används ej. Brandförsvaret har ett GIS-system med kartor och dokument som används i samband med utryckning. Enligt inkomna uppgifter i ärendet har brandpost kommunicerats med Storstockholms brandförsvaret. Vad gäller släckningsrutiner och avstängningsanordning har brandförsvaret meddelat att de se lösningar likt detta som en bra och enkel åtgärd som de kan nyttja vid en brand i takkonstruktionen som de dock inte prioriterar framför deras egna insats. De påpekar att det är viktigt att någon har ansvaret över tex skötsel, underhåll och skyltning (då personal från andra stationer än Värmdö kan vara först på plats).

Enligt ett yttrande som SGU inkommit med i Länsstyrelsens ärende gällande dispens för byggnation inom primär zon görs bedömningen att en brand med största sannolikhet skulle slå ut vattentäkten. En alternativ lösning har därför tagits fram där tak- och dränvatten istället föreslås avleds direkt till dagvattenanläggning samt de närmaste 5 metrarna runt byggnaderna hårdgörs och

avledds i samma täta dagvattensystem. Den volym grundvatten (50-150 kubikmeter/år) som detta motsvarar bedöms som försumbar i förhållande till uttaget i Brunn 1, Fladen.

Kvantitet

I den riskanalys som gjorts och bifogats ansökan framgår att genomförandet av detaljplan för Brunn centrum enligt förslag beräknas medföra en positiv effekt på grundvattenbildningen jämfört med dagens förhållanden. Detta gäller även i det fall man anlägger gröna tak i hela området, även om den positiva effekten på grundvattenbildningen då blir mindre.

Övrigt

Enligt ansökan kommer entreprenaden att användas av de av Värmdö kommun fastställda entreprenadföreskrifterna under byggtiden.

Skylltar med information om vilka föreskrifter som gäller inom vattenskyddsområdet kommer att sättas upp på strategiska platser.

Vid all typ av byggnation ska endast inerta byggnadsmaterial, som inte kan läcka ut för vattentäkten skadliga ämnen, användas enligt ansökan.

En riskutredning har gjorts gällande bensinstationens placering och infart.

Utredningen kom fram till att risknivåerna bedöms som acceptabla och ytterligare säkerhetshöjande åtgärder anses inte nödvändiga.

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Ingarö drikksvattentäkt försörjer ca 40 % av invånarna i Värmdö kommun med dricksvatten. Allt vatten som kommer till och finns inom skyddsområdet rinner olika snabbt in till kommunens vattenverk på Ingarö. Från verket pumpas det ut på våra dricksvattenledningar till våra bostäder, utan någon egentlig rening mer än ett UV-filter samt en syresättning med anledning av hårdheten. Vattenkvalitén är hög och därför finns ett stort behov av att skydda allt vatten inom området.

Arbeten som schaktning, byggnation och infiltration av avloppsvatten inom vattenskyddsområde innebär på olika sätt en risk för förorening av vattnet.

Arbetena i sig själva kan orsaka förorening men det föreligger också olycksrisker kopplat till maskiner och arbetsfordon i form av utsläpp från dessa eller från tillfälliga tankar. Därefter kommer risker som finns i driftskedet.

I skyddsföreskrifterna har behovet av skydd skilts åt genom den primära och sekundära zonen samt genom tillståndsplikt eller förbud. Verksamheter och åtgärder som kräver tillstånd enligt skyddsföreskrifterna är inte förbjudna men måste prövas och rimliga villkor ska fastställas. Om verksamheten eller åtgärden innebär stora risker eller inte kan utföras utan att visa på ett säkerställande av grundvattnet beviljas inte tillstånd. Tillståndet prövas utifrån de uppgifter som inkommit och granskats i ansökningshandlingarna. Inga särskilda skäl anses behövas vid tillståndsprövning.

Arbete i vatten kan vara anmälnings- eller tillståndspliktigt.

Anläggningar för rening av dagvatten bedöms som anmälningspliktiga. En anmälan ska inkomma till bygg- och miljökontoret senast 6 veckor innan anläggandet påbörjas.

Bygglov hanteras i separat ärende.

När dokumentation har inkommit enligt punkt 5-7 i beslutet kan ärendet avslutas. Därefter kommer även en avgift för tillsyn enligt miljöbalken att debiteras.

Avgift

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden tar ut en avgift för prövning av ansökan enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Enligt taxan är avgiften 880 kr per timme och avgift tas ut med 440 kr per påbörjad halv timmes handläggningstid.

Arbetsstunden för ärendet har varit 40,5 timmar (se bifogat fakturaunderlag) vilket ger en avgift på 35 640 kr.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

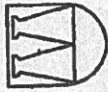
Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Illustrationsplan
3. Massbalans
4. Ledningsplan
5. Fakturaunderlag
6. Hur man överklagar (med beslutet)
7. Delgivningskvitto (med beslutet)

Sändlista:

VärmdöBostäder AB
134 81 Gustavsberg

Länsstyrelsen Stockholms län
Enheten för miljöskydd
Box 22067
104 22 Stockholm

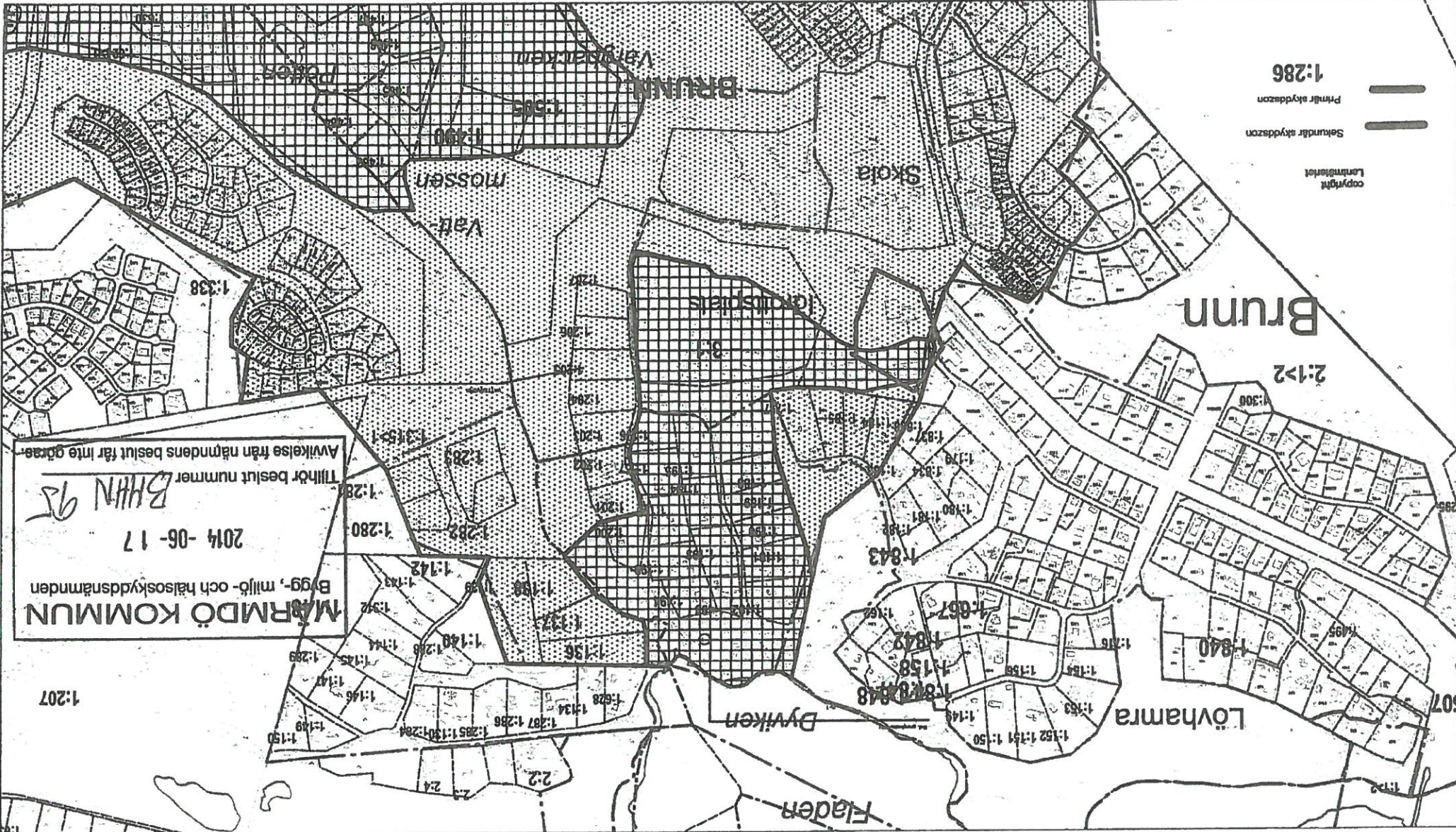


Bilaga till beslut

Hur man överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Tid för överklagande	Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skrivelse med överklagandet inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp
Var skall överklagandet lämnas/skickas	Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden under följande adress: Länsstyrelsen i Stockholms län / via Värmdö Kommun Bygg-, Miljö- och hälsoskydds nämnden 134 81 Gustavsberg
Hur skrivelsen med överklagandet ska vara utformad	I skrivelsen med överklagandet ska du <ul style="list-style-type: none">• tala om vilket beslut du överklagar och i skrivelsen också ange fastighetsbeteckning, beslutsdatum, beslutsnummer, diarienummer• ange varför du anser att nämndens beslut är felaktigt• redogöra för hur du anser att nämndens beslut ska ändras Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig – glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.
Övriga handlingar	Om du har andra handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du skicka med det
Underteckna överklagandet	Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även postadress och kontaktuppgifter.

95



Tillhör beslut nummer **BHHN 95**
 2014-06-17
 MÅRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden
 Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

1:286
 Primär skyddszon
 Sekundär skyddszon
 Länthelhet
 copyright

89

SKALA 1:1000
0 10 20 50 100
METER



Ytfördelning

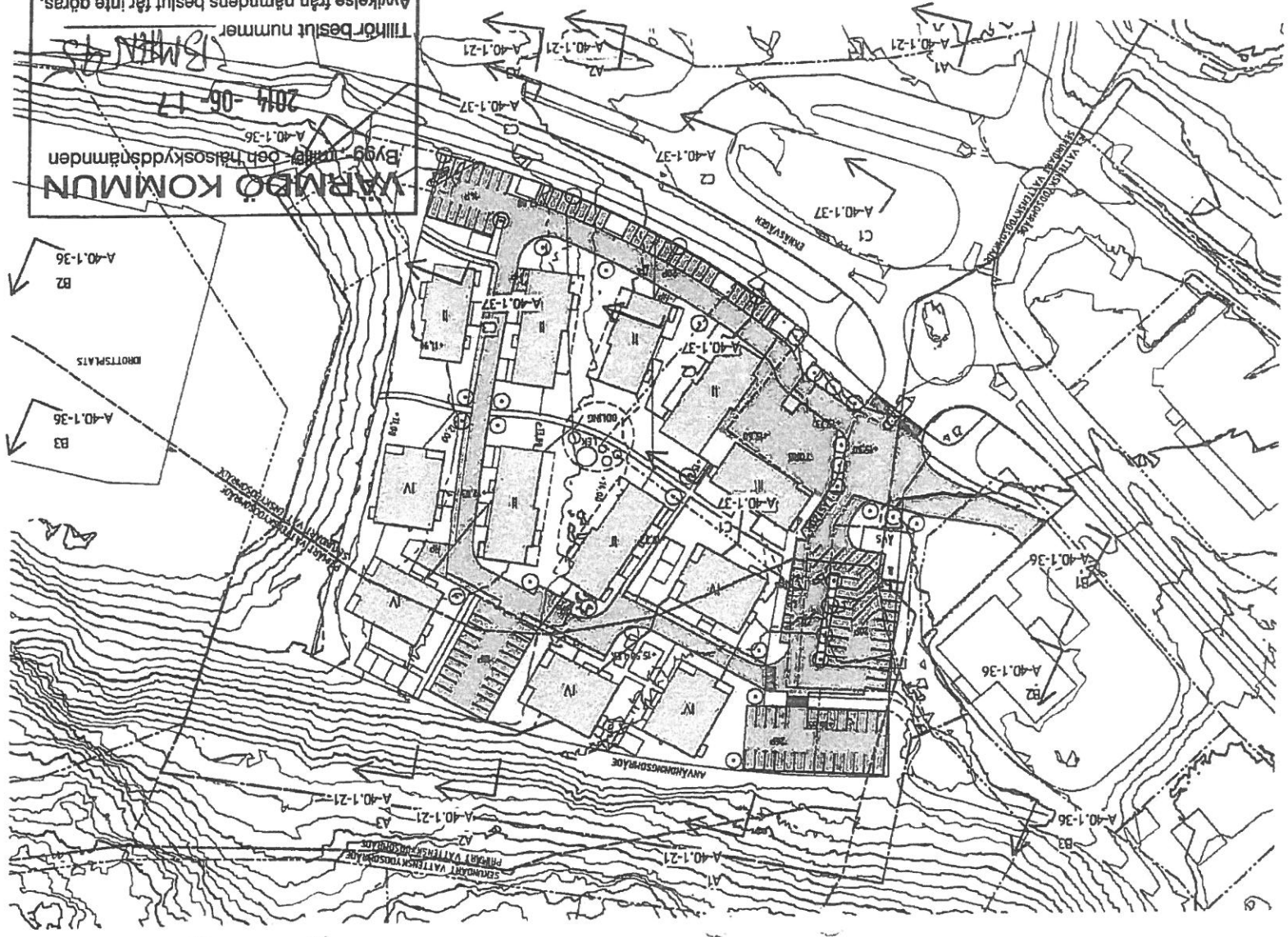
VÄRMDO KOMMUN
Byggnads- och hälsoskyddsämnden
2014-06-17
Tillhör beslut nummer BM 14/15
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Samtliga siffror är preliminära.
Framtida projektering kan komma att
justera fördelningen av ytor.
Utanför färglagt område sker inga
förändringar.

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Väitenskyddsområde
- Befintliga, flyttade höjdkurvor
- Nya höjdkurvor
- Fasthetsgräns

AND EL KÖRBAR YTA	18000 m ²	64%	AND EL AV PLANOMRÅDE:	3500 m ²	13%
KÖRBAR YTA (inkl. dagvattendike etc)	6400 m ²	23%	AND EL AV PLANOMRÅDE:	YTA HUS:	
TOTAL YTA PLANOMRÅDE:	27900 m ²				

FÖRKLARINGAR

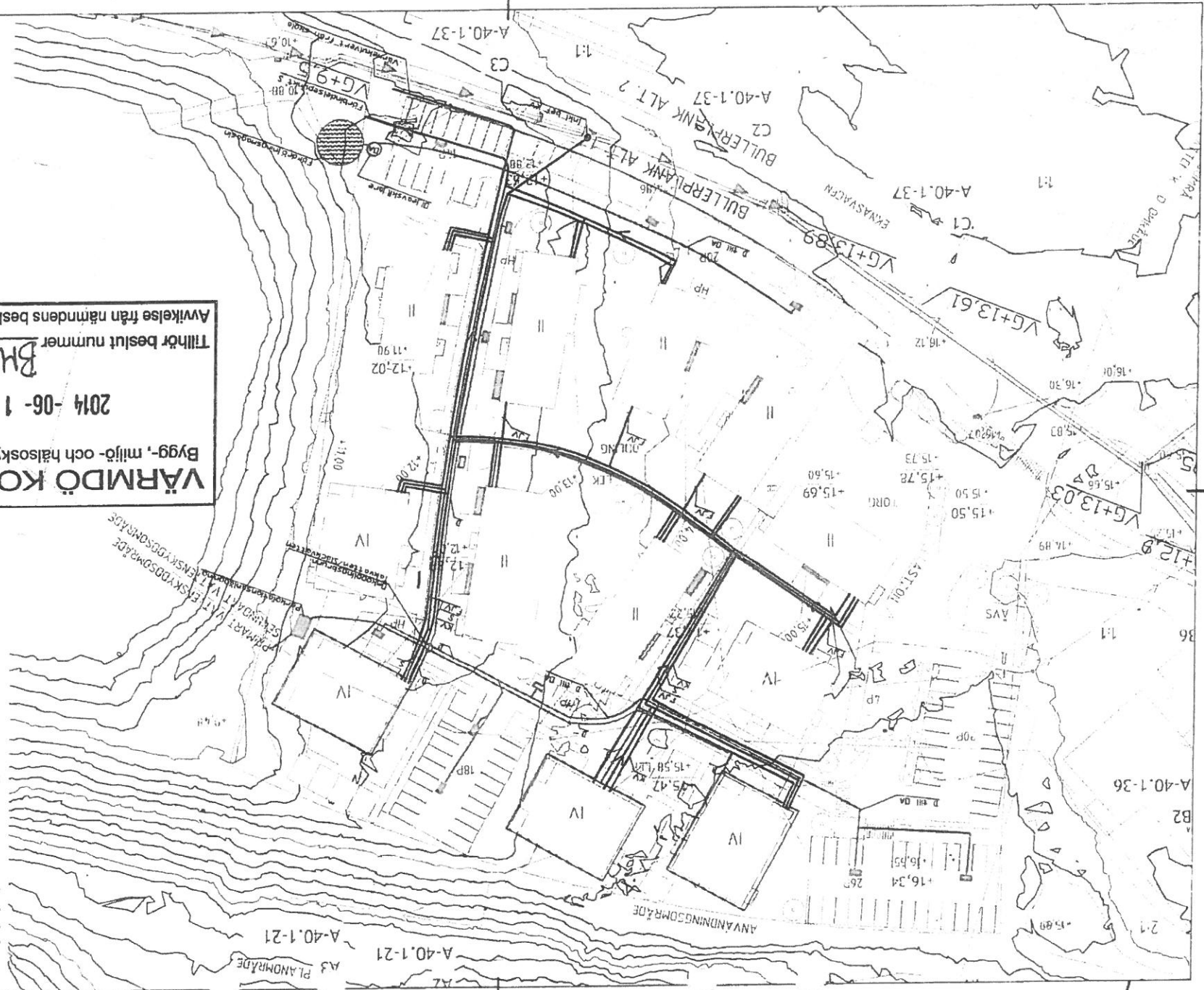


89

BRUNN C	BRUNN C
VVS - Byggsaker - Byggnads VVS - Byggsaker - Byggnads VVS - Byggsaker - Byggnads	
2013-11-25	2013-11-25
FÖRSLAG TILL LEDNINGSPÅN	FÖRSLAG TILL LEDNINGSPÅN
VA ANLÄG	VA ANLÄG
ETCN 14 02040, VÄRMDÖ KOMMUN	

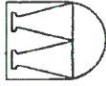
VÄRMDÖ KOMMUN
 Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden
 2014-06-17
 BHAN 95
 Tillhör beslut nummer
 Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

- FÖRKLARINGAR**
- Hevfallerledning
 - AKV-avledning
 - Självlöslig avledning
 - Dagvatten avledning
 - Dagvattenbrunn
 - Fredningsmagasin
 - Perkolationsmagasin
 - Ökavskiltare



88

10

Datum
2014-05-16Dnr
MIL.2013.3991

Marie Sundbom
marie.sundbom@varmdo.se
08-570 481 98
Miljöinspektör

Verksamhetsutövare			
Gatuadress		Fastighetsbeteckning	
Betalningsansvarig		Personnr./org.nr.	
Utdelningsadress, postnummer och postort			
Datum	Handläggningsspecifikation	Tim.	Min. Sign.
	Inläsning/Förarbete (15 handlingar)	15	
	Möten internt	-	
	Kontakt med externa parter	-	
	Samråd med andra myndigheter		
	Inspektionstid/Möten (inkl restid om den ej överstiger 2h per besök)	2	
	Bedömning/Bekräftelse/Beslut/Rapportskrivning (förslag till beslut, 2 kompletteringar och föredragning i nämnd)	20	
	Beredning i övrigt (mejl, telefonsamtal, minnesant från möten)	30	
	Registrera handlingar samt administrera, fakturera och expediera skrivelse/beslut	3	
	Påföljdsfrågor (miljö sanktionsavgifter och åtalsanmälan)		
	Summa tid	40	30
	Summa avgift	40,5*880= 35640	
	Avgift att fakturera	35 640 kr	

Avgiften tas ut med stöd av Värmdö kommuns miljöbalkens område antagen av kommunfullmäktige påbörjad halv timmes handläggningstid och 880 kr per timme.

VÄRMDÖ KOMMUN
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Besöksadress: Skogsbovägen 9-11 • Postadress: 134 81 Gullstavsberg
Telefon: 08-570 470 00 • E-post: varmdo.kommun@varmdo.se
Hemsida: www.varmdo.se • organisationsnummer 212000-0033

2014-06-17

BHN AS

Biljör beslut nummer

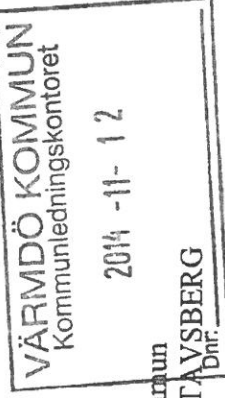
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

ESR



Datum
2014-11-06

Beteckning
52:16-28:113-2013



Delg kv

2014-11-12

Värmdö kommun

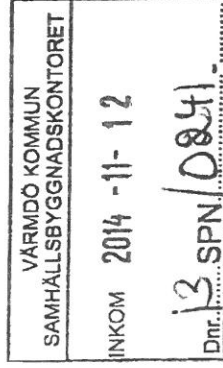
134 81 GUSTAVSBERG

Delg kv

VärmdöBostäder AB org.nr. 556476-2176

Box 23

134 21 GUSTAVSBERG



Ansökan om dispens för byggnation av flerbostadshus mm. inom del av fastigheterna Brunn 1:1 och 2:1 i primär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde, Värmdö kommun

(3 bilagor)

Beslut

Länsstyrelsen avslår dispensansökan avseende två flerbostadshus inom primär skyddszon som med röd färg är markerade på bifogad plankarta, bilaga 2.

Länsstyrelsen avslår även dispens för utförande av parkeringsytor med infiltration eller avrinning till mark inom den primära skyddszone, se bifogad plankarta, bilaga 2.

Länsstyrelsen medger dispens för övriga två flerbostadshus som delvis ligger inom primär skyddszon samt för infiltration av rent dagvatten från tak, grönytor, gång- och cykelvägar samt andra icke trafikbelastade hårdgjorda ytor. Dispensen är förenad med följande villkor:

1. Arbetet ska utföras i huvudsaklig överensstämmelse med inlämnad ansökan.
2. Byggnader, fyllnadsmassor etc. ska utgöras av material som inte kan förorena grundvattnet.
3. Kontroller av grundvattenkvalitet ska utföras enligt ett kontrollprogram som ska lämnas till Länsstyrelsen och kommunens miljökontor senast 6 veckor innan arbetena påbörjas.
4. Senast en månad efter slutfört arbete ska en skriftlig redovisning lämnas till Länsstyrelsen och kommunens miljökontor avseende hur kontrollerna har genomförts, resultat från provtagningar, eventuella driftstörningar etc.

5. Senast tre månader efter slutfört arbete ska en beredskapsplan som beskriver tillvägagångssätt vid eventuella olyckor eller brand lämnas till Länsstyrelsen och kommunens miljökontor.

Redogörelse för ärendet

VärmdöBostäder AB och Värmdö kommun ansöker om dispens från skyddsföreskrifterna för Ingarös vattenskyddsområde för uppförande av flerbostadsbebyggelse m.m. inom del av fastigheterna Brunn 1:1 och 2:1 i Brunn centrum. Området framgår av översiktskarta, bilaga 1. Dispens yrkas för uppförande av totalt fyra flerbostadshus inom primär vattenskyddszon samt lokalt omhändertagande (infiltration) av rent dagvatten från tak, grönytor samt gång- och cykelvägar och andra icke trafikbelastade hårdgjorda ytor, genom infiltration inom primär skyddszon. Vidare yrkas att Länsstyrelsen föreskriver om de särskilda villkor som ska gälla för verksamheten enligt 16 kap 2 § miljöbalken.

Som särskilda skäl för dispens anges bl.a. förbättrat grundvattenskydd genom att en industrifastighet försvinner varefter marken saneras från markföroreningar. Vidare anges förbättrad dagvattenhantering i området samt ökad grundvattenbildning genom att andelen hårdjord yta inom planområdet kommer att minska. Slutligen anges att trafiksäkerheten längs väg 646 förbättras genom planerade trafiksäkerhetsåtgärder, i syfte att minska riskerna för olyckor och utsläpp av föroreningar.

Sammantaget planeras för 12 byggnader innehållande 109 lägenheter och lokaler fördelade i två och fyrvåningshus. Åtta av byggnaderna ligger i sin helhet inom sekundär vattenskyddszon, två ligger delvis inom både primär och sekundär skyddszon och två byggnader ligger helt inom primär skyddszon. Därutöver planeras även parkeringar och kvartersgator i anslutning till bostadshusen samt uppförande av komplementbyggnader (förråd) och tekniska anläggningar. Bebyggelsen ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme. Rent dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration i mark. Dagvatten från körytor och parkeringar planeras avledas via täta ledningar till oljeavskiljare i sekundär skyddszon och vidare ut på en allmän ledning ner till en dagvattendamm vid Näsuddsvägen.

Av handlingarna framgår att detaljplanearbete för området pågår och detaljplane-förslaget har varit ute för samråd under tiden 2011-12-22 till och med 2012-01-31. En miljökonsekvensbeskrivning och en dagvattenutredning har utarbetats. Därutöver har två riskanalyser upprättats, en gällande exploatering i vatten-skyddszon samt en gällande brandrisk från bensinstationen belägen i direkt anslutning till planområdet och vattenskyddsområdet.

Enligt bedömning av grundvattenbildningen i området framgår att norra delen av planområdet ingår i vattenskyddsområdets primära skyddszon. Områdets geologi utgörs till stor del av isälv- och svallmaterial med stor infiltrationskapacitet,

Datum
2014-11-06

Beteckning
5216-28113-2013

vilket i kombination med topografin gör att området är viktigt för grundvattenbildningen till Ingarö vattentäkt (Brunn 1 vid Fladen).

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har den 17 juni 2014, MIL.2013.3991, beslutat att meddela tillstånd, enligt vattenskyddsföreskrifterna för Ingarö vattenskyddsområde, till byggnation mm. inom den sekundära skyddszone. Tillståndet är förenat med villkor.

Yttranden

Länsstyrelsen har berett SGU och Bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun möjlighet att yttra sig i ärendet varvid följande synpunkter inkommit:

Bygg- och miljökontoret

Bygg- och miljökontoret hänvisar bl.a. till PM:et "Bedömning av förändrad grundvattenbildning inom planområdet för Brunn Centrum" där det framkommer att föreslagna ändringar i samband med planerad detaljplanering kommer att medföra en positiv effekt på grundvattenbildningen inom planområdet. Bygg- och miljökontoret anser att föreslagna detaljplan kan vara genomförbar ur den aspekten. Vidare anser kontoret att det är rimligt att ansöka kompletteras med ytterligare underlagsmaterial för bedömning av lämpligheten av byggnation i anslutning till höjderna i norra delen, vilket SGU har påtalat i yttrande. Kontoret framför även att det finns risker vid brand och användning av släckvatten och gör samma bedömning som SGU i denna fråga.

SGU

SGU anser att det är positivt att marken vid det gamla industriområdet inklusive området för den f.d. träimpregneringsanläggningen kommer att saneras samt att man har för avsikt att förbättra dagvattenhanteringen i området som ett led i att eftersträva ett skydd för vattentäkten.

När det gäller den planerade bebyggelsen är SGU starkt ifrågasättande till att kommunen i så stor utsträckning planerar att anlägga såväl parkeringsytor som bostäder inom vattenskyddsområdet till Brunnas vattentäkt, inklusive inom primärskyddszon. Planförslaget innebär en mycket tät bebyggelse inom ett för grundvattenförekomsten och vattentäkten sårbart område. Som framgår av handlingarna innebär såväl planerat anläggningsarbete som det färdigställda området en betydande risk för en högt värderad grundvattentillgång. En risk som trots goda intentioner vad gäller riskreducering kvarstår om än i mindre grad.

SGU pekar på en fara ifall en brand utbryter i något av husen, vilket kan få svåra konsekvenser. Det släckvatten, som bl.a. innehåller PAH:er och dioxiner, som måste användas kommer med största sannolikhet att helt slå ut vattentäkten. I underlaget finns resonemang kring möjligheterna att fånga upp släckvatten via dagvattennätet, men det ter sig ogörligt att det ska gå att förebygga att inget släckvatten kommer att infiltrera direkt i marken.

Datum
2014-11-06

Beteckning
5216-28113-2013 /

SGU anser vidare att planarbetet skett med bristande respekt för vattenskyddet. Vissa frågor har hanterats och vänts till det bättre men andra inte. Exempelvis har man efter hand som planeringsprocessen fortskridit valt att förlägga ytterligare parkeringsytor inom området för den primära skyddszone istället för färré. De områden som ligger i anslutning till höjderna i norra delen av området är viktiga infiltrationsområden för grundvatten. För grundvattenförekomstens och vattentäkstens bästa är det lämpligt att dessa ytor inte bebyggs och att man t.ex. väljer att förlägga parkeringsytor närmare Ekenäsvägen istället för längre ifrån.

Hantering i ärendet har i stor grad bl.a. fokuserat på avståndet till grundvattentytan. Inom den primära skyddszone i ett vattenskyddsområde borde fokus istället vara att det är olämpligt att planera bebyggelse på känsliga områden över huvudtaget. En skillnad i meteravstånd till grundvattentytan är sekundär jämfört med risken att låta utföra anläggningsarbeten och etablera bebyggelse inom känsliga grundvattenbildningsområden.

Om nu ändå arbetet fortskrider i planerad form vill SGU poängtera att absolut största aktsamhet måste tas igenom hela byggprocessen och i den efterföljande hanteringen av området. Det är också av stor vikt att följa upp funktionen hos den reningsanläggning/infiltrationsdamm som planeras anläggas i områdets sydöstra hörn. Om denna funktion inte är tillfyllest, t.ex. genom läckage av förorenat vatten till underliggande grundvatten, så måste alternativa lösningar kunna skapas.

Sökandens bemötande

VärmdöBostäder AB och Värmdö kommun har med anledning av inkomna synpunkter kompletterat ansökan, bl.a. med en förprojektering av dagvattenåtgärder ”PM-beskrivning av dagvattenåtgärder i Brunn Centrum” för kontroll av att tidigare föreslagna åtgärder är genomförbara samt för att ge förslag på ändringar och kompletteringar. I utredningen redovisas att den tidigare föreslagna renings/infiltrationsanläggningen i planområdets sydöstra del hade en olämplig placering varför denna har utgått. Man föreslår istället en större dagvattendamm med placering österut invid Näsuddsvägen i Brunn, dit dagvatten från bl.a. Brunns centrum leds.

När det gäller frågan om jordlageomräktighet och grundvattentytans nivå i den norra delen av planområdet hänvisas till tidigare inlämnad bilaga ”Installerade grundvattenrör Brunn C, Geosigma 2012-09-25, som redovisar kompletterande sonderingar som gjorts i den norra delen av planområdet. Sonderingar och utförda lodningar gav dock inga absoluta svar på jordmäktighet och grundvattentytans nivå. I ett förtydligande från Geosigma 2014-05-05, anges att grundvattentytan sannolikt ligger 10 – 14 m under marknivån inom den norra delen av planområdet.

Vidare anför VärmdöBostäder AB och Värmdö kommun att det finns särskilda skäl att tillåta ny bebyggelse inom området. Ett av skälen som anges är det stora behovet av nya bostäder med hyresrätt inom kommunen. En minskning av det vinnande tävlingsförslagets bebyggelse inom delar av vattenskyddsområdet för-

Datum
2014-11-06

Beteckning
5216-28113-2013

sämrar byggekonomin i projektet och därmed även i slutänden boendekostnaden. Samtidigt minskar förutsättningarna för att skapa ett attraktivt kommunalsentrum. Förslaget med låga byggnader vid torget/centrum och vägen kompletterad med högre byggnader i bakkant mot bergsslutningen inom primär skyddszon i norr bidrog till att förslaget utsågs till vinnare i tävlingen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen fastställde den 28 november 2006 ett vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter för Ingarö kommunala vattentäkt. Av beslutet framgår att den kommunala grundvattentäkten på Ingarö bedöms ha hög prioritet för regional/kommunal vattenförsörjning genom stor grundvattentillgång och hög dricksvattenkvalitet. Vattentäkten är därmed mycket viktig för såväl nuvarande som framtida vattenförsörjning i Värmdö kommun, men är även av stor betydelse för vattenförsörjningen i ett regionalt perspektiv i händelse av driftsstörningar och avbrott i vattenförsörjningen från Stockholm genom vattenverken i Mälaren.

Enligt skyddsföreskrifterna för primär skyddszon för Ingarö vattentäkt, punkten 4, får nya byggnader för bostadsändamål inte uppföras med undantag från en- och tvåbostadshus, som inte får uppföras utan tillstånd. Enligt punkt 5 får utsläpp av avloppsvatten inte ske på eller i marken eller till ytvattnet. Med avloppsvatten avses spillvatten eller annan flytande orenlighet, vatten som används för kylning, vatten som avleds för avvattning av mark inom detaljplan och samlad bebyggelse som inte görs för viss eller vissa fastigheters räkning samt vatten som avleds för avvattning av begravningsplats.

Länsstyrelsen får, enligt 7 kap 22 § andra stycket miljöbalken, medge dispens från föreskriften om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Förbudet mot uppförande av nya byggnader för mer än en- och tvåbostadshus inom primär skyddszon har inrättats för att möjliggöra en reglering av bebyggelseutvecklingen inom skyddsområdet som utgår från vattentäktens sårbarhet och skyddsbehov. Anledningen till att det råder förbud mot flerfamiljshus är att risken för grundvattenförening kopplad till bebyggelse ökar med bebyggelsens storlek under såväl anläggningsskedet som driftsskedet.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över planförslaget den 2 februari 2012 bl.a. anfört att marklagen inom den primära skyddszonen består av genomsläppligt isälvsmaterial utan överlagring av tätare jordlager, varför särskild restriktivitet måste råda för att undvika grundvattenförening.

Av handlingarna i ärendet framgår att den primära skyddszonen i hög grad utgörs av isälvs- och svallmaterial med stor infiltrationskapacitet, vilket i kombination med topografin medför att området är viktigt för grundvattenbildningen till Ingarö vattentäkt, dvs. Brunn 1 vid Fladen. Från Brunn centrum flödar grundvattnet ner mot idrottsplatsområdet (österut) för att sedan länkas av norrut mot Fladen.

Datum
2014-11-06

Beteckning
5216-28113-2013

SGU har i yttrande bland annat bedömt att de områden som ligger i anslutning till höjderna i norra delen av området är viktiga infiltrationsområden för grundvatten och att det för grundvattenförekomstens och vattentäktens bästa är lämpligt att dessa ytor inte bebyggs.

Med hänsyn till de hydrogeologiska förhållandena i norra delen av planområdet och det faktum att området är ett viktigt tillrinningsområde för den kommunala vattentäkten vid Fladen (brunn 1) anser Länsstyrelsen att en begränsning av föreslagen bebyggelse är nödvändig inom primär skyddszon. Länsstyrelsen finner att i vart fall två av de föreslagna flerbostadshusen, närmast höjderna i norra delen av området, inte bör uppföras. Det kan inte uteslutas att anläggande och drift av dessa flerbostadshus kan komma att påverka grundvattnets kvalitet negativt på kort och lång sikt, inte minst i händelse av brand, vilket innebär att åtgärden strider mot syftet med vattenskyddsområdet. Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte föreligger särskilda skäl för att uppföra dessa flerbostadshus inom den primära skyddszonen.

När det gäller övriga planerade flerbostadshus som ligger på gränsen till primär skyddszon bör dessa kunna uppföras utan påtaglig risk för grundvattenförorening under förutsättning att särskilda försiktighetsåtgärder iakttas. Det inkluderar bl.a. krav på kontrollprogram med kontroller av grundvattenkvalitet före, under och efter anläggningsskedet samt upprättande av beredskapsplan som anger tillvägagångssätt vid eventuella olyckor eller brand. I övrigt måste tillses att byggnader, fyllnadsmassor etc. utgörs av material som inte kan förorena grundvattnet.

Avseende planerade parkeringsytor inom den primära skyddszonen bör gälla att infiltration eller avrinning av dagvatten från dessa inte får ske till mark inom den primära skyddszonen. Såvitt Länsstyrelsen kan bedöma är det möjligt att anordna avrinning från parkeringsytorna till områden utanför den primära skyddszonen för vidare behandling.

Länsstyrelsen anser sammantaget att den planerade utbyggnaden inom primär skyddszon för Ingarö vattenskyddsområde är av en omfattning som inte är förenlig med vattenskyddsområdets syfte. Området som utgör den primära skyddszonen är särskilt sårbart eftersom det utgör ett viktigt infiltrationsområde för grundvatten. Med hänsyn till dessa förhållanden samt med beaktande av vad SGU anfört angående vattentäktens höga värde och sårbarhet finner Länsstyrelsen att byggnationen av flerbostadshus inom primär skyddszon måste begränsas.

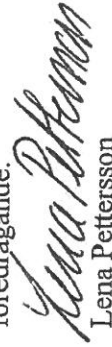
Datum
2014-11-06

Beteckning
5216-28113-2013

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, se bilaga 3.

I handläggningen av detta ärende har deltagit miljöskyddschef Lena Pettersson, beslutande, länsassessor Tina Stuube samt miljöhandläggare Lars Åkerblad, föredragande.


Lena Pettersson


Lars Åkerblad

Bilagor

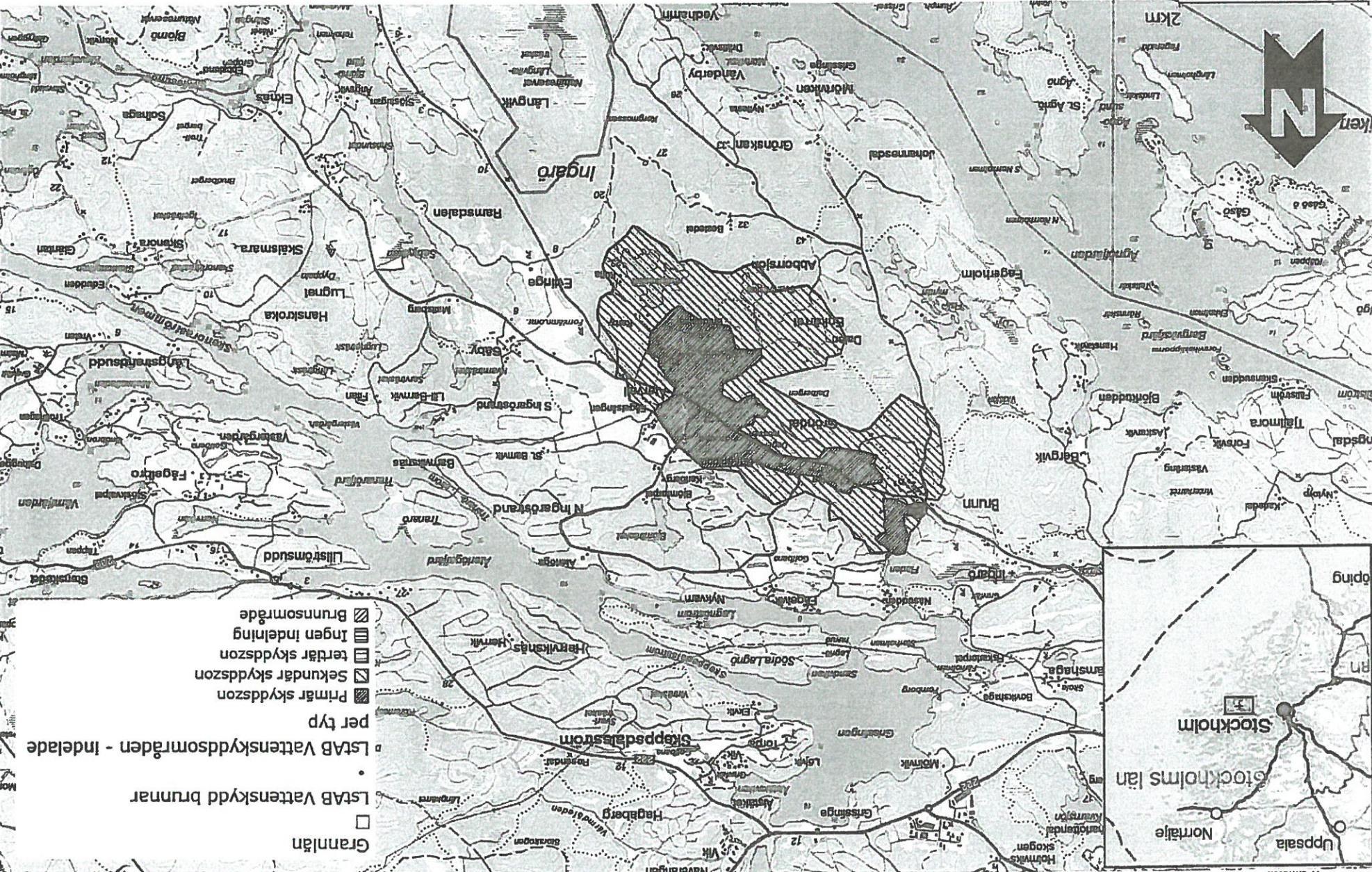
1. Översiktskarta
2. Plankarta
3. Hur man överklagar

SÄNDLISTA

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM
SGU, Box 670, 751 28 UPPSALA
Värmdö kommun, VA-enheten, 134 81 GUSTAVSBERG
Värmdö kommun, Bygg, miljö- och hälsoskydds nämnden,
134 81 GUSTAVSBERG

TS

Akten



2km

Bilaga 1

□ Grannlän

• LstAB Vattenskydd brunnar

▣ LstAB Vattenskyddsområden - Indelade

per typ

▨ Primär skyddszone

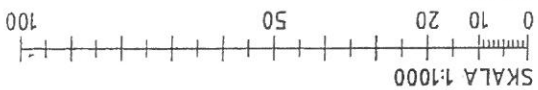
▩ Sekundär skyddszone

▧ Tertiär skyddszone

▦ Ingen indelning

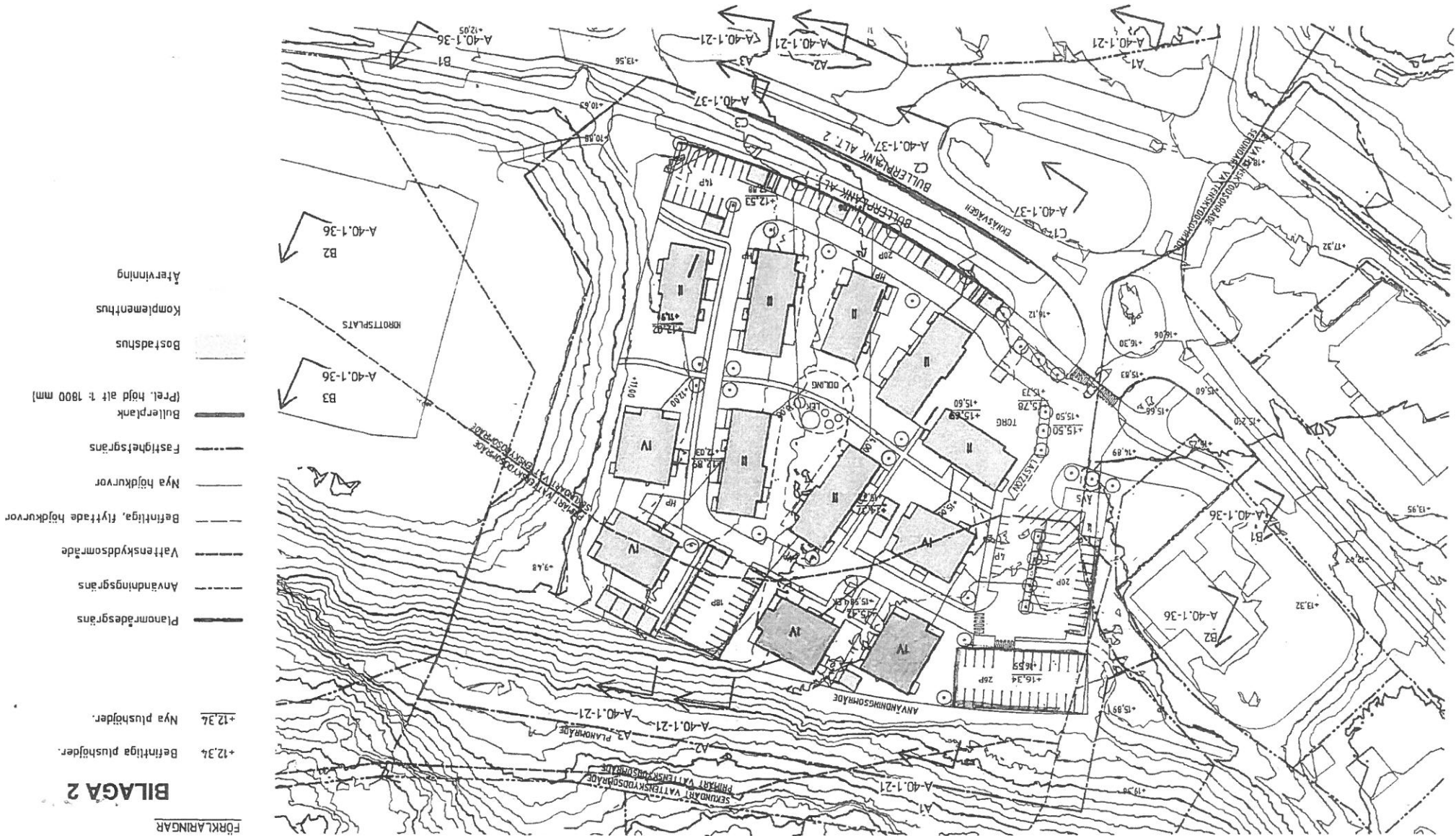
▧ Brunnsmråde

METER



Situationsplan

Tillhör Länsstyrelsens beslut
2014-11-06, dnr 5216-28113-
2013



FÖRKLARINGAR

BILAGA 2

- +12,36 Befintliga plushöjder.
- +12,36 Nya plushöjder.
- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Vattenskyddsområde
- Befintliga, flyttade höjdkurvor
- Nya höjdkurvor
- Fastighetsgräns
- Bulleprank
- (Prel. höjd alt 1: 1800 mm)
- Bostadshus
- Komplementhus
- Atervinning



Länstyrelsen
Stockholm

Bilaga
Formulär 9

Hur man överklagar hos Mark- och miljödomstolen

Var ska beslutet överklagas

Länstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **Mark- och miljödomstolen**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas till **Länstyrelsen** och inte till Mark- och miljödomstolen.

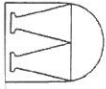
Tid för överklagande

Länstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post/webbplats
Länstyrelsen i Stockholms län Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	010-223 10 00 (vx)	stockholm@lansstyrelsen.se www.lansstyrelsen.se/stockholm



VÄRMDÖ KOMMUN

Linda Bergman
linda.bergman@varmdo.se
08 570 481 46
Miljöinspektör

Delegationsbeslut BMH 2133

BRUNN 1:1: Ansökan om tillstånd för pålning inom Ingarö vattenskyddsområde samt avgift

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att

1. ge tillstånd till Värmdö bostäder AB (orgnr: 556476-2176) för pålning inom sekundär zon på fastigheten Brunn 1:1 inom Ingarö vattentäkt i enlighet med bifogad situationsplan.
2. Värmdö bostäder AB (orgnr.:556476-2176) ska betala en timavgift på 7 350 kronor för prövning och beslut av ärendet enligt fastställd taxa. Handläggningstiden har varit 7 timmar.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Villkor

1. Värmdö kommuns antagna entreprenadbestämmelser för arbete inom vattenskyddsområde ska efterföljas, se bilaga.
2. Arbetet skall utföras i enlighet med inlämnad ansökan.
3. Material på pålar ska inte kunna förorena grundvattnet och fyllnadsmassor ska vara av inert material som inte läcker ut skadliga ämnen (material som inte ändras nämnvärt; det reagerar inte fysikaliskt eller kemiskt, det brinner inte eller löses upp).
4. Arbetet får ske på den plats som angivits i inlämnad situationsplan.
5. Om förorenad jord påträffas eller om det finns misstanke om att jorden kan vara förorenad ska arbetet avbrytas och bygg- och miljöavdelningen

ska kontaktas.

6. En uppföljning enligt ansökan planerade arbeten samt uppföljning av detta beslut ska utföras av opartisk kontrollant som finns tillgänglig under hela mark- och anläggningsentreprenaden, även i fält. Kontrollanten ska ha fackmannamässig kompetens inom vattenskydd och geohydrologi. Kontrollanten ska godkännas av bygg- och miljöavdelningen och delges avdelningen senast 2 veckor innan arbetena påbörjas.
7. En skriftlig kontrollplan ska tas fram av sökande och skickas in till bygg- och miljökontoret senast 6 veckor innan mark- och anläggningsarbetena påbörjas. Kontrollplanen ska som minst innehålla följande uppgifter:
 1. En plan där ovanstående villkor beaktas.
 2. Redovisning av innehåll och läckagerisk i valt anläggningsmaterial.
8. Alla punkter i kontrollplanen ska följas upp genom dokumentation i fält av den opartiska kontrollanten.
9. Senast en månad efter slutfört arbete ska sökande inkomma med följande dokumentation till bygg- och miljökontoret:
 1. Period då arbetet utfördes.
 2. Dokumentation hur ovanstående kontrollpunkter har följts upp.
 3. Driftstörningar som uppstått och vilka åtgärder som vidtagits med avseende på vattenskyddet.
 4. Dokumentation för i kontrollrapport.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 2 kap 2-4 §§, 7-8 §§, 7 kap. 22 §, 16 kap 2 §, 27 kap 1 § miljöbalken (1998:808), 9 kap 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken, Beslut om vattenskyddsområde med föreskrifter för Ingarö grundvattentäkt i Värmdö kommun, fastfälda av länsstyrelsen i Stockholms län 2012-05-31 samt taxa antagen av kommunfullmäktige 2015-12-16 § 221.

Beslutsunderlag

Ansökningsblankett, daterad 2016-05-11.
Skrivelse, PM miljöteknisk markundersökning, daterad 2016-05-09
Debiteringsunderlag

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Ärendet

Ansökan om påning i sekundär skyddszon inom Ingarö vattenskyddsområde.

Bakgrund

Ansökan om pålning i sekundär skyddszon inom Ingarö vattenskyddsområde inom till bygg- och miljöavdelningen 2016-05-11.

I juni 2014 fick Värmdöbostäder AB och Värmdö kommun tillstånd till byggnation, utsläpp av förorenat dagvatten till mark eller ytvatten samt schaktning, spontning och återfyllnad i sekundär skyddszon inom Ingarö vattenskyddsområde.

I november 2014 fick Värmdöbostäder AB och Värmdö kommun dispens för två flerbostadshus som delvis ligger inom primära skyddszone samt för infiltration av rent dagvatten från tak, grönytor, gång- och cykelvägar samt andra icke trafikbelastade hårdgjorda ytor.

Inkomna handlingar:

Ansökningsblankett 2016-05-11
 Registreringsbevis 2016-05-11
 Situationsplan 2016-05-09
 Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2016-05-09
 Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2016-05-09
 PM-föreningsspridning vid pålning 2016-05-09
 Rapport efter slutförd schaktsanering 2016-05-09

Värmdöbostäder planerar att uppföra flerbostadshus inom Brunn centrum. Området håller för närvarande på att detaljplaneras. Pålning är en åtgärd som kan behöva göras vid byggnationen som grundläggning för bostadshuset.

Yttrande till fastighetsägare har ej skickats ut med anledning av att de inte ansetts berörda av skyddet för vattnet. Endast VA-enheten har ansetts berörd av just denna prövning. VA-enhetens enda synpunkt var att "*entreprenadbestämmelserna gäller och ska skrivas in som villkor*".

Länsstyrelsen i Stockholm har fått ta del av inkomna handlingar i ärendet men inte återkommit med några synpunkter.

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Ingarö dricksvattentäkt försörjer ca 40 % av invånarna i Värmdö kommun med dricksvatten. Allt vatten inom skyddsområdet rinner olika snabbt in till kommunens vattenverk på Ingarö och pumpas därefter ut på våra dricksvattenledningar till våra bostäder. Därför finns ett behov av att skydda allt vatten inom området.

Arbeten som pålning inom vattenskyddsområde innebär på olika sätt risk för förorening av vattnet. Arbetet i sig själva kan orsaka förorening till exempel genom att föroreningar förs ned med pålen till grundvattnet eller att föroreningar transporteras utmed pålen ned till grundvattnet, men det föreligger också olycksrisker kopplat till maskiner och arbetsfordon i form av utsläpp från dessa eller från tillfälliga tankar. Sådana händelser kan innebära betydande

konsekvenser, både miljömässigt och ekonomiskt, och därför bedöms det en oberoende kontrollant som kopplas till projektet som nödvändig.

I skyddsföreskrifterna har behovet av skydd skilts åt genom den primära och sekundära zonen samt genom tillståndsplikt eller förbud. Verksamheter och åtgärder som kräver tillstånd enligt skyddsföreskrifterna är inte förbjudna men måste prövas och rimliga villkor ska fastställas. Om verksamheten eller åtgärden innebär stora risker eller inte kan utföras utan att visa på ett säkerställande av grundvattnet beviljas inte tillstånd. Tillståndet prövas utifrån de uppgifter som inkommit och granskats i ansökningshandlingarna. Inga särskilda skäl anses behövas vid tillståndsprövning.

Vid arbeten inom vattenskyddsområdet finn risk för t.ex. Utsläpp från maskiner och annan utrustning samt omrörning av befintliga föroreningar. Sådana händelser kan innebära betydande konsekvenser, både miljömässigt och ekonomiskt, och därför bedöms en oberoende kontrollant som kopplas till projektet som nödvändig.

Alla materialval är viktiga för att undvika läckage av främmande ämnen, text metaller, som med regnvatten kan vandra ner i marklagren och vidare till grundvattnet.

Entreprenadbestämmelserna fungerar som ett komplement till vattenskyddsföreskrifterna. De innehåller krav på skyddsåtgärder som ska vidtas under alla entreprenadarbeten som pågår inom vattenskyddsområdet för att minska risker för olyckor, läckage och spill.

Bedömningen är att sökanden visat att åtgärden inom Brunns Centrum kan ske utan att påverka grundvattnets kvalitet med stöd av en kontroll för att undvika en förorening av grundvattnet. Riskerna bedöms som små under förutsättning att skyddsåtgärder vidtas fullt ut.

Kommunicering

Förslag till beslut kommunicerades i skrivelse expedierad den 30 maj 2016. Sökande meddelade den 1 juni 2016 att de inte har några synpunkter.

Avgift

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden har prövat en ansökan om tillstånd för pålning inom sekundär skyddszon, Ingarö vattentäkt. Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden tar ut avgift för handläggning av dessa ärenden enligt 27 kap. 1 § miljöbalken. Avgiften bestäms enligt en taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Enligt denna taxa är avgiften 1050 kr per timme nedlagd arbetstid. Avgift tas ut per påbörjad timme. Exempel på vad som ingår i handläggningstiden:

- Registrering, komplettering, inläsning och beredning av inkomna ärenden.
- Inspektioner

- Behandling av inkomna handlingar
- Upprättande av skrivelser, rapporter och beslut
- Kontakter med sakkunniga, t.ex. jurister
- Påföljdsfrågor (föreläggande, åtalsanmälan, miljöstraffsavgifter)
- Resor (max 2 timmar per platsbesök)

Arbetstiden för ärendet har varit 7 timmar vilket ger en avgift på 7 350 kr.

Faktura skickas separat.

Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Om behov uppstår att spränga på fastigheten ska bygg- och miljökontoret meddelas innan sådan sprängning genomförs.

Arbete i vatten kan vara anmälnings- eller tillståndspliktigt.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Bestämmelser för entreprenadarbete inom skyddsområde för grundvattentäkt i Värmdö kommun, 2013-03-05

Sändlista:

Delges beslut med e-post:
peter.olausson@varmdobo.se

Delges beslut för kännedom med e-post:
gustaf.lundin@varmdobo.se

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar ditt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG



VÄRMDÖ KOMMUN

Bestämmelser för entreprenadarbeten inom
skyddsområde för grundvattentäkt i
Värmdö kommun

Antagna i Samhällsplaneringsnämnden: 2013-03-05

1§ Giltighet

Dessa bestämmelser gäller för samtliga arbeten inom skyddsområde för grundvattentäkt inom Värmdö kommun.

2§ Kontroll

Kommunens miljöinspektör kan under entreprenadens genomförande kontrollera att dessa och andra bestämmelser och föreskrifter följs med stöd av Miljöbalken, kap. 26 och besluta om påföljd med stöd i kap. 29 §1, §2 och §4.

3§ Egenkontroll

Entreprenören ska för kommunens VA-enhet redovisa en objektsanpassad miljö- och kvalitetsplan. Till dessa planer ska kontrollprogram tas fram som visar på hur miljö- och kvalitetsplanen kontrolleras och efterlevs.

Kommunens VA-enhet ska godkänna dessa handlingar innan arbetena får påbörjas.

4§ Arbetsmaskiner

Arbetsmaskiner ska vara rengjorda från oljespill innan de förs in i området och täta från läckage av petroleumprodukter. Maskiner ska ställas upp utanför skyddsområdet när de inte brukas.

Stationära arbetsmaskiner som inte med lätthet kan flyttas från skyddsområdet, t ex brunnsbormingsmaskiner, ska placeras inom invallning som hindrar att eventuellt spill och läckage når marken. Denna kan utgöras av en tät presenning med förhöjda uppvikta kanter. Hela den vid maskinen förekommande mängden petroleumprodukt ska rymmas inom invallningen. Uppställda maskiner inom skyddsområde får inte lämnas utan uppsyn.

Varje maskin ska medföra absorberande duk och/eller granulat i vilka oljeprodukter kan uppsamlas om läckage uppstår. På plats ska även tät presenning eller liknande finnas till hands att samla upp förorenade massor på om dessa kan grävas bort. Uppgrävda massor ska skyddas mot nederbörd för att förhindra lakning.

5§ Upplag och påfyllning

Upplag och förvaring av petroleumprodukter i tankar får inte ske till en större sammanlagd volym än 10 liter per arbetsplats. Tankar ska förvaras i låsta utrymmen när arbetsplatsen är obemannad.

Om påfyllning av dieselolja, köldbärarvätska eller dyligt måste ske inom skyddsområde ska detta ske på tätt underlag så att eventuellt spill kan samlas upp och tas om hand. Hydraulsystem i arbetsmaskiner ska innehålla miljöolja. Oljorna ska vara godkända enligt OECD 301 B och F för modifierat sturmtest samt OECD 201, 202 och 203 för akvatisk

toxicitet. Oljorna ska även uppfylla miljökraven enligt, SS 15 54 34, "Hydraulvätskor – Krav och provningsmetoder".

För drift av dieseldrivna entreprenadmaskiner ska diesel av miljöklass I, Biomil eller RME användas.

6§ Läckage av petroleumprodukter

I händelse av olycksfall med läckage av petroleumprodukter meddelas omedelbart Räddningstjänst, tfn 112, som kan utföra saneringsarbete. Bygg-, miljö- och hälsoskyddskontoret och/eller VA-enheten ska också informeras.

7§ Framförande av entreprenadfordon

Fordon som för arbetena måste färdas i obanad terräng ska visa hänsyn till vegetation och markskikt. Det innebär att vegetation i största möjliga utsträckning ska sparas och att uppkomna markskador ska repareras.

Uppkommer skador som entreprenören ej med ringa insats kan åtgärda ska kommunens miljöinspektör tillkallas som då beslutar vilka åtgärder som ska vidtagas.

8§ Schakt

Djupare schaktning än 0,5 meter inom skyddsområde är inte tillåten under perioden 31/4 till 1/9 utan godkännande från kommunens VA-enhet.

9§ Återfyllnad

Återfyllnad av schakt eller utfyllnad får endast ske med sådant material som ej kan förörena vattentäkten. Dokumentation på att inköpta massor är inerta ska kunna påvisas om så efterfrågas.

Vid arbeten där massorna innehåller mycket slam/vatten kan avslamning med t ex sedimentering krävas innan faserna återförs till mark.

Allmänna bestämmelser

Bestämmelserna utgör inte hinder mot den hantering och de verksamheter som är nödvändiga för driften av de avsedda grundvattentäkterna inom skyddsområdet.

Undantag från bestämmelserna kan beslutas av VA- och Renhållningsenheten.

VÄRMIDÖ KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

