



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

VÄRMDÖ KOMMUN  
SKOGSBOVÄGEN 9-11  
134 81 GUSTAVSBERG

## Tjänsteskrivelse

# Yttrande avseende samråd detaljplan för Hemmesta Centrum m.m.

## Förslag till beslut

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

1. Anta yttrandet i sin helhet.
2. Beslutet omedelbart justeras.

## Ärendet

Plan- och exploateringsavdelningen i Värmdö kommun har utarbetat ett förslag på detaljplan för Hemmesta Centrum m.m. Skriftliga synpunkter på förslaget till detaljplan ska vara plan- och exploateringsavdelningen tillhanda senast den 22 maj 2017. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid.

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

"Endast komplementbyggad får uppföras om högst 10 % av ytan med högsta byggnadshöjd om 3 meter.": Betyder denna att endast en komplementbyggnad får uppföras?

Var utgår nollplanet i från? Är det en fixpunkt nånstans eller är det havsnivån?

Det är bra om det anges i planbestämmelsen var den utgår ifrån.

**Endast radhus:** Det är vanlig att de kan styckas av till egna tomter och då får de därmed möjlighet att göra bygglovfria åtgärder - "Attefall".

**Skola, Förskola, Fritidshem eller annan jämförbar verksamhet.** "Jämförbar verksamhet" kan vara svårtolkat, det kan tolkas som vårdboende.

Definitonen takkupor är att de har små ljusinsläpp, ca 1,80 m breda. I planbestämmelsen anges det som att det får byggas till upp mot 70% av takets längd.

**Förskolegård ska utformas så att minst halva ytan avsedda för barns utevistelse får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.** Ska det tolkas som att så kallad bullerplank får sättas upp?

**Körförbindelse får ej anordnas (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Bestämmelsen är för del norr om delområde F.** Ett "B" har smugit sig in där vid den smala remsan, är det felaktigt? Vad innebär bestämmelsen för befintliga utfarter? Ska de stängas?

Det kan vara vanskligt att hänvisa till specifika lägsta brandklasser, kraven kan bli hårdare eller få en annan benämning över tid, kan bli lite vilseledande att hänvisa till klass EI30.

## Miljöbalken

### *Dagvatten och pumpstationer*

Nämnden anser att det ur föroreningssynpunkt är en effektiv lösning att bygga in de parkeringar som planeras inom området i parkeringshus. På så sätt minskar ytavrinningen på hårdgjorda ytor som för med sig föroreningar till dagvattenbrunnarna och vidare ut till recipient. Enligt plan ska en hel del parkeringsytor förläggas under mark under bostadsbyggnaderna. Det kan ju även innebära sluttning ned mot de inbyggda parkeringsytorna vilket innebär att omhändertagande av nedrunnet dagvatten blir nödvändigt.

Den föreslagna omformningen av Skärgårdsvägen med trädplantering i växtbädd utmed vägen bedömer nämnden kan ge förutsättningar för effektivt omhändertagande av dagvattnet. Detta under förutsättning att kanter undviks längs med vägen och att denna istället tillåts sluta ned mot trädplanteringarna.

### *Buller*

Planerade bostadshusen som vetter mot Skärgårdsvägen beräknas komma att utsättas för höga ljudnivåer från trafiken. Bullerutredning visar på att ekvivalentnivåer upp mot 65 dBA vid fasad kan bli aktuellt för vissa bostäder. Dock anges att riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216) kommer att innehållas (max 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad alternativt överskridande av det riktvärdet om minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden inte överskrids, här benämnt tyst sida). Detta med hänvisning till att 75 % av lägenheterna trots allt kommer att få ekvivalentnivåer vid fasad upp till 55 dBA och att resterande lägenheter erhåller tyst sida för hälften av rummen. Trafikbullerförordningen medger även en höjning av riktvärdet med 5 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad vid lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>.

Bullerutredningen anger rekommendationen att samtliga lägenheter ska ha en ekvivalent ljudnivå vid fasad om högst 55 dBA. Om detta inte kan uppfyllas behöver undantagen för lägenheter med tyst sida, alternativt lägenhetsstorlek om högst 35 m<sup>2</sup>, tillämpas. Detta för att kunna innehålla riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Riktvärdena för trafikbuller beräknas även kunna hållas på uteplatserna (högst 70 dBA maximal ljudnivå samt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). Dock behövs troligtvis någon form av tak med ljudabsorbent för att begränsa buller som tar sig in till gårdarna.

Nämnden ser positivt på att bullerutredningen rekommenderar en generell skärpning av högst tillåtna ekvivalenta ljudnivåer vid fasad med 5 dBA relativt riktvärdena i trafikbullerförordningen. Nämnden ser inga hinder till att detta införs som planbestämmelser, som angivits i planbeskrivningen. De bullernivåer som redovisas i planbeskrivningen är de nivåer som kommer att utgå ifrån i samband med ett eventuellt senare tillsynsärende enligt miljöbalken.

#### *Radon*

Planområdet är i stora delar klassat som ett normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I övriga delar är det betraktat som ett lågriskområde för markradon. Miljöenheten instämmer därför i att undersökning av radon ska ske i byggskedet och att det inte är rimligt att utföra en markradonundersökning under planarbetet med hänsyn till kostnaden att bygga radonsäkert.

#### *Strålning från el-, data- och teletrafik*

Sträva efter att utforma och placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.

Eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras till rimliga kostnader. I samband med utbyggnad av det kommunala nätet för vatten och spillvatten bör, i den mån det är möjligt, förläggning av exempelvis el-, tele- och datakablar ske i marken. Några synpunkter mot planerad placering av transformatorstation i området föreligger inte. Transformatorstationer utomhus ger en mycket låg exponering för magnetfält på några meters avstånd. Kraftledningen i området är befintlig. Vid anläggning eller ändring av medelstora -stora kraftledningar (220-400kV) kan det vara motiverat att överväga placeringen och särskilda tekniska försiktighetsmått vid utförandet. Magnetfältet minskar med avståndet till kraftledningen, exempelvis innebär detta att magnetfältet direkt under en kraftledning om 400kV ligger fälten på 10-20µT (mikrottesla). Vid ett avstånd om 50m från kraftledningen har nivån minskat till mellan 1-3µT.

#### *Markföroreningar*

På de områden som ska bebyggas med bostadsfastigheter tillämpas generellt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid bedömning av föroreningsnivåer i marken. Inom det planerade planområdet har nämnden uppgift om att det kan finnas risk för föroreningar på fastigheterna Hemmesta 11:225, 11:369 samt 11:67. Samtliga tre fastigheter tas upp i

planbeskrivningen och har varit föremål för miljötekniska markundersökningar.

Det har tidigare gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande Hemmesta 11:225 där det tidigare lagrats byggnadsmaterial. Inga förhöjda nivåer (över KM) av varken organiska föroreningar eller metaller uppvisades i markundersökningen. Vid provtagning av grundvattnet kunde nivåer av bly överskridande dricksvattenkriteriets krav. Övriga parametrar innehölls. Eftersom denna undersökning är översiktligt utförd i relativt ytliga jordlager finns det dock en risk för förekomst av lokala föroreningar som inte upptäckts i undersökningen. Nämnden anser av den anledningen att den utförda undersökningen bör kompletteras med en mer fördjupad sådan.

Miljöteknisk markundersökning har även utförts på fastigheten Hemmesta 11:67 och Hemmesta 11:369 där det tidigare bedrivits verksamhet med drivmedelsförsäljning. Proverna har visat halter av petroleumkolväten mellan nivåerna för KM och MKM.

På Hemmesta 11:67 har drivmedelsstationerna samt en mindre mängd förorenad jord avlägsnats vid tidigare tillfälle. På Hemmesta 11:369 har bensinstationsbyggnaden rivits och all mark inom spillzon och spridningszon sanerad ned till Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Nämnden anser att fördjupad markundersökning behöver göras och att avhjälpandeåtgärder utföras för att säkerställa att marken ska kunna vara lämplig för bostadsbebyggelse där åtgärds mål KM är generellt rådande.

#### *Övrigt*

Finns det planer på att sätta upp el-stolpar för laddningsmöjligheter?

I yttrandet har följande handläggare deltagit: Linnéa Thunberg, Roger Hagelin och Peter Leeb.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef