

Yttrande - Samråd gällande detaljplan för Bulten 9, Danderyds kommun

Ärende

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått samrådshandlingar gällande detaljplan för fastigheten Bulten 9. Planområdet är beläget mellan E 18 och Rinkebyvägen och utgörs endast av fastigheten Bulten 9 som idag är obebyggd. Fastighetens yta är grusad och delvis hårdgjord och har de senaste åren nyttjats för uppställning av fordon.

Syftet med planläggningen är att uppföra en anläggning för försäljning och service av bilar. Gällande plan medger den föreslagna markanvändningen men byggrätten är inte tillräcklig för exploatörens behov. Exploatören har redan bygglov för större delen av den byggnad som redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som födrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbalken.

Kontoret har i samband med ett bygglovsärende för byggnaden inom planområdet ställt krav på markundersökningar. Dessa har genomförts och visar inte på förekomst av föroreningar som kräver saneringsåtgärder eller som omöjliggör planens framskridande.

Kontoret anser även att man i det fortsatta planarbetet behöver utreda möjligheten till att avsätta ytor för vegetationsbeklädda tak.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Nämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande, daterat 2017-12-05, som underlag för det fortsatta planarbetet.

Kristina Söderberg

Planförslaget och dess bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått samrådshandlingar gällande detaljplan för fastigheten Bulten 9. Yttrandet ska vara plan- och exploateringskontoret till handa senast 15 december 2017. Miljöavdelningen har inte deltagit i arbetet med framtagandet av planförslaget men har yttrat sig gällande dagvatten och markföroreningsrisken i det bygglovsärende som föregick planarbetet.

Området är beläget mellan E 18 och Rinkebyvägen och utgörs av en fastighet. Inom planområdet och dess närområden finns inget bostadsområde och omkringliggande mark är planlagt för småindustri och kontor.

Efter exploatering kommer en byggnad att uppföras på fastigheten, större delen av fastigheten kommer därmed att hårdgöras och underbyggas av garage.

I detaljplanens dagvattenutredning framgår att dagvatten inte kommer att kunna infiltreras inom planområde och avrinningen ut från fastigheten bedöms därför att öka till mellan 160–225% efter genomförd exploatering.

Mottagande vattenområde (recipient) för planens dagvatten är Edsviken som idag har otillfredsställande ekologisk- och kemisk status. De miljökvalitetsnormer som finns fastställda för Edsviken anger att den ekologiska statusen ska vara god till år 2027 och att den kemiska vattenkvaliteten egentligen redan skulle ha varit god (målet var god kemisk status år 2015).

För att kunna nå miljökvalitetsnormen för bland annat Edsviken, har kommunen upprättat en dagvattenstrategi. Detta styrdokument antogs i kommunfullmäktige 2012-06-11 och anger bland annat åtgärder som kommunens nämnder och förvaltningar ska bevaka vid förnyelse, ombyggnad och nyexploatering. Några av dessa åtgärder är:

- *Andelen icke genomsläpplig yta ska minimeras.*
- *Kommunen ska i plan- och bygglovsprocessen ställa krav på hållbara lokala dagvattenlösningar inom ramen för, vid varje tidpunkt, gällande lagstiftning.*
- *Öppen dagvattenavledning ska utföras där så inte är direkt olämpligt. Dessa ska utformas som positiva inslag i stadsmiljön.*
- *Vid behov utreda ett större område än planområdet för att belysa dagvattenfrågan utifrån ett helhetsperspektiv.*

Kristina Söderberg

Föreslagna dagvattenlösningar för exploateringen är att planområdet förses med två anslutningspunkter till befintligt dagvattennät. En anslutningspunkt kommer att förses med oljeavskiljare och kommer att omhänderta dagvatten från parkeringsytorna. Avrinning från tak planeras att fördröjas i magasin som förläggs ovan mark i syfte att utjämna (ej omhänderta) dagvattenflödet ut från fastigheten.

I området runt Bulten 9 har det vuxit upp ett område med ett flertal bilförsäljning- och serviceanläggningar. Området har förtätats och allt fler ytor har hårdgjorts. Merparten av fastigheterna i området saknar lokalt omhändertagande av dagvatten och saknar renande steg innan det går till det kommunala dagvattennätet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets yttrande

Markföroreningar

I samband med bygglovsärendet, som förekom planarbetet, ställdes krav på markundersökning av fastigheten. Anledningen till detta är att fastigheten Bulten 9 under många år fungerat som parkerings- och uppställningsplats för fordon. För att säkerställa att fastighetens markytor inte var förorenade genomfördes provtagning i fem punkter och från dessa uttogs markprover som skickats iväg på analys. Resultatet visar att samtliga markprover håller sig under de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning och bedöms inte vara ett hinder för planens framskridande.

På intilliggande fastigheten, Bulten 5, finns sedan tidigare en identifierad förorening av klorerade lösningsmedel. Spridningsmönster för denna förorening är svårt att förutspå och för att säkerställa att föroreningen inte påverkade fastigheten/planområdet, genomfördes en provtagning av markluft från två provtagningspunkter. Analysen visade att inga halter över analysmetodens rapporteringsgräns påträffats. Bedömningen är att det inte föreligger några risker avseende klorerade föroreningar inom planområdet.

Dagvatten

Generellt är det svårt att kunna hantera dagvatten korrekt i små detaljplaner. Kontoret anser att man presenterat långtgående dagvattenlösningar men anser att ett krav på gröna (vegetationsbeklädda) tak kan förbättra dagvattensituationen för planområdet ännu bättre. Kontoret anser därför att man i det fortsatta planarbetet behöver utreda möjligheten att avsätta takytor för detta. Gröna tak nyttjas i byggnation för att minska mängden vatten som rinner av tak och kan även binda vissa föroreningar som härrör från trafiken. Växtbeklädda tak kan dessutom bidra med grönska och biologisk mångfald i området samt kan isolera byggnaden mot värme, kyla och buller.

Kristina Söderberg

Små detaljplaner, som saknar förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten, förutsätter ett omhändertagande och eventuell rening utanför planområdet. Eftersom man valt att ansluta dagvattnet till det kommunala dagvattennätet ställs krav att kommunen, som mottagare av dagvattnet, har anläggningar som kan ta emot och rena dagvattnet. Något renande steg på den kommunala dagvatten som går ut från Rinkebyvägen finns inte idag.

Det är därför önskvärt att kommunen, inom snar framtid, tar ett helhetsgrepp och utreder dagvattenfrågan för ett större område runt Rinkebyvägen. Detta för att undersöka och visa att man inte äventyrar miljö kvalitetsnormerna för Edsviken. Danderyds kommun är skyldiga att utföra nödvändiga åtgärder för att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer och detta innebär att åtgärder kan komma att behöva utföras för att rena dagvatten från området alternativt måste kommunen ställa krav på enskilda fastighetsägare. Det är mest kostnadseffektiva för kommunen, exploatörer och byggherrar är att redan vid planläggning och byggnation ta höjd för dagvattenfrågan.

Trafikbuller och störningar från verksamheten

Den dominerande störningskällan för buller i området är trafikbuller från E18 och Rinkebyvägen. Buller- och störningssituationen för närboende bedöms inte påverkas nämnvärt om planen genomförs.

Energiförsörjning

I planunderlaget framgår inte hur byggnaden ska värmas upp. I det fortsatta planarbetet bör man utreda vilka olika/alternativa energisystem med låg inverkan på miljön som är möjligt för området. Kontoret förordar att fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet.

Virpi Lindfors

Kristina Söderberg

Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Handlingar i ärendet:

- Planbeskrivning, daterad 2017-10-30
- Plankarta, daterad 2017-10-20

Expedieras:

Byggnadsnämnden (inkl tjänsteutlåtande och bilagor)