Granskningsutlåtande

Diarienummer: KS/2018:155

Detaljplan för

Cementen 1 och Cementen 2 samt en del av Nykvarn 1:74 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad 2022-11-16

NYKVARNS KOMMUN

Inledning

När granskning genomförts ska kommunen sammanställa de skriftliga yttranden och synpunkter som har inkommit under granskningen i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför antagande-skedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Granskningsskedet

Granskningen pågick mellan 2022-05-11 och 2022-06-09. Planförslaget fanns tillgängligt digitalt på kommunens hemsida samt som fysiskt bläddrexemplar i Servicecenter i kommunhuset. En kungörelse har införts på kommunens digitala anslagstavla och lokaltidning, Länstidningen Södertälje (LT), den 11 juni 2022.

Totalt har nio yttranden inkommit under granskningen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Nykvarns kommuns kansliavdelning, kommun@nykvarn.se

De yttranden som inkom under granskning handlade framför allt om miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) för vatten, översvämningsrisk, säkerhet kopplat till geoteknik och planbestämmelser på plankartan.

Efter granskning har bland annat följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Markanvändningen inom den norra delen av planområdet har ändrats från förskola till bostäder (radhus och kedjehus) och till ett naturområde med kommunalt huvudmannaskap
- En skyfallskartering har tagits fram. Både planbeskrivningen och plankartan har justerats med hänsyn till rekommendationerna i utredningen
- En geoteknisk utredning har tagits fram för den planerade gatan längs med järnvägen
- Buller- och dagvattenutredningen har reviderats med hänsyn till ändrad markanvändning vad gäller förskolan och gatan längs med järnvägen
- I övrigt har endast mindre justeringar gjorts i planbeskrivningen och plankartan med hänsyn till inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter

Utan erinran

Trafikverket, Telge Nät AB, Vattenfall Eldistribution AB, Södertörns brandförsvarsförbund och Skanova hade inga synpunkter på granskningsförslaget (den första granskningen).

Med erinran

	Samrådsyttrande inkom
Statliga myndigheter och verk	
1. Länsstyrelsen	2022-07-12
2. Lantmäteriet	2022-06-09
Regionala organ	
1. Trafikförvaltningen Region Stockholm	2022-06-09
Kommunala remissinstanser	
1. Bygg- och Miljönämnden, Nykvarns kommun	2022-06-08

Utan erinran

Statliga myndigheter och verk	
1. Trafikverket	2022-06-06
Ledningsägare	
1. Telge Nät AB	2022-06-08
2. Vattenfall Eldistribution AB	2022-05-11
3. Skanova	2022-05-17
Organisationer, föreningar och företag	
1. Södertörns brandförsvarsförbund	2021-05-17

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden med erinran under granskningen med Nykvarns kommuns kommentarer.

Statliga myndigheter och verk

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, översvämningsrisk, hälsa kopplat till föroreningar samt säkerhet kopplat till geoteknik.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det framgår inte av planhandlingarna om den planerade dagvattendammen är avsedd att enbart rena dagvatten från planområdet eller om dammen ska användas för att rena dagvatten även från intilliggande bostadsområden. Kommunen behöver tydliggöra om anläggningen i så fall är dimensionerad för att ta omhand dagvatten även från områden utanför planområdet. I planhandlingarna behöver det också förtydligas huruvida hänsyn har tagits till urspolningseffekter och bräddningar som kan uppkomma om dammen även ska fungera som översvämningsyta.

Enligt statusklassningen för berörd vattenförekomst så uppnår förekomsten inte kraven för en god ekologisk status. Det finns betydande påverkan på den kvalitetsfaktor som är relaterad till övergödning från bland annat urban markanvändning. Av planhandlingarna framgår att planförslaget innebär en ökning av fosforbelastningen efter exploatering. Kommunen menar att den ökade fosforbelastningen efter rening är marginell, sett till årsbelastningen av fosfor från avrinningsområdet. Ett sådant argument anser Länsstyrelsen endast är rimligt om det samtidigt sker en minskning av fosforbelastningen i en annan del av avrinningsområdet. Eftersom kommunen inte har visat att detta har skett eller kommer att ske så behöver kommunen i denna detaljplan redogöra för de åtgärder som krävs för att minska belastningen av fosfor. Utsläppsbehandlande åtgärder ska därför genomföras för att minska påverkan så att god status kan uppnås. Eftersom vattenförekomstens återhämtning tar lång tid behöver åtgärder sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god ekologisk status till 2027. Med hänsyn till att aktuell detaljplan innebär att fosforbelastningen till recipienten ökar anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Kommunens kommentar:

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkterna ovan. Utredningen och planbeskrivningen har förtydligats angående hantering av dagvatten från intilliggande områden och minskning av risken för urspolningseffekter.

Hälsa och Säkerhet

Förorenade områden
Kommunen har infört en planbestämmelse avseende markföroreningar. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med information om till vilken nivå markföroreningarna ska avhjälpas för att de inte ska innebära risker för människors hälsa.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med att markföroreningarna ska avhjälpas upp till nivån KM (känsligt markanvändning). Planbestämmelsen om markföroreningar har justerats.

Översvämningsrisk

Kommunen behöver visa att den planerade bebyggelsen inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn med klimatfaktor. Eventuella skyddsåtgärder som krävs för att marken ska bli lämpad för föreslagen användning ska så långt det är möjligt regleras i plankartan.

Den lågpunktskartering som redovisas i dagvattenutredningen (Norconsult, 2021-11-26) är inte tillräcklig för att belysa översvämningsrisken, bland annat eftersom planområdets topografi innebär att översvämning kan uppstå längs med flödesvägar vilket lågpunktskarteringen inte tar hänsyn till. Länsstyrelsen anser att en kartering som tar hänsyn till flödesvägarnas utbredning, förändrad höjdsättning och tillkommande bebyggelse är nödvändig för att bedöma översvämningsrisken för planområdet. Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådet att en skyfallskartering behöver tas fram.

I dagvattenutredningen anges att översvämningsrisken inom planområdet kan ha överskattats i Länsstyrelsens skyfallskartering eftersom avrinning via mindre vägtrummor inte modellerats. Om inte vägtrummorna har dimensionerats för att avleda ett 100-årsregn kommer dock översvämningsrisken till viss del kvarstå. Länsstyrelsen noterar att inte heller de tre inloppsdikena som leder vatten mot planområdet söderifrån tycks vara modellerade. Det innebär att översvämningsrisken ur detta avseende kan vara underskattad. Kommunen behöver inför antagandet uppdatera dagvattenutredningen utifrån nämnda omständigheter. Om åtgärder krävs för att göra marken lämplig för avsett ändamål utifrån översvämningsrisken behöver dessa säkerställas på plankartan.

Det framgår inte om regleringen av nivå för färdigt golv för bostäder i förhållande till närmaste vägs höjd är tillräcklig. Detta eftersom det i planhandlingarna saknas information om vilka vattendjup och flöden som kan uppstå vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Det är inte tillräckligt att förlita sig på åtgärder som dimensioneras för ett klimatkompenserat 20-årsregn, såsom det planerade svackdiket. Vid ett 100-årsregn kan diket komma att översvämmas med eventuella konsekvenser för intilliggande bebyggelse som följd. Även den nya bebyggelsens grundkonstruktion inom planområdet behöver placeras eller utformas på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning. Kommunen behöver även bedöma behovet av översvämningsskydd för tekniska anläggningar, och vid behov reglera detta med planbestämmelser om anläggningarna bedöms som samhällsviktiga. I planhandlingarna framgår att dagvatten kan avledas via gatorna vid händelse av extrem nederbörd. Kommunen behöver bedöma och vid behov säkerställa framkomligheten inom samt till planområdet för bland annat räddningstjänst och ambulans.

Kommunens kommentar:

Efter granskning har kommunen tagit fram en skyfallskartering för att djupare utreda risken för översvämning efter exploatering vid 100-årsregn med klimatfaktor. Utifrån modellerings resultat har utredningen presenterat en del åtgärder för att minska över-

svämningsrisken inom några delar av planområdet. De rekommenderade åtgärder har tillagts i planbeskrivningen och reglerats med planbestämmelser.

Geotekniska risker

Kommunen har sedan samrådet genomfört stabilitetsberäkningar, vilka redovisas i Bilaga 1 till PM Geoteknik (Sweco, 2022-01-26). Ur beräkningarna framgår att laster från tillkommande bebyggelsen inte har inkluderats i beräkningarna, vilket Länsstyrelsen tolkar som en följd av att byggnaderna behöver grundläggas med hjälp av pålning. Om lastbegränsning är en förutsättning för tillräcklig stabilitet behöver kommunen säkerställa att de åtgärder som krävs för att göra marken lämplig regleras på plankartan. Bedömningen av risken för skred samt eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för att säkerställa markens stabilitet behöver dessutom inkludera hela planområdet, inklusive den del som planeras för idrottsplats. Se PBL Kunskapsbanken Geotekniska frågeställningar och begränsningar i PBL.

PM Geoteknik anger vidare att jordförstärkning för vägar och ytor inom den södra delen av planområdet kan krävas ifall markytan höjs. Det behöver framgå av planhandlingarna om uppfyllnader inom planområdet kan bli aktuella samt om även mindre uppfyllnader kan påverka stabiliteten. Om så är fallet behöver det framgå av planhandlingarna hur markens stabilitet ska säkerställas med hänsyn till risken för skred.

Kommunens kommentar:

Efter granskning har ett geotekniskt utlåtande tagits fram för att förtydliga den geotekniska utredningen med hänsyn till ovanstående synpunkter. Kommunen bedömer i enlighet med den framtagna geotekniska undersökningen att marken inom planområdet är lämplig för den föreslagna markanvändning med hänsyn till markstabilitet och risken för ras och skred.

2. Lantmäteriet

Utfartsförbud

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd mellan/inom kvartersmark (B och S1), se urklipp från plankartan nedan. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot/anges i gräns mot allmänna platser. Det torde innebära att bestämmelsen kan användas mellan kvartersmark och allmän plats eller mellan två allmänna platser, och således inte tillämpas mellan/inom t.ex. tomter på kvartersmark. Detta kan behöva ses över.

Kommunens kommentar:

Planförslaget har ändrats efter granskning och ingen förskola planeras inom planområdet. Planbestämmelsen om utfartsförbud mellan S1 förskola och B bostäder har därför tagits bort från plankartan.

Samfälligheter och inlösen av allmän platsmark

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om hur den/de samfälligheter som

finns inom planområdet kan komma att påverkas av planförslaget och om/ hur de avses hanteras vid ett eventuellt genomförande av detaljplanen. Likaså bör det i planbeskrivningen redogöras för den rätt enligt 6 kap. 13 § PBL, eller skyldighet på fastighetsägarens begäran enligt 14 kap. 14 § PBL, som kommunen har att lösa in den allmänna platsmarken med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Kommunens kommentar:
Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka samfälligheter som påverkas av detaljplanen.

Exploateringsavtal
Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. I granskningsskedet ingår det inte i Lantmäteriets uppdrag att bedöma förenligheten med 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 22 a § PBL. Lantmäteriet vill ändock uppmärksamma kommunen om punkterna nedan.

Planhandlingarna (samt bifogat förslag till exploateringsavtal) kan uppfattas som något otydliga i redovisningen om ansvarsfördelningen för den tilltänkta förskolan. Av handlingarna kan det tolkas som att exploatören bl.a. avses ansvara för och bekosta byggnationen av förskolan, vilket tillsynes eventuellt skulle kunna gå utöver vad som kan krävas i ett exploateringsavtal enligt 6 kap. 41 § PBL. Frågan om t.ex. ansvarsfördelningen vad gäller utbyggnation och förvaltning av förskolan bör förtydligas, varför Lantmäteriet vill belysa frågan.

Finns det flera (olika) exploatörer inom planområdet? Om så är fallet, och planen avses genomföras med stöd av flera exploateringsavtal, bör det i planbeskrivningen bl.a. framgå hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna.

Kommunens kommentar:
Synpunkterna har noterats. Planförslaget har ändrats och ingen förskola planeras längre inom detaljplanen.

Regionala organ

1. Trafikförvaltningen Region Stockholm
Planen innehåller en vändslinga för buss och ämnar möjliggöra för kollektivtrafikering av området. För att trafikering med buss ska vara möjlig, vill Region Stockholm även i granskningsskedet betona vikten av (1) att utforma vändslingan och gaturummet till och från denna enligt trafikförvaltningens Riktlinjer för Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiGata-Buss) och (2) genom tillskapandet av uppställningsplats möjliggöra för reglering av busstrafiken. Observera att ett ska-krav i RiGata-Buss innebär att det är en förutsättning för att trafikförvaltningen ska kunna tillhandahålla en attraktiv busstrafik. Om kraven inte tillgodoses finns en risk att sträckan inte trafikförsörjs.

Region Stockholm vill också återigen betona att något beslut inte finns om busstrafikering av området. Sådana beslut kommer i senare skede och är beroende områdets utformning, antalet färdigställda bostäder (se vidare i trafikförvaltningens Riktlinjer Planering av kollektivtrafik i Stockholms län), samt av de resurser som finns tillgängliga för

kollektivtrafiken i hela regionen. Fortsatt dialog bör föras, dels om möjlighet att trafikera området och dels om tillkommande hållplats lokalisering och utformning, samt kring utformning av vändslingan.

Kommunens kommentar:
En fortsatt dialog mellan kommunen och Trafikförvaltningen kommer att fortgå. Planen tar hänsyn till trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss).

Kommunala remissinstanser

1. Bygg- och miljönämnden

Bygglovsavdelningen
Buller och vibrationer bör finnas som krav i plankartan och inte bara i planbeskrivningen (så som man gjort i Baffeln-planen).

Lägg till paragraf om sk. Attefall då detta inte finns benämnt som Attefall i lagstiftningen.

f9 - om tanken är att betydelsen ska vara att det inte ska påverka byggnadshöjden bör detta förtydligas med detta.

Ang bullerutredningen - är idrottshallarna en förutsättning för att bullerkraven hålls? I så fall behöver de byggas innan bostäderna kan byggas - Är buller från Svealandsbanan medräknat?

Med så mycket olika bestämmelser blir det svårt både för sökande och bygglovsavdelningen att tolka planen och göra rätt.

Kommunens kommentar:
Enligt framtagen bullerutredning uppfyller samtliga bostäder gällande riktvärden för trafikbuller med undantag för en tomt i de planerade kedjehusen. För att säkerställa att gällande riktvärden uppfylls har en planbestämmelse för denna tomt införts på plankartan.

Att de planerade idrottshallarna uppförs är inte en förutsättning för att riktvärdena för buller uppfylls för bostäder.

Planbestämmelsen f9 om attefall har justerats.

Samtliga planbestämmelser är nödvändiga för att kunna reglera och uppnå kommunens intentioner av ett hållbart bostadsområde med en bra boendemiljö. Planbestämmelser har även införts på plankartan för att uppfylla de lagkrav som finns i bland annat Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB).

Övriga synpunkter har noterats.

Miljöavdelningen
Innan efterbehandling påbörjas, bör en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till miljöavdelningen. Om massor ska återanvändas inom området bör även det anmälas innan arbete påbörjas..

Kommunens kommentar:
Synpunkterna har noteras. I plan- och genomförandebeskrivningen framförs att anmälan om avhjälpande åtgärder ska skickas till tillsynsmyndigheten.

Ej tillgodosedda synpunkter

Kommunen bedömer att majoriteten av inkomna yttranden har blivit tillgodosedda.

Samhällsutvecklings- och näringslivskontoret
Planavdelningen

Kontakta oss

Centrumvägen 24 A
155 80 Nykvarn
08-555 010 00
kommun@nykvarn.se

NYKVARNS KOMMUN