



## UTLÅTANDE

2015-03-06

Dnr KFKS 2010/405-214

Projekt 9156

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### **Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för del av Kvarnholmen, Etapp 4 Södra Kvarnholmen, Nacka kommun**

**Upprättad på planenheten i februari 2015**

#### **Bakgrund och sammanfattning**

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

Planens genomförande har av kommunen bedömts innebära en betydande miljöpåverkan på landskapsbild och riksintresset för kulturmiljö. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram och ingått i utställningen. Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen redovisas och bemöts i detta utlåtande.

Information inför samråd har hållits i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2011, § 199. Planchefen beslutade den 1 juli 2011 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) punkt S30 att skicka planförslaget på samråd. En samrådsredogörelse har upprättats under februari 2012.

Information inför utställning har hållits i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 januari 2012, § 15. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att ställa ut planförslaget den 15 februari 2012, § 48. Utställningstiden pågick i 4 veckor mellan 6 mars och 3 april 2012.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningstiden berör markförorenings- och riskfrågor, exploateringsgrad, avtals- och fastighetsrättsliga frågor, tekniska utredningar, badanläggning, småbåtshamn och besöksparkering.

Efter utställningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. Planområdets västligaste del har tagits bort ur detaljplanen och avses regleras i kommande etapp 6, då planeringen av detta område har påbörjats och ändrat vissa förutsättningar.

Planhandlingarna har kompletterats med text och bestämmelser avseende det område i öster, där cisterner innehållande perkloretylen (PCE) tidigare funnits.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- SL
- Kulturnämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Nacka Energi
- Lantmäterimyndigheten
- Sjöfartsverket
- Nacka Miljövårdsråd
- Södertörns brandförsvarsförbund

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Länsstyrelsen** befarar att den planerade bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Om planen antas utan att risken för spridning av föroreningar från såväl bergrummen som Östra cisternområdet utretts närmare, kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL.

Länsstyrelsen befarar även att den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor. För att planförslaget ska kunna ses som lämpligt behöver bör plankartan kompletteras med en informationsruta där påseglingsskyddet beskrivs. Följande information, som föreslås i PM om påseglingsrisker reviderad 2012-01-23, bör framgå av informationsrutan;

- Utomhusbadet behöver förses med påseglingsskydd enligt upprättat PM om Påseglingsrisker, reviderat 2012-01-23.

- Badet behöver placeras tätt intill kajen och skyddas av en konstruktion på båda kortsidor som klarar att ta upp kraften från en 25 fots motorbåt. Långsida av badet behöver klara krafter från motsvarande båt med 25 graders kollisionsvinkel.
- Konstruktionen ska klara att hålla de aktuella båtarna utanför badet vid kollision.

Analysen kring markföroreningens omfattning och innehåll krävs för att det ska gå att bedöma om marken efter ett avhjälpande blir lämplig för det nya ändamålet. Länsstyrelsen anser att uppsikten över hur marken avses saneras inte enbart kan överlämnas åt tillsynsmyndigheten. För att Länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt plan- och bygglagen behöver kommunen redan i samband med planläggningen ha utrett, och i planhandlingarna beskrivit, föroreningssituationen så pass ingående att Länsstyrelsen kan avgöra markens lämplighet för bostäder med hänsyn till markföroreningarna.

Länsstyrelsen kan konstatera att det inte har förts något resonemang eller tagits fram någon utredning angående cisternen med Perkloretylen. Länsstyrelsen kan därför inte utesluta att ett eventuellt läckage av perkloretylen kan förekomma i bergssprickor och därigenom påverkar inomhusmiljön inom planområdet. Denna fråga behöver utredas innan planen antas.

Tillstånd enligt miljöbalken för avveckling av bensinrummen avses att lämnas till mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen delar de synpunkter som framförts av SGU och Miljöenheten. De hävdar att kvarlämnade produktrester i bergrummen bedöms kunna vandra ut i lösa jordlager utanför bergrummen beroende på om det finns något lokalt utströmningsområde för grundvatten på Kvarnholmen. Den huvudsakliga mängden grundvatten, inklusive förorenat dagvatten, kommer troligtvis att via sediment strömma ut i Saltsjön. Det finns risk för att bensinångor och svavelväte kan påverka luften i byggnader ovanför eller intill bergrummen. Det går därför inte att utesluta att de kvarlämnade produktresterna kan medföra olägenheter för människors hälsa på lång sikt.

Länsstyrelsen anser slutligen att kommunen bör avvakta med att anta planen till dess att det har säkerställts att den planerade bebyggelsen inte riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

**Planenhetens kommentar:** Plankartan har kompletterats med informationsruta där påseglingsskyddet beskrivs.

Cisternen som innehöll PCE och senare etanol var av nitad plåt och har troligen läckt i skarvarna. Från 2011 och framåt har ett stort antal undersökningar och utredningar utförts i området där cisternerna var placerade (Miljöteknisk undersökning samt fördjupad riskbedömning och bedömning av åtgärdsbehov, Sweco 2014-12-16), justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet, Kvarnholmen, Sweco 2015-02-24. Konceptuella beskrivningar av tekniska lösningar för begränsning av ånginträngning för planerade byggnader vid Östra Cisternområdet, Sweco 2015-02-26.

Utredningarna visar att klorerade alifater (tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukter) finns i jordlagren, berggrunden och grundvattnet där cisternerna fanns, men även i angränsande områden främst sydost om cisternerna. Spridning har skett i jordlagren samt i bergets spricksystem. De högsta föroreningshalterna i grundvattnet återfinns ca 10 meter under grundvattenytan vid cisternerna och ca 15-20 meter under vattenytan vid södra kajen. Även provtagning på trädved och angränsande ytvatten har utförts. I trädveden återfanns klorerade alifater vilket indikerar förekomst i grundvattnet. I två av fjorton provtagningspunkter i ytvattnet konstaterades låga halter av klorerade alifater. Då det finns klorerade alifater under den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen skulle risk kunna föreligga att klorerade alifater i gasfas kan tränga in i framtida byggnader. De hus som berörs av risk för föroreningarna är främst hus N5, N6, M5, M6 men även emellan liggande byggnad samt L4, L5 och L7. Enligt riskbedömningen föreligger inte någon risk att oacceptabla halter förekommer med avseende på ånginträngning i husen. Riskbedömningen har som utgångspunkt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning. Det föreligger inte heller någon risk för påverkan på angränsande ytvatten. Det kan vara svårt att till 100 % förutsäga föroreningarnas omfattning, utbredning och saneringsresultat. För att omöjliggöra eventuell framtida gasinträngning i husen har även krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) ställts som planbestämmelser. Planbestämmelse om att bygglov inte heller ska ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt saneringen, har införts i detaljplanen. Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Avsikten är att saneringsåtgärder av förorenade områden ska ske så att föroreningshalterna är så låga så att människors hälsa och miljö inte kommer att påverkas. Risker för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Efter sanering av marken och att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar så att mindre mängder föroreningar förs till recipienten. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Även kravet i Nackas dagvattenpolicy på att återföra dagvattnet till det naturliga kretsloppet och att hantera det inom fastigheten uppfylls.

Bensinbergrummen håller på att avvecklas. Tillstånd till avveckling och försegling av bergrum, innefattande upphörande av bortledning av grundvatten samt lagligförklaring av anläggning för bortledning av grundvatten vid Kvarnholmen i Nacka kommun, har erhållits av Mark- och miljödomstolen 2013-12-19. Domen överklagades av Nacka kommun 2014-01-08, avseende tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-25, ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada bestäms till femton år efter arbetstidens utgång. Kontrollprogram för avveckling och försegling av bergrum avses att lämnas in. Risker för hälsoeffekter samt risken för explosionsrisk har utretts.

### 3. Tekniska nämnden yttrar sig om följande:

Det är svårt att säkerställa en begränsning av nyttjandet av småbåtshamnen endast för de boende på Kvarnholmen. Ett sätt är att villkora upplåtelse av vattenområde för bryggor med endast boende inom definierat gångavstånd har rätt att vara

medlem och ha båtplats samt att det särskilt anges att inga p-platser finns för ändamålet.

Gatumarksparkeringen kommer troligen inte räcka till besökare till de olika verksamheterna inom området, vilket leder till konflikter mellan småbåtshamnen och verksamheterna med krav från båda parter att parkeringar reserveras för det egna ändamålet. Problem med olovlig långtidsparkering, dålig efterlevnad av parkeringsregler och begränsad framkomlighet kan då uppstå. Behovet av besöksparkeringar kommer att behövas regleras med avgiftsbeläggning och P-övervakning. Detta bör koordineras med arbetet med införandet av bl. a avgifter för att öka framkomligheten även i andra delar av kommunen.

I planbeskrivningen skrivs soldäck medan det i planbestämmelsen står friluftsbad/badanläggning. Nämnden tolkar planförslaget som att "Vattenområde" är en kvartersbestämmelse vilket gör att Oceankajen inte omfattas av allmän platsmark som tekniska nämnden svarar för. Huvudmannafrågan och den praktiska hanteringen behöver säkerställas på längre sikt, när framtida användning av Oceankajen bestämts. Oceankajen är tekniskt komplicerad konstruktion med betydande kostnader för det långsiktiga underhållet.

Om nedgrävda behållare installeras för bebyggelsen, ska det finnas minst två stycken på varje hämtningsplats. Den ena behållaren anpassad för matavfall och den andra för det övriga hushållsavfallet. Redovisning av nedgrävda behållare saknas för den nedre bebyggelsen i utställningsförslaget. Om det där i stället ska finnas soprum är det viktigt att utformning av gångvägar, lastningsplatser, hämtvägar och soprum uppfyller kraven i Handboken. Avståndet mellan lastplats för sophämtningsfordon och soprum ska vara så kort som möjligt men max 10 m.

Tekniska nämndens målsättning är att möjlighet till återvinning av hushållens källsorterade förpackningar, genom t.ex. återvinningsstationer, ska lösas i varje detaljplan. Det saknas lösningar för hållbar avfallshantering på Kvarnholmen i sin helhet.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen reglerar inte vilken avfallslösning som ska komma till. Sopkassuner är en eventuellt möjlig lösning som har prövats. Utställningsförslaget har utformats så att en lösning med sopkassuner praktisk kan fungera. Exakt lösning och dess utformning bestäms vid senare projektering av gatumiljön.

Planen innehåller ingen parkering dedikerad för småbåtshamnen. Kommunen kommer att vara ägare till vattenområdet för hamnen och upplåta området med arrende till en kommersiell verksamhetsutövare. Ett viktigt villkor i arrendeavtalet och en förutsättning för avtalets fortlevande är att båtplatser endast får upplåtas till boende inom Kvarnholmen. Parkering för boende samt parkering för besökande till bostäder anordnas inomhus i garage.

Beträffande avgiftsbeläggning av parkeringsplatser har beslut tagits i Kommunfullmäktige 2014-11-24, att införa parkeringsavgifter på allmänna vägar på delar av västra Sicklaön. Möjligheten att inom planområdet utöka antalet parkeringar är begränsad.

Gällande planbestämmelser för Oceankajen och Soldäcket så planläggs dessa som vattenområden i enlighet med ”anvisningarna till PBL”. Inom dessa vattenområden finns byggrätter som kan användas för kommersiella ändamål varför områdena inte skall planläggas som allmän plats. De skall dock överlämnas (utan ersättning) till kommunen då planen vunnit laga kraft och kommer då ägas av kommunen.

Planbestämmelserna innebär att fastighetsägaren kan upplåta delar av anläggningarna för kommersiella ändamål. Det kan anses rimligt att sådan upplåtelse och även framtida driftskostnader hanteras av Fastighetskontoret i egenskap av fastighetsägare. Exploateringsavtalet kommer att binda exploatören till en upprustning av de aktuella anläggningarna inför överlämnandet till kommunen. Genom denna upprustning kommer driftskostnaderna för anläggningarna hållas låga under livstiden.

Hur driftskostnader för en eventuell badanläggning kommer att belasta kommunens ekonomi beror helt på de avtal gällande uppförande och driftsförutsättningar som kan träffas med en eventuell framtida verksamhetsutövare. Det är således inte en fråga som kan utredas inom ramen för denna detaljplan.

Vattenområdet för småbåtshamnen kommer att ägas av kommunen men arrenderas ut till en verksamhetsutövare som står för kostnader för byggande och underhåll av småbåtsanläggning. Övriga kajanläggningar kommer att utgöra allmän plats. Gemensamt för samtliga anläggningar är att de byggs/rustas av exploatören och överlämnas till kommunen utan kostnader.

4. **Nacka Energi** poängterar att elförsörjningen till området kräver att de får tillgång till mark för tre transformatorstationer. Vid Övre bergsbebyggelsen behövs ett E-område för en enkel station (typ 19) och för E-områdena väst om Södra kajen och mellan Södra kajen och Sillkajen behövs E-områden för dubbla stationer (typ 2). Ritning med måttuppgifter bifogas och exempel på utseende. Nacka Energi menar att ett avvikande utseende ska bekostas av exploatören. Utöver schakt i vägar ska exploatören se till att det finns framkomlig väg för elledningar i kulvert eller motsvarande mellan berget och bebyggelsen vid Södra Kajen. Nacka Energi ska ha ledningsrätt för elledningar och transformatorstationer inom kvartersmark.

**Planenhetens kommentar:** Den tidigare föreslagna transformatorstationen i västra delen utgår ur detaljplanen och kommer att ingå i detaljplanen för etapp 6. Eftersom att området är planlöst kan Nacka Energi erhålla bygglov tidigare. I övrigt redovisar detaljplanen områden för tekniska anläggningar enligt önskemål. Angående utseende av transformatorstation anser planenheten att gestaltningen måste anpassas till en mer ombonad och tätbebyggd stadsmiljö. Kostnader för miljöanpassning av nätstationerna kan regleras i exploateringsavtalet.



5. **Lantmäterimyndigheten** lämnar följande synpunkter på plankartan:  
Redovisade x-områden bör göras om till allmän plats. Ska x-område användas i stället för allmän plats bör dessa servitut säkerställas genom fastighetsplan. I annat fall måste prövningen göras vid kommande lantmåteriförrättning då servitutsrekvisiten måste vara uppfyllda.

I plankartan redovisas en remsa kvartersmark som inte får bebyggas strax öster om gångbron. Vilken funktion har remsan? Kan behovet säkerställas på annat sätt? Ska detta vara tillgängligt för allmänheten så borde det ändras till allmän plats?

Lantmäterimyndigheten lämnar även synpunkter rörande fastighetsrättsliga frågor i Plan- och genomförandebeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** X<sub>3</sub>-området har tagits bort. X<sub>1</sub>- och X<sub>2</sub>-områdena uppfyller servitutsrekvisiten vid lantmåteriförrättning. Att göra allmän platsmark av områdena innebär komplicerad detaljplaneläggning och 3D-fastighetsbildning. Remsan möjliggör att kunna ta sig vidare upp mot nordväst och är endast avsedd för de boende inom gemensamhetsanläggningen i norra delen. Allmän platsmark är därmed inte aktuell. Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats rörande fastighetsrättsliga frågor.

6. **Sjöfartsverket** anser att risken för skador på personer och anläggningar i händelse av påsegling bör analyseras, eventuella säkerhetshöjande åtgärder utarbetas och aktuella slutsatser beaktas vid utformningen av planområdet samt redovisas i detaljplanen. Sjöfartsverket konstaterar att de inte har fått önskad dokumentation med utförd riskanalys. Därför kan ställning inte tas till frågan om riskreducerande åtgärder vidtagits i tillräcklig omfattning i samband med placering av badbassängen. Vidare anser Sjöfartsverket att eventuell badbassäng bör placeras så att risken för påkörning av fritidsbåtar reduceras så mycket som möjligt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten har översänt önskad dokumentation med utförd riskanalys. Plankartan har kompletterats med en informationsruta där påseglingsskyddet beskrivs.

7. **Nacka Miljövårdsråd** betonar att deras främsta invändning mot detaljplaneläggningen är att exploateringsgraden är alldeles för hög. Rådet anser att det blir för många högexploaterade delområden på Kvarnholmen och att bullerproblemen motiverar en lägre exploatering. Miljövårdsrådet anser att man bör sänka hushöjderna med några våningar så att man även säkerställer att husen ej exponeras från farleden.

Miljövårdsrådet tycker att det s.k. saltmagasinet bör bevaras.

Rådet anser att kommunen bör ställa krav på ekologiskt byggande för de föreslagna exploateringarna. Ev. möjlig användning av de stora bergrummen till energiåtervinning bör även studeras.

Miljövårdsrådet poängterar att Kvarnholmsförbindelsen innebär nackdelar för detta projekt i form av ökad trafik med åtföljande bullerproblem m.m. Bron kommer även att begränsa utblicken från viken mot Stockholms inlopp, husen vid Ryssviken och särskilt de bostadshus som planerats ligga närmast bron.

Rådet framför synpunkter på att den fria vattenytan begränsas och olämplig placering av hus K i vattnet.

Vidare anser Miljövårdsrådet att minst en idrottsplan ska anläggas i området för etapp 4.

Rådet förutsätter att kommunen planerar och styr exploateringen, juridiskt och avtalsmässigt, så att inga ekonomiska eller andra krav kommer att belasta kommunen i dessa avseenden nu och i framtiden.

Slutligen önskar Miljövårdsrådet en genomtänkt stadsplan för hela västra Nacka, där hänsyn tagits till en sammanhängande infrastruktur och behov av övriga samhällsfunktioner i ett sammanhängande övergripande perspektiv.

**Planenhetens kommentar:** Planområdet ligger inom den regionala kärnan i stockholmsregionen och bör bebyggas tätt för att utnyttja det centrala läget. Den kuperade terrängen i söderläge ger dessutom möjlighet att bygga tätt med mycket goda bostadskvaliteter. Planområdet har en motsvarande exploatering som redovisas i planprogrammet. Att bygga en stadsdel i den gamla oljehamnen innebär en påtaglig förändring av Svindersviken från dagens miljö. Planenheten anser inte att det är givet att en mindre exploatering skulle vara bättre med hänsyn till riksintresset. Planförslaget har utformats så att dess effekter kan accepteras utifrån inverkan på riksintressets kulturvärden.

Möjligheten att kunna använda bergrummen till energiåtervinning har studerats. Detta är i dagsläget inte ekonomiskt genomförbart, men möjligheten för detta ändamål ska finnas på längre sikt.

Planförslaget medför mindre utfyllnader i Svindersviken än vad som redovisades i planprogrammet.

Planenheten vill framföra att det inte ryms någon större bollplan inom planområdet, då terrängen är starkt kuperad och plana ytor är mycket begränsade. En liten bollplan kan tänkas på gården vid Bergbebyggelsen, som har de största plana ytorna vilka skapas på parkeringsgaragets tak.

8. **Södertörns brandförsvarsförbund** framhåller att tillgänglighet och huvudmannaskap för brandvattenförsörjning bör omnämnas i planhandlingarna.

**Planenhetens kommentar:** Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats.





Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Sven Andersson  
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist  
Planarkitekt