



Handläggare:

Maria Resman (miljöhandläggare)

Pia Boström (bygglovhandläggare)

Samhällsbyggnadskontoret

Tel: 08/570 470 00, vxl

## Yttrande över planläggning av del av Kulla 1:7

### Ärendet

Den 10 november 2008 inkom till bygg- och miljökontoret en remiss om planprogram för del av Kulla 1:7. Inom planområdet planeras 100-150 bostäder samt en förskola. Yttrandet skall vara samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast den 10 december 2008.

### Yttrande

Bygg- och miljökontoret ställer sig negativ till planprogrammet för Kulla 1:7 på grund av följande skäl:

#### Planområdet ligger inom sekundärt skyddsområde för vattentäkt.

- Ingarö vattentäkt är av stor regional och lokal betydelse. Grundvattentillgången har god kvalitet och mycket hög prioritet för regional och kommunal vattenförsörjning.
- Om området bebyggs kommer infiltrationsytan att minska genom att vägar asfalteras, nederbörd förångas och avdunstar från tak samt att dagvatten avleds. Därmed minskar tillförseln av nytt grundvatten.
- Även om goda system för omhändertagande och rening av dagvatten finns kan riskerna för förorening av grundvatten inte elimineras helt.
- Om planen antas öppnar det väg för fler intrång på skyddsområdet. Detta på grund av att det blir svårt att neka enskilda fastighetsägare bygglov och lov till andra åtgärder när uppemot 150 villor har beviljats inom skyddsområdet.
- På grund av alla restriktioner som finns i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet kommer eventuell byggnation inom detta område att bli kostnadskrävande.
- Det aktuella planprogrammet belyser inte problematiken runt skyddsområdet för vattentäkten.
- Om planarbetet kommer att fortlöpa är det viktigt att belysa vikten av materialval på byggnaders fasad som tak så att inte gifter påverkar grundvattnet. Begränsa sprängningar i området för dess påverkan på bl. a grundvattnet.

### **Strandskydd**

Halva planområdet ligger inom strandskyddat område. Kullaträsk har utökat strandskydd till 300 meter. En exploatering av området medför att tillgängligheten försvåras för ridande, bärplockare och övrigt friluftsliv samt att växt- och djurlivets livsvillkor försämras vilket inte är förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

### **Avrinning till Kullaträsk**

Kullaträsk används av Länsstyrelsen som regional referenssjö på grund av att den har en låg påverkansgrad och är näringsfattig. Då en större del av planområdet har sin avrinning till Kullaträsk kommer den att, oavsett hur bra rening av dagvatten man än använder, successivt att bli allt mer negativt påverkad.

### **Förskolan planeras ligga intill Björkviksvägen**

Planering av förskola intill Björkviksvägen är olämpligt på grund av att tung trafik trafikerar vägen till och från industriell verksamhet på Säby 3:3. Tungt lastade grusbilar trafikerar vägen. Krossverksamhet förekommer periodvis och sortering av grusfraktioner och återvinning av schaktmassor förekommer året runt. Det föreligger stor risk för buller, dammproblem och även trafikolyckor.

### **Grönstruktur och skogskänsla**

Planområdet ligger delvis inom Nacka-Värmdökilen som är en del av den regionala grönstrukturen och som är viktig som spridningskorridor för växter och djur. Området har en stor betydelse som friluftsområde och ger god upplevelsekänsla av sammanhängande skog. Området runt Kullaträsk är utpekad i översiktsplanen som ett område med särskilt höga naturvärden. Skogsstyrelsen har även bedömt att en del av skogen intill Kullavägen är skyddsvärd.

### **Trafik**

Det framkommer av planprogrammet att ytterligare en väganslutning till området ska anslutas. Kontoret anser med hänvisning till 2 kap 4 § plan- och bygglagen att detaljplanen ska reglera väganslutningar och övriga vägar inom området så att kraven på god trafikmiljö kan uppnås. Krav på vägstandard och säkerhet ska vara en grundförutsättning.

Bygg- och miljökontoret bedömer att planförslaget inte är förenligt med miljöbalken 3 kap vad gäller hushållning med mark- och vattenområden:

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade.

6 § Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

8 § Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för vattenförsörjning skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Bygg- och miljökontoret avstyrker föreslagen detaljplan för Kulla-Karby med avseende på skyddsområdet för vattentäkt, strandskyddsbestämmelserna samt möjligheterna att utöva friluftaktiviteter. Detta på grund av att planförslaget riskerar att påverka den viktiga grundvattentäkten och äventyra grundvattentillgången, försämra livsvillkoren för växt- och djurliv både på land och i vatten samt minska möjligheterna till det rörliga friluftslivet. Vi bedömer att det inte finns några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i planförslaget enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Ytterligare bedöms föreslagen detaljplan olämplig med hänvisning till att den planerade förskolan ligger intill tungt trafikerad väg och riskerar att påverkas av buller och damning från närliggande industriell verksamhet och påverkar trafiksäkerheten på platsen.

**BYGG- OCH MILJÖKONTORET**

Carina Molin

Bygg- och miljöchef