

2024-11-15

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

KFKS 2021-00124

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl i Älta, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Totalt bedöms planförslaget kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Detaljplanen medför att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny verksamhetsmark. Den östra delen av den anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken utanför planområdet bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras delvis som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 3 september och 24 september 2024. Under granskningstiden inkom totalt 6 yttranden från remissinstanser, varav 3 inte hade några synpunkter. Synpunkter har även inkommit från en boende i närheten av planområdet. Efter granskningstiden har ytterligare 1 yttrande inkommit. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter handlade främst om rättigheter och fastighetsrättsliga åtgärder samt negativa konsekvenser för närboende avseende naturmiljön och trafiksituationen. Efter granskning har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 159 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på naturmark i Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Totalt bedöms planförslaget kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Detaljplanen medför att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny verksamhetsmark. Den östra delen av den anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken utanför planområdet bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras delvis som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden, stigen genom naturstråket bevaras men får en ny sträckning.

Detaljplanen möjliggör cirka 23 000 kvadratmeter kvartersmark. Cirka 12 000 kvadratmeter utgörs av ny verksamhetsyta och utökning av befintliga verksamheter, resterande cirka 11 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom planförslaget. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K), detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (H₁) och transformatorstation (E₁). Bygggrätter föreslås hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark. Gestaltning såsom utformning, färgsättning och material styrs inte i planen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 159 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 augusti 2024. Granskningstiden varade mellan den 3 september och 24 september 2024, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunens utställningshall i Nacka stadshus, på kommunens webbsida samt på biblioteken i Nacka Forum och Älta centrum.

Planförslaget var utsänt på samråd i september – november 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 9 augusti 2024. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget och delade kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En boende i närheten av planområdet hade synpunkter om att träden inom område A i planbeskrivningen bör bevaras där det är möjligt, att föreslagen skyddsplantering i området bör utformas med höga och fylliga träd eller buskar samt att träd som tas ner bör kompenseras för.

Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och grundvattenprovtagning genomfördes i område E. Planförslaget bearbetades vad gäller avgränsning, utfartsförbud, skyfallshantering, transformatorstation och dagvattenhantering. Dessutom tillkom bestämmelser för markreservat för underjordiska ledningar, och vissa egenskapsbestämmelser ändrades.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholm
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Södertörns Brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Postnord Sverige AB
- Nacka vatten och avfall AB

Synpunkter har även inkommit från en boende i närheten av planområdet, efter granskningstiden slut inkom också ett yttrande från Tyresåns vattenförbund.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser följande:

Illustrationer i plankartan

Lantmäterimyndigheten avråder från att använda illustrationslinjer och illustrationstext i plankartan. Illustrationer bör i stället redovisas separat i planbeskrivningen eller i separat illustrationsmaterial.

Dagvattenledningar och servitut

På flera ställen framgår det att det finns kommunala dagvattenledningar inom allmän plats där servitut ska bildas för dagvatten till förmån för den av Nacka kommun ägda fastigheten Älta 10:1. Lantmäterimyndigheten vill påminna om att om ledningarna omfattas av ledningsrättslagen kan något servitut inte bildas enligt fastighetsbildningslagen. Om det är tänkt att Nacka vatten och avfall som huvudman ska ansvara för dagvattenavledningen i området behöver det framgå att de också är kostnadsansvariga för till exempel ersättningen för en ledningsrättsupplåtelse samt förrättningskostnaderna för en sådan.

Omprövning av Älta ga:77

Anslutning av den tilltänkta ”Lott E” kan ske till gemensamhetsanläggningen på andra sätt än genom omprövning, vilket bör framgå av både planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen. Det bör också framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen under de delägande fastigheterna vilka ekonomiska konsekvenser hanteringen av anslutningen kommer få.

Servitut till förmån för Vattenfall AB

Av planbeskrivningen framgår det att det finns ett servitut till förmån för Vattenfall AB som belastar bland annat Älta 10:36 och 10:1. Ett servitut gäller inte till förmån för en juridisk eller enskild person utan en fastighet. Enligt fastighetsregistret är Nacka Älta 10:36 ej heller belastad av det angivna servitutet. Det bör tydligare framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen vem som ansvarar för att upphäva servitutet och vilka kostnads- och ersättningskonsekvenser det får för berörda fastigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder som kan genomföras med tvång

Det bör framgå vilka fastighetsrättsliga åtgärder som bedöms kunna genomföras med tvång och som behövs för genomförandet av planen.

Planenhetens kommentar:

Illustrationer i plankartan

Synpunkten noteras. Planenheten bedömer att illustrationslinjerna ska vara kvar i plankartan.

Dagvattenledningar och servitut

Ledningsrätt kan bildas för kommunala dagvattenledningar, det är ledningsägaren, alltså Nacka kommun, som betalar förrättningskostnaden. Alternativt kan avtalsservitut upprättas i samband med överenskommelse om fastighetsreglering.

Omprövning av Älta ga:77

Kompletterande information om hur anslutning av lotten E kan göras har lagts till i

planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning.

Servitut till förmån för kraftledning

Planbeskrivningen har reviderats avseende servitutet och vilka fastigheter det gäller i. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har tydliggjorts avseende ansvar-, kostnad- och ersättningsfrågor kopplat till servitutet.

Fastighetsrättsliga åtgärder som kan genomföras med tvång

Inga fastighetsrättsliga åtgärder bedöms behöva genomföras med tvång, med undantag av anslutning av ny fastighet till Älta GA:77. Anslutning av den nya fastigheten bedöms kunna ske tvångsvis om parterna inte är överens om anslutningen.

3. Trafikförvaltningen Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i granskningsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

5. **Postnord Sverige AB** informerar om att postlåda ska placeras i lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor och radhus. I flerbostadshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten och betonar att inga villor, radhus eller flerbostadshus planeras i området. Den framtida fastighetsägaren ansvarar för posthanteringen inom kvartersmark.

6. **Nacka vatten och avfall AB** vill framföra att fördröjningskrav enligt dagvattenutredningen behöver arbetas in i kommande markgenomförandeavtal. Bolaget framför även att det finns ett behov av en yta för återvinningsstation i området.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Fördröjningskrav enligt dagvattenutredningen avses att skrivas in i markgenomförandeavtal. Yta för en återvinningsstation har undersökts men dessvärre har ingen lämplig yta hittats.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

7. **Synpunktslämnare 1** anser att område A ska utgå ur detaljplanen i syfte att bevara den befintliga grönskan och trädbeståndet och att område B, C och D kan utökas i stället. Om det inte är möjligt att ta bort område A anser synpunktslämnaren att motsvarande ytor ska

kompenstras för genom planteringar längs Storkällans Väg samt genom att den tidigare föreslagna skyddsplanteringen återinförs och vid behov utökas. Synpunktslämnaren anser också att byggnadshöjd och byggnadsplacering i område A inte ska överskrida eller närma sig Storkällans väg mer än vad nuvarande byggnader gör.

Synpunktslämnaren uttrycker att trafiksituationen vid korsningen Storkällans väg och Grustagsvägen är ansträngd och att om område A ska exploateras behövs en vägförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen för att motverka ytterligare trafikproblem. Vidare efterfrågar synpunktslämnaren uppdaterade kalkyler kring projektets ekonomiska lönsamhet, särskilt hur lönsamheten påverkas om område A inte exploateras. Slutligen poängterar synpunktslämnaren behovet av förbättrat drift- och underhållsarbete för de allmänna vägarna inom planområdet, där nuvarande standard anses vara bristfällig.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket ligger till grund för område A som möjliggör utökning av befintliga verksamheter. Kommunen bedömer att behovet av att tillskapa verksamhetsytor väger tyngre än att bevara naturmarken orörd. Kommunen har inte möjlighet att ställa krav på att skyddsplantering ska uppföras, men kan däremot reglera att stängsel ska uppföras vid Storkällans väg. Detta bedöms kunna förbättra trafiksituationen. Avseende byggnadshöjd och placering bekräftas de tillåtna byggnadshöjderna som finns i gällande stadsplan 226.

En vägförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen har utretts, slutsatsen var att åtgärden inte var ekonomiskt hållbar. Trafiksituationen bedöms däremot kunna förbättras genom att utfarter till verksamheterna intill område A möjliggörs via Grustagsvägen.

Med de områden som nu ingår i detaljplanen bedöms projektet gå med tillräcklig lönsamhet. En sammanvägd bedömning i planarbetet resulterade i att gå vidare med de områden där lönsamheten bedöms vara tillräckligt hög samtidigt som hänsyn kan tas till naturvärden och rekreativa värden i området. Projektet bedöms kunna gå med lönsamhet även om område A skulle utgå ur detaljplanen, men att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet bedöms i det här fallet väga tyngst.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

8. **Tyresåns vattenvårdsförbund** anser att det inte är lämpligt att anta att ytterligare rening ska ske nedströms i grannkommunen genom Kolardammarna, eftersom de inte är dimensionerade för det. Förbundet anser att rening bör ske inom eget planområde för att inte riskera ytterligare påverkan till Albysjön och Tyresån, som i dagsläget redan är påverkat av både övergödning och miljögifter. I övrigt framför förbundet att deras synpunkter från samrådsskedet i stort sett kvarstår.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienterna. För dagvatten som avrinner till Albysjön/Tyresån föreslås reningsåtgärder inom kvartersmark genom växtbäddar, översilningsytor och kassetmagasin, innan vattnet infiltreras vid en befintlig yta vid Storkällans väg. Härifrån har vattnet en beräknad uppehållstid på cirka två år i grundvattenmagasinet innan det når Fnyskdiket för att sedan till slut nå Tyresån. De åtgärder som föreslagits bedöms tillräckliga för att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Tyresån inte ska försämrats.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt