

2023-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-01269

Detaljplan för Kummelbergets förtätning KSMU yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljöutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 12 december 2023.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen ska möjliggöra expansion av befintliga verksamheter genom förtätning inom Kummelbergets verksamhetsområde. Planområdet är cirka 29 hektar och planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser. Planområdet är beläget i kommundelen Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Marken inom planområdet omfattar såväl kommunal mark som privata fastigheter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya fastigheter tillskapas där det idag är allmän plats i form av natur och park. Verksamheterna i området får enligt detaljplanen endast bidra till begränsad omgivningspåverkan.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde vilket i två detaljplaner innefattar att utvidga respektive förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De mest utmanande miljöfrågorna inom området är hantering av översvämningsrisk till följd av skyfall, samt i viss mån ianspråktagande av natur inom området, dock med låga naturvärden. Planförslaget kan utveckla fokus kring miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingsprocessen (MKA).

Ärendet

Kommunstyrelsens miljöutskott har fått detaljplan för Kummelbergets förtätning på remiss under samrådstiden 28 november 2023 till och med 15 januari 2024. I remissvaret

behandlas de frågor kommunstyrelsens miljöutskott har ett särskilt ansvar för, det vill säga de klimat- och miljöfrågor planförslaget påverkar.

Planens syfte och omfattning

Planområdet är cirka 29 hektar och beläget inom kommundelen Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Planen omfattar Kummelbergets verksamhetsområde och berör såväl kommunal mark som privata fastigheter. Planförslaget förväntas kunna möjliggöra drygt 150 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla Nacka kommuns uppsatta mål om att tillskapa ytterligare 15 000 arbetsplatser till år 2030.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär till övervägande del utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Därutöver har så kallad prickmark (mark ej avsedd att bebyggas) minskats till viss del. Två nya fastigheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, Park eller plantering respektive Natur i gällande detaljplaner till kvartersmark.

Användningen för verksamheter har betecknats med Z, vilket har tolkats överensstämma med nuvarande bestämmelser och innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Byggrätter föreslås hållas flexibla liksom gällande detaljplaner i området, liksom fastighetsindelning inom kvartersmark.

Inom området finns ett befintligt hotell på norra sidan av Skarpövägen. Detaljplanen möjliggör för inredande av ytterligare lokaler för så kallad *Tillfällig vistelse*. Dessa planeras att inrymmas i en befintlig byggnad på fastigheten Skarpnäs 6:1 vars huvudanvändning fortsatt är *Verksamheter*. Att tillåta markanvändningen tillfällig vistelse på fastigheten Skarpnäs 6:1 innebär att framtida användning av befintlig och omkringliggande verksamheter, exempelvis hantering av brandfarlig vara, kan begränsas. Byggnadens invändiga utformning avseende till exempel brandskydd och åtgärder för buller, kommer utredas närmare i bygglovsskedet.

För befintligt gatunät och övrig infrastruktur planeras inga förändringar. Parkering för fastigheternas behov ska liksom tidigare ske på kvartersmark. I likhet med gällande detaljplaner föreslås plantering på kvartersmark längs Skarpövägen. Detta både för den upplevda miljön längs vägen samt i dagvatten/skyfallshänseende. Befintliga gångstråk för att nå det kringliggande naturområdet behålls däribland det bredare naturområdet i nord-sydlig riktning.

Detaljplanens påverkan på Nacka kommuns klimat- och miljömål

Detaljplanen innebär utveckling inom befintligt verksamhetsområde, att nyttja och utveckla befintliga områden för högre effektivitet och tillskapa fler arbetsplatser bedöms vara resurseffektivt och bidra till miljömålet god bebyggd miljö.

Planens konsekvenser och anpassning till klimat- och miljö

Naturmarken på fastigheten Skarpnäs 2:14 är en yta belägen i korsningen Skarpövägen – Montörvägen i västra delen av området och är cirka 800 kvadratmeter. Den utgörs av tämligen torr mark, bevuxen med yngre tallar, enstaka björkar och granar. Området bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden. Naturmarken på fastigheten Skarpnäs 1:83 är en yta belägen i slutet av Stenhuggarvägen och är cirka 1400 kvadratmeter. Området utgörs av en anlagd rygg av jord och sten med delvis blockrika sluttningar samt triviallövkog av björk, sälg och asp där hålträd förekommer. Död ved finns i form av sälg. Naturvårdsarten myskbock förekommer spritt på död ved av sälg, dock inte tillräckligt för att uppnå visst artvärde.

Utanför området har flera fladdermussorter inventerats och konstaterats födosöka i området. Vid projektering av belysningsanläggningar bör hänsyn tas till att omgivande natur har ett rikt djurliv som kan störas av ökad belysning. Höga belysningsmaster, fasadbelysning och liknande bör undvikas. Vidare bör exploatering ske på naturmiljöns villkor, med fokus på att bevara ridåer av träd och växtlighet. Det gör det enklare för fladdermössen att förflytta sig genom området.

Planområdet avrinner idag mot Myrsjön via en dagvattendamm. Vattnet rinner sedan till Kvarnsjön och vidare ut till Askrikefjärden (havet) som är en vattenförekomst. Miljö kvalitetsnormen för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås 2039 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag för några ämnen där mindre stränga krav gäller. Den ekologiska statusen är ”otillfredsställande” och vattenförekomsten ”uppnår ej god” kemiska status. En dagvattenutredning för denna detaljplan och Kummelbergets utvidgning har tagits fram vilken visar att rening av dagvatten kan skapas med makadammagasin och växtbäddar, främst inom det utvidgade området. Inför granskningsskedet kommer en utredning för denna detaljplan tas fram.

Framtagen skyfallsutredning visar att det idag finns en befintlig översvämningsproblematik i området. Dagvatten kan vid ett större skyfall samlas i Skarpövägens lågpunkt vilket innebär översvämnning av fastigheter och väg samt en begränsad framkomlighet till stora delar av verksamhetsområdet samt bostadsområdet nordväst om planområdet. För att räddningsfordon såsom ambulanser ska kunna ta sig fram får vattennivån på Skarpövägen vara högst 30 cm. Både Skarpövägen och delar av befintligt verksamhetsområde får stående vatten till ett djup över 30 cm.

Flera anpassningsåtgärder har utretts inom planarbetet, dels genom ökade ledningsdimensioner samt en sänkning av naturmark i nordost om Skarpövägen. Trots en kombination av åtgärder nås inte önskade maximala vattendjup om 30 cm för att säkerställa framkomligheten. Dock kan åtgärderna minska tiden som vattnet står kvar i lågpunkten efter regn.

Planförslaget försämrar inte befintlig situation och kommunen har säkerställt rådigheten att i framtiden kunna genomföra åtgärder genom att planlägga åtgärdsytorna som förslås som allmän plats. Alla åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen innebär mycket kostsamma investeringar och omfattande ingrepp. Under den tid det varit kommunal dagvattenhantering finns inga kända problem avseende framkomligheten i området.

I området finns en biotopskyddad allé med sälg samt en värdefull solitär ek på allmän plats. Allén pekas ut i plankartan.

Förorenad mark i området överskrider ej riktvärdet för mindre känslig markanvändning.

Två befintliga gångstigar från verksamhetsområdet ut i naturområdet bevaras vilket gör att tillgängligheten till natur säkerställs. Tryggheten kan öka med planförslagets genomförande då en förtätning inom verksamhetsområdet innebär att fler människor kommer röra sig i längsmed gatorna under dagtid.

Nackas klimat- och miljöambitioner i stadsutvecklingen (MKA)

I projektet har mål kopplat till Nacka kommuns klimat- och miljöambitioner för stadsutvecklingen (MKA) ej tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområden att både utvidga och förtäta området, denna detaljplan utgör den ena av två. Som helhet beräknas projektet innebära ett överskott genom främst markförsäljning. Denna detaljplan innebär intäkter i form av markförsäljning och planavgifter.

Konsekvenser för barn

Inga förändringar föreslås som bedöms ge några konsekvenser för barn. Barn vistas normalt inte i verksamhetsområdet. Såväl vuxna som barn passerar dock området till och från Telegrafberget via Skarpövägen.

Kommunstyrelsens miljöutskotts synpunkter på föreslagen detaljplan

Kommunstyrelsens miljöutskott tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun samt start-PM.

Detaljplanen bör säkerställa bevarande av den värdefulla eken vid Svarvarvägen genom skyddsbestämmelse i plankartan. I fortsatt arbete kan åtgärder för biologisk mångfald tydliggöras och utredas vidare, till exempel möjlighet och nytta i att lägga ut eventuellt avverkade träd som död ved kring Skarpnäs 1:83. Vid ombyggnation av befintliga fastigheter bör dagvattenreningen förbättras exempelvis genom införande av växtbäddar och gröna tak.

Att byggrätterna hålls flexibla likt gällande detaljplaner i området, bedöms vara positivt för att möta eventuella förändrade behov över tid. Då ökad exploatering föreslås finns en sannolikhet att byggnader rivs och nya byggs för att nyttja utökad byggrätt. Projektet bör utreda hur påbyggnad, ombyggnad och återbruk kan möjliggöras i områdets utveckling istället för rivning och nybyggnation för att utnyttja de utökade byggrätterna.

Ett förtydligande avseende möjligheter och hinder att binda samman några av säckgatorna i området inom denna plan samt detaljplanen för Kummelbergets utvidgning bör göras för att utreda och möjliggöra alternativa, tillgängliga vägar vid översvämning på Skarpövägen.

Projektet bör integrera strategin för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen för detaljplanen för att identifiera viktiga dialogpunkter med befintliga verksamhetsägare samt för att sätta klimat- och miljöambitioner inför anvisning av den kommunala mark som möjliggörs för utveckling.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2023

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Plankarta Kummelbergets förtätning

Bilaga 3 Planbeskrivning Kummelbergets förtätning

Bilaga 4 Miljoredovisning Kummelbergets förtätning

Emma Östlund

Enhetschef

Strategiskt klimat- och miljöarbete

Oskar Niemi

Miljöstrateg

Strategiskt klimat- och miljöarbete