

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-00206

Standardförfarande

Detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde som syftar till att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär i huvudsak utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya ytor för verksamheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, natur, till kvartersmark. Planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser på sikt. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål om att tillskapa cirka 5000 nya arbetsplatser utanför Sicklaön till år 2030.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanen för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets industriområde. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ytterligare en detaljplan som avser en utvidgning av området. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär i huvudsak utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser på sikt. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål om att tillskapa cirka 5000 nya arbetsplatser utanför Sicklaön till år 2030.

Två nya ytor för verksamheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, natur, till kvartersmark. Dessa är cirka 800 respektive 1400 kvadratmeter stora och är inte iordningsställda. De utgörs dels av ett område i västra delen, bevuxet med yngre tallar och enstaka björkar samt några granar och bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden, dels ett område i östra delen, beväxt med lövträd (vilka ingår i ett större område med likartad växtlighet) och bedöms delvis ha ett visst naturvärde enligt framtagen naturvärdesinventering. Dock påverkas inga arter så att artskyddsförordningen riskerar att utlösas.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog den 19 februari 2019, §16, start-PM för stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde. Följande mål angavs i start-PM för hållbart byggande. Planenheten bedömer att projektet i relevanta delar uppföljt målen.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.
- Dagvatten som renas och infiltreras.
- Effektiv mark- och resursanvändning.

Därutöver angavs mål i start-PM för projektet som helhet, det vill säga både avseende förtätning och utvidgning (innan projektet delades i två detaljplaner).

- Tillskapa maximalt antal byggrätter för verksamheter inom och i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde.
- Tillskapa en yta där en kommunal avfallsanläggning om cirka 13 000 – 15 000 kvm skulle kunna inrymmas.
- Pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell/vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål (positivt planbesked MSN 2016/91)

Planenheten bedömer att projektet uppfyllt målen avseende maximalt antal byggrätter. Målet om avfallsanläggning avser detaljplanen för utvidgningen, men det fanns inte med

som föreslagen markanvändning under samrådet av utvidgningen. Vid information i miljö- och stadsbyggnadsnämnden inför samråd den 15 november 2023, § 217, beslutade nämnden att förslaget hotell/vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål skulle utgå ur samrådsförslaget till detaljplan för förtätningen. Det bedömdes inte lämpligt sett till områdets befintliga användning och beskaffenhet.

Detaljplanen innebär något högre byggnader vilket påverkar landskapsbilden något. En viss trafikökning om 10% beräknas ske, men detta från förhållandevis låga nivåer. Dagvatten leds till befintlig dagvattendamm där drift och skötsel ombesörjs av Nacka vatten och avfall AB. Beräknad skyfallsproblematik vid 100-års regn avseende främst Skarpövägen, försämras inte vid ett genomförande av detaljplanen. Inte heller hindrar detaljplanen eventuellt framtida åtgärder. Vid begränsad framkomlighet för räddningsfordon finns en alternativ väg via privata vägservitut vilken minskar tiden då passage hindras.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen som pekar ut verksamhetsområdet som möjligt att förtäta och utvidga.

Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas detaljplanen tillskapa minst 150 nya arbetsplatser i form av främst småindustri och med detta förknippade verksamheter.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Upplevelsen av trygghet påverkas till stor del av vilka verksamheter som etablerar sig. Fler människor i området kan ha en positiv inverkan men förslaget bedöms ha en marginell inverkan på den upplevda tryggheten kvälls- och nattetid.

Tidplan

Tidplanen för antagande av detaljplanen avviker ifrån vad som angavs i start-PM (kvartal 4 2021). Avvikelsen beror på ett flertal faktorer som hänger ihop med att stadsbyggnadsprojektet inledningsvis behövde avgränsas och delas upp i fler detaljplaner med hänsyn till bland annat strandskydd och Skarpnäs naturreservat som var under bildande. En större mängd utredningar än beräknat har krävts, däribland skyfallsutredning, kompletterande dagvattenutredning och miljöteknisk

markundersökning. Dessa har till övervägande del avsett detaljplaneförslaget till utvidgning, men har behövt inkludera aktuell detaljplan för att möjliggöra en sammanvägd bedömning.

Tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde, vars syfte är att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet. Denna detaljplan utgör den ena av två detaljplaner inom stadsbyggnadsprojektet. Som helhet beräknas stadsbyggnadsprojektet generera ett ekonomiskt överskott till kommunen genom främst markförsäljning.

Denna detaljplan har upparbetade kostnader fram till antagande på cirka 1,3 miljoner kronor. Eftersom det pågår ett parallellt detaljplanearbete för utvidgning av området som har haft stort behov av utredningar så har större delen av kostnader för utredningar samordnats med det andra detaljplaneprojektet.

Detaljplanen möjliggör byggrätter på kommunal mark som kan säljas efter lagakraftvunnen detaljplan, intäkterna för marken uppskattas till cirka 6 miljoner kronor. Avtal för markförsäljningar tas fram efter antagen detaljplan. Detaljplanen genererar också intäkter till kommunen via planavgifter som tas ut vid nya bygglov i enlighet med gällande taxa. För genomförandet av detaljplanen krävs ingen utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar men kostnader på cirka 3,1 miljoner kronor för att genomföra planerade markförsäljningar.

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.

Handlingar i ärendet

- Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2024-12-04
- Tjänsteskrivelse 2024-12-12
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Kummelbergets förtätning, kommunala beslut och detaljplanområdets ungefärliga avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2019-02-19	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-11-15	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-11-28	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2024-01-16	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-06-19	MSN	Beslut om granskning, § 134
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2024-12-04	MSN	Beslut om tillstyrkan, § 251
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

