



UNDERRÄTTELSE
2015-11-03

Dnr MSN 2012/146-214

Till berörda
fastighetsägare

Detaljplan för Skarpnäs S:3 m.fl., Sprängarvägen 17 i Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Under samrådstiden har synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan inkommit till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, varför kommunen skickar en underrättelse till berörda, enligt Plan- och bygglagen, 5 kap. 18 § (PBL 2010:900). Inkomna synpunkter och planenhetens kommentarer redovisas nedan.

Under underrättelsetiden, som ska vara minst 2 veckor, har den som under samrådstiden framfört synpunkter och inte fått dessa tillgodosedda, möjlighet att skriftligt framföra sin erinran mot förslaget. Föreslagen detaljplan planeras att tas upp till antagande av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 27 januari 2016.

Synpunkter på planförslaget

Eventuella erinringar mot planförslaget skall skriftligen ha inkommit till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden,
Planenheten MSN 2012/146-214
131 81 Nacka, senast den 18 november 2015.

Eller via e-post till registrator.plan@nacka.se, skriv MSN 2012/146-214 i ämnesraden.
OBS: Om en handling skickas via mejl behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Tove Mark,
tfn. 08-718 93 54, e-post tove.mark@nacka.se.

Information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida. På hemsidan finns även handlingar som hör till ärendet. Läs mer på www.nacka.se/stadsbyggnad - Använd kartan eller gå till bokstav "S" i A-Ö registret för att hitta projekt " Skarpnäs - utbyggnad av bageri".

Planarbetets bedrivande

Planförslaget hanteras med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, lantmäterimyndigheten, berörda kommunala nämnder och ledningsägare. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Inkomna synpunkter

Framförda synpunkter under samrådstiden har föranlett följande ändring av planförslaget:

- En bestämmelse (e) om att byggnad ej får placeras närmre än 0,5 meter från fastighetsgräns mot norr och öster har lagts till i plankartan. Bestämmelsen förändrar inte funktionen av plankartan, utan ersätter en smal remsa prickmark som tidigare fanns på plankartan vid dessa fastighetsgränser. Prickmarken var svår att läsa då ytan var smal och det fanns flera närliggande linjer.
 - I övrigt har några mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.
1. **Länsstyrelsen** har för närvarande inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

2. **Natur- och trafiknämnden** anser att det bör finnas en tydlig gräns mellan industrimark och naturmark för att besökare i naturreservatet inte ska uppleva industrimarken som störande. Av den anledningen bör en audiovisuell barriär etableras däremellan. En tydligare gräns är även viktig för att förhindra ytterligare annektering av mark. Park- och naturenheten föreslår att stigen som hänvisas till som ”en mindre stig söder om industriområdet” bör iordningställas och bekostas av planen. De åtgärder som ska genomföras i naturmarken bör genomföras i samråd med representant från park- och naturenheten.

Planenhetens kommentarer. I detaljplanen finns en bestämmelse om att stängsel ska finnas, vilken markerar gränsen mellan industribyggnaden och naturområdet. En audiovisuell barriär bedöms inte vara nödvändig eftersom verksamheten inte ger upphov till bullerstörningar. Bageriet med föreslagen tillbyggnad kan för övrigt i sig utgöra en audiovisuell barriär, eftersom byggnaden avskärmar naturmarken från trafik och annan potentiellt störande aktivitet inom industriområdet.

Vad gäller stigen som park- och naturenheten anser bör iordningställas, ligger denna utanför planområdet och kan därför varken beslutas om eller bekostas av sökande till detaljplanen. Stigen ligger på kvarteretsmark för industri och även om stigen i dagsläget fungerar som förbindelse till grönkilen bör passage till naturområdet mer lämpligen ske via den stora stigen väster om bageriet, för ökad trafiksäkerhet.

3. **Lantmäterimyndigheten** har inget att erinra mot detaljplanen men lämnar följande synpunkter. Gränsen för stängsel sammanfaller med gränsen för byggrätt i planen. Det kan vara bra med ett avstånd gränserna emellan, för möjlighet till underhåll av

fasad. Byggnad saknas i teckenförklaringen. Vad gäller beskrivningen av ansvarsfördelning påpekas att beställning av nybyggnadskarta inte handläggs av Lantmäterimyndigheten utan av lantmäterienheten i Nacka kommun.

Planenhetens kommentarer. En planbestämmelse (e¹) har lagts till i plankartan som reglerar att byggnad ej får placeras närmre än 0,5 meter från fastighetsgräns mot norr och öster. Detta innebär i sak ingen förändring i sak av plankartan, då det även i samrådshandlingarna säkerställdes genom prickmark. Då ytan var smal och planlinjer kom nära varandra, har en ny bestämmelse lagts till efter samrådet för att förtydliga plankartan. Avståndet överensstämmer med det avstånd befintlig fasad har mot stängsel, vilket säkerställer underhåll av fasad. Lantmäterimyndighetens upplysning om beställning av nybyggnadskarta har noterats och planbeskrivningen har ändrats därefter.

4. **Naturvårdsverket** har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

5. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

6. **Enheten för fastighetsutveckling** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

7. **Nacka Miljövårdsråd** motsätter sig att strandskyddet upphävs för berört område. Miljövårdsrådet framför att ytan som undantas strandskyddet är liten, men att skadan av att vid upprepade tillfällen bygga ut i naturmarken är allvarlig. Upplyser om att vid utbyggnaden som tilläts enligt detaljplan dp 425, antagen av MSN 2007-09-18, skars stigen av mot badsjön Vitträsk från busshållplatsen, så att man nu tvingas ta en omväg runt bageriets nordvästra hörn. Föreslår att bageriet istället flyttas till annan plats med tillräckligt utrymme för nuvarande och framtida verksamhet. Framför att tillgången till naturmarken begränsas idag av ett högt staket, trots att detaljplan S 352, fastställd 1987-05-20, anger att Sprängarvägens förlängning ska kunna leda ut i naturen. Planerad utbyggnad skulle slutgiltigt omöjliggöra tillgång till naturområdet från Sprängarvägen. Sammanfattningsvis anser Nacka Miljövårdsråd att det inte är acceptabelt att bageriet fortsätter att ta ytterligare mark i anspråk vid nuvarande lokalisering, med undantag för om bageriet kan bygga ut på nuvarande tomt bestående av hårdgjord yta.

Planenhetens kommentarer. Kommunen vidhåller bedömningen att särskilda skäl föreligger för ett upphävande av strandskyddet med hänvisning till Miljöbalken 7 kap 18c § punkt 4: *Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.* Utvidgningen går dessutom i linje med kommunens hållbarhetsmål om att ge marknadsmässigt goda villkor för företag att etablera sig och utvecklas. Påverkan på naturområdet kring sjön blir knappt märkbar och det finns inte några kända skyddsklassade

djur- eller växtarter inom planområdet. Länsstyrelsen har tagit del av planförslaget och har inga synpunkter angående upphävande av strandskydd.

Vad gäller tillgängligheten till naturområdet från Sprängarvägen förhindrar föreslagen utbyggnad inte att man öppnar upp för passage vid ytan som kvarstår mellan bageriet och de östra fastigheterna. Uppförandet av stängsel leder till att den stora stigen väster om bageriet används som passage till naturmarken, istället för att allmänheten använder verksamhetsområdet som passage, där trafiksäkerheten inte är lika god. Situationen i industriområdet har förändrats mycket sedan 1987, då det fastställdes att Sprängarvägens förlängning ska leda ut i naturen.

8. **Boo Miljö- och naturvänner** har inget att erinra emot förslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

9. **Fortum Värme** har inget att erinra.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

10. **Fastighetsägare till Skarpnäs 8:13 (Wostman Ecology AB)** är emot planförslaget med motiveringen att det äventyrar Wostmans fortsatta verksamhet i området samt att det påtagligt kommer att minska fastighetens värde. Framhåller att trafiken kommer att öka (trafiken har blivit ett allt större problem sedan bageriet tilläts bygga ut 2010) och att tillgången på uppställningsytor och parkeringsplatser, som redan idag är otillräckliga, begränsas ytterligare (cirka 10 parkeringsplatser skulle försvinna). Om planförslaget genomförs kräver fastighetsägaren att ersättningsytor och parkeringsplatser tillförs samfälligheten. De vill påminna om att området tillskapades för att bereda plats för småföretagare och att det inte har planlagts för den intensiva trafik med tunga fordon som råder idag och som emellanåt skapar kaos och olycksrisk på gården. Fastighetsägaren framför att när ett företag ändrar karaktär på det sätt som bageriet har gjort, vore det bättre om det söker sig till en mer ändamålsenlig lokal och plats. Fastighetsägaren befarar ytterligare utbyggnadsförslag i framtiden.

Planenhetens kommentarer. Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka värdet på närliggande fastigheter. Gray's Bakery menar att det inte kommer att ske någon betydande trafikökning i och med planförslagets genomförande. Enligt verksamhetsutövaren kommer verksamheten kommer ha samma leverantörer som tidigare, med en ökad last vid varje leverans. Antalet parkeringsplatser kommer inte att påverkas på grund av att utbyggnaden sker där uppställningsplats för containrar står. Idag förekommer parkering olovligt på platsen, men ytan är egentligen inte avsedd för parkering. Eventuella ersättningsytor för containrarna och behovet av parkeringsplatser är något som behandlas i avtal mellan samfälligheten och exploitören.

Anställning av fler personer för bageriets utökade verksamhet kan komma att öka trafiken i området i begränsad skala. Parkeringsmöjligheterna bedöms dock inte att påverkas nämnvärt, eftersom bageriet avser att lösa parkering för personalbehov i anslutning till

verksamheten. I dagsläget har företaget 17 parkeringsplatser för personal och kunder på gårdsplan och planerar att komplettera med ytterligare 3-4 platser på en yta intill fastigheten, som idag används som uteplats.

11. **Fastighetsägare/delägare till Skarpnäs 8:13** motsätter sig planförslaget och bedömer att det kommer att medföra negativa konsekvenser för naturvärdena, trafiken och tillgängligheten i området. Anser att både de som driver verksamhet och rör sig i området kommer att störas av föreslagen utbyggnad. Fastighetsägaren anger att det vidare saknas en analys av konsekvenserna för fastighetsägarna. Anger att tillfartsvägarna är redan idag tungt belastade och utökningen av industriverksamheten kommer att innebära en ytterligare ökning av antal transporter och personfordon. Därtill kommer det att krävas mer utrymme för parkering/uppställning, något som det råder brist på redan idag. Vad gäller den fastighet som undertecknad är delägare i, kan ovannämnda förändringar leda till att den verksamhet som bedrivs där idag (Wostman Ecology AB) tvingas flytta och att värdet på fastigheten minskar.

Planenhetens kommentarer. Påverkan på naturvärdena bedöms bli begränsade, då endast cirka 170 kvadratmeter naturmark tas i anspråk och det vidare inte finns några kända skyddsklassade djur- eller växtarter i planområdet. Vad gäller förväntade konsekvenser för fastighetsägare beskrivs dessa i detaljplanen. Konsekvenserna bedöms inte vara så omfattande att de motiverar en mer utförlig analys. Angående trafik och parkering i området, se vidare planenhetens kommentarer till inkommen skrivelse från Wostman Ecology AB, sida 4.

12. **Fastighetsägare till Skarpnäs 8:12 (Subec AB & Castellina AB)** motsätter sig föreslagen utbyggnad. Motiveringen är att den föreslagna utbyggnaden med största sannolikhet försämrar parkerings- och trafiksituationen för de östra fastigheterna Skarpnäs 8:11 - 8:14. Anger att parkeringsplatser för fastigheterna på östra sidan är för få redan idag, vilket orsakar trängsel i området och framför att en utvidgning av bageriets fastighet reducerar antalet parkeringsplatser ytterligare. Anger att förslaget även innebär en minskning av uppställningsytor, vilket riskerar att leda till att parkeringsplatser tas i anspråk som temporära lager, en situation som skulle missgynna Subec. Föreslår att kommunen istället planerar in fler parkeringsplatser för fastigheterna Skarpnäs 7:8-7:10 och Skarpnäs 8:11 - 8:14, exempelvis väster om bageriets fastighet, och låter fastigheterna Skarpnäs 8:11 - 8:14 få tillgång till parkeringsplatserna på båda sidorna om vändplanen.

Planenhetens kommentarer. Angående parkering och uppställningsytor, se vidare planenhetens kommentarer till inkommen skrivelse från Wostman Ecology AB, sida 5. Att utnyttja området väster om bageriet för parkering är inte aktuellt eftersom det skulle påverka allmänhetens tillgång till naturområdet. Hur uppställningsytor för samfälligheten kan lösas framöver får diskuteras i avtal mellan samfälligheten och exploatören och regleras inte i detaljplanen.

13. **Fastighetsägare till Skarpnäs 7:6 (Spekuma AB)** ifrågasätter att planbeskrivningen hänvisar till befintligt stängsel mellan industriområdet och naturområdet som ett argument för att tillgängligheten till naturen inte blir sämre än



idag. Detta eftersom stängslet upprättades utan samtycke från markägarna och endast en liten andel av fastighetsägarna sammankallades innan bygglov för tillbyggnad gavs. Frågar hur kommunen kunde godkänna tillbyggnad utan fastighetsägarnas samtycke, när tillbyggnaden och stängsel krävde mark av S:3. På grund av stängsel och tillbyggnad stängdes all möjlighet för människor att gå ut i skogen via norra delen av, vilket har orsakat störningar för parkeringar vid 7:6 eftersom människor tar den vägen istället. Eftersom Spekuma planerar att eventuellt ansöka om bygglov på gröna plätten vid 7:6 i framtiden kommer de bestrida att den "gröna kilen" mellan 7:6 och 7:7 ska bevaras för att säkra tillgängligheten till naturområdet. Naturområdet kan istället nås från stora stigen från busshållplatsen. Framför att det bör tydligt framgå i planen att bygglov kan ges i framtiden vid 7:6 på den gröna plätten, utan samtycke av Gray's bakery.

Vidare undrar Spekuma vad som kommer hända med de containrar som idag står på ytan, som föreslås bebyggas och anser att det av planen bör framgå att containrarna inte ska flyttas ner till parkeringsplatserna vid 7:5 och 7:6. Frågar även om S:3 ska få betalt för markavyttring.

Planenhetens kommentarer. Den förra tillbyggnaden av bageriet reglerades med en ny detaljplan där samtliga fastighetsägare i närområdet hade möjlighet att yttra sig. Stängslet är inte bygglovspliktigt och befintligt stängsel ingår inte heller i planen. Uppförandet av stängsel leder till att den stora stigen väster om bageriet används som passage till naturmarken, istället för att allmänheten använder verksamhetsområdet som passage, där trafiksäkerheten inte är lika god.

Ytan mellan 7:6 och 7:7 ligger utanför planområdet och kan därför inte regleras i planen. Aktuell detaljplan kan inte heller reglera framtida bygglov.

Vad gäller uppställningsytor för containrar är det upp till samfälligheten att diskutera hur gemensamma ytor ska disponeras, detta styrs inte i planen. Detsamma gäller ekonomiska aspekter såsom frågan om markavyttring som får hanteras i avtal mellan exploatör och samfällighet.

14. **Fastighetsägare till Skarpnäs 8:11 (CarHouse AB)** anser att rubricerat planförslag skall avslås. För det första motsätter de sig att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, samt att utbyggnaden inte skulle få några negativa konsekvenser för trafiken och tillgängligheten i området. Anser att en ändring av detaljplanen skulle för undertecknads verksamhet och övriga fastighetsägare i området, få betydande konsekvenser som i värsta fall kan leda till att marknadsvärdet av befintliga fastigheter minskar och möjligheten att fortsatt bedriva verksamhet äventyras. Framför att det redan idag är ont om parkeringsplatser i anslutning till verksamheterna (främst 8:11-8:14) och att bageriets leveransfordon hindrar framkomligheten till parkeringsplatsen. Antar att situationen förvärras ytterligare i och med planförslaget, med negativa konsekvenser för verksamheterna i fastighet 8:11-8:14 som följd. Förutsättningarna att bedriva verksamhet skulle också försämrats i och med förlusten av befintlig uppställningsyta för containrar. Aktuell planförslag är inte förenligt med befintlig detaljplan som anger att småföretagande ska främjas i området.

Planenhetens kommentarer. Kommunen bedömer inte att planen innebär en betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har inte haft några synpunkter angående detta. Utökningen av industriverksamheten som planen möjliggör bedöms inte innebära någon väsentlig ökning av antalet transporter, då dessa kan effektiviseras. Det kan bli aktuellt att anställa fler personer i samband med utökningen av bageriets verksamhet, men inte så många att det bedöms påverka trafiken i området i betydande mening. I bygglovshandlingen kommer framkomlighet och tillgänglighet vidare studeras. De gemensamma parkeringarna kommer inte påverkas av utbyggnaden. Se vidare planenhetens kommentarer till inkommen skrivelse från Wostman Ecology AB, sida 4. Eventuella behov av fler parkeringar inom området är något som får lösas i samfälligheten och inte en fråga som hanteras i aktuell detaljplan. Hur uppställningsytan för containrar som försvinner till följd av utbyggnaden kan ersättas är något som diskuteras i avtal mellan samfälligheten och exploatören. Gray's Bakery bedöms, även med föreslagen utvidgning, utgöra ett mindre företag och verksamheten anses därför vara förenlig med befintlig detaljplan.

15. **Fastighetsägare till Skarpnäs 8:14** ifrågasätter att utökning av bageriverksamheten hanteras med enkelt planförfarande. Anser inte att konsekvenserna för övriga verksamheter mitt emot bageriet tas på allvar. Redan 2010, då bageriet genomförde en mindre tillbyggnad, ökade mängden leveransfordon till och från bageriet liksom trycket på de gemensamma parkeringarna, vilket begränsar framkomligheten för leveranser till övriga företag. Ytterligare utbyggnad kommer att öka problemen ännu mer. Bland annat befaras att parkeringsplatserna (cirka 2-4) söder om tillbyggnaden kommer tas i anspråk för breddning av asfaltsytan. Dessutom befarar fastighetsägaren att förlusten av uppställningsyta som utbyggnaden ger upphov till kan innebära att vissa företag tvingas flytta sin verksamhet. En annan farhåga är att planförslaget kommer leda till att bageriet flyttar sina sopcontainers till uteplatsen vid Skarpnäs 8:14, vilket skulle medföra stora olägenheter (lukt, råttor med mera) och hinder för snöröjningsfordon.

Vidare framförs att utbyggnaden inte överensstämmer med karaktären och avsikten för området, det vill säga småskalig industri. Fastighetsägare motsätter sig vidare planförslaget och föreslår istället att bageriet flyttar verksamheten till en plats som motsvarar deras behov, för att övriga företag inte ska drabbas negativt.

Planenhetens kommentarer. Enligt ägaren till Gray's Bakery ökade antalet leveranser till verksamheten inte efter förra tillbyggnaden, istället lastades mer på varje leverans. I bygglovshandlingen sker en detaljerad redovisning över de konsekvenser som förslaget får, där även framkomlighet och tillgänglighet studeras. Vad gäller de gemensamma parkeringarna bedöms dessa inte påverkas av utbyggnaden (se planenhetens kommentarer till inkommen skrivelse från Wostman Ecology AB, sida 4). Eventuella behov av fler parkeringar inom området är något som får lösas i samfälligheten och inte en fråga som hanteras i aktuell detaljplan. Hur uppställningsytan för containrar som försvinner till följd av utbyggnaden kan ersättas, är något som behandlas i avtal mellan samfälligheten och exploatören.



Bageriet har avsatt en plats för sina sopcontainrar intill den egna fastigheten som ligger längre bort från övriga verksamheter än i dagens läge, därmed bedöms de inte skapa olägenheter för andra fastigheter och verksamheter.

Planenheten bedömer inte att föreslagen utbyggnad kommer ändra verksamhetens karaktär, bageriet kommer fortfarande vara en småskalig industri. Påbyggnaden kan snarare medföra att den norra delen av industriområdet få en mer attraktiv inramning med en ny fasad, istället för att en containeruppställning ianspråkar platsen.

Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt



SÄNDLISTA

Utskick: Underrättelse efter samråd, detaljplan för Skarpnäs S:3 m.fl., Sprängarvägen 17 i Boo, Nacka kommun, MSN 2012/146-214, enkelt planförfarande

Berörda fastighetsägare
Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
Länstyrelsen i Stockholms län, Planenheten
Nacka Miljövårdsråd
Natur- och trafiknämnden Nacka kommun