

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad november 2023  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2023-00206

## Kummelbergets förtätning

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



Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Sammanfattning

Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt skapa möjlighet för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030, planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla målet.

Planområdet omfattar cirka 29 hektar och ligger inom kommundelen Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, och inbegriper Kummelbergets verksamhetsområde. Området omges av kommunägd naturmark där ett närliggande naturreservat bildats, Skarpnäs naturreservat. Det pågår ett parallellt pågående detaljplanearbete (KFKS 2019-00060) som föreslår en utvidgning av verksamhetsområdet, vilket dock inte inkräktar på naturreservatet.

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. Mot norr är tillåten nockhöjd lägre med hänsyn till rekreationsvärden vid sjön Vittjärn och närliggande bostäder. 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. Liksom tidigare möjliggörs för *Tillfällig vistelse* (hotell) på fastigheten Skarpnäs 7:1 samt *Restaurang* på fastigheten Skarpnäs 9:1. Användningen avseende verksamheter har betecknats med Z, vilket har tolkats överensstämma med nuvarande bestämmelser och innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Byggrätter föreslås bibehållas så generella som möjligt för att möjliggöra en flexibel användning som passar olika verksamhetsutövare.

Strandskyddet återinträder för begränsad del av området vid ny detaljplaneläggning.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet som inbegriper både att utvidga och förtäta verksamhetsområdet. Som helhet beräknas projektet resultera i ett ekonomiskt överskott genom främst markförsäljning. Denna detaljplan som avser förtätning innebär intäkter i form av en mindre markförsäljning samt planavgifter.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte.....</b>	<b>4</b>
Syfte.....	4
Bakgrund.....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen.....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	9
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
Bebyggelse.....	10
Offentliga rum och grönområden .....	12
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker.....	17
Dagvatten och skyfall.....	19
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor .....	22
Huvudmannaskap .....	23
Ansvarsfördelning.....	23
Avtal .....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor .....	28
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>29</b>
Miljökonsekvenser .....	29
Ekonomiska konsekvenser .....	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31

## Planens syfte

### Syfte

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. Mot norr är tillåten nockhöjd lägre med hänsyn till rekreationsvärden vid sjön Vittjärn och närliggande bostäder. 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. Liksom tidigare möjliggörs för *Tillfällig vistelse* (hotell) på fastigheten Skarpnäs 7:1 samt *Restaurang* på fastigheten Skarpnäs 9:1. Användningen avseende verksamheter har betecknats med Z, vilket har tolkats överensstämma med nuvarande bestämmelser och innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan.

### Bakgrund

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun och behovet av verksamhetsytor är stort. Många företag inom kommunens gränser expanderar, samtidigt som nya företag vill etablera sig. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

Gällande detaljplaner i området har generösa och flexibla bestämmelser. Ett visst utrymme för expansion på höjden möjliggörs i denna detaljplan. Därutöver kan två nya fastigheter tillskapas på naturmark. Så kallad *prickmark* (mark ej avsedd att bebyggas) minskas till viss del.

Ett detaljplanearbete (KFKS 2019-00060) med syfte att utvidga verksamhetsområdet, pågår parallellt med denna detaljplan. Då den planen innebär flera svåra avvägningar avseende exempelvis strandskydd och naturvärden, har kommunen bedömt att det är lämpligt att ta fram två separata planer istället för en. Frågor kring dagvatten och skyfall har dock hanterats i gemensamma utredningar med hänsyn till helhetsbilden. Planförslaget gällande utvidgning av verksamhetsområdet var ute på samråd 8 februari till 22 mars 2022.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog den 19 februari 2019, §16, start-PM för Kummelbergets verksamhetsområde. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. I uppdraget ligger att utöka verksamhetsområdets utbredning med Nackas översiktsplan som utgångspunkt, samt se över om det är möjligt att ge större byggrätter inom det befintliga verksamhetsområdet.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är huvudprojektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, antikvarie, kommunikatör, trafikplanerare, förrättningslantmätare och karttekniker.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (2023-11-22)
- Riskutredning (*Prevecon*, 2018-05-18)
- Risk-PM (*Bengt Dahlgren*, 2023-06-02)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Rejlers*, 2022-11-25)
- Skyfallsanalys (*WSP*, 2023-11-01)
- Dagvattenutredning (*Norconsult*, 2021-11-03)
- Naturvärdesinventering vid Kummelbergets verksamhetsområde inför detaljplanearbete, 2019 (*Calluna AB* 2020-01-08)
- Artskyddsutredning för fåglar Kummelbergets verksamhetsområde (*Calluna*, 2020-09-07)
- Fågelinventering vid Kummelberget, Orminge (*Calluna*, 2020-09-07)
- Fladdermusinventering Kummelberget (*Väg & Miljö* 2023-11-01)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägförhållande

Det aktuella området ligger i kommundelen Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Marken inom planområdet omfattar såväl kommunal mark samt privata fastigheter. Området omfattar totalt cirka 29 hektar.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### **Statliga intressen**

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Området berörs inte av något riksintresseområde.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

#### *Vattenförekomst*

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. Idag är den ekologiska statusen ”otillfredsställande” och den kemiska statusen ”uppnår ej god”. Flera påverkanskällor är identifierade att ha en betydande påverkan på Askrikefjärden, bland annat reningsverk, industri och förändring av konnektivitet. Myrsjön, med en area på 0,12 km<sup>2</sup>, har ingen bedömd ekologisk status i nuläget eller i tidigare förvaltningscykler. I och med att föroreningsmängderna minskar så blir belastningen lägre till vattenförekomsten Askrikefjärdens och dess status och miljö kvalitetsnormer för vatten kan därför anses följas.

### *Luft*

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på Skarpövägen med lokalgator. Trafikflödena är dock relativt låga och kvävedioxidhalterna och partikelhalterna i området är låga (SLB-analys). Själva verksamheterna påverkar sannolikt inte luftkvaliteten. Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålen för luft klaras inom planen.

### **Områdesskydd och förordnanden**

Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften (7 kap. 14 § Miljöbalken, MB). Den 21 januari 2014 beslutade Länsstyrelsen om utvidgat strandskydd i Nacka kommun, där bl.a. sjöarna Vittjärn, Krokräsken och Myrsjön ingår. De vid tidpunkten gällande detaljplanerna för Kummelbergets verksamhetsområde utgjorde i det beslutet den avgränsning för hur långt utvidgningen sträckte sig. Det innebär att Kummelbergets verksamhetsområde aldrig omfattades av beslutet om utvidgat strandskydd.

År 2016, det vill säga efter beslutet om utvidgat strandskydd, tog kommunen fram en ny detaljplan på fastigheten som till viss del utvidgade verksamhetsområdet inom strandskyddat område. I samband med den detaljplanen upphävde kommunen i enlighet med 4 kap. 17 § PBL, det utvidgade strandskyddet för en mindre yta. Enligt 7 kap. 18 g § MB gäller strandskyddet dock åter om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Det innebär att kommunen behöver hantera strandskyddet för den delen i denna plan.

I den östra delen av planområdet fanns ett markavvattningsföretag med namnet Kummelberget-Skarpnäs tf. Tingsrätten lade ner detta den 8 november 2023 (M 5912-23).

### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Översiktlig planering**

Förslaget är förenligt med översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” från 2018. Nacka kommun har satt upp ett mål om att tillskapa cirka 5000 nya arbetsplatser utanför Sicklaön till år 2030. Kummelbergets verksamhetsområde beskrivs som ”Ett befintligt verksamhetsområde där markanvändningen behålls. Översiktsplanen medger en viss utökning av verksamhetsområdet i delar som ej omfattas av Skarpnäs naturreservat. Kompletteringar på befintliga tomter kan också förekomma.”

### **Andra projekt/beslut som berör planen**

Ett detaljplanearbete (KFKS 2019-00060) som föreslår en utvidgning av verksamhetsområdet, pågår parallellt med denna detaljplan. Planförslaget avseende utvidgning av verksamhetsområdet var ute på samråd 8 februari till 22 mars 2022.

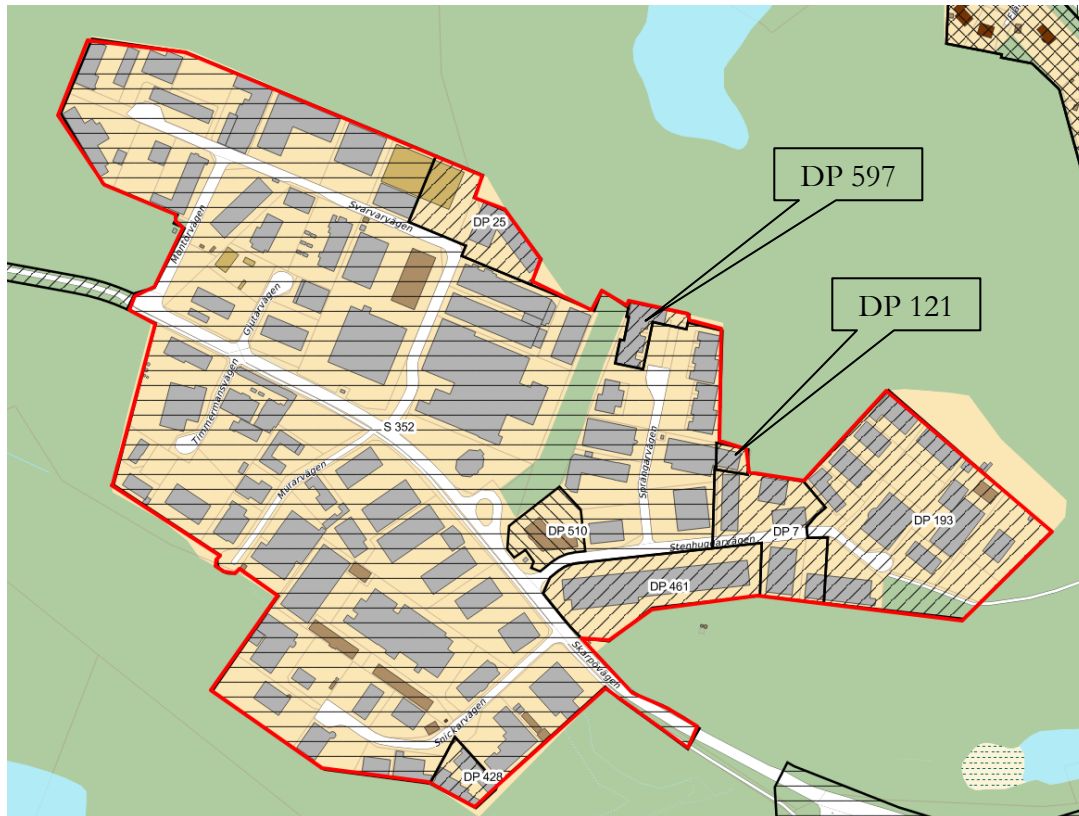
Beslut om Skarpnäs naturreservat antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2022, § 206 och beslutet vann laga kraft den 1 oktober 2022. Naturreservatet omfattar cirka 220 hektar och ligger utanför detta detaljplaneförslag samt planförslaget gällande utvidgning av området.

### **Gällande detaljplaner**

Kummelbergets verksamhetsområde berörs idag av 9 detaljplaner. Kvartersmarken är planlagd för i huvudsak verksamhetsändamål.

- Stadsplan 352, som vann laga kraft den 7 maj 1987, berör större delen av det befintliga verksamhetsområdet.
- DP 7, som vann laga kraft den 19 oktober 1988, innebar en utvidgning i områdets östra del.
- DP 25, som vann laga kraft den 2 juni 1989, omfattar två fastigheter i den norra delen. Planområdet hade undantagits från stadsplan 352 för att närmare utreda gränsdragningen.
- DP 121, som vann laga kraft den 6 oktober 1994, innebar en mindre utökning på naturmark.
- DP 193, som vann laga kraft den 29 april 1999, ersatte en del av detaljplan (DP 7) för att omvandla tidigare planlagd naturmark i norra delen till industrimark och omvandla tidigare planlagd industrimark i södra delen till naturmark.
- DP 428, som vann laga kraft den 14 november 2007, omfattade en fastighet i områdets östra del. Den innebar att en del av den kommunala marken Skarpnäs 1:83, vilken arrenderades av intilliggande fastighet planlades för industriändamål.
- DP 461, som vann laga kraft den 27 februari 2009, omfattade två fastigheter i områdets östra del. Den innebar att område med prickmark minskades samt att en del av den kommunala marken Skarpnäs 1:83 planlades för industriändamål.
- DP 510, som vann laga kraft den 26 maj 2011, omfattar fastigheten Skarpnäs 7:1. Den innebar att hotell- och konferensverksamhet möjliggjordes som tillägg till gällande detaljplan.
- DP 597, som vann laga kraft den 7 november 2016, omfattar fastigheten Skarpnäs S:3 med flera. Den innebar att ägaren till fastigheterna Skarpnäs 7:8, 7:9, och 7:10 kunde utöka verksamheten genom förvärv av del av Skarpnäs 1:83 och S:3.





Figur 2: Kartan visar befintliga detaljplaner. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är planlagt och bebyggt. Förändringarna i denna detaljplan är av begränsad omfattning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

## Förutsättningar och planförslag

Befintliga detaljplaner har byggrätter vars exploateringsgrad begränsas av avstånd till fastighetsgräns, prickmark (mark som inte får bebyggas) samt byggnadshöjd.

Att ange högsta tillåtna byggnadshöjd är mindre lämpligt i ett område med delvis mycket stora byggnader. De kan i några fall innebära planenliga sadeltak med nockhöjder på upp mot 30

meter. Planförslaget föreslår istället en högsta tillåtna nockhöjd. Denna kan överstigas med eventuellt erforderliga hisstoppar. Några få byggnader/byggnadsdelar inom området har avvikande bestämmelser om nockhöjd på grund av redan befintliga förhållanden.

Prickmarken längs Skarpövägen har minskats från cirka 15 meter till mellan 6 och 10 meter. I dess östra del är prickmarken bredare (10 meter) på grund av befintlig skyfallsproblematik. Befintliga detaljplaners bestämmelser om plantering har behållits både med hänsyn till dagvatten och upplevelsemässiga kvalitéer.

Två mindre ytor som i gällande detaljplaner är betecknade *Park eller plantering*, på del av fastigheten Skarpnäs 2:14, respektive *Natur*, på del av fastigheten Skarpnäs 1:83, omvandlas till kvartersmark för verksamheter (se vidare under rubriken ”Offentliga rum och grönområden”).

## Bebyggelse

Verksamhetsområdet består av en varierande samling lokaler/byggnader för i huvudsak småindustri, kontor, service med mera. Detta har betecknats med *Z* vilket innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan och har tolkats överensstämma med befintliga planbestämmelser om icke störande verksamheter. Användningen verksamheter innefattar service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel samt annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten inryms i markanvändningen. Ett befintligt mindre hotell, betecknat med *O*, i en egen byggnad liksom en restaurang, betecknat *C<sub>1</sub>*, är placerat längs Skarpövägen. Därutöver finns ett antal tekniska anläggningar (transformatorstationer).

	Restaurang
	Transformatorstation
	Tillfällig vistelse
	Verksamheter

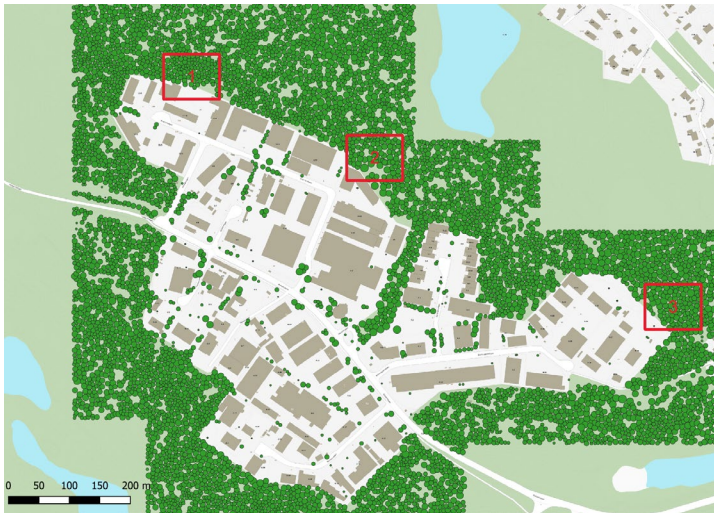
Denna detaljplan möjliggör en högsta tillåten nockhöjd istället för byggnadshöjd. Nockhöjderna skiljer sig något beroende på var i området de är placerade och byggnadernas exponering mot omgivningen med hänsyn till rekreation och närliggande bostäder. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisstoppar och mindre byggnadsdelar som ventilationsdon och skorstenar. Vissa byggnader eller byggnadsdelar har en högre tillåten nockhöjd på grund av att de är befintliga.



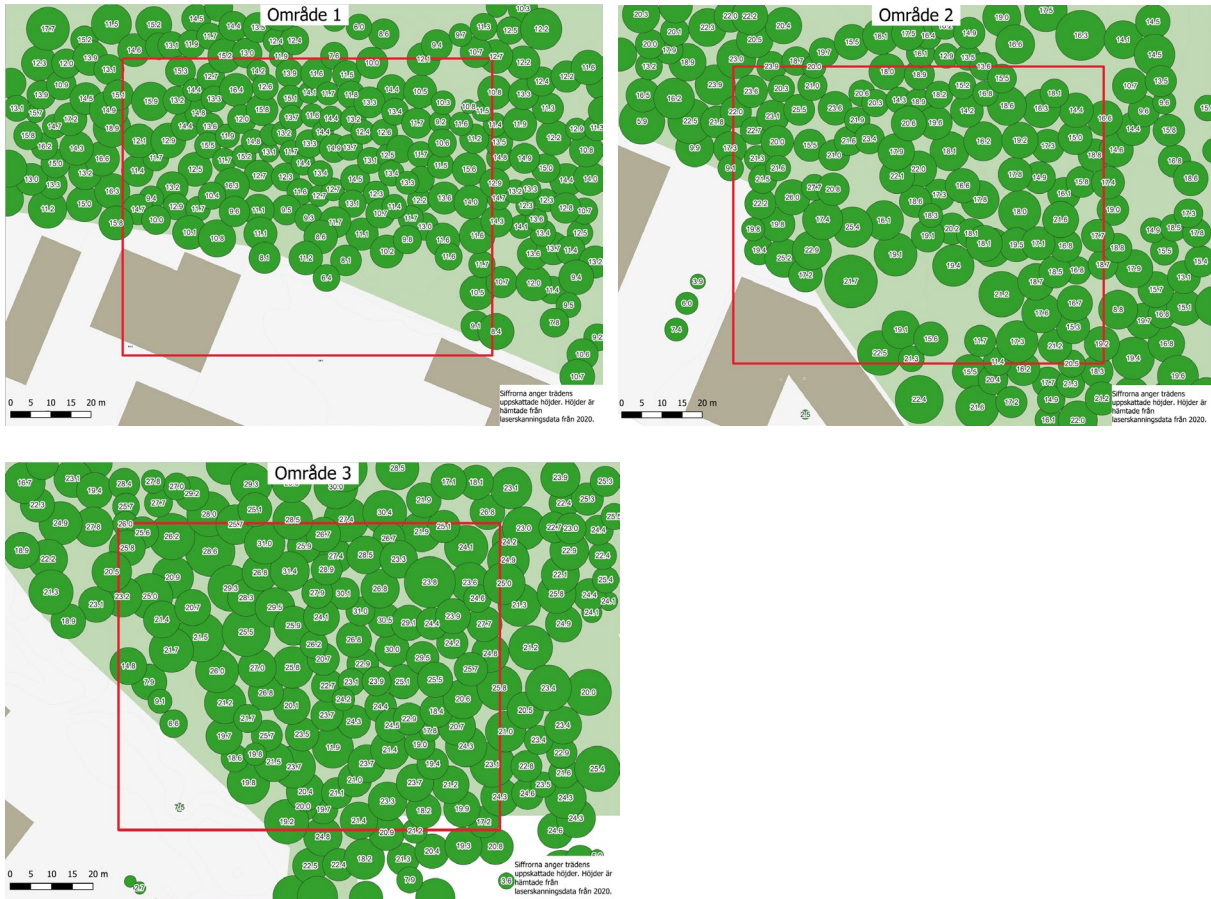
Högsta nockhöjd i meter.

Utöver anglven nockhöjd får hisstoppar sticka upp.

Vegetationen runt området är tät. Nedan visas tre områden där träd och trädhöjder redovisas utifrån laserscannade data från Lantmäteriet. Dessa visar på att föreslagna nockhöjder i norra delen om 11,5 meter, generellt inte överstiger trädhöjderna.

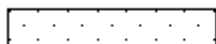


Figur 3: Översiktsskild över områdets vegetation med tre delområden markerade med rött.



Figur 4: Tre illustrationer som visar trädhöjder inom delområdena 1-3.

Några områden får inte bebyggas och är betecknade med så kallad *prickmark*. Det är bland annat områden längs Skarpövägen som tillkommit på grund av riskavstånd, skyfallsproblematik samt upplevelsevärden längs gatan. Del av dessa områden ska även vara planterbara (se vidare under rubriken ”Plantering”). Längs med ytterkanterna av området finns prickmark för att säkerställa underhåll av byggnader samt avstånd till naturmarken. Flera befintliga byggnader är placerade på prickmark vilka blir planstridiga och kan behöva åtgärdas vid ny- och tillbyggnad.



Marken får inte förses med byggnad.

### Offentliga rum och grönområden

Mot det omkringliggande naturområdet är liksom tidigare krav på stängsel. Detta för att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och naturmark. Det parallellt pågående planarbetet för en utvidgning av området kommer att upphäva stängselkravet i de delar nya områden möjliggörs i anslutning till befintligt område. Dessa områden får i sin tur krav på stängsel mot omkringliggande natur. Grind för personpassage får anordnas.



Stängsel ska finnas.

Inom verksamhetsområdet bevaras de befintliga välanvända kopplingarna ut i skogsområdet. Detta är viktigt för att säkerställa tillgängligheten till natur för närboende som passerar genom verksamhetsområdet ut i omgivande naturreservat men även för de som arbetar i området.



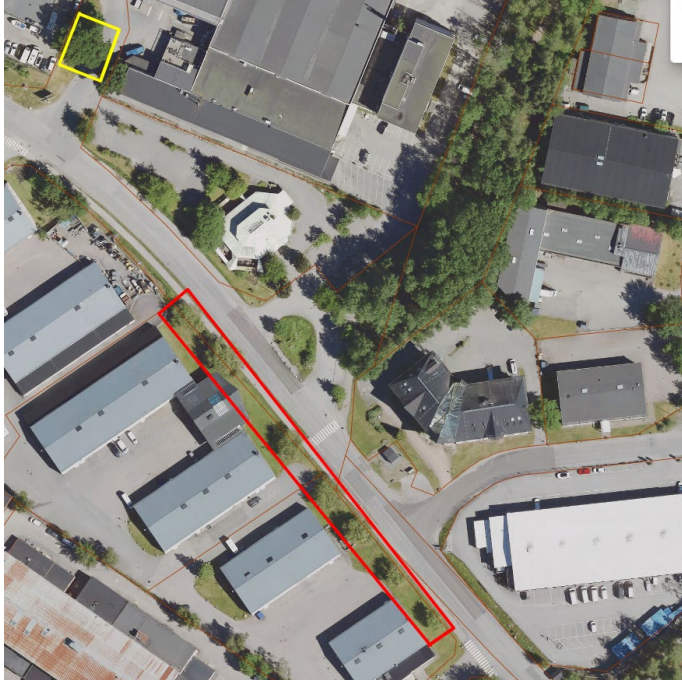
Naturområde

Eftersom Skarpövägen utgör entrén till bostadsområdet Telegrafberget är det viktigt att bibehålla och förbättra en trygg, välskött och välkomnande gatumiljö längs Skarpövägen.

Allén utmed Skarpövägens södra sida ska bevaras, vilket regleras genom en planbestämmelse *n<sub>2</sub>*. Allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken. För eventuella åtgärder på och i anslutning till allén kan dispens från biotopskyddet krävas. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet för biotopskydd på bland annat alléer. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl.

*n<sub>2</sub>*

Allén ska bevaras.



Figur 5: Befintlig allé längs del av Skarpövägens södra sida inom rött område. Ek på allmän platsmark inom gult område.

I början av Svarvarvägen växer en stor ek som bedöms ha ett högt biologiskt värde. Eken står på allmän plats.

### Plantering

I de gällande detaljplanerna längs Skarpövägen finns en bestämmelse om att marken ska vara planterbar och där upplag och parkering inte är tillåten. Denna formulering bibehålls och betecknas med  $n_1$ . Detta fyller en funktion i dagvattenhänseende. Därutöver är det för att Skarpövägen ska vara en tilltalande infart och genomfart till de som ska till Telegrafberget. Typen av växtlighet och bestämmelsens efterlevnad är varierande. Längs del av Skarpövägens södra sida är en allé med uppvuxna pilträd planterad. Längs med den norra delen av Skarpövägen står trädgrupper och solitärbuskar av olika karaktärer, frukter och andra prydnadsvärden. De planterbara ytorna inom området kan kompletteras med fler buskar och träd vid behov. Dessa bör ha liknande karaktär och egenskaper som befintligt växtmaterial, det vill säga, de bör vara robusta, inte kräva särskilt mycket skötsel samt bidra med prydnadsvärden. Bestämmelsen har kombinerats med en bestämmelse avseende utökad lovplikt.

$n_1$  Plantering ska finnas mot gata. Upplag och parkering tillåts ej. 4 kap. 10 §

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom områden markerade  $n_1$ . 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

### Landskapsbild och kulturmiljö

Kummelbergets industriområde ligger inom ett större skogsparti med sjöar, flera nyckelbiotoper och objekt med naturvärden inventerade av Skogsstyrelsen, och gränsar till Halvkakssundet i Askrikefjärden i norr. Vägstrukturen är uppbyggd kring en huvudgata som leder vidare mot Telegrafberget i väster och Orminge i öster/söder. Säckgator i norr och söder förbinder huvudgatan med verksamheterna. Verksamhetsområdet ligger i ett flackt område med omgivande skogspartier med berg i dagen.

Landskapsbilden kommer att påverkas genom att ytterligare en eller flera våningar byggs till inom befintligt verksamhetsområde. Detta minskar i sin tur naturupplevelsen om man rör sig i omgivande rekreationsområde i den mån att man ser verksamhetsområdets högre byggnader. Växtligheten är dock relativt tät och på vissa ställen höjer sig terrängen kraftigt vilket minskar upplevelsen av byggnadernas höjd från omgivningen. Planbestämmelser i gällande detaljplaner som reglerar byggnadshöjd, men inte våningsantal, kan dock resultera i planenliga sadeltak som blir högre än föreslagen begränsning av nockhöjd.

Landskapsbilden kommer påverkas mest i den västra delen av planområdet eftersom denna del är högre belägen än de övriga delarna och därmed blir byggnader mer synliga där. Mot norr tillåts en lägre nockhöjd än i övriga området med hänsyn till rekreationsområdet intill sjön Vittjärn och närliggande bostäder. Generellt kommer förändringen av landskapsbilden vara mindre märkbar i delar av området som är mer låglänt belägna eller längre ifrån bostadsbebyggelse.

Området har historiskt varit utmärkt till de stora gårdarna i Boo och brukats som ängsmark med namn som Myrdalsängen och Vargdalen. Under 1800-talet odlades ängarna upp som åkermark och åkerbruket fortsatte fram till 1960-talet då verksamhetsområdet etablerades. Etableringen av verksamhetsområdet hör nära samman med tillkomsten av stadsdelen Orminge.

Verksamhetsområdets planstruktur med en genomfartsgata och säckgator är tidstypisk. Den karaktäristiska gröna zonen som separerar verksamhetsområdet från bostadsbebyggelsen är idag skyddad som naturreservat.

Bebyggelsen i området har tillkommit i etapper från slutet av 1960-talet till idag men det var först vid mitten av 1980-talet som de flesta tomterna bebyggdes. Därför är det framför allt det sena 1980-talets och tidiga 1990-talets utbyggnadsetapp med senare tillägg som präglar verksamhetsområdet. Särskilt tydligt framträder 1980-talet i de centrala delarna med kontors- och hotellbyggnaden på Skarpnäs 7:1, restaurangpaviljongen på Skarpnäs 9:1 och bebyggelsen söder om Skarpövägen. Samtliga byggnader har ritats av Jacobsson & Strömberg arkitektkontor. Förutom de centrala delarnas mer arkitektridade industri- och kontorsbyggnader präglas Kummelberget av enkla och låga industrihallar utan särskilda kvaliteter. Karaktäristiskt för verksamhetsområdets är bebyggelsens kontinuerliga förändring och anpassning till nya verksamheter. Därför är det inte motiverat att förse bebyggelsen med verksamhetsbestämmelser.

Då planförslaget medger högre byggnader än befintligt är det sannolikt att en stor del av industribyggnaderna med tiden kommer att byggas på eller ersättas med nya verksamhetsbyggnader. På sikt innebär detta att områdets övergripande bebyggelsekaraktär av låga industribyggnader förändras. Men eftersom större delen av den nuvarande bebyggelsen är relativt sentida, har kontinuerligt förändrats och saknar arkitektoniska kvaliteter, blir påverkan på kulturmiljön begränsad.

Eftersom förslaget innebär en större byggrätt inom de nuvarande fastigheterna påverkar planförslaget inte den viktiga gröna zonen mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet i Västra Orminge.

#### **Naturmark som omvandlas till kvartersmark**

Två mindre ytor som i gällande detaljplaner är betecknade *Park eller plantering*, på del av fastigheten Skarpnäs 2:14, respektive *Natur*, på del av fastigheten Skarpnäs 1:83, kan omvandlas till kvartersmark för verksamheter.

Naturmarken på del av fastigheten Skarpnäs 2:14 är en naturmarkskil belägen i korsningen Skarpövägen – Montörvägen. Området är tämligen torrt och främst bevuxet med yngre tallar. Här finns även enstaka björkar samt några granar. Området bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden.

Naturmarken på del av fastigheten Skarpnäs 1:83 bedöms delvis ha ett visst naturvärde (*Naturvärdesinventering Calluna AB 2020-01-08*). Del av den föreslagna kvartersmarken är beväxt med lövträd vilka ingår i ett större område med likartad växtlighet. Den ingår inte i boplatsområde för mindre hackspett men kan på grund av typen av växtlighet utgöra födosökslokal (*Artskyddsutredning för fåglar Kummelbergets verksamhetsområde, Calluna, 2020-09-07*).



Figur 6: Del av fastigheten Skarpnäs 2:14 (vänstra illustrationen), respektive del av fastigheten Skarpnäs 1:83 (högra illustrationen).

### Fladdermusinventering

En fladdermusinventering har utförts 2023 (*Fladdermusinventering Kummelberget, Väg & Miljö 2023-11-01*). Enligt denna berörs inte några potentiella koloni- eller vilomiljöer i form av träd med strukturer som håll och lös bark av det aktuella planförslaget.

### Teknisk infrastruktur

Planförslaget berör frågor avseende teknisk infrastruktur vilket beskrivs utförligare nedan

### Gator, trafik och parkering

Inga förändringar föreslås av befintligt gatunät. In- och utfartsförbud råder, liksom tidigare, mot Skarpövägen.

⊥ ○ · ○ ⊥ Utfartsförbud.

Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet men anses vara försumbar. Skarpövägen som är genomfart genom området får det största trafikökningen och den procentuella tunga trafikandelen och anses inte bli förändrad utifrån tillökningen av verksamheter.

Området trafikförsörjs från Skarpövägen, likaså kollektivtrafik som utgörs av buss linje 416 med hållplats Kummelbergets industriområde. Samma busslinje fortsätter även till Telegrafberget som slutstation.



Gång- och cykeltrafiken genom industriområdet som även ansluter till Telegrafbergets bostadsbebyggelse, skulle på sikt behöva förbättras avseende tillgänglighet, trygghet och tydlighet. De planmässiga förutsättningarna finns men att ett genomförande inte ligger inom detta projekt.

Behovet av angöring samt parkeringar ska inrymmas och ombesörjas inom verksamheternas fastigheter.

### **Teknisk försörjning**

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Områden som berörs av allmänna ledningar på kvartersmark är betecknade som u-områden och får inte bebyggas. För den nya fastigheten kan en ny anslutningspunkt komma att behövas.

u,

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §**

De utrymmen och ytor som behövs för avfallshantering ska anordnas inom kvartersmark. Dessa anpassas efter verksamhetsutövarens behov.

### **Störningar och risker**

Planförslaget innebär risker och störningar vilket beskrivs utförligare nedan.

#### **Buller och ljus**

Planförslaget medger verksamheter som normalt sett inte innebär en större bullerpåverkan än lastning, lossning, lastbilstrafik och liknande. Kommunen bedömer således att bullret i området inte kommer öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller tillkommande verksamheter.

Hotellverksamhet inom användningen *tillfällig vistelse* berörs varken av riktvärdena för trafikbuller eller industribuller utomhus. Därmed är det inomhusnivåerna som är dimensionerande i detta projekt. Fasadisoleringen, ljudisolering av fasadelement tillsammans med glaspartier, projekteras utifrån beräknade utomhusnivåer för att ljudnivåer inomhus ska uppfylla önskvärda ljudkrav.

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. Det större befintliga naturområdet i detaljplanen bevaras vilket gör det enklare för till exempel fladdermöss att förflytta sig genom området.

#### **Farligt gods**

Den riskutredning som är framtagen (Bengt Dahlström, 2023-06-02) utgår från att Skarpövägen är sekundär transportled för farligt gods och de verksamheter som vid planens framtagande finns inom området. Utredningen föreslår ett obebyggt område om minst 10 meter på vardera sida om väggkant på Skarpövägen. Så kallad prickmark på plankartan förhindrar

bebyggelse närmare än 10 meter från väggkant. En planbestämmelse reglerar att markområden inom 10 meter från väggkant på Skarpövägen ej ska uppmuntra till stadigvarande utomhusvistelse. Därutöver bör bebyggelse inom 25 meter från väggkant möjliggöra utrymning bort från Skarpövägen.

Riskutredningen tar upp en fråga om Tillfälligt boende på fastigheten Skarpnäs 6:1. Den möjligheten har utgått ur planförslaget.

- Markområden Inom 10 meter från väggkant på Skarpövägen ska ej uppmuntra till stadigvarande utomhusvistelse.

### **Luftkvalité**

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på Skarpövägen med lokalgator. Trafikflödena är dock relativt låga. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget. Årsmedelvärdet för PM10 ligger inom intervallet  $< 10-15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , och dygnsmedelvärdet är  $18-20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (gräns för normen är  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Vad gäller miljö kvalitetsnormen för NO2 är årsmedelvärdet  $10-15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , och dygnsmedelvärdet  $18-30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (gräns för normen är  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Beräkningar visar att MKN och Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft klaras inom planområdet

### **Markföroreningar**

Den miljötekniska utredningen (Rejlers, 2022-11-25) påvisar inga halter överstigande de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) i jord eller förhöjda halter i grundvatten. Undersökning är utförd utanför detaljplaneområdet, men grundvattenprover bedöms ge en bild av föroreningssituationen även inom verksamhetsområdet. De låga halterna i grundvattnet påvisar att ingen betydande spridning av föroreningar sker inom Kummelbergets verksamhetsområde.

Detaljplanens förslag till förtätning baseras främst på reglering i nockhöjd. Dessa förändringar bedöms ej påverkas av föroreningssituationen.

Detaljplanen möjliggör även för tillfällig vistelse/korttidsboende och restaurang. Flertalet MIFO-objekt förekommer inom verksamhetsområdet. Dock bedöms verksamheterna vara placerade på ett tillräckligt avstånd för att inte medföra någon förhöjd risk för korttidsboende och restaurang. Resultaten av grundvattenprover visar även att minimal spridning av föroreningar sker från verksamhetsområdet.

Detaljplanen inbegriper även naturområden. Kommunens bedömning är att ytorna är befintliga grön- och naturområden, som innehar samma föroreningsgrad som redovisats i utredning av grön- och naturområden i den miljötekniska utredningen. Eftersom området utgörs av ett verksamhetsområde föreslås dessutom inga ytor för rekreation. Naturområdena som regleras i

detaljplanen ska leda ut till omgivande naturområde för att säkerställa tillgängligheten för närboende som passerar genom verksamhetsområdet samt de som arbetar i verksamhetsområdet. Naturområdena kommer ej användas för vistelseytor, lek och mötesplatser.

Möjligheten att skapa en ny fastighet genom att omvandla allmän platsmark i den västra delen (befintligt naturområde om cirka 800 kvadratmeter) till kvartersmark anses ej utgöra en risk då, likt ovanstående stycke, halterna inom naturområden inte bedöms överstiga MKM. Den miljötekniska utredningen har inte heller noterat halter över laboratoriets detektionsgräns avseende klorerade i grundvatten intill föreliggande fastighet. Inte heller den tillkommande fastigheten i östra delen (befintligt naturområde om cirka 1400 kvadratmeter) bedöms halterna överstiga MKM utifrån slutsatserna i den miljötekniska markundersökningen.

Därmed bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön, utan detaljplaneområdet bedöms vara lämpligt för planerad markanvändning.

Exploatören ska vid schakt vara observant på tecken på förorenade massor.

### Plantering

I de gällande detaljplanerna längs Skarpövägen finns en bestämmelse om att marken ska vara planterbar och där upplag och parkering inte är tillåten. Denna formulering bibehålls och betecknas med  $n_1$ . Detta fyller en funktion i dagvattenhänseende. Därutöver är det för att Skarpövägen ska vara en tilltalande infart och genomfart till de som ska till Telegrafberget. Typen av växtlighet och bestämmelsens efterlevnad är varierande. Längs del av Skarpövägen södra sida är en allé med uppvuxna pilträd planterad. Längs med den norra delen av Skarpövägen står trädgrupper och solitärbuskar av olika karaktärer, frukter och andra prydnadsvärden. De planterbara ytorna inom området kan kompletteras med fler buskar och träd vid behov. Dessa bör ha liknande karaktär och egenskaper som befintligt växtmaterial, det vill säga, de bör vara robusta, inte kräva särskilt mycket skötsel samt bidra med prydnadsvärden. Bestämmelsen har kombinerats med en bestämmelse avseende utökad lovplikt.

$n_1$  Skyddsplantering ska finnas mot gata. Upplag och parkering tillåts ej. 4 kap. 10 §

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom områden markerade  $n_1$ . 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

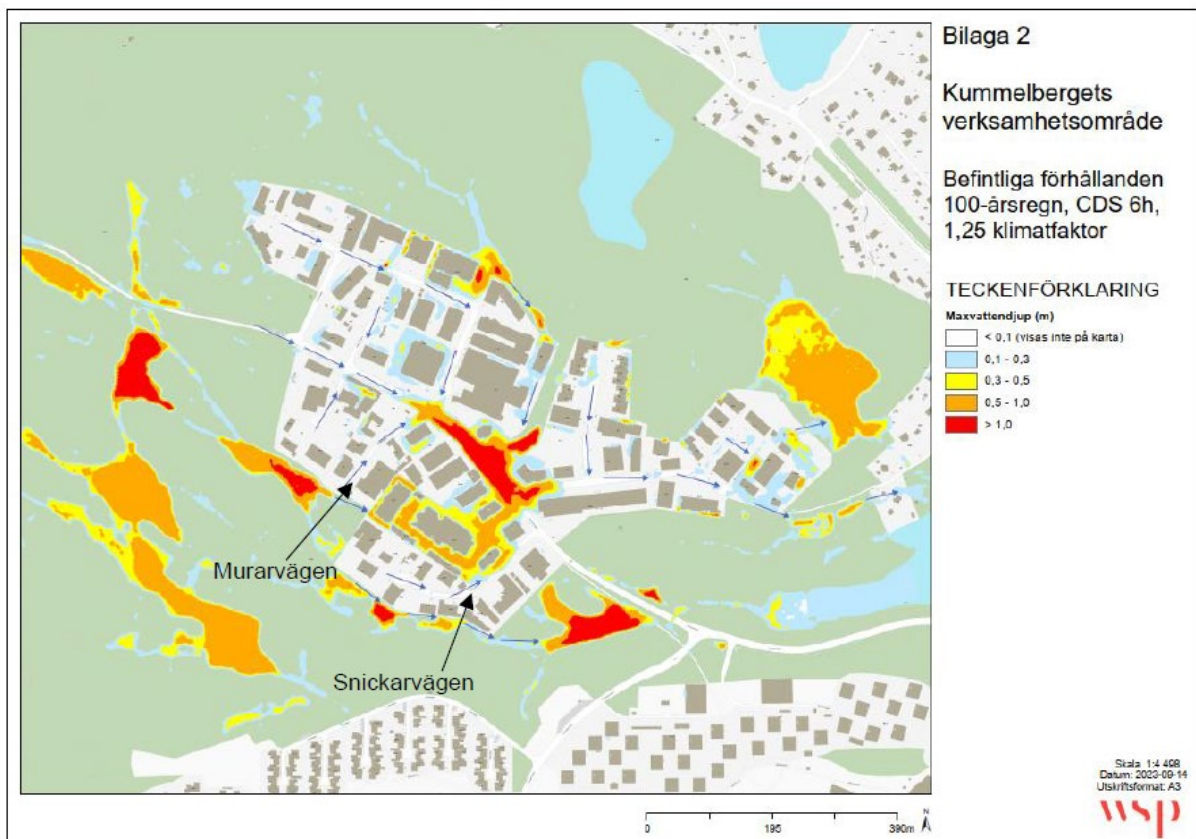
### Dagvatten och skyfall

Förslaget till ny detaljplan bedöms inte påverka dagvattenförhållandena då den byggbara ytan på mark inte förändras, utöver viss minskad prickmark och något mindre yta naturmark (cirka 800-1000 kvadratmeter).

En dagvattenutredning togs fram 2021 (Norconsult,2021-11-03) för både det befintliga verksamhetsområdet och utvidgningen av detsamma. I dagvattenutredningen klaras MKN för

vatten med den föreslagna lösningen. En uppdaterad dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet för att kunna separera vilka åtgärder som behövs för det befintliga verksamhetsområdet, den kommer även att uppdateras med PAH som parameter. Då det sker få förändringar av markanvändningen i det befintliga verksamhetsområdet så bedömer kommunen att det inte blir någon försämring av miljökvalitetsnormen för vatten.

Det finns enligt dagvattenutredningen en befintlig problematik avseende skyfall inom området. En separat utredning har tagits fram för att belysa detta (WSP, 2023-10-09). Den visar att dagvatten vid ett större skyfall kan samlas i Skarpövägens lågpunkt till sådan nivå att räddningsfordon inte kan passera. Även delar av befintligt verksamhetsområde riskerar att få stående vatten till ett djup över 30 cm, vilket innebär risk för skada på bebyggelse samt problem för räddningstjänsten att ta sig till byggnaderna. Skfallsberäkningarna visar att större delar av verksamhetsområdet samt bostadsområdet Telegrafberget nordväst om planområdet, riskerar att ej bli framkomliga för räddningstjänstens fordon under knappt 13 timmar vid ett 100-årsregn (med 1,25 klimatfaktor och 6 timmars varaktighet). Utredningen visar dock att den utvidgning av verksamhetsområdet som planeras parallellt med denna plan, får till följd att mindre vatten rinner in från skogsområdet och samlas omkring fastigheterna vilket förbättrar situationen vid skyfall.



Figur 7: Maximala vattendjup under ett 100-årsregn (med 1,25 klimatfaktor) vid befintliga förhållanden.

I Kummelbergets verksamhetsområde uppskattas det i nuläget arbeta cirka 800-1000 personer. Aktuell detaljplan innebär att ytterligare drygt 150 arbetsplatser tillkommer inom området samt möjligheten till övernattnings/korttidsboende för uppskattningsvis 100 personer. Flera av verksamheterna kommer att påverkas vid en översvämning, men ingen av dem har en utpekad samhällsviktig funktion. Bostadsbebyggelsen i Telegrafberget skulle påverkas redan idag om Skarpövägen översvämmas vid skyfall, då denna är den enda tillfartsvägen för fordon till området. Telegrafberget är ett bostadsområde under utbyggnad och beräknas när det är fullt utbyggt att omfatta cirka 450 bostäder samt ett mindre hotell.

Ett antal åtgärder har prövats för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänsten på Skarpövägen. På grund av att det är ett befintligt verksamhetsområde med en redan utbyggd infrastruktur och bebyggelse, är möjligheterna till åtgärder begränsade. Alternativa vägar för räddningstjänsten har studerats och mellan Murarvägen och Snickarvägen finns privata vägservitut, vilka i en nödsituation skulle kunna nyttjas av räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Även denna väg riskerar att delvis få stående vatten på mellan 50-60 centimeter men blir därmed framkomlig i ett betydligt tidigare skede då brandförsvarets tunga fordon kan passera vid 50 centimeters vattendjup. Bostadsområdet Telegrafberget kan även nå sjövägen med angöring vid kaj. Planförslaget försämrar inte befintlig situation och kommunen har säkerställt rådigheten att i framtiden kunna genomföra åtgärder genom att planlägga ytorna som förslås i utredningen som allmän plats. Den tid som vatten blir stående och därmed skapar oframkomlighet, bedömer kommunen i en avvägning som acceptabla och kan likställas med till exempel kraftiga snöoväder vilka drabbar Stockholmsområdet med återkommande intervaller. Alla åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen innebär mycket kostsamma investeringar och omfattande ingrepp. Det kan tilläggas att det hittills inte är känt att problem har uppstått avseende framkomligheten under den tid det varit kommunal dagvattenhantering (drygt 30 år).

### **Strandskydd**

När gällande detaljplaner upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan, inträder strandskydd för del av fastigheten Skarpnäs 7:10 inom planområdet. Den omfattas av detaljplan DP 597 från 2016 och är betecknad med kvartersmark *J, industri*, och tillkom när en befintlig industriverksamhet gavs möjlighet att bygga ut.



Figur 8: Detaljplan (DP 597) från 2016. Blå yta markerat med J för industriändamål. Inom område a<sub>1</sub> återinträder strandskyddet vilket avses att återigen upphävas.

Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Det område där strandskyddet inträder består idag huvudsakligen av befintlig utbyggd kvartersmark. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom aktuellt område (7 kap. 18 c § punkt 1 MB) har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Beteckningen utgörs av a<sub>1</sub>.

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att bekräfta nuvarande markanvändning här väga tyngre än strandskyddsintresset. Det finns idag möjlighet till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 h § MB på vissa platser mellan industriområdet och utanföriggande strandområden, och den möjligheten säkerställs med planförslaget. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras. Sammanfattningsvis avser kommunen att upphäva strandskyddet som inträder för kvartersmark

## Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

## Tidplan

### Planarbete

Samråd	december 2023 - januari 2024
Granskning	kvartal 2-3 2024
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Till dess gäller befintliga detaljplaner.

### Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### Allmänna anläggningar

#### Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avlopps nätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Fastighetsägare ansvarar för att ansluta sig till angiven förbindelsepunkt och anlägga enskilda vatten- och spillvattensledningar inom den egna fastigheten. För nya anslutningar till VA-nätet är det fastighetsägarens ansvar och skyldighet att erlægga avgift till Nacka vatten och avfall enligt för tidpunkten gällande taxa.

#### Dagvatten

Hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Nacka vatten och avfall AB ansvarar för dagvattenavledningen inom området. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att se till att dagvatten som inte infiltreras leds till angiven förbindelsepunkt.

#### Elförsörjning och fibernät

Boo Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet.

Skanova AB och Stokab AB är huvudmän för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme är utbyggt i Skarpövägen och norr om denna. Stockholm Exergi är huvudman för dessa ledningar.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Vinterväghållning**

Vinterväghållningen inom allmän plats förväntas vara oförändrad till följd av planförslaget.

### **Avfall**

Det är varje fastighetsägares ansvar att ta hand om avfall på rätt sätt och att tillräckliga ytor och utrymmen finns för avfallshanteringen. Verksamheterna ska kunna sortera mat- och restavfall, förpackningar och tidningar och andra fraktioner efter behov, såsom elavfall, farligt avfall och textilier. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separat från eventuella hushållsavfall, både gällande rest- och matavfall och övriga avfallslag som kan uppkomma.

### **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Sjöarna Krokträskan ligger strax väster om Kummelbergets verksamhetsområde. Sjöarna är lämpliga häckningslokaler för bland annat Svarthakedopping. Det finns ett större antal inrapporteringar av Svarthakedopping i Artportalen. Dock finns inga inrapporteringar senare än 2014. I ”Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun, Calluna, 2019”, har Calluna gjort bedömningen, att det finns en viss risk för att den planerade exploateringen, vid Kummelbergets industriområde kan störa Svarthakedoppingen och utlösa förbud enligt 4 § 2 p. artskyddsförordningen. Detta avser i första hand den föreslagna utvidgningen av området (KFKS 2019-00060) och därmed förknippade markarbeten som till exempel losshållning av berg. För att säkerställa att detta inte sker, bör det följas upp om arten har återetablerat sig i Krokträskan. Detta om högljuda och kraftigt vibrerande arbeten planeras inom de delar av Kummelbergets verksamhetsområde som ligger närmast sjöarna. Denna typ av arbeten bör då undvikas under häckningsperioden som är från april till augusti.

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.



## **Avtal**

För vissa markområden som ändras från allmän platsmark till kvartersmark behöver avtal skrivas som reglerar detta. Processen för markförsäljningen är ännu ej fastslagen, därav redovisas nedan avtal som kan komma att tecknas och som har betydelse för genomförandet av planen.

### **Markgenomförandeavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, behov av dagvattenanläggningar med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter

### **Köpekontrakt och köpebrev**

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

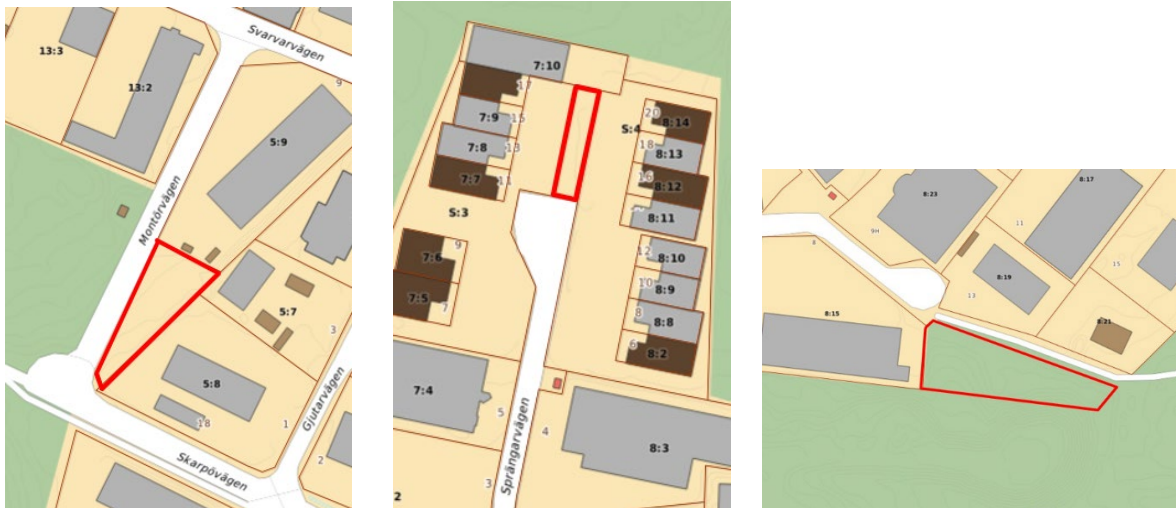
### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Del av den av kommunalägda fastighet Skarpnäs 2:14 föreslås omvandlas från naturmark (*Park eller plantering* i Stadsplan 352) till kvartersmark belägen i hörnet Montörvägen/Skarpövägen.

Denna yta kan bilda en egen fastighet om cirka 800 kvadratmeter. Del av den kommunalägda fastigheten Skarpnäs 1:83 föreslås ändras från naturmark (*Park eller plantering* i Stadsplan 352) till

kvartersmark för att köpas in av intilliggande fastigheter/samfällighetsföreningar (Skarpnäs S:3 och Skarpnäs S:4). Del av den kommunalägda fastigheten Skarpnäs 1:83 föreslås omvandlas från naturmark (*Natur* i DP 193) till kvartersmark belägen i slutet av Stenhuggarvägen. Denna yta kan bilda en egen fastighet om cirka 1400 kvadratmeter. Se illustrationer nedan.

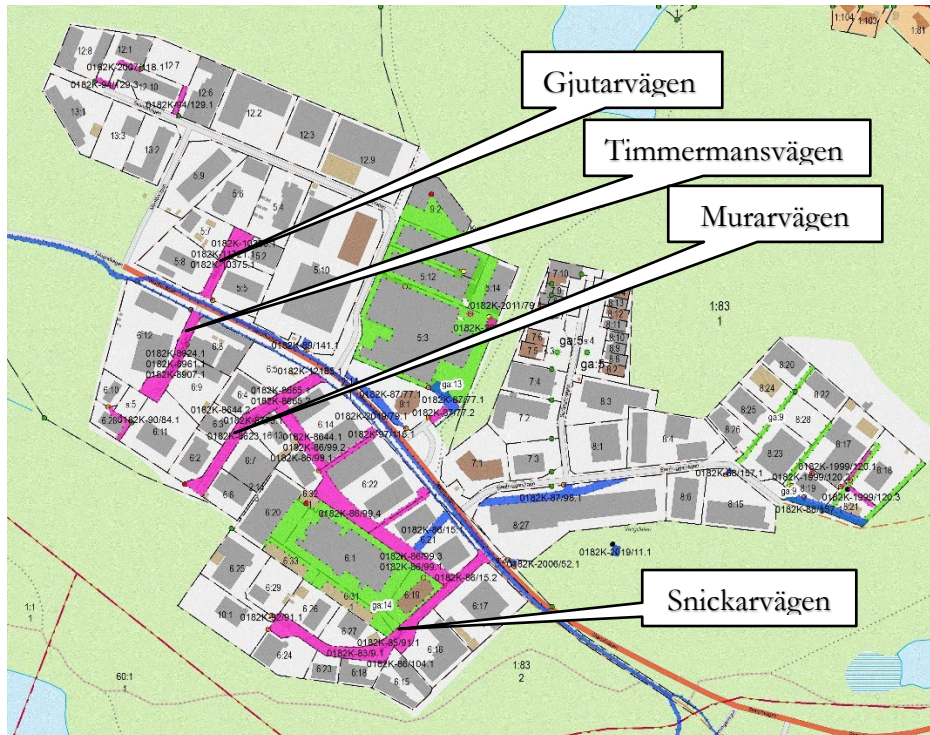


Figur 9: Delområden som föreslås som ny kvartersmark i planförslaget.

### Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

De vägservitut som omfattar allmän plats, *Gata*, föreslås att upphävas genom en förrättning, vilken hanteras av Lantmäteriet. Dessa berör de kommunala fastigheterna Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs 2:14. Detta på grund av att det sedan lång tid tillbaka är kommunalt huvudmannaskap, därmed har dessa spelat ut sin roll. Aktuella gator är Murarvägen, Gjutarvägen, Timmermansvägen och Snickarvägen.



Figur 10: Rosa markerar servitut, grönt markerar gemensamhetsanläggningar och blått markerar ledningsrätter

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inom området ligger del av marksamfälligheten Skarpnäs S:2. Dess användning är vägmark. Då den till övervägande del ligger på kommunal gatumark med kommunalt huvudmannaskap föreslås den att upphävas genom en förrättning.



Figur 11: Turkos markerar marksamfälligheten S:2 som föreslås att upphävas.

### **Ledningsrätter**

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Ett antal ledningsrätter finns i området bland annat två längs Skarpövägen för strömförsörjning och i övriga delar av området för dagvattenhantering. Tidigare E- och U-områden har behållits men vissa justerats i läge (se fastighetskonsekvensbeskrivning). Befintliga ledningsrätter berörs inte av planförslaget utan kommer fortsätta gälla.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

#### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

Kommunen bekostar liksom tidigare drift och underhåll av gata eller annan allmän plats.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar**

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnetet samt dagvattennätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

### **Förrättningskostnader**

Respektive fastighetsägare svarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/enskilda anläggningar. Kommunen bekostar förrättning för upphävande av vägservitut på allmän platsmark gata, liksom upphävande av gemensamhetsanläggningen Skarpnäs S:2. Kommunen bekostar även förrättning för bildandet av en fastighet vid Montörvägen.

### **Planavgift**

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget innebär ett mer effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark som ger möjlighet att utveckla verksamheterna inom verksamhetsområdet.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas efter detaljplanens genomförande.

Planförslaget innebär en begränsad negativ påverkan på naturmiljön. 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.

Två nya fastigheter kan tillskapas vilka är betecknade *Park eller plantering* respektive *Natur* i gällande detaljplaner. Området i västra delen (del av Skarpnäs 1:83) har inget högre naturvärde och planförslaget bedöms ha begränsad negativ påverkan på naturmiljön. Området i östra delen (del av Skarpnäs 2:14) har enligt naturvärdesinventeringen delvis ett visst naturvärde. Typen av växtlighet kan även innebära att den utgör födosökslokal för mindre hackspett.

Sjöarna Krokträskan ligger strax väster om Kummelbergets verksamhetsområde. Sjöarna är lämpliga häckningslokaler för bl.a. svarthakedopping. Det finns ett större antal inrapporteringar av svarthakedopping i Artportalen. Dock finns inga inrapporteringar senare än 2014. I ”Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun, Calluna, 2019”, har Calluna gjort bedömningen, att det finns en viss risk för att den planerade exploateringen vid Kummelbergets industriområde kan störa svarthakedoppingen och utlösa förbud enligt 4 § 2 p. artskyddsförordningen. För att säkerställa att detta inte sker, bör det följas upp om arten har återetablerat sig i Krokträskan. Detta om högljudda och kraftigt vibrerande arbeten planeras inom de delar av Kummelbergets verksamhetsområde som ligger närmast sjöarna. Denna typ av arbeten bör då undvikas under häckningsperioden som är från april till augusti.

Den största upplevda förändringen i landskapsbilden kommer vara i den västra delen av planområdet som är verksamhetsområdets högst belägna del. Från delar av naturreservatet Skarpnäs kan verksamhetsområdets högre byggnader skymta och påverka naturupplevelsen negativt. Generellt kommer förändringen av landskapsbilden vara mindre märkbar i delar av området som är mer låglänt belägna eller längre ifrån bostadsbebyggelse.

Kulturmiljön i området kommer att påverkas genom att en stor del av den nuvarande bebyggelsen på sikt troligen kommer att byggas på eller ersättas med nya byggnader. Då större delen av bebyggelsen utgörs av enkla industrier utan särskilda kvaliteter blir påverkan begränsad.

Eftersom det är ett verksamhetsområde som ska utvecklas har bedömningen gjorts att inga fler ytor för utevistelse och rekreation ska tillskapas. Planförslaget bevarar de välanvända kopplingarna ut i skogsområdet.

### **Tillgänglighet och trygghet**

De befintliga gångstigarna 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 längs med gatorna under dagtid. Kvällstid och helger förändras troligtvis inte upplevelsen av trygghet även om planförslaget i en del medger en viss typ av boende i form av tillfällig vistelse. Det saknas naturliga målpunkter som innebär att människor vistas inom planområdet under dessa tider på dygnet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen är en del av projektet att utvidga verksamhetsområdet. Som helhet beräknas projektet innebära ett ekonomiskt överskott främst genom markförsäljning. Denna detaljplan innebär intäkter i form av markförsäljning samt planavgifter.

Det finns ett samhällsekonomiskt värde i att möjliggöra för högre exploatering inom ett befintligt stadsnära verksamhetsområde.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Behovet av ytor för verksamheter i Nacka kommun är stort och i dagsläget finns inga lediga ytor planlagda i kommunen för att kunna möta efterfrågan. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Dessa faktorer ligger till grund för detaljplanen. Planområdet är ett befintligt verksamhetsområde och det bedöms därmed lämpligt att kunna förtäta.

Två mindre naturområden tas i anspråk för verksamheter, vilket eventuellt kan leda till vissa negativa konsekvenser för naturmiljön och möjligen inverka negativt på födosökslokal för mindre hackspett. Kommunen bedömer att endast en marginell del naturmark tas i anspråk sett till omgivande naturmark, där även ett naturreservat bildats vilket hindrar kumulativa effekter. Även den möjliga födosökslokalen är så pass begränsad att föreslagen utvidgning bedöms acceptabel.

Den förändring av landskapsbild som kan upplevas genom påbyggnad bedöms acceptabel. Både med hänsyn till höjden på omgivande växtlighet samt den begränsning som en nockhöjd ändå ger, gentemot en oreglerad högsta höjd som är följden av enbart en begränsning av byggnadshöjd. En angiven nockhöjd resulterar även i ett mer ändamålsenligt byggande och användbara ytor.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Alla fastigheter får en högsta begränsande nockhöjd istället för byggnadshöjd. Denna är något varierande beroende på var i området fastigheten är belägen. Vissa fastigheter berörs av minskad

så kallad prickmark (mark ej avsedd att bebyggas). För mer detaljerad redovisning se separat bilaga ”Fastighetskonsekvensbeskrivning”.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka, planenheten

Alexander Erixson  
Planarkitekt, planenheten