

2022-02-18
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS 2018/564

Detaljplan för Kummelbergets verksamhetsområde Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 18 februari 2022.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 9.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Kummelbergets verksamhetsområde på remiss för att yttra sig under samrådetiden 8 februari till och med 22 mars 2022. Planområdet ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum och omfattar 58 000 kvadratmeter verksamhetsyta. Detaljplanens syfte är att utöka Kummelbergets verksamhetsområde med ytterligare ytor så att befintliga företag kan växa och nya tillkomma. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. I avvägningen mellan naturvärden och det allmänna intresset bedöms behovet av fler arbetsplatser och ytor för masshantering väga tyngre. Projektet förväntas bidra med ekonomiskt tillskott till kommunen.

I yttrandet lyfter kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott bland annat att detaljplanen är ett positivt bidrag till kommunens mål om 15 000 arbetsplatser till 2030, att det är positivt att masshantering prövas på platsen samt att ytor om cirka 40 000 kvadratmeter som i översiktsplanen definierats som verksamhetsmark istället har blivit en del av det planerade naturreservatet Skarpnäs. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår tillstyrka detaljplanens samrådsförslag, som i huvudsak har utformats med kommunens översiktliga planer och strategier.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Kummelbergets verksamhetsområde på remiss för att yttra sig under samrådstiden 8 februari 2022 till och med 22 mars 2022.

Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 19 februari 2019, § 16.

Planförslagets syfte och omfattning

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum. Områdena som föreslås att exploateras är del av kommunägd naturmark, fastigheterna Skarpnäs 1:83 samt 2:14. Området omges av kommunägd naturmark för vilken det pågår ett arbete med att bilda ett kommunalt naturreservat, Skarpnäs.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 19 februari 2019, § 16 och inledningsvis syftade detaljplanen både till att förtäta det befintliga verksamhetsområdet och utöka området med angränsande ytor. Inför samråd beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att separera dessa båda syften och hantera förtätning av befintliga ytor i en detaljplan (MSN 2021/107) och tillkommande ytor i den här detaljplanen. De båda detaljplanernas tidplaner löper i stort sett parallellt.

Från början omfattade planområdet cirka 97 000 kvadratmeter men ytan har anpassats och begränsats till vad som bedöms möjligt att planlägga med hänsyn taget till naturvärden, nyckelbiotoper, artinventering, topografi och delvis till strandskyddet. Ytor om cirka 40 000 kvadratmeter som i översiktsplanen definierats som verksamhetsmark har istället blivit en del av det planerade naturreservatet Skarpnäs. Totalt återstår nu 58 000 kvadratmeter. Med nu föreslagen omfattning är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projektet bidrar till uppfyllelse av Nackas mål om 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området kan det bli möjligt att skapa mellan 300 och 500 arbetsplatser beroende på vilken typ av verksamheter som etableras.

Gällande detaljplaner och föreslagna förändringar

Kummelberget är kommunens största verksamhetsområde planlagt för industri. Området består idag av knappt 100 fastigheter i varierande storlek och inrymmer omkring 200 företag. Det föreslagna planområdet adderar cirka 58 000 kvadratmeter kvartermark

som tidigare inte varit planlagt. Marken är en del av ett större sammanhängande naturområde.

Större delen av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd (300 meter). För huvuddelen av utvidgningen anförs som särskilt skäl för upphävande de intilliggande företagens behov av mark för att expandera/utveckla sin verksamhet. För ett av områdena anges det särskilda skälet att det är av stor allmän vikt och inbegriper masshantering.

Avvägningar mellan motstående intressen

Planförslaget tar i anspråk områden som delvis har höga naturvärden, ingår i en nyckelbiotop samt omfattas av strandskydd. Under arbetets gång har planområdet minskat i omfattning efter att ha vägt in utredningar av naturvärden, artskydd och topografi. De områden som föreslås för exploatering har värden som också går att finna i det tilltänkta Skarpnäs naturreservat. I avvägningen mellan naturvärden och det allmänna intresset bedöms behovet av fler arbetsplatser och ytor för masshantering väga tyngre.

Transportinfrastruktur

Området ansluter till befintlig infrastruktur men Svarvargatan i områdets nordvästra del föreslås förlängas med cirka 60 meter och förses med en ny vändplan. Vissa dagvattenåtgärder krävs, däribland ett makadammagasin samt uppgradering av en befintlig pumpstation.

Redan idag sker en hel del transporter till Kummelbergets verksamhetsområde. Med en utökning av verksamheten samt masshantering ökar trafikorörelserna. Det är viktigt för det fortsatta arbetet att fortsätta att utreda detta och säkerställa en trafiksäker miljö.

Mellankommunala intressen

Det större sammanhängande grönområdet som omger Kummelberget är även utpekad i den regionala utvecklingsplanen RUF5 2050 och ingår i Nacka-Värmdökilen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplaneförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med kommunens översiktliga planer och strategier. Detaljplanen blir ett viktigt bidrag i att uppfylla Nackas arbetsplatsmål. I översiktsplanen är Kummelberget utpekad som ett befintligt verksamhetsområde där markanvändningen ska behållas. Översiktsplanen medger en viss utökning av verksamhetsområdet i delar som inte omfattas av det tilltänkta Skarpnäs naturreservat.

Detaljplanen uppfyller det huvudsakliga syftet som fastslagits i start-PM, att skapa mer yta för verksamheter.

Andra projekt som berör planförslaget

Stadsbyggnadsprojekt i anslutning till planområdet

Väster om Kummelbergets verksamhetsområde pågår utbyggnad av bostäder inom området Telegrafberget. Planförslagets bestämmelser har anpassats till intilliggande detaljplaner. Det innebär flexibla bygggrätter till ytan (utan begränsning av utnyttjandegrad) men med en begränsande nockhöjd.

Bildande av Skarpnäs naturreservat

I det stora skogsområdet som omger och angränsar till det aktuella planområdet planerar Nacka kommun att bilda Skarpnäs naturreservat. En 15 meter bred buffertzona mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet ingår i planförslaget och är reglerat som "Natur". Denna zon löper även runt befintliga detaljplaner. Zonen kan exempelvis ge utrymme för dagvattenåtgärder i vissa delar.

Behov av ytor för masshantering

Vid all byggnation skapas och används stora mängder massor (sten, grus, jord mm) som behöver tas om hand, sorteras och återanvändas eller deponeras. Stadsutvecklingen i Nacka och tunnelbanebygget både skapar och har behov av massor. Under ett antal år har Nacka kommun undersökt hur detta kan göras lokalt för att ge både miljömässiga och ekonomiska vinster. Kummelbergets verksamhetsområde är en av de tänkbara platser som utretts översiktligt och det är därför positivt att detta nu också är inriktningen i planförslaget.

Genom att ange masshantering i detaljplanen pekas en yta ut som är möjlig för att hantera massor. Om en verksamhetsutövare därefter vill använda sig av den möjligheten behöver de söka tillstånd eller anmäla verksamheten. I samband med det regleras verksamheten genom villkor för bland annat bullerexponering, vattenhantering, hur länge och under vilka tider verksamheten får pågå.

Att hantera massorna på ett lokalt och cirkulärt sätt handlar om ansvarsfull stadsutveckling där det finns en stor potential att spara pengar, minska tunga transporter och minska klimatpåverkan.

Tidplan och genomförande

I startpromemorian angavs en tidplan med antagen detaljplan under kvartal fyra 2021. Den tidplan som redovisas i planförslaget anger antagande till första kvartalet 2023 förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Förseningen beror i huvudsak på utredningar kring strandskyddsfrågan, naturvärden och hur avgränsningen av området skulle göras med anledning av dessa. Även utredningar som dagvatten och artskydd har tagit mer tid än beräknat. Det är viktigt att detaljplanens tidplan kan hållas eftersom behovet av verksamhetsytorna är stort både i Nacka och i Stockholmregionen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet förväntas generera ett överskott till Nacka kommun. Marken kommer att säljas och/eller upplåtas med tomträtt och därmed ge intäkter till kommunen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar. De nya allmänna anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Driftkostnaden beräknas uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor per år inklusive kapitalkostnad.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Plankarta

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling