

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-01-07

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/107

Standardförfarande

# Ändring av stadsplan 352 och detaljplanerna DP 7, DP 25, DP 121, DP 193 för Skarpnäs 5:2 m. fl., Kummelbergets verksamhetsområde i Boo

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

## Sammanfattning

Planområdet ligger inom kommundelen Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, och omfattar större delen av Kummelbergets verksamhetsområde. Området omges av kommunägd naturmark för vilken det pågår dels ett arbete med att bilda ett kommunalt naturreservat, Naturreservatet Skarpnäs, dels ett parallellt pågående detaljplanearbete (KFKS 2019/60) som föreslår en utvidgning av verksamhetsområdet.

Syftet med ändringen av rubricerade detaljplaner är att möjliggöra för nya verksamheter genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde samt att pröva markanvändningen korttidsboende, jämte nuvarande industriändamål, på fastigheten Skarpnäs 6:1. Planarbetet ska utreda möjligheten att ge större byggrätter inom det befintliga verksamhetsområdet genom att se över tillåten byggnadshöjd på vissa fastigheter. Därutöver ska utredas möjligheten att på några platser minska på så kallad *prickmark*, mark som inte får bebyggas. I övrigt bedöms detaljplanerna vara så flexibla och tillåtande att högre exploatering inte lämplig.

Kummelbergets verksamhetsområde berörs idag av 9 detaljplaner. Kvartersmarken är planlagd för i huvudsak industriändamål. Fyra av de gällande detaljplanerna är så kallade frimärksplaner, där exploatörer/fastighetsägare fått specifika önskemål tillgodosedda, dessa ingår inte i denna ändring.

Kostnaderna för planarbetet ryms inom stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde.

## Ärendet

Planområdet ligger inom kommundelen Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, och omfattar större delen av Kummelbergets verksamhetsområde. Området omges av kommunägd naturmark för vilken det pågår dels ett arbete med att bilda ett kommunalt naturreservat, Naturreservatet Skarpnäs, dels ett parallellt pågående detaljplanearbete (KFKS 2019/60) som föreslår en utvidgning av verksamhetsområdet.

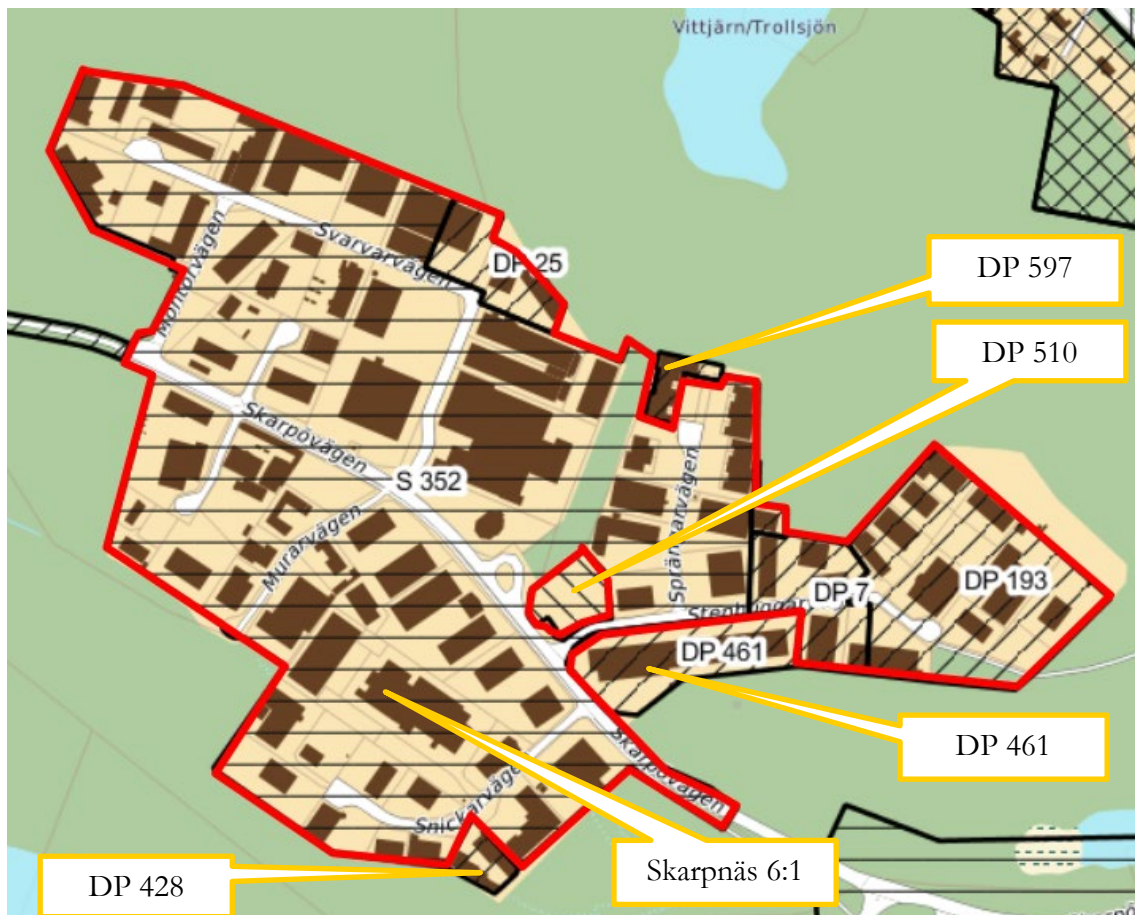
Syftet med ändringen av rubricerade detaljplaner är att möjliggöra för nya verksamheter genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde samt att pröva markanvändningen korttidsboende, jämte nuvarande industriändamål, på fastigheten Skarpnäs 6:1. Planarbetet ska utreda möjligheten att ge större byggrätter inom det befintliga verksamhetsområdet genom att se över tillåten byggnadshöjd på vissa fastigheter. Gällande detaljplaner medger byggnadshöjder på mellan 7-11 meter. Generellt kan det vara lämpligare att sätta en högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd. Därutöver ska utredas möjligheten att på några platser minska på så kallad *prickmark*, mark som inte får bebyggas. Framförallt finns ett bredare område med prickmark utlagt längs Skarpövägen. I övrigt bedöms detaljplanerna vara så flexibla och tillåtande att högre exploatering inte lämplig.

Kummelbergets verksamhetsområde berörs idag av 9 detaljplaner. Kvartersmarken är planlagd för i huvudsak industriändamål. Nedanstående detaljplaner föreslås ändras genom *ändring av detaljplan*. Gällande detaljplaner anger ingen minsta tomtstorlek. I området finns cirka 100 fastigheter med tomtstorlekar som är cirka 300-13000 kvadratmeter.

- 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. Detaljplanen ligger i anslutning till föreslagen utvidgning av verksamhetsområdet och lämpar sig därför att ta med.
- DP 193, som vann laga kraft den 29 april 1999, ersatte en del av detaljplan (Dp 7) för att omvandla tidigare planlagd naturmark (cirka 5500 m<sup>2</sup>) i norra delen till industrimark och omvandla tidigare planlagd industrimark i södra delen till naturmark (cirka 2200 m<sup>2</sup>).

Övriga planer i området (Dp 428, 461, 510, 597) är så kallade frimärksplaner som upprättats för att möta vissa befintliga industrifastigheters (exploatörers) behov av ytterligare tomtmark eller ändrad användning. De har haft specifika önskemål som tillgodosetts i och med detta och ingår därmed inte i förslaget till ändring av detaljplan.

Verksamhetsområdet har kommunal dagvattenhantering. En dagvattenutredning som omfattar hela verksamhetsområdet, inklusive den planerade utvidgningen, har tagits fram under planarbetet som berör utvidgning. Denna kan behöva kompletteras. En mindre riskutredning eller PM avseende farligt gods kan behöva tas fram. Därutöver behöver troligen en riskbedömning tas fram gällande placeringen av korttidsboendet och intilliggande verksamheter. I övrigt bedöms i nuläget inga ytterligare utredningar behövas.



*Gällande detaljplaner för verksamhetsområdet samt föreslagen plangräns. Fastigheten Skarpnäs 6:1 har fått ett positivt planbesked för att pröva korttidsboende. Detaljplanerna 428, 461, 510 och 597 föreslås inte att ingå i planarbetet.*

## Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog den 19 februari 2019, §16, Start-PM för Kummelbergets verksamhetsområde. 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. Utökningen av nya ytor för verksamheter utanför befintligt planlagt verksamhetsområde innebär flera avvägningar avseende främst strandskydd och naturvärden. Den planprocessen har bedömts lämplig att separera ifrån arbetet med att se över det befintliga verksamhetsområdet. Det innebär att detaljplanarbetet (KFKS 2019/60) som föreslår en utvidgning av verksamhetsområdet, och som beslutas av kommunfullmäktige, kommer att pågå parallellt med denna ändring.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked den 21 september 2016, §202 (MSN 2016/91) avseende Skarpnäs 6:1 (vilken ingår i Stadsplan 352), där möjligheten till korttidsboende ska prövas.

## Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Tryggheten kan öka med planförslagets genomförande då fler verksamheter innebär att fler människor kommer röra sig i området under dagtid. Kvällstid och helger förändras inte upplevelsen av trygghet då planförslaget inte medger bostäder. Förslaget korttidsboende bedöms inte förändra situationen nämnvärt. Generellt kan verksamhetsområden upplevas otrygga. Ett trygghetsskapande arbete pågår i Kummelberget med Nacka kommun, Polisen och Svenskt Näringsliv för att tillsammans med fastighetsägare och företag hitta samarbetsformer och gemensamma åtgärder.

## Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

## Tidplan

Samråd	kvartal 2 2022
Granskning	kvartal 4 2022
Antagande	kvartal 2 2023

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet ryms inom stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde. Budgeten för denna ändring av detaljplaner beräknas till 800 000 kronor. I samband med bygglov tas planavgift ut vilket ger intäkter för planarbetet.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Eftersom det är ett verksamhetsområde som ska utvecklas har bedömningen gjorts att inga fler ytor för utevistelse och rekreation är i behov att tillskapas.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Alexander Erixson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Bilagor

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked för Skarpnäs 6:1, den 21 september 2016, §202 (MSN 2016/91)
- Start-PM från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), den 19 februari 2019, §16.

## Preliminär plangräns

