

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-10-25

Rev 2023-11-08

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2023-00206

Standardförfarande

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Så kallad prickmark (mark ej avsedd att bebyggas) har minskats till viss del, främst utmed Skarpövägen. Korttidsboende/lägenhetshotell möjliggörs med en begränsning av bruttoarea på fastigheten Skarpnäs 6:1 samt fortsatt för ett befintligt lägenhetshotell på fastigheten Skarpnäs 7:1. Två nya fastigheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, natur, till kvartersmark. Användningen avseende verksamheter har betecknats med Z, vilket har tolkats överensstämma med nuvarande bestämmelser och innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan.

Planområdet ligger i kommundelen Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Marken inom planområdet omfattar såväl kommunal mark samt privata fastigheter. Området är totalt cirka 29 hektar och inbegriper Kummelbergets verksamhetsområde. Planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla Nacka kommuns uppsatta mål om att tillskapa ytterligare 15 000 arbetsplatser till år 2030.

Enligt en framtagen skyfallsutredning finns det en befintlig problematik inom området. Dagvatten kan vid ett större skyfall samlas i Skarpövägens lågpunkt till sådan nivå att räddningsfordon inte kan passera. Även delar av befintligt verksamhetsområde riskerar att få stående vatten däribland fastigheten Skarpnäs 6:1. Det innebär även problem avseende framkomligheten till Telegrafberget. Planförslaget hindrar inte framtida åtgärder för att minska denna påverkan.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområden att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två. Som helhet beräknas projektet innebära ett överskott genom främst markförsäljning. Denna detaljplan innebär intäkter i form av markförsäljning samt planavgifter.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under december 2023 – januari 2024.

Ärendet

Planområdet är cirka 29 hektar och ligger inom kommundelen Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum, och inbegriper Kummelbergets verksamhetsområde. Marken inom planområdet omfattar såväl kommunal mark samt privata fastigheter. Planförslaget förväntas kunna möjliggöra drygt 150 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla Nacka kommuns uppsatta mål om att tillskapa ytterligare 15 000 arbetsplatser till år 2030.



Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Områden där nya fastigheter kan tillskapas liksom fastigheten Skarpnäs 6:1 är markerade.

Förtätning av verksamheter

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, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar.

Föreslagen nockhöjd är 13 meter förutom mot norr där 11,5 meter respektive 8 meter föreslås, med hänsyn till rekreativvärden vid sjön Vittjärn och bostadsbebyggelse. Befintliga nockhöjder i den norra delen är 7-11 meter. Tillåtna byggnadshöjder i gällande detaljplaner är 7-8 meter norr om Skarpövägen, och 11 meter söder om Skarpövägen. Detaljplanen reglerar även skyddsåtgärder avseende farligt gods, stängselskyldighet, nockhöjd och prickmark (mark som inte får bebyggas).

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. Båda fastigheterna är kommunägda.

Naturmarken på fastigheten Skarpnäs 2:14 är en yta belägen i korsningen Skarpövägen – Montörvägen i västra delen av området och är cirka 800 kvadratmeter. Naturmarken på fastigheten Skarpnäs 1:83 är en yta belägen i slutet av Stenhuggarvägen och är cirka 1400 kvadratmeter.

Planförslaget innebär att landskapsbilden i området kommer förändras då den möjliggör påbyggnad. Dock hindras möjligheten till uppförande av stora sadeltak, vilket medges idag. Det beror på att endast byggnadshöjd, höjd vid takfot, regleras i gällande detaljplaner.

Därutöver har så kallad *prickmark* (mark ej avsedd att bebyggas) minskats till viss del, främst utmed Skarpövägen. Användningen avseende verksamheter har betecknats med Z, vilket har tolkats överensstämma med nuvarande bestämmelser och innebär verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Byggrätter föreslås hållas flexibla liksom gällande detaljplaner i området, liksom fastighetsindelning inom kvartersmark. Gestaltning såsom utformning, färgsättning och material styrs inte i planen.



Vy från Skarpövägen i riktning mot väster.

Korttidsboende

Inom området finns ett befintligt hotell på norra sidan av Skarpövägen. Detaljplanen möjliggör för inredande av ytterligare lokaler för så kallad *Tillfällig vistelse*. Dessa planeras att inrymmas i en befintlig byggnad på fastigheten Skarpnäs 6:1 vars huvudanvändning fortsatt är *Verksamheter*. Byggnaden har idag en bruttoarea på cirka 8000 kvadratmeter varav högst 2500 kvadratmeter bruttoarea tillåts att användas för tillfällig vistelse.

Målgruppen är främst arbetstagare med korttidskontrakt inom byggsektorn och andra verksamheter. Lokalerna består av cirka 15-20 enheter med kök, gemensamhetslokaler och sanitetsutrymmen samt ett antal rum med sovplatser för totalt cirka 100 personer. Byggnaden är till huvuddelen i tre våningar och beskrivna lokaler är planerade att inrymmas i det översta våningsplanet. Att tillåta markanvändningen tillfällig vistelse på fastigheten Skarpnäs 6:1 innebär att framtida användning av befintlig och omkringliggande verksamheter, exempelvis hantering av brandfarlig vara, kan begränsas. Byggnadens invändiga utformning avseende till exempel brandskydd och åtgärder för buller, kommer utredas närmare i bygglovsskedet.

Gator och tillgänglighet till natur

För befintligt gatunät och övrig infrastruktur planeras inga förändringar. Parkering för fastigheternas behov ska liksom tidigare ske på kvartersmark. I likhet med gällande detaljplaner föreslås plantering på kvartersmark längs Skarpövägen. Detta både för den upplevda miljön längs vägen samt i dagvatten/skyfallshänseende. Befintliga gångstråk för att nå det omkringliggande naturområdet behålls däribland det bredare naturområdet i nord-sydlig riktning. På sikt skulle gång- och cykelvägen samt belysning längs Skarpövägen vara i behov av förbättringsåtgärder, det är dock inget som hanteras inom projektet. Planförslaget hindrar inte framtida åtgärder

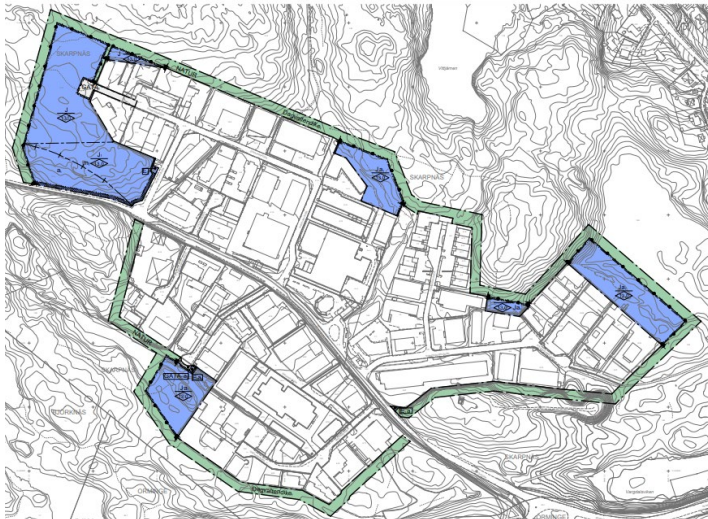
Dagvatten och skyfall

Enligt en framtagen skyfallsutredning finns det en befintlig dagvattenproblematik inom området. Den visar på, liksom dagvattenutredningen, 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. Det innebär även problem avseende framkomligheten till Telegrafberget. Planförslaget hindrar inte framtida åtgärder för att minska denna påverkan.

Dagvattenutredningen beskriver åtgärder förknippade både med den föreslagna utvidgningen samt förtätningen av det befintliga området. Bland annat föreslås makadammagasin för rening och fördröjning samt avskärande diken avseende skyfall. Vissa av förslagen behöver ändras andra delar förtydligas vid en revidering inför granskningskedet.

Tidigare kommunala beslut

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. 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.



Samrådsförslag för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde (KFKS 2019-00060)

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. Detta uppdrag har införlivats i denna detaljplan.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under december 2023 - januari 2024.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

Tidplan

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*

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområden att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två. Som helhet beräknas projektet innebära ett överskott genom främst markförsäljning. Denna detaljplan innebär intäkter i form av markförsäljning samt planavgifter.

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

Konsekvenser för barn

Inga förändringar föreslås som bedöms ge några konsekvenser för barn. Barn vistas normalt inte i verksamhetsområdet. Såväl vuxna som barn passerar dock området till och från Telegrafberget via Skarpövägen.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 2023-11-08
- Plankarta (utkast) 2023-11-03

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Kummelbergets förtätning, kommunala beslut och detaljplanområdets ungefärliga avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2019-02-19	KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

