

2024-05-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00133

Dnr: KFKS 2023-00206

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär i huvudsak utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya ytor för verksamheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, natur, till kvartersmark. Planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser på sikt. En trafikutredning har tagits fram efter samrådet. Detaljplanen kommer att medföra en ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet om cirka 10%.

Detaljplanen var på samråd under januari 2024. Länsstyrelsen har utifrån ingripandegrunderna inga synpunkter på förslaget. I övrigt har de huvudsakliga synpunkterna inkommit från några närboende, en fastighetsägarförening och tre miljöskyddsföreningar. Synpunkter rör frågeställningar om passager från verksamhetsområdet ut till naturområdet, reglering med planbestämmelser av störningar som buller, lukt och ljus. Vidare påpekas problem med dagvattenutsläpp i Myrsjön. Byggnaderna anses bli för höga och befintliga fastigheter håller sig inte inom fastighetsgräns.

Efter samrådet har förslaget ändrats i huvudsak genom att högsta tillåtna nockhöjd för fastigheten Skarpnäs 9:2 har höjts samt att en mindre naturyta i förlängningen av Svarvarvägen omvandlas till gatumark. De båda tillkommande verksamhetsytorna har

kompletterats med en bestämmelse om fördröjning av dagvatten. Av plantekniska skäl har stängselskyldighet ändrats till en utformningsbestämmelse.

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde som syftar till att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två. Som helhet beräknas projektet innebära ett överskott genom främst markförsäljning samt planavgifter vid bygglov.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under augusti – september 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 nya 150 arbetsplatser på sikt. Området kommer att utvecklas succesivt vartefter nya och befintliga fastighetsägare får förändrade behov av expansion.



Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Områden där nya ytor för verksamheter kan tillskapas är markerade.

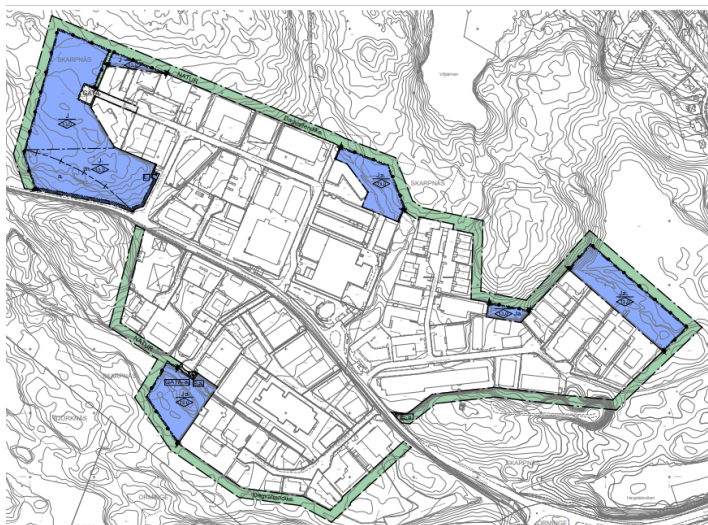
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär till övervägande del utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar.

Bakgrund och uppdelning i två detaljplaner

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. Detaljplanen för förtätningen är således en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområden att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två.

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. En bearbetning av förslaget pågår, granskning planeras kvartal 3-4 2024. Detaljplanen för både förtätningen och utvidgningen behöver beslutas av kommunfullmäktige, men är inte beroende av varandra.

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 skulle prövas. Enligt sammanträdesprotokoll den 15 november 2023, § 217, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att förslaget skulle utgå samrådsförslaget till detaljplan.



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

Förutsättningar

Detaljplanen är förenlig 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.”

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär i huvudsak utökade bygggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya ytor för verksamheter 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.

Föreslagen nockhöjd är 13 meter förutom mot norr där 11,5 meter respektive 8 meter föreslås, med hänsyn till rekreativvärden vid sjön Vittjärn, bostadsbebyggelse och omkringliggande trädtopphöjder. Befintliga nockhöjder i den norra delen är 7-11 meter. Tillåtna byggnadshöjder i gällande detaljplaner är mellan 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 förses med byggnad).

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. Därutöver berörs några mindre områden gatumark som omvandlas till kvartersmark respektive naturmark som omvandlas till gatumark.

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. Hänsyn är tagen till omkringliggande trädtopphöjder vilket gör att påverkan bedöms blir lokal.

Därutöver har så kallad *prickmark* (mark som inte får förses med byggnad) minskats till viss del, främst utmed Skarpövägen. Befintlig restaurang och befintligt hotell, norr om

Skarpövägen, ges möjlighet att fortsätta med nuvarande verksamhet. 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.

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. En trafikutredning har tagits fram efter samrådet. Detaljplanen kommer att medföra en ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet om cirka 10%.

Befintliga gångstråk för att nå det omkringliggande naturområdet behålls, däribland det bredare naturområdet i nord-sydlig riktning. På sikt är gång- och cykelvägen samt belysning längs Skarpövägen i behov av förbättringsåtgärder, det är dock inget som hanteras inom projektet. Planförslaget hindrar inte framtida åtgärder.

Dagvatten och skyfall

Enligt en framtagna skyfallsutredning vilken togs fram efter dagvattenutredningen, finns det en befintlig skyfallsproblematik 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 fram till byggnaderna. Det innebär även problem avseende framkomligheten till Telegrafberget.

Planförslaget hindrar inte framtida åtgärder för att minska påverkan av skyfall vid Skarpövägen.

Den inledande dagvattenutredningen föreslog bland annat ett makadammagasin för rening och fördröjning. En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram bland annat utifrån det faktum att den ursprungliga dagvattenutredningen inte tog den befintliga reningsdammen med i beräkningarna. Dagvattenutredningen bedömer att planförslaget möjliggörs utan att makadammagasinet utförs. Med föreslagna åtgärder enligt den kompletterande dagvattenutredningen i kombination med befintlig reningsdamm och retention samt planerade åtgärder i Myrsjön och Kvarnsjön, så bedöms MKN (miljökvalitetsnormer) inte påverkas negativt för Askrikefjärden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning utifrån undersökningen i samrådsskedet var att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inom ramen för plansamrådet yttrat sig om att de delar kommunens bedömning i frågan. Kommunen har efter avslutat samråd uppdaterat undersökningen utifrån formalia och avser att samråda den uppdaterade versionen med Länsstyrelsen igen i granskningsskedet. Bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kvarstår dock även med den uppdaterade undersökningen.

Planområdet är idag ett utbyggt verksamhetsområde. Några mindre delar av naturmarken inom planområdet, vilka utgör knappt 3000 kvadratmeter, omvandlas till kvartersmark/gatumark. De nya planbestämmelserna innebär en liten förändring jämfört med dagens situation och ska omfatta verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. De negativa aspekterna på i huvudsak dagvatten, buller, klimatpåverkan, arter, spridningssamband, schaktmassor, ljussken, lukt, trafikökning, landskapsbild, bedöms vara av begränsad omfattning. Gränserna för Skarpnäs naturreservat hindrar framtida kumulativa effekter på exempelvis naturvärden och spridningssamband utöver vad som beslutas avseende en utökning i det parallella detaljplaneprojektet med diarienummer KFKS 2019-00060.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. 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, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Genomfört samråd och förändringar

Planen var ute på samråd mellan den 28 november 2023 och 15 januari 2024. Ett öppet hus/samrådsmöte hölls den 14 december. Även ett informationsmöte hölls för företagare i Kummelberget den 11 januari 2024.

Länsstyrelsen har utifrån ingripandegrunderna inga synpunkter på förslaget. De lämnar dock rådgivande synpunkter kopplade till risken för översvämning samt betydelsen av kravställning i bygglovsskedet på grund av att byggrätternas utbredning inte regleras i plankartan. I övrigt har de huvudsakliga synpunkterna inkommit från några närboende, en fastighetsägarförening, och tre miljöskyddsföreningar. Synpunkter rör frågeställningar om passager från verksamhetsområdet ut till naturområdet, reglering med planbestämmelser av störningar som buller, lukt och ljus. Vidare påpekas problem med dagvattenutsläpp i Myrsjön. Byggnaderna anses bli för höga och befintliga fastigheter håller sig inte inom fastighetsgräns.

Efter samrådet har förslaget ändrats i huvudsak enligt följande. Högsta tillåtna nockhöjd för fastigheten Skarpnäs 9:2 har ändrats från 8 meter till 11,5 meter liksom övriga fastigheter i nord-västra delen av området. Prickmark har minskats till viss del norr om Skarpövägen, vilken var avsikten redan till samrådet. En mindre naturyta i förlängningen av Svarvarvägen omvandlas till gatumark, vilken i nuläget delvis används som infart till en fastighet. Längs Snickarvägen liksom längs Stenhuggarvägen omvandlas mindre del av gatumark till kvartersmark. Av plantekniska skäl har stängselskyldighet ändrats till en utformningsbestämmelse. Den tidigare bestämmelsen är inte lämplig avseende placering i plangräns, och avser främst att hindra trafik ur riskhänseende.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning utifrån undersökningen i samrådskedet var att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inom ramen för plansamrådet yttrat sig om att de delar kommunens bedömning i frågan. Kommunen har efter avslutat samråd uppdaterat undersökningen utifrån formalia och avser att samråda den uppdaterade versionen med Länsstyrelsen igen i granskningsskedet. Bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kvarstår även med den uppdaterade undersökningen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under augusti – september 2024.

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

Granskning	kvartal 3 2024
Tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde 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 vid bygglov.

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

- Denna tjänsteskrivelse 2024-05-30
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Kummelbergets förtätning, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2019-02-19	KSSU	
Detaljplan, samråd	2023-11-15	MSN	Information om samråd
Detaljplan, samråd	2023-11-28	Planchef	Delegationsbeslut
Detaljplan, yttrande, samråd	202-12-20	KS	
Detaljplan, granskning		MSN	
Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
Detaljplan, antagande		KF	

