

2024-06-17

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2024-00096

Politikerinitiativ - Starta ett detaljplanearbete för utveckling av nya verksamhetsytor

Inkom den 10 april 2024 av Johan Krogh för centerpartiet, Agnes Palinski för moderaterna, Birgitta Berggren Hedin för liberalerna och Anders Tiger för kristdemokraterna.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bifaller förslaget att starta detaljplanearbete och konstaterar att det redan pågår en initieringsprocess för att starta ett stadsbyggnadsprojekt med detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att gemensamt med stadsutvecklingsorganisationen utreda omfattning och avgränsning av ett verksamhetsområde i dialog med fastighetsägaren, för att kunna avgöra indelning och planförfarande av en detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Nacka är i behov av fler ytor där verksamheter och företag kan etablera sig. I översiktsplanen är delar av området vid Gungviken markerat för att kunna utvecklas med verksamhetsytor. Politikerinitiativet ser positivt på en sådan utveckling och vill därför inleda ett detaljplanearbete i syfte att möjliggöra ett verksamhetsområde. Inriktningen ska vara verksamheter som inte bullrar eller bidrar till föroreningar i närområdet. Förslaget är att miljö- och stadsbyggnadsnämnden startar ett planarbete för ett område i Gungviken.

Planenhetens bedömning är att ett detaljplanearbete kan påbörjas för området då det överensstämmer med översiktsplanen. Platsens förutsättningar, områdets natur och rekreativa värde och ett förmodat behov av åtgärder av stort allmänt intresse samt den prövning som följer av ett verksamhetsområde med den möjliga omfattningen enligt översiktsplanen gör sammantaget att ett stadsbyggnadsprojekt behöver startas, vilket beslutas av kommunstyrelsen.

Stadsutvecklingsorganisationen har redan påbörjat ett initieringsskede mot bakgrund av tidigare beslutade positiva planbesked och fastighetsägarens projektidé om ett verksamhetsområde som rör i huvudsak samma område som politikerinitiativet avser. Stadsutvecklingsorganisationen behöver gemensamt utreda omfattning och avgränsning av ett verksamhetsområde i dialog med fastighetsägaren, för att avgöra indelning och

planförfarande av en detaljplan. Planenhetens preliminära bedömning är att en detaljplan kan vara av stort allmänt intresse och därmed behöver beslutas av kommunfullmäktige.

Förslagen i politikerinitiativet

Nacka är i behov av fler ytor där verksamheter och företag kan etablera sig. I översiktsplanen är delar av området vid Gungviken markerat för att kunna utvecklas med verksamhetsytor. Politikerinitiativet ser positivt på en sådan utveckling och vill därför inleda ett detaljplanearbete i syfte att möjliggöra ett verksamhetsområde. Inriktningen ska vara verksamheter som inte bullrar eller bidrar till föroreningar i närområdet. Förslaget är att miljö- och stadsbyggnadsnämnden startar ett planarbete för nedan markerat område i Gungviken.



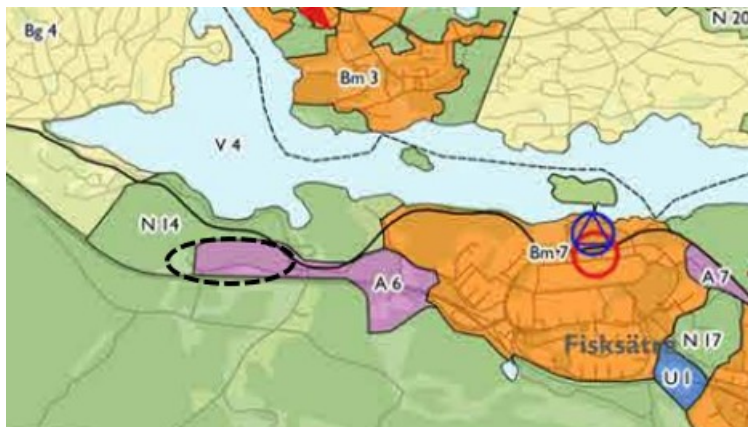
Markerat område som initiativtagarna till politikerinitiativet föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden startar ett detaljplanearbete för. Det vita området i väster utgör upplaget.

Planenhetens utredning och bedömning

Politikerinitiativet berör ett område inom fastigheten Erstavik 25:1. Fastigheten ägs av Herman Petersen Fideikommiss AB. Området ligger direkt norr om Saltsjöbadsleden i ett kuperat landskap. Sett från norr och Duvnäsvisken ligger det berörda området i väsentligt högre terräng, cirka 30-40 meter över havet. En del av området har tidigare avverkats och längst i väster finns en planare yta som används om upplag. Området kan idag nås med fordon via en mindre grusväg med början från Saltsjöbadsvägen vid Drevinge gård.

Det aktuella området som politikerinitiativet avser berör i huvudsak samma område (se streckad markering i karta nedan) som prövats för stenkross i Gungviken. I gällande översiktsplan är det en del av delområde A6, område vid Saltsjöbadsleden, som anges som arbetsplatsområden och tekniska anläggningar. Gällande utveckling av delområdet anges att en zon längs Saltsjöbadsledens norra sida kan användas för verksamheter, och cirka 100 000 m² tomtyta kan rymmas. Det diskuterade stenkross-området ligger i den

västra delen av delområdet A6 och till viss del inom delområdet N14, Sågtorp/Drevinge, som anges som naturområde och större rekreationsområde. Inom området finns ingen detaljplan.



Det berörda området för politikerinitiativet markerad med svart streckning på ÖP:s markanvändningskarta.

Planenhetens bedömning är att ett detaljplanearbete kan påbörjas för området då det överensstämmer med översiktsplanen. Platsens förutsättningar för verksamheter, områdets natur och rekreativa värde samt angöring och trafikpåverkan är några av de frågor som behöver utredas.

En viktig fråga i ett planarbete kommer vara att utreda hur ett verksamhetsområde kan trafikförsörjas. Den tidigare studerade stenkrossen redovisade exempelvis en av- och påfart till Saltsjöbadsleden. Det är oklart i nuläget om det är lämpligt och genomförbart att trafikförsörja ett verksamhetsområde med en av- och påfart till Saltsjöbadsleden. Trafikförsörjning av ett verksamhetsområde enbart via Saltsjöbadsvägen förefaller i nuläget mindre lämpligt.

Planenhetens preliminära bedömning, beroende på vilken omfattning och typ av verksamhet som kan bli aktuell, är att det skulle kunna bli ett detaljplanearbete av stort allmänt intresse som ska beslutas av kommunfullmäktige. Vidare om projektet leder till åtgärder inom allmän plats (angörande gator) ska eventuella avtal med fastighetsägaren beslutas av kommunfullmäktige. Om bedömningen är att båda dessa blir aktuella så är det kommunstyrelsen som ska starta ett stadsbyggnadsprojekt.

För att kunna svara på frågan om det är möjligt att starta och anta ett planprojekt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, behöver frågan om omfattning och avgränsning av verksamheten utredas i dialog med fastighetsägaren. Ett avgränsat projekt som inte har stort allmänt intresse eller är av principiell betydelse kan antas av miljö- och

stadsbyggnadsnämnden. Det är också möjligt, om det visar sig under planprocessen att förslaget får ett stort allmänt intresse, att övergå från ett planprojekt till stadsbyggnadsprojekt.

Inom stadsutvecklingsorganisationen pågår redan ett initieringsskede för att starta ett stadsbyggnadsprojekt med detaljplan i Gungviken. Initiering sker mot bakgrund av två tidigare positiva planbesked för verksamheter. Dels finns ett positivt planbesked från 2012 för den västra (och här aktuella del) av översiktsplanens angivna verksamhetsområde A6, dels finns det ett positivt planbesked från 2020 för samma område enligt översiktsplanen i dess östra del. Fastighetsägaren har även lämnat in en tidig projekttidé om ett verksamhetsområde som rör i huvudsak samma område som politikerinitiativet avser. Om projekttidén som bygger på de båda planbeskeden skulle genomföras bedöms projektet vara av en sådan omfattning att det behöver utgöra ett stadsbyggnadsprojekt och en detaljplan antas av kommunfullmäktige. Stadsutvecklingsorganisationen behöver utreda de tidiga idéerna i dialog med fastighetsägaren hur helheten i området ska planeras, i eventuella etapper eller delar. Preliminärt beräknas ett inriktningsbeslut med start-PM, budget och principöverenskommelse kunna tas upp i september i KSSU/KS för beslut.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser. I det fall ett stadsbyggnadsprojekt ska starta för planläggning av ett verksamhetsområde så är principen att byggtakören bekostar planarbetet och allmänna anläggningar.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse daterad den 17 juni 2024
- Bilaga Politikerinitiativ ”Starta ett detaljplanearbete för utveckling av nya verksamhetsytor”

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten