

Detaljplan för Skarpnäs S:3 m.fl.

Detaljplan för Skarpnäs, S:3 m.fl., Sprängarvägen 17 i Boo, Nacka kommun.

Enkelt planförfarande



Kartan visar planområdets ungefärliga avgränsning. Den mindre kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig industribyggnad genom en utökning av fastigheten. Verksamheten ska inte vara störande för omgivningen. I ett vidare perspektiv möjliggör detaljplanen fler arbetstillfällen, samtidigt som befintlig verksamhet säkerställs.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som gällde till och med december 2014.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 8
5. Så genomförs planen	s. 10
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 12
7. Medverkande i planarbetet	s. 13

I. Sammanfattning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Kummelbergets industriområde i norra Boo. Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 7:8 - 7:10 vill utöka befintlig bageriverksamhet genom en mindre utbyggnad av befintlig byggnad för produktions- och lagerytor. Beslut om positivt planbesked fattades den 12 juni 2013 § 178 av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig industribyggnad och för detta behöver fastighetens areal utökas. Föreslagen markanvändning är industri. För att möjliggöra detta måste ett område om cirka 250-300 kvadratmeter kommunal och samfällad mark förvärvas av fastighetsägaren, samt ett upphävande av strandskydd inom fastighet Skarpnäs 1:83 komma till stånd.

Aktuella fastigheter är belägna i nordöstra delen av Kummelbergets industriområde i norra Boo. Utbyggnaden medför ianspråktagande av en yta, varav en del används som uppställningsplats för containrar, och resten består av naturmark som utgör utkanten till ett större skogsområde. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, eftersom att det berörda markområdet är av begränsad omfattning. Utbyggnaden bedöms inte få några negativa konsekvenser för naturvärdena, trafiken eller tillgängligheten i området. Viss negativ påverkan på landskapsbilden kan uppstå i och med att den visuella kontakten med skogsområdet bryts. En expansion av verksamheten kan bidra till fler arbetstillfällen.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ett mindre område kommunal mark kommer att säljas och ge en intäkt till kommunen. Ett avtal har tecknats med fastighetsägaren om plankostnaderna. Ett avtal ska även tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren angående köp av kommunal mark innan planen antas.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Kummelbergets industriområde i norra Boo. Planen avgränsas i söder av befintligt industriområde, i väster och norr av ett skogsområde, medan områdets östra kant ligger i gränsen mellan industri- och skogsområdet.

I planområdet ingår Skarpnäs 7:8-7:10, del av Skarpnäs S:3, S:4 samt Skarpnäs 1:83. Fastigheten Skarpnäs 7:8-7:10 ägs av Gray's Bakery. Skarpnäs 1:83 ägs av kommunen, övrig mark är samfällad mark. Områdets areal är cirka 1800 kvadratmeter.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet och Kummelbergets industriområde med omnejd.

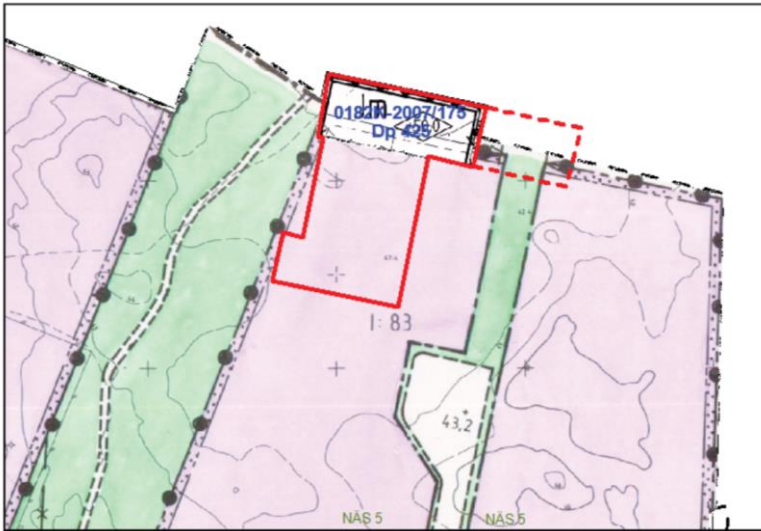
Översiktlig planering

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för Nacka kommun (ÖP 2012). Översiktsplanen beskriver att markanvändningen i det befintliga verksamhetsområdet Kummelberget bibehålls, samt att kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma. Ett av målområdena i översiktsplanen är att skapa ett starkt näringsliv och ett bra handelsutbud. Detaljplanen bidrar till detta mål.

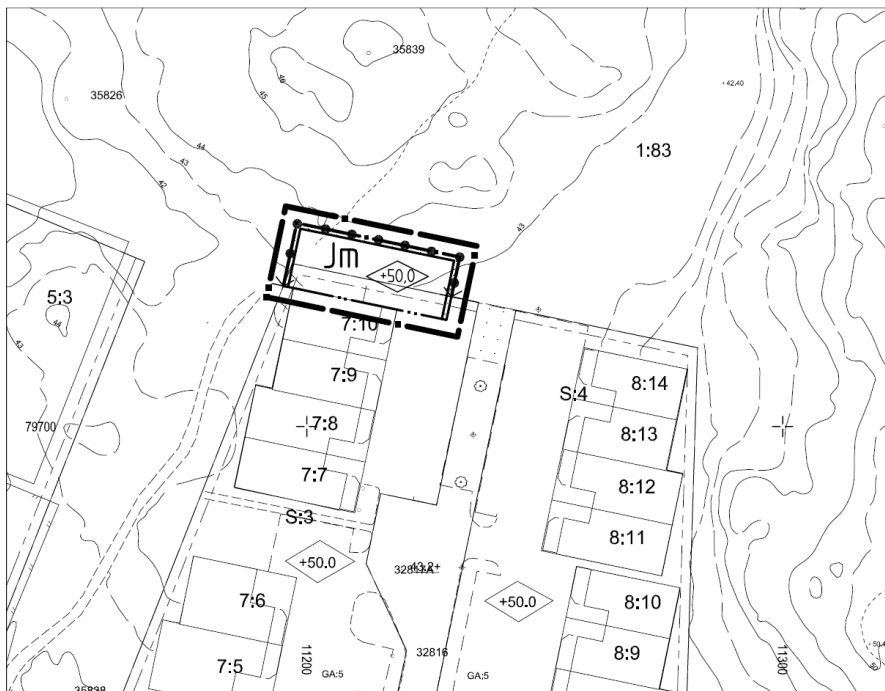
Detaljplaner

För södra delen av planområdet som ansökan avser gäller stadsplan (Spl 352) som vann laga kraft i maj 1987 och upprättades för att planlägga Kummelbergets industriområde. Markanvändningen är ”icke störande industriändamål”. Området är betecknat dels som kvartersmark för industri (Skarpnäs 7:8-7:10, S:3 och S:4) och dels som allmän

platsmark för park/plantering (Skarpnäs 1:83). För fastigheten Skarpnäs 7:10 gäller detaljplan (Dp 425) som upprättades 2007 för att möjliggöra utökning av bageriverksamheten. Planen har markanvändningen icke störande industriändamål. Nordöstra delen av planområdet (del av Skarpnäs 1:83) är inte planlagd.



Spl 352



Dp 425

Strandskydd

Den del av fastigheten Skarpnäs 1:83 som ingår i planområdet ligger inom strandskyddsområdet för den norrut belägna sjön Vittjärn. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet. När detaljplanen för Skarpnäs 7:10 upprättades (Dp 425), precis

väster om den föreslagna utvidgning som denna detaljplan behandlar, beslutade Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet för den del av Skarpnäs 1:83 som ingick i planområdet, med samma skäl som grund. Se vidare sida 10.

Naturresevatetsbildning

Naturresevatetsbildning pågår och förslaget, Skarpnäs – naturresevat i Nacka kommun, var utställt för samråd under perioden 4 juli till 14 september 2014. En del av området som ansökan avser (cirka 150-200 kvadratmeter) ligger inom naturresevatets avgränsning enligt samrådsförslaget. Kommunens bedömning är att avgränsningen av naturresevatet borde vara möjlig att anpassa till den nya detaljplanens utbredningsområde eftersom det endast handlar om en mindre utvidgning av kvartersmarken och en naturlig förlängning av tidigare utbyggnad på kvartersmark.

Området idag

Planområdet består av befintlig industribyggnad samt en obebyggd yta öster om byggnaden. Den obebyggda ytan utgörs av platt hårdgjord mark som används som uppställningsyta samt ett mindre skogsparti med barr- och lövskog. Skogspartiet är en del av ett större naturområde som i sin helhet innehåller naturvärden klass 2 och 3, i form av bland annat barrskog och ädellövskog och har flera höga upplevelse- och rekreationsvärden.



Gray's Bakery från söder.



Grönt släpp till vänster, uppställningsyta till höger om byggnaden.

Service

Närmsta centrumbildning finns i Orminge söder om Kummelberget.

Gator och trafik

Med bil nås planområdet via Skarpövägen som i förlängningen ansluter till Ormingeleden och Värmdöleden. Parkering sker i direkt anslutning till verksamheterna i industriområdet.

Det finns utbyggd gång- och cykelväg längs delar av Skarpnäsvägen. Tillgång till kollektivtrafik finns inom gångavstånd från planområdet genom hållplats Kummelbergets industriområde som trafikeras av buss 444.

Friytor

Den obebyggda ytan öster om Gray's Bakery avgränsas idag av ett stängsel som förhindrar passage mellan industriområdet och naturområdet. Denna yta har således ingen betydelse för tillgängligheten till naturområdet, som istället nås via en grön kil väster om bageriet. Söder om byggnaden, utanför planområdet, finns en gångstig på kvartersmark som ansluter till grönstråket. Den gröna kilen är viktig att bevara för att säkra tillgängligheten till naturområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala nätet för vatten och avlopp samt dagvatten. Befintligt system för värme och el finns i byggnaden.

3. Planförslaget

Industri

Planen möjliggör en utökning av existerande bageriverksamhet genom en utbyggnad av befintlig byggnad för produktions- och lagerytor. Föreslagen utbyggnad är cirka 240 kvadratmeter (20x12 meter). Tillbyggnaden kommer ha liknande utformning som befintlig byggnad, det vill säga stålkonstruktion med plåtbeklädnad och bedöms inte ha någon betydande inverkan på områdets karaktär. Användningen på detaljplanens kvartersmark är industri (I). Byggnadshöjden regleras till 5 meter. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och det ställs krav på stängsel för området på samma sätt som befintlig plan intill. Planförslaget innehåller också ett upphävande av strandskyddet inom ett begränsat område i nordöstra delen utanför tidigare planlagt område. Genomförandetiden är 5 år.



Plangräns. Befintlig verksamhet med föreslagen utvidgning markerad med streckad linje.

Gator, trafik och parkering

Trafikmatningen till och från området kommer att ske som idag, via Sprängarvägen. Befintlig parkering utanför verksamhet kommer fortsatt tillgodose behovet av parkeringsplatser och angöring.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten är god och ändras inte med tillbyggnaden.

Teknisk försörjning

Tillbyggnaden ska anslutas till befintligt vatten- och avloppssystem samt dagvattensystem för byggnaden.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Planen bidrar specifikt till målet om rum för verksamheter genom att ge marknadsmässigt goda villkor för företag att etablera sig i området.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, eftersom att det berörda markområdet är av begränsad omfattning.

Tillgänglighet och rekreation

I och med uppförandet av den föreslagna tillbyggnaden förhindras passage ut i det större naturområdet. Detta område är dock idag till stora delar hårdgjort och delvis ianspråktaget som uppställningsyta. Ett stängsel förhindrar även all passage mellan industriområdet och naturområdet. Tillgängligheten till naturområdet tillgodoses istället väster om industriområdet via en grön kil med ett stråk naturpark och tillhörande stig. En mindre stig söder om planområdet, mellan byggnaderna, möjliggör tillgång till stråket och naturområdet. Ytan är dock inte fastställd som parkmark i stadsplan, utan anges som mark för industri och är i samfällid ägo.



Öppen yta söder om planområdet som ger tillgång till naturområdet.

Stängsel mellan industriområdet och naturområdet.

Trafik

Utökningen av industriverksamheten som planen möjliggör bedöms inte innebära någon väsentlig ökning av antalet transporter, då dessa kan effektiviseras. Det kan bli aktuellt att anställa fler personer i samband med utökningen av bageriets verksamhet, men inte så många att det bedöms påverka trafiken i området i betydande mening. Gray´s Bakery har i dagsläget 17 parkeringsplatser i området för personal och kunder, och avser att komplettera med ytterligare 3-4 parkeringsplatser efter utbyggnaden. Kompletteringen planeras ske på den egna gårdsplanen, på en yta som idag används som uteplats. Sammantaget väntas förslaget inte få några betydande konsekvenser för parkeringsmöjligheterna, eller trafiken i området.

Buller

I och med att det handlar om icke-störande verksamhet, samt att det inte finns några bostäder i direkt anslutning till planområdet, innebär utbyggnaden inte någon risk för negativ bullerpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ett mindre område kommunal mark kommer att säljas och ge en intäkt för kommunen.

Sociala konsekvenser

Utökningen av verksamheten kan leda till nya arbetstillfällen, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv. Fler förvärvsarbetande i området kan på sikt bidra till bättre underlag för kollektivtrafik och service lokalt.

Landskapsbild

Landskapsbilderna kommer att påverkas av tillbyggnaden i den bemärkelsen att den visuella kontakten med skogsområdet begränsas i den aktuella delen av industriområdet.

Strandskydd

Eftersom en del av planområdet omfattas av strandskydd anger detaljplanen att strandskyddet inom denna del upphävs. Särskilda skäl bedöms föreligga för ett upphävande. Som huvudskäl till upphävandet hänvisar kommunen till Miljöbalken 7 kap 18c § punkt 4: *Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.* Planförslaget innebär endast en mindre komplettering (på cirka 250 kvadratmeter) av nuvarande industribebyggelse, och påverkan på naturområdet kring sjön blir knappt märkbar. Vidare finns det inte några kända skyddsklassade djur- eller växtarter i planområdet.

Natur

Detaljplanen medför att en liten yta naturmark tas i anspråk för utbyggnad. En inventering av naturmarken har genomförts. Enstaka träd kommer att behöva fällas. Den berörda naturmarkens begränsade omfattning, i kombination med avsaknaden av skyddsklassade djur- eller växtarter inom planområdet, innebär dock att ianspråktagandet eller trädfällningen inte får några betydande konsekvenser för naturmiljön. De topografiska förhållandena innebär att påverkan på naturområdet kring sjön blir knappt märkbar. Vidare medför planförslaget att en del av den yta som ingår i det föreslagna naturreservatets avgränsning (samrådsförslaget) ianspråktagas, vilket i sin tur innebär att avgränsningen behöver justeras.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom Vittjärns avrinningsområde, då det finns en höjdrygg som avskiljer planområdet och sjön, utan området avvattnas istället till Myrsjön i öster. Vattnet avrinner söderut i planområdet och vidare i en dagvattenledning genom Kummelbergets industriområde till våtmarksanläggningen vid Myrsjön. På detta sätt säkerställs att inget dagvatten från planområdet når sjön Vittjärn, vars vatten därmed inte utsätts för någon ökad dagvattenbelastning.

Konsekvenser för fastighetsägare

Den samfällda marken påverkas av markköp. För enskilda fastighetsägare kan det innebära att möjligheten försvinner att använda den samfällda marken som omfattas av föreslagen utbyggnad som uppställningsplats. Se avsnitt 6 för mer om konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för ett ändamål, men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd och underrättelse	Kvartal 2-4 2015
Miljö- och Stadsbyggnadsnämndens antagande	Kvartal 1 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 7:8 - 7:10 ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av planområdet. Nacka kommun genom Natur- och trafiknämnden är huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för skötsel av det allmänna elnätet.

För fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsreglering, ansvarar exploatören. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Exploateringsavtal och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av Lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett avtal mellan kommunen och exploatören, angående köp av kommunal mark, upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar även parternas ansvar och kostnadsansvar för genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras marköverföringar och gemensamhetsanläggningar. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. Ett avtal ska också upprättas mellan exploatören och delägande fastigheter till gemensamhetsanläggningarna.

Berört område ligger inom fastigheten Skarpnäs 1:83 och marksamfälligheterna Skarpnäs S:3 och S:4. Den förra har delägarkretsen Skarpnäs 7:5-10 och den senare har delägarkretsen Skarpnäs 8:2 samt 8:8-14. Genom fastighetsregleringen överförs mark från nuvarande fastigheter till bageriets fastighet Skarpnäs 7:10.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Utbyggnaden kräver att ett område om cirka 250-300 kvadratmeter, som idag är kommunal respektive samfällid mark, förvärvas av fastighetsägaren. Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Skarpnäs 7:10, 1:83, S:3 och S:4.

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder behövs. Tillbyggnaden använder befintlig byggnads VA, dagvatten, parkering, entré, tillfart, elanslutning och uppvärmning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar genomförande av planen på kvartersmark. Planavtal har upprättats mellan kommun och beställaren.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från exploatören. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterienheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när fastighetsbildning är genomförd.

Fastigheterna Skarpnäs 1:83, S:3 och S:4 påverkas av markköp vilket regleras genom avtal. Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter påverkas genom att del av 1:83, S:3 och S:4 tas i anspråk av utbyggnaden. Ändamålet med befintliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter är utförande och drift av vatten- och avloppsledningar samt gemensamhetstomt med körytor, parkeringsplatser, belysningsstolpar, sopskåp samt övrig tomtmark. Eventuella ingrepp i samband med genomförandet bekostas av exploatören.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Tomas Vesterlin	Fastighetsutvecklare	Fastighetsutvecklingsenheten
Finn Cederberg	Naturvårdsintendent	Park- och naturenheten
Alexander Erixson	Planarkitekt	Planenheten
Tove Mark	Planarkitekt	Planenheten

Övriga:

Erik Wikström	Planarkitekt	Norconsult
Eva-Marie Larsson	Biträdande planarkitekt	Norconsult
Moa Lipschütz	Biträdande handläggare	Norconsult

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Tove Mark
Planarkitekt