




Gnr 11/2006 Grundkartan upprättad 2006-10-09


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 Industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

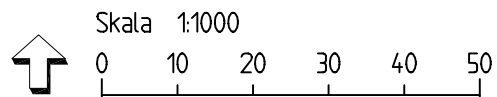
 Inhägnad skall anordnas i fastighetsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

STÖRNINGSSKYDD

 Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft

MSN 33/2007 214

Detaljplan för Delar av Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs S:3

Nacka Kommun

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Planenheten februari 2007, reviderad mars 2007

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Till planen hör:
plan- och genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning

Antagen av MSN 2007-09-18 §297
Laga kraft 2007-10-20

DP 425

PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för delar av Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs S:3, Kummelbergets industriområde, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i februari 2007, reviderad i mars 2007

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att i anslutning till ett befintligt industriområde möjliggöra uppförandet av industrilokaler med verksamhet som inte är störande för omgivningen. Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 7:8, 7:9 och 7:10 behöver p.g.a. platsbrist göra en tillbyggnad i anknytning till sina befintliga industrilokaler. Detaljplanen innebär en mindre utvidgning norrut av det befintliga industriområdet på bekostnad av ett intilliggande skogsområde.

För industriverksamheten i planområdet ska huvudsakligen gälla samma planbestämmelser som i gällande detaljplan. Högsta byggnadshöjd är därför satt till +50,0 m över nollplanet.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och har en begränsad samrådskrets, samt bedöms sakna större allmänintresse. Vidare är det i linje med översiktsplanens intentioner och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger 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.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Areal

Planområdet omfattar nästan 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skarpnäs 1:83 är en kommunal fastighet, medan Skarpnäs S:3 är samfällt ägd av Sprängarvägens samfällighetsförening.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berör inte något riksintresseområde.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 betecknas samfälligheten Skarpnäs S:3 som befintligt verksamhetsområde med låg täthet. Den del av fastigheten Skarpnäs 1:83 som ingår i planområdet utgör del av naturområde och föreslaget naturreservat. Förslaget till naturreservat Skarpnäs är för närvarande bordlagt i Kommunstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskyddsområdet för den norrut belägna sjön Vittjärn. Dagvatten från planområdet avrinner söderut, varför utbyggnaden inte medför någon ökad belastning på Vittjärns vatten.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För den tidigare planlagda delen av området gäller detaljplan S 352 som fastställdes 1987-05-20. Markanvändningen är där satt till icke störande industriändamål.

Kommunala beslut

I oktober 2006 beslutade kommunstyrelsen att inrättandet av det föreslagna naturreservatet Skarpnäs ska ske i samband med detaljplanearbetet med Telegrafberget. Enligt en preliminär tidsplan skulle detaljplanen för Telegrafberget kunna vinna laga kraft i slutet av år 2008, under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs idag av gränsområdet mellan ett industri- och ett skogsområde. Planområdet är i den norra halvan bevuxet med busk- och lägre trädvegetation. Den andra halvan upptas av en gräxbevuxen yta i väster och en asfaltsyta i öster.

Området sluttar svagt åt söder från ett höjdparti i skogsområdet. Det finns inga betydande naturvärden i planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse

Området planläggs för industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +50,0 m över nollplanet, medan antalet våningar däremot inte styrs i planen. Dessa planbestämmelser överensstämmer med gällande detaljplan. Eftersom planområdet är av begränsad omfattning innebär en bebyggelse enligt planförslaget, jämfört med nuvarande bebyggelse, inte något betydande intrång på landskapsbilden i naturområdet i norr. Topografin i intilliggande naturområde styr högsta byggnadshöjd och placering av tillkommande bebyggelse. På så sätt anpassas ny bebyggelse till områdets förutsättningar och inverkan på naturområdet minimeras.

Friytor och landskapsbild

Planförslaget bedöms inte inkräkta allvarligt på naturområdet.

I planområdets gräns mot intilliggande skogsområde ska uppföras någon form av inhägnad för att förtydliga gränsen mellan det allmäntillgängliga natur- och rekreationsområdet i norr och de privata fastigheterna inom industriområdet. I denna inhägnad får inte anordnas någon öppning som medger utfart. På så sätt styrs gångtrafiken mot natur- och rekreationsområdet till den för ändamålet avsedda stigen i naturområdet väster om planområdet, och därmed förhindras att bilparkeringarna på samfälligheten Skarpnäs S:3 utnyttjas av besökande. Genomförandet av detaljplanen medför att stigen måste dras om på en kort sträcka.

Gator, trafik och parkering

Parkering för trafik till verksamheter i planområdet förutsätts som nu ske på tomtmark i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planområdet innefattar inte några sådana platser eller lokaler. Möjligheter finns dock för att kunna anlägga särskild handikapparkering i anslutning till byggnadens entré, vilket skapar goda förutsättningar för t.ex. rörelsehindrade att angöra byggnaden.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten finns utbyggt till planområdets närhet. Tillkommande industrimark kan anslutas till detta nät med självfall. Nätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande behov.

Lokal dagvattenhantering är inte möjlig inom planområdet, då marken huvudsakligen blir hårdgjord. Dagvattnet ska anslutas till befintligt dagvattennät. Dagvattnet från hela Kummelbergets industriområde förs sedan länge genom en dagvattenledning till Myrsjön. År 2006 uppfördes en konstgjord våtmark som på naturlig väg renar dagvattnet innan det avrinner i Myrsjön.

Upphävande av strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddsområdet för den norrut belägna sjön Vittjärn. Strandskyddet måste där upphävas. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet. Som huvudskäl till upphävandet hänvisar vi till att planförslaget endast innebär en mindre komplettering (på ca 300 m²) av nuvarande industribebyggelse, och att de topografiska förhållandena medför att påverkan på naturområdet kring sjön blir knappt märkbar. Vidare finns det inte några kända skyddsklassade djur- eller växtarter i planområdet. Exploatören säkerställer även att påverkan på allmänhetens tillgänglighet till natur- och rekreationsområdet minimeras.

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 belastning.

Miljö

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Den viktigaste miljöfrågan är om det är lämpligt att lyfta ut detta begränsade område ur det brett remitterade förslaget till "Naturreservat Skarpnäs". Naturreservatets kanske viktigaste syfte är att gynna det rörliga friluftslivet. Då plangenomförandet i princip inte påverkar möjligheterna till rekreation och friluftsliv motverkas inte syftet. Inrättandet av

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

naturreservatet planeras att ske i samband med detaljplanearbetet med Telegrafberget, varför aktuellt planförslag beräknas vinna laga kraft innan naturreservatet bildats.

Delar av planområdet ligger inom strandskyddsområdet för sjön Vittjärn. I området sker dagvattenavrinningen naturligt söderut och vidare till våtmarksanläggningen vid Myrsjön, vilket säkerställer att inget dagvatten från planområdet når sjön.

Verksamheterna i planområdet får inte vara störande för omgivningen eller för närboende, vilket styrs av en planbestämmelse. Detta gäller industribuller, utsläpp av starkt luktande eller förorenande ämnen samt på andra sätt störande verksamhet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Planarbetet och plangenomförandet kommer att finansieras av fastighetsägaren till Skarpnäs 7:10 genom plan- resp. köpeavtal.

Fastighetsägaren till Skarpnäs 7:10 bekostar uppförande av inhägnad av fastigheten samt iordningställande av ny stig mot natur- och rekreationsområdet i norr. Uppförandet av inhägnad runt planområdet kan med fördel samordnas med uppförandet av den inhägnad runt Skarpnäs S:3 och S:4 som ska uppföras enligt gällande detaljplan.

Ekonomi

I och med plangenomförandet ska del av fastigheten Skarpnäs 1:83 och del av samfälligheten Skarpnäs S:3 förvärvas av ägaren till Skarpnäs 7:10. Dessa delar skall därefter genom fastighetsreglering överföras till Skarpnäs 7:10.

Innan planförslaget antas skall överenskommelse finnas mellan kommunen och fastighetsägaren till Skarpnäs 7:10 avseende köp av den kommunägda marken (del av Skarpnäs 1:83).

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2007-09-18 § 297/