

## Kummelbergets verksamhetsområde – utvidgning

Detaljplan för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 m.fl. i Boo, Nacka kommun



*Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

## Sammanfattning

Planens syfte är att tillskapa ytor som möjliggör utvidgning för befintliga och nya verksamheter i området. Utanför de tillkommande ytorna och det befintliga verksamhetsområdet planläggs en buffertzona med naturmark mot det angränsande naturreservatet. Projektet bidrar till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området kan det bli möjligt att tillskapa cirka 250-300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter som etableras.

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. Området/områdena som föreslås att exploateras är del av kommunägd naturmark, fastigheterna Skarpnäs 1:83 samt 2:14. Utanför området inrättades år 2022 av kommunen Skarpnäs naturreservat.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan. Kommunens bedömning är att det inte går att utesluta att detaljplanens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan och har därför tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning avseende naturvärden. Denna beskriver ett antal skyddsåtgärder vilka behöver efterlevas för att artskyddet inte ska riskera att utlösas. Dessa har arbetats in i plankartan och denna planbeskrivning.

Totalt omfattar planområdet cirka 50 000 kvadratmeter kvartersmark. Det befintliga verksamhetsområdet består idag av knappt 100 fastigheter i varierande storlekar. De nya områdena ansluter i huvudsak till befintligt gatu- och VA-nät. Kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten behöver utvidgas till att omfatta tillkommande kvartersmark. I områdets nordvästra del så förlängs en väg och en ny vändplan byggs. Vissa befintliga stigar i omkringliggande naturområde får delvis ny sträckning för fortsatt god tillgänglighet. En pumpstation för spillvatten behöver eventuellt få ökad kapacitet.

Större delen av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd (300 meter). Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet. För huvuddelen av områdena anförs som särskilt skäl för upphävande att de intilliggande företagens behov av mark för att expandera/utveckla sin verksamhet. För ett delområde anges att det är avskilt från strandområdet på ett sådant sätt att strandskyddet kan upphävas.

Planbestämmelserna anger Z för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Detta med hänsyn till närboende, rekreation och intilliggande Skarpnäs naturreservat. I övrigt regleras i huvudsak nockhöjd, prickmark, stängsel, buller och dagvatten. Runt området är utlagt en 15 meter bred zon *NATUR* vilken avgränsar området från Skarpnäs naturreservat.

Naturmark kommer att tas i anspråk varav delar är strandskyddade områden.



Vid detaljplanens genomförande avses fastighetsbildning och fastighetsreglering ske till flertalet fastigheter. Marken avses att säljas och/eller upplåtas med tomträtt. Planarbetet finansieras med kommunala medel. Planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Projektet förväntas därmed få ett positivt netto. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>5</b>
Syfte .....	5
Bakgrund och huvuddrag .....	5
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>5</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>6</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	6
Statliga intressen.....	7
Kommunala intressen .....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	9
<b>Förutsättningar och detaljplanens innehåll .....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	10
Offentliga rum och grönområden.....	12
Landskapsbild och kulturmiljö .....	18
Bebyggelse .....	19
Teknisk infrastruktur.....	20
Störningar och risker .....	21
Markens beskaffenhet .....	23
Dagvatten och skyfall.....	24
Strandskydd.....	27
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>41</b>
Organisatoriska frågor.....	41
Huvudmannaskap .....	42
Ansvarsfördelning .....	42
Avtal .....	43
Tekniska frågor.....	44
Fastighetsrättsliga frågor.....	47
Ekonomiska frågor .....	50
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>52</b>
Miljökonsekvensbeskrivning.....	52
Övriga miljökonsekvenser .....	54
Slutlig och samlad bedömning av miljöeffekterna .....	55
Sociala konsekvenser .....	56
Ekonomiska konsekvenser.....	56
Avvägning mellan motstående intressen.....	56
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	57

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Planens syfte är att tillskapa ytor som möjliggör utvidgning för befintliga och nya verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Utanför de tillkommande ytorna och det befintliga verksamhetsområdet planläggs en buffertzona med naturmark mot angränsande naturreservatet.

### Bakgrund och huvuddrag

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun. Projektet bidrar till uppfyllelse av Nackas mål om 5000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området möjliggörs cirka 250-300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter som etableras.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 19 februari 2019, § 16. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. På grund av att stora delar av detaljplanen berör strandskyddade områden, vissa med höga naturvärden och mindre delar omfattas av nyckelbiotop, så bedrivs detaljplanearbetet så kallat *utökat förfarande*.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är huvudprojektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, antikvarie, trafikplanerare, förrättningslantmätare, avfallshandläggare, VA-resurs, byggprojektledare och karttekniker.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (*Iterio, 2024-11-18*)

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse samt bilaga med chatfrågor under samrådsmöte (*Nacka kommun, januari 2025*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2024-06-18*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, januari 2025*)
- Naturvärdesinventering vid Kummelbergets verksamhetsområde inför detaljplanearbete, 2019 (*Calluna, 2020-01-08*)
- Artskyddsutredning för fåglar Kummelbergets verksamhetsområde, Nacka kommun (*Calluna, 2020-09-07*)

- Fågelinventering vid Kummelberget, Orminge, Nacka kommun (*Calluna, 2020-09-07*)
- Artskyddsutredning fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun (*Calluna, 2019-10-10*)
- Dagvattenutredning Kummelberget (*Norconsult, 2021-11-03*)
- Dagvattenutredning komplettering (*FVB, 2024-05-06*)
- Skyfallsanalys (*WSP, 2023-11-01*)
- Riskutredning (*Prevecon, 2018-05-18*)
- Risk-PM (*Bengt Dahlgren, 2023-06-02*)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Rejlers, 2022-11-25*)
- PM Sulfidutredning (*Rejlers, 2022-12-13*)
- Artskyddsinventering fladdermöss (*Väg & Miljö, 2023-12-21*)
- Artskyddsutredning fladdermöss (*Väg & Miljö, 2024-02-14*)
- PM Kompletterande naturvärdesinventering (*Pro Natura, november 2022*)
- PM Trafikutredning (*SWEKO, 2024-05-30*)
- Fördjupad trädinventering av naturvärdesträd i Kummelberget (*Väg & Miljö, 2024-12-09*)

## **Plandata och tidigare ställningstaganden**

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### **Läge, areal & markägoförhållande**

Det aktuella området ligger i kommundelen norra Boo cirka 1 kilometer norr om Orminge centrum. All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet, delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14, ägs av Nacka kommun. Området omfattar totalt cirka 8,9 hektar.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Området berörs inte av något riksintresseområde.

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

#### *Vattenförekomst*

Planområdet avrinner idag mot Myrsjön via en dagvattendamm. Vattnet rinner sedan till Kvarnsjön och vidare ut till Askrikefjärden (havet) som är en vattenförekomst. Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljökvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver. Flera påverkanskällor är klassificerade att ha en betydande påverkan på Askrikefjärden, bland annat reningsverk, industri och förändring av konnektivitet. Myrsjön, med en area på 0,12 kvadratkilometer, har ingen bedömd ekologisk status i nuläget eller i tidigare förvaltningscykler. I och med att föroreningsmängderna minskar så påverkas inte vattenförekomsten Askrikefjärdens status och miljökvalitetsnormerna för vatten kan därför anses följas.

### **Luft**

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på Skarpövägen med lokalgator. Trafikflödena är dock relativt låga och kvävedioxidhalterna och partikelhalterna i området är låga (SLB-analys). Själva verksamheterna påverkar sannolikt inte luftkvaliteten. Kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålen för luft klaras inom planen.

### **Områdesskydd och förordnanden**

#### *Strandskydd*

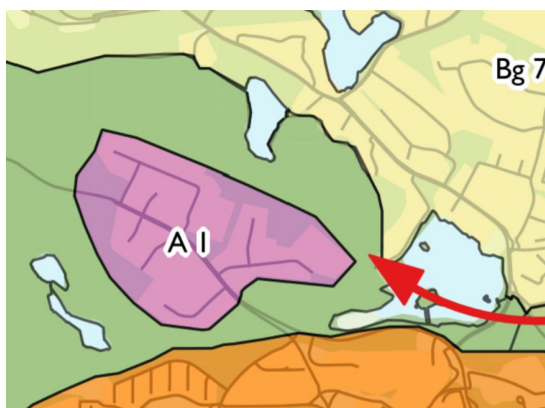
Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften (7 kap. 14 § Miljöbalken, MB). Den 21 januari 2014 beslutade Länsstyrelsen om utvidgat strandskydd i Nacka kommun, där bland annat sjöarna Vittjärn, Krokträskan och Myrsjön ingår. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Översiktlig planering**

Förslaget är förenligt med översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 som medger viss utökning av området. 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."



Figur 2. Utdrag ur Nacka översiktsplan 2018, förslag till utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde (A1).

### **Andra projekt/beslut som berör planen**

Beslut om Skarpnäs naturreservat antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2022, § 206 och beslutet vann laga kraft den 1 oktober 2022. Naturreservatet omfattar cirka 220 hektar



och ligger utanför detaljplaneområdet. En minst 15 meter bred buffertzona mellan kvartersmark och naturreservatet ingår i denna detaljplan och är reglerat som ”Natur”.

Ett detaljplanearbete som syftar till att förtäta befintligt verksamhetsområde pågår (KFKS 2023-00206).

### **Gällande detaljplaner**

Det befintliga verksamhetsområdet omfattas idag av 9 detaljplaner. Kvartersmarken är i huvudsak planlagd för industriändamål med begränsad omgivningspåverkan. Utanför verksamhetsområdet är marken inte planlagd. Detta detaljplaneförslag berör del av stadsplan 352 och del av Dp 193 genom att prickmark och krav på instängslig tas bort i anslutning till nya områden som nu planläggs.

Stadsplan 352 (som omfattar huvuddelen av befintligt verksamhetsområde) vann laga kraft den 7 maj 1987. Detaljplan, Dp 193, områdets östliga del vann laga kraft den 29 april 1999.

### **Riktlinjer för hållbart byggande**

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.*
- *Dagvatten som renas och infiltreras.*
- *Effektiv mark- och resursanvändning.*

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2024-06-18). I undersökningssamrådet framkom att länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan med hänsyn till naturvärdena inte kan uteslutas. Kommunen har därför fattat ett särskilt beslut (Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 29 januari 2025) om att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett avgränsningssamråd har genomförts med länsstyrelsen och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar utöver påverkan på fridlysta arter även hur strandskyddets syften påverkas kopplat till naturvärdena samt om det finns särskilt skyddsvärda och naturvärdesträd i planområdet och hur de kommer att påverkas. Se vidare under rubriken Miljökonsekvensbeskrivning.

### **Förutsättningar och detaljplanens innehåll**

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanen, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

## Övergripande struktur

Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns cirka 100 fastigheter i varierande storlekar från cirka 250 4kvadratmeter upp till cirka 13 500 kvadratmeter. De ägs av ett flertal olika fastighetsägare och inrymmer mer än 200 företag. Utbudet består av ett brett spektrum av verksamheter, men med tyngdpunkt på småindustri.

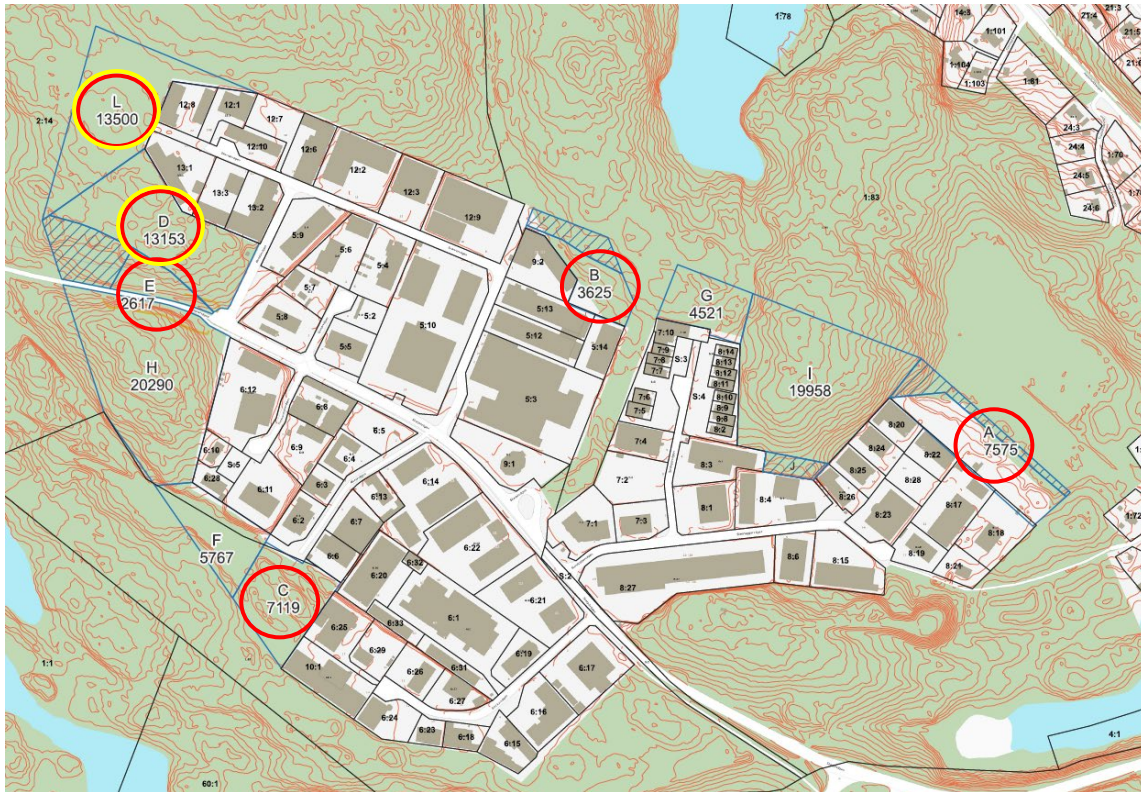
Terrängen inom det befintliga verksamhetsområdet är relativt plan. Några av områdena som planläggs i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet är delvis kuperade.

Landskapsbilden kommer påverkas som mest i den västra delen.

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse förutom tre transformatorstationer och en telestation. Väster om verksamhetsområdet pågår utbyggnad av bostäder inom området Telegrafberget. Inom det befintliga verksamhetsområdet pågår ett detaljplanearbete som i huvudsak syftar till att möjliggöra för något högre byggnader, men främst efterfrågas markytor.

Detaljplanens bestämmelser har anpassats till intilliggande detaljplaner och avser att ansluta till det befintliga områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Användningen är ”Z” vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär flexibla byggrätter till ytan (utan begränsning av utnyttjandegrad) men med en begränsande nockhöjd. Runt ytterkanterna av områdets kvartersmark är en prickad mark som inte får förses med byggnad. Därutöver ska stängsel uppföras mot naturmarken. En zon som är minst 15 meter bred ingår i detaljplanen som naturmark och omringar nya och befintliga delar av verksamhetsområdet. Buffertzonen med natur möjliggör för viss naturvårdsskötsel i direkt anslutning till de exploaterade områdena. Utanför ligger Skarpnäs naturreservat.

Initialt påbörjades arbetet för att planlägga område A-J (se figur 3). Därefter har detaljplanen bearbetats och minskats utifrån i huvudsak naturvärden, artskydd och strandskydd till att omfatta ett mindre område. Område L, i detaljplanens nordvästra del, har tillkommit under planarbetets bedrivande och område K som är en del av det befintliga verksamhetsområdet har utgått ur denna detaljplan. Detaljplanens kvartersmark inbegriper områdena A, B, C, D, E och L.



Figur 3. Visar områdena A-L samt deras ungefärliga storlek i kvadratmeter. Inringade områden med rött har bedömts möjliga att exploatera, men A, B och E har minskats (skräfferade ytor) efter samrådet och F, G, H, I samt J har utgått. Områdena D och L, markerade även med gul ring, ligger utanför strandskyddszon, alla övriga delområden omfattas av strandskydd.

### **Motiv till att utesluta områden**

Område F: Strandskyddad yta. På grund av områdets funktion som våtmark samt artskyddet (mindre hackspett har påträffats i området) tas område F bort från detaljplanen.

Område G: Strandskyddad yta med högt naturvärde och del av en nyckelbiotop. För den intilliggande fastigheten Skarpnäs 7:10 har tidigare redan gjorts en så kallad frimärksplan för att möjliggöra en utvidgning av verksamheten. Område G har uteslutits från detaljplanen.

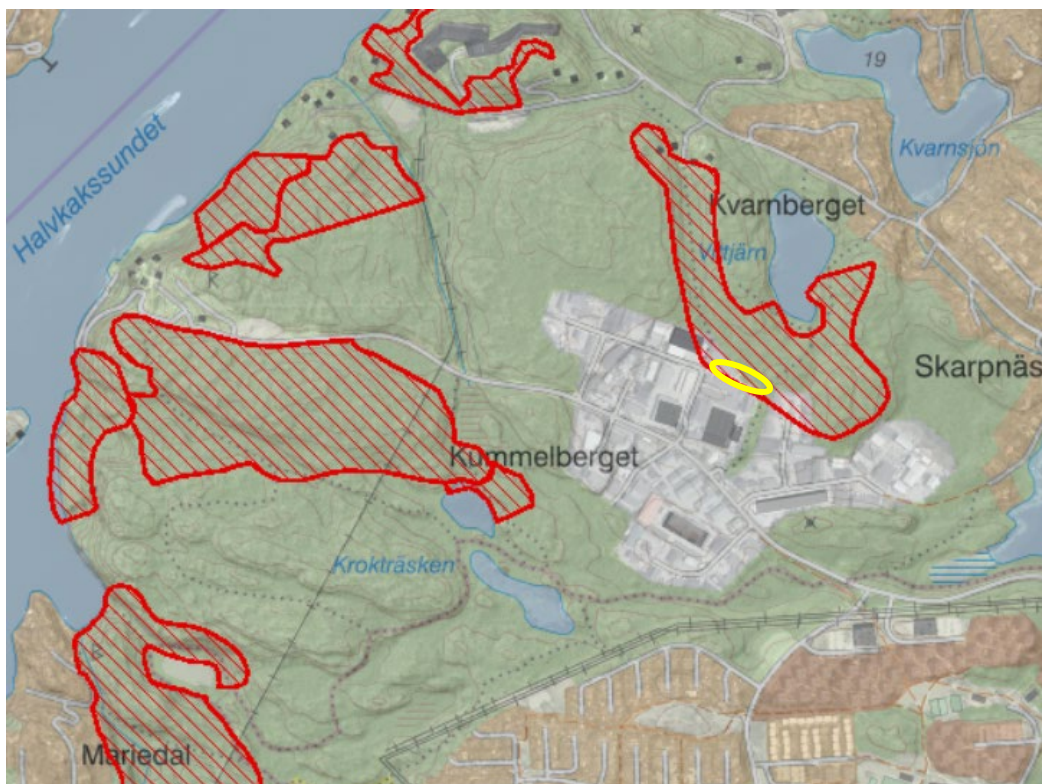
Område H: Strandskyddad yta (berg) med högt naturvärde. En verksamhet har uttryckt behov av att expandera in i en mindre del av område H. Förutom påverkan på naturvärdena skulle det innebära en markant klimatpåverkan att planspränga ytan. Område H ingår inte längre i detaljplanen.

Område I: Strandskyddad yta (berg) med högt naturvärde och del av en nyckelbiotop. En verksamhet har uttryckt behov av att expandera in i en mindre del av område I. Förutom påverkan på naturvärdena skulle det innebära en markant klimatpåverkan att planspränga ytan. Område I ingår inte längre i detaljplanen.

Område J: Strandskyddad yta (berg) med högt naturvärde. Verksamheten som uttryckte behov av att expandera inom området har inte längre intresse av att göra det. Område J ingår inte längre i detaljplanen.

### Offentliga rum och grönområden

Kummelbergets verksamhetsområde ligger inom ett större skogsområde med inslag av sjöar och med flera nyckelbiotoper och objekt med naturvärden identifierade av Skogsstyrelsen. Det stora skogsområdet gränsar till Halvkakssundet i Askrikefjärden i norr. Naturområdena (Skarpnäs naturreservat) i anslutning till verksamhetsområdet är välanvända och används framför allt för rekreation och friluftsliv. Det finns flertalet stigar och leder i området, bland annat den regionala vandringsleden Booledden och en cykelstig norr om verksamhetsområdet. Flera mindre stigar fortsätter ut i naturen från ytorna som angränsar till verksamhetsområdet. Vissa områden som föreslås för exploatering har höga naturvärden och en mindre del i norr ingår i en nyckelbiotop utpekad av Skogsstyrelsen (se figur 4).



Figur 4. Nyckelbiotoper utpekade av Skogsstyrelsen. Föreslagen utvidgning av verksamhetsområdet inom nyckelbiotop markerad med gul ring (naturvärdesinventering Calluna, 2020-01-08).

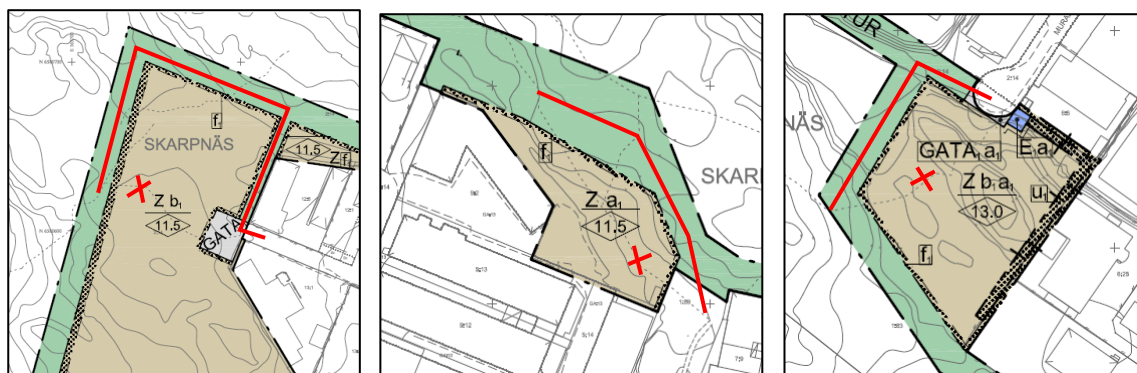
Skarpnäs naturreservat är ett cirka 220 hektar stort sammanhängande markområde som består av en mängd olika naturtyper med olika höga naturvärden. Området är ett bitvis starkt kuperat och bergigt skogslandskap, genomkorsat av markerade dalstråk. I och med bildandet av ett naturreservat säkras långsiktigt både naturvärden och strandskyddsintressen. De delar som föreslås att exploateras innehåller naturvärden som även återfinns inom Skarpnäs naturreservat. Detaljplanen reglerar en minst 15 meter bred zon naturmark,

”NATUR”, som löper runt nya och befintliga delar av verksamhetsområdet. Detta är en ”buffertzona” mot naturreservatet och möjliggör viss naturvårdsskötsel utöver vad som kan göras inom ett naturreservat.

Längs Skarpövägen finns i befintliga detaljplaner en bestämmelse att marken ska vara planterbar och där upplag och parkering inte är tillåten. Denna formulering bibehålls och betecknas med ”n<sub>1</sub>”. Detta fyller även en funktion i dagvattenhänseende. Därutöver är det för att Skarpövägen/Telegrafvägen ska vara en tilltalande infart och genomfart till de som ska till Telegrafberget. Typen av växtlighet och bestämmelsens efterlevnad är idag varierande. Längs del av Skarpövägen södra sida är en allé med uppvuxna pilträd planterad. Längs med den norra delen av Skarpövägen står trädgrupper och solitärbuskar av olika karaktärer, frukter och andra prydnadsvärderna. De planterbara ytorna kan lämpligen utformas med buskar och träd. Dessa bör vara robusta, inte kräva särskilt mycket skötsel samt bidra med prydnadsvärderna.

n<sub>1</sub> Plantering ska finnas mot gata. Upplag och parkering tillåts ej. 4 kap. 10 §

Alla föreslagna områden för exploatering är idag naturmark utanför detaljplanlagt område. Vissa delar innehåller höga naturvärden. Naturytorna som blir kvartersmark och gata inom detaljplanen försvinner i samband med exploatering. Där stigar påverkas ska dessa ledas om med så lika dagens sträckning som möjligt. Den befintliga passagen ut i naturområdet i detaljplanens nordvästra del kommer bibehållas till sin funktion. Eftersom det är ett verksamhetsområde som ska utvecklas föreslås inga ytterligare ytor för utevistelse och rekreation. Vissa verksamhetsutövare har tagit i anspråk ytor utanför fastighetsgräns. Det är därför av vikt att stängselkravet efterlevs och tillsyn bedrivs.



Figur 5. Schematiska illustrationer på områden där befintliga stigar leds om. Kryss markerar nuvarande stigar som berörs. Från vänster: vid slutet av Svarvarvägen, vid Svarvarvägens krök, vid slutet av Murarvägen.

### Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (Calluna, 2020-01-08) är gjord för ett avgränsat område utanför befintligt verksamhetsområde.



Figur 6. Naturvärdesinventering med områden inringade med rött vilka föreslås att exploateras enligt detaljplanen. Inom området ryms naturvärden mellan klass 2-4. (Bild med naturvärden Calluna AB).

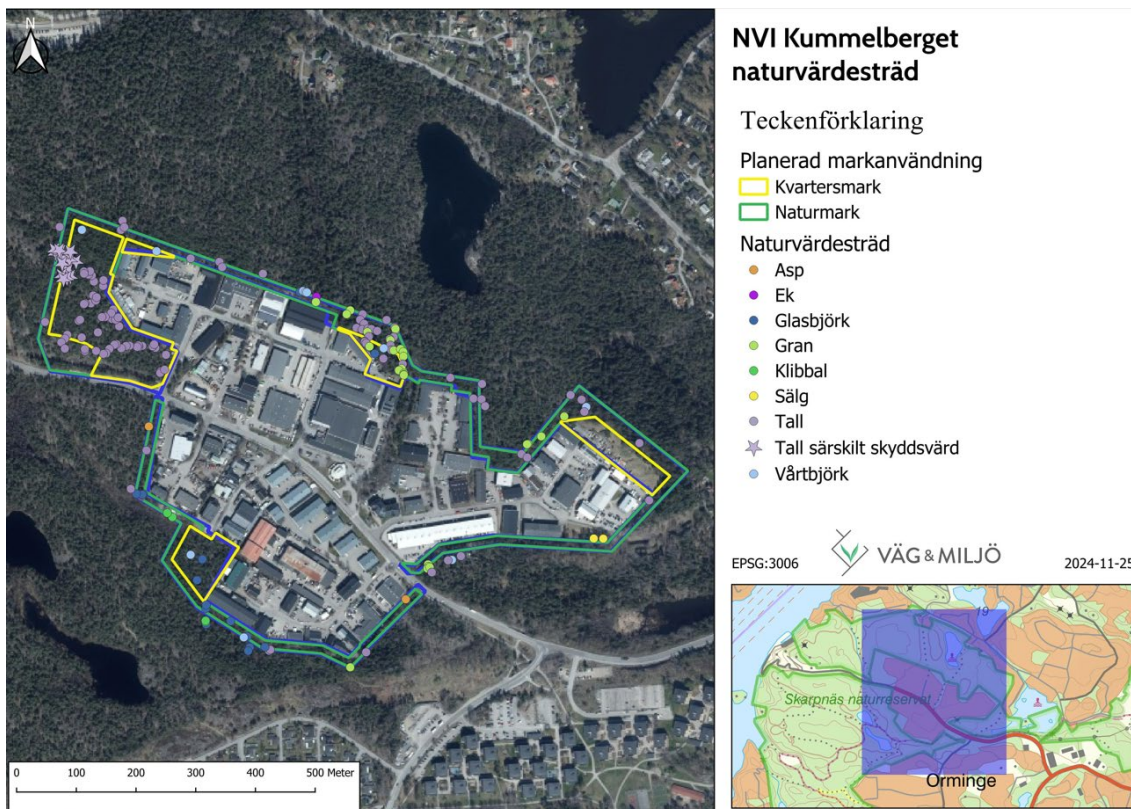


Planområdet är 8,9 hektar stort varav cirka 5 hektar avses bli kvartersmark för verksamheter. Naturen i inventeringsområdet består mestadels av skogsmark. En stor del av området utgörs av talldominerade miljöer som hällmarkstallskogar men även barrblandskogar och lövsumpskogar. Vissa delar av hällmarkstallskogarna hyser höga naturvärden, där solexponerade gamla tallar och död ved bildar intressanta substrat för flera sällsynta arter. Resterande talldominerade områden hyser låga naturvärden, då de framför allt utgörs av ganska tät, ung till medelålders skog med få värdefulla strukturer. Andra partier utgörs av barrblandskog. Också där finns det intressantare partier med äldre skog, hålträdd och död ved som hyser naturvärden, samt yngre, likåldriga partier som inte bedöms vara lika intressanta för biologisk mångfald. Vidare förekommer lövskogspartier med ett trädskikt som domineras av yngre till medelålders träd. Vissa med ett fuktigt markskikt och tidsvisa översvämningar. Längst i öster finns ett område med dagvattendammar och i väster finns sumpskogar.

## Trädinventering

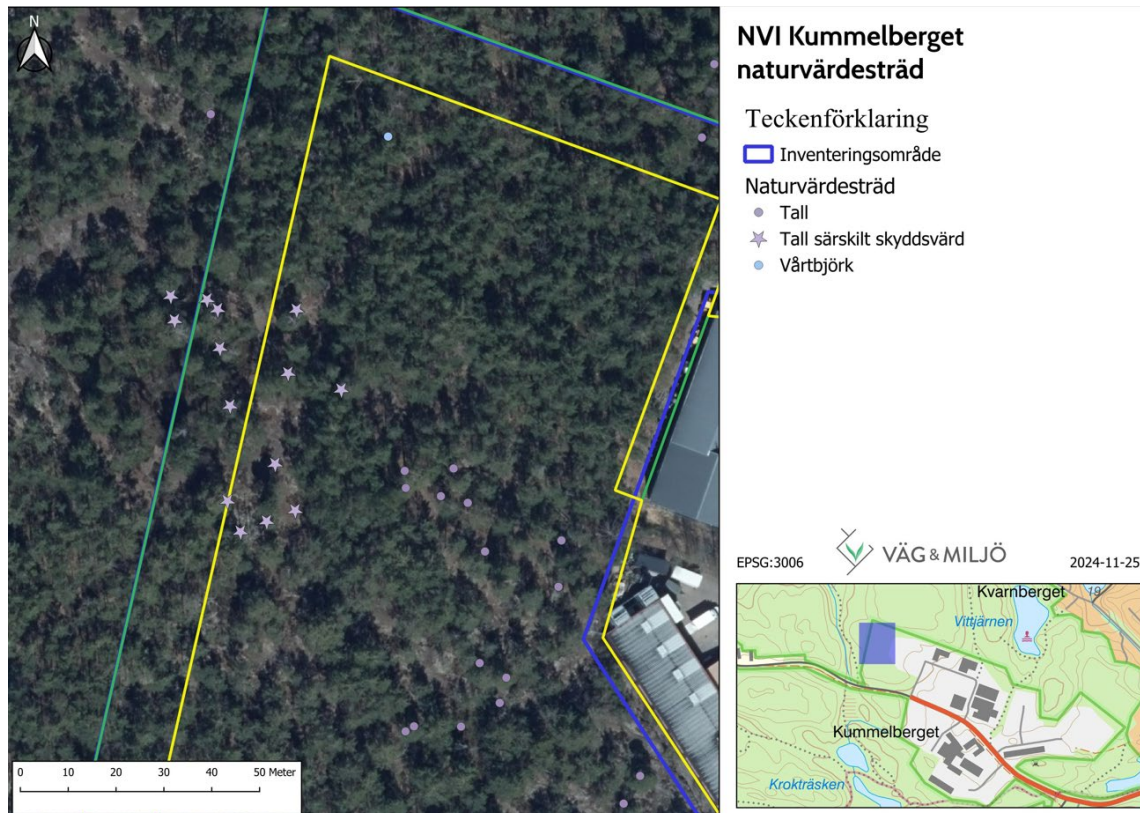
Cirka 1,5 hektar av de ytor som avses exploateras har inslag av hållmarker med gamla senvuxna tallar med pansarbark och krokiga grenar. Cirka 0,3 hektar består av varierande barrblandskog med rikligt av gamla tallar med grovkrokiga grenar och pansarbark samt mer grandominerade delar och ett mindre parti med en lövbränna där asp och björk dominerar i ett tätt bestånd. I trädsiktet påträffas även äldre björk och det förekommer rikligt med hålträd av främst tall.

En fördjupad inventering av naturvärdesträd har tagits fram (Väg & Miljö 2024-12-09). Den har identifierat totalt 181 naturvärdesträd inom inventeringsområdet, varav 74 på mark som är tänkt att exploateras som kvartersmark. 14 av träden inom inventeringsområdet bedömdes utgöra särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definitioner, varav åtta finns på planerad kvartersmark. Ytterligare fem står på mark betecknad "NATUR" varav ett kan komma att påverkas negativt vid sprängning och andra markarbeten på kvartersmark.



Figur 7. Naturvärdesträd och planerad markanvändning. Kvartersmark markerad med gul linje. (Bild Väg & Miljö AB)

De träd som finns inom kvartersmark kommer behöva tas ner för planens genomförande och behöver därför samrådats med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samtliga särskilt skyddsvärda träd som berörs är senvuxna tallar som är runt 200 år gamla. Så stor andel som möjligt av de avverjade träden föreslås att läggas inom närliggande naturområde.



Figur 8. Särskilt skyddsvärda träd (markerade med stjärna) inom det nordvästra området. Gul linje markerar kvartersgräns, grön linje markerar planområdesgräns, det vill säga däremellan är markanvändning "NATUR". (Bild Väg & Miljö)

## Artskydd

Påverkan på naturvärden beskrivs ytterligare under rubriken Miljökonsekvensbeskrivning.

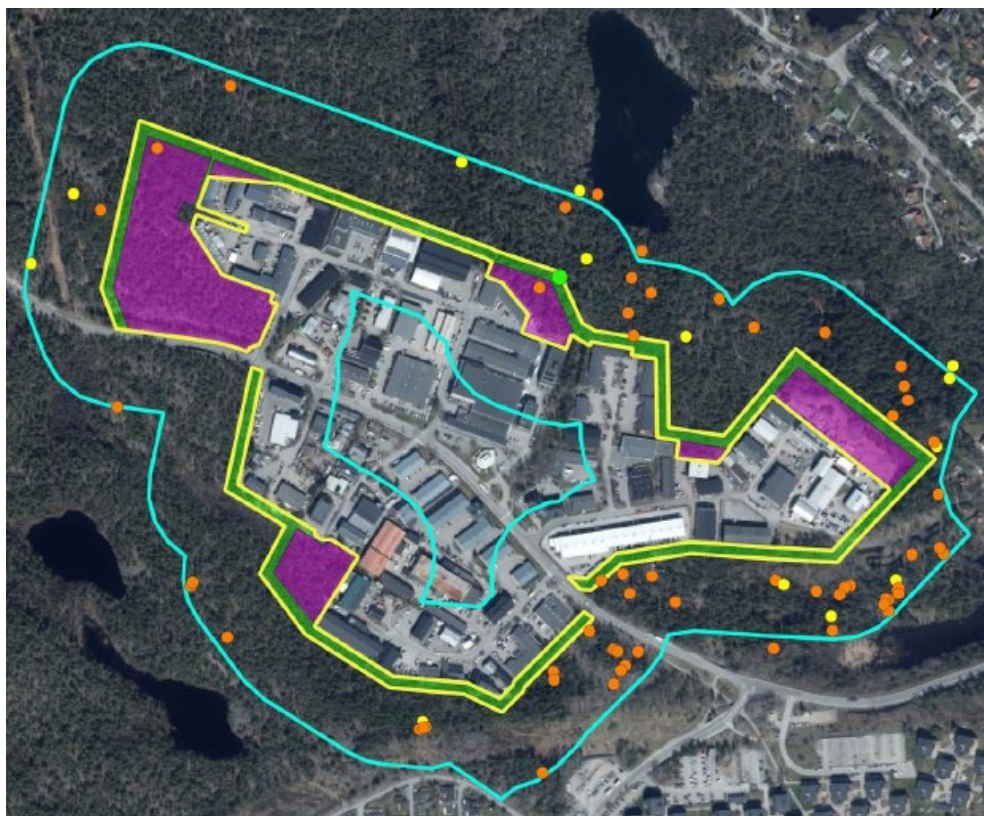
En artskyddsutredning för fåglar (Calluna AB, 2020-09-07) har tagits fram. Det förtydligande av artskyddsförordningen som trädde i kraft 1 oktober 2022 bedöms inte påverka artskyddsutredningens slutsatser. Enligt utredningen har följande arter bedömts kunna påverkas av planen: mindre hackspett (NT), spillkråka, (NT) duvhök (NT) svarthakedopping och storlom. Utifrån utredningen har kommunen valt att undanta lokaler lämpliga för mindre hackspett i planläggningen. Aktuellt område (område F i figur 6) ingår därför inte i detaljplanen. Duvhök häckar inte inom området med det kan utgöra lokal för födosök. Lokaler för svarthakedopping respektive storlom ligger inte i direkt anslutning till planområdet. I Krokräsken finns inga inrapporteringar för svarthakedoppingen senare än 2014, men i Myrsjön finns en rapportering 2023 (uttag ur Artportalen, november 2024).

Gällande storlom och svarthakedopping är slutsatserna i artskyddsutredningen att den ekologiska kontinuerliga funktionen inte kommer påverkas av planens genomförande om skyddsåtgärder som begränsar störande arbeten under häckningssäsong beaktas.



Artskyddsutredningen bedömer att detaljplanen inte riskerar att påverka de ovan nämnda fågelarterna på ett sådant sätt att bevarandestatus försämras lokalt och därmed inte riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen eftersom rekommenderade skyddsåtgärder avses att genomförs.

Även en artskyddsutredning för fladdermöss (*Väg & Miljö, 2024-02-14*) har tagits fram vilken visar att det finns tre potentiella boplatssmiljöer och en bekräftad kolonilokal inom detaljplanområdet. Avseende den bekräftade kolonilokalen är avståndet cirka 35 meter till kvartersmark (minsta krav är 25 meter). Av de tre potentiella boplatssmiljöerna inom planområdet så ligger en av dessa inom detaljplanens nya kvartersmark (i nordvästra delen, område B i figur 6) och ska ersättas med en fladdermusholk. De andra två ligger inom detaljplanens naturmark, och kommer därmed att sparas. En av dessa får ett avstånd till befintlig kvartersmark om cirka 12 meter men kan ändå med fördel kompletteras med ytterligare en fladdermusholk.



Figur 9. Potentiella boplatssmiljöer för fladdermöss markerad med orange ring och bekräftad kolonilokal markerad med grön ring. (Bild: *Väg & Miljö*). Kartan visar kvartersmark i samrådskedet, den har därefter minskats/anpassats.

Inget av områdena som pekas ut i naturvärdesinventeringen som skulle kunna utgöra intressanta habitat för groddjur, har tagits i anspråk. Område C (se figur 6) har emellertid ändå inventerats av kommunekolog i april 2021 på grund av dess närhet till våtmark i väster. Inga groddjur upptäcktes och ytan bedömdes inte som ett särskilt lämpligt habitat för

groddjur förutom möjligen ett parti med stenblock som ligger inom området. Kommunen avser att inför exploatering flytta dessa västerut mot befintlig sumpskog/våtmark (område F) inom område "NATUR" i detaljplanen.

### **Rödlistade arter och naturvårdsarter**

Inom planområdet konstaterar naturvärdesinventeringen delvis höga naturvärden. Vissa rödlistade växtarter kommer att påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Lämpliga biotoper för de rödlistade arterna motaggsvamp, vedskivlav, talticka och vintertagging finns inom delar av planområdet men även inom intilliggande Skarpnäs naturreservat. Bland övriga naturvårdsarter som delvis kan påverkas nämns grovticka, kantarellmussling, flagellkvastmossa, fjällig taggsvamp, blåmossa, bronsbjon, vågbandad barkbock och svart praktbagge. Enligt Artportalen finns även blompraktbagge och myskbock rapporterad. Vissa arter, till exempel vintertagging, är beroende av döda äldre träd, främst tallar, vilket dock inte är ovanligt inom Skarpnäs naturreservat. Talticka är en förhållandevis vanlig art i Nacka, då det finns många områden med äldre tallskog – framförallt hållmarkstallskog med många träd som är över 150 år gamla. Den finns bland annat i angränsande Skarpnäs naturreservat, där arten är skyddad genom reservatsföreskrifter och skötselplan.

### **Spridningssamband**

Området ligger delvis inom spridningssamband för arter knutna till barrskog. Sambanden löper i såväl nord-sydlig riktning som i öst-västlig riktning. Skarpnäs naturreservat är ett kärnområde/patch för gammal barrskog och ingår i det regionala spridningssambandet – grönkilen Nacka-Värmdökilen. Främst sker viss påverkan i områdets västra del som blir något smalare mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen i Telegrafberget.

### **Landskapsbild och kulturmiljö**

Historiskt har området varit utmärkt till de stora gårdarna i Boo. Området har saknat fast bebyggelse, de enda byggnaderna som kan hittas på historiska kartor är några ängslador. Området saknade också vägar ända fram till 1900-talets början. Den enda förbindelsen var en stig eller brukningsväg till odlingsmarken norrifrån, från vägen till Hasseludden. Svarvarvägens sträckning norrut från Skarpövägen fram till kröken sammanfaller med stigens gamla sträckning.

Verksamhetsområdet etablerades vid mitten av 1960-talet, samtidigt med stadsdelen Orminge med centrumanläggning och bostadsområden. Området har senare utökats och bebyggelsen är sentida.

I den norra delen av planområdet finns en gångstig som leder vidare ut i det omgivande skogslandskapet. Flera mindre stigar fortsätter ut i naturen från verksamhetsområdet.

Landskapsbildningen kommer påverkas mest i den västra delen av planområdet då detta område är störst till ytan och är beläget närmast Telegrafvägen som i sin tur leder vidare till det

framväxande bostadsområdet Telegrafberget. Här ersätts tallskogsmiljö med verksamhetsområde vilket blir en stor förändring av landskapsbilden sett från vägen. I denna del krävs viss schaktning för att skapa ändamålsenliga verksamhetsytor. Det kommer resultera i en bergsskärning mot nord-väst om cirka 6 meter på en begränsad del (en yta närmast Telegrafvägen). Flera av de andra områdena är mindre till ytan och ligger i utkanterna av verksamhetsområdet vilket medför att omvandlingen från natur till verksamhetsområde blir mindre märkbar. Viss påverkan sker också genom att några befintliga stigar ska justeras något i sin sträckning (se figur 5).

Den tidigare odlingsmarken blev omvandlad redan av de tidigare utbyggnadsetapperna och bortsett från ytorna i den västra delen ansluter de nya ytorna väl till redan bebyggda delar av verksamhetsområdet. De nya ytorna påverkar inte heller den gröna zonen mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet i Västra Orminge.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse förutom tre transformatorstationer och en telestation.

Detaljplanen möjliggör tillkommande områden med i huvudsak användningen ”Z” för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Avsikten är att ny detaljplan överensstämmer med användningen i gällande planer för befintlig bebyggelse.

**Z** Verksamheter

En befintlig transformatorstation på Montörvägen är placerad utanför avsedd yta för transformatorstation i befintlig detaljplan. Området är därför utvidgat med ”E<sub>1</sub>”. Två nya transformatorstationer är placerade dels vid slutet av Murarvägen dels i norra delen av området och även dessa är betecknade med ”E<sub>1</sub>”.

**E<sub>1</sub>** Transformatorstation

I anslutning till transformatorstation vid slutet av Murarvägen ligger ett u-område ”u<sub>1</sub>” för att säkerställa underjordiska ledningar.

**u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

En befintlig telestation är placerad norr om Skarpövägen. Ytan berörs i och med zonen ”NATUR” som löper runt verksamhetsområdet. Denna anläggning befästs i detaljplanen med ”E<sub>2</sub>”.

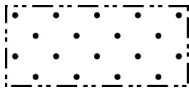
**E<sub>2</sub>** Telestation

Detaljplanen saknar bestämmelser avseende gestaltning. Eftersom det innebär en utökning av ett befintligt verksamhetsområde utan krav på gestaltning är det lämpligt att tillkommande delar följer befintliga detaljplaner i så hög utsträckning som möjligt. Exploateringen begränsas av en högsta tillåtna nockhöjd på 11,5 meter respektive 13 meter.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.*

Mot angränsande naturmark "NATUR" finns en remsa så kallad prickmark, på kvartersmark, som inte får förses med byggnad.



*Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.*

Fastighetsägare eller tomträttshavare ska uppföra stängsel om minst 2 meters höjd mot mark betecknad med bestämmelsebeteckning "NATUR". Grind för personpassage får anordnas.

f<sub>1</sub> Marken ska utformas med stängsel om minst 2 meters höjd längst med hela fastighetens gräns mot naturmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs vissa åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

### Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Skarpövägen, likaså kollektivtrafik som utgörs av buss linje 416 med hållplats Kummelbergets industriområde. Samma busslinje fortsätter även till Telegrafberget som slutstation. Tillkommande ytor för verksamheter är möjliga att nå i huvudsak via befintligt vägnät. I områdets nordvästra del förlängs en gata och avslutas med en ny vändplan, vilket regleras med allmän plats GATA, vilken har höjdsatts med en plushöjd ovan nollplanet.



Lokalgata

+57.5

Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 10 §

En utredning avseende trafik har tagits fram (SWECO 2024-03-25). Manuell räkning av fordon har genomförts under för- och eftermiddag väster om verksamhetsområdet samt öster om detta. Utredningen har även tagit hänsyn till förtätningen av befintligt verksamhetsområde samt omkringliggande bostadsprojekt, vilka ännu inte genomförts. Beräkningarna har utgått dels från den manuella räkningen dels från andra

beräkningsverktyg och därefter har en sammanvägd bedömning gjorts. Detaljplanen kommer att medföra en ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet om cirka 25 %. Tillsammans med förtätningen som möjliggörs inom befintligt verksamhetsområde ger det 35 %, från cirka 4800 fordonsrörelser/vardagsdygn till cirka 6600 fordonsrörelser/vardagsdygn. Tung trafik utgör cirka 10% av den totala trafikmängden. Trafikmängden bedöms att rymmas inom befintligt vägnät utan några ytterligare åtgärder.

Beroende på hur fastighetsbildningen ser ut, kan vissa gemensamhetsanläggningar eller servitut behöva bildas eller befintliga gemensamhetsanläggningar för väg omprövas för angöring.

Gång- och cykeltrafiken genom verksamhetsområdet, som även ansluter till Telegrafbergets bostadsbebyggelse, skulle på sikt behöva förbättras avseende tillgänglighet, trygghet och tydlighet. De planmässiga förutsättningarna finns men ett genomförande ligger inte inom detta projekt.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Slutligt parkeringstal beslutas i bygglovskedet.

### **Störningar och risker**

Detaljplanen innebär risker och störningar vilket beskrivs utförligare nedan.

### **Buller och ljus**

Industribuller kommer att alstras beroende på typ av verksamhet. Kommunen bedömer att bullret i området inte kommer att öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller från själva verksamheterna. Detaljplanen medger verksamheter som normalt sett inte innebär en större bullerpåverkan än lastning, lossning, lastbilstrafik och liknande.

Då ljusanordningar ofta kan få betydande inverkan på omgivningen bedömer kommunen att tillkommande ljusanordningar inom planområdet är av sådan art att de i regel omfattas av kravet på bygglov enligt 6 kap. 3a § plan- och byggförordningen. I detta fall handlar det om påverkan på det omkringliggande naturområdet och de skyddade arter som finns där. Det kan därför krävas därför bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning inom detaljplanen och gäller alla ljusanordningar utomhus, både på kvartersmark och allmän plats. Det är framför allt i områdets ytterkant mot naturområdet som ljusanordningarna riskerar att få störst inverkan på omgivningen och där särskild hänsyn behöver tas. Även inom området kan dock behov finnas att rikta och skärma av belysningen för att minska störningarna för de skyddade arter som finns i omkringliggande naturområde. Eftersom bygglovsplikten för dessa ljusanordningar redan finns reglerat i plan- och byggförordningen bedömer kommunen att det inte finns anledning att dubbelreglera detta genom en utökad lovplikt i plankartan. Däremot regleras på plankartan en utformningsbestämmelse som gäller även de bygglovsbefriade ljusanordningarna och

syftar till att belysningen inom verksamhetsområdet ska utformas med hänsyn till det omkringliggande naturområdet och de skyddade arter som finns där.

Ljusanordningar utomhus får inte riktas mot NATUR eller uppåt. Ljus inom kvartersmark ska skärmask av mot NATUR, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen innebär bland annat att belysningen inom planområdet över lag ska planeras på ett sådant sätt att mängden ljusföroreningar minimeras. Armaturer som avger UV-ljus, kallvitt eller grönt ljus bör undvikas och varmare ljusfärg är att föredra. Vidare bör armaturer inte rikta något av sitt ljus uppåt (ovanför horisontalplanet) och ljuset bör skärmask av så att endast det som behöver belysas blir belyst. Det kan till exempel göras med hjälp av mekanisk avskärmning och asymmetriskt riktat ljus. Närvarostyrd belysning kan användas nattetid för att undvika att belysningen är tänd när anläggningen inte används, då tänds belysningen automatiskt om en person eller bil rör sig inom området. Det kan även handla om att belysningen släcks under natten då inget aktivt arbete pågår inom området. Eftersom syftet är att minska påverkan på nattaktiva arter, framför allt fladdermöss i detta fall, så är behovet av att styra belysningen viktigast under arternas aktiva period – mellan april och oktober.

Vid bygglovets kan med fördel kommunens belysningsingenjör, alternativt ekolog konsulteras för att säkerställa att ljusanordningarna utformas med hänsyn till det omkringliggande naturområdet och de skyddade arter som finns där. Vid bygglovets tillämpas kommunens belysningsprogram. Riktlinjerna i belysningsprogrammet gäller såväl under byggtiden som när området är färdigbyggt.

### **Farligt gods**

Den riskutredning som är framtagen (*Bengt Dahlgren, 2023-06-02*) utgår från att Skarpövägen är sekundär transportled för farligt gods och de verksamheter som vid planens framtagande finns inom befintligt verksamhetsområde. Idag finns två riskobjekt utanför planområdet vilka utgörs av verksamheterna Cija Tank AB och K.W. Karlberg Kafferosteri. Det innebär att transport av farligt gods sker på Skarpövägen och Murarvägen (utanför aktuellt planområde). Även Telegrafvägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Riskutredningen konstaterar dock att inga målobjekt längre finns utmed vägen då Telegrafberget bebyggt med bostäder. Kommunen har haft dialog med Södertörns Brandförsvärsförbund som delar denna uppfattning. Även Montörvägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Enbart försumbara mängder av farligt gods-transporter förväntas gå på denna, då ingen målpunkt för transporter av farligt gods i några påtagliga mängder har identifierats utmed vägen. Därmed bedöms inga särskilda regleringar kopplade till risk för farligt gods behövas i aktuell plan.

### Markens beskaffenhet

Huvuddelen av tillkomna ytor utgörs av berg med tunt jordlager. I detaljplanens södra del ligger område C. Det angränsar till en våtmark, område F, men är inte en del av den. En särskild geoteknisk utredning bedöms inte behövas. Detaljplanen inbegriper en mindre del av en yta bedömd som ett aktsamhetsområde med risk för ras och skred enligt SGU's (Sveriges Geologiska Undersökning) kartering (se figur 10). Kommunen har kontaktat SGU för en bedömning av dess aktualitet då jordartskartan inte innehåller den detaljeringsgraden att alla platser är fältkontrollerade. Området bedöms inte skredkänsligt av SGU.



Figur 10. Illustrationen visar tidigare område med risk för ras enligt underlag från SGU. Se beskrivning ovan för ny bedömning.

### Förorenade områden och sulfider

Den miljötekniska utredningen (Rejlers, 2022-11-25) påvisar inga halter överstigande de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) i jord eller förhöjda halter i grundvatten. De låga halterna i grundvattnet påvisar att ingen betydande spridning av föroreningar sker inom Kummelbergets verksamhetsområde.

I område D, där grundvatten i berg har provtagits och analyserats med avseende på klorerade alifater, har inga indikationer på förekomst av klorerade alifater påvisats. Vid sprängning av berg inom detta område bedöms det därmed inte föreligga någon ökad risk för spridning av dessa ämnen.

Därmed bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön, utan detaljplaneområdet bedöms vara lämpligt för planerad markanvändning. Exploatören ska dock vid schakt vara observant på tecken på förorenade massor.

En sulfidutredning är gjord (PM Sulfidutredning i berg, Rejlers 2022-12-13). Bergmaterialet som har analyserats i området klassas som icke-syraproducerande och kan därmed friklassas. Analysresultaten visar varierande svavelhalter i området. Den ådriga sedimentära gnejsen som observerades i område A, C och J (se figur 6) kan ha förhöjda svavelhalter i stråk då denna bergart är utdragen och veckad vilket kan skapa en blandning av höga och låga svavelhalter. Utifrån detta är det svårt att förutse var i bergmassan förhöjda svavelhalter

finns. Slutsatsen är att berg med förhöjda svavelhalter även bedöms kunna förekomma utspritt i andra delar av området där provtagning ej varit möjlig att genomföra. Inom område E (intill område D) där störst andel berg avses att schaktas, visar utredningen på låg svavelhalt. I samband med schaktning bör svavelhalten följas upp i områden där schaktdjupet överstiger 2 meter.

### Dagvatten och skyfall

Områdena i detaljplanen avrinner mot Myrsjön och dagvattnet leds via en dagvattendamm ut i Myrsjön. Vattnet rinner sedan till Kvarnsjön och vidare ut till Askrikefjärden (havet) som är en vattenförekomst.

Myrsjön mynnar ut i Askrikefjärden som är en vattenförekomst med otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Den miljö kvalitetsnorm som ska uppnås är god ekologisk status år 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för flamskyddsmedel och kvicksilver.



Figur 11. Dagvattnet rinner ut i Lövbergaviken, en del av vattenförekomsten Askrikefjärden. En sträcka på cirka 1,7 kilometer. Mellan verksamhetsområdet och Myrsjön ligger en befintlig meandrande dagvattendamm.

Reningsåtgärder planeras i form av växtbäddar för omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor inom detaljplanen. Total fördröjningsvolym i de planerade anläggningarna är cirka 1800 kubikmeter på kvartersmark och 22 kubikmeter på allmän platsmark i detaljplanen. Växtbäddar/biofilterdike avses även att anläggas för rening av dagvatten från Skarpövägen (utanför planområdet) inom befintlig detaljplan (Spl 352), med en fördröjningsvolym om 160 kubikmeter.

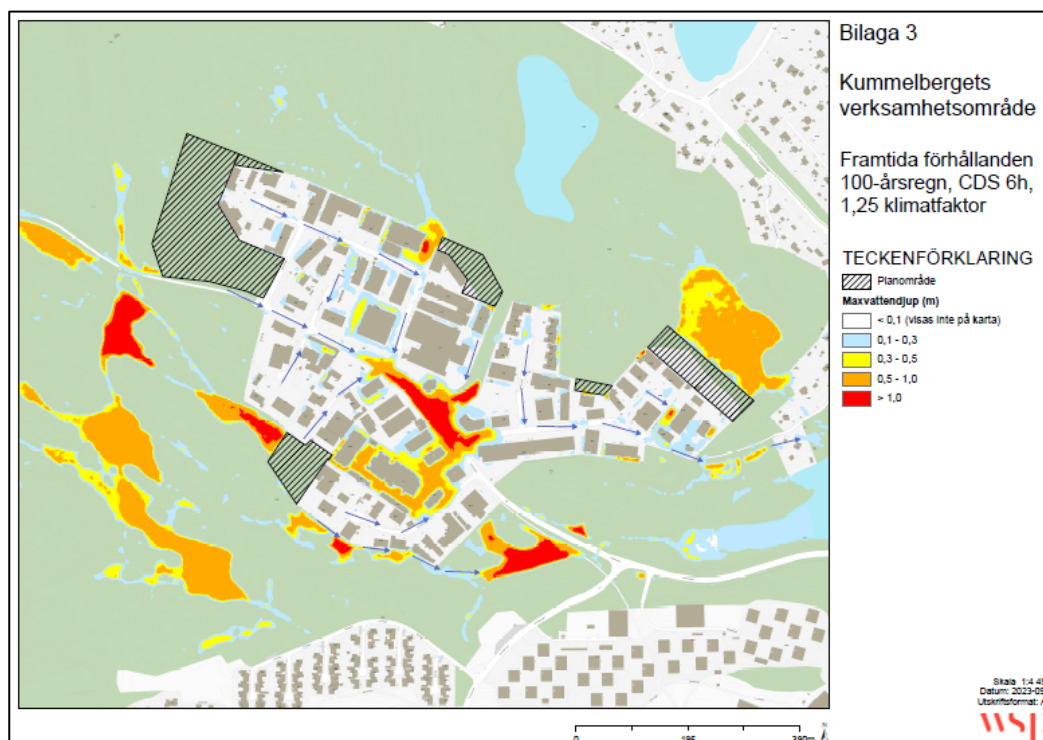


På plankartan finns en generell bestämmelse om att marken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn på hårdgjorda ytor (till exempel tak, asfalterade och plattsatta ytor). Beroende på val av utformning kan detta påverka byggrätterna något vilket kan beskrivas vid försäljning/tomträttsupplåtelse av mark samt bevakas i bygglovsskedet. Bestämmelsen ska uppnås per fastighet.

**Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor, 4 kap. 10 §**

De planerade åtgärderna för dagvatten gör att påverkan på miljökvalitetsnormen för ytvatten inte bedöms påverkas negativt enligt dagvattenutredningen (*FVB, 2024*). I och med föreslagna åtgärder enligt utredningen i kombination med befintlig reningsdamm och retention samt planerade åtgärder i Myrsjön och Kvarnsjön, så bedöms miljökvalitetsnormen inte påverkas negativt för Askrikefjärden utifrån planens genomförande (se vidare sidan xx under *Dagvatten*). Nacka kommun arbetar kontinuerligt med åtgärder för att förbättra statusen i sjöarna, både vattenförekomster och övriga sjöar. För det stora flertalet vattenförekomster finns det lokala åtgärdsprogram. Under 2024/2025 kommer ett samlat lokalt åtgärdsprogram för sjöar och kust i Nacka kommun att tas fram där status och planerade åtgärder beskrivs. Myrsjön och Kvarnsjön är inte klassade som vattenförekomster men kommer att prioriteras för åtgärder i det programmet. Med åtgärder i dessa sjöar kan utsläppen till Askrikefjärden även reduceras i framtiden som möjliggör att god status ska kunna uppnås. Effekterna på Askrikefjärden är likartade dem i Lilla Värtan, eftersom dessa vattenområden gränsar till varandra. Det lokala avrinningsområdets utsläpp har sannolikt en begränsad påverkan på Askrikefjärden. Istället är det främst omgivande vatten och avloppsreningsverk som bidrar till den större påverkan och inte tillförseln från land.

Detaljplanen innebär att mer hårdgjord yta tillskapas. En separat skyfallsutredning har tagits fram (*WSP, 2023*) vilken, tillsammans med dagvattenutredning (*FVB, 2024*) visar att antagen befintlig skyfallsproblematik vid ett 100-års regn inte försämras vid exploateringen och inte heller försvårar möjligheten till framtida åtgärder. Skyfallsutredningen visar 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. Skyfallsberäkningarna visar att större delar av befintligt verksamhetsområde samt bostadsområdet Telegrafberget nordväst om planområdet, riskerar att ej bli framkomliga för räddningstjänstens fordon under knappt 13 timmar vid ett 100-årsregn (med 1,25 klimatkoefficient och 6 timmars varaktighet). Utredningen visar dock att den utvidgning av verksamhetsområdet, får till följd att mindre vatten rinner in från skogsområdet och samlas omkring fastigheterna vilket förbättrar situationen vid skyfall.



Figur 12: Maximala vattendjup under ett 100-årsregn (med 1,25 klimatfaktor) vid befintliga förhållanden. De skrafferade ytorna som visar tillkommande kvartersmark har efter skyfallsutredningens färdigställande minskats på grund av strandskydd, naturvärden och artskydd. (Illustration ur skyfallsutredning, WSP, 2023)

I Kummelbergets verksamhetsområde uppskattas det i nuläget arbeta cirka 800-1000 personer. Aktuell detaljplan innebär att ytterligare cirka 250-300 arbetsplatser tillkommer. Flera av verksamheterna inom befintligt verksamhetsområde kommer att påverkas vid en översvämning, men ingen av dem har en utpekad samhällsviktig funktion. Bostadsbebyggelsen i Telegrafberget skulle påverkas redan idag om Skarpövägen översvämmas vid skyfall, då denna är den enda tillfartsvägen för fordon till området. Telegrafberget är ett bostadsområde under utbyggnad och beräknas när det är fullt utbyggt att omfatta cirka 450 bostäder samt ett mindre hotell. Ett antal åtgärder har prövats för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänsten på Skarpövägen. På grund av att det är ett befintligt verksamhetsområde med en redan utbyggd infrastruktur och bebyggelse, är möjligheterna till åtgärder begränsade. Alternativa vägar för räddningstjänsten har studerats och mellan Murarvägen och Snickarvägen finns privata vägservitut, vilka i en nödsituation skulle kunna nyttjas av räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Även denna väg riskerar att delvis få stående vatten på mellan 50-60 centimeter men blir därmed framkomlig i ett betydligt tidigare skede då brandförsvarets tunga fordon kan passera vid 50 centimeters vattendjup. Bostadsområdet Telegrafberget kan även nå sjövägen med angoring vid kaj. Detaljplanen försämrar inte befintlig situation och kommunen har säkerställt rådigheten att i framtiden kunna genomföra åtgärder genom att planlägga ytorna som förslås i utredningen som allmän plats.

Den tid som vatten blir stående och därmed skapar oframkomlighet, bedömer kommunen i en avvägning som acceptabla.

Plankartan reglerar att marken ska höjdsättas så skyfallsvatten leds bort från området genom bestämmelsen  $n_1$ , vilket är möjligt förutom i ett mindre område om drygt 3600 kvadratmeter i norr där terrängen lutar in mot området.

$n_2$                       Kvartermarken ska höjdsättas så att skyfallsvatten  
avleds mot användningen NATUR, 4 kap, 16 § 1 st 1 p.

### Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område och berörs då av utvidgat strandskydd från Vittjärn, Myrsjön respektive Krokträskan.



Figur 13. Aktuella sjöar med strandskyddsområden (rödskrafferade) i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde. Områdets plangräns inklusive den yttre zonen om minst 15 meter natur markerad med röd linje.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Ett beslut om att upphäva strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 f § MB).

### Områden med upphävt strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas (a<sub>1</sub>) inom de delar av planområdet som utgör kvartersmark samt inom en mindre del allmän platsmark vid en befintlig vändplan i verksamhetsområdets södra del.

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

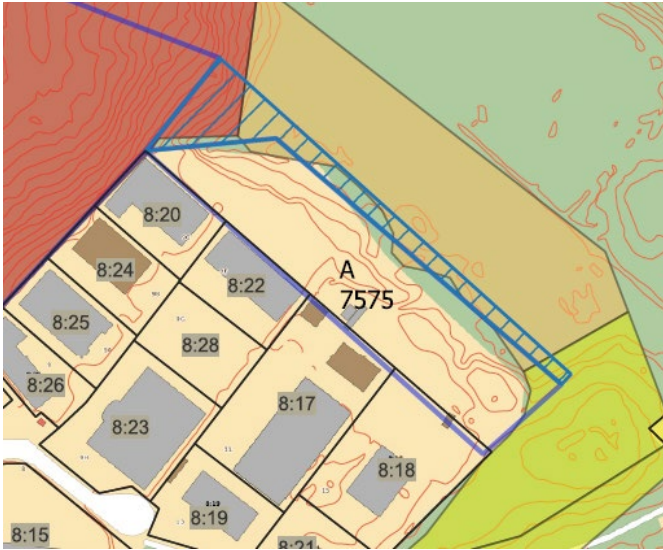
Flera av de strandskyddade områden som inledningsvis var aktuella för upphävande har, efter samrådet, helt tagits bort eller justerats ner, se avsnittet *Övergripande struktur* och figur 3, och nedanstående beskrivningar. I miljökonsekvensbeskrivningen (Iterio, 2024) som tagits fram för planen görs den sammantagna bedömningen att strandskyddets syfte med avseende på att trygga allmänhetens tillgång till sjöarna samt att säkra goda livsvillkor för växter och djur intill sjöarna inte påverkas negativt i någon större utsträckning. Vidare anges att om föreslagna skyddsåtgärder (för fåglar och fladdermöss) säkerställs kan negativa konsekvenser med avseende på artskyddet och arternas fortlevnad i området kring verksamhetsområdet begränsas och undvikas.

Nedan följer en beskrivning av ytor inom strandskyddade områden och motiven till att upphäva strandskyddet. Siffror vid områdeskartor nedan anger endast ungefärligt antal kvadratmeter.

### Behovet av ytor för verksamheter i kommunen

Den typ av verksamheter som förekommer inom verksamhetsområden kan generera störningar i form av exempelvis buller, och de är därför olämpliga i en tät stadsmiljö och i nära anslutning till bostäder. När Nacka växer med nya invånare växer även behovet av ytor för verksamheter. Den typ av arbetsplatser som inte kan förläggas i en tät stadsmiljö behöver få möjlighet att växa inom kommunens gränser. Nacka kommuns översiktsplan från 2018 pekar ut ett antal platser som bedöms lämpliga som verksamhetsområden, och Kummelberget är ett av dessa. Småskaliga verksamheter bör förläggas i redan existerande verksamhetsområden eller inom områden som redan pekats ut för ändamålet i kommuners översiktsplan. Trots att verksamheter utvecklas och tillkommer inom de utpekade områdena, bedöms det ändå råda brist på denna typ av mark inom kommunens gränser. Hänsyn till behovet av verksamhetsområden tas i de intresseavvägningar som görs av att ta de olika ytorna (A-C samt E) i anspråk enligt 4 kap. 17 § PBL.

## Område A



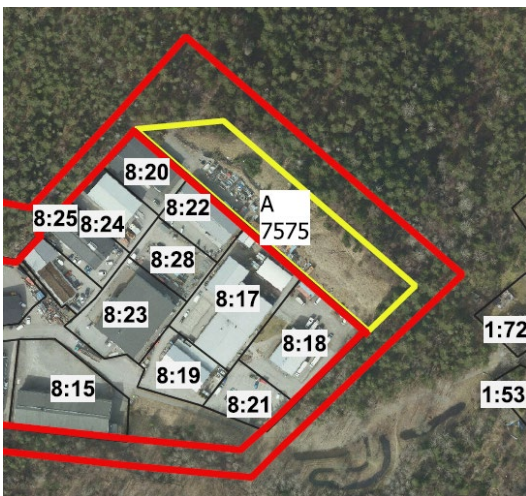
Figur 14. Område A där strandskyddet föreslås upphävas. Blå skraffering visar ungefärlig del som uteslutits efter samrådet. Gul, orange respektive röd yta visar naturvärdesklasser i naturvärdesinventeringen.

### Anpassningar sedan plansamrådet

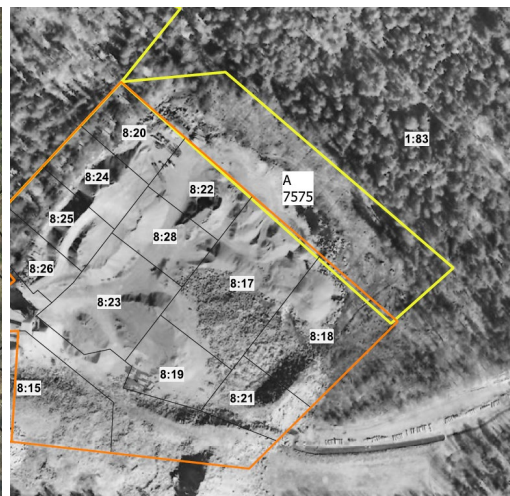
Område med högt naturvärde (del av område 3 i genomförd naturvärdesinventering – NVI - (Calluna, 2022) har tagits bort, liksom ytterligare delar av område med påtagligt naturvärde (del av område 4 i NVI:n) och område med visst naturvärde (del av område 5 i NVI:n).

### Beskrivning av område A

Större delen av berörd yta består idag av vad som troligen utgör fyllnadsmassor, som är bevuxna av gräs, buskar och mindre träd, se figur 17 och 18. På ortofotot från 1971 syns också att viss mark utanför det befintliga verksamhetsområdet har ianspråktagits och grusats, och används som uppställningsytor. Marken här har till del varit påverkad sedan tidigt 1970-tal, det vill säga innan strandskydd rådde på platsen, se figur 16.



Figur 15. Ortofoto år 2023.



Figur 16. Ortofoto år 1971.

Området omfattas av utvidgat strandskydd från Vittjärns respektive Myrsjöns strandlinjer, se figur 13. Enligt naturvärdesinventeringen utgörs område A till övervägande del av ett så kallat *Övrigt område*, vilket innefattar områden med lågt naturvärde.



Figur 17. Område A från öster.



Figur 18. Stig igenom område A.

Verksamhetsområdet är i denna del mot naturmarken idag inte instängslat. En mindre stig finns i nordost mellan befintligt verksamhetsområde och stigsystemet inom skogsmarken/Skarpnäs naturreservat, se figur 18. Denna del av befintligt verksamhetsområde består idag av kvartersmark (det vill säga utan angränsande allmän platsmark), och även planerad tillkommande yta avses bestå av kvartersmark. Det innebär att det liksom tidigare inte är möjligt att säkerställa en passage ut mot naturmarken här.

#### Behovet av att upphäva strandskyddet för område A

Independent studios (Skarpnäs 8:17) och Wallin & Vallin Ljus (Skarpnäs 8:18) har behov av att expandera. Inom kvarteret finns flera företag som samarbetar inom filmbranschen, och samarbetet skulle avsevärt försvåras vid en eventuell flytt från området. Företagen är etablerade sedan cirka 30 år tillbaka och verksamheterna är ytkrävande både avseende utomhusytor för uppställning/lager samt inomhusytor för scenbyggeri med mera. Befintliga lokaler är specialanpassade till sin konstruktion. Sammantaget finns behov om 7000-10 000 kvadratmeter.

#### Särskilt skäl för strandskyddsupphävandet enligt MB samt intresseavvägning enligt PBL för område A

Större delen av nu aktuella ytor är sedan långt tillbaka – sedan innan strandskydd infördes – påverkade av markarbeten. Naturvärdena på platsen är låga och berörda ytor bedöms inte heller ha några speciella vistelsevärden där de ligger nära befintligt verksamhetsområde. Det finns en risk att stigen mellan verksamhetsområdet och naturmarken spärras av i och med den nya detaljplanen eftersom plankartan förses med en bestämmelse som innebär att stängsel ska uppföras, men i praktiken gäller även idag i gällande plan att stängsel ska uppföras, vilket - om det hade efterlevts - hade inneburit att stigen inte hade kunnat tillkomma. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då en större del av området redan har

tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB.

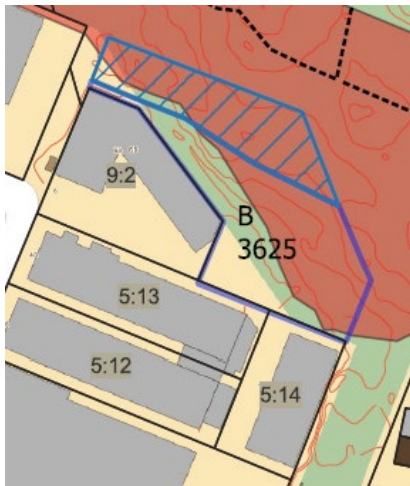
Verksamheternas behov av tillkommande ytor ligger i direkt anslutning till pågående befintliga verksamheter. Verksamhetsområdet är omgivet av strandskyddade områden, samt strax intill även av naturreservat. En flytt av verksamheterna utanför strandskyddat område skulle innebära ett stort avbräck för dem, då de praktiska samarbetsmöjligheterna med intilliggande verksamheter skulle försvinna. Behovet bedöms därför inte kunna tillgodoses utanför strandskyddat område. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 4 MB.

Planerad användning för området är ”Z” vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det gör att påverkan från verksamhetsområdet minimeras vad gäller eventuella störningar på rekreation och djurliv i intilliggande naturreservat.

Ett ianspråktagande av marken för en utvidgning av verksamheterna bedöms inte påverka strandskyddets syften nämnvärt negativt, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen bedöms här väga tyngre än strandskyddsintresset, som bedöms vara förhållandevis svagt på platsen, enligt 4 kap. 17 § PBL.

Möjligheten till fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB påverkas inte av strandskyddsupphävandet.

### Område B



Figur 19. Område B i norra delen vid kröken på Svarvarvägen där strandskyddet föreslås att upphävas. Blå skraffering visar ungefärlig del som uteslutits efter samrådet. Röd yta visar naturvärdesklass i naturvärdesinventeringen.

### Anpassningar sedan plansamrådet

Delar av område med högt naturvärde (del av område 2 i NVI:n) har tagits bort, bland annat för att anpassa det till en kolonilokal för fladdermöss i enlighet med framtagna artskyddsutredning för fladdermöss (Väg & Miljö AB, 2024-02-14).

### Beskrivning av område B

Naturmark utanför befintligt verksamhetsområde har här ianspråktagits över tid. Kring år 2012 skedde det då mark planades ut respektive asfalterades nord-nordost om byggnaden på Skarpnäs 9:2, respektive kring år 2020 då en yta asfalterades norr om Skarpnäs 5:14, utanför befintligt verksamhetsområde. Det finns här inget stängsel mellan befintligt verksamhetsområde och naturmarken. Precis väster om Skarpnäs 9:2, i kröken av Svarvarvägen, finns ett släpp som tillåter en passage ut i naturmarken. Ytan regleras i där gällande detaljplan (dp 25) som allmän plats. Även längs den östra sidan av fastigheten Skarpnäs 5:14 finns ett släpp bestående av allmän plats i gällande detaljplanen (S 352).

Område B omfattas av utvidgat strandskydd från Vittjärns strandlinje, se figur 13. Det ligger inom en nyckelbiotop (barnaturskog med rikligt med grova träd samt stort inslag av senvuxna träd) utpekad av Skogsstyrelsen. De ytor som ianspråktagits utgörs idag enligt NVI:n av *Övrigt område* med låga naturvärden. Cirka hälften av område B hyser högt naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 2. Här finns en varierande barrblandskog med rikligt av gamla tallar med grovkrokiga grenar och pansarbark samt mer grandominerade delar. I trädskiktet påträffas även äldre björk och det förekommer rikligt med hålträd av främst tall. Död ved förekommer i måttlig mängd i olika nedbrytningsstadier både som torrakor och lågor. Skogen är olikåldrig och med en diameterspridning i träden. Fältskiktet domineras av risvegetation som blåbär och lingon med triviala mossor i bottenkiktet. Som ovan anges finns en kolonilokal för fladdermöss i närheten av området.

En transformatorstation som har beviljats strandskyddsdispens ligger inom området.



Figur 20. Del område B, från väster bakom byggnaden på Skarpnäs 9:2. Foto: Nacka kommun.



Behovet av att upphäva strandskyddet för område B

Svenska Rotormaskiner – SRM - (Skarpnäs 5:14) är ett globalt högteknologiskt företag som bland annat utvecklar kompressorer och pumpar. Företaget arbetar med vätgasteknologi i specialanpassade lokaler med laboratorier. Intresset för verksamheten har växt och behovet av expansion är stort. Tekniken utprovas bland annat för bussar vilket kräver uppställningsytor. Ytbehovet är cirka 3600-4000 kvadratmeter. Se även ovanstående beskrivning av lokalisering och planering av verksamhetsområden under rubriken ”Behovet av ytor för verksamheter i kommunen”.

Särskilt skäl för strandskyddsupphävandet enligt MB samt intresseavvägning enligt PBL för område B

Verksamhetens behov av tillkommande ytor ligger i direkt anslutning till pågående befintliga verksamheter. Kummelbergets verksamhetsområde är omgivet av strandskyddade områden, samt strax intill även av naturreservat. SRM:s verksamhet kräver särskilt anpassade lokaler där det sker ett specialiserat, högteknologiskt utvecklingsarbete. Behovet bedöms här inte kunna tillgodoses utanför strandskyddat område. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 4 MB.

Befintlig transformatorstation föreslås ligga inom kvartersmark, ”E<sub>1</sub>”. Funktionen behövs på platsen för att utvidgningen av verksamhetsområdet ska fungera tillfredsställande.

Transformatorstationen är lagligt uppförd och strandskyddet bedöms kunna upphävas för ändamålet då platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB, och då den behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.

Planerad användning för området är ”Z” vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det gör att påverkan från verksamhetsområdet minimeras vad gäller eventuella störningar på rekreation och djurliv i intilliggande naturreservat.

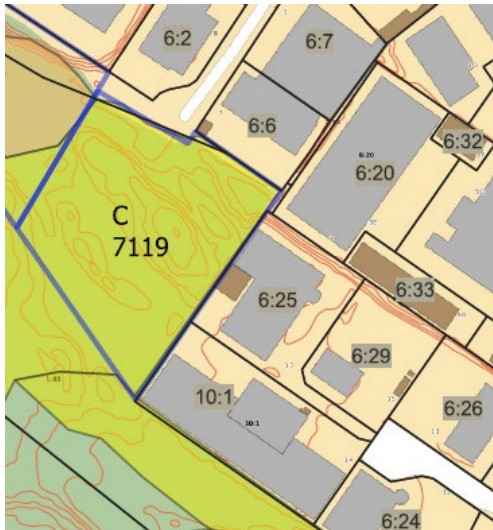
De ytor som redan tagits i anspråk närmast utanför verksamhetsområdet har låga naturvärden och rimligen inga vistelsevärden kvar. Naturvärdena är dock höga i resterande del av området. Ytan ifråga är relativt liten, och den hyser inga unika värden sett till djur- och växtlivet som inte återfinns även inom det stora sammanhängande naturområdet, Skarpnäs naturreservat. Plankartan förses med en bestämmelse som innebär att stängsel ska uppföras, vilket ska förhindra ett eventuellt ytterligare ianspråktagande av mark utanför planområdet. Passagen via allmän plats mellan verksamhetsområdet och naturmarken utanför kvarstår. En befintlig stig påverkas och leds om med delvis ny sträckning. Tillgängligheten till omkringliggande naturmark försämras inte med planen. Ett ianspråktagande av marken för utvidgning av befintliga verksamheter bedöms här innebära en negativ påverkan på främst strandskyddets biologiska syfte då mark med höga

naturvärden tas i anspråk. Bedömningen är sammantaget ändå att påverkan på naturvärdena är acceptabel.

Med den minskning av berört område som skett under planprocessen kan större ytor med höga naturvärden sparas, vilket även sker till förmån för fladdermöss i närheten till vilka ett skyddsavstånd nu kan hållas. På så vis har den negativa påverkan minskat jämfört med i samrådsskedet. För att minimera påverkan på fladdermössen planeras belysning inom planområdet så ljusföroreningar begränsas. En riktlinje är att belysningen enbart ska fokusera på den yta som måste lysas upp. Detta gäller såväl under byggtiden som när området är färdigbyggt. Värt att notera är också att stora omgivande områden med höga naturvärden sedan planarbetet startade har skyddats genom inrättandet av Skarpnäs naturreservat. Utifrån ovanstående resonemang bedömer kommunen att intresset av att ta marken i anspråk för verksamheter på det sätt som avses i planen här väger tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap. 17 § PBL.

Möjligheten till fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB påverkas inte av strandskyddsupphävandet.

### Område C



Figur 21. Område C i södra delen, Murarvägens vändplan där strandskyddet föreslås att upphävas. Gul yta visar naturvärdesklass i naturvärdesinventeringen.

#### Anpassningar sedan plansamrådet

Inga anpassningar har skett av området sedan samrådet.

#### Beskrivning av område C

Söder om fastigheten Skarpnäs 10:1 har mindre ytor ianspråktagits utanför det befintliga verksamhetsområdet de senaste åren.

Område C omfattas av utvidgat strandskydd från Krokträskens strandlinje, se figur 13. Huvuddelen av området har enligt naturvärdesinventeringen visst naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 4. Här finns en hållmarkstallskog med medelålders trädskikt som domineras av tall med inslag av gran och björk. Hållmarken har på de flesta ställen ett tjockare mosskikt med risvegetation av exempelvis ljung, men bitvis ligger hållen blottat eller med tunnare marktäcke som domineras av bägar- och islandslavar. En stig finns mellan befintlig vändplan inom verksamhetsområdet och naturmarken. Ytan regleras i gällande detaljplan (S 352) som allmän plats. Det finns här inget stängsel mellan befintligt verksamhetsområde och naturmarken.

En transformatorstation som har beviljats strandskyddsdispens ligger inom området.



Figur 22. Område C vid vändplanen, mot naturmarken i söder. Foto: Nacka kommun.

#### Behovet av att upphäva strandskyddet för område C

Svatec (Skarpnäs 10:1) renoverar ledningar (exempelvis genom relining) med uppdrag i Nacka och omkringliggande områden. Företaget har stort behov av uppställningsytor och är sedan länge etablerat i området. Bygglov har precis beviljats för en tillbyggnad som tar större delen av fastigheten i anspråk. Det ytterligare ytbehovet uppskattas till cirka 3 000 kvadratmeter.

Det angränsande Nordic Surface/Konstgräsexperten (Skarpnäs 6:20) har funnits på platsen sedan 2013. Företaget arbetar med innovation och utveckling av fallskydd, konstgräs, lekplatser etc, och har behov av cirka 1 700 kvadratmeter.

Hellman snickeri samt Byggflex AB (Skarpnäs 6:6) har behov av sammanlagt ca 2 500 kvadratmeter. Båda dessa har varit verksamma i lokalerna sedan början av 1990-talet.

Se även ovan beskrivning av lokalisering och planering av verksamhetsområden under rubriken ”Behovet av ytor för verksamheter i kommunen”.

En mindre yta vid befintlig vändplan föreslås bli allmän plats "GATA<sub>1</sub>" och en transformatorstation "E<sub>1</sub>" ligger i anslutning till vändplanen.

Särskilt skäl för strandskyddsupphävandet enligt MB samt intresseavvägning enligt PBL för område C

Verksamheternas behov av tillkommande ytor ligger i direkt anslutning till pågående befintliga verksamheter, och behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område inom Kummelbergets verksamhetsområde då platsen i övrigt är omgiven av strandskyddade områden, samt strax intill även av naturreservat. Verksamheterna har anställda och kunder i Nacka med omgivning, och de är väl etablerade på platsen. Behoven bedöms här inte kunna tillgodoses utanför strandskyddat område. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 4 MB.

En mindre yta vid befintlig vändplan föreslås bli allmän plats och den befintliga, lagligt uppförda, transformatorstationen ges utrymme - E - i anslutning till vändplanen. Dessa funktioner för olika typer av infrastruktur behövs på platsen för att utvidgningen av verksamhetsområdet ska fungera tillfredsställande. Strandskyddet bedöms kunna upphävas för dessa ändamål då platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB, och då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.

Planerad användning för området är "Z" vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det gör att påverkan från verksamhetsområdet minimeras vad gäller eventuella störningar på rekreation och djurliv i intilliggande naturreservat.

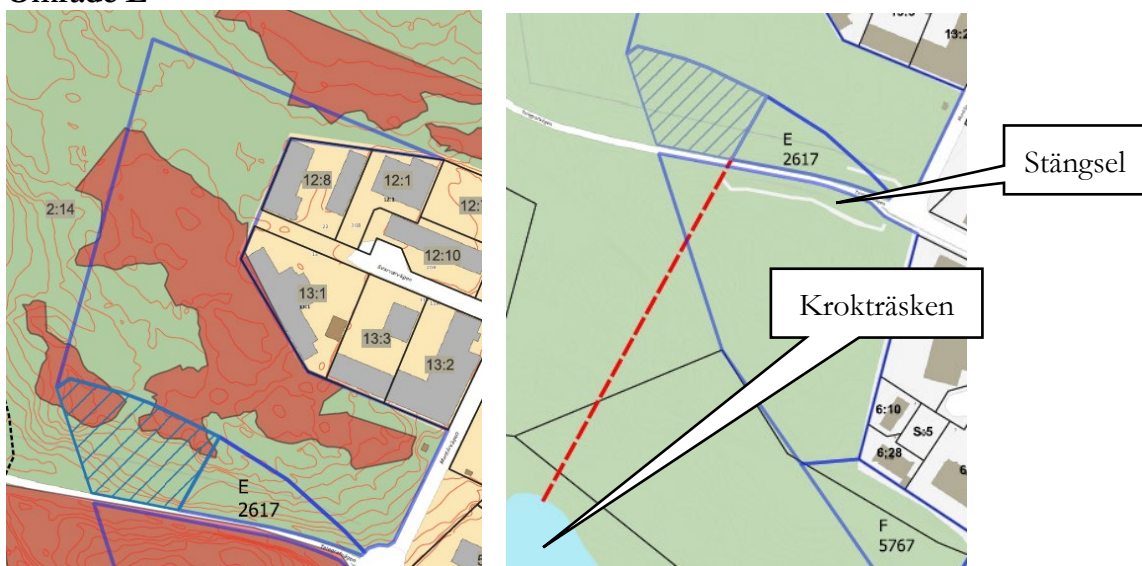
Område C har vissa naturvärden, klass 4, på en femgradig skala där 1 är högsta naturvärdesklass. Naturvärden skulle gå förlorade om området exploaterades, men den negativa påverkan bedöms vara förhållandevis lindrig eftersom naturvärdena inte är så höga. Det finns inga särskilt utpekade vistelsevärden inom område C, men eftersom ett område med naturmark försvinner innebär det att potentiella vistelsevärden påverkas negativt. Anslutningen till stigsystemet i naturmarken behöver justeras om exploatering av område C sker. Detaljplanen har anpassats så att en stig för att nå naturmarken/naturreservatet även fortsättningsvis kommer att finnas, men med delvis ny sträckning inom en yta betecknad som "NATUR" inom detaljplanen. För denna yta ska strandskyddet ligga kvar. På så sätt försämras inte tillgängligheten till naturmarken/reservatet.

Gällande detaljplaner har bestämmelser om att stängsel ska uppföras mot naturmark. Även aktuell plankarta förses med en bestämmelse som innebär att stängsel ska uppföras, vilket ska förhindra ett eventuellt ytterligare ianspråktagande av mark utanför planområdet.

Ett ianspråktagande av marken för nya verksamheter bedöms sammanfattningsvis innebära en viss negativ påverkan på strandskyddets syften, men påverkan bedöms vara acceptabel med hänsyn till behovet av området. Inrättandet av det omgivande Skarpnäs naturreservat säkerställer också att kommundelens höga naturvärden skyddas. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen bedöms här sammantaget väga tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap. 17 § PBL.

Möjligheten till fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB påverkas inte av strandskyddsupphävandet.

### Område E



Figur 23. Område E, där strandskydd föreslås upphävas. Den vänstra illustrationen visar områden med högt naturvärde enligt NVI:n (rödbrunt). Den högra illustrationen visar med streckad röd linje mellan område E och Krokträskens strandlinje hur områdets avgränsning utifrån befintligt stängsel längs Telegrafvägen (vit linje) är gjord. Blå skraffering visar ungefärlig del som uteslutits efter samrådet.

#### Anpassningar sedan plansamrådet

Aktuellt område har anpassats genom att det har minskats ner i väster. Hänsyn har tagits till befintliga stängsel, se nedan. Masshantering är inte längre aktuellt på platsen.

#### Beskrivning av område E

Telegrafvägen avgränsar ytan i söder. I öst-västlig riktning inom området längs Telegrafvägen finns en ledningsgata med ledningsstolpar, se figurerna 24 och 25. Ledningarna är inte i bruk. Det finns inga större träd i ledningsgatan, vilket påverkar områdets karaktär och naturvärden. Enligt naturvärdesinventeringen utgörs området av ett Övrigt område med lågt naturvärde. Nord-nordväst om området, i närheten, finns ytor som har högt naturvärde, men ligger utanför strandskyddszonen. Detaljplanen möjliggör exploatering av de ytorna, se figur 6.

En stig från verksamhetsområdet går i ledningsgatan parallellt med Telegrafvägen en bit in i område E, men den försvagas snart. Ytan är relativt lättgången. En bård av högre träd växer mellan ledningsgatan och Telegrafvägen.



Figur 24. Ledningsgata inom område E norr om Telegrafvägen.



Figur 25. Stig och trädgård.

#### Behovet av att upphäva strandskyddet för område E

Det finns ett generellt behov av ytterligare verksamhetsytor i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Ytan är cirka 2 600 kvadratmeter.

#### Särskilt skäl för strandskyddsupphävandet enligt MB samt intresseavvägning enligt PBL för område E

Telegrafvägen är i denna del cirka 6 meter bred och invid den finns en gång- och cykelbana. Årsmedeldygnstrafiken är 1000 fordon och hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Drygt 200 meter väster om befintligt verksamhetsområde smalnar vägen av i ett hastighetssänkande ”timglas” innan den blir bredare igen. Telegrafvägen i sig bedöms inte vara avskiljande i miljöbalkens mening (7 kap. 18 c § punkt 2 MB).

Direkt söder om vägen finns en brant bergskärning som är några meter hög, samt stängsel, se figurerna 26-28. Stängslen har mätts in, se figur 29. Från verksamhetsområdet och västerut finns ett högt stängsel (uppskattningsvis cirka 2 meter högt) de första 45 metrarna på vardera sidan vägen. De är förlängningar av de stängsel som omgärdar stora delar av det befintliga verksamhetsområdet. På den södra sidan om vägen finns ett lägre stängsel placerat som ett fallskydd längs toppen på bergskärningen. Det stängslet är cirka 115 meter långt. Där det tar slut i väster, tar också bergskärningen slut, och en stig syns mellan Telegrafvägen och naturmarken i söder.



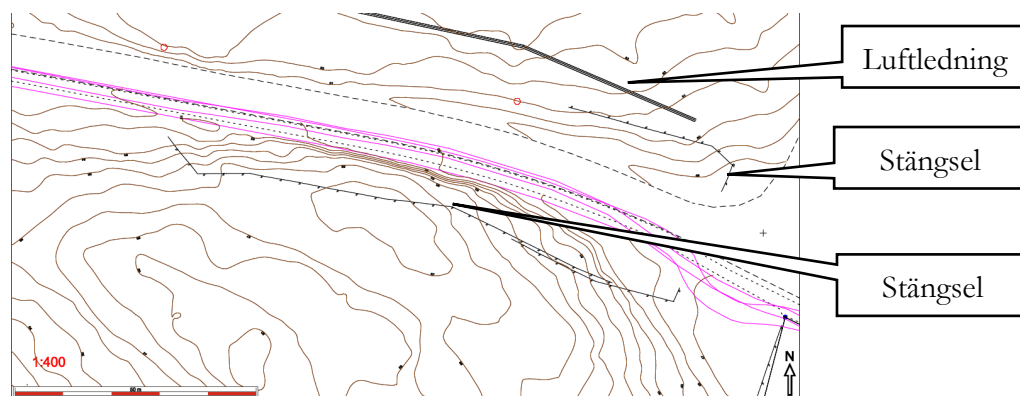
Figur 26. Söder om Telegrafvägen. Det högre stängslet hörande till verksamhetsområdet möter det lägre stängslet som skyddar mot fall vid bergskärningen. Foto: Nacka kommun.



Figur 27. Telegrafvägen österut.



Figur 28. Bergsbrant med stängsel.



Figur 29. Inmätta stängsel längs Telegrafvägen. Bergskärningen syns söder om Telegrafvägen.

Av Naturvårdsverkets och Boverkets Strandskydd – en vägledning för planering och prövning (2012) framgår följande vad gäller 7 kap. 18 c § punkt 2 MB: *Den avskiljande effekten ska bero på att människor har exploaterat mark. Naturliga fenomen, till exempel branter, höjdformationer, sänkor eller otillgänglig mark, omfattas inte av dispens- eller upphävandegrunden. Miljööverdomstolen har i en dom (MÖD 744:08) fastslagit att topografiska skäl som en höjdskillnad mellan ett planerat bus och en strand inte utgör ett särskilt skäl för att medge dispens. Avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet.*

Vägen syns på ekonomiska kartor från 1950 - 60-talen. Byggandet av vägen – det vill säga att människor har exploaterat mark - har medfört sprängning så att bergbranten tillskapats. Bergbranten är således inte naturligt skapad. Även om den vertikala bergbranten i sig inte skulle kunna räknas som avskiljande i lagens mening bedöms den, tillsammans med stängslen, och i viss mån vägen, skapa en sådan avskiljande effekt att allmänheten i praktiken tydligt hindras att röra sig mellan område E och Krokträskens stränder, se även figur 23.

Vidare kan konstateras att hade det varit möjligt, och lämpligt, att passera bergbranten hade något skyddande stängsel inte behövts. Stigen där stängslet tar slut i väster visar tydligt var det är möjligt att passera i nord-sydlig riktning. Om vägen *inte* hade byggts och naturmarken hade varit oexploaterad kan antas att allmänheten hade kunnat ta sig i rak nord-sydlig riktning mellan område E och Krokträskens stränder, men som ovan visats är det inte längre möjligt.

Enligt strandskyddsvägledningen kan ett område, trots att det är väl avskilt från stranden, vara av stor betydelse för djur- och växtliv och allmänhetens tillgång till strandområden. I sådana fall bör strandskyddsupphävande inte medges. Som exempel anges viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter.

Efter minskningen av område E inrymmer det inte längre ytor med utpekade höga naturvärden, utan det har bedömts ha låga naturvärden. Det faktum att exploatering möjliggörs i intilliggande naturområde i norr med höga naturvärden, kan antas påverka även kvarvarande strukturer och värden inom område E negativt. Frilufts- och vistelsevärdena bedöms vara låga då de påverkas negativt visuellt av kraftledningsgatan, vägen, och närheten till det befintliga verksamhetsområdet. Tidvis störs området även av vägtrafikbuller. Sammanfattningsvis är värdena för djur- och växtliv låga, och allmänhetens intresse av aktuellt strandområden bedöms vara litet inom område E.

Det särskilda skäl som är tillämpligt för att upphäva strandskyddet är alltså att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 2 MB.



Planerad användning för området är ”Z” vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det gör att påverkan från verksamhetsområdet minimeras vad gäller eventuella störningar på rekreation och djurliv i intilliggande naturreservat.

Med beaktande av de låga värdena för strandskyddets syften och då kommunen har behov av att kunna skapa mer ytor för verksamheter bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen här väga tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap. 17 § PBL.

Möjligheten till fri passage enligt 7 kap. 18 f § MB påverkas inte av strandskyddsupphävandet.

## **Så genomförs planen**

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

#### **Tidplan**

##### ***Planarbete***

Granskning detaljplan	kvartal 1 2025
Antagande detaljplan	kvartal 2-3 2025
Laga kraft detaljplan*	kvartal 3-4 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

##### ***Genomförande***

Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplanen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms kunna ske tidigast under första kvartalet 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov för byggnation på kvartersmark, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnet (VA) efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller

upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen utgör allmän plats framgår av plankartan. Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### *Allmän platsmark*

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark som framgår av plankartans bestämmelser.

#### *Vatten- och spillvatten, dagvatten*

Befintligt verksamhetsområde för industrier ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och försörjs med Nacka vatten och avfall AB som huvudman. För att klara tillkommande bebyggelse behöver avloppspumpstationen samt dess tryckspill i området eventuellt få ökad kapacitet. Detaljplanens utvidgning av området förutsätter att det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utvidgas.

Fastighetsägare ansvarar för att ansluta sig till angiven förbindelsepunkt och anlägga enskilda vatten- och spillvattensledningar inom den egna fastigheten. För nya anslutningar till VA-nätet är det fastighetsägarens ansvar och skyldighet att erlagga avgift till Nacka vatten och avfall enligt för tidpunkten gällande taxa.

Enligt Allmänna bestämmelser för användande av Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) är Nacka vatten och avfall inte skyldiga att ta emot spillvatten vars innehåll avviker från normalt hushållspillvatten. Om avloppsvattnet innehåller större mängd fett kan det inte klassas som hushållspillvatten. Fettavskiljare krävs normalt för vissa typer av verksamheter som till exempel personalmatsalar, restauranger, caféer, bagerier och hotell.

Enligt ABVA framgår vidare att fastighetsägare inte får tillföra avloppet ämnen som kan orsaka problem för ledningsnätet, som exempelvis olja. Oljeavskiljare ska finnas där det finns risk att olja kan rinna ner i kommunala ledningar eller vattendrag. Detta gäller både spillvatten och dagvatten. Oljeavskiljare krävs normalt för till exempel bilverkstäder,

fordonstvättar, garage, industritomter där olja och kemikalier hanteras, måleri- och sprutlackeringsverkstäder.

### ***Elförsörjning och fibernät***

Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. Skanova AB och Stokab AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av tele- och fibernät.

Genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare ska upprättats.

### ***Fjärrvärme***

Fjärrvärme är utbyggt i Skarpövägen och norr om denna. Stockholm Exergi är huvudman för dessa ledningar.

### **Kvartersmark**

Framtida fastighetsägare/tomträttshavare ska vara huvudman för kvartersmarken.

Respektive fastighetsägare/tomträttshavare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenanläggningar, diken och dagvattenledningar.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Avtal**

#### **Markanvisningsavtal**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

De områden som berörs av strandskydd där det särskilda skälet till upphävande är att intilliggande verksamheter behöver utvidgas, kommer att markanvisas. Några exploateringsavtal eller markanvisningsavtal har inte upprättats utan avtal kommer skrivas när planen vunnit laga kraft. Se vidare under rubrik *Fastighetsbildning*.

#### **Markgenomförandeavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande bland annat följande att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar och behov av dagvattenåtgärder.

Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Avtal godkänns efter beslut om antagande av detaljplanen.

### **Tomträttsavtal**

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark som tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelser, anslutningsavgifter, viten med mera.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Vatten och spillvatten**

Avloppspumpstationen vid Myrsjön samt dess tryckspill som korsar Myrsjön behöver eventuellt få ökad kapacitet för att klara ökade mängde spillvatten. Befintligt ledningsnät i området möjliggör framtida anslutningar, men behöver förlängas vid slutet av Svarvarvägen. Området har självfall. Eventuellt kan någon tillkommande fastighet behöva pumpa spillvatten, detta får då respektive fastighetsägare bekosta.

### **Dagvatten och skyfall**

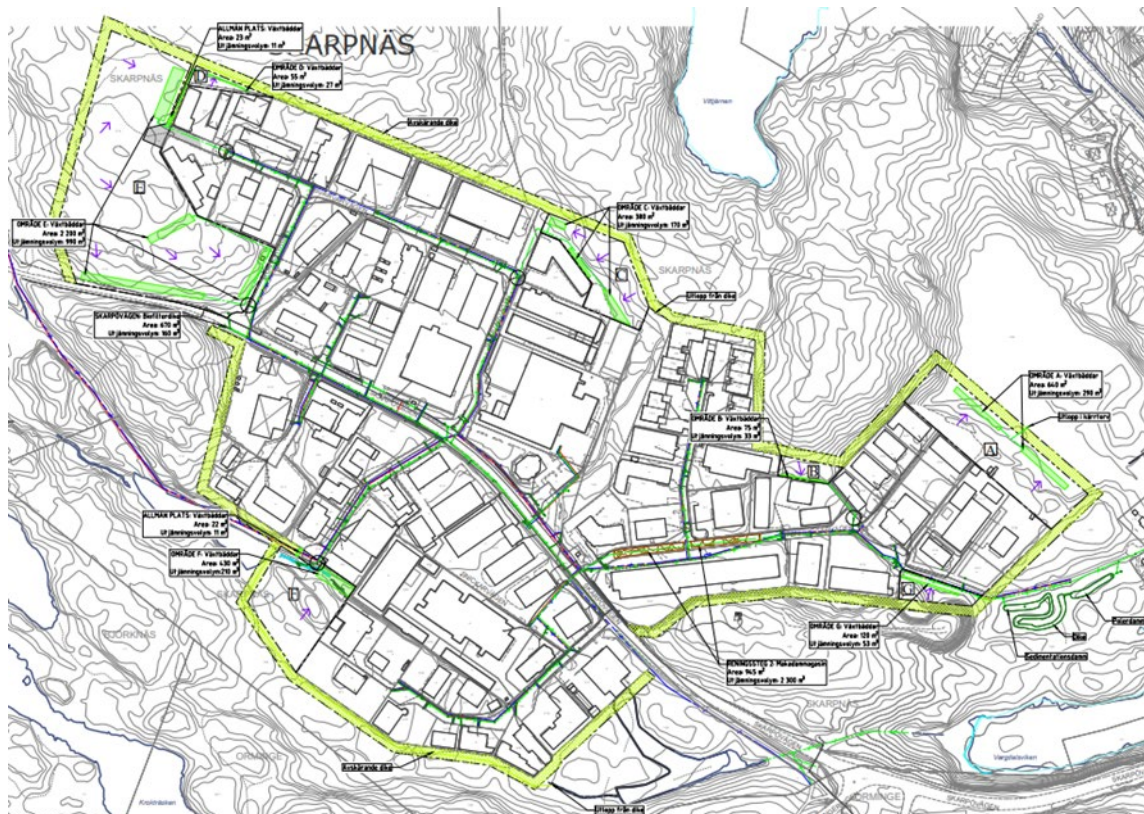
Reningsåtgärder planeras i form av växtbäddar för omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda ytor inom detaljplanen. Växtbäddar placeras hur avrinningen sker så att allt dagvatten ska kunna omhändertas från de hårdgjorda ytorna. Total fördröjningsvolym i anläggningarna är cirka 1800 kubikmeter på kvartersmark och 22 kubikmeter på allmän platsmark i detaljplanen. Om sulfidhaltigt berg finns där växtbäddar ska anläggas, ska dessa utföras med tät botten för att inte vattnet ska infiltrera i marken. Växtbäddar/biofilterdike föreslås även för rening av dagvatten från Skarpövägen inom befintligt verksamhetsområde, med en fördröjningsvolym om 160 kubikmeter. Nacka Vatten och Avfall (NVOA) ansvarar för ledningar i kommunal mark avseende fastighetsdagvatten. Respektive fastighetsägare ansvarar på privat mark eller mark som upplåtes med tomträtt. Nacka kommun ansvarar för skötsel av växtbäddar/biofilterdike avseende gatudagvatten och säkerställer att föreslagna dagvattenåtgärder anläggs i genomförandeskedet.

Avvattningen av verksamhetsområdet sker idag österut via en befintlig dagvattendamm med utlopp i Myrsjön och ska så fungera även med utvidgningen. Den är placerad öster om, och strax utanför planområdet. Dagvattendammen anlades 2006 och består av fyra delanläggningar som är i serie. Dagvattendammen sköts och underhålls av NVOA som är VA-huvudmannen. Skötsel och underhåll görs enligt skötsel föreskrifter som togs fram för dammen 2004 av WRS (*Water Resistent Systems Uppsala AB*), vilka projekterat dammen. I den djupare inloppsdammen sjunker större partiklar till botten och drar samtidigt med sig föroreningar som metaller och olja och bildar avlagringar på botten, så kallat sediment. De flacka stränderna utmed diket får vattnet att sila långsamt fram och vattennivån att variera

så att slänterna delvis översvämmas. I den grundare dammen tar växternas rotsystem upp näringsämnen. Vattnet rinner sedan ut i Myrsjön via ett dike. När det har bildats ett tillräckligt tjockt lager med sediment på botten i den djupa delen rensar man bort det så att reningen kan fungera på bästa sätt igen. Enligt skötselprogram, utförs tillsyn 8 gånger/år och sedimenttjocklek mäts 2 gånger/år.

Två dagvattenutredningar har tagits fram, dels en från Norconsult (2021), dels en kompletterande från FVB (2024).

På grund av en beräknad befintlig skyfallsproblematik på Skarpövägen så ska kvartersmarkens höjdsättning göras med fall ut mot naturmarken så att skyfallsvatten kan avledas där så är möjligt. Skyfallsutredningen (WSP, 2023-11-01) visar att befintlig situation inte förvärras.



Figur 30. Översikt föreslagna dagvattenåtgärder, se bilaga i dagvattenutredningen. Växtbäddar planeras i huvudsak på kvartersmark. Växtbäddarnas placering kommer att ändras utifrån hur fastighetsindelning och höjdsättning görs. Föreslaget makadammagasin har utgått. Bild Dagvattenutredning Norconsult.

### Förorenade massor och sulfider

Den miljötekniska utredningen (Rejlers, 2022-11-25) påvisar inga halter överstigande de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) i jord eller förhöjda halter i grundvatten. Därmed bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön, utan detaljplaneområdet bedöms vara lämpligt för planerad

markanvändning. Exploatören ska dock vid schakt vara observant på tecken på förorenade massor.

En sulfidutredning är gjord (PM Sulfidutredning i berg, Rejlers 2022-12-13). Analysresultaten visar varierande svavelhalter i området. Slutsatsen är att berg med förhöjda svavelhalter bedöms kunna förekomma utspritt i delar av området. I samband med schaktning bör svavelhalten följas upp i områden där schaktdjupet överstiger 2 meter. En schaktplan för sprängning kommer användas vid framtida sprängarbeten med uppföljande provtagningar som undersöker hur den fortsatta hanteringen av bergmassorna ska genomföras. Innan markarbetena påbörjas går det inte på förhand att avgöra hur omfattande sulfidförekomsterna är och hur mycket material som kan behöva köras till deponi för vidare hantering.

### **Vinterväghållning**

Avseende vinterväghållning så blir den befintlig vändplanen vid Svarvarvägen kvar trots förlängning av gatan och ny vändplan. Denna kan därmed användas för snöupplag. Vid Murarvägens vändplan finns en yta naturmark vilken kan fungera som snöupplag.

### **Värme**

Området söder om Skarpövägen får individuell uppvärmning, men för områden norr om Skarpövägen kan finnas möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet.

### **Avfall**

Det är varje fastighetsägares ansvar att ta hand om avfall på rätt sätt och att tillräckliga ytor och utrymmen finns för avfallshanteringen. Verksamheterna ska kunna sortera mat- och restavfall, förpackningar och tidningar och andra fraktioner efter behov, såsom elavfall, farligt avfall och textilier. Avfallet från tillverkning ska kunna hanteras separat från så kallat kommunalt avfall. Under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Den 1 januari 2023 trädde förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar i kraft. Förutom förordningen har ändringar gjorts i avfallsförordningen (2020:614) som handlar om förpackningsavfall. Detta innebär för verksamheter att förpackningsavfall ska sorteras ut från annat avfall och att dessa ska kunna lämnas till en mottagningspunkt i kommunen, anordnad av en godkänd producentansvarsorganisation.

### **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

En artskyddsutredning för fågel (Calluna AB, 2020-09-07) har tagits fram som visade att den ekologiska kontinuerliga funktionen för aktuella fåglar inte kommer påverkas av planens genomförande om skyddsåtgärder beaktas. Dessa är att begränsa byggskedet till mindre känsliga perioder så att negativ påverkan minskas för att undvika buller och vibrationer under sprängning, schakt med mera. Vid anläggningsarbetet bör man vara observant så att man inte stör fåglar under häckning (mitten av mars och slutet av maj är den mest känsliga perioden).

En artskyddsutredning för fladdermöss (Väg & Miljö AB, 2024-02-14) visar att planens genomförande inte kommer utlösa förbud enligt artskyddsförordningen om rekommenderade skyddsåtgärder genomförs. Dessa är att störande åtgärder eller arbeten inte genomförs under perioden april-augusti. Det innebär till exempel att bullrande arbeten (>45 dB(A)) inte ska ske under dygnets mörka timmar, att området inte ska lysas upp permanent under dygnets mörka timmar, samt att avverkning av träd inte får ske under nämnda period.

Det är framför allt i områdets ytterkant som ljusanordningarna riskerar att få störst inverkan på omgivningen och där särskild hänsyn behöver tas. Även inom området kan dock behov finnas att rikta och skärma belysningen för att minska störningarna för omgivande arter. Vid bygglovets kan med fördel kommunens belysningsingenjör, alternativt ekolog konsulteras för att säkerställa att ljusanordningarna utformas med hänsyn till naturvärdena i omkringliggande naturområde. Riktlinjerna i kommunens belysningsprogram bör följas och gäller såväl under byggtiden som när området är färdigbyggt.

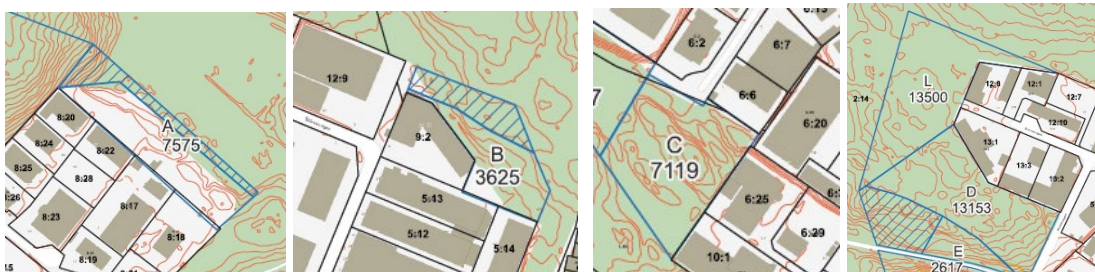
### Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Kommunen är markägare till all tillkommande kvarters-, gatu- och naturmark i detaljplanen. Inom detaljplaneområdet föreslås sex områden för verksamhetstomter. Detaljplanen reglerar inte nya fastigheters utbredning inom respektive delområde då detta är beroende av vilken verksamhet som exploitörerna planerar att bedriva.



Figur 31. Delområden beskrivna nedan. Siffror under respektive bokstav anger endast ett ungefärligt antal kvadratmeter.

Område A är tänkt att överföras till befintliga intilliggande fastigheter (Skarpnäs 8:17 och 8:18). Området nås via befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Skarpnäs ga:9, vilken kan komma att behöva omprövas då överföring sker.



Figur 32. Skarpnäs ga:9 markerad med mörkgrönt anger område A.

Område B är tänkt att överföras till befintlig intilliggande fastighet (Skarpnäs 5:14). Infartsväg med mera anläggs inom fastigheten och bekostas och underhålls av fastighetsägaren.

Område C tänkt att överföras till befintliga intilliggande fastigheter (Skarpnäs 6:6, 6:20 och 10:1). Infartsvägar ansluts till befintlig allmän gata (Murarvägen). Behov av angöringsvägar på kvartersmark anordnas då som servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Område D, E och L är ett större område som planeras att avstyckas till flera fastigheter eller överförs till intilliggande fastigheter. En förlängning av befintlig allmän gata samt vändplan anordnas på kommunal mark (Skarpnäs 2:14) för att nå L och del av D. Anläggningen bekostas och underhålls av kommunen. Område E och del av D angörs via Montörvägen. Inom område D, E och L kan behövas infartsvägar och andra anläggningar som i förekommande fall bekostas av fastighetsägare/tomträttsinnehavare och brukande samt underhåll ingår i en gemensamhetsanläggning. Om en fastighet bildas som endast nås via en gemensamhetsanläggning eller servitut bör plats för avfallskärl tillskapas i anslutning till allmän plats för att möjliggöra sophantering.

### ***Servitut***

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

Inga kända officialservitut finns inom området.



En luftledning för el är placerad norr om Telegrafvägen, men är inte i bruk. För denna finns inget servitut eller ledningsrätt.

### ***Gemensamhetsanläggningar***

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Beroende på hur fastighetsbildningen genomförs i denna detaljplan kan vissa gemensamhetsanläggningar för till exempel väg, vatten och spillvatten behöva bildas eller omprövas. Ga:9 berörs för att nå ett område i östra delen, se figur 32.

### ***Ledningsrätter***

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Tre ledningsrätter berörs av detaljplanen. Två ligger inom föreslaget område "NATUR" i den västra delen och påverkas inte (0182K-2019/79.1 och 0182K-97/116.1). Den tredje berör en teleanläggning vilken befästs med E-område (E<sub>2</sub>) i den östra delen av detaljplanen (0182K-2006/52.1).

### ***E-område***

Ett befintligt E-område för transformatorstation finns inom stadsplan 352. Dock är befintlig transformatorstation placerad utanför avsett område, därav är E-området (E<sub>1</sub>) utökat till ytan och ingår i detaljplanen. Ytterligare en transformatorstation finns vid Murarvägens vändplan (E<sub>1</sub>). Därutöver är en station (E<sub>1</sub>) placerad i norra delen av området (inom område B). Åtkomst till denna sker via fastigheterna Skarpnäs 5:13 och 9:2 med stöd av allmänna avtalsvillkor för el som anger att markägaren ska ge plats för ledningar och tillträde till anläggningar. Områdena kan antingen avstyckas eller att ledningsrätt upprättas.

## Ekonomiska frågor

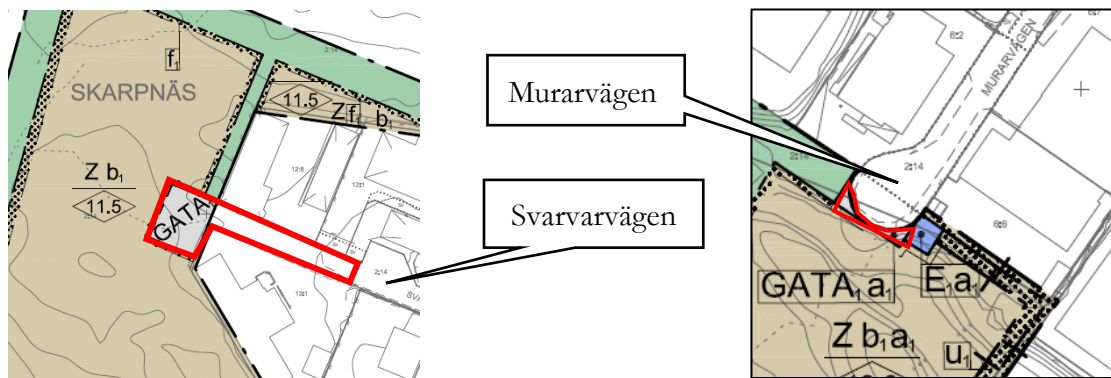
Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### *Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats*

Inom projektet ska kommunen projektera och bygga ut en ny anslutningsväg med vändplan i förlängningen av Svarvarvägen på kommunal mark (Skarpnäs 2:14). Del av utbyggnaden ligger inom detaljplan för befintligt verksamhetsområde. En befintlig vändplan på kommunal mark (Skarpnäs 1:83) på Murarvägen kan behöva utvidgas något Dessa åtgärder finansieras genom markförsäljning/tomträttsavgäld. Även vissa befintliga stigar behöver ges en ny sträckning (se figur 5). Kostnaden beräknas till cirka 5 miljoner kronor.



Figur 33. Ny vändplan och anslutningsväg markerad med rött. Samt viss utbyggnad av befintlig vändplan.

Därutöver tillkommer kostnad för utplacering av två fladdermusholkar inom Skarpnäs naturreservat.

De nya allmänna anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun.

#### *Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark*

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

#### *Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar*

Nacka Vatten och Avfall AB anlägger och bygger ut vatten- och spillvattennätet. Kostnaden finansieras av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Befintlig avloppspumpstation som eventuellt behöver utökad kapacitet finansieras av Nacka Vatten och Avfall AB.

#### *Kostnad för dagvattenhantering*

Kostnad för anläggning och underhåll avseende fördröjning av dagvatten på kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare/tomträtthavare.

Bedömd kostnad för dagvattenåtgärder på allmän plats är cirka 3,5 miljoner kronor. Kostnaden fördelas mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB. Nacka kommun bekostar åtgärder för gatudagvatten och Nacka Vatten och Avfall AB fastighetsdagvatten.

***Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el- och fibernät samt fjärrvärme***

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för ledningsflytt av ledningar och anordningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Respektive fastighetsägare/tomträtthavare behöver ingå avtal med berörda ledningsägare om ny- och omläggning av ledningar på kvartersmark.

**Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

***Förrättningskostnader***

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För styckning och reglering av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/tomträtthavaren själv alternativt den som rättigheten tillfaller. Vid bildande av ledningsrätt för befintliga anläggningar debiteras respektive ledningsägare. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

***Planavgift***

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

***Anläggningsavgifter***

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare/tomträtthavare till Nacka Vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare/tomträtthavare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare.

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Ett undersökningssamråd enligt 6 kap 6 § miljöbalken, för att klargöra om planen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, genomfördes den 18 juni-29 augusti 2024. Vid detta samråd framkom att Länsstyrelsen ansåg att risk för betydande miljöpåverkan inte går att utesluta avseende naturvärden. Nacka kommun genomförde därefter ett skriftligt avgränsningssamråd om miljöbedömningens innehåll, omfattning och detaljeringsnivå (6 kap 10 § miljöbalken). I och med avgränsningssamrådet fastslogs att en miljöbedömning avseende naturmiljö ska genomföras för planförslaget, som beskriver anpassningar av planförslaget utifrån berörda naturvärden samt utförda och planerade skyddsåtgärder, och där påverkan på fridlysta arter behandlas samt hur strandskyddets syften påverkas kopplat till naturvärdena.

En strategisk miljöbedömning genomfördes därför av förslaget till ny detaljplan enligt lagstiftningen i 6 kap. miljöbalken. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En del av miljöbedömningen innebär att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vilken ska ingå som beslutsunderlag till detaljplanen (6 kap 9 § miljöbalken).

MKB:n har tagits fram till granskningskedet av detaljplanen. Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt och integrerat med planarbetet.

Initialt påbörjades arbetet för att planlägga område A-J (se figur 3). Inför detaljplanesamrådet bearbetades och avvägdes olika alternativ vilket resulterade i att tänkt kvartersmark minskades utifrån i huvudsak naturvärden, artskydd och strandskydd. De borttagna naturområdena omfattade cirka 50 000 kvadratmeter. Två stora områden skulle därutöver innebära att mycket omfattande mängder berg skulle kräva schaktning och borttransportering. Område L, i detaljplanens nordvästra del, tillkom under planarbetets initiala bedrivande. Efter detaljplanens samråd minskades området ytterligare med hänsyn till strandskydd, artskyddsutredning för fladdermöss och naturvärden. Därutöver har användningen ändrats till ”Z” och föreslagen masshantering har utgått.

Vissa synpunkter som inkom under detaljplanesamrådet rörde att en MKB borde tas fram. Andra rörde användningsbestämmelsen ”J” för industri vilket har ändrats till ”Z”, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Även tidigare förslag till masshantering har utgått ur detaljplanen. Området där mindre hackspett har påträffats har undantagits.

För fåglar och fladdermöss kommer skyddsåtgärder vidtas. Det innebär förbud mot högljudda och kraftigt vibrerande arbeten under häckningsperiod vanligen april till augusti.

Detta gäller alla fågelarter enligt artskyddsförordningen. Detta bevakas både vid byggskede och i genomförd plan av bygglovsenheten och miljötillsynsenheten. Det är även av vikt att verksamhetsområdet inte lysas upp på ett sätt som påverkar omgivningen. En riktlinje är att belysningen enbart ska fokusera på den yta som måste lysas upp. Krav på anpassning av belysning ska ställas både i byggskede och i genomförd plan. Detta ska bevakas vid bygglovgivning och genom tillsyn av miljötillsynsenheten.

Skyddsåtgärder avseende fladdermöss har dels arbetats in i planen genom att avståndet till en fladdermuskoloni är utökat till cirka 35 meter (till kvartersmark), dels ska två fladdermusholkar sättas upp vilket utförs av kommunen då planen vunnit laga kraft. Detaljplanen har efter MKBs framtagande fått en planbestämmelse som reglerar utformningen av tillkommande ljusanordningar för att minimera störningar för fladdermöss. Denna bestämmelse innebär att kommunen ytterligare säkrar skyddsåtgärden som krävs för att förbudet i artskyddsförordningen inte ska utlösas vid genomförandet av detaljplanen.

Några rödlistade arter berörs som utgörs av svampar och lav vilka kommer att påverkas negativt av att naturvärdesobjektets yta minskar, arterna finns dock även i omkringliggande områden. Vissa träd eller stockar som utgör livsmiljö för svamp och lav bedöms kunna flyttas till naturmarken och därmed bevaras, vilket skrivs in i markgenomförandeavtal och säkerställs därmed. Signalarterna, som inom aktuellt område utgörs av mossor, svampar och insekter, har inget särskilt skyddsvärde i sig utöver att de ger en indikation på ett område med högt naturvärde.

Ett relativt stort naturområde med delvis höga naturvärden kommer att tas i anspråk för ett verksamhetsområde där i princip alla naturvärden inom kvartersmark kommer att gå förlorade. Miljökonsekvensbeskrivningen visar på vad påverkan bedöms bli samt vilka skyddsåtgärder som behövs. Sammantaget innebär detaljplanen negativa konsekvenser med avseende på naturmiljövärden. Skogsområdet minskar i storlek i samband med utökningen av verksamhetsområdet och många träd kommer tas ned vilket minskar den totala arealen skog i denna del av kommunen. Dock kvarstår stora arealer av likvärdig natur med höga ekologiska värden intill verksamhetsområdet samt inom Skarpnäs naturreservat och strandskyddade områden. Detta innebär att reservatets bevarandeintressen kvarstår samt att strandskyddets syfte med avseende på att trygga allmänhetens tillgång till sjöarna samt att säkra goda livsvillkor för växter och djur intill sjöarna, inte påverkas negativt i någon större utsträckning. Om föreslagna skyddsåtgärder med avseende på fåglar och fladdermöss säkerställs fullt ut inom ramen för detaljplanen kan negativa konsekvenser med avseende på artskyddet och arternas fortlevnad i området kring verksamhetsområdet begränsas och undvikas.

## Övriga miljökonsekvenser

### Landskapsbild

I och med att naturmark tas i anspråk så kommer landskapsbilden påverkas. Området längst västerut är det som blir synligt från Skarpövägen. Viss påverkan sker också genom att några befintliga stigar ska justeras något till sin sträckning.

### Nyckelbiotop

Naturområden med delvis höga naturvärden och en mindre del (cirka 3600 kvadratmeter) som ingår i nyckelbiotop tas i anspråk.

### Särskilt skyddsvärda träd

Åtta särskilt skyddsvärda träd finns på planerad kvartersmark. Ytterligare ett står på mark betecknad "NATUR" vilket kan komma att påverkas negativt vid sprängning och andra markarbeten. Alla träden är senvuxna tallar som är omkring 200 år gamla. Dessa bedöms behöva tas ned. Så många som möjligt av träden tas tillvara som död ved och placeras i omgivande naturområden.

### Spridningssamband

Det svaga gröna sambandet kommer att påverkas negativt genom att avståndet mellan verksamhetsområdet och Telegrafberget minskar. Att utvidga området på ett alternativt sätt medför andra konsekvenser som bedömts ge större negativa konsekvenser. I en avvägning mellan påverkan på det gröna sambandet och intresset att utöka verksamhetsområdet har det senare ändå bedömts möjligt. Genom tillskapandet av ett naturreservat om cirka 220 hektar har kommunen hindrat kumulativa effekter och vidare försvagning.

### Buller

För verksamhetsbuller från Kummelbergets verksamhetsområde på närliggande detaljplaneförslag Volten bedöms att påverkan är godtagbar. Likaså för annan närliggande bostadsbebyggelse.

Bullret i området kommer inte att öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller från själva verksamheterna.

### Ljusnordningar

Detaljplanens planbestämmelse som reglerar utformningen av tillkommande ljusnordningar för att minimera störningar för fladdermöss även innebär att störningar i form av ljussken mot intilliggande bostäder minskar. Kommunen bedömer att detaljplanen därmed inte innebär någon betydande olägenhet för de boende gällande ljusnordningar.

### Dagvatten och skyfall

I och med att föroreningsmängderna i dagvattnet bedöms minska med planerade fördröjnings- och reningsåtgärder så påverkas inte vattenförekomsten Askrikefjärdens status och miljökvalitetsnormerna för vatten kan därför anses följas.

Inga grundvattenförekomster finns i närområdet som kan påverkas.

Genom höjdsättning/lutning och anpassning av marken är det möjligt med nuvarande planutformning att avleda ett 100-års skyfallsregn med klimatfaktor. Därmed försämras inte den skyfallsproblematik som är beräknad att uppkomma vid 100-års regn.

### **Förorenade områden**

Den miljötekniska utredningen (Rejlers, 2022-11-25) påvisar inga halter överstigande de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) i jord eller förhöjda halter i grundvatten. Därmed bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön, utan detaljplaneområdet bedöms vara lämpligt för planerad markanvändning.

### **Sulfider**

Baserat på sulfidutredningen (PM Sulfidutredning i berg, Rejlers 2022-12-13) bedöms hanteringen av sulfider i bergmassor inom planområdet rimligt att lösa under genomförandeskedet av detaljplanen.

### **Målområden för hållbart byggande**

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* En utökning och utveckling av verksamhetsområdet i Kummelberget ökar möjligheten för fler verksamheter att utvecklas inom kommunen. Genom att samla och flytta störande och utrymmeskrävande verksamheter till verksamhetsområdet kan andra områden inom kommunen utveckla en levande stadsbebyggelse.
- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Med en ny detaljplan för området ges samtidigt möjlighet att se över fördröjning och filtrering av dagvatten, vilket i sin tur bidrar till renare vatten i angränsande recipienter samt minskar risker för framtida översvämningar.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Många av de verksamheter som finns i området kan vara svåra att inrymma i täta bostadsområden, med hänsyn till trafik, buller och utrymmeskrav. Genom att möjliggöra för fler verksamheter inom ett redan etablerat verksamhetsområde utnyttjas redan befintlig infrastruktur och eventuella nya störningar från verksamheterna kan undvikas.

### **Slutlig och samlad bedömning av miljöeffekterna**

Detaljplanen ianspråkar naturmark med delvis höga naturvärden och i anslutning till rekreativa stråk och bostäder. De miljöeffekter som uppstår består framför allt av negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd, spridningssamband för arter knutna till barrskog, exploatering inom nyckelbiotop och utvidgat strandskydd, fåglar och fladdermöss. Detaljplanen innebär även viss negativ påverkan på landskapsbilden och kan utan åtgärder innebära negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. I detaljplanen föreslås dock

åtgärder som innebär att detaljplanen inte kommer medföra att MKN försämras i berörd recipient. Då den föreslagna markanvändningen är verksamheter, som ska ha begränsad omgivningspåverkan, bedöms det utvidgade verksamhetsområdet inte bidra till störningar som innebär någon betydande olägenhet för de intilliggande bostäderna. Stora arealer av likvärdig natur är långsiktigt tryggad genom bildandet av Skarpnäs naturreservat, därmed påverkas inte strandskyddets syften negativt i någon större utsträckning. Befintlig situation avseende skyfall försämras inte i och med planens genomförande.

Se vidare kommunens avvägning mellan motstående intressen nedan.

### **Sociala konsekvenser**

De föreslagna naturytornas karaktär kommer vid genomförd detaljplan att förändras från natur till verksamhetsområde. Tryggheten kan öka med detaljplanens genomförande då fler verksamheter innebär att fler människor kommer röra sig i området under dagtid. Kvällstid och helger förändras inte upplevelsen av trygghet då detaljplanen inte medger bostäder eller annan markanvändning som innebär att människor vistas inom planområdet under dessa tider på dygnet. Generellt upplevs verksamhetsområdena otrygga nattetid, ett projekt pågår i Kummelberget med flera samverkande parter bestående av myndigheter, organisationer och företag.

Tillgängligheten ska vara fortsatt god då nya sträckningar för stigar ska anordnas innan kvartersmark exploateras. På sikt kommer tillgängligheten att öka inom verksamhetsområdet med fler utbyggda gator och bättre möjligheter att röra sig på de exploaterade ytorna. En större gångstig från verksamhetsområdet kommer att kopplas ihop med nya stigar. Denna förbindelse förbättrar möjligheterna för människor att ta sig till Vittjärnsjön och vidare ut i omgivande naturområde.

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte innebära några större negativa konsekvenser för barn. Befintlig naturmark hyser visserligen rekreativa värden, men eftersom ytorna är relativt små i förhållande till omgivande naturområde bedöms möjligheterna till rekreation vara fortsatt goda för närboende. Eftersom det är ett verksamhetsområde som ska utvecklas har bedömningen gjorts att inga fler ytor för utevistelse och rekreation är i behov att tillskapas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Det finns ett behov att utöka antalet arbetsplatser inom Nacka kommun.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Detaljplanen ianspråkar områden som delvis har höga naturvärden, ingår i nyckelbiotop samt omfattas av strandskydd. Kommunen har, efter att ha vägt in naturvärdesutredning, artskyddsutredningar, strandskyddsintressen och topografi, minskat den initialt föreslagna ytan till cirka hälften. De två stora bergen som uteslutits skulle innebära mycket omfattande schaktningsarbeten, stora bergskärningar samt bortforsling av berg, det vill säga sammantaget en oacceptabel påverkan på både naturvärden, miljö (luftföroreningar, damm, buller) och landskapsbild.



Vissa strandskyddade naturområden tas i anspråk vilket innebär en negativ påverkan för framför allt naturvärden. Påverkan bedöms dock bli acceptabel, och vissa skyddsåtgärder vidtas för att mildra konsekvenserna. Även ytor för rekreation försvinner vid ett genomförande av planen, men dessa ligger i direkt anslutning till verksamhetsområdet och bedöms därmed inte ha så höga rekreativvärden. I de fall befintliga stigar påverkas av planen justeras deras dragningar så att tillgängligheten mellan verksamhetsområdet och intilliggande reservat inte försämras.

Enligt naturvärdesinventeringen ianspråkats vissa områden med höga naturvärden. En liten del av en större nyckelbiotop ianspråkats i områdets norra del. Kvarvarande del av nyckelbiotopen till övervägande del inom Skarpnäs naturreservat och till en liten del inom mark betecknad ”NATUR” i detaljplanen. Ett större antal naturvärdesträd varav 9 särskilt skyddsvärda träd behöver avverkas. Skarpnäs naturreservat som inrättats i anslutning till verksamhetsområdet säkrar långsiktigt naturvärden med mera samt hindrar kumulativa effekter. De områden som föreslås för exploatering hyser inte värden utöver vad som återfinns i angränsande naturområde. Med föreslagna skyddsåtgärder för fågel och fladdermöss kan negativa konsekvenser med avseende på artskyddet och arternas fortlevnad i området kring verksamhetsområdet begränsas och undvikas. En del av de avverkade naturvärdesträden ska läggas som död ved inom naturmarken. Den fördjupade trädinventeringen visar också att lika typ av naturvärdesträd finns bevarade inom naturmarken utanför planerad kvartersmark.

Viss olägenhet kan komma att uppstå för närmast liggande villabebyggelse. Det kan ske i form av till exempel buller, lukt, ljussken och nya byggnader. Då användningsbestämmelsen endast medger verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt att översiktsplanen anger en möjlig expansion, bedömer kommunen inte olägenheten som betydande. Att även störande belysning ska undvikas minskar den negativa påverkan för närboende.

Kommunen ser att behovet av tillkommande mark för befintliga verksamheter att kunna expandera i detta fall är så stort att intresset att genomföra detaljplanen sammantaget är större än strandskyddsområdets bevarandeintresse och de naturvärden som tas bort.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detaljplanen möjliggör fastighetsregleringar och avstyckningar. Kommunalt huvudmannaskap gäller för utbyggd väg och vändplan på fastigheten Skarpnäs 2:14. Vidare berörs en befintlig gemensamhetsanläggning för väg (Skarpnäs ga:9) vilken kan behöva omprövas avseende andelstal vid nya fastighetsbildningar. I vissa delar utsläcker detaljplanen planbestämmelse om stängsel och prickmark (2 meter bred längs sträcka med krav på stängsel) i gällande detaljplan/detaljplaner. Det sker där ny kvartersmark tillkommer i anslutning till befintligt verksamhetsområde och berör fastigheterna Skarpnäs 5:13, 5:14, 6:6, 6:20, 6:25, 8:17, 8:18, 8:20, 8:22, 9:2, 10:1, 12:1, 12:8, 13:1, 13:2 och 13:3.

Se mer detaljerad redovisning nedan.

Fastighet/Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Skarpnäs 5:13, 5:14, 6:6, 6:20, 6:25, 8:17, 8:18, 8:20, 8:22, 9:2, 10:1, 12:1, 12:8, 13:1, 13:2, 13:3						Befintliga detaljplaners planbestämelse om stängsel och prickmark (2 meter bred längs sträcka med krav på stängsel) kommer att utsläckas då ny kvartersmark ansluter till fastighetsgränser.
Skarpnäs ga:9 (ingående fastigheter Skarpnäs 8:17-8:28)		Kan behöva omprövas avseende andelstal vid nya fastighetsbildningar.	Berörda fastigheter betalar för lantmäteriförrättning samt om eventuell ersättning ska erläggas.			

Fastighet/Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Skarpnäs 2:14	Ca 30 000 kvm avstyckas eller fastighetsregleras som kvartersmark		Nuvarande fastighetsägare Nacka kommun betalar för lantmäteriförrättning.	Markförsäljningen genererar intäkter till fastighetsägaren Nacka kommun.	Markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering	Ny vändplan, allmän platsmark GATA, möjliggörs. Samt ny kvartersmark för verksamheter. Därutöver planläggs för allmän platsmark NATUR. Kvartersmark för en transformatorstation i den västra delen av planområdet och del av en transformatorstation i den södra delen.

Fastighet/Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Skarpnäs 1:83	Ca 20 000 kvm avstyckas eller fastighetsregleras som kvartersmark		Nuvarande fastighetsägare Nacka kommun betalar för lantmåteriförrättning.	Markförsäljningen genererar intäkter till fastighetsägaren Nacka kommun.	Markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering	Ny kvartersmark för verksamheter möjliggörs samt en transformatorstation i den norra delen av planområdet, delvis en i den södra delen och en telestation i den östra delen. Därutöver planläggs för allmän platsmark NATUR.
Skarpnäs 12:1	Tillkommande ny kvartersmark möjliggörs för fastighetsreglering, ca 200 kvm		Kostnader för markförvärv	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Lika planbestämmelser som förslag till förtätning av befintligt verksamhetsområde

Fastighet/Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, eventuellt tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Skarpnäs 12:8	Tillkommande ny kvartersmark möjliggörs för fastighetsreglering, ca 700 kvm		Kostnader för markförvärv	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Lika planbestämmelser som förslag till förtätning av befintligt verksamhetsområde
Skarpnäs 8:17, 8:18	Utvidgning område A (ca 7000-10000 kvm)		Kostnad för markköp samt förrätningskostnad	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Utökade byggrätter för verksamhetsändamål
Skarpnäs 5:14	Utvidgning område B (ca 4000 kvm)		Kostnad för markköp samt förrätningskostnad	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Utökade byggrätter för verksamhetsändamål
Skarpnäs 10:1	Utvidgning område C (ca 3000 kvm)		Kostnad för markköp samt förrätningskostnad	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Utökade byggrätter för verksamhetsändamål
Skarpnäs 6:6	Utvidgning område C (ca 2500 kvm)		Kostnad för markköp samt förrätningskostnad	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskommelse om fastighetsreglering	Utökade byggrätter för verksamhetsändamål

Fastighet/Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Skarpnäs 6:20	Utvidgning område C (ca 1700 kvm)		Kostnad för markköp samt förrätningskostnad	Markförsäljningen genererar intäkter till Nacka kommun	Överenskomelse om fastighetsreglering	Utökade byggrätter för verksamhetsändamål

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Alexander Erixson  
Planarkitekt