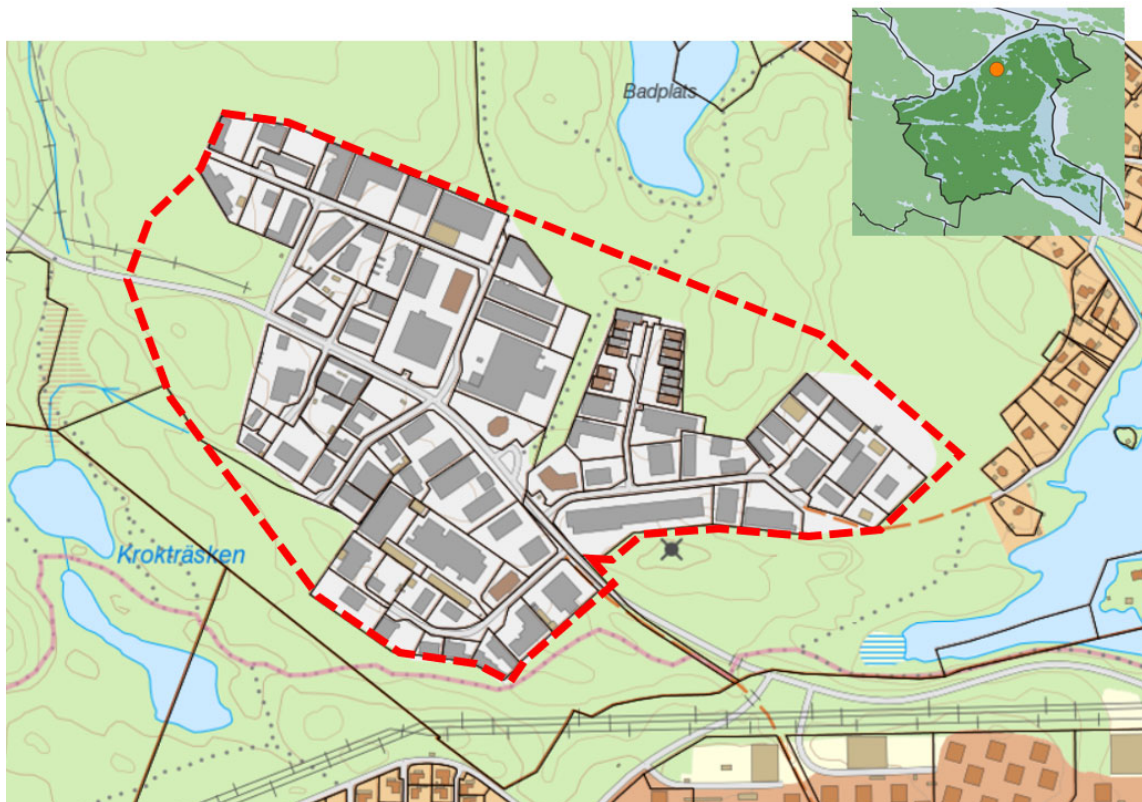


**STARTPROMEMORIA**  
Kummelbergets  
verksamhetsområde

KFKS 2018/564,  
KFKS 2019/60  
Projekt 93102173  
Utökat förfarande

## **Kummelbergets Verksamhetsområde - utvidgning**

Stadsbyggnadsprojekt för Kummelbergets verksamhetsområde, delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs 2:14, i Norra Boo, Nacka kommun



*Kartan visar planområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området är beläget.*

## I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter dels i direkt anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde och dels genom förtätning inom redan befintligt verksamhetsområde. Vidare bidrar projektet 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 mellan 100 och 200 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

Projektets mål är att:

- tillskapa maximalt antal byggrätter för verksamheter inom och i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde.
- pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell/vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål (positivt planbesked MSN 2016/91).

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum. Området avgränsas av kommunägdd skogsbeklädd naturmark för vilken det avses bildas ett kommunalt naturreservat.

Totalt omfattar planområdet cirka 380 000 kvadratmeter. Verksamhetsområdet består idag av knappt 100 fastigheter i skilda storlekar från cirka 250 kvadratmeter upp till 13 500 kvadratmeter som ägs av ett flertal olika fastighetsägare. Angränsande verksamhetsområdet (inom planområdet) finns delar av de kommunala fastigheterna Skarpnäs 1:83 samt 2:14 som avses omvandlas till verksamhetsområde.

All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet ägs av Nacka kommun. Markanvisning/tilldelning sker efterhand med utsedda aktörer i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Projektet förväntas ge intäkter till kommunen från markförsäljning och är därmed ett plusprojekt.

Under kommande planarbete behöver bland annat dagvatten, naturvärden och farligt gods att utredas eller beaktas. Krokträskan, Vittjärnen och Myrsjön innefattas alla av 300 meters strandskydd vilket innebär att delar av planområdet ligger inom strandskyddat område vilket också behöver beaktas tidigt i detaljplanarbetet.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter dels i direkt anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde och dels genom förtätning inom redan befintligt verksamhetsområde. Vidare bidrar projektet till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området blir det möjligt att tillskapa mellan 100 och 200 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- tillskapa maximalt antal byggrätter för verksamheter inom och i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde,
- pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell/vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål (positivt planbesked MSN 2016/91).

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.* Detta målområde har valts då 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.

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun. Många företag som ligger inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig i Nacka. Nacka har ett mål om ytterligare 15 000 arbetsplatser, varav 5000 utanför västra Sicklaön till och med år 2030.

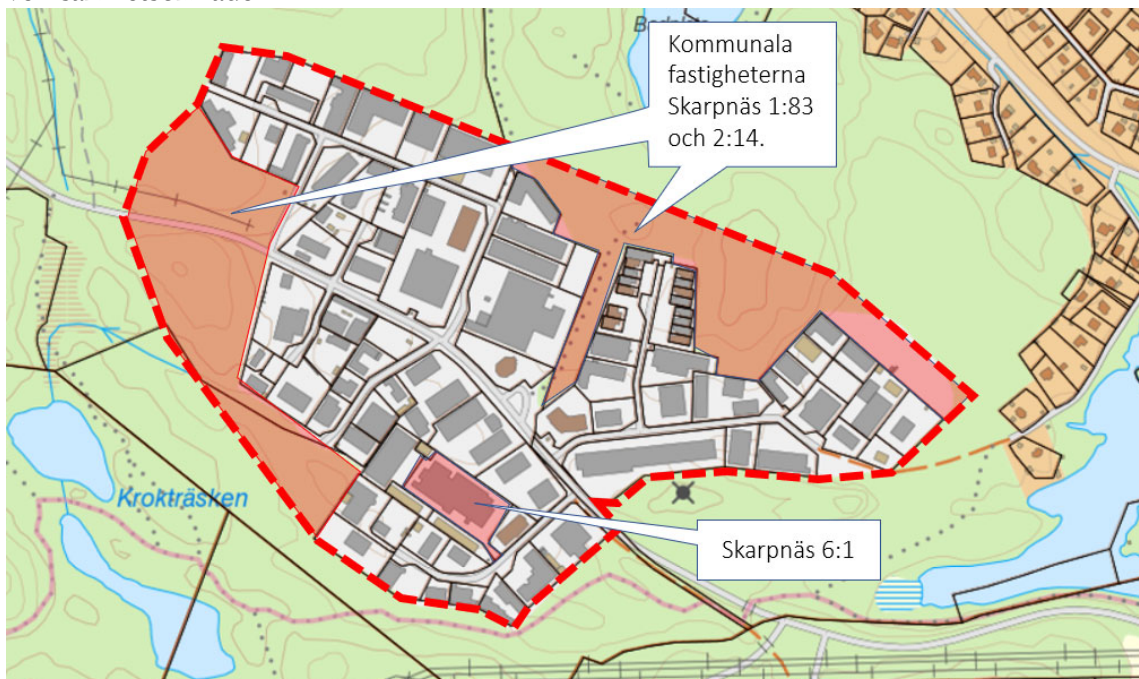
Kummelberget är ett verksamhetsområde som finns utpekat i kommunens översiktsplan. Aktuellt projekt överensstämmer med översiktsplanens markanvändning, vilken medger en utökning av verksamhetsområdet i delar som ej kommer att omfattas av Skarpnäs naturreservat. Kompletteringar på befintliga fastigheter kan också förekomma.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Fastigheter och projektområde

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum. Området avgränsas av kommunägd skogsbeklädd naturmark för vilken det avses bildas ett kommunalt naturreservat.

Totalt omfattar planområdet cirka 380 000 kvadratmeter, varav cirka 90 000 kvadratmeter idag är kommunägd naturmark. Verksamhetsområdet består idag av knappt 100 fastigheter i skilda storlekar från cirka 250 kvm upp till 13 500 kvm som ägs av ett flertal olika fastighetsägare. Angränsande verksamhetsområdet (inom planområdet) finns delar av de kommunala fastigheterna Skarpnäs 1:83 samt 2:14 som avses omvandlas till verksamhetsområde.



*På kartan är planområdet markerat. De rödmarkerade ytorna är kommunal mark där verksamhetsområdet föreslås utökas. Även Skarpnäs 6:1 är rödmarkerad.*



## 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### *Översiktsplan*

Nacka kommun har satt upp ett mål om att tillskapa cirka 5000 nya arbetsplatser utanför Sicklaön till år 2030.

### *Gällande detaljplaner*

Verksamhetsområdet berörs idag av cirka 8 detaljplaner. Kvartersmarken är i huvudsak planlagd för industriändamål. Undanför verksamhetsområdet är marken i dagsläget inte planlagd.

### *Planbesked*

Planenheten mottog i april 2016 en ansökan om planbesked för Skarpnäs 6:1 i syfte att lägga till markanvändning hotell/vandrarhem jämte nuvarande användning industri på fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fann det då lämpligt att pröva ny markanvändning i en planprocess.

### *Skarpnäs naturreservat*

I det stora skogsområdet som omger och angränsar till det aktuella projektområdet, planerar Nacka kommun att bilda Skarpnäs naturreservat. Kommunfullmäktiges beslut om att bilda Skarpnäs naturreservat har tidigare upphävts av formella skäl rörande delgivning av samrådshandlingar.



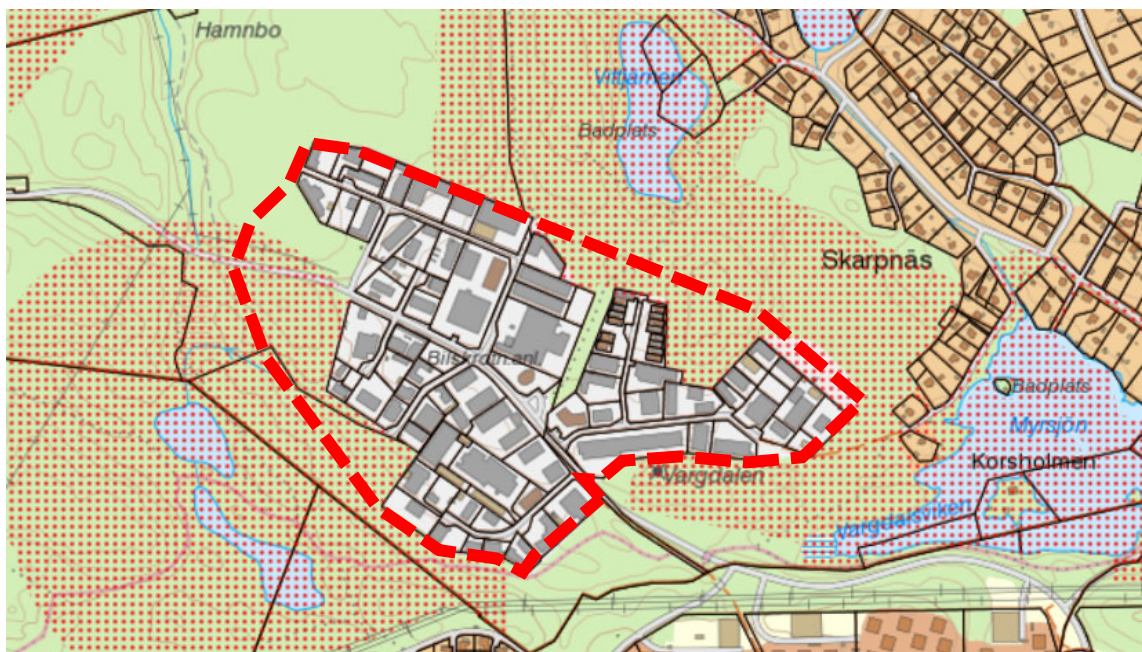
*Utgångspunkten är att de röstreckade ytorna ska utredas inom projektet som möjliga ytor för verksamhetsområdet. Den svartprickade linjen avser preliminär avgränsning för detaljplanen.*

Kommunen arbetar med naturreservatsbildning med beräknat samråd 2019 och beslut i kommunfullmäktige 2020. Bildande och beslut om naturreservat bedöms ligga tidsmässigt före ett antagande av denna detaljplan. Det är av stor vikt att reservatsprocessen och planprocessen samordnas, inte minst avseende gränser mellan föreslaget reservat och

aktuellt planområde inom stadsbyggnadsprojektet. En planlagd buffertzona bör finnas mellan planområdet och det planerade naturreservatet. Zonen kan exempelvis ge utrymme för dagvattenåtgärder i vissa delar.

### *Strandskydd*

Krokträskan, Vittjärnen och Myrsjön innefattas alla av 300 meters strandskydd vilket innebär att delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Inom befintlig kvartersmark är idag strandskyddet upphävt. Dock återinträder strandskyddet om det tas fram en ny detaljplan för området. Inom den mark som idag är naturområde som inte är detaljplanelagt gäller strandskydd fortfarande.



På kartan syns strandskyddets utbredning inom planområdet (rödprickade ytor).

## **4 Om projektet**

### **4.1 Detaljplan**

Genom planläggning avses hela verksamhetsområdet ses över för att pröva om befintliga fastigheter kan utnyttjas mer effektivt. Därtill ingår även att pröva en utökning av verksamhetsområdet med ca 8 hektar mot angränsande skogsområden i sydväst och nordost. Förslaget innebär att det inom planområdet bedöms kunna tillkomma ca 100 - 200 nya arbetsplatser.

I samband med översynen av befintliga byggrätter inom planområdet ska även en prövning om utökad användning med hotell/vandrarhem göras inom fastigheten Skarpnäs 6:1.

Projektet ska utreda hela planområdets påverkan avseende dagvatten och grundvatten för att klara miljö kvalitetsnormer och godtagbara flöden av dagvatten.

Inom ramen för detaljplanarbetet bör en inventering av naturvärden inom Skarpnäs 6:1, Skarpnäs 1:83 samt Skarpnäs 2:14 göras, då dessa ytor gränsar till ett blivande naturreservat. För att säkerställa god tillgänglighet till natur- och vattenområdena ingår i planarbetet att titta på kopplingar och angöring till angränsande markytor.

Buller och störningar från befintliga och tillkommande verksamheter ska utredas under planarbetet.

Angöringsvägen Skarpövägen liksom Svarvarvägen utgör rekommenderade sekundärleder för farligt gods. Idag finns två riskobjekt som utgörs av verksamheterna Cija Tank AB och K.W. Karlberg Kafferosteri. Kommunen bör ha en medvetenhet vid lokalisering och tillståndsgivning av nya verksamheter i Kummelberget avseende farligt gods och de risker som förknippas med det.

## 4.2 Markanvisning och markreglering

All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet, delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:12, ägs av Nacka kommun. Markanvisning/tilldelning sker efterhand med utsedda aktörer i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Projektet ska utreda hur markanvisningarna ska utformas och när i tiden de ska genomföras.

## 4.3 Genomförande

För de fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter ska planavtal tas fram innan planarbetet startar. Där ska kostnaderna för framtagande av detaljplanen samt andra frågor rörande planarbetet regleras. I samband med planens antagande ska genomförandavtal tas fram för att reglera genomförandefrågor, som till exempel hur utbyggnaden ska ske, hur olika kostnader ska fördelas och eventuella fastighetsrättsliga frågor.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad. Om det finns behov av utbyggnad av allmänna anläggningar så ansvarar Nacka kommun för det. Gällande områdets behov av teknisk försörjning, så som till exempel el och vatten och avlopp, ligger ansvaret för utbyggnad hos respektive ledningsägare.

## 5 Risker

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid			
●	Ekonomi	Lägre exploatering (se nedan)	Lägre intäkter.	Projektet är medveten om denna risk och bevakar frågan.
●	Produkt	1. Dispens kan inte ges från befintligt strandskydd. 2. Konflikt mellan hotellverksamhet och industriverksamhet	1. Lägre exploatering än planerat. 2. Inskränkningar på hotellverksamheten eller verksamhetsområdets möjlighet till utveckling.	1. Dialog med länsstyrelsen. 2. Utreda frågan under planarbetet.

## 6 Ekonomi

För stadsbyggnadsprojektet kommer kostnader uppstå för framtagande av detaljplan och eventuellt ut-/ombyggnad av allmänna anläggningar. Dessa kostnader ska bekostas av de fastighetsägare som har nytta av planen respektive anläggningarna. Det innebär att Nacka kommun, som fastighetsägare inom planområdet, kommer att stå för delar av dessa kostnader. Vidare kommer kostnader för kommunen uppstå för att genomföra markanvisningar.

Intäkter för stadsbyggnadsprojektet kommer uppstå i samband med Nacka kommuns försäljning/upplåtelse av delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader.

Exploatörer, såsom befintliga fastighetsägare eller tilldelade via markanvisningar, ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter i samråd med kommunen.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

## 7 Tidplan

Antaget StartPM	kv 2 2019
Samråd detaljplan	kv 1 2020
Granskning detaljplan	kv 4 2020
Antagande detaljplan	kv 4 2021
Utbyggnad	2022–2025

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Johan Buhre  
Projektledare

Jenny Nagenius  
Planarkitekt