

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Enkelt planförfarande**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

### **Sammanfattning**

Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 7:8 - 7:10 önskar att utöka existerande bageriverksamhet som idag bedrivs på fastigheterna genom en mindre utbyggnad av befintlig byggnad för produktions- och lagerytor. Beslut om positivt planbesked fattades den 12 juni 2013 § 178. Förslag till upprättandet av en ny detaljplan syftar till att utöka befintlig verksamhet. Föreslagen markanvändning är industri. För att möjliggöra detta måste ett område om cirka 250-300 kvadratmeter kommunal och samfällad mark förvärvas av fastighetsägaren samt ett upphävande av strandskydd komma till stånd.

### **Ärendet**

Detaljplanens syfte är att i anslutning till befintligt industriområde möjliggöra utökning av existerande industrilokal med verksamhet som inte är störande för omgivningen. Syftet är vidare att skapa fler arbetstillfällen, samtidigt som befintlig verksamhet säkerställs.

Planenheten mottog den 20 november 2013 en begäran om planbesked från bageriet Gray's Bakery, ägaren till fastighet Skarpnäs 7:8 - 7:10. Sökanden önskar att utöka existerande bageriverksamhet genom en utbyggnad av befintlig byggnad för produktions- och lagerytor. Föreslagen utbyggnad är cirka 240 kvadratmeter. Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra denna tillbyggnad genom att förvärva mark och vidare planlägga markanvändningen för industri som inte är störande för omgivningen. Den mark som



behöver förvärvas för att få tillstånd till den nya byggnaden är cirka 250-300 kvadratmeter och innefattar del av Skarpnäs S:3, S:4, samt 1:83. Miljö - och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 12 juni 2013, det vill säga att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Fastigheterna Skarpnäs S:3 m.fl. är belägna i nordöstra delen av Kummelbergets industriområde i norra Boo. Planen avgränsas i söder av befintligt industriområde, i väster och norr av ett skogsområde, medan områdets östra kant ligger i gränsen mellan industri- och skogsområdet.

Översiktsplanen (ÖP 2012) beskriver att markanvändningen i det befintliga verksamhetsområdet Kummelberget bibehålls, samt att kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma.

För södra delen av området som ansökan avser gäller stadsplan (Spl 352) som vann laga kraft i maj 1987 och upprättades för att planlägga Kummelbergets industriområde. Markanvändningen är där satt till icke störande industriändamål. Området är betecknat dels som kvartersmark för industri (Skarpnäs S:3 och S:4) och dels som allmän platsmark för park/plantering (Skarpnäs 1:83). Skarpnäs 1:83 är i kommunal ägo och Skarpnäs S:3 och S:4 är samfällad mark. Norra delen av det område som ansökan avser (del av Skarpnäs 1:83) är inte planlagd men utgör del av naturområde och föreslaget naturreservat.

Naturområdet i stort innehåller naturvärden klass 2 och 3 i form av bland annat barrskog och ädellövskog och har flera höga upplevelse- och rekreationsvärden. Naturreservatsbildning pågår och förslaget är utställt för samråd under perioden 4 juli till 14 september 2014. En del av området som ansökan avser (cirka 150-200 kvadratmeter) ligger inom naturreservatets avgränsning enligt samrådsförslaget. Strandskyddet är utökat till 300 längst med sjön Vittjärn, vilket gör att del av det preliminära planområdet även ligger inom strandskyddsområde. Detta utgör de 150-200 kvadratmeter som även omfattas av det föreslagna naturreservatet.

För fastighet Skarpnäs 7:10 upprättades 2007 en detaljplan (Dp 425) på samma fastighetsägares initiativ för att möjliggöra utökning av bageriverksamheten, precis väster om den föreslagna utvidgning som denna detaljplan behandlar. Planen har markanvändningen icke störande industriändamål. Upprättandet av Dp 425 innebar en mindre utvidgning norrut av den befintliga verksamheten på bekostnad av det intilliggande naturområdet. I och med upprättandet av detaljplanen upphävdes strandskyddet för den del av Skarpnäs 1:83 som ingick i planområdet. De särskilda skäl Länsstyrelsen då bedömde föreligga för upphävandet var det berörda områdets begränsade storlek (cirka 300 kvadratmeter) samt att planområdet inte ligger inom Vittjärns avrinningsområde. De topografiska förhållandena i området bedömdes vidare medföra att påverkan på naturområdet kring sjön endast blev marginell, samt att inga kända skyddsklassade djur- eller växtarter i fanns inom planområdet.



I detaljplanen (Spl 352) finns ett stråk parkmark som leder ut i det större naturområdet, vilket blockeras i och med ett uppförande av den föreslagna tillbyggnaden. Detta område är dock idag hårdgjort och delvis ianspråktaget som uppställningsyta. Ett stängsel förhindrar även all passage mellan industriområdet och naturområdet. Tillgängligheten till naturområdet tillgodoses istället väster om industriområdet med ett stråk naturpark och tillhörande stig. Ett litet stråk parkmark möjliggör även tillgång till naturområdet söder om det preliminära planområdet. Parkmarken är här dock inte fastställd i stadsplanen utan anges som mark för industri och är i samfälld ägo. Industrilokalens tillbyggnad kommer att ha samma utformning som den befintliga byggnaden bestående av en stålkonstruktion med plåtbeklädnad och bedöms inte ha någon betydande inverkan på områdets karaktär.

### **Behovsbedömning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

### **Planenhetens bedömning**

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning, har en begränsad samrådsrets samt bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Planenhetens bedömning är att avgränsningen av naturreservatet borde vara möjlig att anpassa till den nya detaljplanens utbredningsområde eftersom det endast handlar om en mycket liten utvidgning av kvartersmarken och en naturlig förlängning av tidigare utbyggnad på kvartersmark. På grund av det rådande strandskyddet, samt föreslagna naturreservatet kan förfarandet komma att övergå till prövning med normalt planförfarande. Ett avtal tecknas med fastighetsägaren om plankostnaderna. Ett avtal ska även tas fram mellan kommunen och fastighetsägaren angående köp av kommunal mark innan planen antas.

### **Preliminär tidsplan**

Samråd	4 kv år 2014
Antagande	3 kv år 2015

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

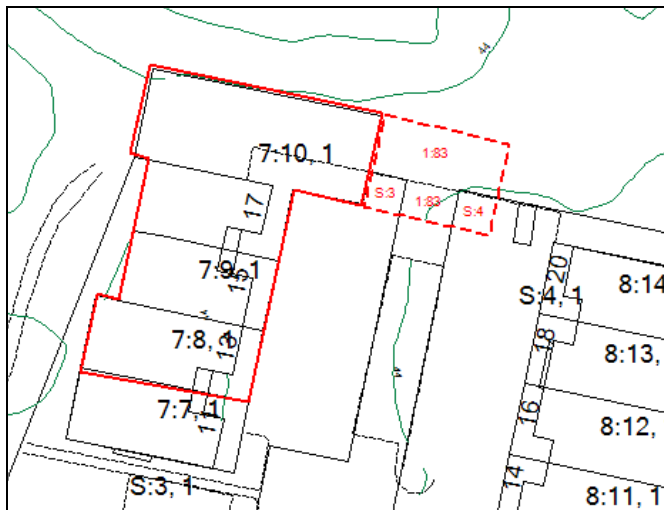
Tove Mark  
Planarkitekt

### Preliminär plangräns

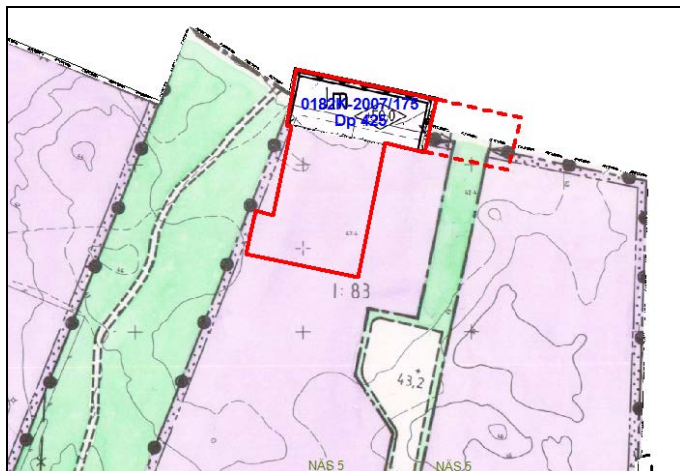
Preliminär plangräns illustreras nedan. Planområdets gränser ska vidare utredas i planarbetet.



Översikt kommunen



Heldragen röd linje markerar befintlig verksamhet (Skarpnäs 7:8-7:10). Streckad linje ansökt utvidgning.



*Stadsplan 352*



*Preliminär plangräns*