




Gnr 5/2008

Grundkartan upprättad 2008-04-04

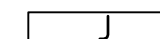
PLANBESTÄMMELSER

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



GRÄNSBETECKNINGAR

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




ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Industri

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas.
-  Marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning eller dike


MARKENS ANORDNANDE

-  Utfart får inte anordnas
-  Stängsel skall finnas och körbar utfart får inte anordnas
-  plantering Marken skall anordnas som planterat skyddsområde

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

STÖRNINGSSKYDD

-  Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50



100m

Detaljplan för
Skarpnäs 11:1 m.fl., Boo
Nacka kommun
ENKELT PLANFÖRFARANDE
Planenheten i januari 2009

Till planen hör:
plan- och genomförandebeskrivning
illustrationskarta

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

MSN 2007/118-214

Antagen av MSN...2009-01-28...§ 9.....
Laga kraft.....2009-02-27.....

DP 461

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Skarpnäs 11:1 m.fl. i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i januari 2009

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att i anslutning till Kummelbergets industriområde utöka det område som är planlagt för industriändamål. Denna utökning kommer att ske på en tidigare inte planlagd del av den kommunägda fastigheten Skarpnäs 1:83 som idag upptas av naturmark. Huvuddelen av planområdet är dock redan idag planlagt för industriändamål, men där ska det område som enligt gällande plan inte får bebyggas minska i storlek, för att därmed förenkla ett bebyggande av planområdet.

Området planläggs för icke störande industribebyggelse med en högsta byggnadshöjd från grundkartans nollplan på 50,0 meter. I jämförelse med befintlig detaljplan minskar de områden som inte får bebyggas minskar i storlek. Skyldigheten att sätta upp stängsel i den södra plangränsen ska finnas kvar, för att tydliggöra gränsen mellan de privata fastigheterna i verksamhetsområdet och den allmänna marken utanför.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i den södra delen av Kummelbergets industriområde, i norra Boo. Planområdet ligger vid infarten till Kummelbergets industriområde, angränsande till ett naturområde i söder. Närmsta bostadsområde ligger ca 300 m söderut, på andra sidan en bilväg och en kraftledning. Planområdet utgörs av fastigheterna Skarpnäs 11:1 och

Skarpnäs 8:5, vilka är planlagda för industriändamål, samt en del av Skarpnäs 1:83 som utgörs av naturmark.

Areal

Planområdet vilket upptar drygt 1 hektar, av vilket den tidigare inte planlagda delen av Skarpnäs 1:83 upptar ca 800 m².

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet, fastigheterna Skarpnäs 11:1 och Skarpnäs 8:5, ägs av exploatören. Den del av planområdet som inte är planlagd tidigare, fastigheten Skarpnäs 1:83, utgörs dock av kommunal mark.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av riksintressen.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 betecknas området för den utökade industribebyggelsen som naturområde och som föreslaget naturreservat. Förslaget till naturreservat Skarpnäs är för närvarande bordlagt i kommunstyrelsen, vilket gör att några gränser för reservatet inte är slutgiltigt bestämda.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För Skarpnäs 11:1 gäller detaljplan S 352 som fastställdes 1987-05-20, där markanvändningen är satt till icke störande industriändamål och högsta byggnadshöjd begränsas till 50,0 m över nollplanet. För Skarpnäs 8:5 gäller detaljplan D 7 vilken vann laga kraft 1988-10-19, där markanvändningen är satt till industriändamål med

verksamhet som inte får vara störande för omgivningen och högsta byggnadshöjd begränsas till 8,0 m.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2008 § 51 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Förslaget till naturreservat Skarpnäs är för närvarande bordlagt i kommunstyrelsen, vilket gör att några gränser för reservatet inte är slutgiltigt bestämda. I oktober 2006 beslutade kommunstyrelsen att inrättandet av det föreslagna naturreservatet Skarpnäs ska ske i samband med planarbetet med Telegrafberget.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i Kummelbergets industriområdes södra gräns och utgörs huvudsakligen av mark som är planlagd för industriändamål. Kummelbergets industriområde började planläggas på 60-talet och har sedan utvidgats gradvis de följande årtiondena. Den här aktuella delen av industriområdet planlades på 80-talet.

Planområdet är relativt kuperat och varierar i höjd mellan 36 meter i den nordöstra hörnan och 48 meter i det område i söder som inte är planlagd sedan tidigare. Inom den södra delen av Skarpnäs 11:1 och i Skarpnäs 1:83 finns också mycket berghällar, som troligen behöver sprängas bort för att området ska kunna användas i enlighet med detaljplanens syfte. Planområdet avvattnas österut till Myrsjön.

Området är obebyggt, förutom fastigheten Skarpnäs 8:5 i den östra delen av området, där det idag finns ett antal mindre industribyggnader. Fastigheten Skarpnäs 11:1, vilken är planlagd sedan tidigare, är obebyggd men har förberetts för att bebyggas genom att växtligheten har avlägsnats och berget blottlagts. Den del av planområdet som utgörs av Skarpnäs 1:83 är bevuxen med barrskogsdominerad blandskog av hållmarkskaraktär.

I planområdets gräns mot naturområdet i söder finns idag en zon på 10 m som inte får bebyggas, samt dessutom skyldighet för fastighetsägare att uppföra stängsel. I gränsen mot Skarpövägen finns en 15 m bred zon som är planlagd som planterat skyddsområde, vilken inte heller får bebyggas. För den del av planområdet som ligger mot Skarpövägen gäller även utfartsförbud. I norra delen av planområdet finns dessutom ett 8 m brett område med underjordiska ledningar, för såväl vatten och avlopp som dagvatten, vilket inte får bebyggas.

PLANFÖRSLAGET

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att i anslutning till befintligt verksamhetsområde utöka det område som är planlagt för industriändamål. Denna utökning sker på en tidigare inte planlagd del av den kommunägda fastigheten Skarpnäs

1:83 som idag upptas av naturmark. Vidare ska omfattningen av de områden som inte får bebyggas minskas, för att därmed förenkla ett bebyggande av planområdet.

Tillkommande bebyggelse

Området planläggs för industribebyggelse med verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Tillkommande bebyggelse begränsas med en högsta byggnadshöjd från grundkartans nollplan på 50,0 meter, vilket innebär att den byggnadshöjd som idag gäller för Skarpnäs 11:1 framöver kommer att gälla för hela planområdet. Denna byggnadshöjd är satt som en anpassning till höjdförhållandena i omgivningen, så att byggnaderna inte blir högre än höjden omedelbart söder om planområdet. På detta sätt minimeras bebyggelsens påverkan på naturområdet i söder. Vad gäller bebyggelse i anslutning till ledningsområde ska särskilda krav uppfyllas som anges i bestämmelserna till ledningsrätten.

Friytor och landskapsbild

Vid planläggningen av Kummelbergets industriområde minimerades påverkan på landskapsbilden i omgivande naturområde genom att industriområdets avgränsning huvudsakligen följer områdets topografi och natur. Industriområdet omgärdas därför av höjder som gör att bebyggelsen oftast inte syns från naturområdet. Den utökning av industriområdet som planändringen medför är dock av begränsad karaktär, och innebär att bebyggelsen även fortsättningsvis håller sig nedanför omgivande höjder.

Genom Kummelbergets industriområde finns i gällande plan en 15 meter bred zon på vardera sidan om Skarpövägen avsedd för plantering. Denna zon ska enligt planbestämmelserna anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. I realiteten upptar denna obebyggda zon sällan mer än 10 meters bredd och den sparsamma planteringen oftast inte mer än 4 meters bredd. Eftersom dessa mått anses tillräckliga för att uppnå syftet minskas bredden på den obebyggda zonen till 10 meter, varav 4 meter ska anordnas som planterat skyddsområde. I hörnet mellan Skarpövägen och Stenhuggarvägen undviks plantering för att sikten i korsningen ska bli tillräcklig.

I planområdets södra gräns minskas bredden på det område som inte får bebyggas från 10 till 4 meter. Anledningen till att en zon på 4 meter ska lämnas obebyggt är att bebyggelsens inverkan på naturmarken ska minimeras, både genom att nya byggnader inte kommer så nära det tänkta naturreservatet och att byggnadernas inverkan på landskapsbilden i naturområdet begränsas. I planområdets norra gräns införs en zon på 4 meter där marken inte får bebyggas, för att undvika nybyggnation i anslutning till vägen.

Skyldigheten att sätta upp stängsel i den södra plangränsen ska finnas kvar, för att tydliggöra gränsen mellan de privata fastigheterna i verksamhetsområdet och den allmäntillgängliga naturmarken utanför. I denna inhägnad får inga öppningar för utfart anordnas.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker via Stenhuggarvägen, och planförslaget innebär inga förändringar i angöring till fastigheten. Parkering förväntas ske inom fastigheten. Utfartsförbud kommer även fortsättningsvis att råda i planområdets gräns mot naturområdet samt längs med Skarpövägen och en bit in på Stenhuggarvägen.

Närmaste vältrafikerade busshållplats finns på Skarpövägen ca 300 meter söder om planområdet, och ett fåtal bussar går även in i Kummelbergets industriområde. En gång- och cykelväg från Orminge går förbi planområdet längs med Skarpövägen.

Genom fastigheten går en grusväg i sydvästlig riktning upp på höjden söder om planområdet. På höjden ligger en telemast vilken nås via denna väg. I och med plangenomförandet kommer denna grusväg att försvinna, varför tillfart till telemasten i framtiden måste ske en annan väg.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten finns nedlagda i den norra delen av planområdet, och innefattas i ett ca 8 meter brett område som ska vara tillgängligt för allmän underjordisk ledning eller dike. Detta område utökas i planförslaget för att även innefatta ett ledningsområde i norr som inte skyddas i gällande plan. Enligt bestämmelserna till ledningsrätten får det inom ledningsrättsområdet ske uppfyllnad till max +38,8 m. Tillkommande industrimark kan anslutas till detta nät med självfall. Nätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande behov.

Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt. Möjlighet finns att ansluta till befintligt dagvattennät, som för dagvatten från hela Kummelbergets industriområde till Myrsjön. År 2006 uppfördes, p.g.a. stor belastning av föroreningar från industriområdet, en konstgjord våtmark som på naturlig väg renar dagvattnet innan det avrinner i Myrsjön. Dagvatten från planområdet ska omhändertas så att inga förorenande ämnen kommer ut i dagvattennätet och naturen.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planområdet innefattar inte några sådana platser eller lokaler

Miljö

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

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

Den för planområdet viktigaste miljöfrågan är om det är lämpligt att lyfta ut detta begränsade område ur det tidigare brett remitterade förslaget till "Naturreservat Skarpnäs". Naturreservatets kanske viktigaste syfte är att gynna det rörliga friluftslivet. Eftersom plangenomförandet inte påverkar möjligheterna till rekreation och friluftsliv motverkas inte detta syfte. Inrättandet av naturreservatet planeras att ske i samband med detaljplanearbetet med Telegrafberget, varför aktuellt planförslag beräknas vinna laga kraft innan naturreservatet bildats.

Verksamheterna i planområdet får inte vara störande för omgivningen eller för närboende, vilket styrs av en planbestämmelse. Detta gäller industribuller, utsläpp av starkt luktande eller förorenande ämnen samt på andra sätt störande verksamhet. I sammanhanget kan det poängteras att det är viktigt att dagvatten från planområdet omhändertas så att inga förorenande ämnen kommer ut i dagvattennätet och naturen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Innan antagandet av planen ska del av fastigheten Skarpnäs 1:83 förvärfvas av ägaren till Skarpnäs 11:1 och Skarpnäs 8:5. Fastighetsbildning sker efter att planen vunnit laga kraft genom prövning av lantmäterienheten.

Tidsplan

Samråd	november-december 2008
Antagande	januari 2009

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2009-01-28 § 9 /