

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2024-12-12

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

KFKS 2023-00206

Standardförfarande

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo, Nacka kommun

### Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde. Planen var ute på granskning mellan den 23 augusti till den 23 september 2024.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två mindre fastigheter kan tillskapas inom området genom att omvandla naturmark till kvartersmark. Användningen är benämnd med ”Z”, vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Ett befintligt mindre hotell samt en restaurang har fortsatt kvar den möjligheten till användning.

Länsstyrelsen har utifrån ingripandegrunderna inga synpunkter på förslaget. I övrigt har de huvudsakliga synpunkterna inkommit från två närboende, en verksamhetsutövare, en fastighetsägarförening, en vägförening och två miljöskyddsföreningar. Synpunkter rör bland annat frågeställningar avseende reglering med planbestämmelser av störningar som buller, lukt och ljus. Vidare påpekas problem med dagvattenutsläpp i Myrsjön, samt att där redan är stora föroreningar. Förtydligande anses behövas avseende vilka verksamheter som ryms inom användningsbestämmelsen ”Z” och att området innebär stora störningar redan i nuläget. Förtätningen anses även vara otydlig med hänsyn till vilka volymer den medger.

Efter granskningen har endast redaktionella och rittekniska ändringar gjorts.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **Planförslagets syfte och innehåll**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya ytor för verksamheter kan tillskapas inom området genom att omvandla naturmark till kvartersmark. Användningen är benämnd med Z, vilket innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Ett befintligt mindre hotell samt en restaurang har fortsatt kvar den möjligheten till användning.

## **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2024, § 134. Granskningstiden varade mellan den 23 augusti och den 23 september, sammanlagt fyra veckor.

Planförslaget var utsänt på samråd i december 2023 till januari 2024. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 30 maj 2024.

De huvudsakliga synpunkterna från samrådet inkom från tre närboende, en verksamhetsutövare, en fastighetsägarförening, en vägförening och tre miljöskyddsföreningar. Synpunkterna rörde frågeställningar om passager från verksamhetsområdet ut till naturområdet, reglering med planbestämmelser av störningar som buller, lukt och ljus. Vidare påpekades problem med dagvattenutsläpp i Myrsjön. Byggnaderna ansågs bli för höga och befintliga fastigheter håller sig inte inom fastighetsgräns. I de flesta delar överensstämmer de med synpunkter inkomna under granskningen. Mellan samråd och granskning gjordes några mindre förändringar avseende prickmark, ökad nockhöjd på en fastighet, viss gatumark omvandlades till kvartersmark respektive naturmark, en mindre yta naturmark omvandlades till gatumark, bestämmelse om dagvattenhantering införd på två tillkommande ytor kvartersmark och stängselskyldighet har ändrats till en utformningsbestämmelse.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Kommunens bedömning utifrån undersökningen i samrådsskedet var att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inom ramen för plansamrådet yttrat sig om att de delar kommunens bedömning. Kommunen har efter avslutat samråd uppdaterat undersökningen utifrån formalia och denna har samrättats med Länsstyrelsen igen i

granskningsskedet. Bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kvarstår dock även med den uppdaterade undersökningen.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget.

- Kulturnämnden
- Fritidsnämnden
- Länsstyrelsen
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Stockholm Exergi
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten
- Boo Miljö- och naturvänner
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- HLS Fastighetsägareförening

Synpunkter har även inkommit från ägarna till en av planområdets cirka 100 fastigheter och från två boende i närheten av planområdet samt från en förening, Myrsjöns vägklubb.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kulturnämnden** tillstyrker förslaget och har inga synpunkter.
2. **Fritidsnämnden** tillstyrker planförslaget och har inga synpunkter.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** har lämnat följande synpunkter.

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** framför i huvudsak följande.  
Lantmäterimyndigheten redovisar ett antal rittekniska otydligheter på plankartan som bör förtydligas respektive ändras. Boverket rekommenderar att stängselskyldighet redovisas med fyllda cirklar i plankartan. Det framgår inte i planbeskrivningen vad som händer med befintliga detaljplaner när den nya antas.

***Planenhetens kommentar:*** Avseende synpunkter av ritteknisk karaktär har detta setts över och korrigerats. Övriga synpunkter av redaktionell karaktär gällande plankartan har också setts över och rättats i väsentliga delar. Befintliga detaljplaner upphävs när aktuell detaljplan vinner laga kraft, planbeskrivningen har justerats på den punkten. Av plantekniska skäl har stängselskyldigheten ändrats till en utformningsbestämmelse efter samrådet.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inga synpunkter på planförslaget.
6. **Stockholm Exergi** framför i huvudsak följande. De har fjärrvärmeledningar i området. Vid planerad anslutning eller behov av flytt av ledningar behöver Stockholm exergi kontaktas i tidigt skede.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten har noterat Stockholm Exergis synpunkter.

7. **Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.
8. **Trafikverket** har inga synpunkter på planförslaget.
9. **Boo Miljö- och Naturvänner** samt **Naturskyddsföreningen Nacka** har inkommit med en omfattande skrivelse och framför i huvudsak följande. Kommunens förslag att förtäta området är att föredra framför att utvidga området men avgörande är hur mycket omgivningen tål avseende miljöbelastningar. Arbeten som kan störa fåglar under häckningstid ska gälla alla fågelarter inte bara Svarthakedopping. Det ingen precisering av vad ”Z” avser i form att störningar i begränsad omfattning, t ex borde fasadbelysning regleras genom planbestämmelse. Även hur området ska klimatanpassas borde regleras i planbestämmelser. Därutöver behövs skarpa bestämmelser för att t ex reglera trädplanteringar. Grönytefaktor borde tillämpas även om det inte var ett krav då detaljplanarbetet startade.  
Dagvattenläggningens funktion följdes upp 2010 genom *Våtmarksdiagnos Uppföljning av reningfunktionen i Myrsjöns våtmark, WRS AB 2010-11-19*. Därefter har vi inga uppgifter på vad som gjorts av slamsugningar, planteringar eller nya uppföljningar, men boende nedströms dagvattendammen rapporterar återkommande om att anläggningen är otillräcklig. Skyfallsutredningens förslag lämnas utan åtgärd trots att den visar på höga flöden och stor

översvämningsrisk på Skarpövägen. Planenheten uppger felaktigt att belysning inte är en lovpliktig åtgärd. Bygglov krävs för t ex ljusanordningar som har betydande inverkan på omgivningen. Att minska belysningens påverkan på fladdermöss och fåglar måste följas i den fortsatta planeringen. Planhandlingarna är fortsatt otydliga då de saknar illustrationer som ger en bild av förtätningsförslaget. Vad innebär höjderna i förhållande till befintliga nockhöjder? Byggrätternas utbredning borde regleras på plankartan i % av fastighetsyta. Det saknas även en vision om hur området kan bli ett grönt och hållbart område. Detaljplanen bör förtydligas avseende bland annat belysningsanläggningar, buller, lukt och föroreningar med hänsyn till omgivande natur och även inbegripa planbestämmelser till skydd mot detta.

**Planenhetens kommentar:** Det är riktigt att störningar under häckningstid gäller alla vilda fågelarter. Det framgår tydligare under rubriken ”Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande” i planbeskrivningen. Det blir bygglovsenheten som har att bedöma vilka verksamheter som kan etableras med hänsyn till bestämmelsen ”Z”. Boverket är den myndighet som definierar vilka bestämmelser som kan användas. Denna bestämmelse ”Z” finns att tillgå som en distinktion till bestämmelsen ”J” just avseende omgivningspåverkan. Fasadbelysning regleras inte i detaljplanen, men kan i vissa fall kräva bygglov vilket korrekt påpekas. Artskyddet gäller oavsett och det är möjligt att utöva tillsyn av miljöenheten. Kommunen har gjort en avvägning utifrån att området är befintligt samt dess struktur och funktion i nuläget valt att inte ta med bestämmelser för att klimatanpassa detaljplanen ytterligare utöver bestämmelsen om dagvatten samt att det större naturområdet inom planen är bevarat som ”NATUR”. Nacka Vatten och Avfall sköter drift och underhåll av dagvattendammen. WRS (Water Resistant System Uppsala AB har gjort beräkningar för utformning, projektering och skötsel av dammen på uppdrag av Nacka kommun). Hur det görs finns utförligare beskrivet under synpunkt 10. Föreslagna nockhöjder är i flera fall lika befintliga byggnaders nockhöjder. Nockhöjden om 11,5 meter har medvetet hållits ner närmast bostadsbebyggelsen och mot norr. Flertalet befintliga byggnader i den östra delen har nockhöjder på cirka 10 meter. Därutöver är växtligheten runt området både hög och tät, framför allt i de östliga delarna med trädtoppshöjder på i genomsnitt 20-25 meter. Nuvarande detaljplaner innebär en otydlighet avseende byggnaders höjd då endast en begränsning av byggnadshöjd kan innebära planens stora sadeltak på breda byggnader. Att reglera nockhöjd ger därmed en större tydlighet och begränsning. Gällande detaljplaner saknar begränsning av byggnadsarea och eftersom avsikten med planläggningen har varit att förtäta befintligt område så har det inte varit aktuellt att införa en begränsning avseende detta. Det innebär också att det redan idag är en stor variation hur stor del av fastigheternas yta som är bebyggd. I och med att det är ett befintligt verksamhetsområde så har det inte bedömts önskvärt att införa planbestämmelser om gestaltning och liknande.

10. **HLS Fastighetsägarförening** har inkommit med ett yttrande och framför i huvudsak följande. Föreningen bifogar samma bilder som till samrådsyttrandet. Miljögifter tillåts att släppas ut i Myrsjön, bland annat Tennografiska föreningar. Prover togs i Myrsjön den 16/11-2022 som visade på höga halter av TBT, men har inte redovisats. Varför räknas inte de

höga halter av miljögifter i Myrsjöns bottensediment som att industriområdet har en betydande miljöpåverkan? Myrsjöns vattenkvalitet har varit HLS huvudfråga i många år. Förorenat dagvatten och avloppsvatten tillåts att breddas ut i Myrsjön. Varför räknas inte Myrsjön som en vattenförekomst? Kommunen fortsätter att hävda att planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Vårt krav på oljeavskiljare på dagvattnet har hela tiden nekats för att det inte finns resurser och är tekniskt omöjligt. Det har funnits ett löfte att endast ren och tyst energi får etableras. Är det ens tillåtet att förorena på det här sättet? Finns det kontroll över vilka företag som etablerar sig? Ingenting sägs om alla miljögifter som lagrats i Myrsjön och våtmarken under åren som industriområdet varit etablerat. Sjön Vittjärn har stort skyddsbehov och mycket höga naturvärden, inga höga hus eller utökning får tillåtas här. Hänsyn måste tas till närboende vid Myrsjön. Industriområdet genererar inte bara utsläpp i Myrsjön utan även problem med lukt och högt buller vid arbeten och mycket tung trafik på Myrsjövägen som är den enda vägen att nå pumpstationen som servar industriområdet. Myrsjövägen används vid larm, utryckningar och service, många gånger per år. Inga höga hus, förtätning eller utvidgning får ske här, och mark som industrierna använder utanför sin tomtgräns måste återställas. Ingen stenkross varken permanent eller tillfällig/temporär får etableras här igen.

Vi säger nej till planen. Vi anser att den innebär en betydande miljöpåverkan. Myrsjön innehåller miljögifter som ligger långt över gränsvärden. Områdets unika karaktär ska bevaras. Skarpnäs naturreservat ska återfå sina ursprungliga gränser. Lagg planerade industrier i andra delar av Nacka där de inte ställer till samma skada som här.

**Planenhetens kommentar:** Inledningsvis vill planenheten förtydliga att denna detaljplan endast omfattar befintligt verksamhetsområde. Synpunkter som berör detaljplanen för utvidgningen hanteras i samrådsredogörelsen för denna. Planenheten, liksom länsstyrelsen, gör bedömningen att planläggningen av det befintliga verksamhetsområdet inte innebär en betydande miljöpåverkan. Sedimentprovtagningen av Myrsjön 2022 (utförd av miljöenheten men inte inom ramen av detaljplanarbetet) visade höga halter av TBT vilket är mycket svårnedbrytbart och kan därför finnas kvar under en lång tid i miljön. Dagvattendammen sköts av Nacka Vatten och Avfall (NVOA) som beskriver drift och funktion enligt följande. 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 ggr/år och sedimenttjocklek mäts 2 ggr/år. När sedimenttjockleken ökar till en viss nivå, så planeras sedimenttömning för att bäst kunna bibehålla dammens reningsfunktion. Senaste sedimenttömning för Myrsjöns dagvattendamm utfördes för del av dammen våren 2023. NVOA planerar att utföra sedimenttömning för resterande del av Myrsjöns dagvattendamm

under 2024. Sedimentprov tas i dammen innan sedimenttömning med syftet att identifiera hur sediment/avfall ska hanteras. En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen. Den visar att miljö kvalitetsnormerna för dagvatten klaras. Kommunen planerar att ta fram ett samlat lokalt åtgärdsprogram för sjöar och kust i Nacka kommun där status och planerade åtgärder beskrivs. Myrsjön avses att prioriteras för åtgärder i det programmet. Myrsjön klassas inte som en vattenförekomst på grund av att den är för liten för det. Det är inget som Nacka kommun kan styra över utan det bestäms av vattenmyndigheten. Aktuell detaljplan föreslår ingen utökning mot sjön Vittjärn. Något högre byggnader tillåts (beroende på takutformning enligt vad de befintliga detaljplanerna möjliggör). Hänsyn är tagen till bland annat sjön Vittjärn, samt närboende, genom att föreslå en lägre nockhöjd än i övriga området. Fastigheten närmast villabebyggelsen i öster har en byggnad med cirka 9,5 meters nockhöjd, den kan således bli cirka 2 meter högre med planförslaget. Detaljplaneförslaget tillåter endast verksamheter med så kallad begränsad omgivningspåverkan vilket bedöms då bygglov söks eller tillsyn sker. Detaljplaneförslaget reglerar inte trafik med mera på Myrsjövägen, tillfartsvägen till verksamhetsområdet är fortsatt Skarpövägen. Mellan Myrsjövägen och verksamhetsområdet går endast en gång- och cykelväg. En eventuell temporär stenkross regleras inte i detaljplan utan hanteras i enlighet med annan lagstiftning, planförslaget möjliggör inte en permanent stenkross. Skarpnäs naturreservats gränser är fastslagna och avses inte att ändras. Att möjliggöra för verksamhetsområden i kommunen är ett av kommunens uttalade mål. Kummelbergets verksamhetsområde är ett av de områden som pekas ut i kommunens översiktsplan som möjligt förtäta och utvidga.

Inkomna synpunkter från föreningar

11. **Myrsjöns Vägklubb** har framfört samma synpunkter som HLS Fastighetsägarförening.

*Planenhetens kommentar:* Se kommentarer ovan till HLS Fastighetsägarförening.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

12. **Unihome AB (synpunktslämnare 1)** framför i huvudsak följande. Vilken nockhöjd får fastigheterna Skarpnäs 5:12 och 5:13? Därutöver är det föreslagna tillfälliga boendet på fastigheten Skarpnäs 6:1 inte med i förslaget. Vi anser att studentboende skulle fungera utmärkt i dessa lokaler och det finns ett stort behov.

*Planenhetens kommentar:* På Skarpnäs 5:12 och 5:13 har idag befintliga byggnader en nockhöjd på cirka 6,5-7,5 meter, och föreslås att tillåtas ha en nockhöjd om högst 13 meter. Förslaget med tillfälligt boende på Skarpnäs 6:1 har av kommunen inte bedömts lämpligt att pröva (miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 15 november 2023, § 217), samma avvägning kvarstår.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet**

13. **Synpunktslämnare 2** framför i huvudsak följande. Vi är närboende och kommer att direkt påverkas av förslaget. Eftersom kommunen delat upp föreslagna förändringar i två

detaljplaner är det omöjligt att bedöma de samlade konsekvenserna och det förfarandet kan därför ifrågasättas. De sammantagna förändringarna kommer säkerligen innebära betydande miljöpåverkan. En fördubbling av trafiken kommer att ske i Orminge och till stor del tung trafik. Industriområdet är illa placerat i kommunen. Istället för att lyssna på närboende gör kommunen tvärt om. Byggnaderna blir för höga. Efter samrådet vill man höja den högsta nockhöjden ytterligare. Dagvattendammen är redan idag underdimensionerad. Ingen utökning bör tillåtas förrän detta är löst. Fastigheten Skarpnäs 1:83 bör sparas för eventuell utökning av dammen. Reglering avseende belysning måste införas och verksamheterna närmast bostäder vara tyst verksamhet vilket gällt i nuvarande detaljplan. Kommunen har totalt ignorerat alla synpunkter som kommit in under samrådet.

**Planenhetens kommentar:** Kommunen har av praktiska skäl valt att dela upp Kummelbergets verksamhetsområde i två detaljplaner. Aktuellt detaljplaneförslag samt ett förslag om utvidgning. Framtagna utredningar är gemensamma för båda detaljplanerna för att förutse de samlade konsekvenserna. Planenheten liksom länsstyrelsen gör bedömningen att planläggningen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En trafikutredning har tagits fram som beräknar att trafiken ökas med 10 % i och med aktuellt detaljplaneförslag. Avseende byggnadernas höjd har endast en fastighet (Skarpnäs 9:2) föreslagits en något högre nockhöjd, vilket överensstämmer med övriga likvärdiga fastigheter i områdets norra del. Utöver denna höjning har inga andra nockhöjder ändrats, se vidare svar under punkt 9 avseende byggnadernas höjd. Enligt framtagen kompletterande dagvattenutredning klarar befintlig dagvattendamm reningskraven. Detaljplanen reglerar inte omfattningen av belysning, däremot är det en viktig upplysning i genomförandeskedet och en fråga som fastighetsägare som söker bygglov bör informeras om. Viss typ av belysning kan komma att kräva bygglov om den avsedda användningen av ljustanordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen. Föreslagen användningsbetäckning ”Z” har bedömts överensstämma med befintliga planer gällande typ av tillåtna verksamheter och dess omgivningspåverkan.

14. **Synpunktslämnare 3** har inkommit med lika skrivelse/synpunkter som HLS Fastighetsägarförening (punkt 10).

**Planenhetens kommentar:** Se kommentarer under punkt 9.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Alexander Erixson  
Planarkitekt