

## Kummelbergets verksamhetsområde - utvidgning

Detaljplan för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av 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

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för verksamhetsutökning i anslutning till Kummelbergets 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 300–500 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter som etableras och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum. Området/områdena som föreslås att exploateras är del av kommunägd naturmark, fastigheterna Skarpnäs 1:83 samt 2:14. Utanför området avses att bildas ett kommunalt

naturreservat, Naturreservatet Skarpnäs. Arbetet med detta pågår och bedrivs parallellt med planarbetet.

Totalt omfattar planområdet cirka 58 000 m<sup>2</sup> kvartersmark. Det befintliga verksamhetsområdet består idag av knappt 100 fastigheter i varierande storlekar. Nya områden ansluter i huvudsak till befintligt gatu- och VA-nät samt ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. 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 få ökad kapacitet. Vissa dagvattenåtgärder krävs på allmän platsmark.

Större delen av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd (300 meter). För huvuddelen av utvidgningen anförs som särskilt skäl för upphävande de intilliggande företagens behov av mark för att expandera/utveckla sin verksamhet. För ett av områdena anges det särskilda skälet att det är av stor allmän vikt och inbegriper masshantering. Att minska behovet av transporter i en storstadsregion som Stockholm ger långsiktiga fördelar för samhället i stort.

Planbestämmelserna anger ”J” för verksamheter/industri samt ”J<sub>1</sub>” för masshantering. I övrigt regleras nockhöjd, prickmark, stängsel, buller och dagvatten. Runt området är utlagt en 15 meter bred zon ”NATUR” vilken avgränsar området från det planerade naturreservatet Skarpnäs.

Naturmark kommer tas i anspråk liksom strandskyddade områden. Planförslaget är en avvägning mellan olika motstående intressen. Under planarbetet har området minskats med cirka 52 000 m<sup>2</sup> från det initiala uppdraget om cirka 97 000 m<sup>2</sup> och cirka 13 000 m<sup>2</sup> har tillkommit. Två bergshöjder inom strandskyddsområde med höga naturvärden och delvis inom nyckelbiotop har utgått. Ett våtmarksområde inom strandskyddat område, där mindre hackspett rapporterats, har också utgått.

En plats för masshantering av berg föreslås i områdets västra del. Krossverksamhet ska bedrivas i bullerdämpande byggnad/tält. Placeringen ger en naturlig avskärmning mot naturområdet och bullerdämpande åtgärder med hänsyn till befintliga verksamheter kan också behöva vidtas. Förslaget grundar sig på behovet av lokal masshantering med utgångspunkt att minska omfattningen av transporter i och utom Stockholmsområdet.

Marken avses att säljas och/eller upplåtas med tomträtt. Projektet förväntas ge intäkter till kommunen från markförsäljning och tomträtter och är därmed ett plusprojekt. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	5
Statliga intressen.....	5
Kommunala intressen .....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	9
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	9
Offentliga rum och grönområden.....	11
Landskapsbild och kulturmiljö .....	13
Bebyggelse .....	14
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker .....	15
Markens beskaffenhet .....	16
Dagvatten och skyfall.....	17
Strandskydd.....	18
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor.....	30
Huvudmannaskap .....	31
Ansvarsfördelning.....	31
Avtal .....	32
Tekniska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Ekonomiska frågor .....	37
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>39</b>
Miljökonsekvenser .....	40
Sociala konsekvenser.....	41
Ekonomiska konsekvenser.....	41
Avvägning mellan motstående intressen.....	42
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	42
<b>Medverkande i planarbetet.....</b>	<b>42</b>

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Planens syfte är att tillskapa ytor som möjliggör utvidgning för i huvudsak befintliga verksamheter i området. Därutöver ska planen möjliggöra masshantering för lokalt behov för att minska behovet av transporter vilket är ett angeläget allmänt intresse. Utanför de tillkommande ytorna och det befintliga verksamhetsområdet planläggs för naturmark mot det planerade naturreservatet. Detta möjliggör för viss naturvårdsskötsel i direkt anslutning till de exploaterade områdena. Förutom föreslagen masshantering avser tillkommande utvidgning att ansluta till befintliga detaljplaners bestämmelser i så stor utsträckning som möjligt.

### 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 300–500 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter som etableras och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 19 februari 2019, § 16. Planförslaget 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 planförslaget berör strandskyddade områden, vissa med höga naturvärden och mindre delar omfattas av nyckelbiotop, så föreslås detaljplanearbetet att bedrivas med så kallat *utökat förfarande*.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, november 2021*)
- Naturvärdesinventering vid Kummelbergets verksamhetsområde inför detaljplanearbete, 2019 (*Calluna AB 2020-01-08*)
- Artskyddsutredning för fåglar Kummelbergets verksamhetsområde, Nacka kommun (*Calluna 2020-09-07*)
- Fågelinventering vid Kummelberget, Orminge, Nacka kommun (*Calluna AB 2020-09-07*)
- Artskyddsutredning för fåglar på Ormingelandet, Nacka kommun (*Calluna 2019-10-10*)
- Dagvattenutredning Kummelberget (*Norconsult AB 2021-11-03*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägförhållande

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 ha.



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 MB

Området berörs inte av något riksintresseområde.

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

#### *Vattenförekomst*

Planområdet avrinner idag mot Myrsjön via en dagvattendamm. Vattnet rinner sedan till Kvarnsjön och vidare ut till Askrikefjärden (havet) som är en vattenförekomst.

Miljö kvalitetsnormen för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås 2027 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag för några ämnen där mindre stränga

krav gäller. Statusen idag är att den ekologiska statusen är ”otillfredsställande” och kemiska statusen ”uppnår ej god”. 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 km<sup>2</sup>, 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 med undantag för ytan som möjliggör masshantering och kross.

### **Områdesskydd och förordnanden**

I östra delen av planområdet överlappar föreslagen planområdesgräns med ett aktivt markavvattningsföretag med namnet Kummelberget-Skarpnäs tf. Planområdet ligger med en begränsad del mark betecknad ”NATUR” inom markavvattningsföretagets båtadsområde, men inga åtgärder föreslås inom detta område. Planförslaget bedöms inte påverka markavvattningsföretaget.

### ***Strandskydd***

Planområdet ligger till större delen inom strandskyddat område då det berörs av utvidgat strandskydd om 300 meter från Vittjärn, Myrsjön och Krokträskan. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* 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 och skötselplan för Naturreservatet Skarpnäs antogs av kommunfullmäktige 2015 men överklagades. Den 13 oktober 2017 beslutade länsstyrelsen att upphäva Nacka kommuns beslut på grund av formaliafel i handläggningen vid delgivning under samrådet. Ett förnyat samråd avseende reservatsbildningen pågår och planeras att genomföras under vinter/våren 2022. Tidigare föreslagna naturreservatsgräns möjliggjorde utbyggnad av Kummelbergets verksamhetsområde. Reservatsprocessen och planprocessen kommer att samordnas. En 15 meter bred buffertzona mellan kvartersmark och det planerade naturreservatet ingår i planförslaget och är reglerat som "Natur". Denna zon löper även runt befintliga detaljplaner. Zonen kan exempelvis ge utrymme för dagvattenåtgärder i vissa delar. Naturreservatet omfattar cirka 220 hektar.

### Gällande detaljplaner

Kummelbergets verksamhetsområde utgörs idag av 9 detaljplaner. Kvartersmarken är i huvudsak planlagd för industriändamål. Utanför verksamhetsområdet är marken inte planlagd.



Figur 3. Befintliga detaljplaner.

För huvuddelen av området gäller stadsplan 352 som vann laga kraft den 7 maj 1987. Samtidigt som denna plan var under arbete pågick ett annat planarbete som syftade till en utökning av industriområdet intill Svarvarvägens vägkrök. Vid detta tillfälle undantogs ett område från planen genom beslut av kommunfullmäktige den 22 november 1988. Denna detaljplan (Dp 25) vann laga kraft den 2 juni 1989.

I områdets östliga del ersattes en del av detaljplan (Dp 7) av en ny detaljplan (Dp 193) för att omvandla tidigare planlagd naturmark (cirka 5500 m<sup>2</sup>) i norra delen till industrimark och omvandla tidigare planlagd industrimark i södra delen till naturmark (cirka 2200 m<sup>2</sup>). Samtidigt flyttades en vändplats cirka 60 meter. Planen vann laga kraft den 29 april 1999.

Övriga planer i området (Dp 121, 425 och 428) är så kallade frimärksplaner som upprättats för att möta vissa befintliga industrifastigheters behov av ytterligare tomtmark.

Detta detaljplaneförslag berör del av stadsplan 352 samt del av detaljplanerna 7, 25, 121 och 193 genom att prickmark och krav på instängslig tas bort i anslutning till nya områden som nu planläggs för.

### Målområden 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 stadsbyggnade 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**

I planuppdraget ingick att initialt planlägga cirka 97 000 m<sup>2</sup> för verksamheter i enlighet med område utpekad i kommunens översiktsplan. Denna utvidgning bedömdes innebära en betydande miljöpåverkan. Under planarbetet har området minskats genom att två bergshöjder inom strandskyddsområde och med höga naturvärden utgått. Dessa utgjorde cirka 20 000 m<sup>2</sup> respektive 25 000 m<sup>2</sup>, varav det senare även omfattades av nyckelbiotop. Därutöver har ett våtmarksområde om cirka 6000 m<sup>2</sup> inom strandskyddat område och där mindre hackspett rapporterats utgått.

Planförslaget överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden samt människors hälsa.

Efter att planområdet har minskats betydligt och de mest värdefulla områdena utgått, är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

### **Förutsättningar och planförslag**

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

#### **Övergripande struktur**

Inom Kummelbergets verksamhetsområde finns cirka 100 fastigheter i varierande storlekar från cirka 250 m<sup>2</sup> upp till 13 500 m<sup>2</sup>. 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. Flertalet företag bedriver samhällsviktig verksamhet som är betydelsefull för andra företags och organisatorers möjlighet att ge och utföra service och leveranser som är viktiga för Nackas och Stockholms fortsatta expansion och utveckling. För några år sedan gjordes en inventering om expansionsbehov av verksamheter i området. Den visade att 24 företag redovisade expansionsbehov på mellan 300 och 10 000 m<sup>2</sup>. Vanligaste yta som man efterfrågar ligger på cirka 2500 – 3000 m<sup>2</sup>.

Terrängen inom det befintliga verksamhetsområdet är relativt plan. Några av områdena som planläggs i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet är kuperade. De föreslagna områdena som idag inte är planlagda är en del av ett större sammanhängande naturområde. Landskapsbilden kommer påverkas som mest i västra delen.

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Väster om verksamhetsområdet pågår utbyggnad av bostäder inom området Telegrafberget.

Detaljplanens bestämmelser har anpassats till intelligenta detaljplaner. Det innebär flexibla byggrätter till ytan (utan begränsning av utnyttjandegrad) men med en begränsande nockhöjd. Runt ytterkanterna av områdets kvartersmark är en två meter bred remsa som inte får bebyggas. Därutöver ska stängsel med minsta höjd på två meter uppföras mot naturmarken. En zon som är 15 meter bred ingår i detaljplanen som naturmark och omringar nya och befintliga delar av verksamhetsområdet. Utanför denna planeras naturreservatet Skarpnäs att bildas.

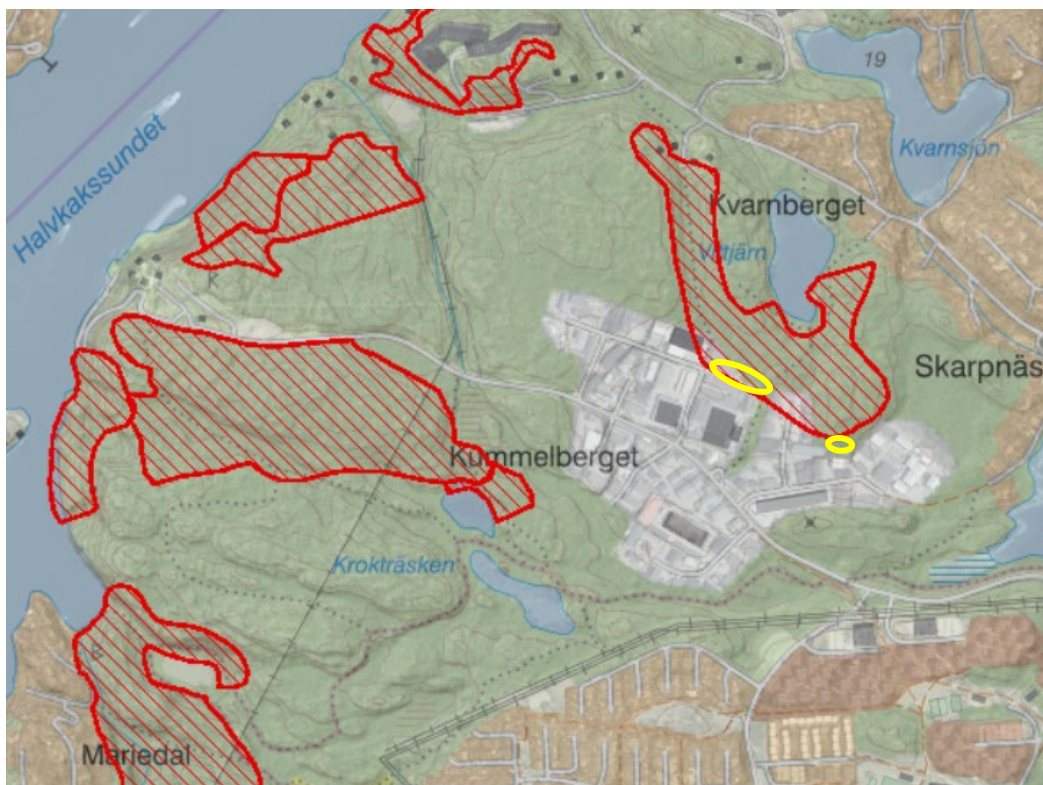
Initialt påbörjades arbetet för att planlägga område A-K (se figur 4). Därefter har detaljplanen bearbetats utifrån i huvudsak naturvärden, artskydd och strandskydd till att omfatta ett mindre område. Område L, i planförslagets nordvästra del, har tillkommit under planarbetets bedrivande.



Figur 4. Visar områdena A-L samt deras storlek i kvadratmeter. Inringade områden med rött har bedömts möjliga att exploateras. Områdena D och L, markerade även med gul ring, ligger utanför strandskydd, alla övriga delområden omfattas av strandskydd.

### Offentliga rum och grönområden

Kummelbergets industriområde 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 i anslutning till verksamhetsområdet används framförallt för rekreation och friluftsliv och det finns flertalet stigar och leder i området, bland annat Booledden. 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 5).



Figur 5. Nyckelbiotoper utpekade av Skogsstyrelsen. Föreslagen utvidgning av verksamhetsområdet inom nyckelbiotop markerad med gul ring (naturvärdesinventering Calluna, 2020-01-08).

En naturvärdesinventering (Naturvärdesinventering vid Kummelbergets verksamhetsområde inför detaljplanearbete, Calluna AB 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 planförslaget. (Bild med naturvärden Calluna AB).

Naturvärdesobjekt\_Kummelberget\_NVI\_2019

- 2 Högt
- 3 Påtagligt
- 4 Visst

Naturen i inventeringsområdet består mestadels av skogsmark. En stor del av området utgörs av talldominerade miljöer som hållmarkstallskogar men även barrblandskogar och lövsumpskogar. Vissa delar av hållmarkstallskogarna 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 framförallt 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, hålträd 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 som skulle kunna utgöra intressanta habitat för groddjur. Kommunen har besökt platsen med sakkunnig ekolog i april 2021 inom område C. Inga groddjur upptäcktes och ytan bedömdes inte som ett särskilt lämpligt habitat för groddjur förutom ytan med stenblock som ligger inom området och som inför exploatering bör flyttas västerut mot befintlig sumpskog, Område F, och utanför föreslagen utvidgning.

Det planerade naturreservatet Skarpnäs 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 inga naturvärden som inte återfinns inom det planerade reservatet. En 15 meter bred zon naturmark löper runt nya och befintliga delar av verksamhetsområdet. Detta är en ”buffertzona” mot framtida naturreservatet och möjliggör viss naturvårdsskötsel utöver vad som kan göras inom ett naturreservat.

Alla föreslagna områden för exploatering är idag naturmark utanför detaljplanelagt område. Vissa delar innehåller höga naturvärden. Naturytorna inom planförslaget 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.

### **Landskapsbild och kulturmiljö**

Historiskt har området varit utmark 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.

### *Landskap*

Landskapsbildningen kommer påverkas mest i den västra delen av planområdet då detta område är störst till ytan och är beläget närmast Skarpövägen som i sin tur leder vidare till det framväxande bostadsområdet Telegrafberget. Här ersätts tallskogsmiljö med verksamhetsområde vilket blir en stor förändring av landskapsbildningen sett från vägen. Flera av de andra områdena är mindre till ytan och ligger i utkanterna av verksamhetsområdet vilket medför att omvandlingen från natur till verksamhetsområde inte blir lika märkbar. Viss påverkan sker också genom att några befintliga stigar ska justeras något till sin sträckning.

### *Kulturmiljö*

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.

Tillkommande områden har i huvudsak användningen är ”J” för industri. Avsikten är att ny detaljplan överensstämmer med användningen i befintliga detaljplaner.

**J**      **Industri**

Ett område i västra delen är avsett för masshantering. Krossverksamhet ska bedrivas i byggnad/tält som är bullerdämpande. Delar av området kan behöva ytterligare åtgärder i form av till exempel avskärmning för att uppnå så god bullerdämpning som möjligt. Krossverksamhet i byggnad reducerar även partiklar. Verksamheten inbegriper även mellanlagring av krossmaterial.

**J<sub>1</sub>**      **Masshantering**

**m<sub>1</sub>**      **Krossverksamhet ska ske i bullerdämpande byggnad/tält, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.**

En befintlig transformatorstation på Montörvägen är placerad utanför avsedd yta för transformatorstation i befintlig detaljplan. Området är därför utvidgat.

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

En befintlig telestation är placerad norr om Skarpövägen. Ytan berörs i och med zonen ”NATUR” som löper runt verksamhetsområdet. Denna anläggning befästs i planförslaget.

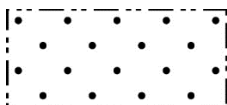
**E<sub>2</sub>**      **Telestation**

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 13 meter.



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter.*

Mot angränsande naturmark "NATUR" finns en två meter bred remsa så kallad prickmark, på kvartersmark, som inte är avsedd att bebyggas. Plank får uppföras vid yta för masshantering.



*Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.*

Fastighetsägare eller tomträttshavare ska uppföras stängsel om minst 2 meters höjd mot mark betecknad med "NATUR".

**Stängsel ska vara minst 2 meter höga, 4 kap. 10 §**

*Stängsel och utfart*

▶ ● ● ◀ **Stängsel ska finnas, 4 kap. 9 §**

### **Teknisk infrastruktur**

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

### **Gator och trafik**

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.

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

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

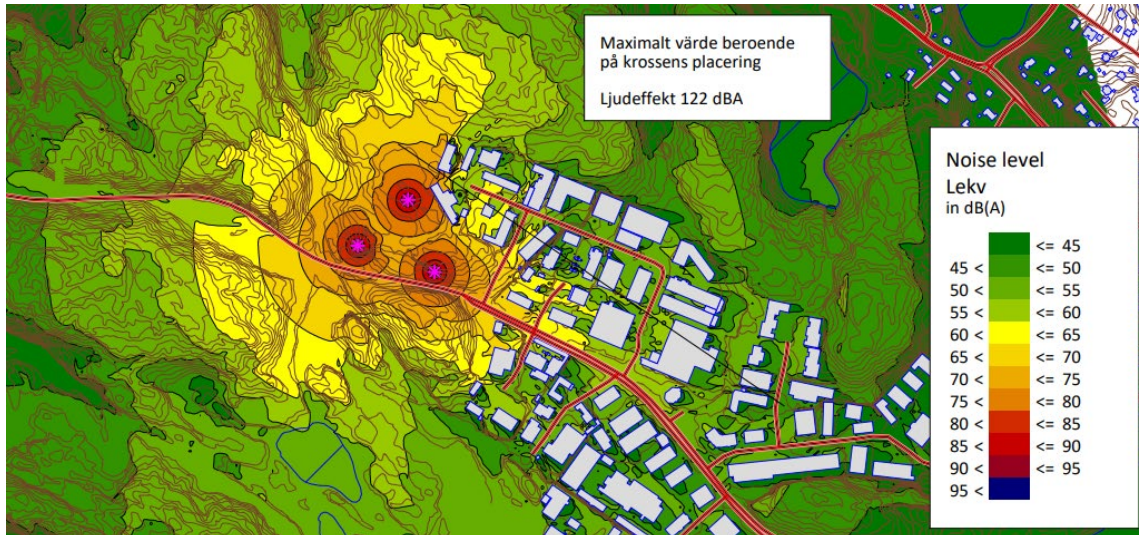
### **Störningar och risker**

Planförslaget innebär risker och störningar avseende buller vilket beskrivs utförligare nedan.

### **Buller**

Industribuller kommer att alstras beroende på typ av verksamhet. Bedömningen är att bullret i området inte kommer att öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller från själva verksamheterna. Ett område avsett för masshantering ska anordnas i detaljplanens västra del. För att begränsa dess störning mot omgivningen placeras den så att den kan angöras från Skarpövägen. Genom bergschakt/plansprängning skapas en naturlig avskärmning mot naturområdet. Därutöver ska krossverksamhet ske i bullerdämpande

byggnad/tält. Ytterligare avskärmning i form av plank kan behöva utföras mot omgivande gator/fastigheter. Till kommande skede ska utredas hur höga nivåer det blir efter bullerdämpande åtgärder.



Figur 7. Den östliga placeringen är aktuell enligt planförslaget. Illustrationen visar inte till exempel avskärmande bergsskärning eller krossverksamhet i byggnad/tält.

### Farligt gods

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.

Område som ingår i planförslaget och ligger längs Skarpövägen bedöms inte påverkas ur riskhänseende.

### 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. Detaljplaneförslaget ligger inte inom område som bedöms innebära risk för ras eller skred.

### Förorenade områden och sulfider

Ytorna ligger på i huvudsak oexploaterad mark som generellt sett inte förväntas innehålla föroreningar. Dock är närheten till ett aktivt verksamhetsområde en osäkerhetsfaktor i och med skrot, spill och skräp som kan hamna i dess närhet. Utfyllnadsmassor av olika slag finns i anslutning till området och det finns verksamheter som typiskt sätt kan innebära att föroreningar sprids, till exempel kemtvättar.

Område A som består av fyllnadsmassor behöver undersökas till nästa planskede för att se vilka åtgärder som kommer krävas i denna del av planområdet.





Figur 8. Område A

Höga svavelhalter kan förekomma naturligt i berg, jordar eller sediment. Risken för sulfider inom planområdet är inte känd men ser översiktligt ut att vara förhöjd. Eftersom volymen bergmassor kommer hållas nere i och med begränsat behov av sprängning, behövs bedömningsvis ingen ytterligare provtagning ske under planskedet utan kan tas omhand under genomförandet.

### Dagvatten och skyfall

Områdena i planförslaget avrinner i huvudsak mot Myrsjön via en dagvattendamm. Vattnet rinner sedan till Kvarnsjön och vidare ut till Askrikefjärden (havet) som är en vattenförekomst. En liten del har Trollsjön som närmsta recipient och i den nordvästra delen rinner dagvattnet ut i Askrikefjärden.

Miljökvalitetsnormen för Askrikefjärden är att god ekologisk status ska uppnås 2027 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med undantag för några ämnen där mindre stränga krav gäller. Statusen idag är att den ekologiska statusen är ”otillfredsställande” och kemiska statusen ”uppnår ej god”.





## Översiktlig beskrivning

Under framtagandet av detaljplanen har kommunen gjort avvägningar avseende vilka områden som är lämpliga att föreslå för verksamheter och masshantering utifrån:

- Strandskydd
- Naturinventering
- Artskyddsutredning
- Topografi
- Befintliga verksamheters behov av utvidgning

En redogörelse av hur detta vägts samman följer nedan. För huvuddelen av de ytor som föreslås för verksamheter anges som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet punkt 4. *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området*, 7 kap. 18 c § MB. Det är som tidigare nämnt redan stor brist på mark för verksamheter inom kommunen. Berörda företag är sedan länge etablerade i området med ett kontaktnät både med andra företag och kunder som avsevärt skulle försvåras vid en omlokalisering. Lokaler kan även vara anpassade på ett sådant sätt att pågående verksamhet innebär stora kostnader att flytta.

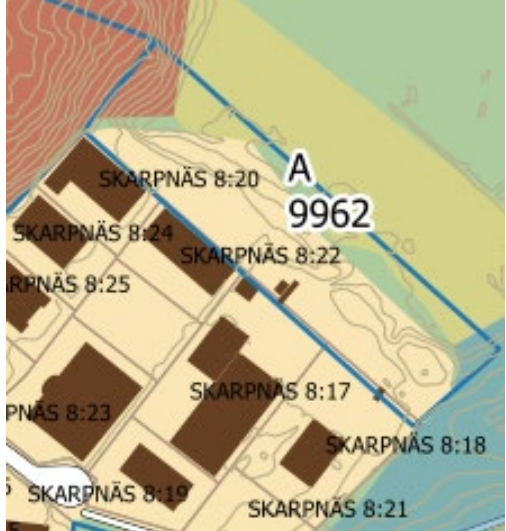
Ett av områdena lämpar sig för masshantering/bergkross. Där anger kommunen som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet punkt 5. *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, 7 kap. 18 c § MB. Att minska behovet av transporter i en storstadsregion som Stockholm ger långsiktiga fördelar för samhället i stort. För en mindre yta vid en befintlig vändplan samt plats för en befintlig telestation och en ny transformatorstation anger kommunen samma skäl för upphävande.

Entreprenadberg är benämningen på sprängstenen som uppkommer som schaktmassor vid sprängning i bygg- och anläggningsprojekt. Entreprenadberget kan genom krossning fylla i princip samma funktioner som berg brutet i bergtäkter, så kallat råberg. Genom att använda entreprenadberg för anläggningsändamål kan uttaget av jungfruligt material, med tillhörande utsläpp och resursförbrukning, minskas. ”Regional plan för cirkulär och resurseffektiv hantering av massor för Stockholms län” som leds av Länsstyrelsen och där Nacka kommun deltar, syftar till att skapa bättre förutsättningar för masshanteringen i länet. Målet är att minska transporterna av massor. Detta ger långsiktiga fördelar för samhället i stort genom minskade klimatutsläpp samt övrig negativ miljöpåverkan. När Nacka utvecklas med nya bostäder, verksamheter och infrastruktur bör hanteringen av massorna i projekten idealt sett ske så nära byggarbetsplatserna som möjligt. En lokaliseringsutredning har därför gjorts för att se över om möjliga ytor för masshantering finns i kommunen. Ett 40-tal platser har initialt utretts och det har visat sig mycket svårt att hitta lämpliga platser för ändamålet. Återstående plats är Kummelberget som kan fungera väl som en långsiktig lösning för lokal masshantering, då placeringen till exempel inte innebär störning för bostäder.

Masshanteringsytor är ytkrävande och ställer höga krav på bullerskydd, goda transportvägar, begränsning av störningar mot omkringliggande bebyggelse, naturområden med mera. Utredningen visar på att område D (del av) och E i Kummelbergets verksamhetsområde är en ändamålsenlig plats för återvinning av massor och mellanlagring. Område D och E lämpar sig väl i och med sitt läge i anslutning till befintligt verksamhetsområde och redan utbyggd infrastruktur. Krav på bullerdämpande åtgärder samt en terrängmässigt lågt belägen etablering, innebär en avskärmande effekt mot naturmarken och minskar därigenom dess omgivningspåverkan. Område L utgör en plåtå och är den högst belägna punkten inom verksamhetsområdet vilket innebär en hög exponering mot naturmarken. Genom att använda platsen för masshantering kan förutsättningar ges för en ökad cirkulär användning av överskottsmassor i kommunen.

En yta om cirka 11 000 m<sup>2</sup> samt tält/byggnad med krossmaskin med 250 dagars krossning/år av 500 000 ton/år krossat berg, motsvarar Nacka stads årliga behov av krossning. Större yta är dock önskvärd då stora områden i Boo ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp inom de närmaste åren. Sammanvägt bedöms behovet omfatta cirka 15 000 m<sup>2</sup>.

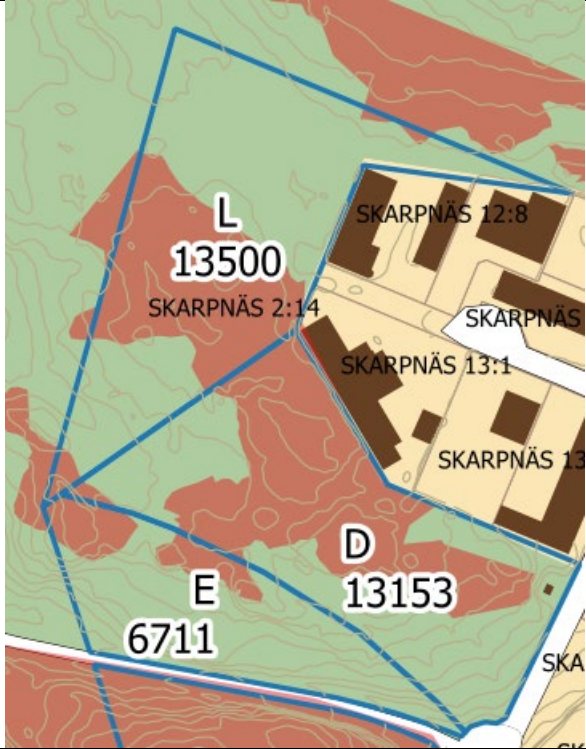
### Beskrivning av områden inom strandskydd och särskilda skäl för att upphäva detta

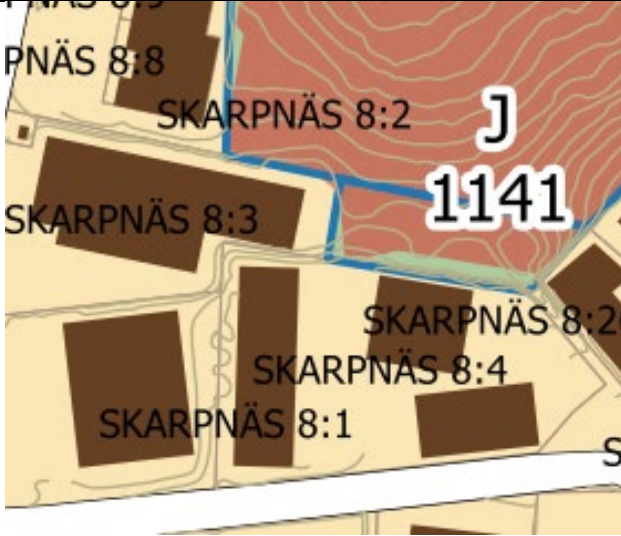
Yta A	Värdebeskrivning
	<p>Större delen av ytan har varken naturvärden eller betydelse för allmänhetens tillgång till strandområden.</p> <p>Ett område med påtagligt naturvärde gränsar till, och spiller till viss del över på, yta A. Det området består av flerskiktad barrblandskog med gamla och grova individer av tall och gran. Måttlig förekomst av död ved.</p>
<p><b>Särskild skäl:</b> <i>Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken.</i></p> <p>Independent studios (Skarpnäs 8:17) och Wallin &amp; Vallin Ljus (Skarpnäs 8:18) har behov av att expandera. Inom kvarteret finns flera företag som samarbetar inom filmbranschen. De är etablerade sedan cirka 30 år och verksamheterna är ytkrävande både avseende utomhusytor för uppställning/lager samt inomhusytor för scenbyggeri med mera.</p>	

Sammantaget behövs minst 10 000 m<sup>2</sup>. Utvidgning kan inte ske utanför strandskyddat område. Platsen har ett litet område (röd i illustrationen) som hyser naturvärden men i övrigt är ytan exploaterad på ett sådant sätt att naturvärdena är låga. Detta beror på att ytan har varit exploaterad sedan tidigt 1970-tal innan strandskyddet infördes. De naturvärden som finns, finns även direkt utanför denna yta A.

Yta B	Värdebeskrivning
	<p>Högt Naturvärde: Yta B tillhör ett något större inventeringsområde med 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 trädskiktet påträffas även äldre björk och det förekommer riklig med hålträd av främst tall. Död ved förekommer i måttlig mängd i olika nedbrytningsstadier och 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 bottenskiktet. Objektet är del av en nyckelbiotop.</p>
<p><b>Särskilda skäl:</b> <i>Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken.</i></p> <p>Stockholm Rotor Maskiner (Skarpnäs 5:14) bedriver utveckling av vätgasteknologi i specialanpassade lokaler med laboratorier. Intresset för verksamheten har växt och behovet av expansion är av stor vikt. Ytbehovet är cirka 4000 m<sup>2</sup>. Tekniken utprovas bland annat för bussar vilket kräver uppställningsytor. City Mail (Skarpnäs 9:2) har expansionsbehov med i huvudsak uppställningsplatser. Ytbehovet är cirka 1600 m<sup>2</sup>. Visserligen är naturvärden höga och det är del av en nyckelbiotop men naturvärdena är dock inte unika för området där Natureservatet Skarpnäs planeras, utan endast en mycket liten del av nyckelbiotopen som ianspråkats (se figur 5). Någon annan del utanför strandskyddat område är inte möjlig att använda om verksamheten ska kunna använda befintliga lokaler. En befintlig stig påverkas och leds om med delvis ny sträckning.</p>	

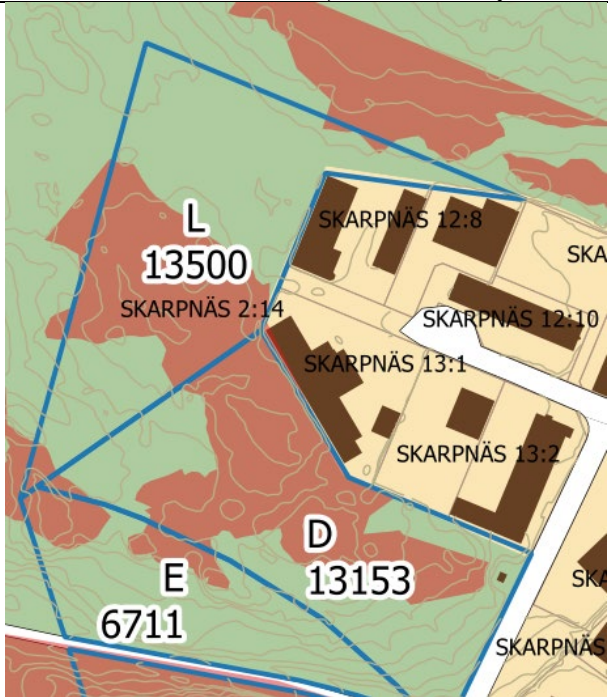
Yta C	Värdebeskrivning
	<p>Visst naturvärde: Hällmarkstallskog med medelålders trädskikt som domineras av tall med inslag av gran och björk. Hällmarken har på de flesta ställen ett tjockare mosskikt med risvegetation av exempelvis ljung, men bitvis ligger hällen blottat eller med tunnare marktäcke som domineras av bägar- och islandslavar. En stig passerar området.</p>
<p><b>Särskilda skäl:</b> <i>Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken samt behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken.</i></p> <p>Stockholm Rotor Maskiner bedriver verksamhet även i denna del liksom Svatec (Skarpnäs 10:1). Bygglov har precis beviljats för tillbyggnad som tar större delen av fastigheten i anspråk. Det ytterligare ytbehovet uppskattas till cirka 6000 m<sup>2</sup>. Svatec verksamhet inbegriper ledningsreovering med uppdrag i Nacka och kringliggande områden. De har stort behov av uppställningsytor och är sedan länge etablerade i området.</p> <p>Även angränsande Konstgräsexperten (Skarpnäs 6:20) har ett mindre behov av yta om cirka 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>En mindre yta vid befintlig vändplan föreslås bli allmän plats ”Gata” och en ny transformatorstation ges utrymme i anslutning till vändplanen. Dessa funktioner bedömer kommenen utgör ett angeläget allmänt intresse.</p> <p>Planförslaget har anpassats så att en stig för att nå naturreservatet även fortsättningsvis kommer att finnas men med delvis ny sträckning.</p> <p>Området innehåller ett visst naturvärden men det återfinns även i direkt anslutning utanför området.</p>	

Yta E	Värdebeskrivning
	<p>Område E har till övervägande del låga naturvärden men det finns inslag av ytor med höga naturvärden. Beskrivningen nedan inkluderar naturvärdesbeskrivning av naturmark norr om område E.</p> <p>Flera hållmarker med gamla senvuxna tallar med pansarbark och krokiga grenar. Död ved förekommer i form av grövre döda grenar men också enstaka lågor. Markskiktet på hållarna domineras av ljun, väggmossa, bägarlavar och islandslav.</p>
<p><b>Särskilda skäl för yta E:</b> <i>Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken.</i></p> <p>Yta för masshantering/mellanlagring inklusive en bergkross. Behovet innebär en areal om cirka 15 000 m<sup>2</sup>. Angöring behöver ske från Telegrafvägen/Skarpövägen så infart/utfart kan anordas för att uppnå god logistik. Etablering inom område L är inte lämpligt eftersom Svarvarvägen är en lokalgata som inte är anpassad för en mycket stor mängd tunga transporter och där det blir konflikt med befintlig trafik. L är även en plåtå med hög exponering mot det planerade naturreservatet. Det innebär en stor omgivningspåverkan avseende buller. Område E och del av område D behöver iordningställas genom bergschakt, vilket ger en bergsskärning om 5-7 meter som avskärmar hanteringen från naturområdet. Ytan regleras med planbestämmelse som anger masshantering.</p>	

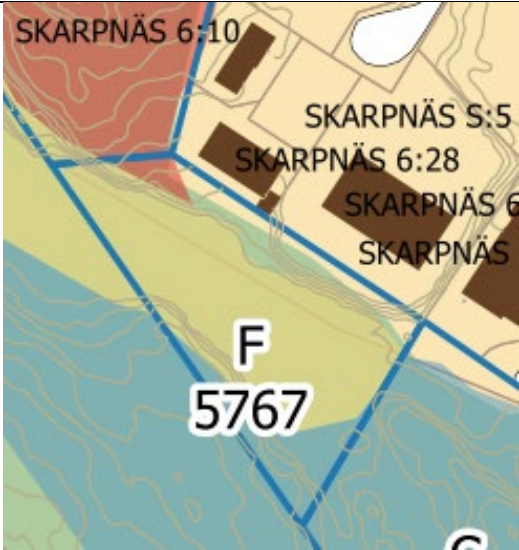
Yta J	Värdebeskrivning
	<p>Högt naturvärde. Flerskiktad och olikåldrig hällmarkstallskog med grova, senvuxna, gamla tallar med pansarbark och grova, krokiga grenar. På flera tallar förekommer talticka. En stor del av hällmarken är upphöjd och i slänten förekommer även en del gamla björkar och medelålders asp. Inslag av senvuxen gran och hålträd (av främst tall) finns spritt i hela objektet. Fältskiktet domineras av ljung med bägarlav och renlav i bottenskiktet.</p> <p>Objektet är en del av en nyckelbiotop.</p>
<p><b>Särskilda skäl:</b> <i>Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 4 miljöbalken.</i></p> <p>CGT Metallvaruhuset (Skarpnäs 8:3) är väl etablerade i området och behöver expandera både avseende lokaler och uppställningsytor med cirka 1200 m<sup>2</sup>. Visserligen är naturvärdena höga och det är del av en nyckelbiotop. Naturvärdena är dock inte unika för området där Natureservatet Skarpnäs planeras. Endast en mycket liten del ianspråkats vilken är utskjutande i förhållande till det sammanhängande naturområdet norr om område J. Någon annan del utanför strandskyddat område är inte möjlig att använda om verksamheten ska kunna använda befintliga lokaler.</p>	

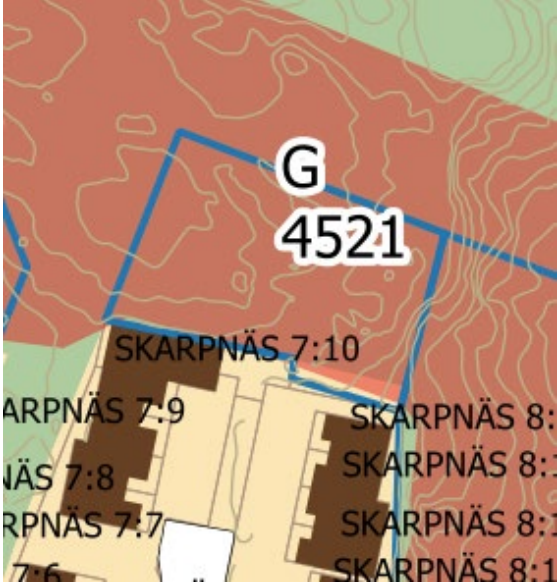


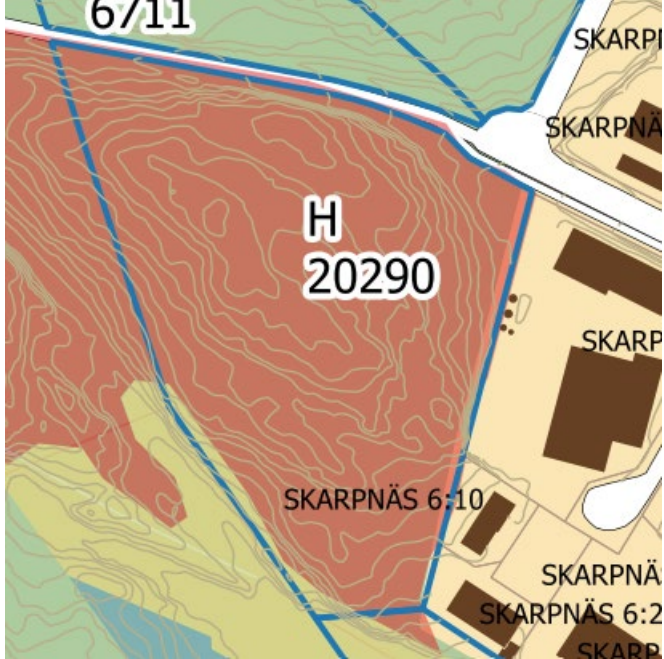
**Beskrivning av områden som inte omfattas av strandskydd men som ingår i planförslaget**

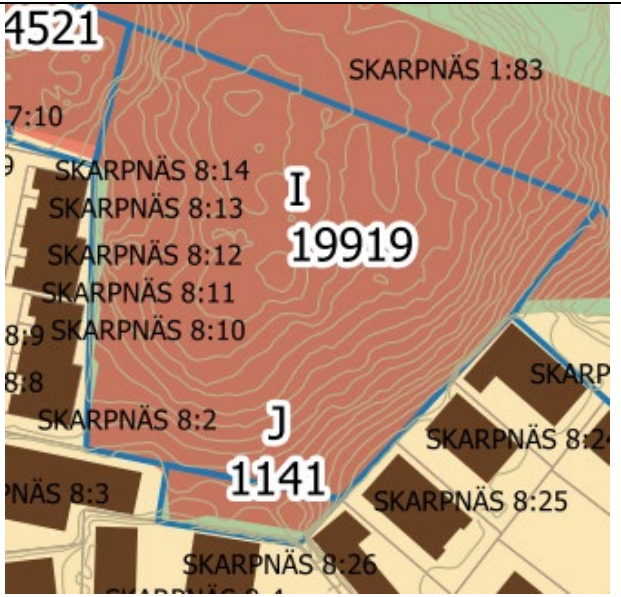
Yta D och L, omfattas ej av strandskydd	Värdebeskrivning
	<p>Partier inom D och L hyser delvis högt naturvärde. Flera hållmarker med gamla senvuxna tallar med pansarbark och krokiga grenar. Död ved förekommer i form av grövre döda grenar men också enstaka lågor. Markskiktet på hållarna domineras av ljung, väggmossa, bägarlavar och islandslav.</p>
<p>Planförslaget har anpassats så att en passage för att nå naturområdet (framtida naturreservat) även fortsättningsvis kommer att finnas inom område L, men med delvis ny sträckning. En stig berör området och får en något justerad sträckning utanför kvartersmark.</p>	

**Beskrivning av områden som omfattas av strandskydd men som undantagits att ingå i planförslaget**

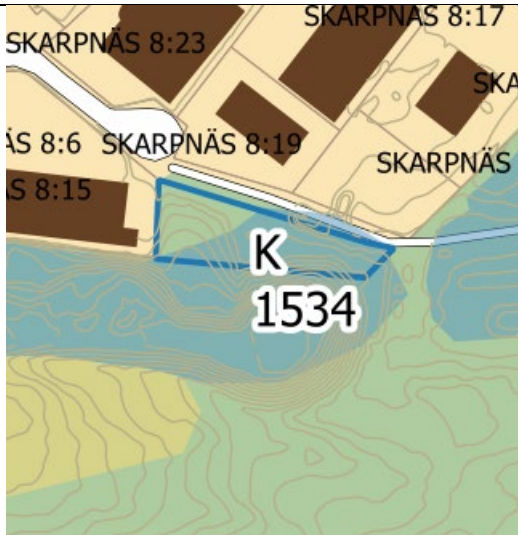
Yta F	Värdebeskrivning
	<p>Påtagligt naturvärde. Lövsumpskog i en sänka mellan berghällarna. I trädskiktet som domineras av relativt ung björk förekommer några äldre trädindivider, främst av ek och sälg. Dessutom finns klibbal, viden och enstaka tallar och granar i området. I fältskiktet, som vid inventeringstillfället var täckt av lövförna, påträffades örnbräken och olika arter av starr exempelvis stjärnstarr. Marken varierar i fuktighet. Västerifrån rinner det in en liten bäck som sedan sprider ut sig för att bilda kärliknande ytor. Delen där bäcken rinner in utgör en del av ett, från Skogsstyrelsen, utpekat objekt med naturvärde. Goda förutsättningar för groddjur.</p> <p>Mindre hackspett har påträffats i området.</p>
<p>På grund av områdets funktion som våtmark och artskydd så föreslås område F att inte ingå i planförslaget som kvartersmark.</p>	

Yta G	Värdebeskrivning
	<p>Högt Naturvärde: Yta G tillhör ett något större inventeringsområde med 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 trädskiktet påträffas även äldre björk och det förekommer riklig med hålträd av främst tall. Död ved förekommer i måttlig mängd i olika nedbrytningsstadier och 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 bottenskiktet. Objektet är del av en nyckelbiotop.</p>
<p>För fastigheten Skarpnäs 7:10 har tidigare gjorts en så kallad frimärksplan för att möjliggöra en utvidgning av verksamheten. Området hyser höga naturvärden och ingår i en nyckelbiotop. Planförslaget har anpassats så att område G inte ingår som kvartersmark.</p>	

Yta H	Värdebeskrivning
	<p>Högt naturvärde. Ljusöppen hållmarkstallskog med många senvuxna tallar varav flera solexponerade. Skogen är flerskiktad med föryngring av tall. Död ved förekommer i form av grova grenar uppe i träden samt lågor och grenar på marken. Hällarna är stora och täckta av bägar- och renlavar. Mellan hällarna domineras fältskiktet av ljung, vårspärgel och risvegetation.</p>
<p>En verksamhet har uttryckt behov av att expandera in i en mindre del av område H. På grund av att det är en stor strandskyddad yta med höga naturvärden samt att ytan utgör ett berg som innebär en markant klimatpåverkan att planspränga så föreslås område H inte ingå i detaljplanen som kvartersmark. Kommunen gör även bedömningen att en eventuell utvidgning för en fastighet i denna del skapar en otydlig gräns mot naturområdet och påverkar negativt den sammanhängande yta som område H utgör.</p>	

Yta I	Värdebeskrivning
	<p>Högt naturvärde. Flerskiktad och olikåldrig hållmarkstallskog med grova, senvuxna, gamla tallar med pansarbark och grova, krokiga grenar. På flera tallar förekommer talticka. En stor del av hållmarken är upphöjd och i slänten förekommer även en del gamla björkar och medelålders asp. Inslag av senvuxen gran och hålträd (av främst tall) finns spritt i hela objektet. Fältskiktet domineras av ljung med bägarlav och renlav i bottenskiktet.</p>
<p>Objektet är en del av en nyckelbiotop.</p>	

En verksamhet har uttryckt behov av att expandera in i en mindre del av område I (Skarpnäs 8:13). På grund av att det är en stor strandskyddad yta med höga naturvärden, ingår i en nyckelbiotop samt att ytan utgör ett berg som innebär en markant klimatpåverkan att planspränga, så föreslås område I inte ingå i detaljplanen som kvartersmark. Kommunen gör även bedömningen att en eventuell utvidgning för en fastighet i denna del skapar en otydlig gräns mot naturområdet och påverkar negativt den sammanhängande yta som område I utgör.

Yta K	Värdebeskrivning
	<p>Visst naturvärde för del av området. Triviallövskog. Anlagd rygg av jord och sten med delvis blockrika sluttningar som ofta stupar brant. Skogen är en triviallövskog av björk, sälg och asp där hålträdd förekommer. Död ved finns av främst sälg. Uppe på åsen går en stig. Branterna verkar i viss mån ha använts eller används som avstjälpningsplatser.</p>
<p>Dagvattenutredningen pekar ut platsen som lämplig för växtbäddar. Området föreslås inte ingå i detaljplanen som kvartersmark utan kvarstå som "NATUR" i gällande detaljplan.</p>	

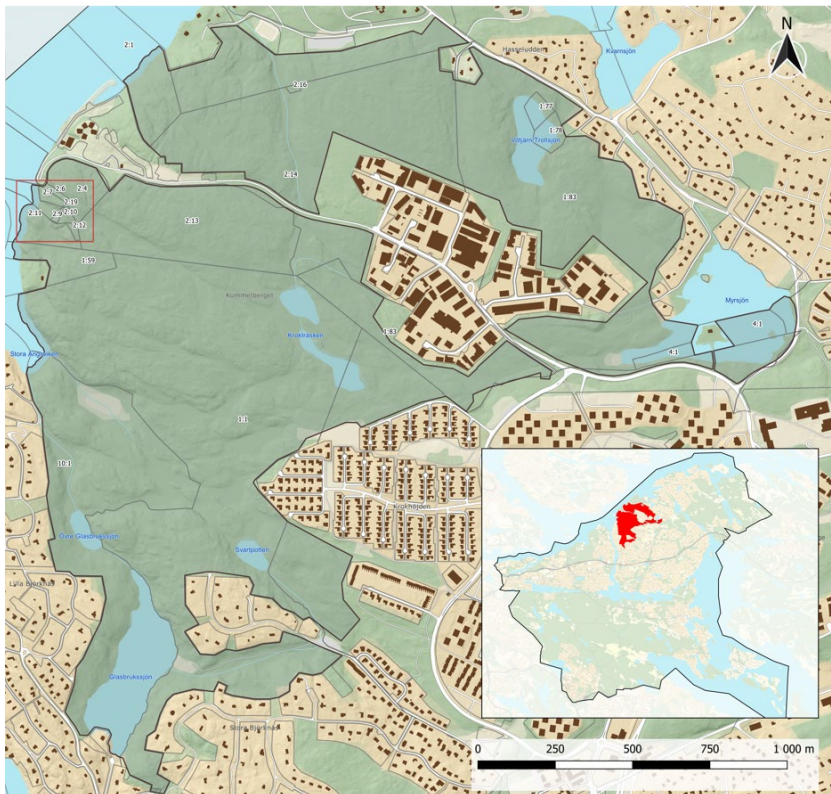
### Intresseavvägning

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. När kommunen avser att upphäva det strandskyddet måste därför en bedömning göras av vad som väger tyngst, strandskyddsintresset i området, eller nyttan av att ta det i anspråk. Det planerade naturreservatet Skarpnäs är ett cirka 220 hektar stort sammanhängande markområde som består av en mängd olika naturtyper med olika höga naturvärden. I och med bildandet av ett naturreservat säkras långsiktigt både naturvärden och strandskyddsintressen. För Kummelberget verksamhetsområde bedömer kommunen att omständigheterna som listas nedan talar för att avvägningen ska ske till exploaterings fördel:

- Behovet är lokalt.
- De delar som föreslås att exploateras innehåller inga naturvärden som inte återfinns inom det planerade reservatet.

- Naturvärden som finns kvar i omgivande mark kommer dessutom att skyddas genom bildande av ett naturreservat vilket även hindrar framtida expansion.
- Utvidgningen är relativt begränsad och handlar i huvudsak om att endast utöka befintliga verksamheter, och endast i den grad som verkligen behövs.
- Det kommer fortsättningsvis vara samma goda tillgänglighet för allmänheten att komma till det planerade naturreservatet från verksamhetsområdet samt finnas möjligheter att röra sig runt området eller i närområdet.

Sammantaget bedömer kommunen att i just detta fall är behovet så stort att intresset att genomföra detaljplanen är högre än strandskyddsområdets bevarandentresse trots de naturvärden som berörs.



Figur 10. Föreslagen utbredning av Naturreservatet Skarpnäs.

## 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***

Plansamråd	kvartal 1 2022
Granskning detaljplan	kvartal 4 2022
Antagande detaljplan	kvartal 1 2023
Laga kraft detaljplan*	kvartal 2 2023

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### ***Genomförande***

Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2023 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 avloppsnät (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 tidpunkt då detaljplanen 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 få ökad kapacitet.

Befintligt verksamhetsområde för industrier ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad samt för drift och underhåll av dagvattensystemet.

Planförslagets utvidgning av området avses att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

#### ***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.

I huvudsak kommer de områden som berörs av strandskydd att markanvisas.



### **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 att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, behov av dagvattenåtgärder med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Avtalet går upp för godkännande parallellt med att detaljplanen går upp för antagande.

### **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**

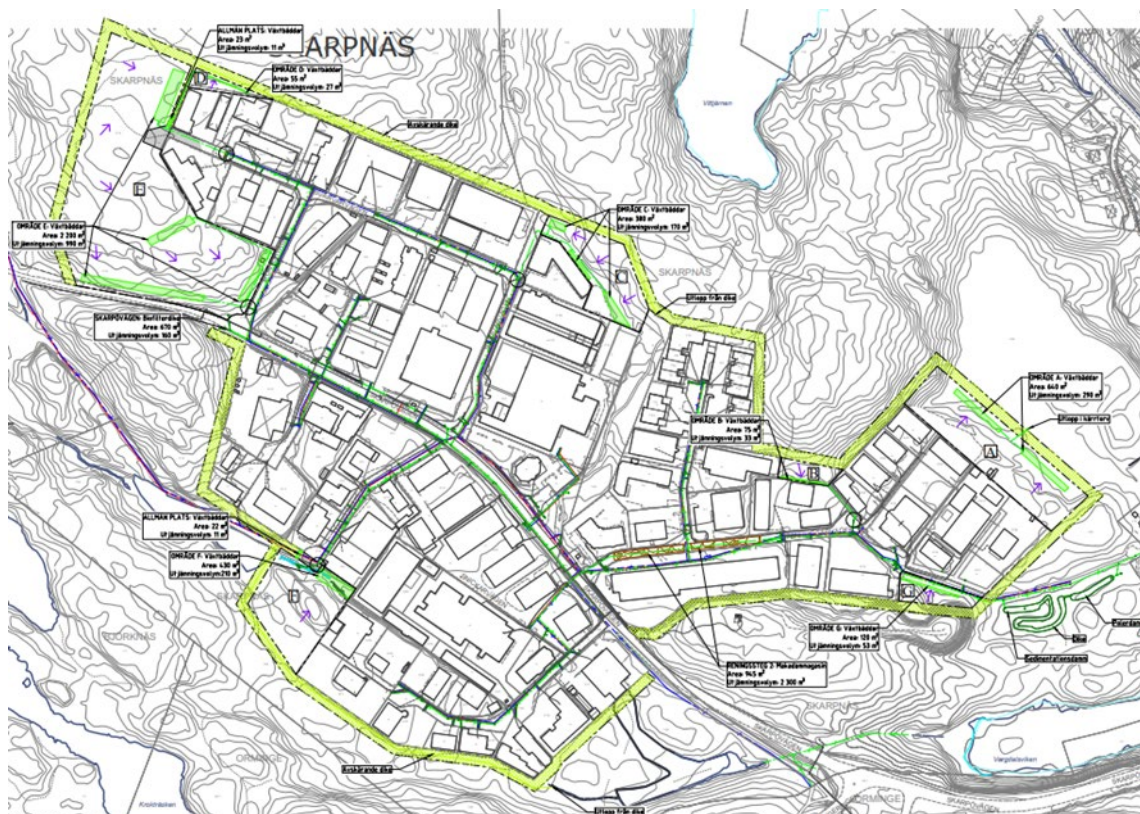
Avloppspumpstationen vid Myrsjön samt dess tryckspill som korsar Myrsjön behöver ökad kapacitet för att klara ökade mängde spillvatten. Befintligt ledningsnät i området möjliggör framtida anslutningar, men behöver förlängas vid slutet av Svarvarvägen. Området har självfall. Eventuellt kan någon tillkommande 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. Total fördröjningsvolym i anläggningarna är cirka 1800 m<sup>3</sup> på kvartersmark och 22 m<sup>3</sup> på allmän platsmark i detaljplanen. Växtbäddar föreslås även för rening av dagvatten från Skarpövägen inom befintlig detaljplan (Spl 352), med en fördröjningsvolym om 160 m<sup>3</sup>.

För att öka reningseffekten och uppnå icke-försämringskravet har ett andra reningssteg föreslagits på allmän platsmark inom det befintliga verksamhetsområdet. Ett underjordiskt makadammagasin med en fördröjningsvolym om 2300 m<sup>3</sup> föreslås, som renar dagvatten från tillkommande områden i denna detaljplan och övriga delar av verksamhetsområdet.

På grund av skyfall så kan dagvatten delvis behöva avledas med diken på vissa partier inom de naturområden som kringgärdar nya och befintliga delar av verksamhetsområdet. Dessa är placerade i norra och södra delen.



Figur 11. Översikt föreslagna dagnattenåtgärder, se bilaga i dagvattenutredningen. Växtbäddar planeras i huvudsak på kvartersmark medan ett större makadammagasin förläggs på allmän plats i det befintliga verksamhetsområdet innan vattnet leds mot den befintliga dagvattendammen före utloppet i Myrsjön. Avskärande diken föreslås för att minska flöden från skyfall. Dagvattenutredning Norconsult.

### Förorenade massor och sulfider

Inför genomförandet kommer marken behöva bedömas och/eller undersökas avseende föroreningar. Vissa ytor kommer sannolikt att behöva saneras på kvartersmark och allmän plats.

Beroende på mängden massor som beräknas under detaljprojekteringen (när allmän plats och kvartersmark projekteras efter planläggningen) kan det vara lämpligt att undersöka genom provtagning om berget hyser högre halter av sulfider (svavel).

### 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 Skarpövågen får individuell uppvärmning, men för områden norr om Skarpövågen kan finnas möjlighet att ansluta till fjärrvärmnätet.

### Avfall

Gator och bebyggelse ska anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Eftersom tomtindelning inte är bestämd kan det vara lämpligt att eventuellt skapa en eller flera gemensamhetsanläggningar i anslutning till allmän plats för uppställning av sopkärl. Under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### Särskild hänsyn under byggnadstiden

Vid sprängning- och schaktningsarbeten kan hänsyn kan behöva tas vid vissa fågelarters häckningsperioder. Detta gäller delar av planområdet.

### 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 ingående mark i detaljplanen idag. 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 12. Delområden beskrivna nedan.

Område A är tänkt att överföras till befintliga intilliggande fastigheter. Området nås vis befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Skarpnäs ga:9, vilken kan komma att behöva omprövas då överföring sker.



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

### ***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 detta planförslag kan vissa gemensamhetsanläggningar för till exempel väg, vatten och spillvatten behöva bildas eller omprövas.

### ***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.

Två ledningsrätter berörs av planförslaget. En ligger inom föreslaget område "NATUR" och påverkas inte. Den andra berör en teleanläggning vilken befästs med E-område i planförslaget.

### ***E-område***

Ett befintligt E-område för transformatorstation finns inom stadsplan 352. Dock är befintlig transformatorstation placerad utanför avsett område, därav är E-området utökat till ytan och ingår i planförslaget. Ytterligare en transformatorstation behövs vid Murarvägens vändplan. Områdena kan antingen avstyckas eller att ledningsrätt upprättas.

### **Ekonomiska frågor**

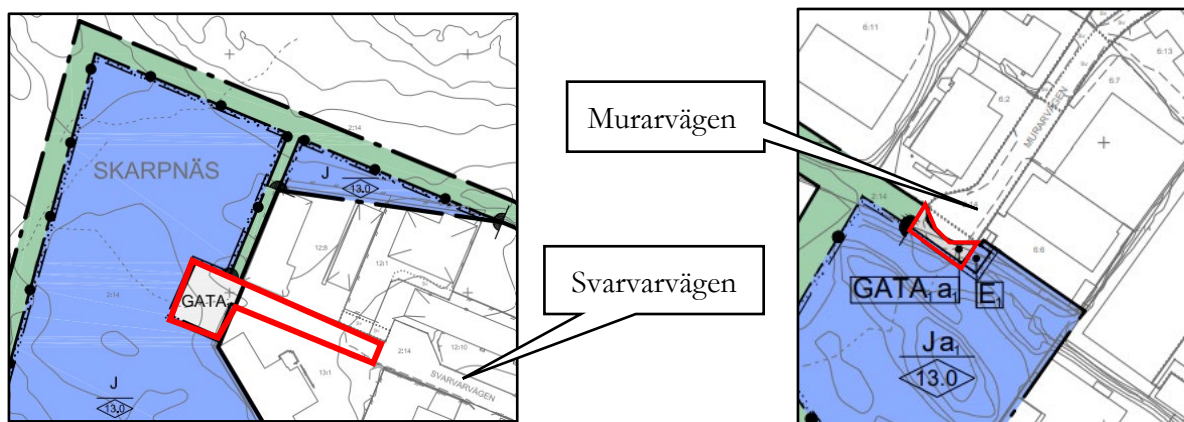
Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### 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 till område D och L på kommunal mark (Skarpnäs 2:14). En befintlig vändplan på kommunal mark (Skarpnäs 1:83) kan behöva utvidgas något. Detta finansieras genom markförsäljning/tomträttsavgäld. Även vissa befintliga stigar behöver ges en ny sträckning. Kostnaden beräknas till cirka 4,7 miljoner.



Figur 14. Ny vändplan och anslutningsväg markerad med rött. Samt viss utbyggnad av befintlig vändplan.

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 behöver utökad kapacitet delfinansieras av projektet enligt gällande markavtal mellan kommunen och Nacka Vatten och Avfall AB.

#### ***Kostnad för dagvattenhantering***

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

Bedömd kostnad för makadammagasin med flera åtgärder på allmän plats är cirka 3,5 miljoner kronor. Kostnaden mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB fördelas enligt gällande markavtal.

### ***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/tomträttsinnehavare 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 av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren 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.

#### ***Anslutningsavgifter***

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

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare/tomträttsinnehavare 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 planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

## Miljökonsekvenser

### Natur och 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. Naturområden med delvis höga naturvärden och mindre delar som ingår i nyckelbiotop tas i anspråk i om och detaljplaneförslaget. Naturvärdena är dock inte unika för området där Natureservatet Skarpnäs planeras.

### Buller

För verksamhetsbuller från Kummelbergets verksamhetsområde på närliggande detaljplaneförslag Volten bedöms att påverkan är godtagbar.

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

Undantaget är det föreslagna läget för kross som troligen inte kommer innebära oacceptabla bullernivåer för närboende men som kan innebära höga bullernivåer och ökade trafikrörelser av tunga fordon för de närmast belägna verksamheterna samt kan påverka upplevelsen av det närbelägna naturområdet tillika blivande naturreservat. Planbestämmelse som ska dämpa bullernivån kommer att införas på plankartan varför nivåerna kommer att dämpas.

### Dagvatten och skyfall

I och med att föroreningsmängderna minskar så påverkas inte vattenförekomsten. Askrikefjärdens status och miljö kvalitetsnormerna för vatten kan därför anses följas.

Inga grundvattenförekomster finns i närområdet som kan påverkas.

Genom höjdsättning och anpassning av marken närmast byggnaderna är det möjligt med nuvarande planutformning att avleda minst ett 100-års regn med klimatfaktor.

### Förorenade områden

Sammantaget bedömer kommunen att även om det finns föroreningsproblematik i området så är den ekonomiskt och praktiskt möjlig att hantera. Viss ytterligare bedömning kommer behöva ske till nästa planskede för område A i detaljplanen på grund av fyllnadsmassor.

### Sulfider

Hanteringen av sulfider i bergmassor inom planområdet bedöms rimligt att lösa under genomförandeskedet av detaljplanen. Beroende på vilka mängder bergmassor som det blir kan provtagning behöva ske redan i kommande planarbete.



## 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.

## Sociala konsekvenser

De föreslagna naturopyrtornas karaktär kommer vid genomfört detaljplaneförslag att förändras från natur till verksamhetsområde. Tryggheten kan öka med planförslagets genomförande då fler verksamheter innebär att fler människor kommer röra sig i området under dagtid. Kvällstid och helger förändras inte upplevelsen av trygghet då planförslaget inte medger bostäder eller annan markanvändning som innebär att människor vistas inom planområdet under dessa tider på dygnet. Generellt är verksamhetsområden 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 Vittjärnssjön 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

Planförslaget ianspråktar områden som delvis har höga naturvärden, ingår i nyckelbiotop samt omfattas av strandskydd. Kommunen har, efter att ha vägt in naturvärdesutredning, artskyddsutredning och topografi, minskat den initialt föreslagna ytan avsevärt. Därutöver planeras ett naturreservat att bildas i anslutning till verksamhetsområdet vilket långsiktigt säkrar naturvärden med mera. De områden som föreslås för exploatering hyser inte värden som inte återfinns i angränsande naturområde. Kommunen ser att behovet av tillkommande mark för befintliga verksamheter att kunna expandera samt ett angeläget lokalt behov av masshantering i detta fall är så stort att intresset att genomföra detaljplanen är högre än strandskyddsområdets bevarandebeslut och de naturvärden som berörs.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget möjliggör fastighetsregleringar och avstyckningar. Vidare berörs bland annat vägservitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Det fortsatta planarbetet behöver utreda bland annat om äldre väg- och ledningsservitut på gator med kommunalt huvudmannaskap kan upphävas. Befintliga gemensamhetsanläggningar för väg kan behöva omprövas avseende andelstal vid nya fastighetsbildningar.

### Medverkande i planarbetet

Lisa Bergdahl	huvudprojektledare	exploateringsenheten Nacka
Alexander Erixson	planarkitekt	planenheten
Johannes Kruusi	antikvarie	planenheten
Mats Ericson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB
David Bergh	byggprojektledare	enheten för bygg och anläggning
Emma Nilsson	va-resurs	Nacka vatten och avfall AB
Hannu Rauhala	trafikplanerare	planenheten
Pia Bellander	förrättningslantmätare	Lantmäterimyndigheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Emily Sedin	landskapsarkitekt	planenheten
Elisabeth Rosell	kommunekolog	enheten för drift offentlig utemiljö

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Alexander Erixson  
Planarkitekt