

2024-08-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2021-00124

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl i Älta, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Detaljplanen medger markanvändning för verksamheter, kontor och viss detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor samt transformatorstation. Totalt bedöms planförslaget kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Detaljplanen medför att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny verksamhetsmark. Den östra delen av den anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken utanför planområdet bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras delvis som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden.

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

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 26 september 2023 – 7 november 2023. Under samrådstiden inkom totalt 16 yttranden från remissinstanser, varav 6 inte har några synpunkter. Yttranden har även inkommit från en ägare till en bostadsfastighet som angränsar till planområdet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget och delar kommunens bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En boende i

närheten av planområdet har synpunkter om att träden inom område A i planbeskrivningen bör bevaras där det är möjligt, att föreslagen skyddsplantering i området bör utformas med höga och fylliga träd eller buskar samt att träd som tas ner bör kompenseras för.

Efter samrådet har dagvattenutredningen uppdaterats och en grundvattenprovtagning genomförts i område E i planbeskrivningen. Planförslaget har huvudsakligen bearbetats avseende avgränsning, utfartsförbud, skyfallshantering och dagvattenhantering. Ytterligare kvartersmark ingår nu i planförslaget för att möjliggöra utökning av en befintlig verksamhet, till följd av detta har en av de nya verksamhetsytorna samt naturmarken minskat något i storlek. Planområdet har utökats i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats med markanvändningen gata för att möjliggöra reglering av utfartsförbud. Användningen transformatorstation har tillkommit för att möjliggöra för en transformatorstation i området. Egenskapsbestämmelse om skyddsplantering har ersatts med bestämmelse om stängsel. Egenskapsbestämmelse avseende markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit. Egenskapsbestämmelser har tillkommit och ändrats.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på naturmark i Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Totalt bedöms planförslaget kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Detaljplanen medför att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny verksamhetsmark. Den östra delen av den anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken utanför planområdet bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras delvis som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden, stigen genom naturstråket bevaras men får en ny sträckning.

Detaljplanen möjliggör cirka 23 000 kvadratmeter kvartersmark. Cirka 12 000 kvadratmeter utgörs av ny verksamhetsyta och utökning av befintliga verksamheter, resterande cirka 11 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom planförslaget. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K), detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (H₁) och transformatorstation (E₁). Byggrätter föreslås hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark. Gestaltning såsom utformning, färgsättning och material styrs inte i planen.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 26 september 2023. Samrådstiden varade mellan den 26 september 2023 och 7 november 2023, sammanlagt 6 veckor. Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunens utställningshall i Nacka stadshus, på kommunens webbsida samt på biblioteken i Nacka Forum och Älta centrum. Ett öppet hus hölls i biblioteket i Älta centrum den 17 oktober 2023.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Länsstyrelsen Stockholm
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Försvarsmakten
- Södertörns brandförsvärsförbund
- Stockholm Exergi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Kommunstyrelsens miljöutskott
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Vattenfall Eldistribution
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi AB
- Skanova AB
- Postnord Sverige AB
- Tyresö kommun
- Tyresåns vattenförbund

Synpunkter har även inkommit från en boende i närheten av planområdet.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanen, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun samt start-PM. Detaljplanen bedöms bidra till måluppfyllelse för kommunens arbetsplatsmål genom att öka tillgången på verksamhetsmark.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar kommunstyrelsens synpunkter.

2. **Natur- och trafiknämnden** anser att den naturmark i område ”E” som tas i anspråk behöver kompenseras för genom biotoptak med samma biotop som finns på platsen idag så att den viktiga arten bastardvärmare som identifierats i området kan behållas. Nämnden förespråkar att ingen kompensation behövs för de områden där tallskog tas bort eftersom det har marginell betydelse för barrskogssambandet i området. Nämnden anser att plankartan behöver kompletteras med utfartsförbud för att säkerställa goda siktförhållanden vid de nya in- och utfarterna. Nämnden framför att gångpassager över Grustagsvägen och Örkroken som ansluter till gångstigen i det centrala naturområdet behöver utformas på ett trafiksäkert sätt och hastighetssäkras med fysiska åtgärder.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Natur- och trafiknämndens synpunkter. Ambitionen att förlägga biotoptak på byggnad inom område ”E” kommer att framföras till framtida fastighetsägare, däremot kan en sådan åtgärd inte regleras i detaljplanen. Plankartan har kompletterats med utfartsförbud. Frågan om gångpassager kommer att undersökas vidare under planarbetet, men kan inte regleras i detaljplanen.

3. **Kommunstyrelsens miljöutskott** anser att projektet om möjligt bör vidareutveckla kompensationsåtgärder för naturmark och träd för att ej förlora viktiga ekologiska funktioner. Vidare anser kommunstyrelsens miljöutskott att möjligheterna för lokal masshantering och lokal kross av berg bör utredas.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Möjliga kompensationsåtgärder kommer att diskuteras vidare inom ramen för arbetet med miljö- och klimatambitioner. Genomförandet av detaljplanen kommer att generera sprängberg inom ett delområde där iordningställandet görs av blivande fastighetsägare. Möjligheterna för kommunen att styra över masshantering är därför begränsade.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

4. **Länsstyrelsen** har utgått från innehållet i 5 kapitlet 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar länsstyrelsens synpunkter.

5. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** framför att om utfartsförbud i nu gällande detaljplan längs med del av Älta 10:36 ska upphöra att gälla behöver planområdet utökas så att mark på båda sidor utfartsförbudet ingår i detaljplanen. Lantmäterimyndigheten vill även framföra att utfartsfrågan på den föreslagna fastigheten ”E” kan regleras med fastighetsindelingsbestämmelser eller utfartsförbud.

Lantmäterimyndigheten anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om det sker någon förändring av byggrätter inom befintliga fastigheter avseende exempelvis nockhöjd. Lantmäterimyndigheten anser även att det finns avsnitt i planbeskrivningens genomförandedel som inte är aktuella för detaljplanen och bör tas bort, vidare anser lantmäterimyndigheten att avsnitt om ersättningar och avtal bör förtydligas.

Lantmäterimyndigheten framför att informationen om ett kraftledningsservitut som bör upphävas borde redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Planenheten har reviderat planförslaget och kompletterat med utfartsförbud för fastigheten Älta 10:36 som bekräftar det befintliga utfartsförbudet i DP 480. Vidare har utfartsförbud införts på flera andra ytor, bland annat den föreslagna fastigheten ”E” enligt planbeskrivningen. Planbeskrivningen har även reviderats avseende avsnitt som inte är aktuella för detaljplanens genomförande, avsnitt om ersättningar och avtal har förtydligats. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats med information avseende kraftledningsservitutet.

6. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

7. **Försvarsmakten** bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

8. **Vattenfall Eldistribution** framför att deras bedömning är att befintliga elnätansläggningar inte påverkas av planerad bebyggelse. Vattenfall Eldistribution undrar vilket aktnummer som avses för servitut för kraftledning inom fastigheterna Älta 10:1 och Älta 10:36 som enligt planbeskrivningen bör upphävas.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna och informationen noteras. Det aktnummer som avses vad gäller kraftledningen är 01-IM8-69/385.1.

9. **Nacka vatten och avfall AB** bedömer att det finns behov av en återvinningsstation för förpackningsavfall i området så att boende i närområdet ska kunna lämna sitt förpackningsavfall vid andra tider på dygnet än när kretsloppscentralen i Ältabergs verksamhetsområde är öppen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planenheten har undersökt olika platser för placering av återvinningsstation i Ältabergs verksamhetsområde men inte hittat någon lämplig plats.

10. **Nacka Energi AB** framför att elförsörjningen till detta område kräver att Nacka Energi får tillgång till mark (10 x 10 meter) inom området för uppförande av en transformatorstation. Nacka Energi AB har för denna uppskattning förutsatt att fastigheterna värms med fjärrvärme. Nacka Energi AB förordar att transformatorstationer placeras utomhus med hänvisning till att Strålskyddsmyndigheten rekommenderar att myndigheter vidtar de försiktighetsmått som behövs i fråga om lågfrekventa och magnetiska fält vid samhällsplanering.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget har kompletterats med ett område för transformatorstation. Huruvida fastigheterna kommer att värmas med fjärrvärme är inget som detaljplanen kan reglera.

11. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

12. **Stockholm Exergi AB** har ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar inom Älta.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

13. **Skanova AB** framför att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova framför att de önskar medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

14. **Postnord Sverige AB** informerar om att postlåda ska placeras i lådsamling vid infarten till området vid nybyggnation av villor och radhus. I flerbostadshus ska posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten och betonar att inga villor, radhus eller flerbostadshus planeras i området. Den framtida fastighetsägaren ansvarar för posthanteringen inom kvartersmark.

15. **Tyresö kommun** bedömer att planförslaget inte innebär någon betydande negativ påverkan för kommunen. Kommun har särskilt bedömt påverkan rörande ekologi, trafik och skyfall.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

16. **Tyresåns vattenvårdsförbund** anser att status för Albysjön bör redovisas i den mån det finns tillgängligt då det är den primära recipienten för avrinning av dagvatten och grundvatten från majoriteten av det nya planområdet. Albysjön föreslås som vattenförekomst i en ny vattenförekomstindelning som beslutas om 2027.

Förbundet anser att det inte går att dra slutsatsen att planförslaget ökar möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten Tyresån eftersom den främsta orsaken till att vattenförekomsten har otillfredsställande ekologisk status är på grund av morfologiska förändringar och kontinuitet.

Tyresåns vattenvårdsförbund framför att en kvantitativ bedömning av föroreningsspridning av ämnena PFOS och PBDE behöver göras då det är höga halter av dessa ämnen som gör att Tyresån inte uppnår god kemisk status. Förbundet framför vidare att om en kvantitativ bedömning inte är möjlig bör en kvalitativ bedömning göras.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten. Status för Albysjön redovisas inte eftersom Albysjön inte klassas som vattenförekomst i dagsläget. Planbeskrivningen och miljöredovisningen har reviderats avseende huruvida planförslaget ökar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten Tyresån. Dagvattenutredningen har kompletterats med en kvantitativ bedömning av föroreningsspridningen för polybromerade difenyletrar (PBDE) samt en kvalitativ bedömning av föroreningsspridningen för PFOS.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

17. **Synpunktslämnare 1** anser att träden inom område A i planbeskrivningen bör bevaras där det är möjligt. Vidare anser synpunktslämnaren att föreslagen skyddsplantering inom område markerat med n_1 i samrådshandlingens plankarta bör utformas med högre fylligare träd/buskar i stället för spirealiknande buskar som på andra sidan Storkällans väg i syfte att skärma av buller och ljud från verksamheter. Slutligen anser synpunktslämnaren att de träd som tas ner bör kompenseras med en ordentlig plantering där det är möjligt för att gynna biodiversitet och koldioxidupptag.

Planenhetens kommentar: Vid utökning av fastigheter i område A i planbeskrivningen kan det vara svårt att bevara träd då ytan sannolikt kommer att hårdgöras, det är dock upp till respektive fastighetsägare att bestämma över sin markanvändning. Vad gäller skyddsplanteringen inom område markerat med n_1 i samrådshandlingens plankarta har denna yta utgått, stängsel ska i stället uppföras i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats – gata. Skyddsplanteringen bedömdes

inte kunna utföras tillräckligt högt för att uppnå önskad effekt, detta med hänsyn till trafiksäkerhetsskäl. Återplantering av träd i kompensations syfte bedöms inte vara aktuellt då nedtagningen av träd har marginell betydelse på spridningssamband för barrskog i området.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Uppdatering/komplettering av utredningar:

- Dagvattenutredning
- Grundvattenprovtagning

Plankarta:

- Plangränsen har justerats för att möjliggöra reglering av utfartsförbud samt för att möjliggöra utökning av fastigheten Älta 10:46.
- Bestämmelse om utfartsförbud har tillkommit inom flera delar av planområdet.
- Fyra områden regleras som allmän plats med markanvändningen lokalgata vilket bekräftar befintlig användning. Syftet är att möjliggöra reglering av utfartsförbud som inte får regleras i planområdesgräns.
- En yta för kvartersmark har minskats med cirka 80 kvadratmeter för att bevara en passage genom det centrala naturområdet.
- En yta för kvartersmark om cirka 1400 kvadratmeter har tillkommit för att möjliggöra utökning av fastigheten Älta 10:46. Cirka 1000 kvadratmeter utgörs av befintlig kvartersmark som bekräftas.
- Yta för allmän plats med markanvändningen natur har minskat med cirka 330 kvadratmeter.
- En yta om cirka 100 kvadratmeter med användningen transformatorstation har tillkommit för att möjliggöra en transformatorstation i området.
- Egenskapsbestämmelse om villkor för lov avseende marklov har utgått. Mark- och grundvattenundersökningar har visat att marken är lämplig för ändamålet verksamheter varför ingen sådan reglering bedöms nödvändig.
- Egenskapsbestämmelse om skydd mot översvämning (m_2) har justerats och omfattar nu ett större område samt en större volym.
- Egenskapsbestämmelse för högsta nockhöjd har tillkommit för att bekräfta befintlig byggnad på fastigheten Älta 10:46.
- Egenskapsbestämmelse om skyddsplantering (n_1) har utgått. Skyddsplanteringen bedömdes inte kunna utföras tillräckligt högt för att uppnå önskad effekt då det riskerade att äventyra trafiksäkerheten.

- Egenskapsbestämmelse om stängsel har tillkommit i korsningen Storkällans väg och Grustagsvägen.
- Egenskapsbestämmelser om stängsel mot NATUR har utgått.
- Egenskapsbestämmelse om att kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor har ändrats från växtbäddar till öppna gröna dagvattenlösningar.
- Egenskapsbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) har tillkommit för att säkra markområde för befintlig kommunal dagvattenledning.

Förtydliganden, tillägg och redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt