



Sollentuna

Förslag till ändring av detaljplan 342 ”Breddens arbetsplatsområde”, Bergkällavägen i Rotebro

Laga kraft 2026-05-23

Dnr SHBN-2023/00115

751

Ändring av detaljplan nr 342 – Breddens arbetsplatsområde

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	3
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte	3
Handlingar	3
Planområdet	4
Tidigare ställningstaganden och beslut	4
Uppdrag för att motverka oönskade etableringar av lägenhetshotell.....	4
Gällande planer	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Stads- och landskapsbild.....	5
Förändringar och konsekvenser av planförslaget.....	5
Planbestämmelser	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan - ställningstagande....	5
Beslut om betydande miljöpåverkan	5
Dagvattenhantering (ytvatten)	6
Grundvatten.....	6
Markföroreningar	6
Skyfall.....	6

Buller	6
Luft	6
Planförfarande	6
Tidplan	7
Genomförandetid	7
Tekniska frågor	7
Ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska konsekvenser	7
Markägoförhållanden	7
Fastighetsbildning	7
Påverkan på fastighetsplan/tomtindelingsplan	7
Medverkande	7

Planens syfte och huvuddrag

Inledning

Bakgrund

Kommunledningskontoret fick den 2023-10-24 (§ 106) i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att genom planläggning motverka etableringar av lägenhetshotell i områden som inte är lämpade som boendemiljöer. Den 2023-10-24 (§ 107) gavs också uppdrag för att påbörja ett planarbete för ändring av detaljplan nr 342 ”Breddens arbetsplatsområde” på Bergkällavägen i Rotsunda, Rotebro. Det aktuella planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan (antagen av Kommunfullmäktige 2022-02-17, § 14) som ett område som är lämpligt för lokalisering av störande verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

När den gällande detaljplanen upprättades i enlighet med 1959 års byggnadsstadga så ingick användningen hotell inom bestämmelsen H – handel, vilket medför att tillfällig vistelse är tillåtet inom planområdet.

Numera faller användningen hotell inom användningsbestämmelsen tillfällig vistelse, vilken alltså blivit en egen särskild bestämmelse. Inom användningen tillfällig vistelse ryms olika typer av tillfällig övernattning, t.ex. vandrarhem, hotell och lägenhetshotell.

Då det råder en ansträngd situation på bostadsmarknaden i flera storstadsregioner i Sverige har det skett en utveckling de senaste åren där förekomsten av s.k. lägenhetshotell har kommit att bli allt mer vanligt förekommande. Den rådande bostadsbristen har medfört att personer som står utanför bostadsmarknaden kan välja att folkbokföra sig på dessa hotell

med avsikten att stanna under en längre tid. Detta medför att användningen är en annan än den som idag omfattas av bestämmelsen tillfällig vistelse.

Syfte

Syftet med planändringen är att förhindra att fastigheter inom planområdet omvandlas till lägenhetshotell genom att införa en tilläggsbestämmelse som förhindrar tillfällig vistelse. Planändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan 342. Befintliga planbestämmelser för området i gällande detaljplan 342 fortsätter att gälla tillsammans med detta tillägg.

Handlingar

Till planändringen hör:

- Plankarta för detaljplan 342 (laga kraft 1987-05-31) med ändringen redovisad
- Denna planbeskrivning
- Planbestämmelser för detaljplan 342
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan nr 342 – Breddens arbetsplatsområde

Planområdet

Planområdet är beläget i Rotsunda i den norra delen av kommundelen Rotebro och angränsar till kommunen Upplands Väsby i norr. Bergkällavägen löper genom hela området. Totalt berörs 17 privatägda fastigheter av planändringen, dessa är: Reglaget 1-3, Ringpärmen 1-3 och 5, Revisorn 1-7 samt Rotorn 1-3. Ringpärmen 6 ingår inte i planområdet då en ny detaljplan upprättats för den fastigheten som vann laga kraft 2012-08-06.



Planområdets läge i kommunen. Det svartvita området i kartan är Upplands Väsby.

Tidigare ställningstaganden och beslut

Uppdrag för att motverka oönskade etableringar av lägenhetshotell

Kommunledningskontoret fick den 2023-10-24 (§ 106) i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att genom planläggning motverka etableringar av lägenhetshotell i områden som inte är lämpade som boendemiljöer. Den 2023-10-24 (§ 107) gavs också uppdrag för att påbörja ett planarbete för

ändring av detaljplan nr 342
”Breddens arbetsplatsområde” på
Bergkällavägen i Rotsunda,
Rotebro.

Gällande planer

För området gäller detaljplan nr 342
– ”Breddens arbetsplatsområde”.

För kvartersmarken anges beteckningen JH som möjliggör användningen industri och handel. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla tillsammans med denna ändring.

En ny översiktsplan för Sollentuna med sikte på 2040 antogs av kommunfullmäktige den 2022-02-17 (§ 14). I översiktsplanen pekas

Flygfoto över planområdet. Fotot är taget 2023.

planområdet ut som ett område med verksamheter av den typen som inte

Ändring av detaljplan nr 342 – Breddens arbetsplatsområde

bör blandas med bostäder. Vidare anges i översiktsplanen att störande och ytkrävande verksamheter ska lokaliseras till bl.a. Bredden.

Området omfattas inte av kommunen kulturmiljöplan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Planområdet är en del av industri- och verksamhetsområdet Bredden som huvudsakligen består av verksamhetslokaler. Verksamheterna i området varierar mellan handel, tillverkning och kontorsverksamhet. Den befintliga bebyggelsen karaktäriseras huvudsakligen av stängda fasader. Området och dess bebyggelse utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

Förändringar och konsekvenser av planförslaget

Planbestämmelser

Totalt 17 fastigheter berörs av ändringsförslaget, de berörda fastigheterna inom ändringsområdet får en tilläggsbestämmelse som anger att användningen tillfällig vistelse ej tillåts inom fastigheten. Tilläggsbestämmelsen lyder:

Ändring genom tillägg: ej tillfällig vistelse

Syftet med bestämmelsen är att reglera användningen i området till att ej inkludera tillfällig vistelse.

Utöver detta tillkommer ingen bestämmelse för den ursprungliga detaljplanen.

Bestämmelserna i gällande detaljplan 342 fortsätter att gälla som tidigare parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagna ändringar leder inte till att någon befintlig användning blir planstridig.

Undersökning av betydande miljöpåverkan - ställningstagande

En undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 5–6 § miljöbalken ska göras i samband med att en detaljplan tas fram. Den undersökning som gjorts för detaljplanen redovisas i en separat handling (se Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan version 2. 2026). Undersökningen redovisas i en separat handling. Följande beslut har tagits av kommunledningskontoret:

Planändringen bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslutet är att ett genomförande av Förslag till ändring av detaljplan 342 ”Breddens arbetsplatsområde”, Bergkällavägen i Rotebro 2 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta innebär att strategisk

Ändring av detaljplan nr 342 – Breddens arbetsplatsområde

miljöbedömning som dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver genomföras för detaljplanen.

Motiven för bedömningen är sammanfattningsvis att förändringen är begränsad då den inte ändrar befintlig markanvändning. Ändringen innebär vidare ingen fysisk förändring av den befintliga miljön.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har uppdaterats inför antagande av planen. Uppdateringen innebar ingen ändring av bedömningen.

Dagvattenhantering (ytvatten)

Planområdet ligger inom Norrvikens tillrinningsområde och Oxundaåns avrinningsområde. Vid ny- och ombyggnation inom detaljplanområdet bör man sträva mot att dagvattenpolicyn följs vid bygglovsprövning.

Grundvatten

Delar av planområdet ligger inom Rotsunda vattenskyddsområde, i den yttre skyddszonen för grundvattentäkten enligt skyddsföreskrifter fastställda av Länsstyrelsen 1974. Grundvattentäkten är av stor betydelse ur ett reservvatten- och beredskapsperspektiv. De gällande skyddsföreskrifterna för både befintliga och nya byggnader samt verksamheter ska följas inom planområdet.

Markföroreningar

Det finns kända markföroreningar inom planområdet. Vid markarbeten erfordras tillstånd i enlighet med miljöbalken.

Skyfall

Kommunens övergripande utredning av översvämningsrisk har påvisat att delar av planområdet riskerar översvämning på 0,1-0,3 m vid 100-årsregn.

Buller

Planområdet är utsatt för bullerstörningar från statlig väg i väst samt från Bergkällavägen som löper genom området. Bullerstörningarna bedöms inte påverka planens syfte.

Luft

Luftföroreningar förekommer i området, främst orsakade av närheten till E4:an, men bedöms inte påverka planens syfte.

Planförfarande

Planarbetet handläggs med standardplanförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900 PBL lydelsen efter 2015-01-02). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring upprättas och skickas ut på samråd till sakägare, berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Kommunen kan om det finns skäl ändra planförslaget med hänsyn till synpunkterna eller förklara varför synpunkterna inte beaktas i en samrådsredogörelse. Därefter skickas planförslaget ut på granskning som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna skriftliga synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till samhällsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagande har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Ändring av detaljplan nr 342 – Breddens arbetsplatsområde

rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Planarbetet befinner sig i antagandeskedet.

Tidplan

Kvartal 4 2024	Samråd skedde mellan 2024-11-01 -2024-11-22
Kvartal 4 2025	Granskning skedde mellan 2025-11-28 –2025-12-19
Kvartal 2 2026	Detaljplaneändringen antogs av samhällsbyggnadsnämnden den 2026-04-28, §59

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år, räknat från det datum som beslutet att anta ändringen vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

Ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

Markägförhållanden

Planområdet för den ursprungliga detaljplanen omfattar gatu- och parkmark som ägs av Sollentuna kommun. Dessa fastighet ligger inte inom kvartersmark och berörs därför inte av planändringen. Övriga fastigheter är privatägda.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildande åtgärder föreslås med anledning av planändringen.

Påverkan på fastighetsplan/tomtindelningsplan

Inga fastighetsplaner/tomtindelningsplaner berörs av planändringen.

Medverkande

Ella Odencrants, Planarkitekt