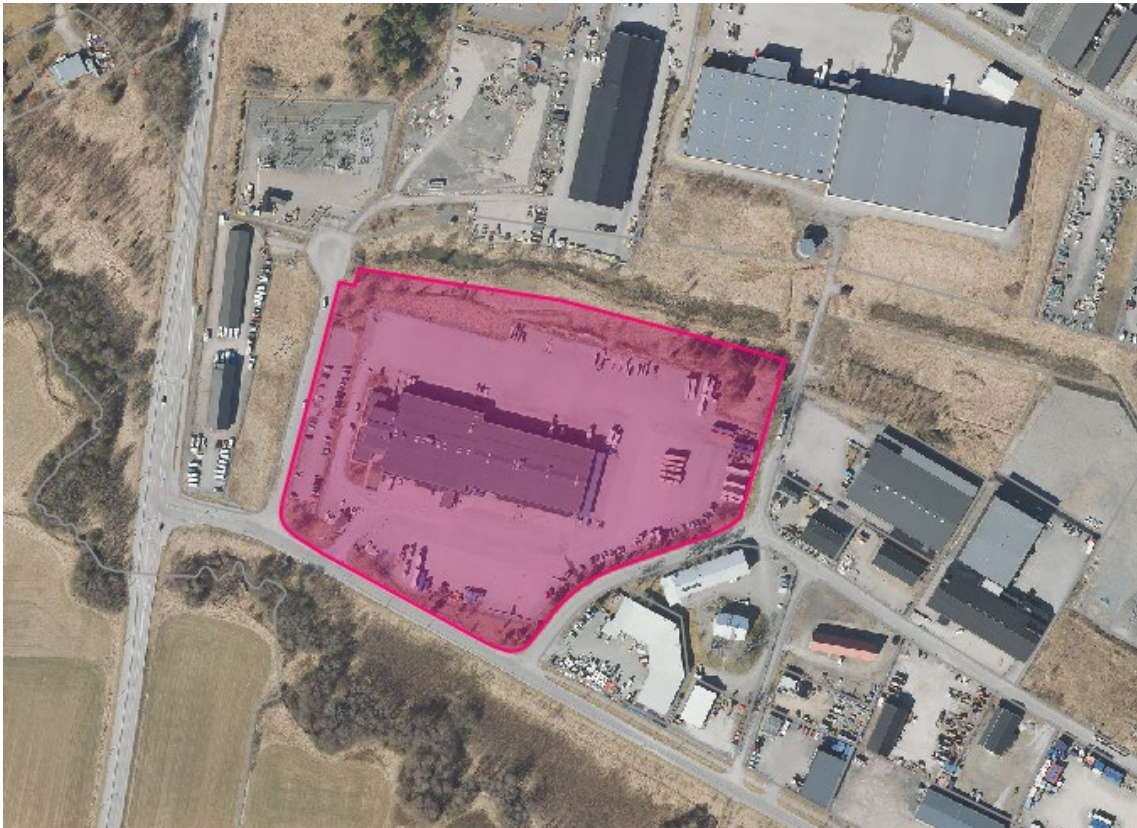




Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2023:270



Ändring av detaljplan inom

Fastighet Härföraren 1

Nykvarns kommun, Stockholms län

LAGA KRAFT HANDLING

Upprättad 2024-11-11

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 2025-02-06 §16

Laga kraft 2025-03-11



**NYKVARN
KOMMUN**



Innehåll

Komplettering till planbeskrivning 0181-P91/0429	4
Information om ändring av detaljplan	4
Information om planprocessen	5
Samrådsskede	5
Granskningsskede.....	5
Antagandeskede – Vi är här!.....	5
Handlingar	5
Planhandlingar	5
Inledning.....	6
Avsikten med ändringen.....	6
Varför har ändring av detaljplan valts?.....	6
Vad ändras inom planområdet?	7
Planeringsunderlag	7
Kommunala beslut.....	7
Gällande detaljplan.....	8
Översiktsplan.....	8
Undersökning av miljöpåverkan och MKB	8
Utredningar.....	8
Beskrivning av området.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Egenskapsbestämmelser	9
Lämplighetsbedömning	10
Allmänna intressen.....	10
Enskilda intressen	10
Bedömning	10
Konsekvenser av ändringen	10
Fastigheter och rättigheter	10
Natur.....	10
Grönområde	10
Landskapsbild	11
Miljö	11
Miljöbedömning	11
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	11
Strandskydd	11
Dagvatten	12



Miljökvalitetsnormer.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Översvämning	12
Erosion, skred och ras	13
Sociala.....	13
Kulturmiljö.....	13
Fornlämningar	13
Riksintresse	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Trafik.....	14
Motortrafik	14
Gång- och cykeltrafik	14
Genomförandefrågor	14
Genomförandetid.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Fastighetsägare	14
Tekniska frågor.....	15
Tekniska åtgärder	15
Ekonomiska frågor	15
Planavgift.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Tidsplan.....	15
Medverkande tjänstemän.....	15



Komplettering till planbeskrivning 0181-P91/0429

Denna planbeskrivning är en komplettering till de befintliga planhandlingarna för detaljplan 0181-P91/0429 (del av Mörby arbetsområde etapp 1) och alla handlingar ska därför läsas tillsammans.

Information om ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Ändring går inte att använda om ett detaljplaneområde behöver utökas eftersom det nya markområdets lämplighet inte har prövats tidigare. Det går dock att genom ändring minska planens geografiska omfattning.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen. (jfr prop. 1990/91:146 sid.48)

Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Gäller ändringen enbart förlängning av genomförandetiden eller borttagande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättighetsområden kan i vissa fall ett förenklat förfarande tillämpas.



Information om planprocessen

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för kommande bygglovsprövning och som exempelvis anger vad som ska vara allmän plats, vad som ska vara kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Planbeskrivningen är ett stöd till plankartan som beskriver områdets förutsättningar och de förändringar som detaljplanen innebär. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd.

Samrådsskede

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

Granskningsskede

Mot bakgrund av de synpunkter som tillförts under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning.

Antagandeskede – Vi är här!

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor. Efter antagandet har sakägare, som inte fått sina anmärkningar beaktade, under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-11
- Plankarta, 2024-11-11
- Granskningsutlåtande, 2024-10-29
- Samrådsredogörelse, 2024-06-12
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-01-12



Inledning

Syftet med ändringen

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Mörby arbetsområde etapp 1 (0181-P91/0429) är att möjliggöra för en största byggnadsarea på 50% av fastighetsarean och tillåta en byggnadshöjd på 16 meter inom fastigheten Härföraren 1. Detta för att möjliggöra för en logistikbyggnad som motsvarar dagens logistikbehov.



Ändringen gäller inom ovan markerat område.

Varför har ändring av detaljplan valts?

En ändring av detaljplan har valts eftersom de planändringar som föreslås ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen, det vill säga att möjliggöra för industriverksamhet. Att upphäva eller upprätta en ny detaljplan anses därmed inte vara lämpligt för att uppfylla avsikten. Detaljplaneområdet för ändringen ryms inom den ursprungliga detaljplanen och markområdets lämplighet behöver därmed inte prövas på nytt.



Vad ändras inom planområdet?

Följande bestämmelser upphävs

Egenskapsbestämmelse [e] - Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas

Egenskapsbestämmelse [$<10,0>$] – Högst byggnadshöjd i meter

Följande bestämmelser tillkommer

Egenskapsbestämmelse [e_1] – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelse [h_1] – Högst nockhöjd är 16 meter.

Egenskapsbestämmelse [f_1] – Huvudbyggnadens fasader som vetter mot norr, söder och väster ska utformas med minst en vertikal eller horisontell indelning där det sker byte av material eller kulör.

Egenskapsbestämmelse [a_1] – Upphävande av strandskydd.

Planeringsunderlag

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens beslutade 2023-10-24 §159 att ansökan för ändring av detaljplan för fastighet Härföraren 1 får positivt planbesked och kommunen prövar en detaljplan under Plan och Bygglagen 2010:900.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-07 § 67 att godkänna samrådsförslaget och låta förvaltningen skicka ut förslaget till ändring av detaljplan för fastighet Härföraren 1 på samråd. De beslutade även att genomförandet av planändringen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-09-24 § 107 att godkänna granskningsförslaget och låta förvaltningen ställa ut förslaget till ändring av detaljplan för fastighet Härföraren 1 på granskning.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-02-06 §16 att anta ändring av detaljplan för fastighet Härföraren 1.



Gällande detaljplan

Inom fastigheten gäller detaljplan för del av Mörby arbetsområde etapp 1 (0181-P91/0429). Markanvändningen är industri och planen har inte aktiv genomförandetid.

Översiktsplan

Området bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan från 2014. Aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2021-06- 17 § 90. Området är i gällande översiktsplan utpekad som befintliga verksamheter.

Undersökning av miljöpåverkan och MKB

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram eller inte.

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts av kommunen 2024-01-12. Kommunen bedömer att ett genomförande av ändring av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. §11. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behövas.

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram för denna planändring.

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i Mörby verksamhetsområde som är en del av Stockholm Syd. Området ligger nordöst om tätorten, cirka 100 meter öst om väg 509 och cirka 600 meter söder om E20. Fastigheten är lokaliserad cirka 1,5 kilometer fågelvägen till Nykvarns centrum.

Mörby verksamhetsområde utgörs av eller planeras att utgöras av verksamheter, lager, logistik, handel och liknande. Fastigheten utgörs idag av en fd Postterminal uppförd av Postfastigheter för den tidens transporter och logistik.

Fastigheten har en area på 51 952 kvadratmeter. Marken inom fastigheten är idag till största del redan hårdgjord och höjdskillnaden på marken är marginell med cirka 1 meter. Den befintliga byggnaden ligger idag centrerat inom fastigheten med parkering, avlastningsytor och vegetation runt om. Befintliga in- och utfarter till fastigheten ligger på södra och västra sidan.



Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på de ändrade bestämmelserna och deras motiv.

Egenskapsbestämmelser

e₁ Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motivet till att öka byggrätten från 33% till 50% av fastighetsarean inom planområdet grundas i att logistikverksamheter idag kräver större lokaler för att kunna bedriva sin verksamhet. En byggrätt på 50% motsvarar även liknande planer i Mörbyområdet, som är ett utpekat logistik- och verksamhetsområde i kommunen. Planbestämmelsen gäller inom användningsgränsen.

h₁ Högsta nockhöjd är 16 meter.

Motivet till att höja högsta tillåtna byggnadshöjd från 10 meter till 16 meter inom planområdet grundas i att dagens standard för logistiklokaler kräver en högre höjd för att kunna bedriva lagerverksamhet på ett effektivt sätt. Planbestämmelsen gäller inom användningsgränsen.

f₁ Huvudbyggnadens fasader som vetter mot norr, söder och väster ska utformas med minst en vertikal eller horisontell indelning där det sker byte av material eller kulör.

Motivet till att reglera utformningen av huvudbyggnadens fasader grundas i att minska upplevelsen av byggnadsvolymen, som bedöms kunna uppfattas som stor och för att säkerställa en god gestaltning. Planbestämmelsen gäller inom användningsgränsen.

a₁ Upphävande av strandskydd.

Motivet till att pröva upphävning av strandskyddet inom planområdet grundas i att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Planbestämmelsen gäller inom den sekundära egenskapsgränsen.



Lämplighetsbedömning

Allmänna intressen

Planområdet omfattas delvis av ett strandskyddsområde som är ett allmänt intresse. En prövning om upphävande av strandskyddet inom planområdet kommer att göras med hänsyn till flera aspekter, läs mer på sida 10–11 under rubriken ”Strandskydd”.

Planändringen medger att logistik- och verksamhetsföretag fortsatt kan vara verksamma inom Nykvarns kommun genom att möta framtida behov. Ändamålet bedöms lämpligt då området tillhör Mörby som är Nykvarns stora verksamhetsområde och utvecklas till att bli ett av Stockholms största logistik- och verksamhetsområde.

Genom reglering av huvudbyggnadens fasadutformning har hänsyn tagits till stadsbilden som utgör ett allmänt intresse. Hänsyn har tagits till allmänna intressen enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap.

Enskilda intressen

Fastighetsägaren av Härföraren 1 har ett enskilt intresse av att uppföra en ny byggnad som motsvarar dagens standardmått för logistikändamål. I dagsläget består den nuvarande byggnaden av en lågbyggd lagerdel och innehåller relativt mycket kontorsyta i förhållande till ytan för lagerverksamhet. Nykvarns kommun anser det lämpligt att utveckla logistikfastigheter för att skapa fler arbetstillfällen.

Bedömning

Den mark som tillåter en större byggnadsarea och total byggnadshöjd bedöms som lämplig för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. samt Miljöbalken (MB) 3 kap.

Konsekvenser av ändringen

Fastigheter och rättigheter

Ändringen av detaljplanen får inga större konsekvenser på den berörda fastigheten eller på intilliggande fastigheter.

Natur

Grönområde

Ändringen av detaljplanen får inte konsekvenser på grönområden.



Landskapsbild

Ändringen av detaljplanen kan påverka landskapsbilden eftersom den största tillåtna byggnadsarean inom fastigheten förändras från 33% till 50% av fastighetsarean samt att bebyggelsehöjden tillåts bli högre. Konsekvenserna bedöms vara små då bebyggelsen i Mörby verksamhetsområde är av liknande karaktär. Bestämmelsen om gestaltning av fasaden regleras med anledning av att det kan påverka upplevelsen av en mindre byggnadsvolym.

Miljö

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt 6 kap 6 § i plan- och bygglagen har genomförts.

Miljöbedömningen kom fram till att planändringen inte kan antas innebära påtaglig påverkan på miljön.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ bedöms inte behöva genomföras då genomförandet av planändringen inte antas få nämnvärda effekter på miljön, marken, luften eller vatten. Inga effekter på riksintressen, djur- och växtliv, klimat, natur, rekreation eller påverkan på hälsa bedöms inte förekomma av planens genomförande.

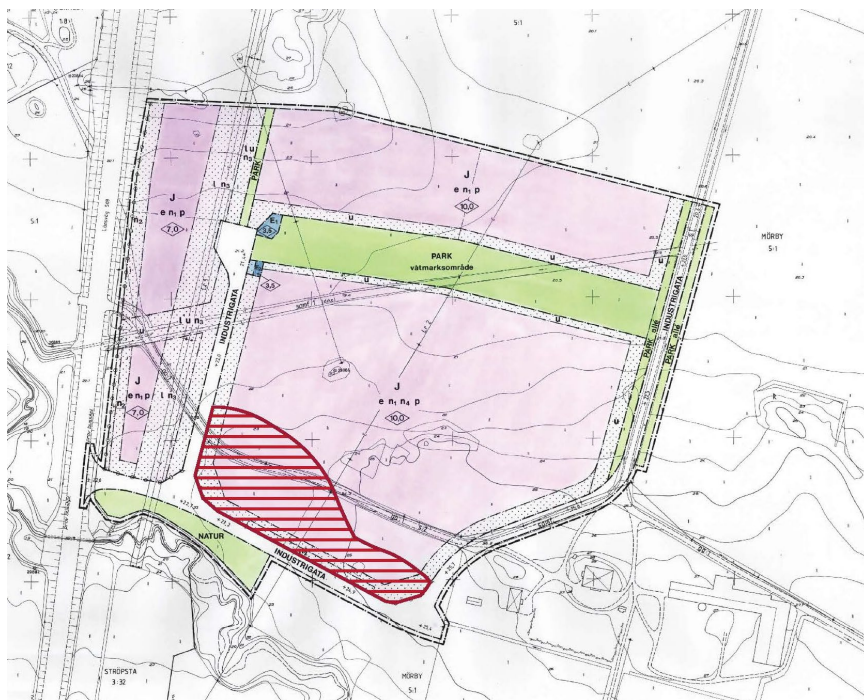
Strandskydd

Fastigheten ligger idag inom 100 meters avstånd från ett mindre vattendrag som är lokaliserad söder om planområdet. Därmed berörs planområdet av ett strandskydd, som kan hindra syftet med ändringen av detaljplanen.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17§ får kommunen i en detaljplan 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.

En prövning om upphävande av strandskyddet inom detaljplanen görs utifrån skäl som grundas i Miljöbalken (1998:808) 7 kap. Skälen är följande:

1. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Planområdets mark är redan hårdgjord och ändringen av detaljplanen påverkar inte den allemansrättsliga tillgången till strandområdet negativt och livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten påverkas ej.
2. Planområdet är även väl avskilt från området närmast strandlinjen, genom Mörbyvägen och naturområdet som båda ligger söder om planområdet.



Inom rasterat område upphävs strandskyddet i och med att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

Dagvatten

Ändringen av detaljplanen kan komma att skapa en liten påverkan på dagvattenhanteringen inom fastigheten genom mindre förändringar i avrinnings- och dräneringsmönster.

Vattenavrinningen från fastigheten sker idag mot norr, till en av kommunens damm som är en del av dagvattenreningen ifrån Mörbyområdet. Från dammen leds vattnet vidare via diken och ledningar ner mot vattendraget i söder, som sedan ansluter Turingeån och sjön Turingen. Fastigheten är idag till största del hårdgjord och ändringen kommer inte att medföra en betydande påverkan. Planbestämmelserna i den gällande planen som reglerar markens anordnande fortsätter att gälla oförändrat och krav ställs på att dagvatten hanteras lokalt inom fastigheten. Dagvattnet ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare till diken, dammar eller ledningar. Förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsytor ska renas med effektiv dagvattenrening.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen får inga konsekvenser på miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller.

Hälsa och säkerhet

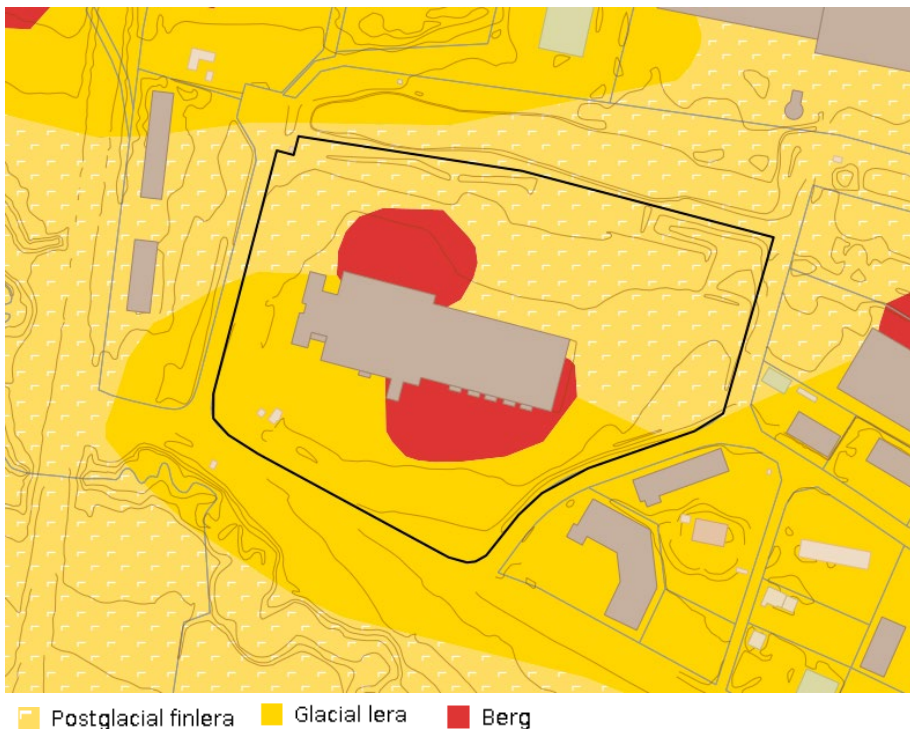
Översvämning

Enligt Länsstyrelsens skyfalls- och lågpunktskartering bedöms planområdet inte ha risker för översvämning vid skyfall. Förändringen av detaljplanen medför ingen större påverkan på översvämning eftersom marken redan är hårdgjord till största del.



Erosion, skred och ras

De geotekniska förhållandena bedöms som goda. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartkarta består fastigheten av stora delar berg centralt, samt glacial lera och postglacial finlera. Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra risk för erosion, skred och ras.



Sociala

Ändringen av detaljplanen får inga konsekvenser på sociala aspekter.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet har det tidigare funnits fornlämningar, i form av en boplats, en härd och hållristningar. Samtliga lämningar är undersökta och borttagna. Ändringen av detaljplanen medför inga konsekvenser på fornlämningar.

Riksintresse

Ändringen av detaljplanen får inga konsekvenser på riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.



Planområdet för ändringen är redan är planlagd som kvartersmark för industriändamål, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Ändringen av detaljplanen bedöms därför följa god hushållning enligt Miljöbalkens 3 kap.

Trafik

Motortrafik

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet Mörby/Stockholm Syd som utvecklas till att bli ett av Stockholms största logistik- och verksamhetsområde. Planavdelningen bedömer att genomförandet av planändringen inte kommer att medföra betydande konsekvenser på trafiken i relation till verksamhetsområdets utbyggnad som ställer krav på trafiknätet och korsningarnas kapacitet.

Ut- och infarten till fastigheten mot Mörbyvägen regleras genom ett utfartsförbud som förhindrar utfart mot delar av Mörbyvägen i den gällande detaljplanen och fortsätter att gälla tillsammans med planändringen. En ny in- och utfart mot Fältherrevägen och mot Mörbyvägen där utfartsförbud ej föreligger ska ske i samråd och dialog med kommunens trafikenhet.

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses på kvartersmark. Sedan år 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i Plan- och bygglagen, PBL. Krav i samband med uppförande av nya byggnader är att byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken bedöms inte påverkas av planändringen. Om nya utfarter anordnas bör trafiksäkra cykelpassager övervägas vid vägkorsningar där fordonstrafik förekommer. Detta ska ske i samråd och dialog med trafikenheten i Nykvarns kommun.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Terminal Real Estate Sweden AB är fastighetsägare för fastigheten som ingår i planområdet för ändringen av detaljplanen.



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvatten ska omhändertas, fördröjas och renas lokalt inom fastigheten innan det leds vidare till diken, dammar eller dagvattenledningar. Förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsytor ska renas med effektiv dagvattenrening.

Ingen vattenavrinning får ske direkt mot Trafikverkets väganläggning med tillhörande diken och trummor. Väganläggningen är endast dimensionerad för att omhänderta vägens vattenavrinning.

Inom planområdet finns en befintlig fjärrvärmefördelningsledning i södra delen av fastigheten. En eventuell flytt av befintliga ledningar ska ske i samråd med ledningsägaren och bekostas av den initierande parten. Det finns även befintliga fjärrvärmeledningar söder, väster och öster om planområdet, men som inte kommer att påverkas av planändringen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet.

Samråd	Kvartal 2 2024
Granskning	Kvartal 3 2024
Antagande	Kvartal 1 2025
Laga kraft	Kvartal 1 2025

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Elin Holmström, Planarkitekt
Claes Eriksson, T.f. Planchef