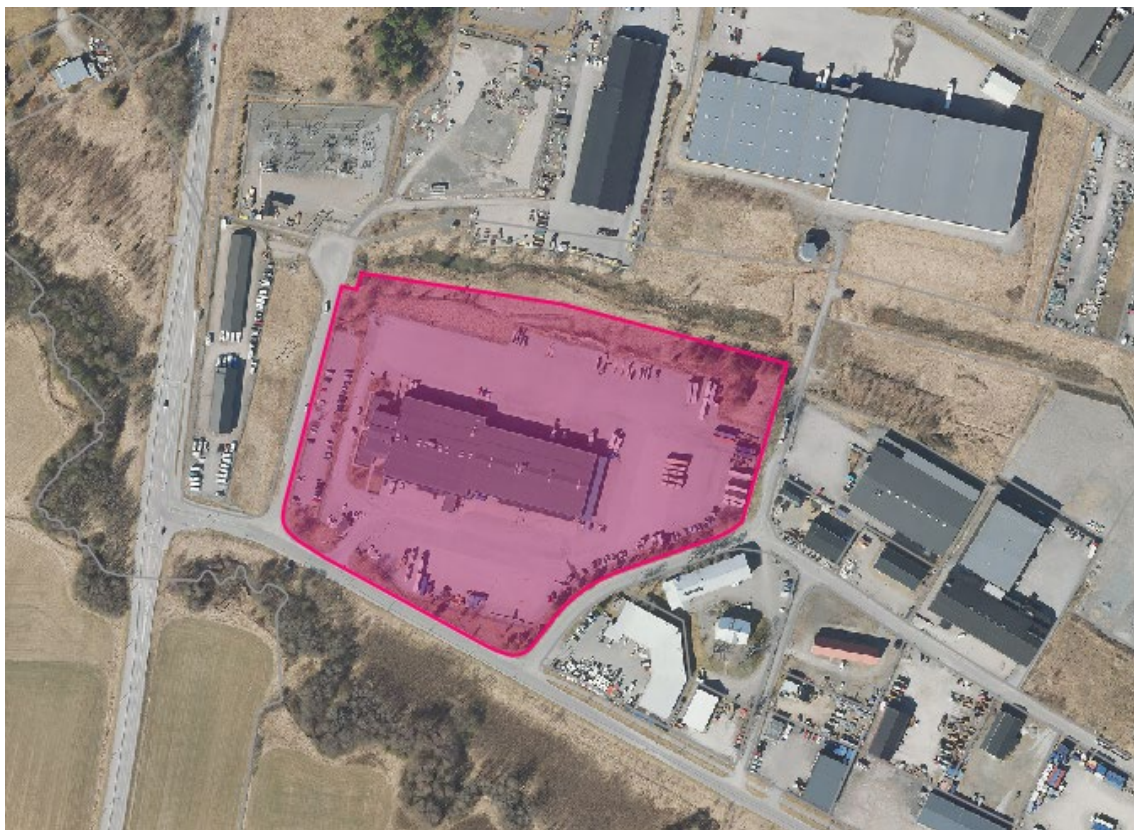


Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2023:270



Ändring av detaljplan inom

Fastighet Härföraren 1

Nykvarns kommun, Stockholms län

Samrådshandling

Upprättad 2024-02-22

Standardförfarande

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

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx



**NYKVARN
KOMMUN**



Innehåll

Information om planprocessen	4
Samrådsskede – <i>Vi är här!</i>	4
Granskningskede.....	4
Antagandeskede	4
Information om ändring av detaljplan	5
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Underlag.....	6
Inledning	7
Avsikten med ändringen.....	7
Varför har ändring av detaljplan valts?.....	7
Vad ändras inom planområdet?	8
Planeringsunderlag	8
Gällande detaljplan.....	8
Nytt planeringsunderlag	8
Undersökning av miljöpåverkan och MKB	8
Motiv till de enskilda regleringarna	8
Egenskapsbestämmelser	9
Lämplighetsbedömning	9
Allmänna intressen.....	9
Enskilda intressen	10
Bedömning	10
Konsekvenser av ändringen	10
Fastigheter och rättigheter	10
Natur.....	10
Grönområde	10
Landskapsbild	10
Miljö	10
Strandskydd	10
Dagvattenhantering.....	11
Miljö kvalitetsnormer.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Översvämning	12
Sociala.....	12
Kulturmiljö.....	12
Fornlämningar	12



Riksintresse	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	12
Trafik	12
Motortrafik	12
Genomförandefrågor	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Fastighetsägare	13
Tekniska frågor.....	13
Dagvattenhantering.....	13
Ekonomiska frågor	13
Planavgift	13
Genomförandetid.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Tidsplan.....	13
Medverkande tjänstemän.....	13



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 – Vi är här!

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

Granskningskede

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

Antagandeskede

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.



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.



Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-22
- Plankarta, 2024-02-22

Underlag

Följande underlag ligger till grund för detaljplaneförslaget:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-01-12



Inledning

Avsikten med ändringen

Avsikten 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 logistikstandard.



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?

Egenskapsbestämmelsen [e] - ”Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas” ändras till [e₁] – ”Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.”

Egenskapsbestämmelsen [<10,0>] – ”Högsta byggnadshöjd i meter” ändras till [h₁] – ”Högsta nockhöjd är 16 meter.”

Egenskapsbestämmelsen [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.” tillkommer.

Egenskapsbestämmelsen [a₁] – ”Upphävande av strandskydd.” tillkommer.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Inom fastigheten gäller detaljplan för del av Mörby arbetsområde etapp 1 (0181-P91/0429).

Nytt planeringsunderlag

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.

Motiv till de enskilda regleringarna

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 utpekad 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”.

Utöver strandskyddet bedöms det inte finns några allmänna intressen som berörs av förslaget, då marken idag nyttjas som parkering och avlastningsyta för privat ändamål på kvartersmark.



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.

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.

Miljö

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.

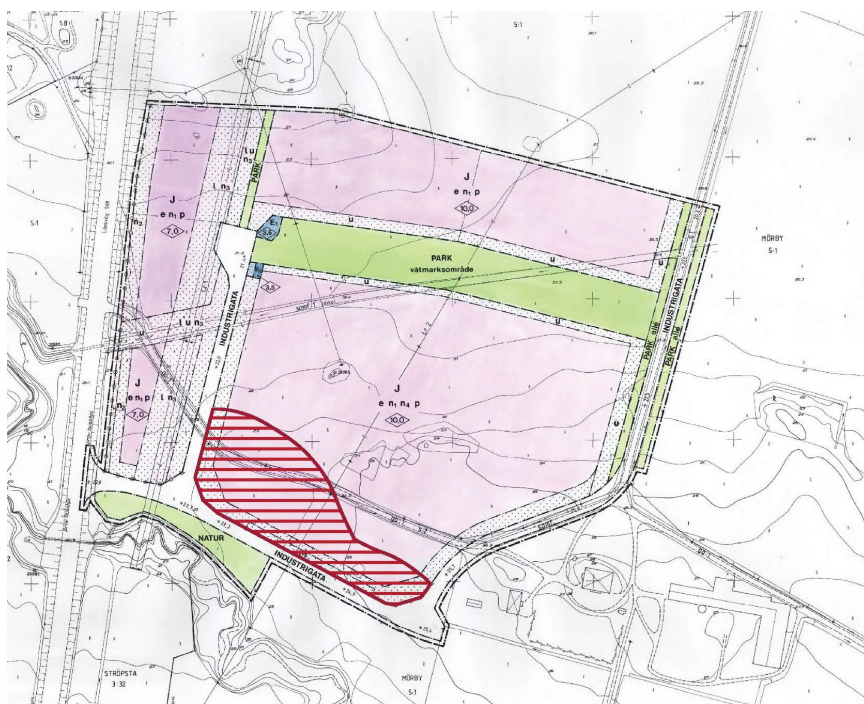
Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17§ får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



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.

Efter samråd kan kommunen komma att ansöka om dispens hos Länsstyrelsen för upphävande av strandskydd inom planområdet.



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

Dagvattenhantering

Idag fungerar dammen, som ligger precis norr om planområdet, som en del av dagvattenreningen ifrån planområdet tillsammans med övrig vegetation längs med fastighetens gräns. Dagvattnet renas och fördröjs i dammen innan det ansluter Turingean som rinner ut i sjön Turingen.

Ändringen av detaljplanen kan komma att skapa en liten påverkan på dagvattenhanteringen inom fastigheten genom mindre förändringar i avrinnings- och dräneringsmönster. Fastigheten är idag till största del hårdgjord och ändringen kommer inte att medföra en



betydande påverkan. Planbestämmelserna som reglerar markens anordnande fortsätter att gälla oförändrat.

Miljökvalitetsnormer

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

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.

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

Ändringen av detaljplanen medför inga betydande konsekvenser på trafiken.



Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

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

Tekniska frågor

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten bedöms kunna ske på samma sätt som idag utan förändring. Vid behov kommer en dagvattenutredning tas fram efter samråd som redogör för eventuella förslag till utveckling av dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören bekostar detaljpaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. En avgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövning.

Genomförandetid

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

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:

Martin Mansell, Planchef
Elin Holmström, Planarkitekt