



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-02-22
Kommunstyrelsen
Nykvärns kommun

Martin Mansell
Planchef
Telefon 08 555 010 99
martin.mansell@nykvarn.se

Tjänsteskrivelse - Beslut om samråd för ändring av detaljplan för Härföraren 1

Diarienummer: KS/2023:270

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Godkänna samrådsförslaget och låta förvaltningen skicka ut förslaget till ändring av detaljplan på samråd.
2. Genomförande av ändring av detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed krävs inte en strategisk miljöbedömning.

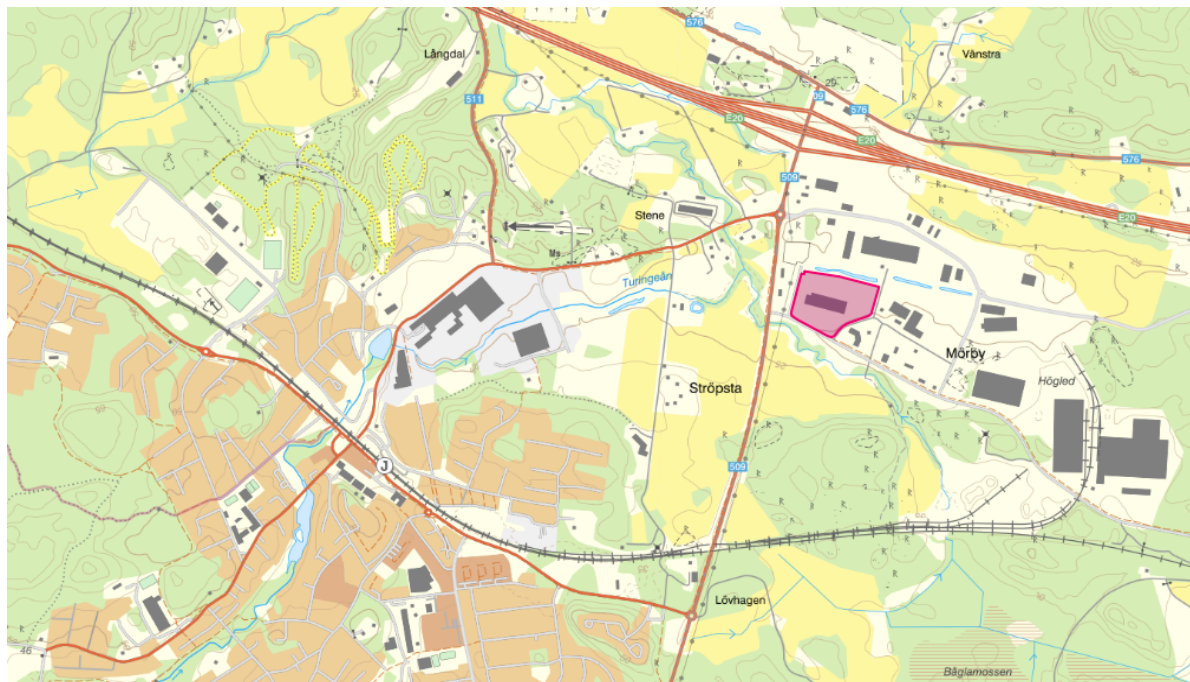
Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Mörby arbetsområde etapp 1 (0181-P91/0429) är att möjliggöra för en byggnadsarea på 50% av fastighetens area och tillåta en byggnadshöjd på 16 meter, inom fastigheten Härföraren 1. Detta för att möjliggöra för en logistikbyggnad som motsvarar dagens logistiksbehov. Enligt föreslagen planändring ska planbestämmelser ändras avseende byggnadsarea och byggnadshöjd samt att en bestämmelse om utformning tillkommer. Den största tillåtna byggnadsarea ändras från att en tredjedel av fastighetsarean får bebyggas till att 50 % av fastighetsarean får bebyggas och den totala byggnadshöjden ändras från 10 meter till total nockhöjd 16 meter.



Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-24 § 159 att ansökan om planbesked för planändring inom Härföraren 1 får positivt planbesked och en planändring ska prövas enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.



Planområdets lokalisering, markerat i rosa, i förhållande till Nykvarns tätort.

Fastigheten som ändringen av detaljplanen avser är cirka 51 000 kvadratmeter och lokaliserad i sydvästra delen av Mörby verksamhetsområde och är belägen ca. 90 meter öster om väg 509. Planändringen bedöms ligga i linje med kommunens gällande översiktsplan då planområdet är utpekad för utveckling av verksamhetsområde. De planbestämmelser som ändras/läggs till är:

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



- Planbestämmelsen [$<10,0>$] – ”Högsta byggnadshöjd i meter” ändras till [h1] – ”Högsta nockhöjd är 16 meter.”
- Planbestämmelsen [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 i syfte att minska upplevelsen av en stor byggnadsvolym.

Prövningen om upphävande av strandskyddet inom detaljplanen görs utifrån skäl som grundas i Miljöbalken (1998:808) 7 kap. Skälen grundas i att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Idag är fastigheten till största del hårdgjord. Ändringen av detaljplanen medför att bebyggelsen tillåts blir större, vilket är en förutsättning för att bedriva dagens logistikverksamhet och bidrar till att logistikföretag fortsatt vill etablera sig i Nykvarns kommun.

Bedömning

Den mark där byggrätten och bebyggelsehöjden förslås öka bedöms som lämplig för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. samt Miljöbalken (MB) 3 kap.

Den föreslagna planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån kommunens framtagna undersökning om betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan planavdelningen och fastighetsägaren. Förslagen planändring innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunens investerings, exploaterings eller driftbudget.



Konsekvenser för barn och unga

Förslagen planändring innebär inga konsekvenser för barn och unga.

Ärendets beredning

Ärendet har förberetts av Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – Beslut om samråd för ändring av detaljplan för Härföraren 1
2024-02-22

Plankarta – Ändring av detaljplan för Härföraren 1 2024-02-22

Planbeskrivning – Ändring av detaljplan för Härföraren 1 2024-02-22

Undersökning om betydande miljöpåverkan Härföraren 1 2024-01-12

Beslutet skickas till

Akten

Planchef

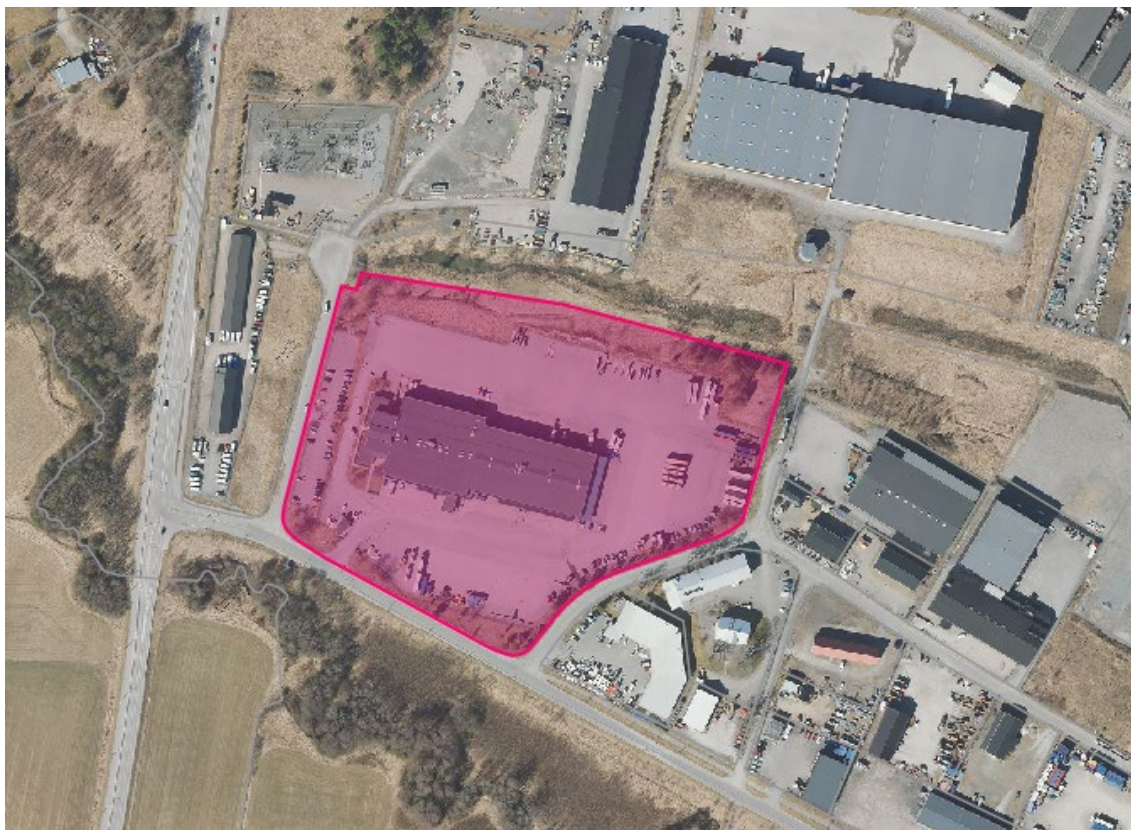
Steinunn Ásgeirsdóttir
Kommundirektör

Liridona Rama
T.f Samhällsbyggnadschef

NYKVARNS KOMMUN
Besöksadress: Centrumvägen 24 A
Postadress: 155 80 Nykvarn
Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99
www.nykvarn.se

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
Miljökvalitetsnormer.....	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.

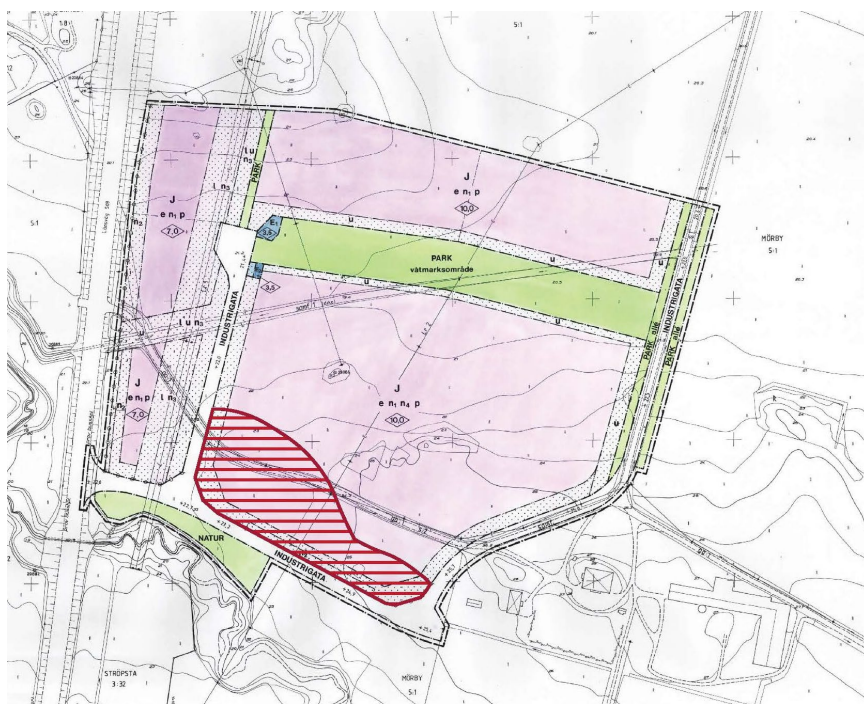
Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17§ får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



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 Turingån 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

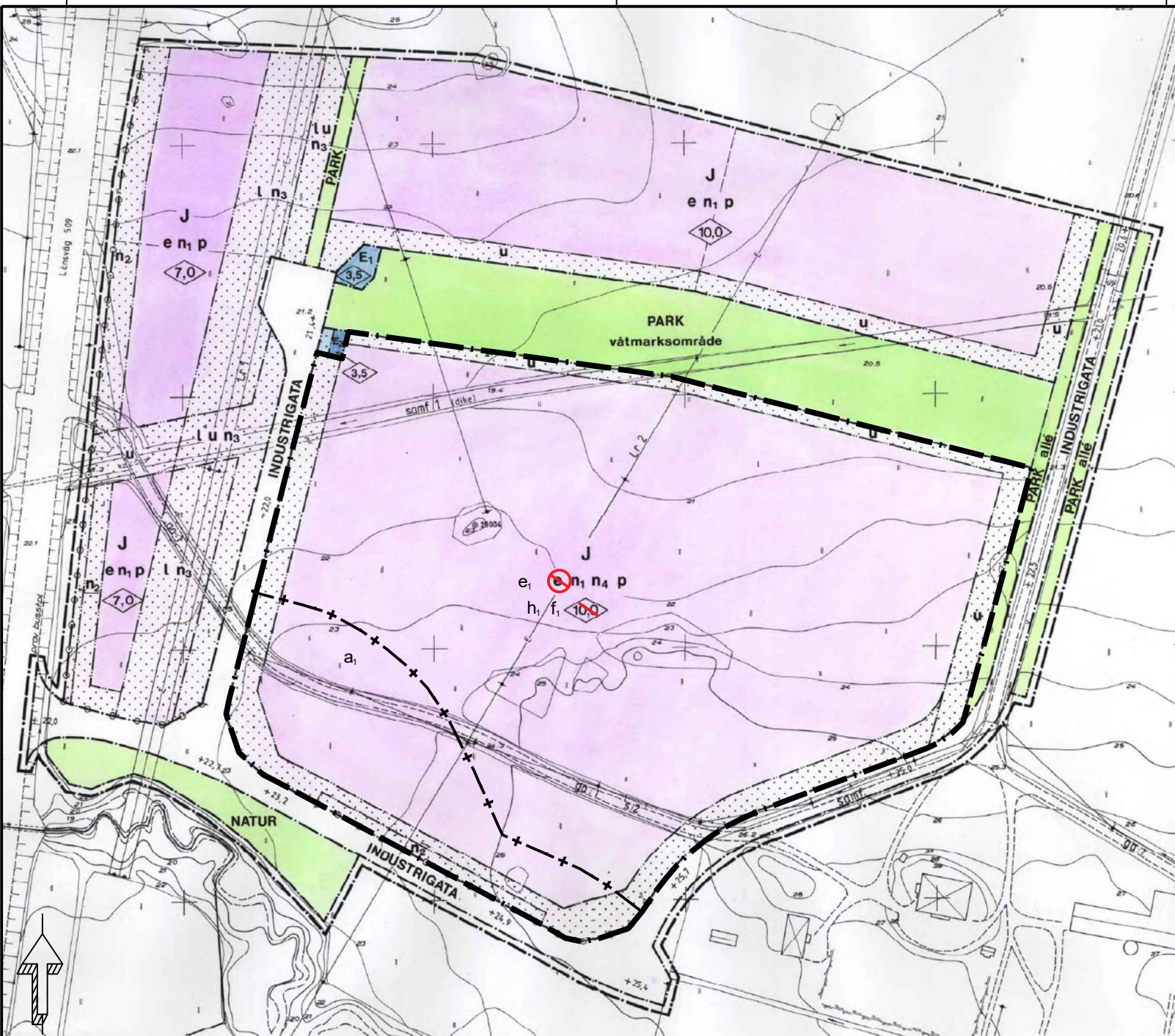
Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet.

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



Detaljplan för del av
MÖRBY arbetsområde Etapp 1
 vid trafikplatsen E3 / Lv 509
 inom NYKVARN i
SÖDERTÄLJE

Upprättad på stadsarkitektkontoret i
 Södertälje 1991-02-12

Ändrad 1991-03-27

Lars Thylén
 Stadsarkitekt

Erik Bengtsson
 Planchef

Bengt Linnéus
 Arkitekt

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Byggnad med fasadlinje
- Väg
- Sten
- Häck
- Dike
- Eledning ovan mark
- Stolpe
- Äker
- Avvägd höjd
- Höjdnurvor
- Registernummer för fastighet med traktorn
- Fornämnning

- Mätstads-
Koörd system: II
- Höjdsystem: Södertälje lokala
- Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 1991-01-16
- Södertälje lokala
Södertälje höjdsystem 1900

Ralf Skoglund
 Stadsingenjör

PLANKARTA
 GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- INDUSTRI GATA Industri Trafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
 1991-04-29 § 179
 PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT
 1991-05-30
 På tjänstens vägnar
 Erik Bengtsson

Kvartermark

- E1 Pumpstation (avlopp)
- E2 Transformatorstation
- J Industri

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- allé Planterade träd
- våtmarksområde Dagvattenmagasin får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- l Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Minst en sjättedel av fastighetens areal skall vara planterad fröyta
- n2 Planterat skyddsområde som ej får användas för upplag eller parkering
- n3 Parkering och upplag får inte anordnas
- n4 Hårdgjorda ytor skall i möjligaste mån beläggas med vattengenomsläppligt material

Utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING

- p Byggnader skall placeras minst 4,0 meter från tomtröns
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter

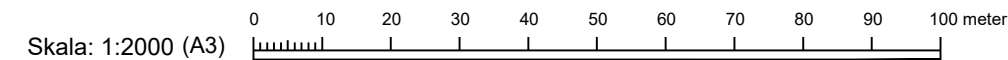
ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planområdet är genomförandetiden femton år räknat från och med dagen efter planen har vunnit laga kraft

ILLUSTRATION

- Illustrerad tomtröns

Kopieras likhet med originalet
 bebyggas på tjänstens vägnar
 Erik Bengtsson



ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

- Planområdesgräns
- Sekundär egenskapsgräns

Upphåvs

- e Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas
- 10,0 Högsta byggnadshöjd i meter

Tillägg

- a1 Upphävande av strandskydd.
- 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.

Ovanstående ändringar gäller endast inom planområdesgränsen för denna planändring. Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

STRANDSKYDD

Inom rasterat område upphåvs strandskyddet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.



NYKVARNS KOMMUN
 PLANKARTA
 STANDARDFÖRFARANDE
 PBL SFS 2010:900
 BFS 2020:8

Ändring av detaljplan inom fastighet
 Härföraren 1

SAMRÅDSHANDLINGAR

Upprättad 2024-02-22

Elin Holmström
 Planarkitekt

Martin Mansell
 Planchef

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Planavtal
- Planavgift vid bygglov

ANTAGANDE

202X-XX-XX

LAGA KRAFT

202X-XX-XX

DIARIENUMMER

KS/2023:270

ARKIVNR

0XX

Lantmateriets aktnummer

0XXX-PXXXXX



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Diarienummer: KS/2023:270



Ändring av detaljplan för

Fastighet Härföraren 1

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-01-12



**NYKVARNS
KOMMUN**



Planens syfte

Syftet 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.

Undersökningens syfte

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP), där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram för en plan eller ej. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram. Checklistan ska också användas till att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de under planarbetets gång komma att ändras, i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att inriktningen på planförslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna ska ses som preliminära.

Sammanfattande bedömning

Nykvarns kommun bedömer genomförande av detaljplan Härföraren 1 inte kan komma att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behövas, dock belyser undersökningen att det är viktigt att ta fram utredningar gällande dagvattenhantering.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-xx-xx § xx att planen har betydande miljöpåverkan/inte har betydande miljöpåverkan.



Krav- och uteslutningstabeller

Om någon aspekt i tabell 1 är aktuell ska en strategisk miljöbedömning (SMB) genomföras. Efterföljande tabeller behöver inte fyllas i.

Tabell 1

Aspekt med SMB-krav	Ja	Nej
Natura 2000-område enligt Miljöbalken 7 kap. 28 § påverkas		X
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd enligt Miljöbedömningsförordningen 6 §		X
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbedömningsförordningen Bilaga 1		X

Om någon aspekt i tabell 2 är aktuell behöver en strategisk miljöbedömning (SMB) inte genomföras. Efterföljande tabeller behöver inte fyllas i.

Tabell 2

Aspekt som utesluter SMB-krav	JA	Nej
Planen eller programmet syftar endast till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten		X
Planen eller programmet är enbart av finansiell eller budgetär karaktär		X



Hänsyn till kommunens strategiska dokument

Går detaljplanen emot:	Ja	Nej	Kommentar
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2050)		X	
Kommunens Översiktsplan 2014		X	
Andra kommunala strategiska dokument (VA-plan, Miljöplan m.m.)		X	

Gällande regleringar och skyddsvärden

Förordnanden/ Skydd

Påverkan

Betydande påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
3–4 kap MB hushållningsbestämmelser, riksintressen		X			X
7 kap MB (Naturreservat, strandskydd, biotopskydd m.m)	X		Planområdet berörs av ett strandskyddsområde. Strandskyddet bedöms kunna prövas för upphävning inom planområdet eftersom marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.		X
Artskyddsförordningen (2007:845)		X			X
Kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen (kulturminneslagen m.fl.) (Taxinge-Näsby stationshus berörs i Nykvarn)		X			X



Internationella konventioner (NATURA 2000)		X			X
--	--	---	--	--	---

Riksintressen

Påverkan

Betydande påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Riksintresse för naturvården		X			X
Riksintresse för kulturminnesvården		X			X
Riksintresse för det rörliga friluftslivet		X			X
Riksintresse för skyddade vattendrag		X			X
Vägar av riksintresse		X			X
Järnvägar av riksintresse		X			X
Ledningsstråk av riksintresse (naturgasledning, kraftledning 70, 220 och 400 kV)		X			X

Högt naturvärde

Påverkan

Betydande påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Lokala naturvärden enligt översiktsplan eller andra strategiska program		X			X
Natur (nyckelbiotop, större opåverkat område, ekologisk känslighet, större träd)		X			X
Naturområde med regional vikt (RUFS)		X			X
Kulturlandskap		X			X
Friluftsliv		X			X
Område som anses ekologiskt känsligt enligt översiktsplanen		X			X



Gröna samband/strukturer		X			X
--------------------------	--	---	--	--	---

Effekter på miljön

Mark

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc	X		Enligt SGU:s jordartskarta består marken av glacial lera, postglacial finlera och urberg. Eftersom leriga och sandiga jordar kan innebära problem med bärighet och erosion kan en geoteknisk utredning behövas tas fram.		X
Skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X			X
Risk för erosion		X	Om en geoteknisk utredning tas fram kan även risken för erosion utredas.		X
Förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjöar		X			X
Har området tidigare använts som tipp, uppfyllnadsplats, industrimark, eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?		X			X
Befintlig markanvändning eller infrastruktur utgör en belastning		X			X

Luft och klimat

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Förändring av luftkvaliteten		X			X



Obehaglig lukt		X			X
Förändring i luftfuktighet, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X			X
Påverkan på vind- och solförhållanden eller andra klimatfaktorer	X		En förändring kan komma att ske då bebyggelsen tillåts bli större. Däremot bedöms förändringen inte vara av betydande påverkan jämfört med hela Mörby verksamhetsområde.		X

Vatten

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Hantering av risk för översvämning av extrema skyfall såsom 100-årsregn eller mer		X			X
Delavrinningsområde inom någon av Nykvarns större vattenområden (Yngern, Mälaren, Turingen, Turingeån, Taxingeån, Ryssjön, Långsjön, Rimsjön, Vällingen m.fl.?)	X		Planområdet har delavrinning till inloppet i Turingen som leder till sjön Turingen.		X
Förändringar av grundvattenkvalitén		X			X
Förändringar av flödesriktning för grundvattnet, i vattendrag eller sjö		X			X
Minskning av vattentillgången för någon grund- eller ytvattentäkt		X			X
Förändrade infiltrationsförhållanden, i avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning	X		Vid genomförande av detaljplanen kan avrinning och dräneringsmönster komma att förändras. Fastigheten är idag till största del hårdgjord vilket innebär att förändringen av		X



			detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan. Däremot kan en dagvattenutredning tas fram för att säkerställa att flöden kan renas och fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare.		
Förändringar i ytvattenkvalitén		X			X

Djur- och växtliv

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur eller insekter)		X			X
En barriäreffekt för djurens förflyttningar och rörelser		X			X
Påverkan på rödlistade arter eller andra unika eller hotade djurarter, växtarter eller växtsamhällen		X			X
Påverkan på område med särskilda bestämmelser om skydd för djur- och växtarter enligt MB 8 kap. (Skogsstyrelsen)		X			X
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X			X
Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X			X
Påverkan på område med åkermarksgradering		X			X



Stads- och landskapsbild

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
En förändring av utsikt, landskapsbild eller stadsbild	X		En förändring kan komma att ske då bebyggelsen tillåts bli större. Förändringen bedöms inte vara av betydande påverkan då bebyggelsen i Mörby verksamhetsområde är av liknande karaktär.		X
Barriäreffekter (vägar, järnvägar, nivåskillnader etc)		X			X
Påverkan på värdefull landskapsbild eller stadsbild enligt översiktsplanen		X			X

Miljöpåverkan från omgivningen

Påverkan

Betydande påverkan

Kommer planen beröra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Miljöstörande verksamhet i omgivningen med negativ påverkan på projektet		X			X

Effekter på hälsa

Störningar, utsläpp, buller och vibrationer

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X			X
Transporter av farligt gods		X			X
Påverkan på känsliga grupper eller anläggningar		X			X
En ökning av ljudnivåer och buller som överskrider rekommenderade gränsvärden		X			X



Ökade vibrationer		X			X
Ändrade ljusförhållanden (exempelvis bländning)		X			X
Upphov till störningar under byggskedet	X		Vid byggskedet finns det alltid risk för störningar, däremot bedöms det inte vara av betydande påverkan då planområdet är lokaliserat i ett verksamhetsområde.		X
Risk för sättningar för befintlig bebyggelse under byggskedet		X			X

Säkerhet och trygghet

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Explosionsrisk		X			X
Risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X			X
Påverkan på den sociala miljön (trygghet, säkerhet, tillgänglighet för alla)		X			X
Risk för att människor utsätts för joniserande strålning (radon)		X			X
Förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X			X

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser

Mark- och vattenanvändning

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej



Avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området		X			X
Påverkan på värdefulla vattenmiljöer		X			X

Naturresurser

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X			X

Transporter och kommunikationer

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Betydande förändring av fordonstrafik		X			X
Förutsättningar för ett hållbart resande (gång, cykel- och kollektivtrafik)		X			X
Påverkan på statliga vägar		X			X
Påverkan på statliga järnvägar		X			X

Rekreation och rörligt friluftsliv

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning etc)		X			X
Förändring i skolornas närmiljö		X			X
Förändrad tillgänglighet till park och närmiljö		X			X



Kulturminnesvård

Påverkan

Betydande påverkan

Kan planen medföra:	Påverkan		Kommentar	Betydande påverkan	
	Ja	Nej		Ja	Nej
Negativ påverkan på område med fornlämningar		X	Enligt Fornsök har det tidigare funnits fornlämningar i form av hållristningar, en härd och en boplats inom fastigheten. Samtliga lämningar är undersökta och borttagna. Förändringen medför därmed ingen negativ påverkan.		X
Negativ påverka på kulturhistorisk värdefull miljö		X			X