



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-03-26  
Kommunstyrelsen  
Nykvarns kommun

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

## Tjänsteskrivelse - Planbesked Stora Bysta 3:9

Diarienummer: KS/2024:85

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsen beslutar följande:*

Kommunstyrelsen beslutar att ge ett negativt planbesked för Stora Bysta 3:9.

### Sammanfattning

Ansökan om ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för logistikverksamhet inom fastighet Stora Bysta 3:9 har inkommit. Förvaltningen föreslår att inte pröva en ny detaljplan enligt PBL 2010:900.

### Ärendebeskrivning

Området Stora Bysta 3:9 är cirka 20,6 hektar stort och är lokaliserat i Snebro verksamhetsområde, cirka 4,5 kilometer nordväst om Nykvarns centrum (se bild 1 nedan). Området är beläget mellan Gamla Strängnäsvägen och Svealandsbanan (järnväg). Idag används området för schaktning av berg- och jordmassor som krossas och finkrossas för försäljning samt upplagring. Området omfattas av detaljplan 0140-P13/9, detaljplan för del av Norrkärr 2:1 och del av Stora Bysta 3:1 med flera. Detaljplanen reglerar markanvändning industri.

Syftet med ansökan om planbesked är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för logistikverksamhet inom fastighet Stora Bysta 3:9. Ansökan avser att utöka byggnadsrätten från 25% till 50% samt en ökad byggnadshöjd från 17 meter till 33 meter. På så sätt möjliggörs ökad kapacitet för logistikverksamheten.



Förslaget saknar stöd i gällande översiktsplan i andra politiskt strategiska program och RUFSS 2050. Idag används angränsande fastighet som industrimark. Däremot innebär ökad exploateringsgrad på fastighet Stora Bysta 3:9 att omkringliggande vägar kommer att belastas med tung trafik. Utifrån Gamla Strängnäsvegens utformning bedöms inte ökad trafik vara lämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Nykvarns kommun planerar för stora verksamhetsområden och har redan gällande detaljplaner för verksamheter i Stockholm Syd, Mörby. Här bedöms verksamheter vara mer lämpliga då området är lokaliserat strategiskt nära trafikplatser längst E20 och har därför bättre förutsättningar för kommunikation. Mörby finns utpekad som verksamhetsområde och utveckling av verksamhetsområde i gällande översiktsplan, andra politiskt strategiska program samt RUFSS 2050.

Att ge positivt planbesked för ökad exploateringsgrad bedöms med anledning av ovanstående inte vara lämpligt enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken.



*Bild 1: Kartan visar fastighet Stora Bysta 3:9 (markerad i rosa polygon) i förhållande till Nykvarns tätort.*

## **Bedömning**

Området bedöms olämpligt för ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för logistikverksamhet, främst då det inte finns något stöd för utveckling av området i kommunens strategiska dokument.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett negativt planbesked ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## **Konsekvenser för barn och unga**

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn och unga.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av planavdelningen.



## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – Planbesked Stora Bysta 3:9 (denna handling, 2024-03-26)

Planbesked Stora Bysta 3:9 (2024-03-26)

Ansökan om planbesked Stora Bysta 3:9 (2024-02-06)

Stora Bysta 3.9 Ansökan om planbesked ökad exploateringsgrad (2024-02-06)

Bilaga 1. Trafikberäkning Stora Bysta 3.9 (2024-02-06)

## Beslutet skickas till

Akten

Planchef

XX

Kommundirektör

XX

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](http://www.nykvarn.se)



# *Bedömning*

## *Ansökan om planbesked*

Diarienummer: KS/2024:85



Ansökan om planbesked för

**Fastighet Stora Bysta 3:9**

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-03-26



**NYKVARNS  
KOMMUN**



## ***Sammanfattning ansökan***

### **Ansökan inkom**

2024-02-06

### **Fastighet**

Stora Bysta 3:9

### **Fastighetsägare**

Distreal Nsf V Nykvarn Ab

### **Sökande**

NSF IV Sweden Advisory AB

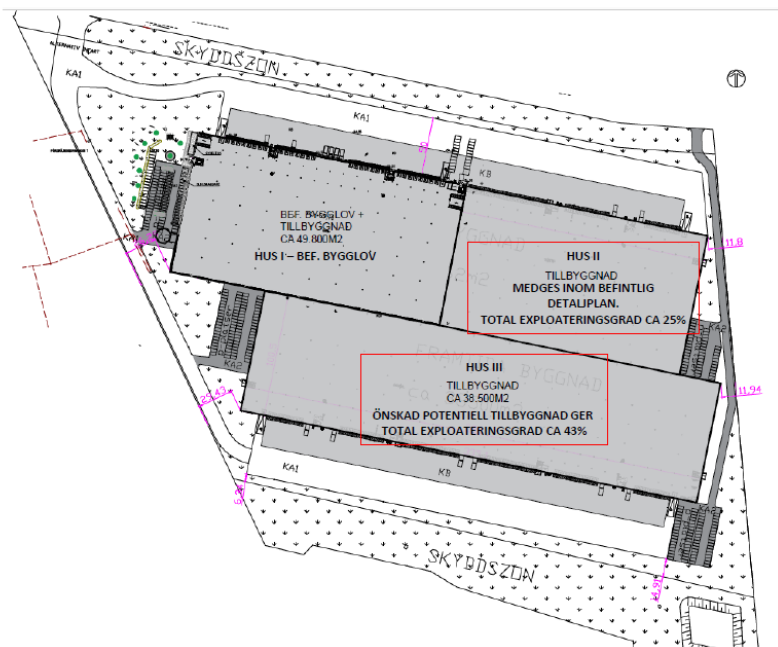
### **Syftet med ansökan**

Syftet med ansökan om planbesked är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för logistikverksamhet inom fastighet Stora Bysta 3:9.

Ansökan avser att utöka byggnadsrätten till 50% samt en ökad byggnadshöjd till 33 meter. På så sätt möjliggörs utrymme för logistikinstallationer, höga lagerställningar samt automatiserad lagerhållning och därmed ökad kapacitet för logistikverksamheten.



## ÖVERSIKTLIG SKISS FÖR LOGISTIKOMRÅDE – EXPLOATERINGSGRAD CA 43%



*Bild 1: Illustrationsbild på önskad bebyggelse framtagen av NSF IV Sweden Advisory AB.*

## **Planeringsunderlag**

### **Beskrivning av området**

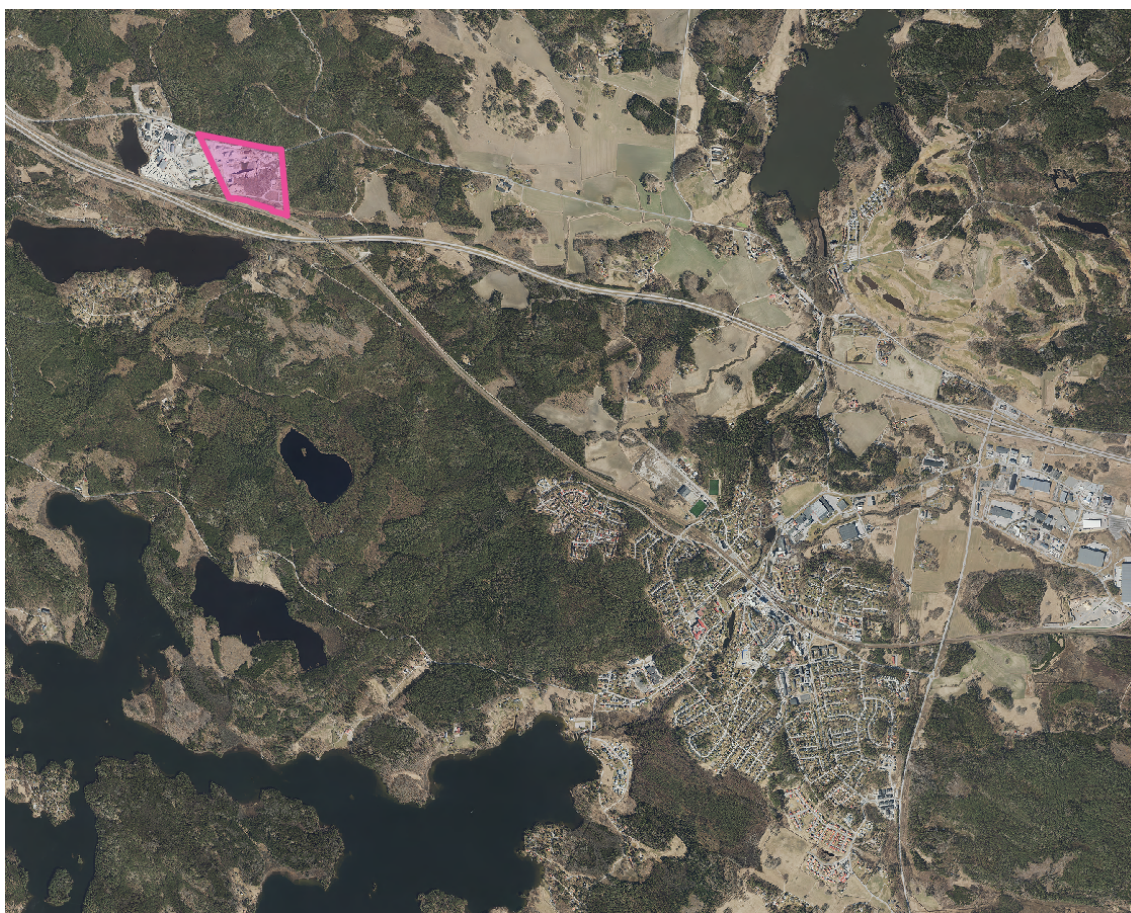
Området är lokaliserat i Snebro verksamhetsområde, cirka 4,5 kilometer nordväst om Nykvarns centrum (se bild 2 nedan). Området är beläget mellan Gamla Strängnäs vägen och Svealandsbanan (järnväg).

Området utgörs av fastighet Stora Bysta 3:9 med en yta på cirka 20,6 hektar. Idag används fastigheten för schaktning av berg- och jordmassor som inom fastigheten krossas och finkrossas för att sedan säljas samt upplag av dessa massor. Fastigheten består av arbetsvägar, ett schakt i mitten av fastigheten, massupplag och sedimenteringsdammar i sydöst som syftar till att rena vattnet från schaktet.



Marken inom fastigheten utgörs till stor del av urberg och sandig morän men även mossetorv och glacial lera förekommer, enligt SGUs jordartskarta.

Närmaste busshållplats finns ca 600 meter gångväg öster om fastigheten. Närmsta järnvägsstation, kommersiell handel, bibliotek och kommunhuset finns i Nykvarns centrum.



*Bild 2: Planområdets lokalisering (rosa polygon) i förhållande till Nykvarns tätort.*

## **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan är området inte utpekat för utveckling.

I översiktsplanen är Stockholm Syd/Mörby utpekat som kommunens utvecklingsområde för verksamheter, industri. I övrigt anger översiktsplanen att *"Etableringar för tyngre verksamheter ska i första hand placeras nära*





*större vägar och trafikplatser för att minska belastning med tung lastbilstrafik nära bostäder.”*

## **Rufs 2050**

Området är inte utpekade i RUF 2050.

## **Strategiska program**

Området finns inte utpekade i några strategiska program.

## **Gällande detaljplan**

Området omfattas av detaljplan 0140-P13/9, detaljplan för del av Norrkärr 2:1 och del av Stora Bysta 3:1 med flera. Detaljplanen reglerar markanvändning industri inom större delen av fastigheten och en skyddszon närmast järnvägen. Detaljplanen reglerar även en största byggnadsarea på 25% av fastighetsarean, en lägsta höjd på 36.00 över nollplanet, att byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och en högsta byggnadshöjd på 17 meter. Detaljplanen har inte en aktiv genomförandetid.

## **Förhandsbesked/Pågående bygglovsärende**

Fastighet Stora Bysta 3:9 har ett bygglov för lagerbyggnad.

Omkringliggande fastigheter omfattas av följande bygg- och marklov:

- Stora Bysta 3:1 har ett bygglov för anläggande av upplag och marklov för schaktning och uppfyllnad. Norrkärr 2:22 har ett marklov för fyllning.
- Norrkärr 2:24 har bygglov för nybyggnad av lager- och industribyggnad.
- Fastigheterna Norrkärr 2:16 och Norrkärr 2:19 har inget bygglov.



## **Riksintressen**

Inom fastigheten finns inget riksintresse men Svealandsbanan (järnväg) och E20 (motorväg) som är riksintressen för kommunikationer ligger direkt söder om området.

## **Strandskydd**

Fastigheten omfattas ej av strandskydd.

## **Åkermark**

Enligt länsstyrelsens åkermarksgradering finns ingen jordbruksmark inom fastigheten.

## **Teknisk infrastruktur**

### Vatten och avlopp

Området är inte förenligt med VA-planen. "Snebro"-området utvärderades i VA-planen, antagen 2021. Området med den då relativt begränsade verksamheten, med ett fåtal hushåll och en befintlig gemensamhetsanläggning, bedömdes i VA-planen inte som ett "större sammanhang" (LAV § 6). Ökad exploatering i området medför risk för att kommunen kan tvingas besluta verksamhetsområde med allvarliga ekonomiska konsekvenser för VA-kollektivet. En sådan utbyggnad kan betyda att annan planerad utbyggnad eller genomförande av reinvesteringar tvingas läggas på is eller försenas för att kommunens resurser måste omfördelas. Det kan även innebära påverkan på taxan alternativt att kommunen måste besluta särtaxa för fastighetsägarna.

Inom området och dess närhet finns inget kommunalt nät för vatten, avlopp eller dagvatten. Det ansökta området ingår inte i ett VA-verksamhetsområde. Området ligger cirka 5 km från närmsta verksamhetsområde med kapacitet för kommunens allmänna vattentjänster.



Idag finns ingen teknisk lösning för att bygga ut och ansluta området till anslutningspunkt för VA. Vid positivt planbesked behöver detta utredas.

## Vägar

Gamla Strängnäsvägen är idag högt belastad av tung trafik. Vägen bedöms inte vara trafiksäker då vägen är smal med skymd sikt på grund av kurvor och nivåskillnader. Endast delar av vägen har gång- och cykelväg. Ökad exploateringsgrad skulle innebära att Gamla Strängnäsvägen belastas med ytterligare ökad tung trafik, vilket inte bedöms vara lämpligt utifrån befintlig utformning av vägen.

## Miljöärenden / föroreningar

På fastigheten finns inga kända föroreningar. På grannfastigheten finns avfallsföretag där ett av dem ansöker om tillstånd för sin verksamhet hos länsstyrelsen. Idag utför kommunen miljötillsyn hos dessa företag och det finns beslut om försiktighetsmått.

## *Utredningsbehov*

### Dagvattenutredning

Syftet med ansökan om planbesked är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad, vilket skulle innebära ökad hårdgjord yta. Det innebär att en dagvattenutredning behöver tas fram om positiv planbesked skulle ges, för att undersöka hur en ökad exploateringsgrad påverkar hanteringen av dagvattnet samt hur dagvattnet ska omhändertas på ett lämpligt sätt.



## ***Lämplighetsbedömning***

Idag reglerar gällande detaljplan markanvändning industri inom större delen av fastigheten och en skyddszon närmast järnvägen. Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea på 25% av fastighetsarean, vilket i ansökan om planbesked föreslås öka till 50%. Gällande detaljplan reglerar även en högsta byggnadshöjd på 17 meter, vilket föreslås öka till 33 meter. Syftet med ansökan om planbesked är att möjliggöra ökad kapacitet för logistikverksamheten.

Idag används angränsande fastighet som industrimark. Däremot innebär ökad exploateringsgrad på fastighet Stora Bysta 3:9 att omkringliggande vägar kommer belastas med ökad tung trafik. Utifrån Gamla Strängnäs vägens utformning bedöms inte ökad trafik vara lämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Nykvarns kommun planerar för stora verksamhetsområden och har redan gällande detaljplaner för verksamheter i Stockholm Syd, Mörby. Här bedöms verksamheter vara mer lämpligt då området är lokaliserat strategiskt nära trafikplatser längst E20 och har därför bättre förutsättningar för kommunikation. Mörby finns utpekad som verksamhetsområde och utveckling av verksamhetsområde i gällande översiktsplan, andra politiskt strategiska program samt RUF 2050.

Aktuellt område saknar stöd av gällande översiktsplan, andra politiskt strategiska program och RUF 2050.

Att ge positivt planbesked för ökad exploateringsgrad bedöms med anledning av ovanstående inte vara lämpligt enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken.



## ***Slutsats***

Planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar om negativt planbesked.



# Ansökan om planbesked

2024-02-06

## Ansökan om planbesked

### 1. Information om sökande

Namn/Företagsnamn\*

NSF IV Sweden Advisory AB

Personnummer/Organisationsnummer\*

5591405856

Kontaktuppgifter sökande

E-post\*

chatrine.gustavsson@logiccenters.com

Telefonnummer\*

073-1509491

Fakturauppgifter sökande

Planbesked faktureras enligt gällande taxa oavsett om beslutet i kommunstyrelsen blir positivt eller negativt, därför behöver vi era fakturauppgifter

Adress\*

vendor.invoice.se@nrep.com

Postnummer\*

10776 Stockholm

Postadress\*

NSF IV Sweden Advisory AB C/O NREP AB

Eventuell referens som önskas på fakturan

FE 607, PNR 0983

Kontaktperson fakturafrågor (om annan än sökande)

E-post kontaktperson fakturafrågor (om annan än sökande)

### 2. Fastighetsinformation

Ansökan avser följande fastigheter\*

Stora Bysta 3:9

Fastighetsägare\*

NSF IV Sweden Advisory AB

Kontaktperson fastighetsägare (om annan än sökande)

Chatrine Gustavsson

Telefonnummer kontaktperson fastighetsägare (om annan än sökande)

0731509491

### 3. Ansökan avser

Ändring av befintlig detaljplan

Upphävande av detaljplan

Upprättande av ny detaljplan

Typ av bebyggelse

Enbostadshus

Andra småhus som rad-, par-, och kedjehus

Flerbostadshus

Verksamhetslokal

Servicebostad

—



Besöksadress: Centrumvägen 24A • Postadress: 155 80 Nykvarn • Telefon: 08-555 010 00 • nykvarn.se

Information om dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) Inom Nykvarns kommun är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. Mer information om kommunens behandling av personuppgifter hittar du på [www.nykvarn.se/gdpr](http://www.nykvarn.se/gdpr)



# Ansökan om planbesked

2024-02-06

Annat (anges under beskrivning och motivering av projektet)

Beskrivning och motivering av projektet

Beskriv och motivera din ansökan om planbesked\*

Beskrivning och motivering framgår av bifogade dokument.

- Stora Bysta 3:9 Ansökan om planbesked ökad exploateringsgrad
- Bilaga 1. Trafikberäkning Stora Bysta 3:9

Bilagor

Situationsplan eller karta över området\*

Stora Bysta 3.9 Ansökan om planbesked ökad exploateringsgrad 240206.pdf  
Bilaga 1. Trafikberäkning Stora Bysta 3.9.pdf

Illustration/skiss

Annat



Besöksadress: Centrumvägen 24A • Postadress: 155 80 Nykvarn • Telefon: 08-555 010 00 • nykvarn.se

Information om dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) Inom Nykvarns kommun är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. Mer information om kommunens behandling av personuppgifter hittar du på [www.nykvarn.se/gdpr](http://www.nykvarn.se/gdpr)

NSF IV Sweden Advisory  
c/o NREP AB  
Chatrine Gustavsson  
[chatrine.gustavsson@logicenters.com](mailto:chatrine.gustavsson@logicenters.com)  
073-150 94 91

2024-02-06

## Stadsbyggnadskontoret, Nykvarns kommun

### Ärende: Ansökan om Planändring för Industrifastighet

NREP Logicenters äger genom NSF IV Sweden Advisory fastigheten Stora Bysta 3:9 och ansöker härmed om en planändring för att möjliggöra en ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd för logistikverksamhet. Syftet med denna ansökan är att optimera utnyttjandet av fastigheten och skapa förutsättningar för en modern, effektiv och hållbar logistikverksamhet.

**Bakgrund:** Fastigheten Stora Bysta 3:9 har erhållit beviljat bygglov för logistikbyggnad med total yta om 30 987 kvm BTA. Byggnadens verksamhet innefattar mottagning, lagerhållning samt distribution av varor till butiker, postombud samt privatpersoner genom hemleverans. Förutom lagerdelar och kontorsdelar så består byggnaden även av omklädningsrum med duschmöjligheter samt lunchrum med möjlighet till att värma mat. Fastigheten Stora Bysta 3:9 är därmed avsedd för industriändamål men för att möta de ökande kraven och förbättra konkurrenskraften för en modern logistikbyggnad önskar vi en planändring för fastigheten.

### Förslag till ändringar:

1. **Exploateringsgrad:** Vi föreslår att exploateringsgraden ökas till 50% för att möjliggöra optimal användning av fastigheten för logistikändamål. Detta kommer att göra det möjligt att skapa effektiva utrymmen för lagring, distribution och andra logistikfunktioner.
2. **Byggnadshöjd:** För att rymma moderna logistikinstallationer med automation och möta behoven för effektiv lagerhållning och transport, föreslår vi att byggnadshöjden ökas till 33 meter. Detta kommer att ge utrymme för höga lagerställningar samt automatiserad lagerhållning och därmed ökad kapacitet för logistikverksamheten.

### Fördelar med Planändringen:

- Ökad kapacitet för logistikverksamhet.
- Förbättrad effektivitet och konkurrenskraft.
- Skapande av nya arbetstillfällen inom kommunen.
- Positiv påverkan på den lokala ekonomin.

**Hänsyn till Miljöaspekter:** Logicenters utvecklar logistikfastigheter med stort fokus på miljö- och hållbarhet. Logicenters strävar hela tiden efter att minimera byggnadens koldioxidavtryck sett till både inbyggt material och under drifttiden. Det sker genom noggrann utvärdering av materialval, genom energieffektiva installationer och då vi installerar solceller på byggnadens tak. Vidare är stort fokus också på den yttre miljön. Vi anlitar alltid en ekolog som får komma med utlåtande om förbättringsåtgärder till tomtens ekologi för att främja natur, djurliv och insektsbiotoper.



Med tanke på den växande trenden mot hållbara transportmedel vill vi betona att den framtida verksamheten på fastigheten med stor sannolikhet kommer att bestå av elfordon. Elfordon är kända för att vara mer tystgående än traditionella diesel- eller bensindrivna fordon och genererar inte lika mycket buller och partiklar. Detta kommer att bidra till att minimera störningar för omgivningen och bevara luftkvaliteten.

**Hänsyn till trafikpåverkan:** Med tanke på den redan gällande detaljplanen möjliggör tung trafik inom området, understryker vi att en ökad exploateringsgrad inte automatiskt medför en betydande ökning av trafikflödet, se vidare bilaga 1 där vi presenterat en trafikberäkning baserat på erfarenhet från tidigare etableringar. Vi har även initierat kontakt med Trivector, som är beredda att genomföra en vidare trafikutredning för att analysera potentiella påverkningar på Gamla Strängnäs vägen i samband med de föreslagna planerna. Eventuella åtgärder för att anpassa vägnätet till ökad tung trafik kan omfatta olika åtgärder såsom breddning av körfält för vänstersväng in mot verksamhetsområdet eller justering av korsningsregler vid infart och utfart från området samt vid avfart/trafikplats 140 från anslutande väg E20 till Gamla Strängnäs vägen.

**Åtgärder för att minimera påverkan:** Vi förstår vikten av att minimera påverkan på omgivningen och åtar oss att vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa en hållbar och miljövänlig logistikverksamhet. Detta kan inkludera åtgärder som utökade grönområden, dagvattenhantering och trafikreglering inom fastigheten.

**Kontaktinformation:** Vi är öppna för ytterligare diskussion eller för att tillhandahålla ytterligare information. Ni kan nå oss på telefonnummer 073-150 94 91 eller via e-post till [chatrine.gustavsson@logiccenters.com](mailto:chatrine.gustavsson@logiccenters.com).

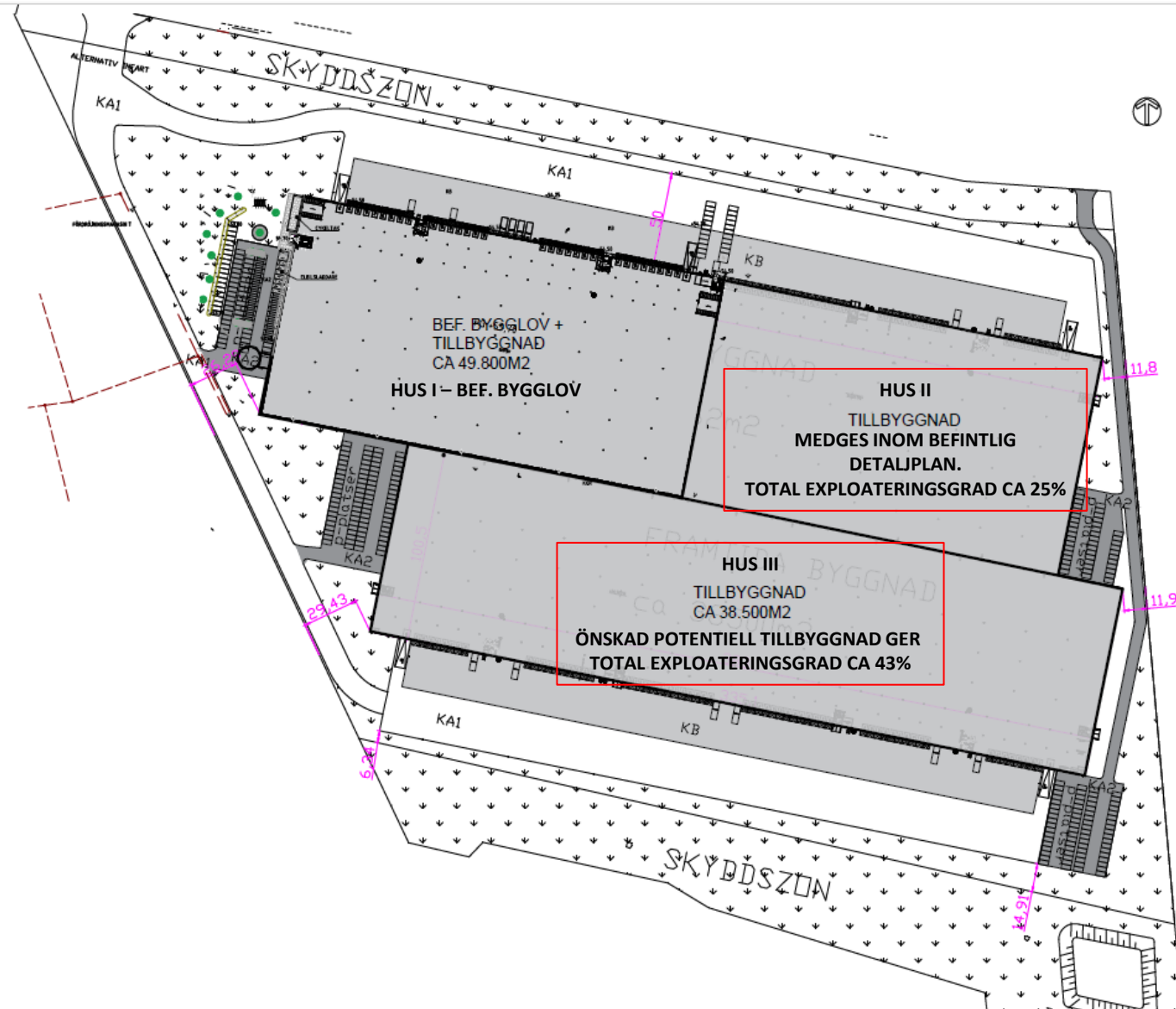
Vi ser fram emot att arbeta tillsammans med er för att möjliggöra dessa förändringar och skapa en positiv inverkan på både fastigheten och det omgivande samhället.

Tack för er uppmärksamhet.

Med vänliga hälsningar,

NREP Logicenters  
genom  
Chatrine Gustavsson

## ÖVERSIKTLIG SKISS FÖR LOGISTIKOMRÅDE – EXPLOATERINGSGRAD CA 43%



Trafikberäkning till fastigheten Stora Bysta 3:9

### BEFINTLIG DETALJPLAN – EXPLOATERINGSGRAD 25%

Befintlig detaljplan medger en exploateringsgrad om 25% vilket motsvarar hus I och hus II illustrerat på ritningen till vänster.

För nuvarande exploateringsgrad (Hus I och Hus II) bedöms personalbilstrafiken uppgå till ca 135-270 st/dygn beroende på om hyresgästens/-ernas verksamhet innebär skiftarbeten och baserat på att byggnaden är fullt uthyrd.

En bedömning om tung trafik 100 st/dygn baserat på tidigare erfarenhet av Logicens liknande fastigheter.

### ÖNSKAD NY DETALJPLAN - UTÖKAD EXPLOATERINGSGRAD (CA 43%)

Önskad förändring av detaljplan för en utökad exploateringsgrad till ca 43 %. Detta motsvarar hus I, hus II och tillkommande hus III illustrerat på ritningen till vänster.

Tillkommande personalbilstrafik bedöms vara 160-320 st/dygn beroende på om hyresgäst/-ernas verksamhet innebär skiftarbeten och baserat på att byggnaden är fullt uthyrd.

En bedömning om tillkommande tung trafik ca 75 st/dygn för hus III (totalt baserat på in- och utfart till fastigheten för lossning/lastning). Baserat på estimat om att det är verksamhet dygnet runt bedöms det således bli ca 3 fordon per timme som belastar Gamla Strängnäs vägen.

Det förtydligas att ovanstående bedömningar kan korrigeras beroende på vilken verksamhet hyresgästen bedriver.