

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde

7 december 2021 klockan 14:00-14:30, Stadshuset Sal A

Paragrafer 116-117

Ledamöter

Björn Fredlund (S), ordf
Kjell Johansson (C), 1:e vice ordf
Tommy Jonsson (M), 2:e vice ordf
Sören Viking (S)
Gunnar Åsell (MP)
Fredrik Sjöberg (M)
Tomas Ekermo Karlsson (L)
Peter Engström (SD)

Ersättare

Lars Nordquist (S) tj.ers.
Kjell Strömlind (S) tj.ers.
Kaj Nilsson (M)
Johan Stenberg (M)
Lars-Göran Göransson (KD) tj.ers.
Patrik Ivarsson (L)
Tomas Edenius (SD)

Övriga deltagare: Anders Jäger driftchef VA, Madeleine Jansson VA-chef, Amal Shabibi myndighetschef, Jonas Andersson sakkunnig, Kent Nyman divisionschef TEK, Charbel Nano bygglovhandläggare, Victor Persson planarkitekt, Sara Rangensjö planarkitekt, Emma Bergenrup livsmedelschef

Ordförande
Björn Fredlund

Justerare
Tommy Jonsson

Sekreterare
Jenny Sundqvist

Anslagsbevis

Anslag uppsatt
följande datum:

2021-12-07

Sista dag för
överklagande:

2021-12-28

Datum för anslags
nedtagande:

2021-12-29

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun

MSN § 116 Samråd för del av ARNÖ 1:3 samt OLJAN 1, Arnö västra företagsområde, Arnö, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN19/117

Läge: Arnö västra företagsområde

Sökande: Mark- och exploateringsenheten

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ökad byggrätt för industri och verksamhet inom del av fastighet Arnö 1:3 och Oljan 1, samt ta bort tidigare planerade lokalgator inom området.

Planens huvuddrag är att möjliggöra mark för större företagsetableringar inom området som är transportintensiva eller på andra sätt kan vara störande för sin omgivning. Planen ska också utreda och säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet samt tillgänglighet vid en fortsatt expanderingsområde söderut.

Området är detaljplanelagt sedan tidigare vilken är anpassad för mindre företagsetableringar varför ny detaljplan behövs.

Planområdet utgör del av verksamhetsområdet Arnö västra som är under genomförande och ett antal fastigheter är bildade och sålda till olika verksamheter och för vissa pågår förhandling.

Planförslaget innebär att tidigare planerade lokalgator inom området tas bort till förmån för utökad kvartersmark. Planen syftar också till att öka exploateringsgraden jämfört med gällande plan.

Planförslaget redovisar en exploateringsgrad på 50 procent av fastighetsarea och en hårdgörandegrad om 70 procent med syfte att erforderliga ytor ska finnas inom området för rening och fördröjning av dagvatten.

Nockhöjd anges till 16 meter med hänsyn till omgivande bebyggelse, befintlig och planerad. Området är i dagsläget kuperat med stigande höjder söderut från Flättnaleden varför slutlig markhöjd har stor betydelse för upplevelsen av den totala höjden. Det är viktigt att slutlig markhöjd i området fungerar både utifrån anslutning till omgivande gator och utifrån landskapsbild då stora delar blir väl synligt från Flättnaleden.

Byggnadshöjder såväl som markhöjder kommer att analyseras vidare inför granskning genom visualiseringar där detaljplanen kan komma att ge en rekommendation kring markhöjder i området. Slutliga markhöjder avgörs dock i kommande projektering.

Området är i stora delar skogsbeklätt och en naturvärdesinventering visar höga naturvärden främst kopplat till hållmarkstallskog och klapperstensfält inom del av området. Området hyser inga rekreativvärden då området ligger långt från närmsta större bostadsområden. Befintliga naturvärden kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen då skog behöver avverkas för planerade etableringar. Kompensationsåtgärder kommer att krävas där åtgärder tas fram inför granskningen av detaljplanen. Åtgärder säkerställs slutligt i avtal mellan kommunen och exploatör innan detaljplanen antas.

Detaljplanen möjliggör för en framtida expanderingsområde av verksamhetsområdet söderut genom utbyggnad av gata i söder från Bilvägen. Ett flertal transportintensiva verksamheter etablerar sig i dagsläget inom övriga delar av verksamhetsområdet. Utrymme finns att bredda befintliga Bilvägen för att anlägga separata svängfält om behov skulle finnas. Mot Flättnaleden finns idag ytterligare en infart. Planen föreslår att denna behålls där det idag enbart är möjligt med högersväng. Nuvarande möjlighet till anslutning till väg 515 tas bort med anledning av att kommunen inte avser bygga ut anslutande vägnät.

En mindre bostadsfastighet ligger ca 30 meter söder om planområdet. På grund av tät avskiljande skog bedöms buller från verksamheten inte innebära att riktlinjer för buller överskrids.

Planförslaget säkerställer ett säkerhetsavstånd om 30 meter till Flättnaleden som utgör primär led för farligt gods. Avståndet är i enlighet med generella rekommendationer sett till planerad markanvändning.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Till den underliggande detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram vilken används som underlag även i aktuellt planarbete.

Kommunen är ägare till all mark inom planområdet.

Kommunen har ingått markanvisningsavtal KS § 166 2021-06-14 med aktör vars målsättning är att uppföra en logistiketablering om ca 80 000 kvm. Anläggningen genererar uppskattningsvis 200 arbetstillfällen. Kommunen avser teckna marköverlåtelse när detaljplan vunnit laga kraft och bygglov erhållits.

Kommunen avser att ingå genomförandeavtal inför att detaljplanen antas.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

En reviderad version av plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning har skickats ut inför nämndsammanträdet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan
- 2) att** detaljplan för del av ARNÖ 1:3 samt Oljan 1 får skickas ut på samråd
- 3) att** förklara paragrafen omedelbart justerad

Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, planbeskrivning

Beslutet skickas till:

Sökanden

Akten

MSN § 117 Samråd för ändring av detaljplan P94-2 för fastigheten ANDERBÄCK 3:18, Svalsta, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN21/38

Läge: Svalsta

Sökande: Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Syftet med ändring av detaljplan P94-2 är att förtydliga huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet. Syftet är också att göra en mindre ändring av största tillåtna takvinkel för tvåvåningsbebyggelse från 27 till 33 grader för att möjliggöra planerad exploatering.

Ändringen medför att fastighetsbildning kan ske och gemensamhetsanläggning bildas för allmän plats och att området kan exploateras med nya bostäder. Förändringen av maximal takvinkel är marginell jämfört med ursprunglig reglering och bedöms inte ha någon påverkan på stadsbyggnadskvaliteter i området eller ha någon påverkan på omgivningen då ytterligare våning eller vind inte får inredas och höjden på bebyggelsen inte är reglerad utöver antal våningar.

Aktuellt område i Svalsta planlades under 1990-talet. För området gäller detaljplan P94-2. Inom området kan en variation av bostäder i form av enbostadshus, parhus och flerbostadshus i en och två våningar byggas enligt detaljplanens bestämmelser. Enligt detaljplanen kan uppskattningsvis 60 - 80 bostäder komma att byggas. Planområdet är inte utbyggt och genomförandetiden har gått ut.

Skanska är nuvarande markägare och avser sälja marken till Boklok och Obos som har för avsikt att påbörja byggnation inom kort.

Intentionen i detaljplanen är att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän platsmark vilket framgår av genomförandebeskrivningen. Där beskrivs att vägarna inom området ska byggas ut av exploatör men överlämnas till befintlig vägförening för drift och underhåll efter att området har byggts ut. För parkmark anges att vägföreningen ska vara huvudman.

Bestämmelse om huvudmannaskap saknas dock på plankartan och då räknas huvudmannaskapet vara kommunalt (PBL 1987 5 kap 4 §). Vid avsaknad av denna bestämmelse uppstår svårigheter för Lantmäteriet att bilda gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen inom området.

Kommunen bedömer att en ändring av detaljplan P94-2 inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning

med MKB inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunen avser handlägga planen med ett begränsat standardförfarande vilket förutsätter att samrådskretsen godkänner planförslaget under samrådet. I det fallet kan planändringen antas som nästa steg efter avslutat samråd.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och regleras i avtalet är bland annat:

- Utförande och bekostande av exploatering på allmän plats- och kvartersmark
- Lantmäteriförrättningar
- Utbyggnad av VA och dagvattenlösningar

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelse ska tecknas innan detaljplanen antas.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan
- 2) att** ändring av detaljplan P94-2 får skickas ut på samråd
- 3) att** förklara paragrafen omedelbart justerad

Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, planbeskrivning.

Beslutet skickas till:

Akten