

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Bilen 4

Arnö västra företagspark, Nyköping



**Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Upprättad 2024-01-30
Reviderad 2024-03-08



Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 2024-04-02 § 32
Laga kraft 2024-05-04

Innehåll

Sammanfattning	4
Sammanfattning	4
Ärendeinformation	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Huvudmannaskap	5
Kvartersmark	5
Genomförandetid	6
Planeringsförutsättningar	6
Kommunala styrdokument och beslut	6
Detaljplan	6
Planbesked	6
Översiktsplan	6
Riksintressen	7
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	7
Miljökvalitetsnormer	7
Nulägesbeskrivning av platsen	7
Natur och grönstruktur	7
Bebyggelse	7
Trafik	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	9
Hälsa och säkerhet	10
Omgivningsbuller	10
Teknik	10
Vatten- och avlopp	10
Avfall	10
El & tele	10
Fiber	10
Konsekvenser av planens genomförande	10
Fastigheter och rättigheter	10

Miljö	11
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	11
Dagvatten	12
Miljö kvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet	13
Översvämning	13
Sociala aspekter	13
Riksintressen	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Trafik	14
Genomförandefrågor	14
Mark- och utrymmesförvärv	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	14
Tekniska åtgärder	14
Utbyggnad vatten och avlopp	14
Ekonomiska frågor	14
Planekonomisk bedömning	14
Organisatoriska frågor	15
Exploateringsavtal	15
Tidplan	15
Planeringsunderlag	15
Kommunala	15
Utredningar	15
Medverkande i planarbetet samt revidering	15
Användning av mark och vatten	16
Kvartersmark	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	16

[Uppdatera innehållslistan genom att högerklicka på fältet och välj uppdatera fält.](#)

Sammanfattning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva markanvändningen Z- verksamhet samt skapa förutsättningar för en annan fastighetsindelning än vad gällande detaljplan P12-6 gör.

Planens huvuddrag är att pröva markanvändningen Z-verksamhet som är en bred markanvändning och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. I gällande detaljplan P12-6 är markanvändningen J-småindustri och lager och saknar bredden för serviceverksamhet. Planen ska även hantera en reglering kring byggnaders placering från allmän plats vilket ger en flexibilitet i framtida fastighetsindelning.

Planområdet är beläget inom västra Arnö företagspark. Planområdet innefattar fastigheten Bilen 4. Området avgränsas av Bilvägen och Pedalvägen och i norr mot fastigheterna Bilen 1 och 2 som är bebyggda. Planområdet är 13441 kvm stort. Södra delen av planområdet är bebyggd med ett kallager och den norra delen är obebyggd.

Planområdet är markerat med röd linje.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.



Ärendeinformation

Här hör information om detaljplanen hemma enligt 2 kap. 14 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Bilen 4, Arnö, Nyköping

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB23/274

Hänvisning till beslutsprotokollet: MSN§130

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 7 november

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att istället för gällande markanvändning J-småindustri och lager, pröva markanvändningen Z-verksamhet samt skapa förutsättningar för en annan fastighetsindelning än vad gällande detaljplan P12-6 gör.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kvartersmark

Idag är fastighetens södra del bebyggd med ett kallager och väg. Den norra delen av fastigheten är obebyggd.

Markanvändningen i gällande detaljplan P12-6 är J-småindustri och lager. Planens huvuddrag är att pröva markanvändningen Z-verksamhet som är en bred markanvändning och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

För att öka flexibiliteten för framtida fastighetsindelning och etableringar så har den tidigare placeringsbestämmelsen ändrats till prickmark- marken får inte förses med byggnad. Prickmarken är 6 meter bred mot gatumarken i söder och väster och naturmark i öster. Mot den norra gränsen är det inlagt ett 4 meter brett område prickmark- mark som inte får förses med byggnad.

Anledningen är av brandtekniska skäl mellan angränsande byggnader på andra fastigheter.

Från gällande detaljplan P12-6 behålls vissa bestämmelser vilket ger bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bidrar med så stora förändringar.

Exploateringsgrad är 40%- största byggnadsarea i procent av fastighetsarean och högsta byggnadshöjden är 18 meter. För hantering av dagvatten på kvartersmarken så behålls egenskapsbestämmelsen:

Minst 10% av tomt ska vara lämplig för infiltration

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För området gäller följande detaljplan:

P12-6 "Detaljplan för del av Arnö 1:3 och Automobilen 1 (Arnö Företagspark) Arnö, Nyköping, Nyköpings kommun. Laga kraft 1 mars 2012. Genomförandetiden har gått ut.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan, P12-6, att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

EgenLokal i Nyköping AB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Bilen 4 i syfte att ta bort planbestämmelsen "avstånd till tomtgräns" för att kunna bebygga fastigheten med så kallade industriradhus.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2023-11-07 §130 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Bilen 4 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Nyköpings kommun 2040, antagen av Kommunfullmäktige december 2022. Planområdet ingår i ett större utvecklingsområde för verksamheter: Arnö Östra och Västra och Nyäng. Målbilden är att området ska utvecklas till industri- och verksamhetsområde. Tillgång till grönområden, grön infrastruktur för rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster som dagvattenhantering och gott lokalklimat ska säkerställas vid utveckling av nya verksamhetsområden.

Riksintressen

Följande riksintressen berörs:

- Trafikommunikation (angränsar)
- Högexploaterad kust (inom)
- Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då området redan är planlagt och delvis taget i anspråk.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

- Jordbruksmark
- Skogsbruk
- Oexploaterade områden
- Ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljö kvalitetsnormer

Planeringsförutsättningar som rör miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

- Luft
- Vatten
- Buller

Planförslaget bedöms bidra till att MKN-vatten följs med en reglering av dagvattenhantering inom området. MKN-luft och buller bedöms inte påverkas då det är verksamheter med ingen eller ytterst begränsad omgivningspåverkan som kan etableras inom planområdet.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Inom planområdet finns ingen bevarandevärd natur då den omfattas av redan ianspråktagen kvartersmark.

Bebyggelse

Området Arnö västra- företagsområde, är under uppbyggnad. Inom planområdet, i den södra delen, finns en byggnad som är ett kallager. Den norra delen av planområdet är fortfarande obebyggd. Närliggande fastigheter är bebyggda med större lokaler för verksamheter med tillhörande körvägar och parkeringsytor.

Trafik

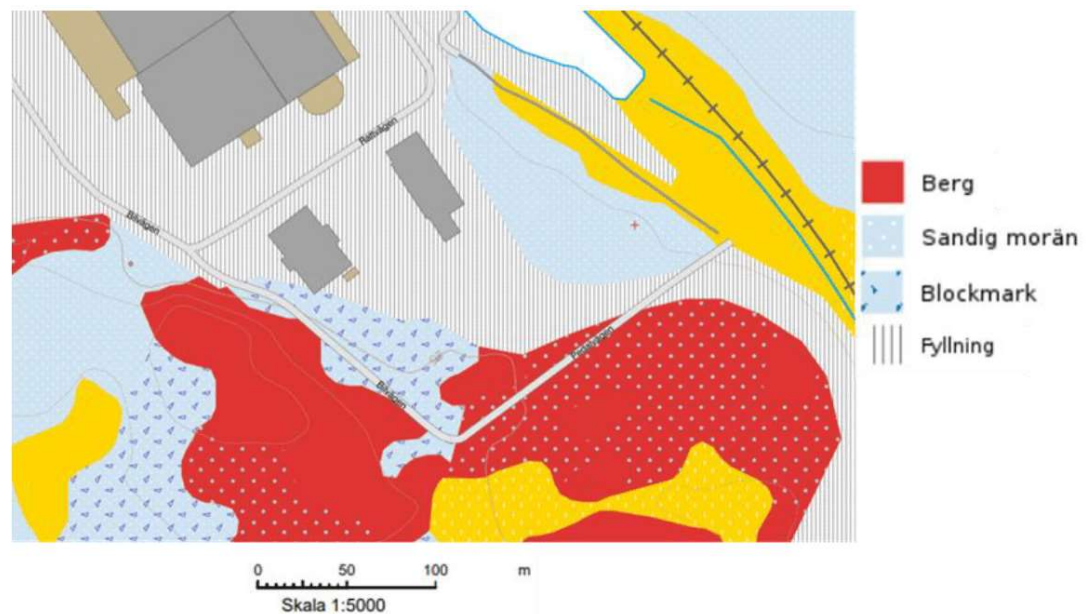
Gatustrukturen för Arnö västra-företagsområde är utbyggt med vägar och gång- och cykelbanor. Planområdet trafikeras från Flättnaleden, Bilvägen och Pedalvägen.

Geotekniska förhållanden

Vid byggnation av kallagret har ett PM Geoteknik, SWECO 2022-09-29, tagits fram för fastigheten Bilen 4.

Större delen av området är idag avverkat och det finns berg i dagen samt sten och block vid markytan. Nivåer för inmätta borrpunkter varierar mellan +22,3 och +25,6.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytjorden huvudsakligen av sandig, blockig morän och fyllning. Berg i dagen eller yt nära berg förekommer inom områdets södra del. Jorddjupet bedöms variera mellan 0-10 m enligt jorddjupskartan.



Utdrag från jordartskartan från SGU.



Utdrag från jorddjupskartan från SGU (sgu.se)

Enligt markradonutredning för Nyköpings kommun (Sveriges Geologiska AB) redovisas marken som normalriskområde.

Rekommendationen från PM Geoteknik är:

Med rådande geotekniska förhållanden kan planerad byggnation grundläggas ytligt på platta på naturlig friktionsjord eller avsprängt berg. Fyllning, lös jord och organisk jord ska schaktas bort. Ytligt berg förekommer inom området vilket kan kräva sprängning. Vid bergschakt grundläggs byggnader på krossad sprängsten om minst 0,5 m. Sprängbotten packas och tätas enligt angivelser i AMA 2017.

Vid bergschakt föreligger risk för omgivningspåverkan på befintliga byggnader från vibrationer. Riskanalys avseende vibrationer samt besiktning av angränsande byggnader och anläggningar bör utföras innan bergschakt och packning inleds.

Byggnader förses med normal avskärande dränering med förutsättning att grundläggningsnivån är ovan grundvattenytan.

Hydrologiska förhållanden

Inom planområdet finns inget ytvatten. Nordost om planområdet finns en dagvattendamm som omhändertar dagvatten från delar av verksamhetsområdet. Direkt nordost om Bilen 4 finns ett naturstråk där det ligger ledningar och ett dikessystem för dagvatten.

Dagvatten

För gällande detaljplan P12-6 togs en dagvattenutredning fram och hantering av dagvatten inom kvartersmark regleras med planbestämmelserna:

Lokalt omhändertagade av dagvatten ska tillämpas i möjligaste mån

Minst 10% av tomt ska vara lämplig för infiltration

Dagvattenhantering ska utföras enligt dagvattenutredningen

För den byggnad med omkringliggande ytor som finns på platsen omhändertas dagvattnet genom grusade parkeringsplatser samt makadamfyllda fördröjningsmagasin med dräneringsledningar anslutna till befintliga dagvattenledningar. Takvatten avleds med nedkopplade stuprör till krossmagasin.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I gällande detaljplan P12-6 är markanvändningen J-småindustri och lager med tillägget att verksamheter inte får vara störande för omgivningen med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

Teknik

Vatten- och avlopp

Infrastrukturen för vatten och avlopp är utbyggd.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Platser för avfallshantering samordnas med fördel för flera verksamhetsutövare.

El & tele

Infrastrukturen för elförsörjning är utbyggd av Vattenfall Eldistribution och anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber

Infrastrukturen för fiber är utbyggd av Gästabudsstaden och anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

I detaljplanen regleras största byggnadsarea till 40% av fastighetsarean. Detta för att begränsa byggnaders storlek för att få plats med övriga funktioner som behövs inom en fastighet.

I och med att placeringsbestämmelsen "Byggnad ska placera minst 6 meter från gata. Byggnader ska placeras minst halva tillåtna byggnadshöjden i meter från tomtgräns, dock minst 4,5 meter" ändras till ett 6 meter brett område med prickmark- mark som inte får förses med byggnad, så finns det en möjlighet att ändra fastighetsindelningen i framtiden. Detta kan ge behov av samfälligheter i form av gemensamhetsanläggningar för tex infart till verksamhetsområdet, kvartersgata, ledningar, grönytor mm.

Idag finns det ett kallager uppfört på fastigheten Bilen 4. Intentionerna för byggnaden är att omvandla till ett så kallat industriradhus. Byggnaden och

kringsområdet delas då in i flera mindre fastigheter för mindre verksamhetsutövare och med flera gemensamhetsanläggningar.

Förslag på indelning av befintlig byggnad till mindre fastigheter (blåa linjer), bilden är från ansökan om bygglov för kallager. Här syns den gemensamma infarten, grönytor och körväg inom kvarteret som kan ge behov av samfälligheter i form av gemensamhetsanläggningar.



Miljö

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanens samråd. Den samlade bedömningen är att en ny detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Följande aspekter har tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Hantering av dagvatten och skyfall bör analyseras för att se om tidigare gjorda utredningar ger rätt underlag och förutsättningar.
- Länsstyrelsen delar, med hänvisning till att området redan är planlagt för verksamheter, kommunens bedömning.

Dagvatten

För gällande detaljplan P12-6 togs en dagvattenutredning (PM Dagvattenutredning inom Arnö företagspark Ramboll 2011-12-02) fram och hantering av dagvatten inom kvartersmark regleras med planbestämmelserna:

- Lokalt omhändertagade av dagvatten ska tillämpas i möjligaste mån
- Minst 10% av tomt ska vara lämplig för infiltration
- Dagvattenhantering ska utföras enligt dagvattenutredningen

I och med att detta förslag till detaljplan inte ändrar exploateringsgraden och behåller en av egenskapsbestämmelserna om hantering av dagvatten, b1- Minst 10% av tomt ska vara lämplig för infiltration, har bedömningen gjorts att någon ny dagvattenutredning inte behövs göras i detta skede. Förändringen från gällande detaljplan och förslag till ny detaljplan ger ingen förändring i möjlighet till hårdgörandegrad och byggnation.

Infrastrukturen för dagvatten för hela verksamhetsområdet är utrett i olika planärenden och sedan delvis utbyggt.

Miljö kvalitetsnormer

Till gruppen hör beskrivningar av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer.

Luft: Aktuellt planområde bedöms inte påverka målområdet negativt.

Vatten: Aspafjärden (SE584215-170800) är recipient för dagvatten och bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Fastställda miljö kvalitetsnormer ska uppnå god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar (ämnen som överskrider gränsvärdet i samtliga vattenförekomster och det saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det).

Vattenförekomsten har en betydande påverkan av näringsämnen och problem med övergödning. Detta dels på grund av läckage från jordbruksmark, dels på grund av tillförsel av näringsämnen från omgivande vattenförekomster (över 60 %). Det finns också en fysisk påverkan på vattenförekomsten i form av blockerande strukturer samt omblandning av vatten från exempelvis båttrafik som ger bristande konnektivitet (VISS, 2021).

Varken den ekologiska eller kemiska statusen i Aspafjärden påverkas av dagvattenutsläppet från planområdet och utsläppen bedöms inte försvåra att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer i framtiden.

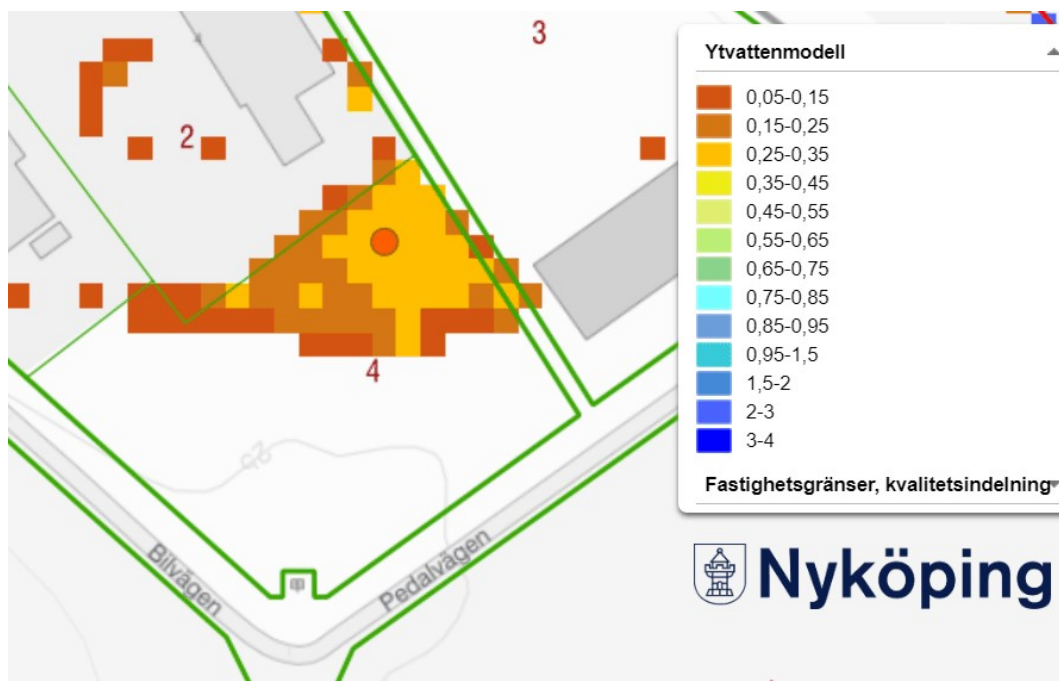
Buller: Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Något som inte är relevant för aktuellt planområde.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Ytvattenmodellen signalerar att skyfall tillfälligt samlas nordöst på fastigheten.

Då detaljplanen inte ger tillåtelse till samhällsviktig verksamhet i området är bedömningen att lågområdet kan omhändertas inom planområdet tillsammans med utbyggt ledningssystem och med lämplig höjdsättning, vilket studeras närmare vid projektering av byggnad och ytor i bygglovskedet.



Sociala aspekter

Separat gång- och cykelväg går till fastigheten och det är ett väl sammanbyggt nät in till centrala staden.

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Trafikommunikation Sala-Oxelösundsbanan (ca 200 m nordost)
- Högexploaterad kust (inom)

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då området redan är planlagt för etablering av småindustri och lager och delvis redan taget i anspråk. Men i den fortsatta planeringen är det av vikt att kommunen säkerställer att stabiliteten i järnvägsanläggningen inte påverkas i samband med bergschakt/sprängning inom planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka hushållningsbestämmelserna för jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden

Trafik

Fastigheten trafikmatas från Flättnaleden, vidare till Billeden och Pedalvägen. Från Pedalvägen har fastigheten sin infart. Bedömningen är att planförslaget inte bidrar till några ökande trafikrörelser som ger behov av särskild trafikutredning.

Separat gång- och cykelväg går till fastigheten och det är ett väl sammanbyggt nät in till centrala staden.

Hållplats för kollektivtrafik finns vid Flättnaleden ca 500 meter från planområdet.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten Bilen 4 är i privat ägo och bedömningen är att i och med planens genomförande behöver det inte göras några markförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt fastighetsregistret så är Bilen 4 belastad av ett avtalsservitut med ändamålet kraftledning/nätstation (akt 202100194211:1.1)

I framtiden kan det bli aktuellt med avstyckning då delar av fastigheten är bebyggd. I samband med detta kan det även finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggningar för infart, körytor, grönytor, ledningar mm.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Viss hantering av dagvatten ska ske inom fastigheten.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Planområdet omfattar ingen mark för allmän plats.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: december 2023- januari 2024

Granskning: februari 2024

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: april 2024

Laga kraft: maj 2024

Planeringsunderlag

Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

Detaljplan P12-6

Grundkarta

Översiktsplan

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

PM Geoteknik, SWECO 2022-09-29. Framtagen för ansökan om bygglov för Bilen 4.

PM Dagvattenutredning inom Arnö företagspark Ramboll 2011-12-02. Framtagen i planarbetet för P12-6.

Medverkande i planarbetet samt revidering

Revidering: 2024-03-08

Eventuell revidering av förslaget efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datum för revidering.

Medverkande i planarbetet Victor Persson (stadsplaneringsenheten), Fredrik Gustavsson (mark- och exploateringsenheten) och Charbel Nano (bygglovenheten)

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av EgenLokal i Arnö AB

Detaljplanen har upprättats av Sofia Bergqvist

Sofia Bergqvist

Stadsplanerare, Samhällsbyggnad

Planens huvuddrag är att pröva markanvändningen Z-verksamhet som är en bred markanvändning och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Planen ska även hantera en reglering kring byggnaders placering från allmän plats vilket ger en flexibilitet i framtida fastighetsindelning.

Användning av mark och vatten

Under denna rubrik redovisas motiven till regleringarna i plankartan.

Kvartersmark

Z-verksamheter

Användningsbestämmelsen Z möjliggör etablering av verksamheter vilket är syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad



Syftet med bestämmelsen är för att öka flexibiliteten för framtida fastighetsindelning och etableringar, att byggnader ska hålla avstånd mot allmän plats samt i den norra delen även av brandtekniska skäl mellan angränsande byggnader på andra fastigheter.

Höjd på byggnadsverk

h1- Högsta byggnadshöjd är 18 meter (Begränsad av användningsgräns)

Syftet med bestämmelse h1 om högsta byggnadshöjd är att begränsa höjd på möjliga byggnadsverk inom användningen Z med hänsyn till givna lov och omkringliggande detaljplaner.

Utförande

b1- Minst 10% av tomt ska vara lämplig för infiltration. (Begränsad av användningsgräns)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken utformas efter rekommendationer från framtagna dagvattenutredning.

Utnyttjandegrad

e1- Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders storlek för att få plats med övriga funktioner som behövs inom en fastighet.