

Detaljplan för BILEN 4, Arnö västra företagspark, Nyköping, Nyköpings kommun

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsplaneringsenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden 15 december 2023 t.o.m. 19 januari 2024.

Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Under perioden 8 februari 2024 t.o.m. 22 februari 2024 har planförslaget varit utställt för granskning. Då har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig.

Under planprocessen har totalt 18 skriftliga yttranden inkommit, varav fyra med godkännande av planförslaget samt 14 med synpunkter på planförslaget. Yttrandena är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit **med godkännande** på förslaget:

Under samrådet:

2023-12-15, E.ON Energidistribution AB

2024-01-09, Skanova/Telia Sverige AB

Under granskningen:

2024-02-15, Polismyndigheten

2024-02-20, Trafikverket

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:

Under samrådet:

2023-12-19, Gästabudstaden

2024-01-04, Polismyndigheten

2024-01-08, Region Sörmland

2024-01-11, Vattenfall Eldistribution AB

2024-01-15, Trafikverket

2024-01-16, Länsstyrelsen

2024-01-16, Sörmlandskustens Räddningstjänst

2024-01-17, Lantmäteriet

Under granskningen:
2024-02-12, Gästabudstaden
2024-02-12, Vattenfall AB Heat Sweden
2024-02-13, Länsstyrelsen
2024-02-16, Region Sörmland
2024-02-19, Sörmlandskustens Räddningstjänst
2024-02-21, Lantmäteriet

Sammanfattning

Planbeskedet presenterades för Stadsbyggnadsgruppen den 7 november 2023.

Synpunkterna är sammanfattade nedan:

- Vad är syftet med placeringsbestämmelsen? Hänger den ihop med dagvattenhantering eller dylikt?
- Säkra åtkomsten till kommunala VA-ledningar.
- Gemensamhetsanläggningar behöver bildas vid en fastighetsreglering till mindre fastigheter.
- Läget och tillgängligheten är god - bra att utveckla till mer än lager, dvs arbetstillfällen.
- Arrangera tillgänglighet till fastigheten norr om aktuell del.
- Tillse fortsatt samlad infart - belägg gärna kvarteret med utfartsförbud mot Bilvägen.
- Rundkörningsvägen - arrangera framkomlighet och tillgänglighet.
- Arrangera ingång för gående och cykling från nord/väst.
- Tillse arrangemang för renhållning.
- Ta hand om snuttarna utanför fastighetens staket.
- Vid ändring av detaljplan så bör dagvatten studeras närmare och hur detaljplanens andra bestämmelser om dagvattenhantering uppfylls, bla om att minst 10 % av tomt ska vara lämplig för infiltration.
- Ytvattenmodellen signalerar att skyfall tillfälligt samlas nordöst på fastigheten, det område som har lämnats rosa utan närmare beskrivning av tänkt markanvändning av exploatören.

Har stöd i ÖP2040

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande ställningstaganden/genomfördes följande ändringar inför granskningen:

- Planbeskrivningen förtydligas kring riksintresse kommunikation
- Planbeskrivningen kompletteras med information om påverkan på omkringliggande detaljplaner.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring möjligheter i fastighetsrättsliga frågor.
- Plankartan ändras genom att bestämmelsen p₁- Byggnad ska placeras minst 6 meter från allmän plats tas bort och ersätts med 6 meter bred prickmark- mark som inte får förses med byggnad.
- Planbestämmelsen "p₁- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas i möjligaste mån" tas bort då den saknar lagstöd. Men det står fortsatt omnämnt i planbeskrivningen efter den tidigare framtagna dagvattenutredningens rekommendationer.

Med anledning av inkomna synpunkter **under granskning** gjordes följande ställningstaganden/genomfördes följande ändringar inför antagandet:

- Bestämmelsen för exploateringsgraden har justerats till att reglera i fastighetsgräns.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare under samrådet

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Nyköpings kommun.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Riksintressen för kommunikationer 3 kap. miljöbalken

Sala-Oxelösundsbanan utgör kommunikationsanläggning av riksintresse. Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets synpunkter och förutsätter att kommunen i den fortsatta planeringen tar hänsyn till de stabilitetsaspekter för järnvägsanläggningen som Trafikverket har tagit upp.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar, med hänvisning till att området redan är planlagt för verksamheter, kommunens bedömning.

Bemötande:

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en tydligare beskrivning om riksintresse för kommunikation.

Trafikverket

Nordost om planområdet sträcker sig Sala-Oxelösundsbanan, som utgör kommunikationsanläggning av riksintresse. Avståndet mellan järnväg och planområde är ca 200 meter. Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att stabiliteten i järnvägsanläggningen inte påverkas i samband med bergschakt/sprängning inom planområdet. Trafikverket har i övrigt inget att erinra.

Bemötande:

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en tydligare beskrivning om riksintesse för kommunikation.

Lantmäteriet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Vid genomgång av planhandlingarna noteras att det kan bli aktuellt att bilda både nya fastigheter och eventuella rättigheter, t.ex. gemensamhetsanläggningar för att lösa tillkommande fastigheters gemensamma behov av bl.a. väg och ledningar.

Planhandlingarna skulle med fördel dock kunna förtydligas något i fråga om hur ett eventuellt genomförande av planförslaget skulle kunna se ut, t.ex. i form av förslag (illustration) till tänkt fastighetsindelning och hur eventuella gemensamhetsanläggningar kan komma att utformas. *Lantmäteriet vill upplysa om att det inom området inte finns något markreservat för gemensamhetsanläggning, s.k. g-område, utlagt samtidigt som den aktuella marken inte är reserverad med prickmark. Det finns dock inget krav på att lägga ut g-områden i en detaljplan, utan gemensamhetsanläggning torde kunna inrättas ändå om t.ex. villkoren enligt Anläggningslagen är uppfyllda. Däremot kan det vara lämpligt att det i planbeskrivningen redogörs för och tydligt framgår vilka anläggningar som gemensamhetsanläggningar avses inrättas för och hur dessa är tänkt att utformas.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

UPPGIFT OM GENOMFÖRANDETID

För utformningen av plankartan finns rekommendationer i [Boverkets allmänna råd BFS 2020:6](#). Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser. I stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges att texten om genomförandetid bör redovisas *längst ner* i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartermark".

BYGGNADSHÖJD BÖR INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

[Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken](#). I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

ÖVRIGA FRÅGOR

Det kan funderas över om bestämmelsen om placering (P1) kan behöva ses över? Såsom bestämmelsen om placering är utformad relateras bestämmelsen till allmän plats, det finns dock ingen allmän plats utlagd i det aktuella planförslaget utan i en angränsande detaljplan (akt 0480-P2022/9). Om placeringen behöver regleras i förhållande till den allmänna platsen (i intilliggande plan) kan det funderas över om inte bestämmelsen istället skulle kunna relatera till användningsgräns (planområdesgräns) i det aktuella planförslaget? Alternativt att frågan regleras genom egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande, t.ex. med prickmark?

Bemötande:

Planbeskrivningen kommer att ses över och tydliggöras kring redogörelse för och tydlighet i vilka anläggningar som gemensamhetsanläggningar avses inrättas för och hur dessa är tänkt att utformas.

Planbeskrivningen kommer att tydliggöras om hur omkringliggande detaljplaner påverkas.

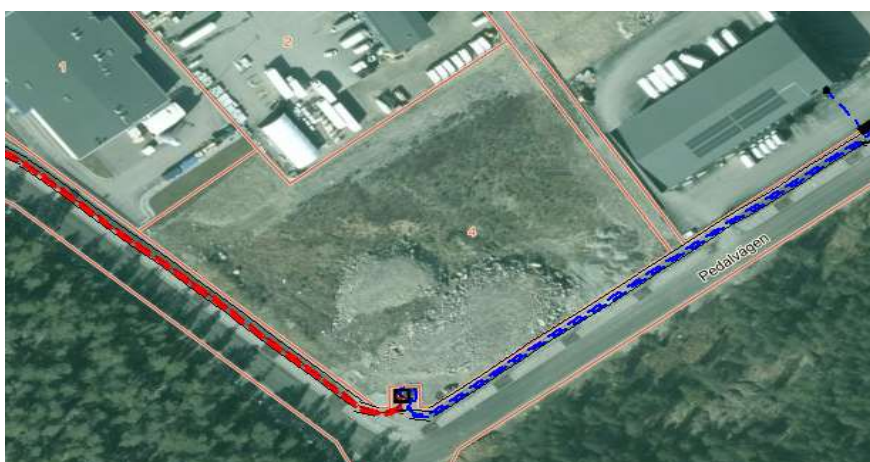
Beskrivning av genomförandetiden finns i plan- och genomförandebeskrivningens genomförandekapitel under egen rubrik, vilket bedöms vara en tydlig redovisning av genomförandetiden utifrån BFS 2020:5 resp 2020:6. Att manuellt lägga till en rubriknivå om detta på plankartan anser vi inte ligger i linje med de nationella föreskrifterna om digital plankarta.

Stadsplaneringsenheten är medvetna om att bestämmelse kring byggnadshöjd inte ska användas men då det redan finns givna bygglov på aktuell fastighet så sågs det lämpligt att fortsatt reglera byggnadshöjd.

Placeringsbestämmelsen tas bort och ersätts med prickmark för att öka tydligheten.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätsanläggningar inom rektangel. Elnätsanläggningarnas område för aktuell detaljplan bestående av 11 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart läge i kartan är ungefärligt.



Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Bemötande:

Efter avstämning med Vattenfall är bedömningen att ledningarna ligger på ett avstånd som inte ger upphov till införande av u-område på plankartan.

Region Sörmland

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen ligger i god anslutning till hållplatsen på Flättnaleden.

Bemötande:

Noterat.

Polismyndigheten

Eftersom detaljplanen inte omfattar någon allmän plats, handlar om att ändra villkoren för platsen och områdets geografiska belägenhet har Polismyndigheten i nuläget *ingen erinran* mot detaljplaneförslaget.

Polismyndigheten påminner dock om att platsens belägenhet och planerade användning kan innebära att det i till exempel ett industriradhus kan finnas åtråvärda objekt vilka bör skyddas med reglerad access och tidig planering av kontrollmöjligheter.

Förutsättningarna för till exempel stöldbrott är en *motiverad gärningsperson, åtråvärt objekt samt brist på social och formell kontroll.*

Det åtråvärda objektet kan göras mindre attraktivt genom stängsel, skalskydd och reglerad access med lås och larm.

Ökad kontroll kan man etablera genom avtal med väktarfirma eller väl avvägd belysning eller etablering av någon form av samverkan verksamheterna emellan.

I den fortsatt planeringen bör man ta hänsyn till detta för att skapa förutsättningar för en trygg och säker etablering.

Bemötande:

Noterat och synpunkten kommer att skickas vidare till fastighetsägaren för information och vidare hantering.

Sörmlandskustens Räddningstjänst

– Brandposter bör anordnas inom området. Avsnitt 2.6 i P114 Distribution av dricksvatten bör följas. Där anges att ett lämpligt avstånd mellan brandposter i områden med släckning från brandposter är 150 meter, vilket medför att man som längst får 75 meter till närmaste brandpost. Erforderliga flöden anges i tabell 3.3 i P114 och dessa bör följas.

– Allmänna vägnätet alternativt räddningsvägar bör anordnas så att räddningstjänstens fordon kan ställas upp inom ett avstånd om maximalt 50 m från samtliga byggnaders angreppsvägar. Eventuella räddningsvägar ska uppfylla de krav som anges i Boverkets byggregler.

Bemötande:

Det finns två brandposter i nära anslutning till planområdet och det bedöms som att behovet är tillgodosett.

Gästbudstaden AB

Gästbudstaden AB har kanalisation vid tomtgräns men inga aktiva ledningar på fastigheten.

Bemötande:

Noterat.

Avsändare under granskningen**Länsstyrelsen****Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Bemötande:

Noterat.

Lantmäteriet

Lantmäteriet konstaterar att kommunen i den aktuella detaljplanen angivit att några av planbestämmelserna ska avgränsas av användningsgräns. Detta kan strida mot gränshierarkin enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen ser över frågan.

Tips: En möjlig lösning för att hålla nere antalet beteckningar när en egenskapsbestämmelse ska täcka ett helt kvarter är att bestämma att de aktuella planbestämmelserna ska avgränsas med sekundär egenskapsgräns istället för egenskapsgräns. Om kommunen inte ritar ut någon sekundär egenskapsgräns i ett kvarter innebär det i så fall att det endast är användningsgränser eller i förekommande fall planområdesgränser som avgränsar planbestämmelsen.

Bemötande:

Bestämmelsen kommer att justeras till att reglera i fastighetsgräns.

Gästbudstaden AB

Gästbudstaden har inga ledningar på fastigheten.

Vår kanalisation går utmed fastighetens syd-västra och syd-östra tomtgräns. Innebär att vi kommer att kunna leverera fiberanslutning.

Bemötande:

Noterat.

Vattenfall AB Heat Sweden

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Fjärrvärmedistribution

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden.

Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Nyköpings Kommun.

Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Nyköping Kommun.

Bemötande:

Noterat.

Region Sörmland

Region Sörmland ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen ligger i god anslutning till hållplatsen på Flättnaleden.

Bemötande:

Noterat.

Sörmlandskustens Räddningstjänst, samma som samrådsyttrande ovan

Bemötande:

Det finns två brandposter i nära anslutning till planområdet och det bedöms som att behovet är tillgodosett.

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Sofia Bergqvist.

Samhällsbyggnad

Stadsbyggnadsenheten

Leila Ekman
Chef Stadsplaneringsenheten

Sofia Bergqvist
Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten