



# Upphävande av del av detaljplan för *Tobo 3:10 med flera* Härad, Strängnäs kommun



**Fastigheter:** Tobo 3:10 med flera

**Dnr:** MSN/2025:25

**Datum:** 2026-03-16

**Reviderat datum:** -

**Laga kraft datum:** -

**Planarkitekt:** Ludwig Kinert



## Innehållsförteckning

Inledning.....	4
Ärendeinformation.....	4
Tillhörande handlingar.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Syfte.....	4
Upphävande av detaljplan.....	4
Detaljplaneinformation.....	5
Lokalisering.....	5
Areal.....	6
Fastighetsägare.....	6
Planförfarande.....	6
Tidsplan.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Gällande detaljplaner.....	7
Översiktsplan.....	7
Övriga strategiska dokument.....	7
Planprogram.....	7
Undersökning.....	8
Barnchecklista.....	8
Agenda 2030.....	8
Miljömål.....	9
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	9
Planeringsförutsättningar.....	10
Bebyggelse.....	10
Kulturmiljö.....	10
Natur, grönområde & rekreation.....	10
Gator & trafik.....	11
Markförhållanden.....	11
Människors hälsa & säkerhet.....	11
Riksintressen.....	11
Konsekvenser av detaljplanens genomförande.....	12
Agenda 2030.....	12
Miljömål.....	12
Sociala konsekvenser.....	12



Människors hälsa och säkerhet .....	13
Miljö kvalitetsnormer .....	13
Konsekvenser av upphävandet .....	13
Genomförandefrågor .....	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	13
Ekonomiska frågor .....	14



## Inledning

### Ärendeinformation

Kommunens namn: Strängnäs kommun

Ärende: upphävande av del av gällande detaljplan Tobo 3:10, del av, Tobo 3:10 med flera Härad, Strängnäs Kommun

Diarienummer för ärende: MSN 2025:25

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-18, att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget till planuppdrag.

Detaljplanens påbörjade datum: 2024-12-09

### Tillhörande handlingar

Planbeskrivning, 2026-01-16

Samrådsredogörelse, 2026-03-03

## Detaljplanens syfte

### Syfte

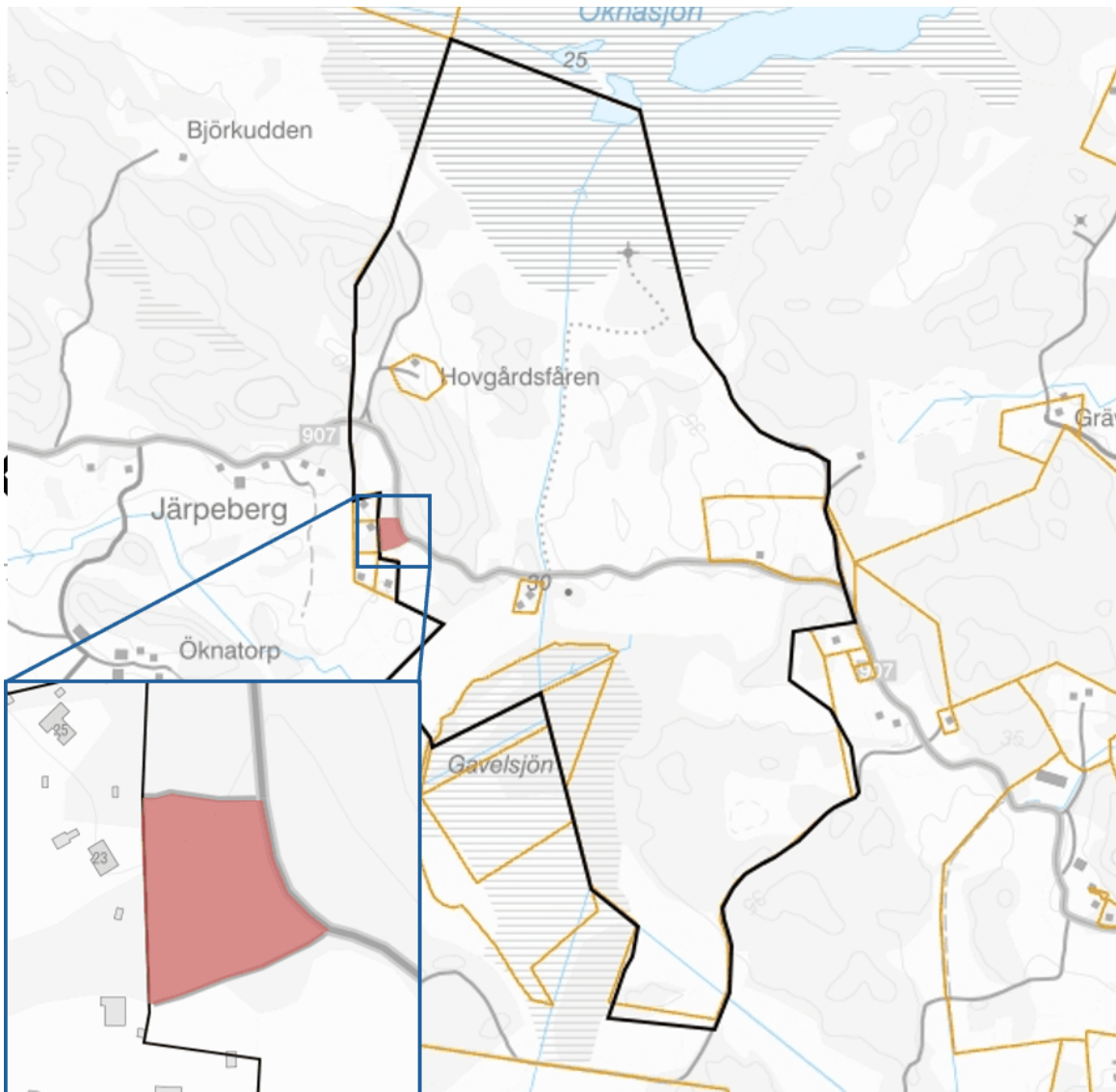
Syftet med planen är att upphäva del av befintlig plan "Tobo 3:10 med flera" för att planen anses inaktuell och därmed förhindrar en fastighetsreglering på området. I den gällande detaljplanen är området utlagt för golfändamål och marken är även reglerad som prickmark. Det är denna del av planen som nu föreslås upphävas.

## Upphävande av detaljplan

Upphävandet berör en del av den befintliga detaljplanen "Tobo 3:1 med flera i Härad Strängnäs kommun" (0486-PO5/18) på 3200 kvadratmeter. I samband med upphävandet slutar samtliga planbestämmelser att gälla inom området för upphävande.

Området som ska upphävas är planlagd som Y - golfändamål "*Golfbana med uteplatser, fairway, sandbunkrar, vattendammar, greener, m.m.*" Den befintliga detaljplanen förhindrar bebyggelse inom området då marken är planlagd med prickmark, vilket innebär att den ej får bebyggas.

Ett upphävande innebär att marken inte längre kommer vara detaljplanelagd.



Figur 1: Områdeskarta över gällande planområde (svart heldragen linje) med en förstorad bild av delen för upphävandet (röd yta).

## Detaljplaneinformation

### Lokalisering

Planområdet är beläget sydväst om Strängnäs tätort, och ligger drygt 13 kilometer från stadskärnan i Strängnäs.



Figur 2: Planområdets ungefärliga lokalisering inringat i rött. Bild visar planområdets avstånd i relation till Strängnäs tätort.

## Areal

Planområdet för upphävandet omfattar cirka 3 200 kvadratmeter. Den befintliga detaljplanen Tobo 3:1 med flera, 0486-P05-18, omfattar en areal på cirka 132 000 kvadratmeter (132 hektar).

## Fastighetsägare

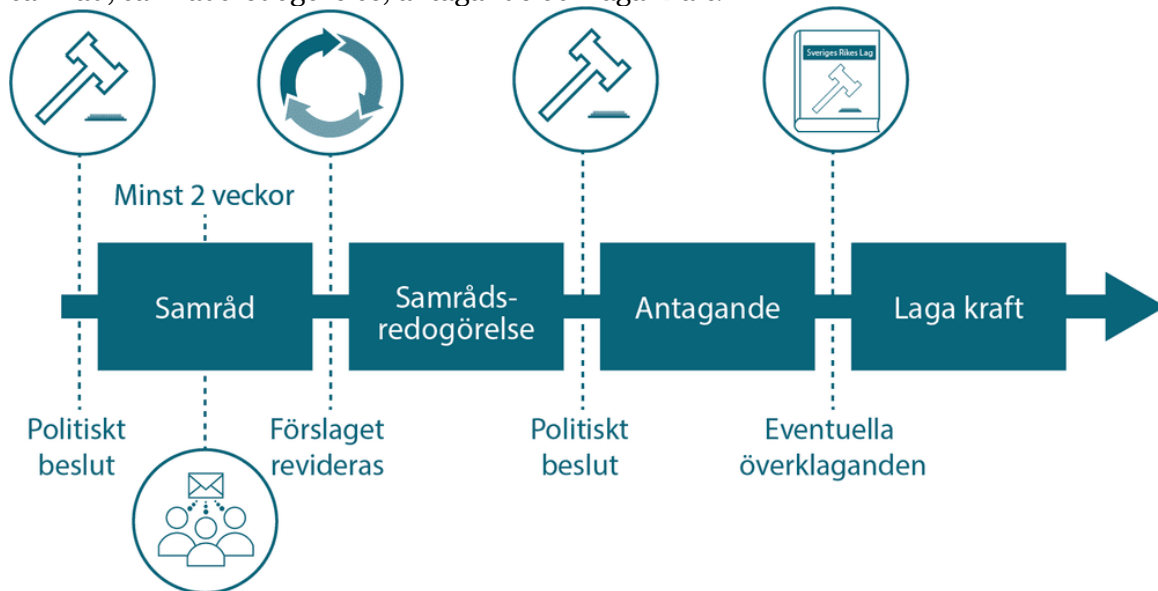
Fastigheterna som berörs av upphävandet är Tobo 3:10 och Tobo 4:2. Den del som upphävs ryms inom fastigheten Tobo 3:10 och har genom köp förvärvats av fastighetsägaren till Tobo 4:2. När detta upphävande får laga kraft kommer den befintliga detaljplanen 0486-P05-18 att upphävas inom planområdet, varpå den pågående fastighetsförrättningen kan fortsätta.

## Planförfarande

Planen handläggs enligt förenklat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett förenklat standardförfarande kan användas vid ett upphävande av en detaljplan efter det att planens genomförandetid gått ut om upphävandet är:

- Förenligt med översiktsplanen,
- Inte av betydande intresse för allmänheten,
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

I ett förenklat standardförfarande behöver kommunen inte utföra underrättelse eller granskning. Detta innebär att planprocessen för ett förenklat standardförfarande består av: samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft.



Figur 3: Illustration över planeringsprocessen vid ett förenklat standardförfarande.

## Tidsplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:  
samrådsperiod: 21 januari - 4 mars 2026  
Antagande: preliminärt 25 mars 2026  
Laga Kraft: preliminärt 16 april 2026

## Tidigare ställningstaganden

### Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplanen 0486-P05/18 Tobo 3:1 med flera, som fick laga kraft den 8 december 2005. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid. Området som ska upphävas är planlagt som Y – golfändamål, "Golfbana med uteplatser, fairway, sandbunkrar, vattendammar, greener m.m." Marken är även planlagt som prickmark.

### Översiktsplan

Området för upphävande är lokaliserat utanför översiktsplan 2040. Området för upphävande ingår inte i en fördjupning av översiktsplanen eller i kommunens grönplan för området Härad.

### Övriga strategiska dokument

Planområdet omfattas inte av några andra kommunala strategiska dokument.

### Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.



## Undersökning

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning om upphävandet kan komma att leda till betydande miljöpåverkan som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att upphävandet inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Beslut i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2025-06-18 enligt följande:

En miljöbedömning krävs inte då undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Undersökningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Planen innebär inte en förändring av landskaps- och stadsbilden.
- Upphävandet strider inte mot översiktsplanens intentioner.

## Barnchecklista

Som underlag till framtagandet av detaljplaner tillämnar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden en barnchecklista för att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av ett förslag och avser att resultera i åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen. En barnchecklista (2025-03-19) har tagits fram för att bedöma vilken inverkan upphävandet kommer att ha på barns livsmiljö.

Genomförd barnchecklista visar att förslaget har en begränsad påverkan på barn. Området används inte av barn i dagsläget. Upphävandet medger inte ny exploatering, så situationsbilden kan förväntas vara densamma efter planens genomförande. Förslaget bedöms därav inte medföra betydande ändring i barnens användning av området. Den genomförda barnchecklistan visar att förslaget har en mycket begränsad påverkan på barn. Området används inte av barn i dagsläget. Upphävandet bedöms därmed inte medföra någon betydande förändring i barnens användning av området.

## Agenda 2030

Agenda 2030 är den utvecklingsagenda med 17 olika mål och tre hållbarhetsperspektiv som antogs av Förenta nationernas generalförsamling år 2015. Målen togs fram med utgångspunkt i de tre perspektiven social, miljömässig respektive ekonomisk hållbarhet. 2019 beslutade kommunfullmäktige att kommunens arbete ska genomsyras av hållbarhetsaspekterna och de globala målen i Agenda 2030.

De mål som är tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

11.4 – Skydda världens kultur- och naturarv.



15.2 - främja hållbart skogsbruk, stoppa avskogningen och återställ utarmade skogar.

Detaljplanen visar en mindre negativ påverkan i förhållande till de globala målen. Skyddet kring närliggande kultur- och naturarv minskar som en följd av upphävandet. Genom att begränsa området för upphävande till minsta möjliga yta, utifrån den underliggande fastighetsförrättningen, minimeras risken för negativ påverkan på målen.

### **Miljömål**

Sveriges 16 miljökvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Gällande Strängnäs kommuns miljöarbetet antogs det en Miljöstrategi av kommunfullmäktige i maj 2015. Miljöstrategin bygger på det nationella och regionala miljömålsarbetet och utgör en plattform för att göra skillnad lokalt. Likt för agenda 2030-målen kan de 16 miljömålen appliceras i olika hög utsträckning för ett detaljplaneprojekt. De miljömål som i detta fall kan tänkas beröras av ett genomförande av detaljplanen omfattar ungefär samma aspekter som agenda 2030-målen. Nedan kommer de mål som är tillämpliga för detaljplaneprojektet att presenteras.

### **Levande skogar**

Som underlag till detaljplanen har ett platsbesök tillsammans med naturvårdshandläggare genomförts för att säkerställa att planen inte medför någon negativ påverkan på värdefulla skogs- och naturvärden, ekosystemtjänster eller habitat. Slutsatsen från platsbesöket är att upphävandet inte påverkar dessa värden negativt.

### **Ett rikt växt- och djurliv**

Som underlag till detaljplanen har ett platsbesök tillsammans med naturvårdshandläggare genomförts för att säkerställa att det inte uppstår någon negativ påverkan på värdefulla växt- eller djurarter. Slutsatsen från platsbesöket är att upphävandet inte påverkar några växt- eller djurarter negativt.

### **Tidigare kommunala ställningstaganden**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 § 77, att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget till planuppdrag. Detta innebär att detaljplanearbetet för området kan starta. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden delar samhällsbyggnadskontorets ställningstagande till att en miljökonsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys inte behöver utföras i samband med planarbetet.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB**

Grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden regleras i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Hänsyn till det allmänna intresset ska tas vid placering och utformning av kvartersmark. Att verka för en god hushållning av mark- och vattenområden ska också ske. Enligt 3 kap miljöbalken, ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.



Geografiska områden som är av särskilt intresse pekas ut i 4 kap. miljöbalken. och extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. I 5 kap. miljöbalken regleras miljö kvalitetsnormerna, MKN. En miljö kvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas.

Upphävandet av detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken. Strängnäs kommuns bedömning är att upphävandet inte medför någon betydande miljö påverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningar om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

## Planeringsförutsättningar

### Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom området för upphävandet finns ingen befintlig bebyggelse. Däremot angränsar planområdet i öster till bebyggelse bestående av tre friliggande bostadshus, vilka inte ingår i den gällande detaljplanen samt så medges en orealiserad bebyggelse norr om fastigheten Tobo 4:1.

### Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagens (KML) bestämmelser. I den befintliga detaljplanen "Tobo 3:1 m fl" 0486-P05-18 finns flera utpekade kulturhistoriska lämningar. I den arkeologiska utredningen som utfördes av Riksantikvarieämbetet år 2004 "Tobo från gropkeramik till golf" pekas tre fornlämningar ut i närområdet för upphävandet: två norr om väg D907 och en söder om väg D907. Boplatserna L1982:279 och L1982:488 ligger öst respektive väst om Gavelån, samt en husgrund för Gavelstugan, L1982:287 och L1982:232. Dessutom är ett dussintal mindre historiska lämningar noterade av Riksantikvarieämbetet i närheten av ovan nämnda boplatser.

Alla lämningarna är skyddade enligt KML (1988:950). Upphävandet bedöms inte påverka dessa områdens kulturhistoriska värden, eftersom skyddsbestämmelserna från den gällande detaljplanen kvarstår även efter upphävandet. Skulle fornlämningar eller misstänkta fornlämningar påträffas i samband med planens upphävande eller andra arbeten, ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen.

### Natur, grönområde & rekreation

Natur- och grönområden

Planområdet består av skogsmark, främst lövblandad barrskog, vilket är typiskt för området. I omgivningen till planområdet finns skyddade våtmarker, brukad åkermark och blandad skogsmark, men dessa är inte i direkt anslutning upphävandet.



#### Naturvärden

Naturvårdshandläggare har utfört ett översiktligt platsbesök. Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Det finns däremot naturvärden i närheten av upphävandet. Dessa bedöms inte påverkas av upphävandet.

#### **Gator & trafik**

##### Gator och vägar

Planområdet har ingen utbredd vägstruktur. Vägnätet består av väg D907 längs områdets östra gräns, samt två in- och utfartsvägar direkt norr och söder om planområdet.

##### Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- eller cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

##### Kollektivtrafik

Planområdet har ingen anslutning till kollektivtrafik. Närmaste anslutning finns 4,3 kilometer norr om planområdet vid busshållplatsen Långängsberget, dit landsortstrafiklinjen 631 går. Närmaste tåganlutning finns vid Strängnäs resecentrum, som ligger 12,6 kilometer från planområdet.

#### **Markförhållanden**

##### Geotekniska förhållanden

Området för upphävande består av glacial lera. Kring området finns flera jordartsfickor med sandig morän. Inom planområdet är höjdskillnaden mellan hög- och lågpunkt cirka 2 meter. Vid en eventuell framtida byggnation inom upphävandeområdet bör geotekniska utredningar genomföras.

##### Förorenad mark

Det finns inga registrerade förorenade områden inom eller i anslutning till planområdet.

##### Radon

Området för upphävande är klassat som ett normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI, "Radonrisk inom Strängnäs kommun", daterat 1989-06-30.

#### **Människors hälsa & säkerhet**

##### Störande verksamhet

Det finns inga störande verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

##### Miljöfarliga verksamheter

Det finns inga miljöfarliga verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

#### **Riksintressen**

Detaljplanen omfattar inte något riksintresse.



## Konsekvenser av detaljplanens genomförande

### Agenda 2030

Agenda 2030 är den utvecklingsagenda med 17 olika mål och tre hållbarhetsperspektiv som antogs av Förenta nationernas generalförsamling år 2015. Målen togs fram med utgångspunkt i de tre perspektiven social, miljömässig respektive ekonomisk hållbarhet. 2019 beslutade kommunfullmäktige att kommunens arbete ska genomsyras av hållbarhetsaspekterna och de globala målen i Agenda 2030. De mål som är tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

#### Mål 11 - Skydda världens kultur- och naturarv.

Målet kan påverkas negativt eftersom området som skyddas av den befintliga detaljplanen minskar. De kulturarv som utpekades under planarbetet inför den befintliga detaljplanen får därmed en mindre buffertzona i ena riktningen. För att minimera detta upphävs endast den minsta möjliga delen av detaljplanen. Tidigare kartlagda kulturarv kommer fortsatt att vara skyddade.

#### Mål 15 - främja hållbart skogsbruk, stoppa avskogningen och återställ utarmade skogar.

Målet kan indirekt påverkas negativt av upphävandet. Detaljplanens genomförande innebär att ett skogsparti inte längre skyddas av detaljplanen. Skogen på marken kan således avverkas efter upphävandet. För att minimera risken för att påverka målet negativt upphävs endast den minsta möjliga delen av detaljplanen.

### Miljömål

Sveriges 16 miljö kvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. De 16 miljömålen appliceras i olika hög grad på ett detaljplaneprojekt. De miljömål som i detta fall kan tänkas beröras av ett genomförande av detaljplanen omfattar ungefär samma aspekter som agenda 2030-målen. Nedan kommer de mål som är tillämpliga för detaljplaneprojektet att presenteras.

#### Levande skogar

Ingen påverkan av upphävandet.

#### Ett rikt växt- och djurliv

Ingen påverkan av upphävandet.

### Sociala konsekvenser

Konsekvenser för barn

Genomförandet av upphävandet kommer inte att medföra betydande sociala konsekvenser för barn. Planområdet består av skogsmark som inte i någon större utsträckning används för barns utevistelse. Ingen cykel- eller gångväg ansluter till området. Närmaste grundskola är Paulinska skolan, belägen cirka 12 kilometer från planområdet.



## Människors hälsa och säkerhet

Upphävandets genomförande kan inte antas medföra någon risk för människors hälsa eller säkerhet. Inom området finns inga störande verksamheter, bullerkällor, förorenad mark, eller risker för ras, skred eller översvämning.

## Miljö kvalitetsnormer

Upphävandet leder inte till konsekvenser för några miljö kvalitetsnormer. Genomförandet påverkar inte luft, vatten, mark, natur eller buller i sådan omfattning att några normer överskrids eller försämras. Området består av skog och obebyggd mark, och inga verksamheter eller exploateringar som kan påverka miljö kvalitetsnormerna tillkommer.

## Konsekvenser av upphävandet

Konsekvenserna av upphävandet av detaljplanen bedöms av Samhällsbyggnadskontoret som positiva, då den möjliggör en önskad utveckling av området. Upphävandet av detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på natur- eller kulturområden, och det strider inte mot översiktsplanens intentioner.

## Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Inga genomförandefrågor tillkommer till följd av upphävande av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Fastigheterna Tobo 3:10, 4:1, 4:2 och 3:5 påverkas av detaljplanen. Tobo 3:10 är den fastighet som omfattas av den befintliga detaljplanen. Tobo 4:2 är den fastighet som initierat detaljplaneprocessen genom markägaren och får möjlighet till fastighetsförrättning på den del av planen som upphävs. Tobo 4:1 och 3:5 är grannfastigheter till 4:2 och påverkas i liten utsträckning av planens genomförande beroende på hur marken därefter utnyttjas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Den gemensamhetsanläggning samt markanvändningen ”golfbana med utslagsplatser, fairways, sandbunkrar, vattendammar, greener m.m.” som detaljplanen möjliggör, kommer efter planens upphävande inte att kunna genomföras.

Syftet med upphävandet är att möjliggöra en pågående fastighetsförrättning där området tillförs fastigheten Tobo 4:2. Marköverföringen har avtalats privat mellan fastighetsägarna i Tobo 4:2 och 3:10. En fastighetsreglering har initierats innan planarbetet påbörjades, fastighetsreglering är vilande i väntan på att upphävandet genomförs. Möjligheten att bilda ytterligare fastigheter efter att detaljplanen upphävs, såsom avstyckning, hanteras av Lantmäteriet.



Servitut, ledningsrätter & markreservat

Inom gällande planområde finns officialservitut för väg till förmån för fastigheterna Tobo 3:5 och Tobo 4:1. Servitutet avser infartsvägar till fastigheterna och påverkas inte detaljplanens genomförande.

### **Ekonomiska frågor**

Planekonomi

Sökanden står för kostnaderna för planarbetet enligt tecknat planavtal.

### **Samhällsbyggnadskontoret**

Lena Calmegård  
Planchef

Ludwig Kinert  
Planarkitekt