



# *Planbeskrivning*

Diarienummer: KS/2024:245



Detaljplan för

## **Del av Fastighet Ströpsta 3:312 (Bergtorp GC-väg).**

Nykvarns kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Upprättad 2025-11-24

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 2026-02-19 § 27

Laga kraft 20xx-xx-xx



**NYKVARNS  
KOMMUN**



## *Innehåll*

<b>Information om planprocessen</b> .....	<b>4</b>
Samrådsskede .....	4
Granskningskede.....	4
Antagandeskede – Vi är här!.....	4
<b>Handlingar</b> .....	<b>5</b>
Planhandlingar .....	5
Underlag.....	5
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>7</b>
Detaljplanens syfte .....	7
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>7</b>
Fysisk miljö.....	7
Kommunala .....	7
Regionala .....	9
Riksintressen.....	9
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken.....	9
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken.....	9
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken.....	10
Miljö .....	10
Geotekniska förhållanden .....	11
Hälsa och säkerhet.....	11
Service och mötesplatser .....	12
Sociala.....	12
Trafik.....	12
Teknik.....	12
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>13</b>
Kommunala .....	13
Regionala .....	13
Utredningar.....	13
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>13</b>
Hela detaljplanen.....	13
Allmän plats.....	14
Genomförandetid.....	14
Ärendeinformation .....	14
<b>Motiv till regleringar</b> .....	<b>15</b>
Allmän plats.....	15



<b>Konsekvenser .....</b>	<b>15</b>
Miljö kvalitetsnormer.....	15
Trafik.....	16
Sociala.....	16
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>16</b>
Mark och utrymmesförvärv.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor .....	17
Organisatoriska frågor.....	18



## ***Information om planprocessen***

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för kommande bygglovsprövning och som exempelvis anger vad som ska vara allmän plats, vad som ska vara kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Planbeskrivningen är ett stöd till plankartan som beskriver områdets förutsättningar och de förändringar som detaljplanen innebär.

### **Samrådsskede**

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

### **Granskningskede**

Mot bakgrund av de synpunkter som inkom under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning. Granskningskedet är det sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

### **Antagandeskede – Vi är här!**

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, efter antagandet har sakägare, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.



## *Handlingar*

### **Planhandlingar**

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-24
- Plankarta, 2025-11-24
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-09-12

### **Underlag**

Följande underlag ligger till grund för detaljplaneförslaget:

- Inga utredningar har tagits fram



## *Sammanfattning*

- Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en lämplig trafiklösning för renhållningsfordon och förtydliga markanvändning för en gång- och cykelväg.
- Planområdet ligger ca 1,5 km (fågelvägen) sydost om Nykvarns centrum
- Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.
- Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.



## *Inledning*

### **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en lämplig trafiklösning för renhållningsfordon. Samt tydliggöra markanvändning för en gång- och cykelväg som ansluter till naturmarken direkt norr om planområdet.

## *Planeringsförutsättningar*

Detta avsnitt beskriver vilka förutsättningar inom och omkring planområdet som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Här beskrivs vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet.

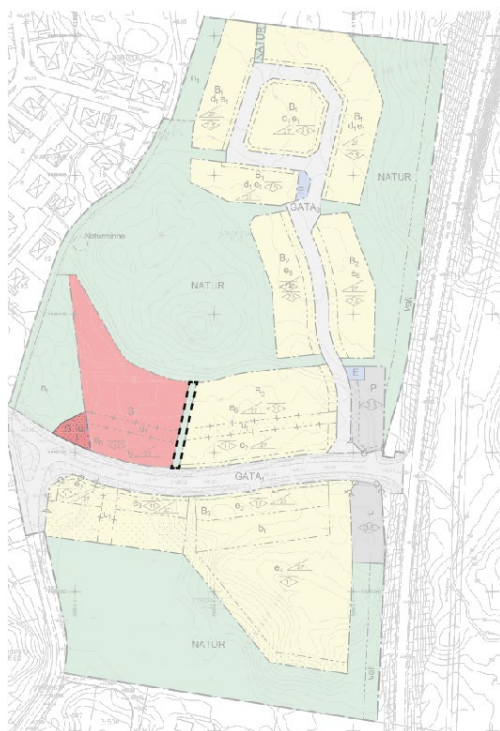
### **Fysisk miljö**

Planområdet ligger sydost om Nykvarns centrala delar, vid Järnavägen. Området ligger väster om väg 509. Avståndet till Nykvarns centrum är ca 1,5 km fågelvägen. Planområdet är ca 300 kvm stort och omfattar en del av fastighet Ströpsta 3:312 som ägs av Nykvarns kommun. Väster om planområdet finns en ny förskola, öster om planområdet finns befintligt bostadsområde, i söder går Järnavägen och norr om planområdet finns ett bevarat naturområde. Området är i dagsläget en relativt plan och grusad yta.

### **Kommunala**

#### **Gällande detaljplaner**

Inom planområdet gäller detaljplan för Ströpsta 3:32, 3:312 m.fl., Bergtorp (0140-P2018/5) som vann laga kraft 2018-10-03. En ändring av den ursprungliga detaljplanen vann laga kraft 2023 (0140-P2023/4). Gällande markanvändning inom planområdet är NATUR.



Bilden visar gällande detaljplan (0140-P2023/4) med nytt planområde markerat i streckad svart linje.

Detaljplanen har aktiv genomförandetid som pågår i 10 år från att detaljplanen vann laga kraft 2018-10-03. Under en detaljplans genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra, upphäva eller ersätta en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Kommunen bedömer att åtgärden med att ersätta delar av gällande detaljplan med en ny detaljplan, ligger i alla berörda fastighetsägares intresse. Syftet är bland annat att upprätta en lämplig trafiklösning för renhållningsfordon så att backrörelse inte krävs inom bostadsområdet i öst. Kommunen äger den del av fastigheten som berörs och är initierande part till den nya detaljplanen. Därmed bedöms det vara möjligt att upprätta en ny detaljplan även fast den gällande planen har aktiv genomförandetid.

Berörda fastighetsägare kommer under samråd och granskning ha möjlighet att inlämna sina synpunkter och eventuell motsättning av detaljplanen till kommunen.

### **Ansökan om planbesked**

En ansökan om planbesked inkom till kommunen 2024-09-02 med syfte att ändra markanvändning från naturmark till väg/gata för att möjliggöra trafiklösning för renhållningsfordon.

Då en ändring av den gällande detaljplanen redan har genomförts en gång tidigare, föreslås en ny detaljplan upprättas för den del som omfattas av naturmark mellan förskolan och



bostadsområdet. Detta då en bedömning gjorts att det inte på ett tydligt sätt går att redovisa ytterligare en ändring på den gällande detaljplanen.

### **Undersökning av miljöpåverkan och MKB**

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram eller inte.

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts av kommunen. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. § 11. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap § 11- 18 bedöms därmed inte behövas.

Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande 2025-04-28 att de delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan. Planområdet är utpekade som utvecklingsområde för bostäder och samhällsservice. Planförslaget bedöms vara kompletterande till befintlig bebyggelse som består av bostäder och en förskola. Planförslaget innebär lösning för renhållningsfordon samt möjliggör allmänhetens tillträde till ett närliggande naturområde.

## **Regionala**

### **Regionplan**

Planområdet ligger inom område för primärt bebyggelseområde, och bedöms vara förenligt med RUF 2050.

### **Riksintressen**

Inget riksintresse berörs av planförslaget.

### **Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kap om grundläggande bestämmelser för mark- och vattenområden, då inga känsliga natur- eller vattenområden påverkas negativt. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 3 kap. med hänsyn till att området är förenligt med översiktsplanens intentioner och den regionala utvecklingsplanen.

### **Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken**

Planområdet berörs inte av några särskilda riksintressen enligt miljöbalken 4 kap.



## **Miljökvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken**

Miljöbalken 5 kap. reglerar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Föreskrifterna är till för att varaktigt skydda och avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö.

### **Luft**

Planförslaget bedöms inte innebära en risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

### **Vatten**

Området har avrinningsområde mot sjön Vällingen, som har god ekologisk status och uppnår ej god kemiska status. Ytvatten leds vidare till recipienten Vällingen efter 5 km transport i diken, våtmark och via Långsjön.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer innebära att MKN för vatten påverkas negativt.

### **Buller**

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbuller inom kommunen och ta fram strategiska bullerkartor. Nykvarns kommun omfattas inte av detta krav då kommunens invånarantal långt understiger 100 000.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer innebära några konsekvenser på MKN för buller.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Planområdet ingår i ytvattenavrinningsområde för Vällingen. Enligt den gällande detaljplanen för området: ”bör dagvatten som alstras inom fastigheter på mark med god infiltrationskapacitet i första hand infiltreras lokalt. Intill gator placeras krossdiken dimensionerade för att omhänderta vägdagvatten. Markens jordförhållande består främst av sandig morän och det ihop med stora mängder natur som sparas i planförslaget ger generellt god infiltrationsförmåga.”

Den nya detaljplanen innebär att delar av mark som tidigare var planlagd för NATUR i stället hårdgörs. Bedömningen är att dagvatten från området kan hanteras i närliggande svackdiken där dagvatten från Järnavägen omhändertas.



## Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms som goda. Marken inom området utgörs i nuläget av en grusad yta, höjdskillnader i området är små, i den södra delen är marknivån +46 meter över havet och i den norra ligger marknivån på +47 meter över havet. Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän.



Kartan visar jordarter inom det aktuella planområdet

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området.

### Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för buller från Järnavägen som ligger i nära anslutning. Detaljplanen medför inte markanvändning som innebär stadigvarande vistelse i området och buller från Järnavägen bedöms inte innebära någon fara för människors hälsa och säkerhet.

### Risk för översvämning

Ca 90 meter väster om planområdet finns en utpekad lågpunkt där vatten riskerar att ansamlas vid skyfall. Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för översvämning.

### Fornlämningar

Boplat L2013:7615 fanns tidigare i området, i samband med byggnation av förskolan har lämningen helt undersökts och avlägsnats.

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen. Om en okänd fornlämning påträffas vid



kommande byggskede ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

## **Service och mötesplatser**

Området ligger i utkanten av Nykvarns tätort, ca 1,5 km från centrum där offentlig och kommersiell service finns i form av kommunhus, vårdcentral, bibliotek och livsmedelsaffär.

## **Sociala**

### **Lek- och rekreationsområden**

Detaljplanen säkerställer tillgänglighet till naturområde som kan nyttjas för fri lek och som rekreationsområde. Resterande delar av närområdet är under utbyggnad, gång- och cykelvägar kommer byggas ut vilket innebär goda möjligheter att ta sig säkert till och från området för barn och unga.

## **Trafik**

### **Gator**

Söder om planområdet går Järnavägen som ansluter mot väg 509 i öst och går vidare mot Nykvarns centrum i väst. Inom kvartersmarken för bostadsområdet i öst finns gata som går i öst/västlig riktning genom bostadsområdet. Inom kvartersmarken för förskolan är körbana och parkeringsyta under utbyggnad.

### **Gång- och cykelvägar**

Den del av Järnavägen som går öster om planområdet är utformad med separat gång- och cykelväg, resterande delar av Järnavägen förbi förskolan planeras också förses med gång- och cykelväg. Möjlighet finns att ansluta den nya gång- och cykelvägen till den som ska byggas ut längs med Järnavägen.

## **Teknik**

### **Avfallshantering**

Detaljplanen möjliggör en trafiklösning för renhållningsfordon. Enligt kommunens tekniska handbok ska avfallsutrymmen placeras så att insamlingsfordonet inte behöver backa. Genom detaljplanen möjliggörs en trafiklösning för renhållningsfordonet där det finns möjlighet att passera genom området med flerbostadshus i öst och sedan ansluta till förskolefastigheten och vidare ut på Järnavägen.



## *Planeringsunderlag*

I detta avsnitt presenteras de handlingar, strategiska dokument och eventuella utredningar som legat till grund för detaljplanen.

### **Kommunala**

- Detaljplan för Ströpsta 3:32, 3:312 m.fl. (0140-P2018-5), finns lagrad i kommunens arkiv
- Ändring av detaljplan för del av Ströpsta 3:312 (förskolan i Bergtorp) (0140-P2023/4), finns lagrad i kommunens arkiv.
- Översiktsplan 2014, finns lagrad i kommunens arkiv
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-09-12, finns lagrad i kommunens arkiv.

### **Regionala**

- RUF5 2050

### **Utredningar**

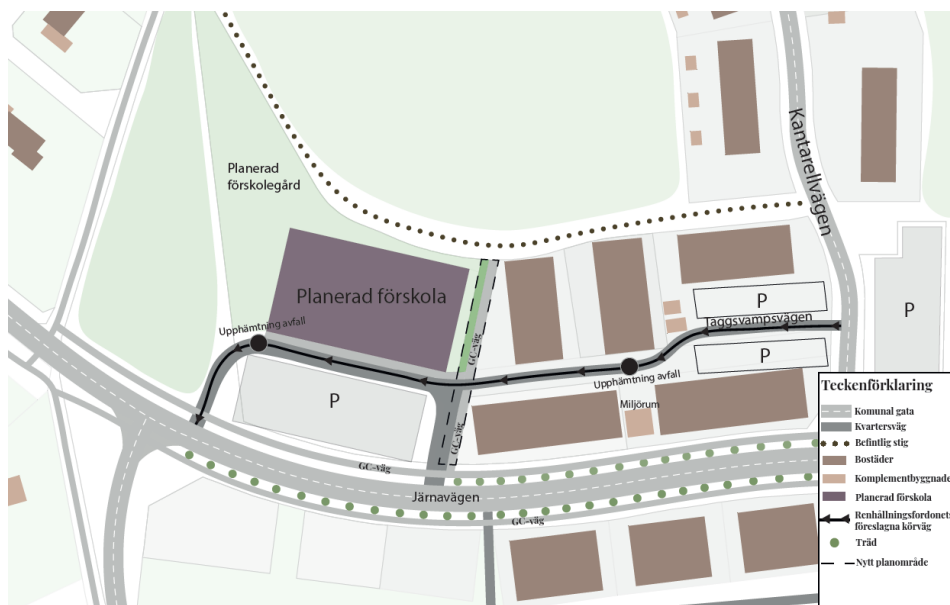
Inga utredningar har tagits fram i samband med framtagande av detaljplanen.

## *Beskrivning av detaljplanen*

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

### **Hela detaljplanen**

Detaljplanens syfte är att skapa en trafiklösning för renhållningsfordon samt förtydliga markanvändning för en gång- och cykelväg från Järnavägen, upp till naturområdet i norr. Den del av gatan som inte byggs ut som gång- och cykelväg kan nyttjas för att skapa en bredare infart till förskolan eller kompletterande användning i form av exempelvis plantering. Den tillkommande gång- och cykelvägen bör tydligt markeras för att avskilja gång- och cykeltrafikanter från biltrafiken. Åtgärder som säkerställer att passagen för renhållningsfordonet inte används som genomfart för övrig biltrafik bör också säkerställas under genomförande av detaljplanen.



Bilden visar en principiell illustration över hur planområdet kan utformas och en lösning för renhållningsfordonet.

## Allmän plats

Allmän platsmark avser ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Detaljplanen består i sin helhet av allmän platsmark i form av GATA, NATUR och GCVÄG.

## Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för hela detaljplanen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

## Ärendelinformation

### Planförfarande

Standardförfarande

### Tidsplan

Samråd	Q1 2025
Granskning	Q3 2025
Antagande	Q1 2026
Laga kraft	Q1 2026



## ***Motiv till regleringar***

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

### **Allmän plats**

#### **GATA**

Planbestämmelse GATA valdes för att denna bestämmelse säkerställer möjligheten att upprätta en gång- och cykel väg med anslutning från Järnavägen och möjliggör passage för renhållningsfordon över detta område. Renhållningsfordonet föreslås passera från befintligt bostadsområde i öst och ansluta till förskole fastigheten i väst. Syftet är inte att detta ska bli en genomfartsväg för övrig biltrafik utan enbart möjliggöra passage för renhållningsfordon.

Gatuområdet är ca 5 meter brett och 3,25 meter föreslås användas till gång- och cykelväg, det innebär att ca 1,75 meter finns kvar att nyttjas. Vid behov kan detta område användas för att säkerställa en bredare infart till förskolan, alternativt finns möjlighet till plantering då detta är ett komplement till användningen. Om området nyttjas till förskolans infart bör det ske en tydlig avgränsning mellan gång- och cykelvägen och infarten.

#### **GCVÄG    Gång- och cykelväg**

Motivet till denna planbestämmelse är att förtydliga markanvändningen i området och att ansluta gång- och cykelvägen till naturmarken norr om planområdet. Anledningen till att denna del planläggs som GCVÄG i stället för GATA är då denna del inte avses möjliggöra för någon fordonstrafik. 3,25 meter planläggs som gång- och cykelväg för att uppnå rätt standard på utformningen.

#### **NATUR**

Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa ett avstånd mellan förskolans fastighet och den planerade gång och cykelvägen. Användning NATUR innebär även att detta område inte hårdgörs och viss möjlighet finns att denna yta kan hjälpa till att fördröja dagvatten genom infiltration.

## ***Konsekvenser***

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer för vatten, luft och buller bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.



## **Trafik**

Genomförande av detaljplanen innebär att en gång- och cykelväg upprättas för att ansluta till ett grönområde. Detta skapar möjlighet för hållbart resande och tillgängliggör tätortsnära natur. Detaljplanen innebär även en lösning för renhållningsfordon som innebär att inga backrörelser behöver genomföras. Detaljplanen innebär dock att renhållningsfordon kommer passera över en gång och cykelväg. Fordon som passerar över en genomgående gång- och cykelväg ska lämna företräde gentemot gående, cyklister och förare av moped klass II. Passagen bör utformas så att det tydligt framgår att en gång- och cykelväg korsas. Passagen är enbart planerad för renhållningsfordon och ska inte fungera som genomfart för övrig trafik, under genomförande av detaljplanen ska det säkerställas att övrig biltrafik inte kan passera.

## **Sociala**

### **Barn/ Jämlikhet**

Detaljplanens genomförande kommer innebära uppförande av en gång- och cykelväg som möjliggör anslutning till ett grönområde norr om detaljplanen. Gång- och cykelvägen bedöms innebära positiva effekter på barn och unga och skapar bättre tillgänglighet till ett grönområde.

## ***Genomförandefrågor***

### **Mark och utrymmesförvärv**

Detaljplanen bedöms inte innebära några mark eller utrymmesförvärv då marken planläggs som allmän platsmark och det är Nykvarns kommun som äger fastigheten idag.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsägare**

Planområdet omfattar del av Ströpsta 3:312 med Nykvarns kommun som fastighetsägare.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Planområdet omfattas i sin helhet av allmän platsmark och föreslås fortsatt tillhöra Ströpsta 3:312 som ägs av Nykvarns kommun.



## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Befintliga ledningar inom området föreslås ligga kvar. All mark inom planområdet planläggs som allmän platsmark vilket inte innebär något hinder för allmännyttiga ledningar inom området.

### **Utbyggnad allmän plats**

Nykvarns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet, och ansvarar för, samt bekostar utbyggnaden.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planförslaget medför inget behov för utbyggnad av vatten och avlopp.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Nykvarns kommun, när området är utbyggt kommer även kostnader för drift att belasta Nykvarns kommun.

### **Planavgift**

Nykvarns kommun bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av Nykvarns kommun. Planavgift kommer inte tas ut.

### **Ersättningsanspråk**

Om en detaljplan ändras, upphävas eller ersätts med en ny plan innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägare som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning för den ekonomiska skada som det medför. Gällande detaljplan för området har en aktiv genomförandetid fram till 2028-10-03.

Den fastighet som berörs av ändrad markanvändning ägs av Nykvarns kommun, som också initierat den nya planen. För övriga fastigheter som omfattas av den tidigare planen bedöms inga negativa ekonomiska konsekvenser uppstå av den nya planen som medför en rätt till ersättningsanspråk.

### **Drift**

Nykvarns kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, det innebär att kommunen ansvarar för drift av området.



## **Organisatoriska frågor**

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Georg Akkaya, Plan- och exploateringschef

Anna Prytz, Planarkitekt