

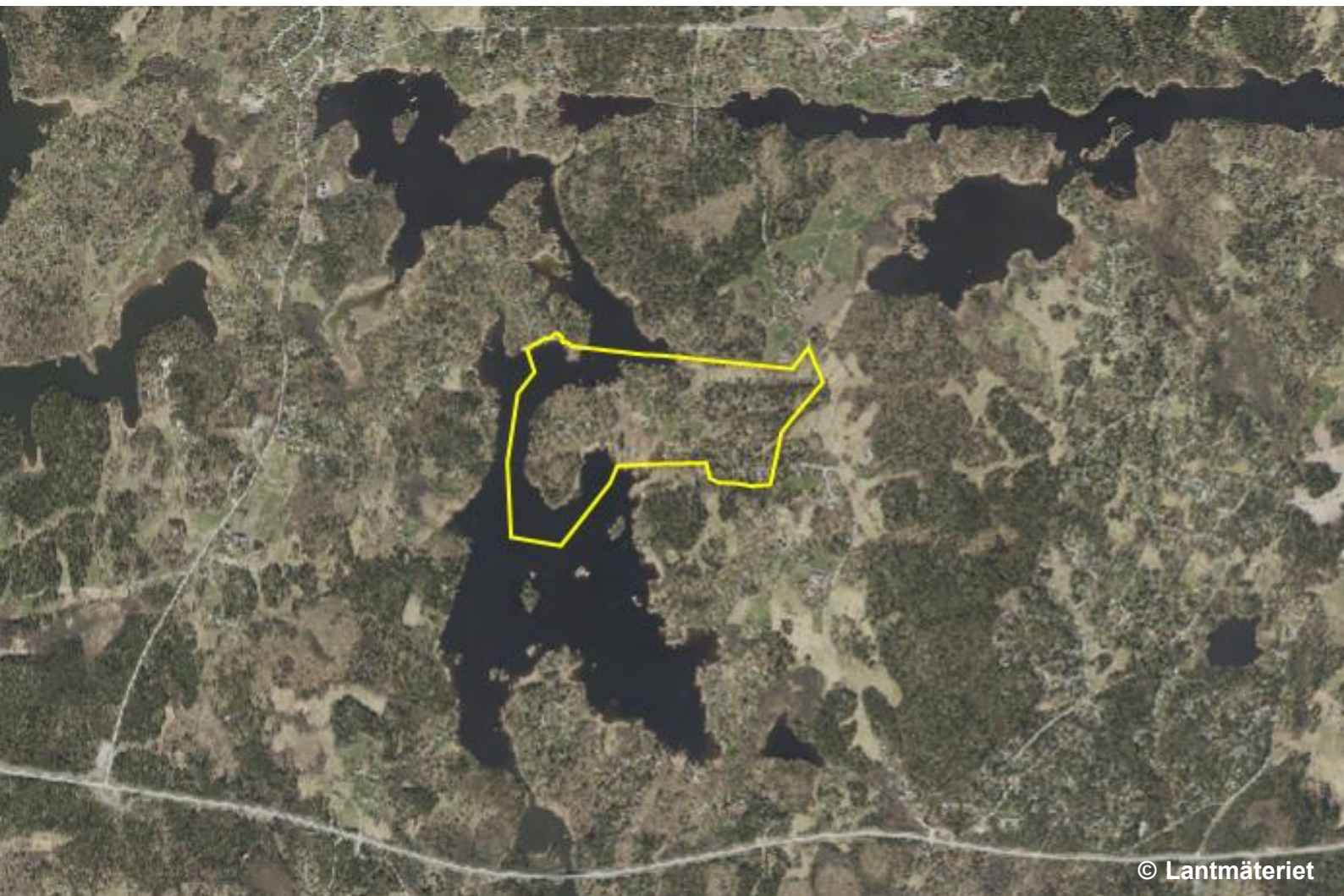


Ändring av byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Åkerö omfattande bl.a. fastigheterna Åkerö 1:16 1:17 6:8 6:9 6:20 inom Rådmansö socken, Stockholms län

Ändring av byggnadsplan över Åkerö 6:52 – 6:55 inom Rådmansö socken, Frötuna kommun av Stockholms län

## START-PM

Ks 2025-742



© Lantmäteriet

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



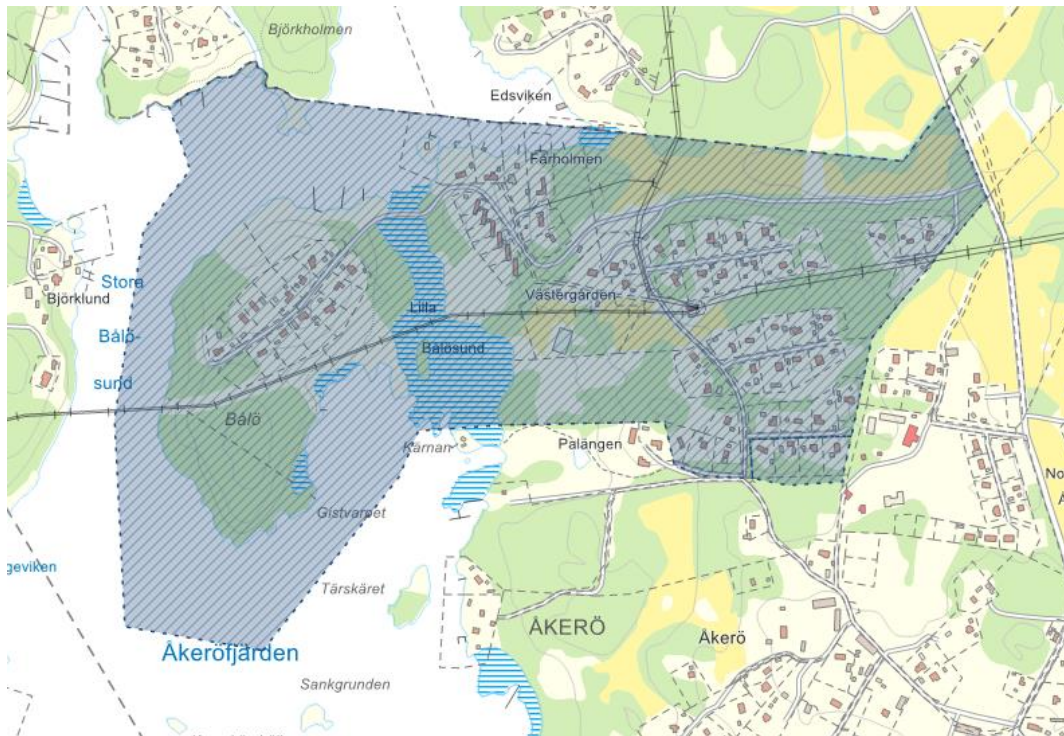
## 1. UPPDRAGSBESKRIVNING

Planändringarna syftar till att ta bort felaktiga bestämmelser, ändra de bestämmelser som behövs efter dagens gällande lagstiftning samt utöka byggrätten.

Planändringarna kommer att hanteras med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap.38c § (2010:900).

## 2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick den 26 mars 2025 in en ansökan om planbesked med syfte att ändra fem byggnadsplaner på Rådmansö. I planansökan framgick att avsikten är att ändra felaktiga bestämmelser samt utöka byggrätten inom de planer där man finner det lämpligt. Ett positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadskontoret på delegation den 30 april 2025. De första ändringarna omfattar området på figur 1.



Figur 1 Planområdet skrafferat i blått.

## 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### 3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

#### Översiktsplan 2050

I Översiktsplan 2050, som antogs av kommunfullmäktige den 17 februari 2025, pekas områdenas mark- och vattenanvändning ut som sammanhängande bostadsbebyggelse och landsbygd. Pågående markanvändning påverkas inte av den nu föreslagna ändringen av planerna. Fastigheterna ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv. I Åkerö finns områden med höga naturvärden och jordbruksmark med både högt



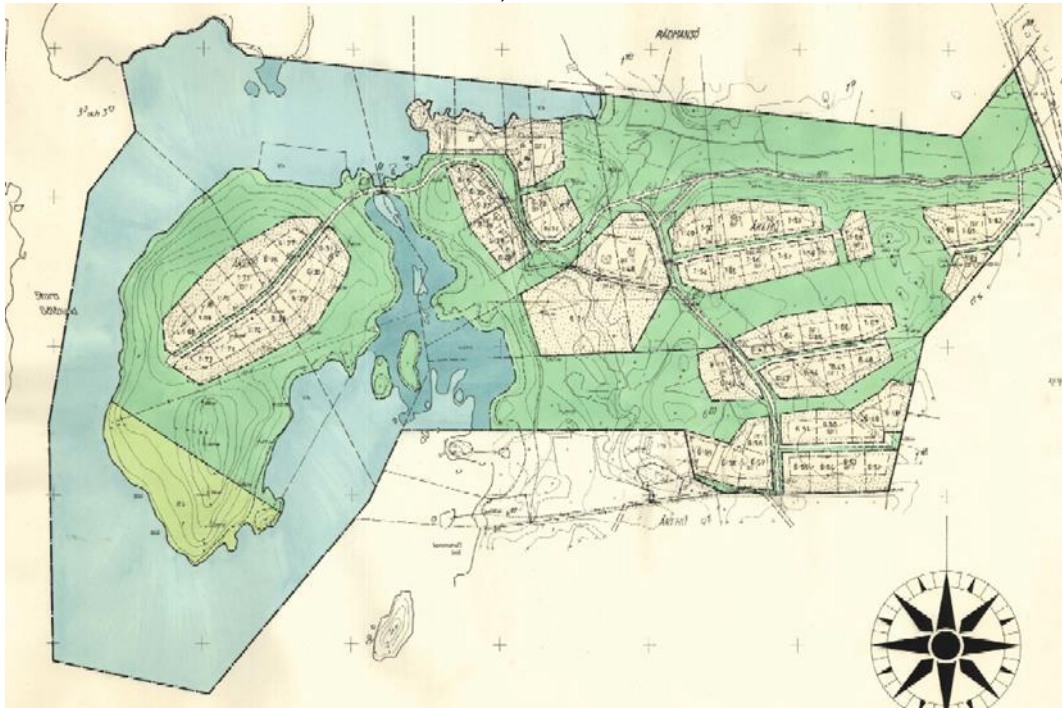
och normalt värde. Eftersom den pågående markanvändningen inte förändras bedöms det att riksintressena, naturvärdena eller jordbruksmarken inte kommer att påverkas.

### Fördjupad översiktsplan

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

### 3.2 DETALJPLANER

Byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Åkerö omfattande bl.a. fastigheterna Åkerö 1:16 1:17 6:8 6:9 6:20 inom Rådmansö socken, Stockholms län.



Figur 2 Byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Åkerö omfattande bl.a. fastigheterna Åkerö 1:16 1:17 6:8 6:9 6:20 inom Rådmansö socken, Stockholms län, plannummer 22–18.

#### Gällande bestämmelser som planeras att ändras:

1 § I byggnad får vattenledning ej indras eller vidtagas sådana anordningar, som erfordrar avloppsledning.

7 § Å tomtplats, som omfattar med BF betecknat område får endast en huvudbyggnad samt högst ett uthus uppföras med en sammanlagd yta av högst 120 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnadens yta får ej i färdigt utbyggt skick understiga 30 m<sup>2</sup>. Uthus bör i allmänhet sammanbyggas eller sammankopplas med huvudbyggnaden. Å tomtplats med index 6 får endast en huvudbyggnad samt högst ett uthus uppföras med en sammanlagd yta av högst 80 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnadens yta får ej i färdigt utbyggt skick understiga 30 m<sup>2</sup>.

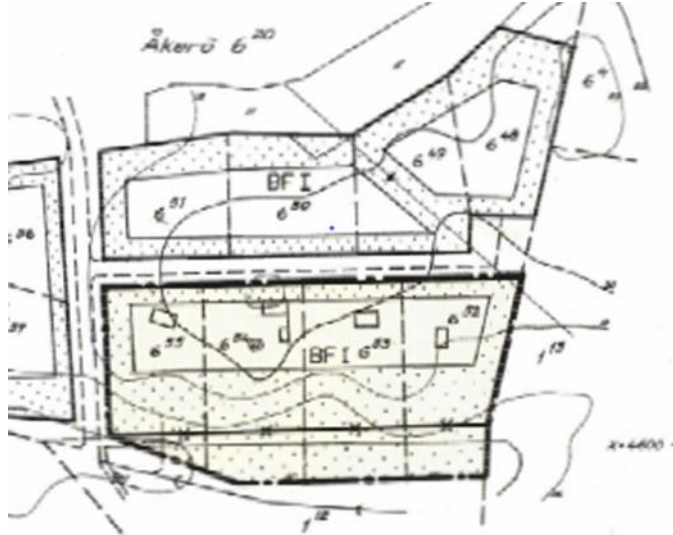
8 § Å med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter och icke innehålla mer än en våning. Vind får icke inredas. Uthus må ej uppföras till större höjd än 2,5 meter. Uthustak skall givas liknande utformning som huvudbyggnadens tak.

10 § Å med BF betecknat område får i varje huvudbyggnad icke inredas fler än ett kök. I uthusbyggnad må efter Byggnadsnämndens prövning enstaka sommarrum inredas.

12 § Stängsel får ej utföras av taggtråd.



Byggnadsplan över Åkerö 6:52 – 6:55 inom Rådmansö socken, Frötuna kommun av Stockholms län.



Figur 3 Byggnadsplan över Åkerö 6:52 – 6:55 inom Rådmansö socken, Frötuna kommun av Stockholms län, plannummer 22–36.

**Gällande bestämmelser:**

Samma bestämmelser som för Byggnadsplan för fritidsbebyggelse vid Åkerö omfattande bl.a. fastigheterna Åkerö 1:16 1:17 6:8 6:9 6:20 inom Rådmansö socken, Stockholms län.

#### 4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 69,5 ha mark. Området ligger på Rådmansö, invid Åkeröfjärden, och är idag bebyggt med mestadels fritidshus.

##### 4.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Utbyggnad av ledningar pågår etappvis. Förmedling av förbindelsepunkter och anslutning till den allmänna VA-anläggningen kommer att ske vartefter att ledningsnätet byggs. 40–55 fastigheter åt gången kan komma att anslutas och det innebär att anslutning kommer att ske vid olika tidpunkter för olika fastigheter. De första delsträckorna beräknas att färdigställas under våren 2025 och de sista sträckorna under våren 2026.

##### 4.2 PARKERING OCH TRAFIK

All parkering sker på den egna fastigheten.

#### Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

**Preliminärt utredningsbehov**

Dagvatten- och skyfallsutredning



## 5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

#### *Undersökning miljöpåverkan*

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

### 5.2 VATTEN OCH AVLOPP

I det aktuella planområdet pågår utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Ledningsnätet är dimensionerat för att vara optimerat utifrån behovet och för att få rätt tryck och flöde i ledningarna. VA-ledningar i planområdet har dimensionerats för 2,8 pe/hushåll, med en förtätningsfaktor på 30%. Planförslaget att utöka byggrätter bör ur ett VA-perspektiv prövas med försiktighet. Bygglövsbefriade åtgärder som ej inkluderas i byggrätten innebär redan ökad osäkerhet i antalet personer som vistas i området under vissa perioder.

Området anläggs med ett Low Pressure-system (LPS) för spillvatten, som har en låg hastighet i rören. Samtliga LPS-stationer på varje fastighet hjälper till att pumpa vid olika tillfällen. I områden med LPS installeras spolposter eller automatiska spolposter för att omsätta vattnet och spola ur ledningar från sediment när det är ojämn belastning, det vill säga områden med många fritidsfastigheter. Ökad ledningsdimension innebär ett ökat behov av underhållsspolning och högre driftkostnader för VA-huvudman. Dricksvattnet riskerar att tappa tryck med för stora ledningar.

Om byggrätter utökas i för stor utsträckning kan konsekvensen bli att det redan projekterade och dimensionerade ledningsnätet behöver dimensioneras upp ytterligare. Konsekvenserna av detta blir ökade kostnader för VA-huvudman och sedermera VA-kollektivet, till följd av behovet av större ledningsrör, bredare schakter och högre anläggningskostnader samtidigt som ytterligare intäkter uteblir.

### 5.3 PARKERING OCH TRAFIK

Gatustrukturen i områdena påverkas inte av denna planändring. Trafiken beräknas inte öka.



## 6. GENOMFÖRANDE

### 6.1 AVTAL

Inget plankostnadsavtal upprättas. Planenheten står för kostnaderna för framtagande av handlingar för planändringarna. Detta förfarande görs eftersom ändringen av planerna är initierad av samhällsbyggnadskontoret.

### 6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap.38c § (2010:900).

### 6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

### 6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommunen upphandlar de utredningar som krävs som underlag för framtagande av planändringarna.

Preliminärt uppskattas att dessa utredningar behövs:  
Dagvatten- och skyfallsutredning

## 7. EKONOMI

### 7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Dagvattenutredning

### 7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Genomförandet av planen innebär i sig inte några kostnader. Däremot möjliggör ändringen utbyggnad av VA, vilket innebär kostnader för såväl Norrtälje vatten och avfall AB som för berörda fastighetsägare.

## 8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM  
Samråd kvartal 4 2025  
Antagande kvartal 1 2026

2025-08-27

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

## 9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

### 9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med ett startmöte.

Planhandläggare är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av översiktsplanerare, miljöplanerare,



exploateringsingenjör, bygglovhandläggare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, VA-utredare samt projektledare avfall.

## 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på möten, bistå med planeringsunderlag, upprätta och granska planhandlingar samt granska utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planhandläggare	Lotta Lagergren	100
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	35
Exploateringsingenjör	Leo Andersson	15
Bygglovhandläggare	Maria Hörner	15
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	15
VA-utredare	Sofia Svärd	15
Projektledare, avfall	Frida Wolme	5
<b>Summa debiterbara timmar</b>		<b>200</b>

## 10. PLANKOSTNAD

Planenheten står för kostnaderna för ändringarna av detaljplanerna. Kostnader för kommunens handläggning uppskattas till 99 000 kr.

Utöver kostnaderna ovan tillkommer kostnader för utredningar som är nödvändiga för framtagandet av planändringarna.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson  
Planchef

Lotta Lagergren  
Planhandläggare