

Start-PM

Detaljplan för del av fastigheten
Emmaus 68

i Norrtälje stad

2026-03-13
KS 2018–191

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

Uppdragsbeskrivning	2
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar	6
Teknisk försörjning	11
Utredningsbehov.....	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan	12
Ekonomi	12
Tidplan.....	13
Planförfarande	13
Arbetsätt och resurser.....	13



Uppdragsbeskrivning

Detaljplanens syfte

En ny detaljplan ska tas fram inom del av fastigheten Emmaus 68 i Norrtälje stad. Fastigheten är cirka 9 000 kvadratmeter varav planområdet omfattar cirka 4 470 kvadratmeter. Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att uppföra två flerbostadshus med 43 lägenheter.

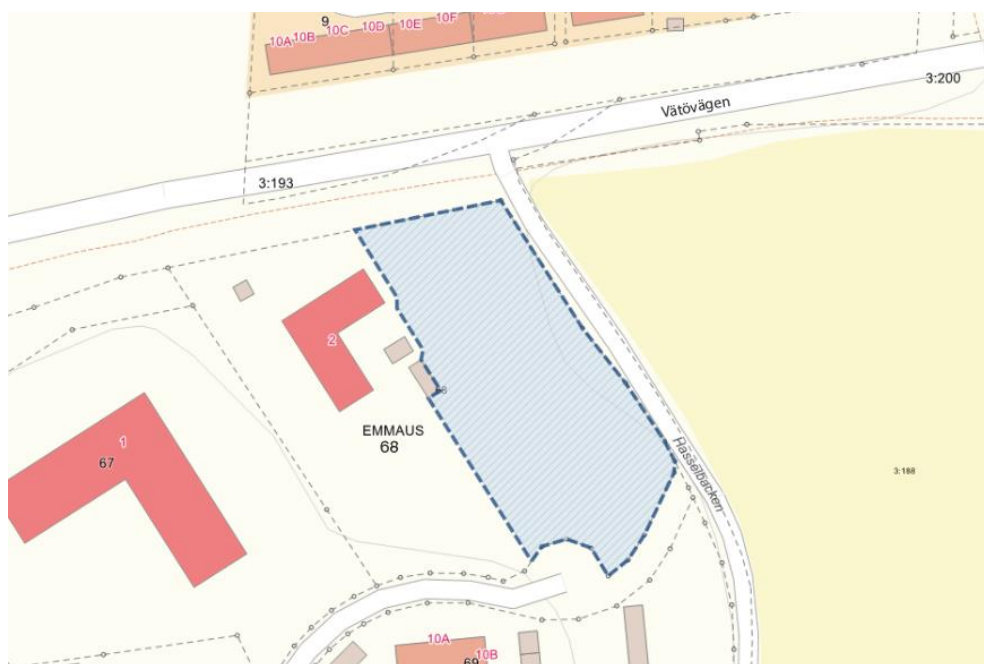


Bild 1. Detaljplanens ungefärliga avgränsning inom blått skrafferat område.

Bakgrund

Kommunstyrelsekontoret fick in en ansökan om planändring för fastigheten Emmaus 68 i oktober 2016. Bakom ansökan stod Solbackastrand AB. Ansökans syfte var att möjliggöra att fastigheten Emmaus 68 avstyckades och att den ena delen användes för skolverksamhet. Den andra delen föreslogs bebyggas med två flerbostadshus. Enligt ansökan föreslås bebyggelsen vara lägenheter i form av små hyresrätter.

Ett beslut om positivt planbesked fattades den 8 mars 2017 § 13 i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Efter beslut om positivt planbesked tog kommunen fram ett start-PM fram som godkändes i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 22 augusti 2018 § 51.



Planarbetet pausades därefter under slutet av 2018 då kommunen hade för avsikt att ta fram en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. I väntan på en fördjupad översiktsplan skulle kommunen avvakta att exploatera i området.

Den 21 januari 2026, § 8, antog kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott planprioriteringen för 2026. Planprioriteringen redovisar vilka detaljplaner kommunen ska påbörja under kommande år. I planprioriteringen föreslogs planarbetet för del av fastigheten Emmaus 68 påbörjas under 2026.

För att återuppta planarbetet tas ett nytt start-PM fram för att översiktligt utreda platsens förutsättningar då planärendet under lång tid varit vilande.

Läge och avgränsning

Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till Solbacka, i den nordöstra delen av Norrtälje stad, cirka 2,5 kilometer från Norrtälje centrum. Söder om området löper Vätövägen.

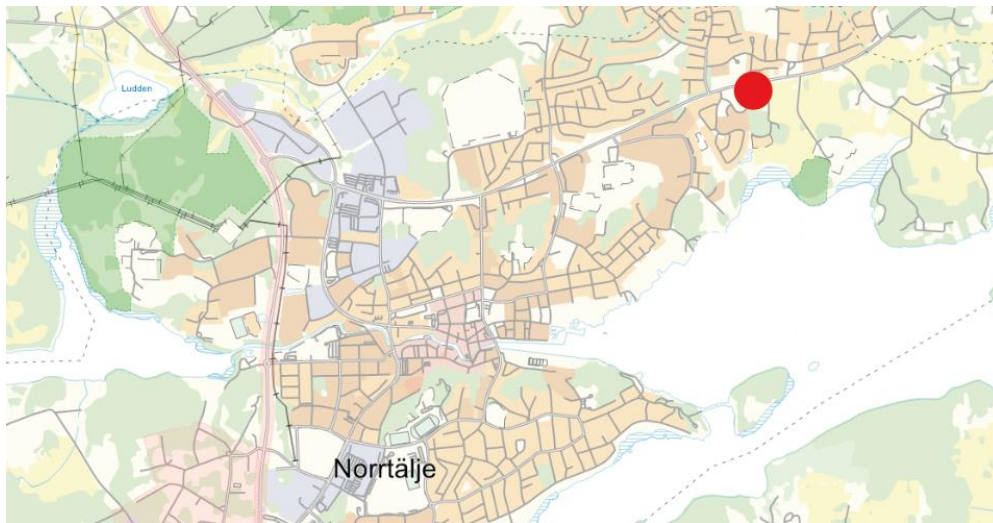


Bild 2. Planområdets läge i Norrtälje stad inom röd markering.

Fastigheten Emmaus 68 är cirka 9 000 kvadratmeter. Planområdet omfattar en del av fastigheten som är cirka 4 470 kvadratmeter. Avgränsningen är preliminär och kan komma att ändras under planprocessens gång.

Den bebyggda ytan inom Emmaus 68 består av en förskola i fastighetens västra del som uppfördes under 2017. Fastighetens östra och nordöstra del består av en grusad yta med ett större öppet upplagsområde. I fastighetens södra del finns en del växtlighet med träd och buskar. Den omkringliggande



bebyggelsen består av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Det finns även inslag av skola och service. I öster angränsar planområdet till ett större sammanhängande grönområde. Sydost om planområdet ligger Lindholmens reningsverk på ett avstånd av cirka 400 meter.



Bild 3. Ortofoto över planområdet som är markerad med vit streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Emmaus 68 ägs av Vildnissen AB.

Föreslagen utveckling

Den föreslagna bebyggelsen inom Emmaus 68 omfattar två flerbostadshus med 43 lägenheter. Hus A, placerad inom fastighetens södra del, är i tre våningar med suterräng. Inom hus A inryms cirka 20 lägenheter. Hus B är placerad i den nordöstra delen av tomten och är i fyra våningar. Inom hus B inryms cirka 23 lägenheter.

Bilparkering med cirka 35 parkeringsplatser föreslås norr om bostadshusen. Parkeringsplatser och cykelparkering planeras även längs den östra sidan av bebyggelsen. Infart till området planeras från lokalgatan Hasselbacken som löper längs området östra sida. Inom fastighetens västra del, utanför planområdet, ligger en förskola och för den föreslås inga förändringar.



Bild 4. Skiss över föreslagen bebyggelse (Ettelva arkitekter 2018-10-10).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och fördjupningar

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2025, ska det berörda området utgöras av sammanhängande bostadsbebyggelse.

Om fastighetsägarens ursprungliga inriktning bibehålls, det vill säga att bebyggelsen ska vara små hyreslägenheter, bedöms detaljplanen få positiva effekter för kommunens bostadsförsörjning. I kommunens översiktsplan och fördjupningen för Norrtälje stad, antagen 2025, anges att det är önskvärt att planeringen bidrar till att öka andelen unga i kommunen. En inriktning för detta är att det ska tillskapas fler mindre lägenheter. Inom denna del av kommunen är smålägenheter en mindre förekommande boendeform, vilket gör att ett sådant tillskott kan bidra till en bättre balans i bostadsutbudet. Detaljplanens syfte bedöms gå väl i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

För fastigheten Emmaus 68 gäller detaljplan 01–277 för Solbacka strand som fick laga kraft 2010. Detaljplanen anger användningen handel och skola



(HS). Inom bestämmelsen HS tillåter detaljplanen även att parkering får anordnas. Stora delar av fastigheten består av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas, med undantag för den yta där förskolan är placerad.

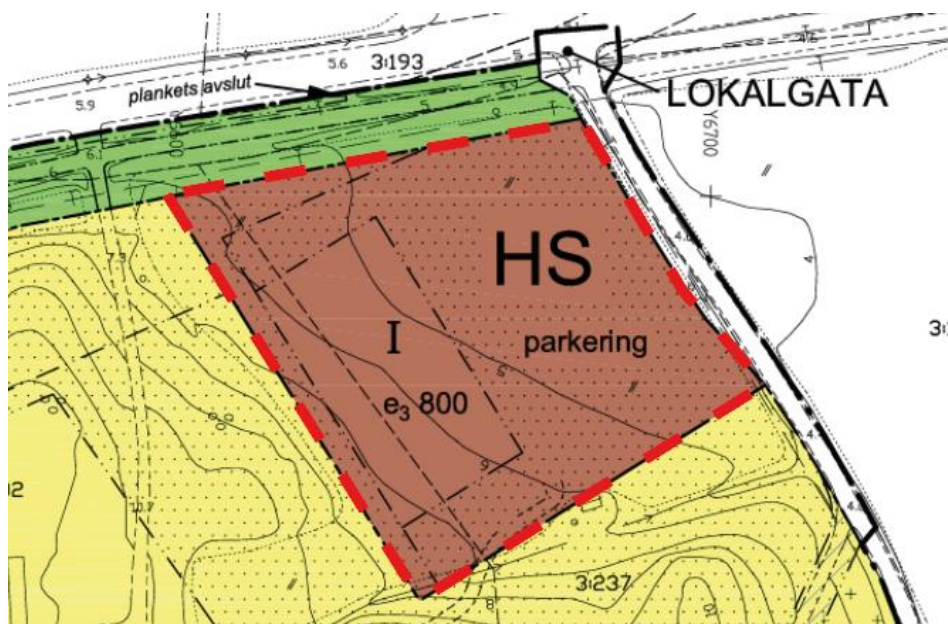


Bild 5. Utsnitt från detaljplan 01–277 för Solbacka strand. Planområdet markerad med röd streckad linje.

Det finns ingen gällande tomtindelingsplan eller fastighetsindelingsplan som omfattar planområdet.

Förutsättningar

Förslagets utformning och omfattning

Under planprocessen behöver den föreslagna bebyggelsen utredas med avseende på lämplig exploateringsgrad. Bebyggelsens volym, placering och utformning bestäms under planprocessen och behöver ta hänsyn till platsens förutsättningar.

Naturvärden

Direkt söder om planområdet finns ett skogsområde med höga naturvärden som utgör stödhabitat för lövskog. Skogsområdet inventerades 2018 och bedömdes ha ett påtagligt naturvärde inom naturvärdesklass 3. De höga värdena är kopplade till att det finns grova ekarna inom inventeringsområdet. Den rika förekomsten av värdeelement och naturvårdsarter är av betydelse



för biologisk mångfald. Skogsområdet utgör även en viktig länk mellan de kluster av grönområden som finns i Långgarn, Fågelsången och Grind.

Sydöst om planområdet finns en nyckelbiotop som inventerats av Skogsstyrelsen. Det är en lövängsrest med hamlade träd och värdefull kryptogamflora samt flertalet gamla ekar. Söder om planområdet, vid långgarnsviken, finns en inventerad våtmark med vissa naturvärden. Inom och i närheten av planområdet har även ett flertal fågelarter inrapporterats.

En exploatering inom området kan ge indirekt påverkan genom förändrad hydrologi, ökad dagvattenavrinning och förändrat mikroklimat som riskerar att skada närliggande värdekärnor. Det finns även en risk för försämrade spridningssamband mellan grönområden och ökad störning för rödlistade fåglar. Sammantaget finns farhågor om kumulativa effekter som på sikt kan försvaga den ekologiska funktionen i området.

I planprocessen behöver naturvärden i närområdet beaktas. En mindre naturvärdesinventering bör tas fram. Åtgärder bör också inrättas för att underlätta spridningsmöjligheter mellan Långgarn, Fågelsången och Grind. En artskyddsutredning och fågelinventering kan även behövas tas fram samt andra artinventeringar beroende på vad naturvärdesinventeringen visar.

Luftkvalitet

I Norrtälje kommun är luftkvaliteten generellt god och de mätningar som utförts i Stockholmsregionen visar att gränsvärden för miljökvalitetsnormer för kväveoxider och partiklar generellt underskrids inom hela kommunen. Luftkvaliteten inom planområdet bedöms därför vara god.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till Vätövägen och påverkas av trafikbuller. En trafikbullerutredning behöver därför tas fram under planprocessen för att säkerställa att riktvärden för bostäder enligt trafikbullerförordningen uppnås.

Skyfall, översvämningar och dagvatten

Det berörda området tillhör yttligt avrinningsområde till vattenförekomsten Norrtäljeviken. Norrtäljeviken har en måttlig ekologisk status baserat på miljökonsekvenstyperna övergödning och flödesförändringar. God kemisk status uppnås inte i Norrtäljeviken då gränsvärdena för PFOS, kvicksilver och PBDE överskrids. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och god kemisk status.



Under planprocessen behöver det utredas hur dagvatten ska hanteras för att planläggningen inte ska försämra Norrtäljevikens status eller försvåra möjligheten att uppnå god status.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering finns en lågpunkt i planområdets nordöstra del som riskerar vattenfyllas vid skyfall, enligt länsstyrelsens skyfallskartering. Större lågpunktsområden finns också i angränsning till planområdet norr om Vätövägen. Under detaljplanearbetet behöver förutsättningar och åtgärder kopplat till skyfallshantering utredas vidare.

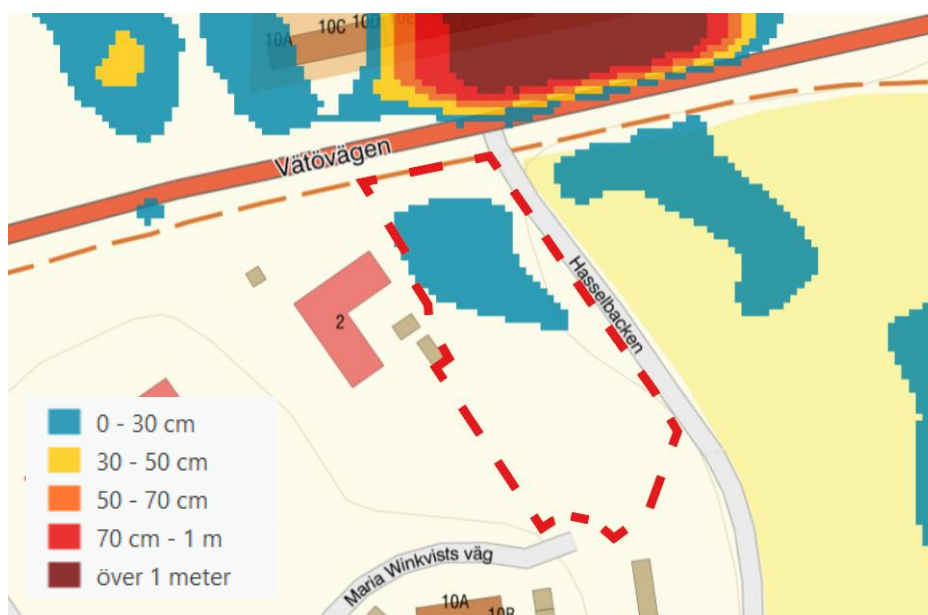


Bild 6. Utsnitt från länsstyrelsens skyfallskartering. Planområdet markerad med röd streckad linje.

Risk

Lindholmens avloppsreningsverk, som är en miljöfarlig verksamhet, ligger cirka 400 meter sydöst om planområdet. Delar av planområdet ligger inom det skyddsavstånd för reningsverket som definierats i kommunens fördjupade översiktsplan för Norrtälje stad som antogs 2025.

Skyddsavståndet till Lindholmens reningsverk är baserat på modellerad spridningsbild, risk för olägenhet och övriga risker. Skyddsavståndet är utformat för att bland annat minimera risken av olägenhet för människor. Ny bostadsbebyggelse eller annan känslig markanvändning ska enligt den fördjupade översiktsplanen inte tillåtas inom skyddsavståndet. Luktspredningen från reningsverket är dock olika beroende på väderstreck.



I den luktutredning som ligger till grund för skyddsavståndet kan det konstateras att planområdet ligger utanför området där luktpåverkan påvisas i modellen. I planarbetet behöver avståndet till reningsverket beaktas och eventuella luktreducerande åtgärder utredas vidare.

Vidare har kommunen ett pågående förstudiearbete för lokalisering av en ny pelletspanna. En föreslagen lokalisering är i anslutning till Lindholmens reningsverk, cirka 250 meter från planområdet. En pelletspanna kräver ett skyddsavstånd på 200 meter för bostäder. Den tänkta lokaliseringen förhindrar således inte bostäder inom fastigheten Emmaus 68.



Bild 7. Fastigheten Emmaus 68 (markerad med röd streckad linje) läge i förhållande till Lindholmens reningsverk. Föreslaget område för placering av pelletspanna markerad med svart streckad linje.

Grönyteförsörjning

Allmänna park- och grönområden samt lekplatser saknas i nära anslutning till planområdet, vilket behöver beaktas under planprocessen.

Avfallshantering

Vid en planläggning behöver avfallshanteringen för förskolan och den tillkommande bebyggelsen säkerställas. Utifrån kommande lagkrav från och



med 1 januari 2027, om fastighetsnära insamling av förpackningar, behöver utrymmen där samtliga avfallsslag kan hämtas säkerställas.

Planarbeten i närområdet

Öster om planområdet finns ett pågående planarbete för den intilliggande fastigheten Tälje 3:188 med flera. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett handelsområde söder om Vätövägen och ett mindre antal bostäder norr om Vätövägen. Under planprocessen behöver mötet mellan bostäder inom Emmaus 68 och verksamheterna inom Tälje 3:188 beaktas.



Bild 8. Pågående planarbeten inom området.

Brandsäkerhet

Förutsättningarna för utrymning med hjälp av räddningstjänst ska beaktas under planprocessen. Krav ställs på framkomlighet och bärighet för att räddningstjänstens fordon ska kunna verka inom hela området.

Barnperspektivet

Under planprocessen behöver barnperspektivet beaktas då det finns en befintlig förskola inom fastigheten Emmaus 68 idag. Det kan bli aktuellt att ta fram en barnkonsekvensanalys för att säkerställa att planläggningen inte får negativa konsekvenser för barn.



Trafik och kommunikationer

Längs Vätövägen finns befintlig försörjning för gång- och cykeltrafik. Under planprocessen behöver kompletterande trafiksäkerhetshöjande passager för gång- och cykelstråk säkerställas.

Intill planområdet finns kollektivtrafikförbindelser med busshållplats cirka 200 meter från området längs Vätövägen.

I planprocessen behöver anslutningar mot Vätövägen och Hasselbacken ses över och samordnas med tänkt exploateringen öster om planområdet, inom fastigheten Tälje 3:188 med flera, och den befintliga förskolan. Korsningen med Vätövägen kan även behöva anpassas för att skapa trafiksäkra in- och utfarter. Samspelet med gång- och cykelvägen behöver också ses över i samband med att korsningspunkten med Vätövägen studeras.

Vätövägen är idag hårt belastad och trots att den föreslagna exploateringen är förhållandevis liten kommer den innebära ett ökat tryck på vägen. Det innebär att en samordning krävs för exploateringar längs med Vätövägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Emmaus 68 har servisledningar med förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. En kapacitetsutredning för vatten och avlopp bör tas fram under planarbetet för att säkerställa att kapacitet finns i ledningsnät och pumpstation.

Utredningsbehov

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planarbetet:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utformning av bebyggelse
- Dagvattenutredning inklusive skyfallshantering
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Kapacitetsutredning för vatten och avlopp
- Miljöteknisk markundersökning
- Naturvärdesinventering (NVI) samt fågelinventering



- Artskyddsutredning
- Eventuell barnkonsekvensanalys

Krav på flera utredningar kan tillkomma under planprocessen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras behöver kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för samråd för detaljplanen genomför kommunen denna undersökning. 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 och att en miljöbedömning därför inte behöver göras.

Ekonomi

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal tecknades med Solbackastrand AB i ärendets början under 2018. Då planarbetet har varit vilande under en längre tid har ett nytt plankostnadsavtal tecknats med Credentia AB den 18 mars 2026.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1 335 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften 1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas därför kostnaden uppgå till cirka 2 000 tkr. Myndighetsutövning är momsbefriad.

Preliminära kostnader under planprocessen

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen, vilket inkluderar bland annat kostnaden för grundkarta, utredningar och kommunens nedlagda tid för framdrift av detaljplanen.

Preliminära kostnader vid genomförande

Planens genomförande kan komma att innebära kommunala investeringar för utbyggnad och upprustning av vägar samt gång- och cykelbanor. Vilka åtgärder som krävs och dess kostnader kommer att utredas under detaljplaneprocessen.



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Tidplan

Upstart av planarbete	Kvartal 2 2026
Samråd	Kvartal 4 2026
Granskning	Kvartal 3 2027
Antagande	Kvartal 4 2027

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Planförfarande

Detaljplanens syfte är förenlig med kommunens översiktsplan och bedöms utifrån nuvarande förutsättningar inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett detaljplanearbete bedöms kunna handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

Arbetsätt och resurser

Ett detaljplanearbete inleds formellt när beslut fattas i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott om att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan. Uppdrag ges när start-PM godkänns.

Planarkitekten är ansvarig projektledare och står för framtagande av planhandlingar i samråd med utsedd arbetsgrupp. I arbetsgruppen finns medarbetare från mark- och exploateringsenheten, miljö- och hälsoskyddsenheten, gatu- och parkenheten, bygglovsenheten, Norrtälje vatten och avfall AB samt miljöplanerare och ekolog. Referenspersoner från renhållning, räddningstjänsten och barn- och utbildningskontoret kommer även att bistå arbetet under planprocessen.

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. planchef

Astrid Henningsson
Planarkitekt