

Start-PM

Detaljplan för Måsholmen, del av
fastigheten Humlö 1:4

2026-06-15
KS 2025-1243

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

Uppdragsbeskrivning	2
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar	7
Utredningsbehov.....	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan	13
Genomförandefrågor	13
Ekonomi	13
Tidplan.....	14
Planförfarande	14
Arbetssätt och resurser	14



Uppdragsbeskrivning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från naturmark till kvartersmark för bostadsändamål inom del av fastigheten Humlö 1:4. En ny detaljplan möjliggör för fastighetsbildning för två nya fastigheter för friliggande hus som komplement till befintlig bebyggelse. Detaljplanen kommer att hanteras med standardförförande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010;900), PBL.

Bakgrund

Kommunen fick en ansökan om planbesked för del av fastigheten Humlö 1:4 den 29 januari 2015. Kommunstyrelsekontoret beslutade att inleda ett planarbete den 13 maj 2015. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för avstyckning av tre fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter samt anläggning av en brygga.

Ett detaljplaneförslag antogs av kommunfullmäktige den 11 maj 2020, §45. Beslutet överklagades sedan av berörda sakägare och mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanen den 23 februari 2021. Domstolen konstaterade att detaljplanen riskerade att strida mot strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken på grund av osäkerhet i avstånd till strandskyddslinjen. Det konstaterades också att omfattning av bebyggelse riskerar strida mot riksintresset då det inte kan anses vara en komplettering.

Mark och miljödomstolen upphävde detaljplanen den 30 november 2022, trots revideringarna i detaljplaneförslaget. Naturvärdesinventeringen som låg till grund för detaljplaneförslaget bedömdes inte uppfylla svensk standard för naturvärdesinventeringar genomförda år 2016. Inventeringen ansågs sakna underlag för fågelliv och insektsliv. Därmed konstaterade domstolen att inventeringen inte utgjorde ett tillräckligt beslutsunderlag för att bedöma planens eventuella betydande miljöpåverkan. Efter att detaljplanen reviderats reducerades den byggbara ytan då den östra delen av planområdet avsattes som obebyggd mark. Ändringen ansågs påverka närliggande fastigheter och domstolen bedömde att kommunen inte kommunicerat ändringarna på ett tillfredsställande sätt till berörda sakägare.

Inom ramen för detaljplanearbetet innan dess upphävande har följande utredningar genomförts:



- VA-utredning för enskilt VA (2017-02-09) utförd av Upplunda Bygg och Vatten AB
- Dagvattenutredning (2020-01-23) utförd av Roslagens Vattenteknik AB
- Naturvärdesinventering (2016-09-29) utförd av Naturföretaget AB.

Läge och avgränsning



Figur 1 – Det tilltänkta planområdet framgår av gul markering

Planområdet ligger cirka 1,5 km från Spillersboda, öster om Norrtälje stad. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4. Planändringen avser cirka 0,3 hektar av detaljplanens totala omfattning på cirka 11 hektar. Den västra delen av gällande detaljplan som är kvartersmark omfattas inte av planändringen.

Föreslagen utveckling

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter inom Humlö 1:4 för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.



Markägoförhållanden

Marken ägs av två privatpersoner.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och fördjupningar

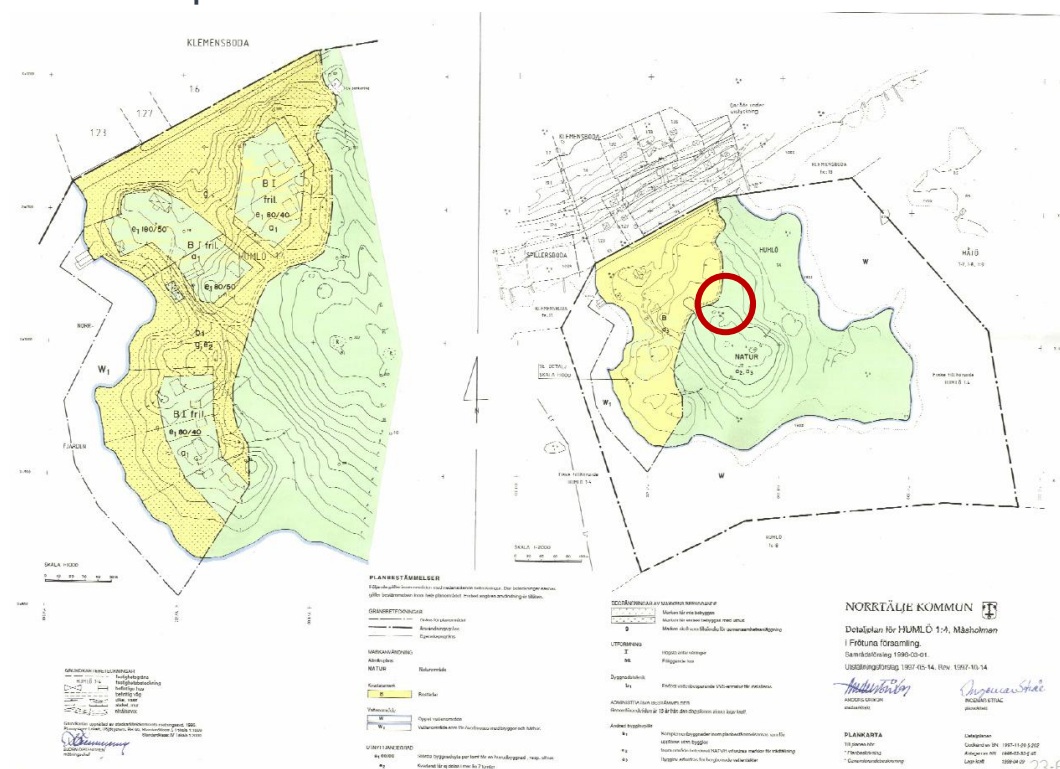
Enligt översiktsplan 2050 är den pågående mark- och vattenanvändningen landsbygd. Kommunen är positivt inställd till ny bebyggelse på landsbygden där förutsättningarna så medger. Riktlinjerna för bebyggelse på landsbygd är att tomtstorlek bör uppgå till 2000 kvm, bebyggelse bör undvikas i områden med brist på dricksvatten, VA-problematik och områden med skydd enligt miljöbalken.

Måsholmen är en ö med befintliga avstyckade fastigheter för bostadsändamål. Bebyggelsen har allmänt VA via en samfällid lösning, gemensamhetsanläggningen Humlö ga:10. Närmsta VA-anslutning för de planerade två nya enbostadshusen som detaljplanen planeras omfatta ligger inom gemensamhetsanläggningen ga:10. Eftersom ön Måsholmen har allmänt VA via en samfällid lösning bedöms detta vara den mest långsiktigt hållbara lösningen.

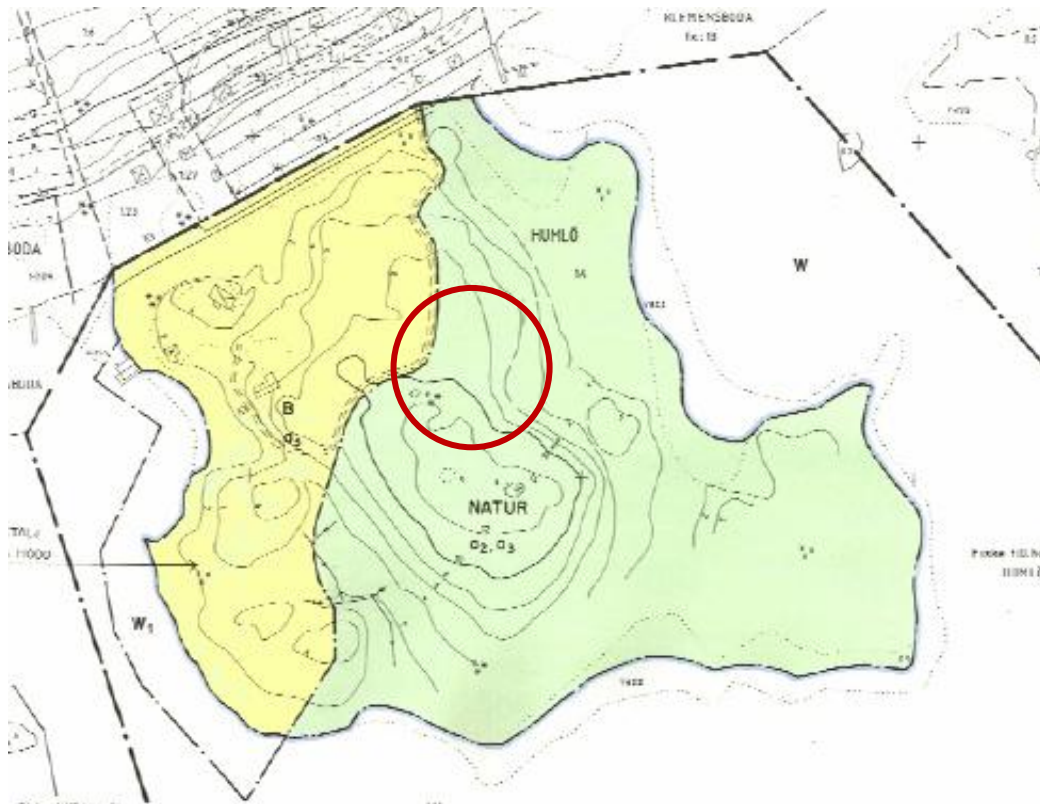
Planområdet ligger inom riksintresse för de samlade natur- och kulturvärden i kustområdet och enligt 4 kap 1,2,4 §§ MB. Området ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- och kulturmiljön. Bedömningen av planens miljöpåverkan behöver därför omfatta påverkan av riksintressets värden, landskapsbild, friluftsliv, naturmiljö och biologisk mångfald. Riksintressebestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av områden som ingår i tätorten Spillersboda.

Förslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer



Figur 2 – Utsnitt från gällande detaljplan 23-69 (detaljplan för Humlöv 1:4). Planområdet markerat i rött



Figur 3 – Förstorat utsnitt från gällande detaljplan 23-69 (detaljplan för Humlövången 1:4). Planområdet markerat i rött.

Gällande detaljplan för det tilltänkta planområdet är 23-69, *Detaljplan för Humlövången 1:4*, antagen år 1998. Detaljplanen möjliggör för 7 fastigheter. Gällande bestämmelser för den del av planområdet ändringen avser är **Natur**=Naturområde, **W1**= Öppet vattenområde, **a2**= inom område betecknat **NATUR** erfordras marklov för trädfällning och **a3**= Bygglov erfordras.

Det finns ett tillägg till detaljplanen, **23-76**, antagen år 2011. Den aktuella planändringen berörs inte av tillägget.

Regionala planer

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2060, utgår från att bebyggelseutveckling på landsbygden i första hand bör lokaliseras till utpekade landsbygdsnoder. För bebyggelse utanför dessa prioriterade lägen, det vill säga inom "*Övriga bebyggelseområden och landsbygder*", är förhållningssättet att utspridd bebyggelse ska undvikas. I plankartan för RUFS 2060 är aktuellt

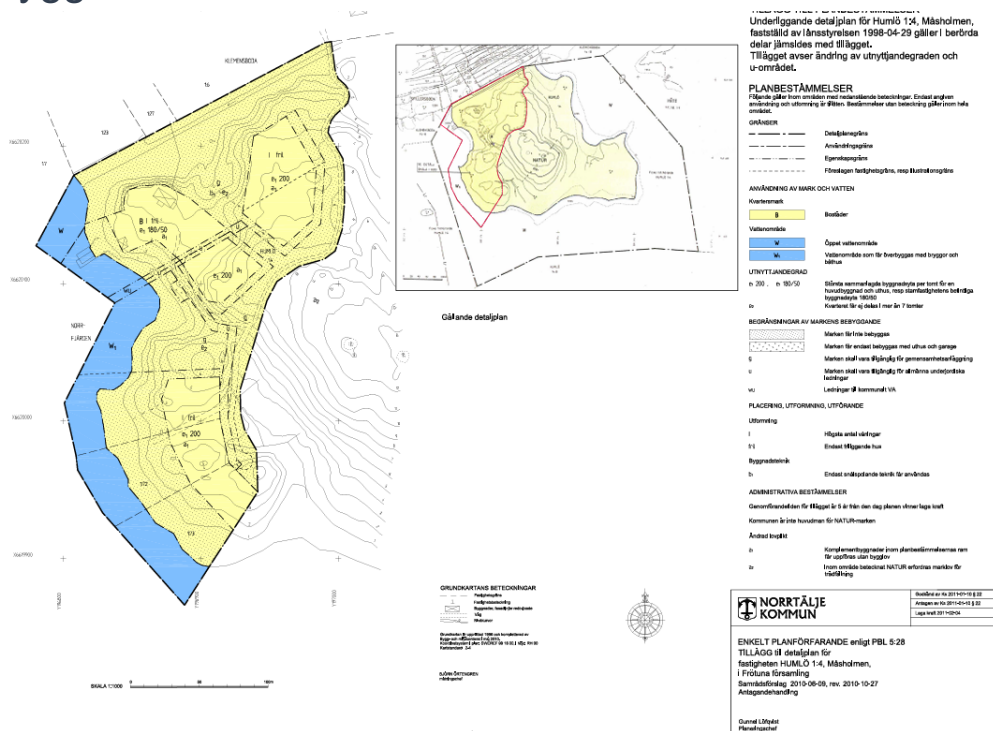


planområde område utpekade som "Övriga bebyggelse- och landsbygds- och är även utan närhet till någon landsbygdsnod.

Aktuell detaljplan följer därmed inte den rumsliga inriktningen i RUF 2060. Planen bedöms dock inte strida mot RUF 2060 då det rör sig om ett mycket begränsat tillskott av två bostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse i ett redan delvis bebyggt område.

Förutsättningar

Bebyggelse



Figur 4 – Tillägg till detaljplanen för fastigheten Humlö 1:4, Måsholmen i Frötuna församling

Planområdet angränsar till ett bostadsområde där friliggande bostadshus får uppföras med en byggnadsarea om maximalt 200 kvadratmeter för en huvudbyggnad och uthus. Det finns en fastighet med en byggnadsarea om maximalt 180 kvadratmeter för huvudbyggnad och 50 kvm för uthus. Byggnaderna får maximalt vara 1 våning höga.



Natur och mark

Grönstruktur, mark och vegetation

I underlaget för grön infrastruktur i Norrtälje, framtagen 2023, har det genomförts en syntesanalys av grön infrastruktur som identifierar särskilt betydelsefulla områden och samband för landmiljöer, sjöar och vattendrag. Måsholmen utgör värdekärna för lövskogsmiljöer vilket innehåller höga värden för biologisk mångfald och är i behov av skydd genom exempelvis Natura 2000, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Områden med hög täthet av värdekärnor och stödhabitat bildar värdetrakter och stråk som är viktiga att bevara och förstärka för långsiktiga samband.

Naturmiljö

Tilltänkt planområde består av hygge, uppkommen sly, lindar och tallar. Intill planområdet finns strandnära lövskog med aspar som utgör viktig biotop för insekter och fåglar. I naturvärdesinventeringen, framtagen 2016, framgår att det i övrigt är bevuxen skog med främst barrblandskog. Lind, löv och ask förekommer i området. Området är stödhabitat för barrskog och lövskog. Området är värdkärna för lövskog och är också örtrikt på växter som blåsippa, liljekonvalj och ormbär.

I naturvärdesinventeringen framkommer att naturmarken utmärker sig genom att den till stor del består av lind med bohål och ask. Även där planområdet består av hygge förekommer lind. Lindar är utpekade som en ansvarsnaturtyp i *Ansvarsarter och ansvarsnaturtyper i Norrtälje kommun 2024*. Lindar bör generellt betraktas som nyckelbiotoper och i så stor utsträckning som möjligt bevaras och ges långsiktigt skydd.

Ask är rödlistad med status starkt hotad. Detta främst till följd av spridningen av askskottsjukan. Askar kan utgöra viktiga livsmiljöer för växt- och djurarter och har därför höga biologiska värden.

I det fortsatta planarbetet behöver en ny naturvärdesinventering enligt SS standard 199000:2023 tas fram för planområdet. Eftersom det finns äldre träd inom området behöver även artskyddsfrågor utredas. Särskild hänsyn ska tas till fåglar, vedlevande insekter och andra arter som kan vara knutna till äldre trädmiljöer. Behovet av skyddsåtgärder och eventuella konsekvenser av planens genomförande ska bedömas. Vidare behöver en fladdermusinventering genomföras för att kartlägga om planområdet används som födosökningsområde, viloplats eller reproduktionsmiljö.



Geotekniska förhållanden



Figur 5 – Planområdet består av moränlera, ljusblått område samt en liten del berg, rött område.

Jordarterna inom planområdet består till största del av sandig morän, och i delar av berg i dagen, enligt SGU:s jordartskarta. Grundläggningsförutsättningarna bedöms därmed som goda. Området där bebyggelsen planeras är relativt flackt och det bedöms inte finnas naturliga förutsättningar för ras, skred eller erosion.



Fornlämningar



Figur 6 – Bild över tilltänkt planområde och närliggande fornlämningar markerade i rött

Mitt på Måsholmen, men utanför planområdet, finns några fornlämningar. Fornlämningarna avser rösen vilka till viss del är överbevuxna.

I Riksantikvarieämbetets fornsök har dessa registrerats 2004 och anges som eventuella gravar från bronsåldern.

Hydrologiska förhållanden

Måsholmen omfattas av områden som i den kommunala planeringen pekas ut för blå infrastruktur i havet. Området är beläget i marin miljö med höga naturvärden och ingår i ett särskilt betydelsefullt marint område med värden kopplade till biologisk mångfald och friluftsliv.

Måsholmen är omgivet av vattenområde som utgörs av ESKO, ekologiskt särskilt känsliga mark- och vattenområde som ska så långt som möjlig skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön vid planering. Det är ett uppväxtområde för bland annat gös, gädda och abborre. Vid exploatering av områden med skyddade arter ska deras bevarandestatus och ekologiska funktion säkerställas



Strandskydd

Planområdet ligger utanför det generella strandskyddet på 100 meter.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker via vägar som utgörs av gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:11 och Klemensboda ga:9. Fastigheten Humlö 1:4 är delägare i gemensamhetsanläggningarna. Blivande fastighetsägare för tilltänkt planområde måste anslutas till gemensamhetsanläggningarna.

Humlö ga:11 förvaltas av Måsholmens samfällighetsförening medan Klemensboda ga:9 förvaltas av Bodastrandsväg samfällighetsförening.

I dagsläget utgörs det tilltänkta planområdet av allmän platsmark med ändamålet natur med enskilt huvudmannaskap enligt gällande detaljplan. Ingen gemensamhetsanläggning är inrättad för allmän plats.

Parkering

Parkering är tänkt att ske på kvartersmark inom den egna tomten.

Teknisk försörjning

Det finns allmänt VA till Måsholmen som förser gemensamhetsanläggning Humlö ga:10 med dricksvatten och spillvattenavlopp. Förbindelsepunkt ligger på fastigheten Humlö 1:4. För att framtida fastigheter för tilltänkt planområde ska försörjas genom den allmänna VA-anläggningen bör blivande fastigheter vara delägare i gemensamhetsanläggningen som förvaltas av samfällighetsföreningen.

Mellan Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) och Måsholmens samfällighetsförening, som förvaltar Humlö ga:10, finns ett avtal som ger föreningen rätt att bruka den allmänna anläggningen för vatten och spillvattenavlopp genom påkoppling av enskilda installationer till den allmänna anläggningen. Efter anslutning av de blivande fastigheterna till Humlö ga:10 kan avtalet eventuellt behöva uppdateras.

Om fastighetsägarna inte når en överenskommelse med samfällighetsföreningen kan det finnas en möjlighet att pröva en lösning med enskilt VA. Vilken lösning som är mest lämplig behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.



Miljö, hälsa och säkerhet

Avfall

Avfallshanteringen sker inom tilltänkt planområde. Den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara etablerad och detta ställer större krav på ytor för uppställning av kärl samt krav på vägnätet då ytterligare transporter av avfall kommer att ske.

Dagvatten, översvämning och skyfall

Planområdet tillhör yttligt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Ålandsfjärden. Ålandsfjärden har måttlig ekologisk status (pga. övergödning) och uppnår ej god kemisk status pga. att gränsvärdena för de prioriterade ämnena dioxiner och dioxinlika PCB:er, Kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Hantering av lokalt dagvatten bör redovisas vid detaljplaneringsarbete.

Dagvattenutredning har tidigare tagits fram för planområdet av Roslagens vattenteknik AB under 2020. Utredningen beskriver hur hanteringen av dagvatten och skyfall kan ske inom planområdet för att flöden och föroreningar från området inte ska öka efter exploatering. Åtgärden som föreslås är infiltration i mark via perkolationsmagasin med breddning till områdets svackdiken. Svackdiken förläggs längs anslutningsväg men inom fastighetsgräns med avrinning norrut därefter leds dagvatten till en översilningsyta. En uppdaterad dagvattenutredning bör upprättas med dagens krav.

Utredningsbehov

Preliminärt utredningsbehov:

- Naturvärdesinventering
- Fladdermusinventering
- Eventuellt en artskyddsutredning
- VA-utredning av det enskilda nätet och avtal med Måsholmens samfällighetsförening
- Dagvattenutredning



Krav på flera utredningar kan tillkomma under planprocessen.

Tidigare utredningar

- Dagvattenutredning - Roslagens Vattenteknik AB, 2020-01-23
- Naturvärdesinventering – Naturföretaget AB, 2016-10-19
- VA-utredning – Upplunda bygg och vatten AB, 2018-12-19

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras behöver kommunen ta ställning till om genomförandet 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.

Genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Inga avtal mellan kommunen och ägarna till Humlö 1:4 behöver tecknas då ansvaret för genomförandet av detaljplanen enbart ligger hos fastighetsägarna av Humlö 1:4.

Avtal om VA

Ett avtal mellan Måsholmens samfällighetsförening och NVAA om uppdaterat VA-avtal behöver tas fram för den tillkommande exploateringen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Området ligger inte i eller i anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats.

Ekonomi

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet signerades av samtliga parter den 21 maj 2026.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 807 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften



1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas därför kostnaden uppgå till 1 210 500 kr. Myndighetsutövning är momsbefriad.

Preliminära kostnader under planprocessen

Samhällsbyggnadskontoret står för den nedlagda tiden för framdrift av detaljplan. Exploatören står för alla utredningskostnader under framtagandet av detaljplanen, detta inkluderar de utredningar som bedöms behövas.

Preliminära kostnader vid genomförande

Genomförandet av detaljplanen bedöms bland annat omfatta avstyckning av två bostadstomter, iordningsställande av tomterna för bostadsändamål, uppförande av bostadsbebyggelse samt utbyggnad och anslutning av erforderliga VA-ledningar och övrig teknisk infrastruktur.

Samtliga kostnader som uppkommer till följd av detaljplanens genomförande ska bäras av fastighetsägaren eller exploatören. Kommunen ska inte belastas med några kostnader för planens genomförande.

Tidplan

Uppstart av planarbete	Kvartal 3 2026
Samråd	Kvartal 1 2027
Granskning	Kvartal 4 2027
Antagande	Kvartal 1 2028

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet om antagande inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras under planarbetets gång.

Planförfarande

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då detaljplanen följer intentionerna i översiktsplanen.

Arbetssätt och resurser

Planarbetet inleds formellt när kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadskontoret uppdrag att upprätta en detaljplan. Uppdrag ges när start-PM godkänns (detta dokument).



Planarkitekten är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av medarbetare från mark- och exploateringsenheten, miljö- och hälsoskyddsenheten, bygglovsenheten, NVAA VA, NVAA Avfall samt miljöplanerare och ekolog.

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. planchef

Bisrat Assefa
Planarkitekt