



Detaljplan för del av fastigheten Harö 2:11

START-PM

Ks 24-1644



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas i Harö för att pröva möjligheten att utveckla flera bostäder inom del av fastigheten Harö 2:11. Detaljplanen görs i syfte att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Detaljplanen kommer att hanteras med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret har den 16 juni 2020 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Harö 2:11. Reviderade handlingar inkom 6 december 2020.

Ansökan avser att möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Harö 2:11. Den ursprungliga ansökan föreslog upp till 50 enbostadshus, men efter samråd med kommunen reviderades förslaget till en exploatering med cirka 20 enbostadshus. Tomtstorlekar föreslås variera mellan 1100 och 4500 kvadratmeter. Enligt förslaget föreslås att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, grönområden, odlingsområden, vatten- och avloppsanläggningar, småbåtshamn och gemensamhetslokal.



Figur 1: Illustrationsskiss tillhörande planbeskedsansökan.

Området består idag av skogbevuxna områden, fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. På fastigheten finns befintlig bebyggelse som utgörs av två fritidshus.



3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

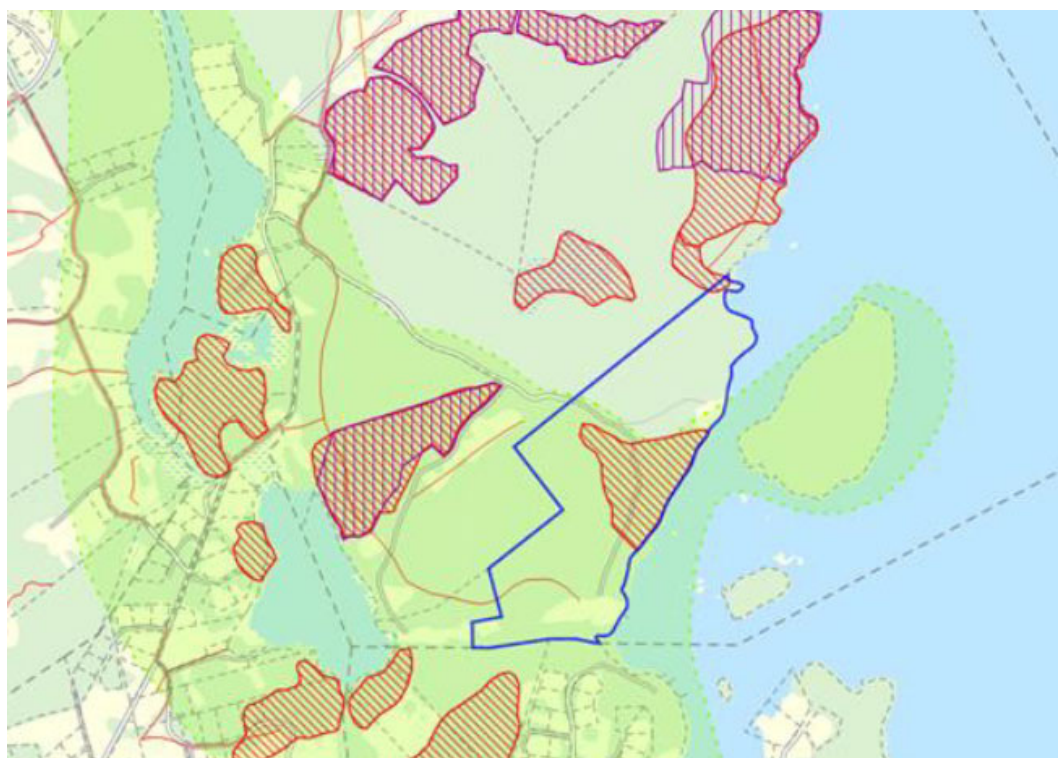
3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Översiktsplan 2040

Enligt Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 (antagen av KF 2013-12-09) finns mål om en levande skärgård där man ska kunna leva och bo i samspel med riksintressets värden.

Planområdet ligger nära vattenförekomsten Björköfjärden med miljö kvalitetsnormer. Enligt Översiktsplanen 2040 ska "inga exploateringsåtgärder eller nya utsläpp få ske som försvårar möjligheten att uppnå god vattenstatus i beskrivna vattenförekomster." Området ligger inom bland annat riksintresse för naturvård (se mer rubrik Riksintressen) och enligt översiktsplanen "ska konsekvenserna för riksintressets värden och karaktär tydligt konsekvensbelysas".

Det identifieras även att nyproduktion av bostäder ska ske i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Aktuell fastighet ligger inte inom de identifierade utvecklingsstråken med goda pendlingsmöjligheter.



Figur 2: Naturområden med restriktioner. Fastigheten markerat med blått. Grön färg avser Riksintresse för Naturvård, röd färg avser Nyckelbiotoper och röd/lila färg avser biotopskyddat område.

Översiktsplan 2050

Det pågår just nu att tas fram en ny översiktsplan för kommunen (Översiktsplan 2050 Norrtälje kommun, granskningsförslag antaget KS 2024-04-08). Aktuell fastighet ligger inom markanvändningen Landsbygd (pågående), vilket innebär att nuvarande



användning avses fortsättas. Det innebär att inga större förändringar planeras, men att viss komplettering och utveckling kan komma att ske. För användningen Landsbygd andes följande ställningstaganden:

1. Underlätta för ny bebyggelse på landsbygden där förutsättningarna så medger.
2. Lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse samt anpassa till platsens lokala byggtradition och bebyggelsemönster. Tomtstorlek bör uppgå till minst 2 000 kvadratmeter.
3. Utforma och placera ny bebyggelse så att den bidrar till att stärka och utveckla platsens karaktär.
4. Undvika ny bebyggelse i områden med brist på dricksvatten, svår VA-problematik i övrigt och inom områden med skydd enligt miljöbalken.

Enligt översiktsplanen ska bebyggelse undvikas i områden med VA- problematik (se punkt 4), föreslagen bebyggelse bedöms behöva enskilt VA, och frågan om det är lämpligt behöver utredas under planprocessen. Den föreslagna bebyggelsen sker inte heller sker i anslutning till befintlig bebyggelse (se punkt 2), bedöms det som att föreslagen utveckling inte är i linje med översiktsplan 2050.

3.2 DETALJPLANER

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. I söder angränsar området till en gällande detaljplan (Byggnadsplan över del av fastigheten Björhövda 2:15 i Vätö socken), som bland annat reglerar område för bostadsändamål.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 22 hektar mark. Området består främst av skogsmark, med undantag för två bostadshus inom fastigheten. I öster avgränsas området av Björköfjärden och i söder av ett mindre bebyggelseområde. I övrigt angränsar planområdet framför allt till skogsmark.

4.1 RIKSINTRESSEN

Området omfattas av flera riksintressen, vilket presenteras nedan.

I översiktsplanen är området utpekad som riksintresse för naturvård, 3 kap. 6 § miljöbalken. Hela fastigheten ingår i ett område som omfattas av höga naturvärden, området är benämnt som Utålskedjan. Hela Utålskedjan omfattar höga naturvärden genom dess betydelse för forskning samt dess rika växt- och djurliv.

Fastigheten ligger inom det kustområde som i sin helhet utgör riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Platsen för den föreslagna exploateringen ligger i ett kustnära område med obebyggd naturmark och tillhör inte någon av de befintliga orterna inom detta område där ytterligare utveckling är utpekad i översiktsplanen. I närområdet finns befintlig småhusbebyggelse som omfattas i flera olika detaljplaner. Eventuell påverkan och konsekvenser föreslagna bebyggelse har på riksintressena behöver hanteras under planprocessen.



Fastigheten omfattas även av riksintresse för totalförsvaret, som ett område med särskilt behov av hinderfrihet och är kopplat till Vaddö skjutfält. Eventuell påverkan behöver hanteras under planprocessen.

4.2 NATURVÄRDEN

Området är i sin helhet identifierat som ett område med höga naturvärden. Harö 2:11 angränsar till områden som är klassade som ESKO-områden (Ekologiskt särskilt känsliga områden). Fastigheten påverkas därmed indirekt av att det finns områden i anslutning till området som berörs av ESKO. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka naturmiljön. Enligt 3 kap 3 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka naturmiljön.

Den centrala delen av fastigheten samt ett mindre område i fastighetens norra del omfattar nyckelbiotoper. På fastighetens nordligaste och sydligaste delar finns mindre områden med sumpmarkskog. I fastighetens norra del finns ett mindre område med lövträd som är klassificerat som område med naturvärde enligt Skogsstyrelsen. Planområdet angränsar i sydväst till områden som även de är klassificerade som områden med naturvärde enligt Skogsstyrelsen. Samtliga områden beskrivna ovan är klassificerade som ekologiskt särskilt känsliga områden.

Omkring 150 meter sydväst om fastigheten finns ett biotopskyddsområde som är klassat som kalkmarkskog. Kalkbarrskogar kan hysa såväl ovanliga som skyddade arter. Det finns identifierade sällsynta och skyddade arter i och i anslutning till området. Mycket troligt är hela området kalkrikt vilket kan ge höga naturvärden. För att kunna göra åtgärder inom områden som omfattas av det generella biotopskyddet och som kan komma att påverka biotoperna negativt krävs dispens från länsstyrelsen. Även ändrad markanvändning intill biotopen kräver dispens. Hela området behöver naturvärdesbedömmas. En naturvärdesbedömning enligt svensk standard rekommenderas och området och dess arters koppling till omgivande natur behöver utredas. Naturvärdesbedömningen får visa vilka riktade artinventeringar som behöver göras. Konsekvenser och eventuella skyddsåtgärder med avseende på naturvärden ska utredas i ett tidigt skede i planprocessen. I figur 2 redovisas naturområden med restriktioner.

4.3 STRANDSKYDD

I öster ligger delar av fastigheten inom 100 meter strandskydd mot Björköfjärden. Området är även ett grundområde som är viktigt område för fisk, då det är utpekad som potentiellt lekområde för abborre.

4.4 VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten Harö 2:11 ligger inte inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Antalet föreslagna bostäder tangerar på den övre gränsen till vad som brukligen ses som bebyggelse som till antalet inte nödvändigtvis behöver allmänna va-tjänster. Dock kan dessa behov finnas redan i en lägre exploateringsgrad då det beror på de lokala förutsättningarna varför risken ändå kvarstår för behov av allmänna va-tjänster.

Eftersom avstånden till närmaste borrhållsbrunnar är relativt stora och förutsättningarna för respektive brunn är olika inom det geografiska området är det svårt att med tillgängligt underlag kunna dra några alltför långtgående slutsatser om grundvattenkapaciteten och de specifika förutsättningarna för enskild



grundvattenförsörjning inom sökt planområde. Om det blir aktuellt att försörja planområdet med grundvatten kommer det att krävas att man säkerställer att dricksvatten finns i tillräcklig mängd i området. I sådana fall kommer en eller flera nya vattentäkter att behöva tas upp och provpumpas med ett flöde motsvarande det antal nya tomter/antal hushåll som planeras. Det kommer också att krävas provtagning för kontroll av brunnarnas vattenkvalitet. Innan nya vattentäkter tas upp och provpumpningar genomförs bör dock först en geohydrologisk undersökning tas fram som teoretiskt visar på förutsättningarna för att försörja sökt bebyggelse med grundvatten.

En exploatering kustnära långt från befintlig infrastruktur riskerar att i framtiden skapa stora utmaningar för både invånare och va-huvudmannen om grundvattennivån sjunker eller om saltvatteninträngning sker. En exploatering med 20 enbostadshus riskerar att falla inom §6 LAV. En utredning om långsiktiga lösningar att hantera VA-försörjningen till området behöver utredas i ett tidigt skede i planprocessen.

En förutsättning för planarbetet är att antalet enbostadshus behöver ses över då risken för att falla inom §6 LAV riskerar att kräva stora förändringar i kommunens långsiktiga planering.

En dagvattenutredning bör tas fram i ett tidigt skede i planprocessen. I dagvattenutredningen bör hänsyn tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvattnet, vilket inkluderade såväl fördröjning som rening av dagvattnet. Enligt jordartskartan består större delen av planområdet av morän med inslag av berg i dagen. Även områden med lera förekommer.

Dagvattenutredningen måste tydligt visa på att exploateringen inte påverkar miljökvalitetsnormerna för recipienten eftersom Harö 2:11 angränsar till vattenförekomsten Björköfjärden som har miljökvalitetsnormer och omfattas av Ekologiskt särskilt känsliga områden, 3 kap 3 § miljöbalken. Det är viktigt att vatten och avlopp samt dagvatten hanteras så att vattenförekomsten och dess möjlighet att uppnå god status inte påverkas negativt.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:

- Geohydrologisk utredning
- Geoteknisk markundersökning
- VA- utredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning.
- Naturvärdesbedömning för att bedöma vilka riktade artinventeringar som behöver utföras
- Strategisk miljöbedömning
- Riskbedömning enskilt VA

Krav på fler utredningar kan komma i samband med planprocessen.

Inga tidigare utredningar har tagits fram.

Området omnämns i Rapporten Pettersson, M. 2002: *Kustens strandområden, en kartläggning av naturvärden och exploatering*. Naturvård i Norrtälje kommun nr 21.



Området omnämns i rapporten; Länsstyrelsen i Stockholms län. 2001: *Områden av riksintresse – naturvård och friluftsliv*. 2001:15.

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 kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 och en miljöbedömning kommer därför krävas.

Planförslaget innebär att genom ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla flera bostäder, ca 20 enbostadshus, inom del av fastigheten Harö 2:11. Området består idag av skog med höga naturvärden. På fastigheten finns befintlig bebyggelse som utgörs av två fritidshus.

Specifik och strategisk miljöbedömning

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

5.2 SAMHÄLLSSERVICE

Vid planering av nya bostäder ska kommunens behov av grundskolor, förskolor och bostäder för social omsorg tillgodoses.

En exploatering med cirka 20 nya enbostadshus bedöms påverka behovet av service. Bedömningen är att en mindre exploatering inom Roslagsbro skulle bidra till nya behov inom förskoleområdet. Närmaste skola bedöms bli Vätö. Vätö förskola har en kapacitet om 60 platser, och i december 2020 hade förskolan 14 inskrivna barn. Vätö skola har en kapacitet om 105 platser, och i november 2020 hade skolan 35 inskrivna elever. I dagsläget är bedömningen att det inte finns några direkta risker för att otillräcklig kapacitet ska uppstå.

Bedömningen är att omfattningen av planområdet är för liten för att ha någon mätbar påverkan på behovet av särskilda bostäder, till exempel äldreboenden, service- och gruppbostad inom LSS och socialpsykiatri.

Förslaget bedöms inte påverka befintliga verksamheter och antalet arbetstillfällen inom området.

5.3 VATTEN OCH AVLOPP

Även om det vid detaljplanering bedöms vara godtagbart för en gemensam va-lösning istället för en allmän va-anläggning kan det i efterhand visa sig att va-frågan



behöver lösas med en allmän va-anläggning. Därför är det viktigt att i ett tidigt skede utreda att det finns långsiktigt goda förutsättningar för den planerade bebyggelsen att hantera dess behov.

Om exploateringen skulle resultera i behov av allmänna va-tjänster enligt §6 LAV (2006:412) kommer det betyda stora konsekvenser för va-huvudmannen. Det finns inga allmänna va-anläggningar i närheten utan va-huvudmannen skulle då vara skyldig att upprätta ett nytt verksamhetsområde för allmänna va-tjänster. Detta skulle vara resurskrävande och skulle därför både förskjuta va-planens utbyggnadsplan men sannolikt även kräva taxehöjande åtgärder.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 då förslaget inte överensstämmer med intentionerna i Översiktsplanen Norrtälje 2040. Kommunens bedömning är att planen innebär stora förändringar av markanvändningen i och med att området ingår i ett skärgårdsområde som är relativt oexploaterat och omfattar känslig natur. Under planprocessen finns det möjlighet att byta förfarande om behov uppstår.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

Kommunen ansvarar för upphandling om behov finns kopplat till den strategiska miljöbedömningen.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Sökande står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen, detta inkluderar bland annat kostnaden för grundkarta, de utredningar som bedöms behövas och kommunens nedlagda tid för framdrift av detaljplanen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Sökande står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande.

I samband med planprocessen kommer en riskkalkyl behöva tas fram tillsammans med Norrtälje vatten och avfall (NVAA) och miljö- och hälsoskyddsavdelningen för att bedöma vilka risker och kostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett lav 6-område.



8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM
Samråd kvartal 1 2026
Granskning kvartal 4 2026
Antagande kvartal 1 2027

2025-01-22

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 tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Detaljplanen är en del av ett pilotprojekt som omfattar totalt fyra detaljplaner. Samtliga detaljplaner är belägna utanför verksamhetsområde för VA. Syftet med pilotprojektet är att detaljplanerna ska kunna genomföras på ett så långsiktigt hållbart sätt som möjligt med inspiration från lösningar som genomförts i andra kommuner.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park, översiktsplanerare och miljöplanerare. Referenspersoner från bland annat Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid och kommer att bistå planprocessen.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt ge underlag inför utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Emelie Hansebo	979
Översiktsplanerare	Johan Mattsson	13
Ekolog	Terese Berggren	20
Miljöplanerare	Terese Berggren	354
Samordnare	Lotta Lagergren	64
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova	263



Bygglovhandläggare	Daniela Nylander	40
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	184
NVAA, VA-representant	Felicia Alsén	144
Gata och park	Geoffrey Higgins	52
Brandingenjör	Malin Carlsson	35
Renhållning	Vakant	35
NEAB	Vakant	35
Geodata	Niklas Berggren	15
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	10
Summa debiterbara timmar		2243

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Harö 2:11 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 2243 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 460 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 3 274 780 kr. Utöver detta tillkommer kostnader för framtagande av strategisk miljöbedömning. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt