

Start-PM

Ändring av detaljplan för
fastigheterna Kvarnudden 1:1,
1:2, 1:6–1:8 och Tomta 2:80

2026-03-16
KS 2026-159

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

Uppdragsbeskrivning	2
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar	6
Utredningsbehov.....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Genomförandefrågor	8
Ekonomi	8
Tidplan.....	8
Planförfarande	9
Arbetsätt och resurser.....	9



Uppdragsbeskrivning

Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringens syfte är att ändra markanvändningen från naturmark till kvartersmark för bostadsändamål inom en del av fastigheten Kvarnudden 2:1 för att möjliggöra fastighetsbildning. Detaljplanen kommer att hanteras med standardförförande enligt plan- och bygglagen (2019;900), PBL.



Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med blå skrafferad yta

Bakgrund

En ansökan om planbesked för del av fastigheten Kvarnudden 2:1 inkom den 29 januari 2021. Samhällsbyggnadskontoret beslutade den 18 maj 2021 att ge positivt planbesked för del av fastigheten Kvarnudden 2:1. Ansökan avsåg att möjliggöra en fastighetsbildning för det befintliga bostadshuset som idag är placerat på allmän plats, grönområde. Sökandes avsikt är att Kvarnsands Tomtägareförening blir ägare till resterande del av fastigheten. Föreslagen tomtavgränsning ger en tomtyta på cirka 2300 kvadratmeter. För den tilltänkta tomten finns en befintlig framkomlig väg, ett befintligt bostadshus, egen borrhälsbrunn, attefallshus och friggebod.



Godkänt tillstånd till enskild avloppsanläggning för vattentoalett och bad- disk- och tvättvatten (BDT-vatten) finns från 2020.

Det finns bygglovsbefriade åtgärder som har uppförts på fastigheten i form av attefallshus, friggebod och tillbyggnad. Bygglovsbefriade åtgärder ryms inte inom den byggrätt som anges i gällande detaljplan.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade att anta planprioriteringslistan för 2026 den 21 januari. I planprioriteringslistan föreslås planstart för detaljplanen Kvarnudden 2:1 under 2026. Planprioriteringslistan är ett dokument som visar vilka detaljplaner kommunen ska arbeta med först utifrån resurser och mål.

Läge och avgränsning

Fastigheten Kvarnudden 2:1 är belägen på Vaddö, norr om Norrtälje stad. Planområdet uppgår till cirka 2300 kvadratmeter. Söder om det tilltänkta planområdet ligger Kvarnsandsbadet. Roslagsleden passerar genom fastigheten.

Föreslagen utveckling

Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra fastighetsbildning för del av fastigheten Kvarnudden 2:1. Den delen som avstyckas omfattar cirka 2300 kvm. Nuvarande areal uppgår till cirka 6,8 ha. Efter avstyckning beräknas den kvarvarande fastigheten omfatta cirka 6,6 ha.



Bild 2. Översikt av Kvarnudden 2:1 markerad i grönt samt kommande fastighetsbildning markerad med blå skrafferad yta

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan 2050 för Norrtälje. Enligt översiktsplanen ska området utgöras av en sammanhängande bostadsbebyggelse.

Översiktsplanens övergripande utvecklingsinriktning anger att närområdet ska utvecklas i samspel med blå och gröna strukturer. Översiktsplanen lyfter även att riksväg 76/länsväg 283 viktig för arbetspendling, turism och godstransporter. Tilltänkt planområde nås via länsväg 283, som utgör en viktig förbindelse från Norrtälje stad. Den aktuella planändringen bedöms inte påverka vägens funktion.

De gröna och blå strukturerna redovisar ungefärliga stråk med hög täthet av värdefulla områden för biologisk mångfald, ekosystemtjänster och friluftsliv.



Grön- och blåstruktur utgör en viktig del av kommunens karaktär och bidrar till människors trivsel, rekreation och friluftsliv och en blomstrande besöksnäring, samt miljövärden såsom biologisk mångfald, rent vatten och ett bibehållet kulturlandskap.

Detaljplaneändringen bedöms överensstämma med kommunens utvecklingsstrategi och mark- och vattenanvändning. Områdets närhet till Roslagsleden och Kvarnsandsbadet bidrar dessutom till att utvecklingen ligger i linje med strategins inriktning om att tillvarata och stärka rekreations- och friluftsvärden.

Gällande planer

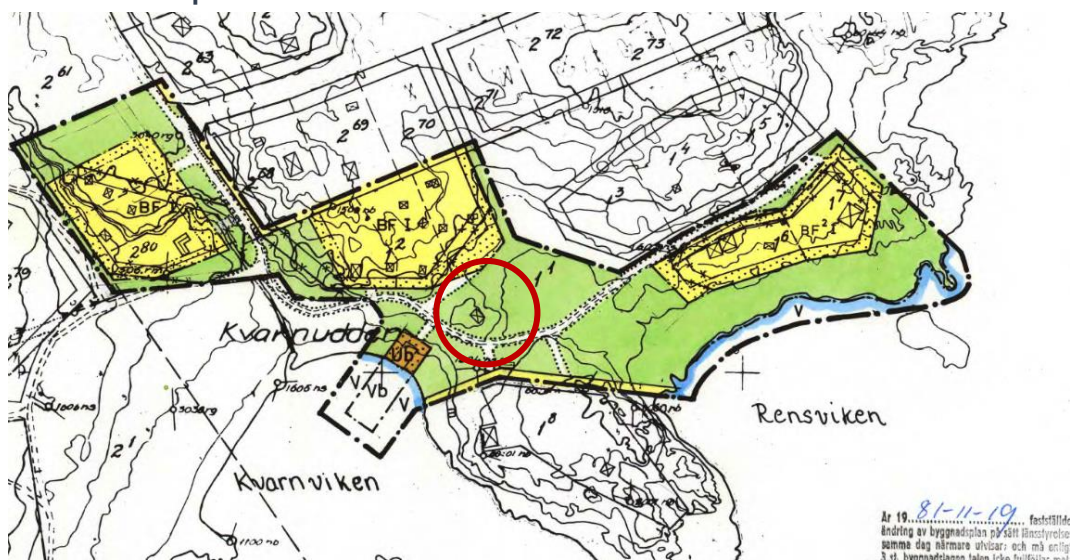


Bild 3. Gällande detaljplan: Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Kvarnuddan 1:1, 1:2, 1:6–1:8 och Tomta 2:80. Det ungefärliga området som planändringen avser är inringat med röd färg.

För fastigheten Kvarnuddan 2:1 gäller detaljplan *Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Kvarnuddan 1:1, 1:2, 1:6 och Tomta 2:80* (03–49) från 1981. Enligt detaljplanen är minsta tillåtna tomtstorlek 1 500 kvadratmeter respektive 2 000 kvadratmeter. Tillåten byggrätt inom området är 80 kvadratmeter för huvudbyggnad respektive 40 kvadratmeter för komplementbyggnad. Inom området får byggnad uppföras med högst en våning. Vind får ej inredas. Tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 respektive 5,0 meter. Uthusbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Detaljplanändringen sker på naturmark.



Förutsättningar

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och karaktär

Planområdet angränsar till ett bostadsområde som domineras av friliggande småhus. Tomterna inom bostadsområdet är relativt stora, mellan 1500–2000 kvadratmeter, vilket ger en luftig karaktär med goda avstånd mellan byggnaderna. Sammantaget är det ett område med blandad villabebyggelse och relativt generösa tomtstorlekar.

Inom tillänt planområde finns idag en huvudbyggnad med tillbyggnader i form av ett attefallshus och en friggebod. Dessa byggnader utgör den befintliga strukturen att utgå ifrån i det fortsatta planläggningsarbetet.



Bild 4. Befintlig bebyggelse i närområdet. Tillänt planområde markerad med blå skrafferad yta.

Natur och mark

Tillänt planområde ligger intill skog och natur och är utpekad i befintlig detaljplan som naturmark.

Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap.1,2 och 4 §§. Åtgärder som kan riskera att medföra



betydande konsekvenser för riksintressets värden får inte tillåtas i eller i anslutning till området. Konsekvenserna för riksintressets värden och karaktär ska redovisas.

Jordartstypen för det tilltänkta planområdet är svallsediment, grus.

Trafik och kommunikationer

Infart till tilltänkt planområde finns till befintligt hus. Parkering sker inom den tilltänkta fastigheten.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Fastigheten har enskild VA-försörjning. Dricksvattenförsörjning sker från enskild brunn och en enskild avloppsanläggning är placerad inom tilltänkt planområde.

Området är klassat som ett VA-bevakningsområde i vattentjänstplanen. Inom bevakningsområden kan ny bebyggelse leda till att riskerna för VA-försörjningen ökar och att området riskerar att bli ett VA-utredningsområde. I varje enskilt fall ska sökande visa att VA kan lösas på ett långsiktigt hållbart sätt utan att VA-situationen i området riskerar att försämrans.

Avfall

Avfallshantering sker inom tilltänkt planområde. Det bör säkerställas plats för kärl för insamling av förpackningar inom tilltänkt fastighet då kärnen idag är utställda vid Kvarnuddvägen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Dagvattenhanteringen ska ske inom den tillkommande fastigheten och bedöms kunna ske med infiltration inom grönytor på tomten.

Fastigheten ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är idag upphävt i byggnadsplanen och återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Utredningsbehov

I nuläget bedöms det inte finnas något utredningsbehov, men krav på utredningar kan tillkomma under planprocessens gång.



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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Ekonomi

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren den 6 mars 2026.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 245 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften 1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas därför kostnaden uppgå till 367 500 kr. Myndighetsutövning är momsbefriad.

Preliminära kostnader under planprocessen

Fastighetsägaren 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.

Preliminära kostnader vid genomförande

Detaljplanen medför inga kostnader vid genomförande.

Tidplan

Upptart av planarbete	Kvartal 2 2026
Samråd	Kvartal 4 2026
Granskning	Kvartal 1 2027



Antagande

Kvartal 1 2027

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).

Arbetssätt och resurser

Planarbetet inleds formellt när kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadskontoret uppdrag att ändra 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 hälsoskydds-enheten, bygglovs-enheten, Norrtälje vatten och avfall AB och miljöplanerare. Referensperson från renhållning kommer att bistå i planprocessen.

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. planchef

Bisrat Assefa
Planarkitekt