

Start-PM

Upphävande av tomtindelning för
kvarteret Öringen

Ändring av detaljplan för kv. Öglan
m.fl. i Norrtälje stad

2026-03-12
KS 2026-228

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

Uppdragsbeskrivning	2
Tidigare ställningstagande	3
Förutsättningar	6
Utredningsbehov	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Genomförandefrågor	8
Ekonomi	8
Tidplan.....	9
Planförfarande	9
Arbetsätt och resurser	9



Uppdragsbeskrivning

Detaljplanens syfte

Planändringen syftar till att upphäva tomtindelningen för kvarteret Öringen. Detta för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Öringen 6 för att kunna uppföra ett nytt enbostadshus på den nytillkomna fastigheten.

Bakgrund

En ansökan om planbesked för fastigheten Öringen 6 inkom den 13 augusti 2019. Ansökans syfte var att möjliggöra en avstyckning av fastigheten för att möjliggöra att ett nytt enbostadshus uppfördes på styckningslotten. Den 4 november 2019 fattade samhällsbyggnadskontoret ett positivt planbesked.

Läge och avgränsning

Det aktuella planområdet omfattar cirka 1,6 hektar och är beläget i ett villaområde i Kvisthamra. Det omkringliggande området består av sammanhängande villabebyggelse. I öst angränsar fastigheten till Styrmansgatan. Söder om villaområdet finns Kvisthamraviken.



Figur 1 Planområdet avgränsat med gul linje och tomtindelningen avgränsad med blå linje. Fastigheten Öringen 6 inringad med röd linje.



Föreslagen utveckling

Upphävande av tomtindelning för fastigheten Öringen 6 möjliggör avstyckning av befintlig tomt för att uppföra ett nytt enbostadshus på den nya fastigheten. Stamfastigheten beräknas bli cirka 691 kvm, medan den nya fastigheten blir 655 kvm. Ett vedförråd behöver rivas så att byggrätten på stamfastighet inte blir planstridig.



Figur 2 Illustration på möjlig avstyckning från planbeskedsansökan 2019.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och fördjupningar

Översiktsplan 2050

För området gäller översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige i februari 2025. I översiktsplanens övergripande utvecklingsinriktning redovisas att närområdet inklusive planområdet ska utvecklas med sammanhängande bostadsbebyggelse.



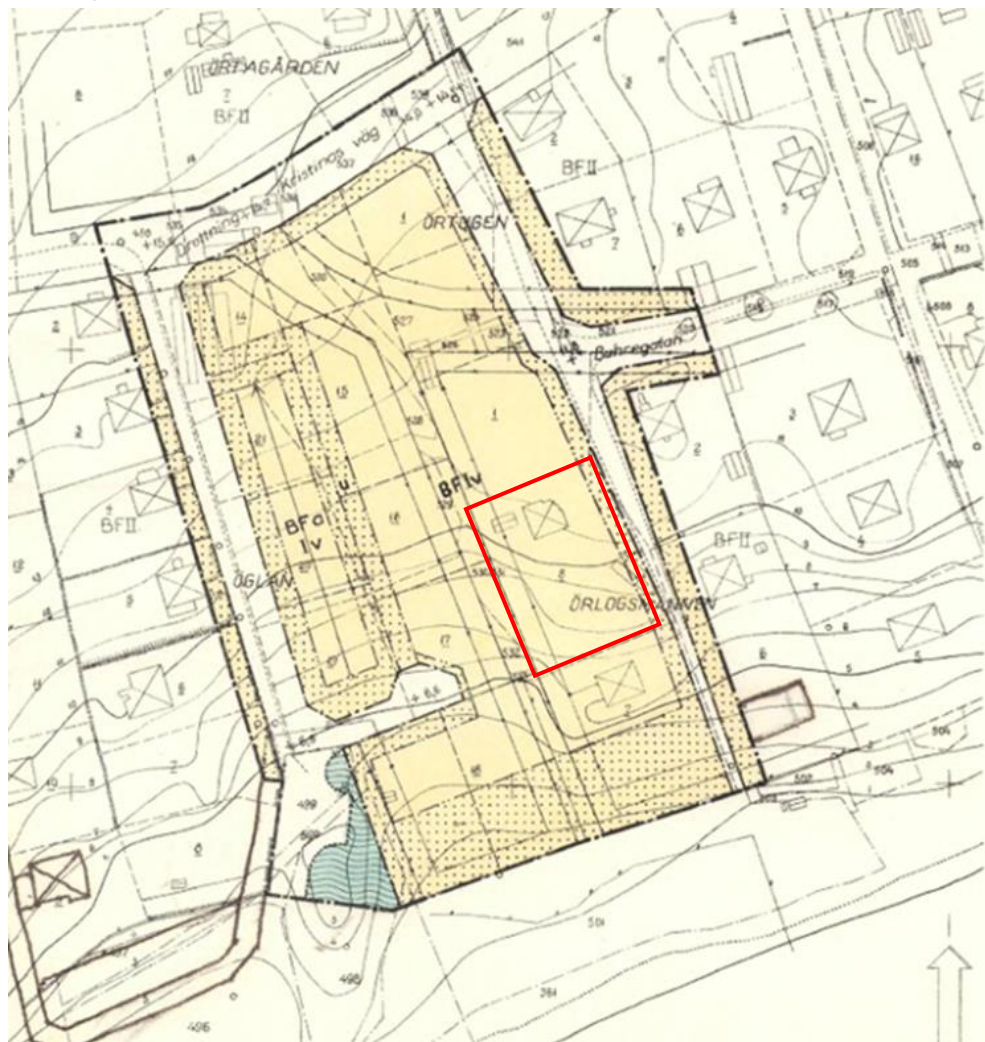
Platsens läge i anslutning till befintlig bebyggelse överensstämmer med Norrtäljes utvecklingsstrategi att utveckla Norrtälje som en tillgänglig och nära stad där förtätning ska ske i centrumnära och kollektivtrafknära lägen.

Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad utpekad som sammanhängande bostadsbebyggelse.

Gällande planer

Detaljplan



Figur 3 Gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Öglan m.fl. i Norrtälje stad". Fastigheten Öringen 6 markerad med röd heldragen linje.



För fastigheten Öringen 6 gäller detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Ögla m.fl. i Norrtälje stad", antagen 1960-06-04.

Gällande bestämmelser:

- BF I v = område för bostadsändamål, friliggande hus, en våning, vind får inredas,
- högst ¼ del får bebyggas
- endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,7 m
- huvudbyggnad får inrymma max två bostadslägenheter, i gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

Fastighetsplan



Figur 4 Förslag till tomtindelning av kvarteret Öringen i Norrtälje stad. Fastigheten Öringen 6 markerad med röd heldragen linje.



Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan för kvarteret Öringen från 1960, 0188-C259. Sedan förändringar i plan- och bygglagen den 2 maj 2011 gäller en fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen. Förändringar av fastighetsindelningsbestämmelser genomförs därför med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna fastighetsregleringen behöver fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas.

Förutsättningar

Bebyggelse

Bostäder

Endast fastigheten Öringen 6 anses lämplig att stycka av då övriga fastigheter är mindre och redan bebyggda med stora hus. Fastigheterna Öringen 7–9 som ligger närmast Kvisthamraviken är stora men anses inte lämpliga för avstyckning på grund av att de redan är bebyggda med stora hus och att eventuella nya byggrätter skulle behöva begränsas kraftigt för att inte påverka stamfastigheterna negativt. Dessutom ligger de inom strandskydd och enligt gällande detaljplan är det prickad mark (mark som inte får bebyggas) på större delen av fastigheterna.

Service

Området ligger inom Norrtälje stad, ungefär en kilometer från centrum, med ett brett utbud av service. Flygfältets handelsområde ligger cirka 1200 meter från planområdet och har ett utbud av service och handel. Restaurang och pizzeria finns också i närheten.

Nordväst om området ligger Norrtälje sportcentrum, med flera fotbollsplaner, en ishall och sporthall. Inom en kilometer från området nås grönområden med grönska, kultur, lek och idrott.

Närmaste skola är Kvisthamraskolan (F-6) och närmaste förskolor är Amorinen och Gnistans förskola.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Befintlig infrastruktur är dimensionerad för bebyggelsen på platsen. Att öka exploateringsgraden på enstaka fastigheter bedöms inte påverka behovet av bättre infrastruktur, men i takt med att allt fler fastigheter inom ett område förtätas så kommer man förr eller senare till en gräns när till exempel gatorna blir underdimensionerade. Kommunens bedömning är att Styrmansgatan klarar av



att betjäna ytterligare en bostad, men om det blir frågan om "ett större grepp", där fler fastigheter som belastar denna gata kan styckas, så behöver gatusektionen ses över, och eventuellt måste mer gatumark avsättas i detaljplanen.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten. Angöring sker från Styrmansgatan, en av Norrtäljes smalaste kommunala gator.

Teknisk försörjning

Fastigheten Öringen 6 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Stamfastigheten har idag servis för vatten och spillvatten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Avfall

Avfallshantering sker inom den egna fastigheten.

Dagvatten, översvämning och skyfall

Dricksvatten finns i anslutning till den tilltänkta fastigheten. Anläggningen behöver byggas ut för att kunna ta emot spillvatten och dagvatten.

Dagvattenhanteringen i området är komplicerad. Under planprocessen kommer en dagvatten- och skyfallsutredning att tas fram för att säkerställa hanteringen av dagvatten och skyfall.

Risk

Fastigheten är inte MIFO-klassad, men ligger inom influensområde för Rosendals handelsträdgård i Kvisthamra. I nuläget bedöms detta dock inte föranleda någon särskild utredning. Befintlig dagvattenhantering på Styrmansgatan bygger på att den lilla "gräsvall" som ligger intill gatan (vid fastighetsgränsen) finns kvar. Höjdsättningen på den tillkommande utfart som krävs för denna exploatering blir därför kritisk. Om utfarten höjdsätts för lågt så riskerar gatuvatten att skada fastigheten. Restriktioner på höjdsättning av kvartersmarken intill gatan kan inte tas in i detaljplanen då planen endast innebär ett upphävande av tomtindelning. Detta borde stämmas av med gatu- och parkenheten vid bygglovsansökan.

Utredningsbehov

I nuläget bedöms det att en dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan medföra ska alltid bedömas. Enligt PBL 4 kap 34 § krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om miljökonsekvenserna har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ekonomi

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna den 4 mars 2026.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 210 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften 1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas därför kostnaden uppgå till 315 tkr. Myndighetsutövning är momsbefriad.

Preliminära kostnader under planprocessen

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

Preliminära kostnader vid genomförande

Förbindelsepunkt för dricks-, spill- och dagvatten behöver upprättas för den nya fastigheten och avgift enligt gällande va-taxa kommer att debiteras fastighetsägarna. På grund av topografin i området kan det bli nödvändigt att bygga ut ledningsnätet cirka 100 meter för att ansluta den nya fastigheten och avleda spillvatten och dagvatten söderut. En initial kostnadsuppskattning indikerar att de nödvändiga kostnaderna för VA-huvudmannen för denna utbyggnad kraftigt överstiger intäkterna från den avstyckade fastigheten.



Tidplan

Uppstart av planarbete	Kvartal 2 2026
Samråd	Kvartal 3 2026
Antagande	Kvartal 4 2026

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 förenklat förfarande enligt PBL 2010:900.

Arbetssätt och resurser

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

Planhandläggaren är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av medarbetare från mark- och exploateringsenheten, miljö- och hälsoskydds-enheten, gatu- och parkenheten, bygglovsenheten, NVAA (VA och renhållning) samt ekolog.

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare