



# Detaljplan för del av fastigheten Riddersholm 1:8

## START-PM

KS 2023-1354



---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## 1. UPPDRAGSBESKRIVNING

Detaljplanens syfte är att utveckla den befintliga hamnverksamheten.

Utvecklingen av hamnen avser främst att möjliggöra för fler uppställningsytor, ytor för omlastning av de gods som kommer med fartygen. Var dessa bäst placeras inom området ska utredas i planarbetet. Det finns även önskemål om att tillskapa ett verksamhetsområde norr om hamnverksamheten. Inom verksamhetsområdet ska det finnas möjlighet för industri att etablera sig.

Detaljplanen kommer att hanteras med utökat planförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## 2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret har den 11 juli 2020 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Riddersholm 1:8 i Rådmansö församling. Kommunstyrelsekontoret beslutade 12 november 2020 om upprättande av en ny detaljplan. Området omfattas idag av hamnverksamhet, Kapellskärs hamn, och är beläget på en udde på Rådmansö cirka 2,5 mil öster om Norrtälje stadskärna.

Kapellskärs hamn drivs av Stockholms Hamn AB och är deras nordligaste hamn. Hamnen är viktig för passagerartrafik och godstransporter mot Finland och Estland. Idag består Kapellskär av en hamnterminal samt flera andra byggnader med anknytning till hamnverksamheten. Hamnen är klassad som *Farlig verksamhet* enligt 2 kap 4 § lagen om skydd och olyckor.

En utveckling av hamnen skapar fler arbetstillfällen i kommunen. Det ökar samtidigt belastningen på infrastrukturen. Eftersom hamnen är en befintlig verksamhet som är väletablerad och prioriterad så finns ingen anledning att utreda andra platser för lokalisering.

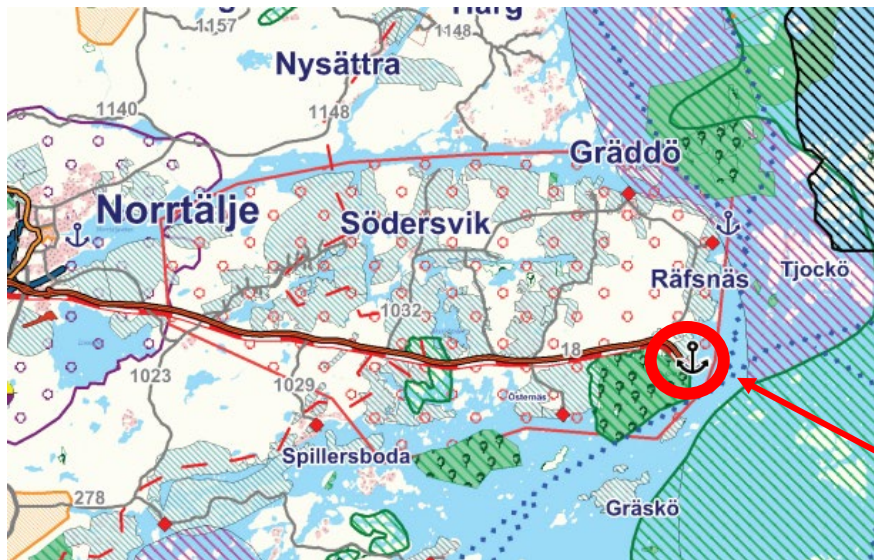
## 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### 3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

#### **Översiktsplan 2040**

Den gällande översiktsplanen 2040 ställer sig positivt till utveckling av hamnen och pekar ut den som en viktig strategisk punkt. Utdrag ur översiktsplanen 2040:

*"Kapellskärs hamn utgör ett riksintresse för kommunikation. Hamnen är betydelsefull i transportkedjan öst – väst och är regionens största ro-rohamn (rulla på – rulla av hamn). Hamnen är utpekad som en av tio nationellt strategiska hamnar och ingår som en TEN-hamn i den Nordiska triangeln (av EU utpekad transeuropeiskt nätverk för transporter). Utvecklande av Kapellskärs hamn är av strategisk betydelse och har därför hög prioritet."*



Planområde

Markanvändning redovisad i Översiktsplanen 2040, markanvändningskarta.

### Översiktsplan 2050

Det finns en gällande men föråldrad Fördjupad översiktsplan för skärgården antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29. I en aktualitetsprövning som gjordes av ÖP 2040 samt de tillägg och fördjupningar som finns, ansågs FÖP för skärgården vara fortsatt aktuell. Vid framtagandet av den nya ÖP 2050 har fortsatt aktuell information arbetats in i det dokumentet. FÖP för skärgården kommer därav att upphöra i samband med att ÖP 2050 antas.

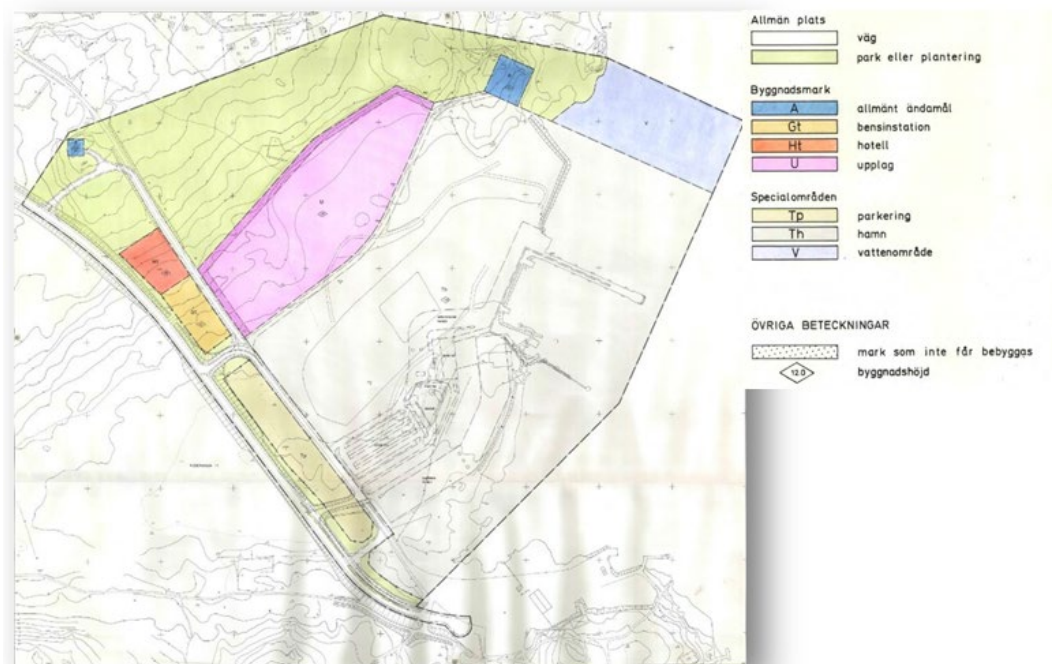
I den nya ÖP 2050 samrådsversionen är visionen för Kapellskärs hamn oförändrad. Befintliga verksamhetsområden kan utvecklas genom förtätning och komplettering av verksamheter. Det som betonas är att områden med verksamheter/industri kan vara störande för sin omgivning och att bostäder inte ska medges i ett sådant område. Förutsättningar att utveckla laddinfrastruktur för godstransporter bör även utredas. Utdrag ur översiktsplanen 2050:

*"Kapellskärs hamn ska kunna fortsätta utvecklas med ökade godsflöden och godstransporter till havs. Hamnområdet bör utvidgas med utvidgat kajområde samt mer utrymme för omlastning och verksamheter som har koppling till hamnen. En ny pir med fler färjelägen kan komma att behövas och hamnbassängen kan behöva fördjupas och muddras, framför allt norr om Kapellskärsskäret."*

## 3.2 DETALJPLANER

### Riddersholm 1:1

Gällande detaljplan för området, *byggnadsplan för del av Riddersholm 1:1 (Kapellskärs hamn)* vann laga kraft 1980-07-04. Området är i befintlig plan planlagt som specialområde med bestämmelsen parkering, hamn och vattenområde. Byggnadsmark är utlagd för allmänt ändamål, bensinstation, hotell och upplag. Allmän plats är utlagd för väg och park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut.

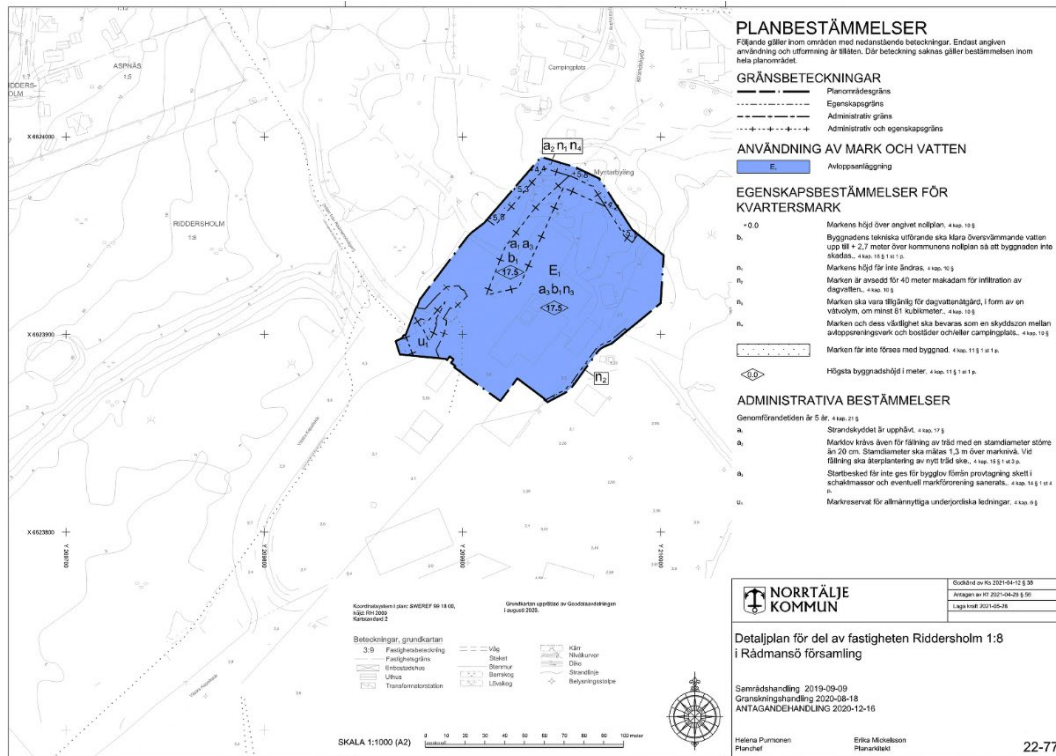


Trädfällning får enligt 110 § i byggnadslagen ske i den mån som medges av byggnadsnämnden, i samråd med skogsvårdsstyrelsen. Förbudet gäller dock inte torra träd eller områden som utlagds till vägmark. Länsstyrelsen underströk i beslutet gällande fastställelse av byggnadsplanen att en skyddande trädrida bör lämnas mot campingen och bebyggelsen norr om platsen för reningsverket.

### **Riddersholm 1:30**

En ny detaljplan för utbyggnaden av Kapellskärs avloppsreningsverk vann laga kraft 2021-05-28. En utbyggnation av avloppsreningsverket var nödvändig för att tillgodose det ökade behovet av dricksvatten- och avloppsförsörjningen ute på Rådmansö. Utbyggnationen av reningsverket innebar en ökad kapacitet, från 1 900 till 15 000 personekvivalenter (pe) för att kunna ansluta fastigheter med enskilda avlopp samt behandla avloppsvatten från andra avloppsreningsverk i närområdet. Driftsättning av reningsverket för 15 000 pe var planerad till första kvartalet 2021. Detaljplanen prövade en framtida utbyggnation som möjliggör då en kapacitet på 30 000 pe.

Planens syfte var även att skapa förutsättningar för att motverka störningar och risker utanför planområdet till följd av ett genomförande av planen. Vidare skapade planen förutsättningar för dagvattenhantering inom området.



Till följd av detaljplanens genomförande bildades en fastighet för avloppsreningsverksamhet, Ridderholm 1:30 genom avstyckning från Ridderholm 1:8. Avstyckningen grundades på ett köp mellan Stockholms Hamn AB och det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB. Reningsverket nås via tillfartsvägen som går nordväst om hamnområdet. Den nybildade fastigheten Ridderholm 1:30:s rätt till vägen säkrades med ett officialservitut bildat inom ramen för avstyckningsförrättning.

### 3.3 ÖVRIGT

#### **Pågående eller kommande projekt i närområdet**

Dåvarande renhållningsavdelning (NVAA idag) har i samarbete med Stockholms Hamn AB påbörjat en projektering av en renhållningskaj på Stockholms Hamn ABs fastighet. Detta i ett led att få bort avfallshanteringen i Råfsnäs hamnområde. Bedömningen som gjorts i samråd med Stockholms Hamn AB är att kajen kan inrymmas i deras befintliga verksamhetsområde, förutom avfallshantering som hanteras av Länsstyrelsen.

Området för kaj hamnar i ett bra läge för transporter/ hantering av avfall från skärgården med tanke på direktanslutning till E18. Ur olägenheter som avfallshanteringen kan ge upphov till är placeringen vid ett industriiknande område gynnsamt.

Idag är renhållningskajen i det närmaste klar men slutbesiktningen har ännu inte skett.

#### **Strandskydd**

Del av planområdet omfattas av strandskydd och i del av området är strandskyddet upphävt i gällande plan. Strandskydd träder i kraft, enligt 7 kap. 13 § miljöbalken, när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskydd 100 m från strandkant



återinträder inom planområdet. Prövning om upphävande av strandskydd i områden där det är aktuellt hanteras inom ramen för planprocessen i samråd med Länsstyrelsen.

#### ***Riksintresse – Kapellskärs hamn***

Hamnen i Kapellskär utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och är en knutpunkt för gods i det transeuropeiska nätverket för transporter (TEN-T). Det saknas precisering av riksintresset men avsikten med riksintresset är att hamnen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

#### ***Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUF5)***

Den regionala utvecklingsplanen uttrycker Stockholmsregionens samlade vilja och pekar ut den långsiktiga riktningen för regionen. Kapellskärs hamn är utpekad som en viktig del av näringslivets transportsystem och mål- och startpunkt för godstransportflöden till och genom länet. Även år 2050 är hamnen en viktig nod för långväga godstransporter. Hamnen är både en passagerarterminal och hamn för gods samt en knutpunkt för gods i det transeuropeiska nätverket för transporter, TEN-T.

## **4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR**

Norr om hamnområdet finns ett reningsverk som i samband med utbyggnationen styckades av från Riddersholm 1:8 år 2022. Fastigheten för Kapellskärs avloppsreningsverk ägs av det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB. Nordost om hamnområdet finns en campingplats med plats för mer än 100 campingplatser. I öster gränsar planområdet till Norrtälje skärgård och Östersjön. I nordväst angränsar planområdet mot området Aspås.

Planområdet omfattar 95 hektar.

#### ***Vilka knäckfrågor finns det i nuläget?***

- Många naturvärden i och i anslutning till området som behöver utredas och tas om hand på ett lämpligt sätt.
- Hitta lämpliga avstånd och åtgärder för bostadsområdet i väst.
- Dagvatten- och skyfallshanteringen blir en viktig del av arbetet då planarbetet kommer innebära mycket fler hårdgjorda ytor.
- Vägen som ansluter till reningsverket.
- Prövning av vattenverksamhet inom ramen för Stockholms Hamnars verksamhet.

#### ***Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?***

- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Naturvärdesinventering och bedömning
- Groddjursinventering
- Geoteknisk utredning
- Dagvatten/skyfallsutredning
- Eventuellt skyddsavstånd ARV
- Miljöteknisk markundersökning
- Risk-/säkerhetsutredning



- (E18, f.d. drivmedelstation, hamnen i sig, läckage och kollision med fordon)
- Trafik PM
- Bullerutredning  
(Verksamhetens påverkan på bostadsområdet)
- Luftkvalité
- Granskning av Försvarsmakten - Säkerhetsåtgärder

#### *4.1. VA och energiförsörjning*

Riddersholm 1:8 ingår inte i verksamhetsområde för dag- dricks- eller spillvatten. Kapellskärs hamn är dock avtalskund hos Norrtälje vatten och avfall AB och vattenförsörjning och bortledning av spillvatten sker via den allmänna VA-anläggningen. Hamnens och VA-huvudmannens åtaganden regleras i avtal. Det har pågått ett arbete med revidering av avtalet under en längre tid.

Riddersholm 1:8 är delägare i en gemensamhetsanläggning för avlopp, Ridderholm ga:1. Den andra delägare i gemensamhetsanläggningen är Riddersholm 1:7 som innehas av Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län. Ridderholm 1:8 tillsammans med Riddersholm 1:21-23 är delägare i gemensamhetsanläggningen Riddersholm ga:3 som består av vattentäkt mm.

Aktuell planläggning förväntas ha en marginell påverkan på behovet av VA-tjänster (vatten och spillvatten). På sikt förväntas dock en ökning i godstrafik och eventuellt kryssningsfartyg vilket förväntas medföra en ökad efterfråga av VA-tjänster, på sikt kan det handla om totalt cirka 3000-4000 pe.

#### *4.2. Parkering och trafik*

För kollektivtrafik, bil- och lastbilstrafik samt gång- och cykeltrafik är området väl försörjt. Med busslinje 631 har Kapellskär en koppling till Norrtälje stad och en busshållplats finns i hamnområdet. För bil- och lastbilstrafik finns E18 som knyter an mot Stockholm och Mälardalen. E18 ingår i TEN-T nätverket för europeisk godstrafik. Två nybyggda gång- och cykelvägar finns från hamnområdet, en längs med E18 mellan Norrtälje stad och Kapellskär och en mellan Gräddö och Kapellskär.

## **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 sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Det innebär att en



miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Ett samråd om avgränsning av MKB kommer att genomföras med länsstyrelsen.

### ***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.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

## **6. GENOMFÖRANDE**

### **6.1 AVTAL**

Plankostnadsavtal ska tecknas.

När genomförande av en detaljplan avser mark som inte ägs av kommunen brukar kommunen att ingå exploateringsavtal. Under detaljplanearbete kommer kommunen att göra bedömning huruvida exploateringsavtalet behövs för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer att informera Stockholms Hamn AB om sin avsikt att ingå exploateringsavtal under arbetet med detaljplanen. Utgångspunkter samt mål för avtalet framgår av Riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19, Dnr KS 2021-358.

### **6.2 PLANFÖRFARANDE**

Planprocessen kommer att hanteras med utökad förfarande enligt PBL 2010:900 då planen bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan.

### **6.3 HUVUDMANNASKAP**

Enligt gällande byggnadsplan är kommunen inte huvudman för allmän platsmark som utgörs av väg och park eller plantering. Historiskt sett är kommunen inte huvudman för allmänna platser förutom tre största tätorter, Norrtälje, Hallstavik och Rimbo. Inom detaljplanearbetet kommer det att prövas om det finns särskilda skäl att med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska fortsatt vara enskilt.

### **6.4 BEHOV AV UPPHANDLING**

Exploatören upphandlar alla utredningar förutom *MKB inom ramen för strategisk miljöbedömning* och *Granskning av Försvarmakten - Säkerhetsåtgärder* som ska upphandlas av kommunen.





## 7. EKONOMI

### 7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

Utöver utredningar finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### 7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Stockholm Hamns AB står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande. Eventuellt kan kostnad för allmän väg till reningsverket behövas. Kostnad för detta regleras genom avtal mellan Norrtälje kommun och Stockholms Hamn AB, men huvuddelen av kostnaden kommer att ligga på Norrtälje kommun.

## 8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM 2023-10-25

Samråd kvartal 1, 2025

Granskning kvartal 1, 2026

Antagande kvartal 2, 2026

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 med ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, stadsarkitekt, trafikstrateg, gata/park och miljöplanerare. Referenspersoner från räddningstjänsten, miljö- och hälsa, hållbarhet, strategisk analys och utredning, näringsliv och etablering samt kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.

### 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på framdriftsmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar.



Roll/funktion	Resurs/person
Planarkitekt	Marta Drag
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler
Ekolog	Resurs anställs 2024
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson
Trafikstrateg	Erik L'Estrade
Samordnare	Lotta Lagergren
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova
Bygglovhandläggare	Daniela Nylander
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman
VA-utredare	Felicia Alsén
Gata och park	Pernilla Logren
Brandingenjör	Malin Carlsson
Fastighetsstrateg	Carl Luna
Hållbarhetsstrateg	Carolina Sahlén
Näringsliv och etablering	Benjamin Råd Vahner
Kultur och fritid	Adam Persson

## 10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Riddersholm 1:8 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 3490 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 400 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 4 880 000 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

*SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET*

Annika Andersson  
Planchef

Marta Drag  
Planarkitekt