

Start-PM

Detaljplan för fastigheten
Hårnacka 1:2

i Norrtälje stad

2026-06-04
KS 2025-1378

NORRTÄLJE
KOMMUN





Innehållsförteckning

Uppdragsbeskrivning	2
Tidigare ställningstagande	7
Förutsättningar	11
Utredningsbehov.....	17
Undersökning om betydande miljöpåverkan	18
Genomförandefrågor	18
Ekonomi	19
Tidplan.....	20
Planförfarande	20
Arbetssätt och resurser.....	20



Uppdragsbeskrivning

Detaljplanens syfte

En ny detaljplan ska tas fram på fastigheten Hårnacka 1:2 i Norrtälje stad. Syftet med planen är att uppföra bostäder i form av småhus med hänsyn till platsens topografi och naturmiljön i området. Området ska utformas med en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse för att skapa förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö. Detaljplanens syfte kan komma att justeras under planarbetet.



Figur 1 Illustrationskarta som visar fastighetens lokalisering och utbredning.



Figur 2 Karta som visar fastigheten i förhållande till Norrtälje stad. Fastigheten är markerat i rött.

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret beslutade den 20 maj 2015 om positivt planbesked för fastigheten Hårnacka 1:1, skifte 2. Enligt ansökan föreslogs 26 villatomter samt 10 radhus alternativt 23 villatomter med tillhörande gatunät och parkeringar. Förslaget omfattade även en cykelväg utmed Vätövägen. Sedan planbeskedsansökan har fastigheten styckats från Hårnacka 1:1 och heter nu Hårnacka 1:2. Fastigheten ägs av en privatperson.

Kommunen påbörjade ett planarbete i september 2016 som pausades i juni 2018. Under planarbetet utreddes bland annat bebyggelseförslag, naturvärden, trafikbuller, dagvattenhantering, kulturmiljö och landskapsbild. Ett planförslag ställdes aldrig ut på samråd men ett programsamråd genomfördes då den tänkta exploateringen saknade stöd i den då gällande fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad (*Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige den 29 mars 2004).

Det nu aktuella planområdet utgörs av fastigheten Hårnacka 1:2 och omfattar cirka 7,5 ha mark. Planområdets utsträckning och storlek kan komma att justeras under planprocessen.



Föreslagen utveckling

I planbeskedsansökan från 2015 föreslogs 26 villatomter och 10 radhus alternativt 23 villatomter med tillhörande gatunät och parkeringar. Området föreslogs ansluta till Vätövägen via en befintlig väg i östra delen av området. Under programsamrådet redovisades en föreslagen utveckling med 15 villor och 60 radhus.



Figur 3 Kartan visar föreslagen utveckling i planbeskedsansökan som inkom 2015.



Figur 4 Kartan visar föreslagen utveckling i programsamrådshandlingen från 2016.

Exploatören har under slutet av 2025 redovisat en ny skiss med cirka 47 radhus och åtta flerbostadshus med totalt 136 lägenheter vilket ger totalt 183 nya bostäder i området.



Figur 5 Kartan visar en skiss på utveckling framtagna av exploatören under slutet av 2025.



Det förslag till bebyggelseutveckling som har lämnats in behöver under kommande planarbete bearbetas utifrån platsens lämplighet och förutsättningar. Det behöver anpassas till områdets topografi, naturvärden, vatten och avlopp, trafik och parkering, dagvatten, offentliga rum, lämplig bebyggelsestäthet eller sol- och skuggförhållanden i området. Det innebär att bebyggelsestruktur, antal bostäder, hustyper och vägnät behöver studeras vidare i planarbetet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hårnacka 1:2 ägs av en privatperson. Privatpersonen har en överenskommelse med företaget Credentia AB gällande att planarbete ska genomföras. Norrtälje kommun har tecknat ett plankostnadsavtal med Credentia AB som fastställer fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan.



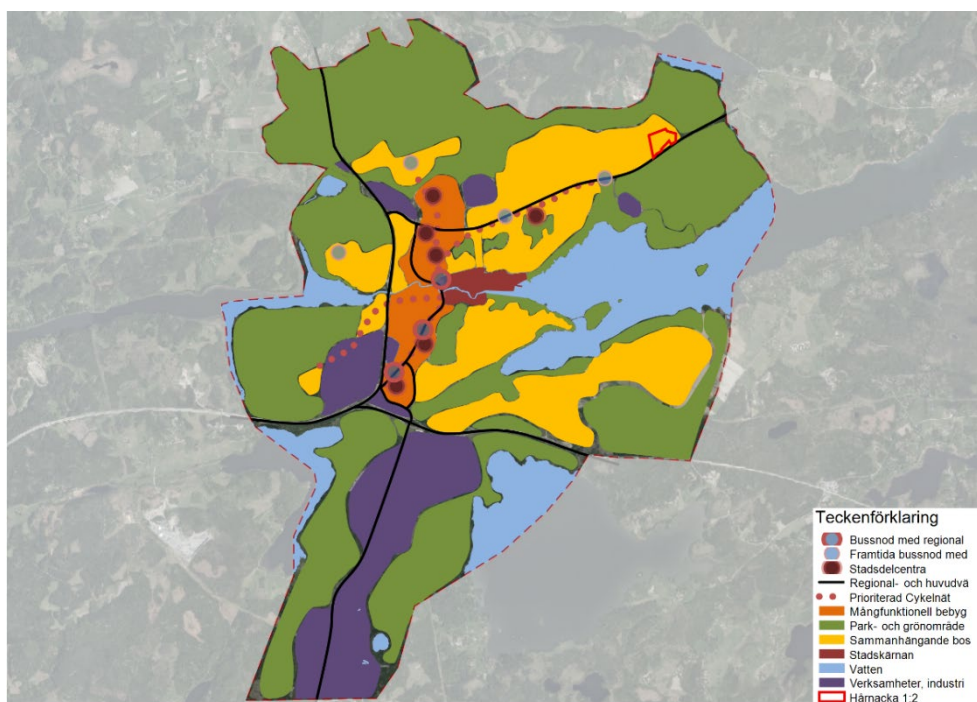
Tidigare ställningstagande

Regionala planer

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2060, utgår från att bebyggelseutveckling ska ske i strategiska bebyggelselägen och i kollektivtrafikhärla lägen. Fastigheten Hårnacka 1:2 är belägen strax utanför Norrtälje stad, vilket är en lokal stadskärna och kollektivtrafik finns i närheten av planområdet. Aktuell detaljplan bedöms därför följa intentionerna i RUFS 2060.

Översiktsplan och fördjupningar

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad (*FÖP Norrtälje stad*) som antogs i februari 2025. I den fördjupade översiktsplanens utvecklingsinriktning redovisas att kommunen avser utveckla centrala Norrtälje med sammanhängande bostadsbebyggelse i området för den aktuella planen.

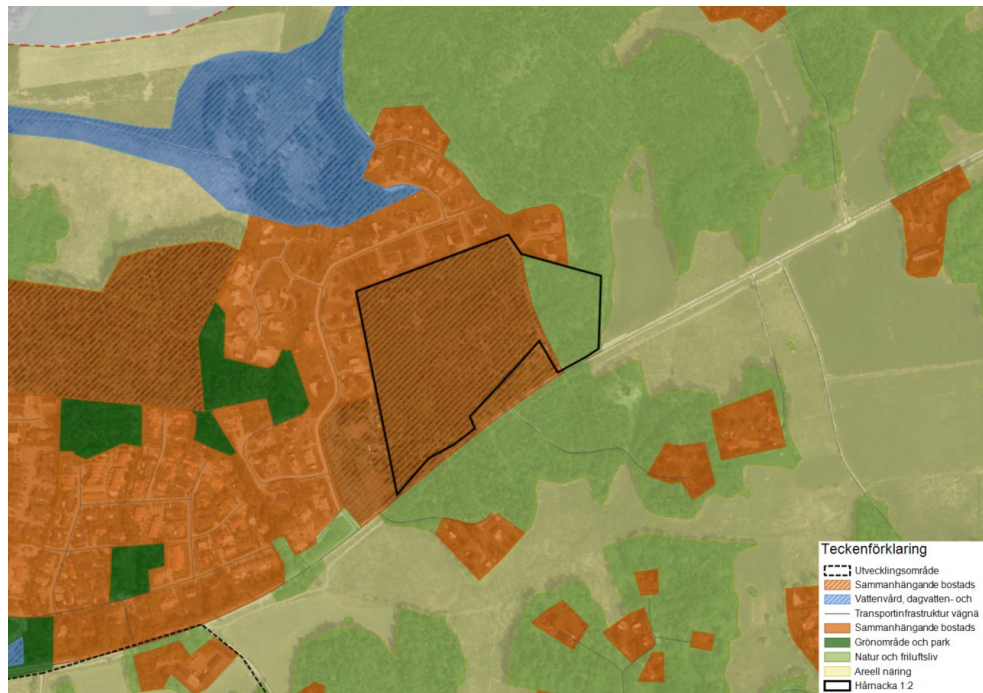


Figur 6 Karta som visar utvecklingsinriktningen för FÖP Norrtälje stad. Planområdet är markerat med röd linje.

I markanvändningskartan är del av fastigheten Hårnacka 1:2 markerad som *Sammanhängande bostadsbebyggelse* (orangeskräfferad yta) vilket betyder att kommunen avser ändra nuvarande markanvändning till bostadsbebyggelse. Del av fastigheten är inom yta för markanvändningen *Natur och friluftsliv* (grön yta) vilket betyder att kommunen i den översiktliga planeringen avser bevara området som naturmark. Del av fastigheten är utpekad för natur och friluftsliv då området



är viktigt för att tillhandahålla ekosystemtjänster och den befintliga skogen är en del av ett större sambandsområde för möjlig spridning för flora och fauna i västlig-östlig riktning norr om tätorten Norrtälje.

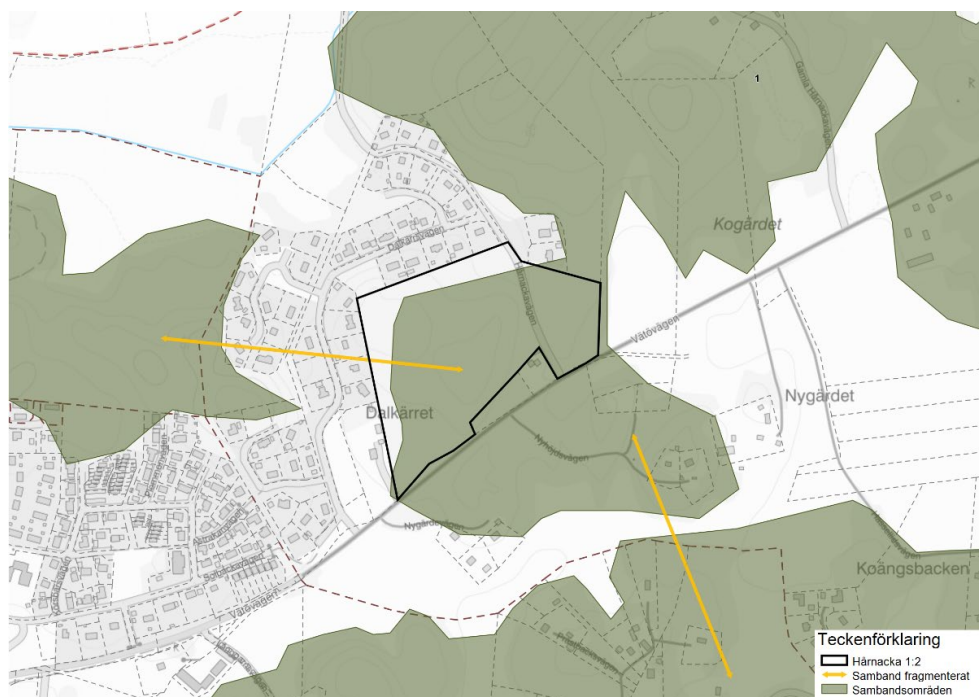


Figur 7 Karta som visar mark- och vattenanvändningskartan för FÖP Norrtälje stad. Planområdet är markerat med svart linje.

Platsens läge i anslutning till befintlig bebyggelse överensstämmer med FÖP Norrtälje stads utvecklingsstrategi att utveckla Norrtälje som en tillgänglig och nära stad där förtätning ska ske i centrumnära och kollektivtrafiknära lägen. Läget skapar förutsättningar för kortare vardagsresor och minskat transportbehov. Utvecklingen av platsen möjliggör ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur såsom vägnät, teknisk försörjning och samhällsservice. Planläggning bidrar till att stärka Norrtälje stad som bostadsort genom att tillföra efterfrågade boendeformer i form av småhus.

I planprocessen är det viktigt att frågor kopplat till gröna strukturer bevakas. Detta görs exempelvis genom att bevara värdefull natur, skapande av rekreativa stråk samt hållbara dagvattenlösningar. Detta är av vikt för att bidra till kommunens ambitioner om en grön och klimatanpassad stad där naturens värden tas tillvara.

Planläggning av bostäder inom fastigheten Hårnacka 1:2 bedöms vara i linje med kommunens strategiska planering. Planområdets utsträckning och markanvändning kommer att studeras vidare i planarbetet för att säkerställa att hänsyn tas till naturvärden.



Figur 8 Karta som visar gröna sambandsområden och fragmenterade samband. Planområdet är markerat med svart linje.

Gällande planer

Planområdet är idag inte planlagt.

Området angränsar till detaljplan nummer 18–13, ”*Detaljplan för fastigheterna Hårnacka 2:7 och del av 3:2*”, som fick laga kraft 2010-10-28. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för småhusbebyggelse i form av villor i en till två våningar. Detaljplanen är genomförd och utbyggd med friliggande villor.

I närområdet finns även detaljplan 18–14 samt 01–217, båda planerna möjliggör för bostadsbebyggelse i form av småhus.



Figur 9 Karta med angränsande detaljplaner. Planområdet är markerat i rött.

Tidigare planarbete

Som nämnts ovan har ett planarbete pågått under 2016–2018. Innan planarbetet avslutades genomfördes ett möte mellan exploatör och samhällsbyggnadskontoret (februari 2019) där man bland annat noterade att tidigare framtagna utredningar behöver uppdateras efter nytt bebyggelseförslag, VA-frågan behövde utredas inom området samt ses över i ett större sammanhang för hela östra Solbacka. Man inväntade då FÖP Norrtälje stad som skulle behandla frågan. Detta gällde även hantering av dagvatten- och skyfall. Gång- och cykelförbindelser utmed Vätövägen behövde hanteras samt att ett avtal med Trafikverket behövde tillkomma gällande utfart med tillhörande korsning mot Vätövägen.

Det noterades även att frågan gällande hur Norrtälje stad kan växa österut längs Vätövägen, utan att lägga till ytterligare utfarter, behöver lösas. Ett alternativ var att inom aktuellt planområde möjliggöra att ytterligare trafik kan ansluta i ett senare skede, vilket skulle göra att planområdet blir aktuellt för genomfartstrafik framöver. Eventuella skyddsåtgärder mot en hästgård i väst behövde även hanteras.

Det beskrevs även att bebyggelsens struktur behövde anpassas efter förutsättningarna inom planområdet, de utredningar man tagit fram och den förprojektering som påbörjats.



Övrigt

En ansökan om bygglov för LSS-boende på den närliggande fastigheten Hårnacka 3:2 har inkommit till Norrtälje kommun. Ansökan avser bostad med särskild service för vuxna (LSS-boende) med 6 lägenheter samt tillhörande komplementbyggnad. Ärendet planeras att behandlas i Bygg- och miljönämnden i juni 2026 där bygglov föreslås beviljas.

Förutsättningar

Bebyggelse

Planområdet angränsar till ett befintligt villaområde i Hårnacka. Inom området får friliggande bostadshus uppföras med en byggnadsarea om maximalt 200 kvadratmeter och komplementbyggnader får uppföras med en maximal byggnadsarea om 80 kvadratmeter. Byggnader får vara mellan 1–2 våningar höga och varje fastighet ska uppgå till minst 1300 kvadratmeter. Bostadsområdet är utbyggt med friliggande villor med olika uttryck uppförda under de senaste 15 åren.

Ingen kommersiell eller offentlig service finns i området.

Natur och mark

Planområdet består av obebyggd skogsmark i en något kuperad terräng. Området utgörs av blandskog med ädellöv, flera gamla tallar och delar av hällmark.

Vid en naturvärdesinventering som genomfördes 2016 beskrevs att området bestod av främst ungskog med högt inslag av lövträd och några hällar med äldre tallar. I området fanns även barrblandskog med gran, lövträd och tall. Skogsmarken har avverkats i omgångar under åren. Vid inventeringen 2016 delades området in i femton mindre delområden varav ett med påtagligt naturvärde, fem med lågt naturvärde, och nio med visst naturvärde.

Vid det kommande planarbetet behöver en ny naturvärdesinventering samt en fågelinventering genomföras. Naturvärdesinventering kan oftast göras från april till oktober och flera inventeringstillfällen kan behöva göras. Om naturvärdesinventeringen påvisar att särskilda arter, som exempelvis groddjur, finns i området så kommer ytterligare utredningar att krävas.



Området berörs inte av några riksintressen kopplat till natur, områdesskydd eller av nyckelbiotoper.



Figur 10 Resultat från naturvärdesinventering genomförd 2016. Planområdet är markerat i rött.

Östra delen av planområdet berör del av ett hemområde för större vattensalamander (blå yta i figur 11) enligt en habitatnätverksanalys som genomförts 2018, det finns även ett spridningsstråk från planområdet till ett grönområde söderut (blå linje), se figur 11 nedan. Större vattensalamander är starkt skyddad i hela Sverige samt EU. Arten omfattas av EU:s art- och habitatdirektiv (bilaga 2 och 4) och är strikt fredad enligt 4 § i Artskyddsförordningen (2007:845). Inom planområdet finns inga kända mindre



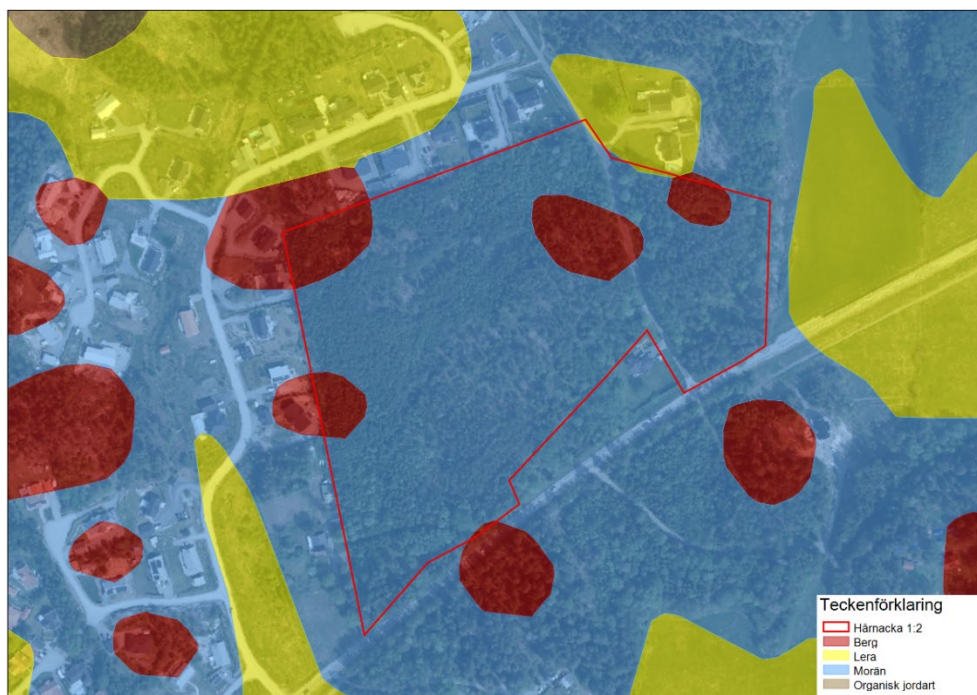
vattensamlingar som kan utgöra lekvatten. Livsmiljöer och spridningssamband ska bevakas under kommande planprocess.



Figur 11 Hemområde för större vattensalamander (blå yta) samt spridningslänk (blå linje). Planområdet är markerat med röd linje.

Jordarter

Enligt SGU:s jordartskartering är jordarterna i planområdet främst morän med inslag av berg i dagen, se karta nedan.



Figur 12 Jordartskartering från SGU. Planområdet är markerat med röd linje.

Kulturmiljö

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer. Strax söder om Hårnacka finns området Långgarn vilket är ett viktigt kulturlandskap som berättar om stadens historia och människans bruk under århundraden i Norrtälje stad.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Vätövägen som har en hastighetsbegränsning om 70 km/h och förvaltas av Trafikverket. Vätövägen är en del av centralortens huvudvägnät och är en bärande artär i vägnätet som har en uppsamlande funktion av trafik. Vätövägen har en särskild betydelse för genomfartstrafik mot Roslagsbro och Vätö.

Vätövägen har idag brister i både bärighet och kapacitet. Den del av Vätövägen som förvaltas av Norrtälje kommun planeras att byggas om för att lösa problem med kapacitet, bärighet och för att möta stadens tillväxt. Det finns idag ingen beslutad tidplan för när ombyggnationen planeras starta eller vara klar. Ombyggnationen av Vätövägen behöver beaktas vidare i planarbetet.

Trafik inom planområdet behöver studeras vidare i planarbetet.



Figur 13 Den del av Vätövägen som planeras byggas om av Norrtälje kommun är markerad i blått. Hårnacka 1:2 är markerad med röd cirkel.

Gång- och cykelvägar

Det finns idag inga gång- och cykelvägar inom planområdet. Tillskapande av gång- och cykelvägar inom planområdet behöver studeras vidare i planarbetet.

Parkering

Det finns idag ingen parkering inom planområdet. Parkering för tillkommande bostäder behöver studeras vidare i planarbetet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns strax söder om planområdet. Hållplatsen heter "Hårnacka vägsål" och trafikeras av buss 638 (Norrtälje-Vätö), 645 (Norrtälje-Gåsvik) och 652 (Norrtälje-Harö).

Teknisk försörjning

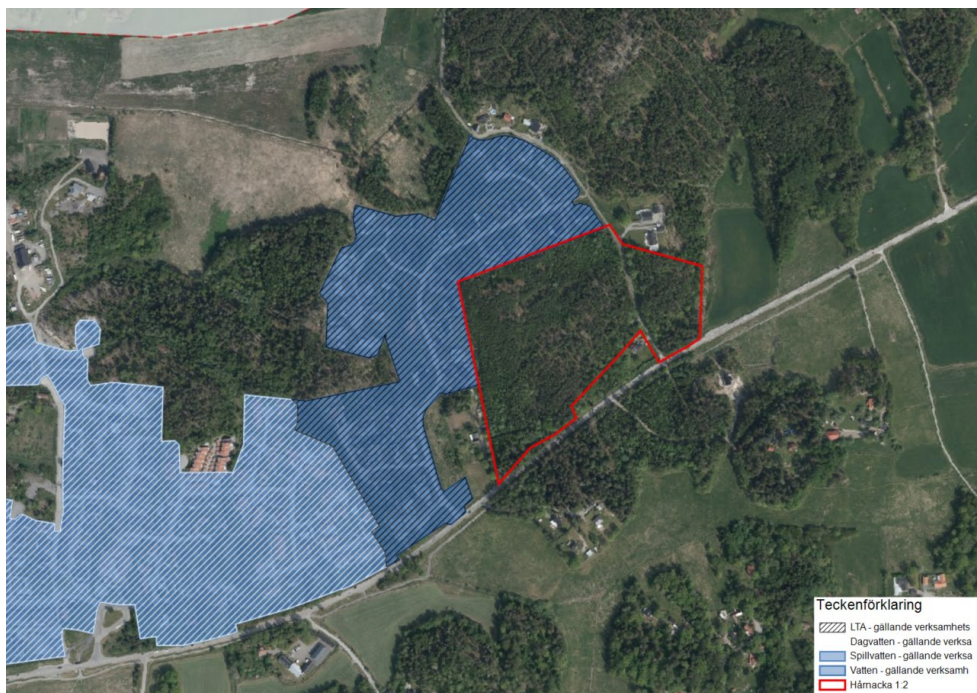
Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför befintligt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster men angränsar till verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Spillvatten i området avleds till Lindholmens reningsverk och dricksvatten förses från Norrvatten.

Planområdet avses prövas med kommunal vatten- och spillvattenförsörjning som utgångspunkt. Förutsättningarna för detta, inklusive tekniska och kapacitetsmässiga frågor, behöver utredas i det fortsatta planarbetet.



Under planarbetet behöver det även utredas om verksamhetsområde för dagvatten ska inrättas eller om dagvatten ska omhändertas och infiltreras inom varje fastighet.



Figur 14 Verksamhetsområde för vatten- och spillvatten är markerat i blått. Verksamhetsområde för dagvatten är markerat med vita streck. LTA-område är markerat med svarta streck. Planområdet är markerat med röd linje.

Dagvatten och skyfall

Fördrojning och rening av dagvatten inom planområdet kommer att utredas under planarbetet för att inte orsaka en negativ påverkan på mottagande vattenförekomster. Risken för översvämning till följd av skyfall ska utredas och vid behov ska åtgärder för en säker skyfallshantering säkerställas i planen.

Släckvatten

Brandposter behöver tillkomma vid planering för sammanhållen småhusbebyggelse. Det behöver även säkerställas att släckvatten finns till dessa. Området ska även utformas så att räddningstjänst kan trafikera området på ett säkert och framkomligt sätt.

Avfall

Området ska utformas så att renhållningsfordon kan trafikera området på ett säkert och framkomligt sätt. Utrymme för utsortering av hushållsavfall (mat, rest samt förpackningsavfall) behöver säkerställas i planarbetet.



El, fjärrvärme och fiber

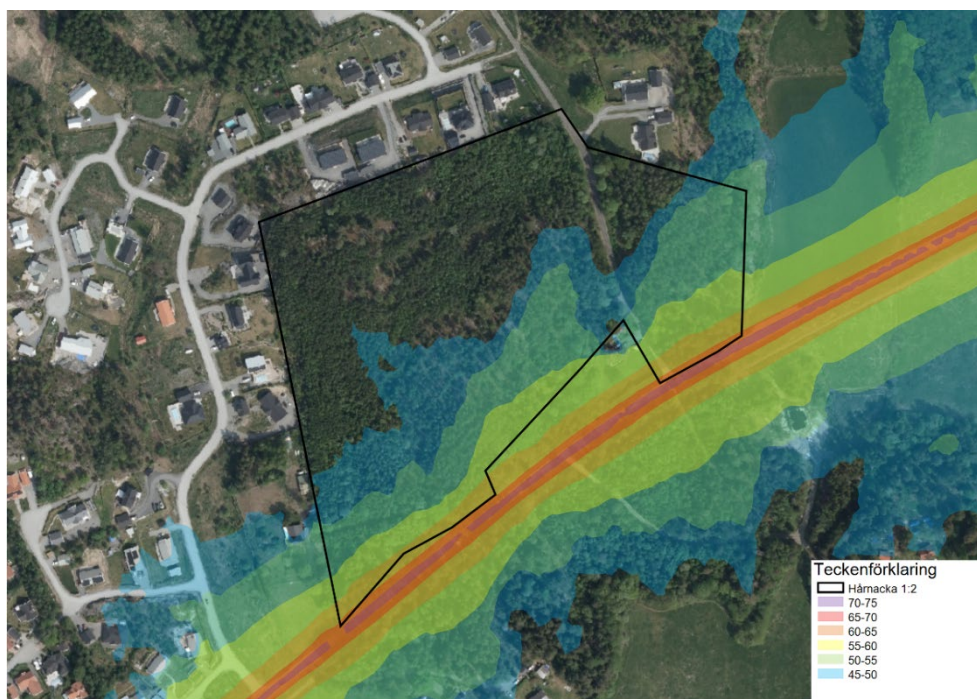
El och fiber finns i angränsande område och möjliggör anslutning till både el- och fibernätet. Ett område för en transformatorstation behöver tillkomma på planområdet för att möjliggöra elanslutningar. Fjärrvärme finns ej i närområdet idag.

Miljö, hälsa och säkerhet

Inga kända miljöfarliga verksamheter eller markföroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Trafikbuller

Söder om planområdet löper Vätövägen vilket kan ge upphov till trafikbullerproblematik. Inför FÖP Norrtälje stad gjordes 2021 en översiktlig trafikbullerkartering. Karteringen visar att delar av området närmast vägen har en ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dBA. Trafikbuller behöver studeras vidare under planprocessen.



Figur 15 Översiktlig trafikbullerkartering genomförd 2021 av företaget Efterklang. Planområdet är markerat med svart linje.

Utredningsbehov

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:



- Dagvattenutredning inklusive skyfallshantering
- Trafikbulerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Trafikutredning/Trafik PM
- Förprojektering av vatten, spillvatten och dagvattenanläggning
- Förprojektering av trafiklösning
- Naturvärdesinventering (NVI)
- Fågelinventering
- Groddjursinventering
- Social konsekvensanalys
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utformning av bebyggelsestruktur

Krav på flera utredningar kan tillkomma under planprocessen.

Tidigare utredningar

Under tidigare planprocess som pågick under 2016–2019 togs följande utredningar fram;

- Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2016)
- Trafikbulerutredning (Acad, 2017)
- Dagvattenutredning (GeoSigma, 2017)
- Kulturmiljöutredning (WSP, 2018)
- Landskapsbildsanalys (WSP, 2018)

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

För att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen, samt reglera kommunens och byggherrens ansvar och åtagande gentemot varandra, ska ett exploateringsavtal träffas i anslutning till detaljplanens antagande. Framtagande av exploateringsavtalet pågår under hela detaljplaneprocessen. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av byggherren



och godkänt av behörigt politiskt organ innan detaljplanen kan antas. Eventuellt ska även föravtal till exploateringsavtal träffas mellan kommunen och byggherren, om parterna anser att behov av att träffa ett föravtal finns.

Huvudmannaskap

Huvudregeln i plan- och bygglagen anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Kommunen avser därför vara huvudman för allmän platsmark.

Ekonomi

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören Credentia AB. Avtalet signerades av samtliga parter den 8 januari 2026.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1554 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften 1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas därför kostnaden uppgå till 2 331 000 kr. Myndighetsutövning är momsbefriad.

Preliminära kostnader under planprocessen

Exploatören 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

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet kommer att behöva anläggas till följd av detaljplanens genomförande. Exploatören kommer att finansiera åtgärder inom allmän platsmark som är nödvändiga för detaljplanens genomförande samt rimliga i förhållande till dennes nytta av planen genom erläggande av exploateringsbidrag.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms medföra ekonomiska konsekvenser för Norrtälje vatten och avfall AB i form av investeringar i utbyggnad av VA-ledningsnätet för att kunna erbjuda nödvändiga anslutningarna inom planområdet. Kostnadstäckningen för VA-utbyggnaden genom anläggningsavgifter påverkas av bebyggelsens utformning, antalet fastigheter och därmed antalet förbindelsepunkter. En exploateringskalkyl kommer tas fram



under planarbetet och kommer att justeras med högre precision allteftersom projektet fortskrider och detaljeras.

Utbyggnaden av allmänna platser innebär ekonomiska konsekvenser för Norrtälje kommun i form av ökade drift- och underhållskostnader.

En utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen innebär ett ökat befolkningsunderlag, vilket bedöms kunna medföra ökade skatteintäkter för kommunen över tid.

Tidplan

Uppstart av planarbete	Kvartal 3 2026
Samråd	Kvartal 2 2027
Granskning	Kvartal 1 2028
Antagande	Kvartal 3 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.

Arbetssätt och resurser

Planarbetet inleds formellt när kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (SBU) 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, gatu- och parkenheten, bygglovsenheten, NVAA samt miljöplanerare och ekolog. Referenspersoner från renhållning, räddningstjänsten, barn- och utbildningskontoret, kultur- och fritidskontoret samt Norrtälje Energi AB kommer att bistå i planprocessen.



Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. Planchef

Karin Lindbäck
Planarkitekt