

Samrådsredogörelse

Upphävande av tomtindelning för
kvarteret Öringen

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

2026-08-17
KS 2026-228

NORRTÄLJE
KOMMUN





Ärendeinformation

Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott beslutade den 29 april 2026 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till upphävande av tomtindelningen. Syftet med upphävandet är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Öringen 6 för att kunna uppföra ett nytt enbostadshus på den nytillkomna fastigheten. Inför plansamrådet har förslag till detaljplan utarbetats.

Ett beslut om samråd fattades den 17 juni 2026. Samrådet har ägt rum under tiden 17 juni till 7 augusti 2026. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådet visats på Kontaktcenter, samt på kommunens webbplats, www.norrtalje.se/detaljplan.

Samrådsredogörelsen syftar till att sammanställa synpunkter som inkommit under samrådet samt redogöra för samhällsbyggnadskontorets åtgärder med beaktande av synpunkterna inför kommande beslut om granskning av detaljplan.

Sammanlagt har fem yttranden kommit in. Inkomna samrådsyttranden i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

Samrådsinstanser och berörda

Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje Energi AB
Norrtälje vatten och avfall AB
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

- Bygg- och miljönämnden
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Stockholm
- Norrtälje Energi AB



Synpunkter och bemötande

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.
Samhällsbyggnadskontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.

Remissinstanser

1. Norrtälje vatten och avfall AB

NVAA har tagit del av samrådshandlingarna och noterar att dagvatten enligt framtagna dagvattenutredning avses hanteras lokalt samt att planändringen inte bedöms medföra behov av åtgärder i den allmänna dagvattenanläggningen. Detta förutsätter att dagvattenhanteringen kan lösas inom fastigheten. Om så inte är fallet kan behov av anslutning till allmän dagvattenanläggning uppstå. En sådan utbyggnad riskerar att medföra kostnader som inte står i rimlig proportion till tillkommande intäkter, vilket belastar VA-kollektivet.

Kommentar: *Dagvattenhanteringen ska lösas inom fastigheten och då kommer inga kostnader för VA-kollektivet uppkomma.*

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

1. Sakägare 1

Ägarna till fastigheten Öringen 10 önskar att detta förslag avslås.

Den främsta anledning är den påtagliga insynen. Deras hus har en altan och stora skjutglasdörrar som vetter direkt mot den aktuella tomten som idag är en gräsmatta bakom skyddande buskar. En ny byggnad kommer med största sannolikhet att placeras nära vår tomtgräns för att få bäst utsikt mot Kvisthamraviken och förmodligen tas dom skyddande buskarna bort. Dessutom ligger den aktuella tomten en bra bit högre än deras, vilket gör insynen mer påtaglig och går inte att begränsa med plank eller en häck.

Den resulterande insynen in i deras hus kommer då att bli betydande och väldigt påträngande. Förmodligen kommer de få flytta uteplatsen till andra sidan huset och ha gardiner för glaspartiet. Det vore väldigt tråkigt då det var just glaspartiet och uteplatsen som gjorde att de köpte huset för några år sedan.



Sammantaget menar de att detta förslag innebär en betydande olägenhet för dem (enligt PBL 2 kap. 9 §).

De vill också lyfta fram grundtanken bakom hur området en gång byggdes. Bebyggelsen i kvarteret Öringen planerades utifrån att minimera insyn mellan husen, trots att de bor relativt tätt. Ett nytt enbostadshus placerat på detta sätt skulle bryta mot den bebyggelseplanen och ge dem en insyn som inte var tänkt när området planerades från början.

Med tanke på hur mycket detta skulle påverka deras boendemiljö och integritet, hoppas de att kommunen tar hänsyn till deras synpunkter och avslår förslaget.

Kommentar: De förhållanden som lyfts fram, såsom höjdskillnader mellan tomterna, byggnaders orientering och befintlig vegetation, har beaktats i planarbetet.

Kommunen konstaterar samtidigt att detaljplanen reglerar byggrättens omfattning och placering inom fastigheten men inte den exakta lokaliseringen av en framtida byggnad eller hur tomtens vegetation kommer att utformas. Den slutliga utformningen prövas i samband med bygglov.

Planförslaget möjliggör uppförande av ett enbostadshus inom en sedan tidigare avsedd bostadsfastighet. Även om en ny byggnad innebär att förutsättningarna för angränsande fastigheter förändras bedömer kommunen att påverkan på omgivningen är en naturlig följd av att mark tas i anspråk för bostadsändamål i ett bebyggt villaområde.

Kommunen delar bedömningen att viss ökad insyn kan uppstå, särskilt med hänsyn till höjdskillnaderna mellan fastigheterna. Denna påverkan bedöms dock inte bli så omfattande att den utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bedömningen grundas på att området redan präglas av bostadsbebyggelse, att planförslaget avser ett enbostadshus i begränsad skala samt att avstånd och utformning kan hanteras inom ramen för den fortsatta lovprövningen.

När det gäller områdets ursprungliga bebyggelsestruktur bedömer kommunen att den föreslagna kompletteringen är förenlig med områdets karaktär och att den påverkan som kan uppstå för närboende inte är av sådan omfattning att den utgör skäl att inte gå vidare med planen.



Revideringar efter samråd

De synpunkter som framförts under samrådet har avvägts mot intresset att planlägga området. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Utifrån de synpunkter som inkommit föreslås inga ändringar i planförslaget.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet (S)
Sakägare 1		S

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
Tf. planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare