



NORRTÄLJE
KOMMUN

Upphävande av tomtindelning för kvarteret Öringen

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

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ks 2026–228

SAMRÅDSHANDLING 2026-06-17



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett förenklat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.





UPPLYSNING

Fram till införandet av nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2011 bestämdes ett områdes indelning i fastigheter genom så kallade tomtindelningar. I och med nya PBL skapades möjligheten att bestämma sådan indelning med detaljplaneinstrumentet genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs en planändring.

Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta.

Planändringen består av detta tillägg till planbeskrivning samt en karta med upphävande av tomtindelning.

I plan- och byggförordningen (2011:338) anges att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta gäller alla detaljplaner som har påbörjats efter den 31 december 2021. I Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning 3 kap. 5 § anges att ändring av detaljplan som avser upphävande av planbestämmelser eller upphävande av del av detaljplan är undantagna från kraven på digital funktionalitet. Aktuell ändring av detaljplan avser att upphäva en tomtindelning för kvarteret Öringen och är därmed undantagen från kravet om digital funktionalitet.

HANDLINGAR

Tillägg till planbeskrivning (detta dokument)

Karta med upphävande av tomtindelning för kvarteret Öringen

Detaljplan för del av kv. Öglan m.fl. i Norrtälje stad, 01–65

UTREDNINGAR

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Bylero, 2026-04-21

Läshänvisningar

Planhandlingar och planbestämmelser för gällande detaljplan, Detaljplan för del av kv. Öglan m.fl. i Norrtälje stad, plannummer 01-65, ska läsas tillsammans med detta tillägg och gäller i sin helhet.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN 2050	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR NORRTÄLJE STAD.....	6
DETALJPLAN	6
FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE	7
KOMMUNALA BESLUT	8
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	8
VATTEN	9
MARK	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
AVTALSFRÅGOR	14
EKONOMISKA KONSEKVENSER	14
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	14



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

Detaljplanen startades den 29 april 2026 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med förenklat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Det aktuella planområdet (gul linje) omfattar cirka 1,6 hektar och är beläget i ett villaområde i Kvisthamra. Fastigheten Öringen 6 omfattar cirka 1350 kvm. 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.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet finns 15 privatägda fastigheter samt kommunala gator.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

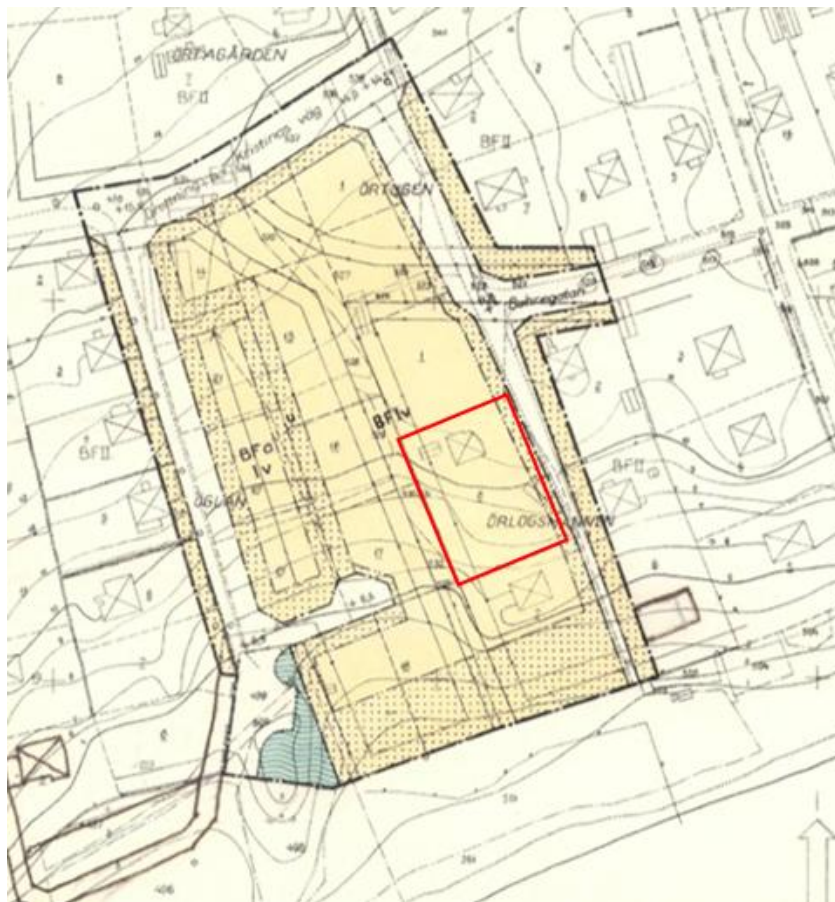
Platsens läge i anslutning till befintlig bebyggelse överensstämmer med Norrtäljes utvecklingsstrategi att utveckla Norrtälje som en tillgänglig och nära stad där förtätning ska ske i centrumnära och kollektivtrafikhärlägen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR NORRTÄLJE STAD

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

DETALJPLAN

GÄLLANDE DETALJPLAN

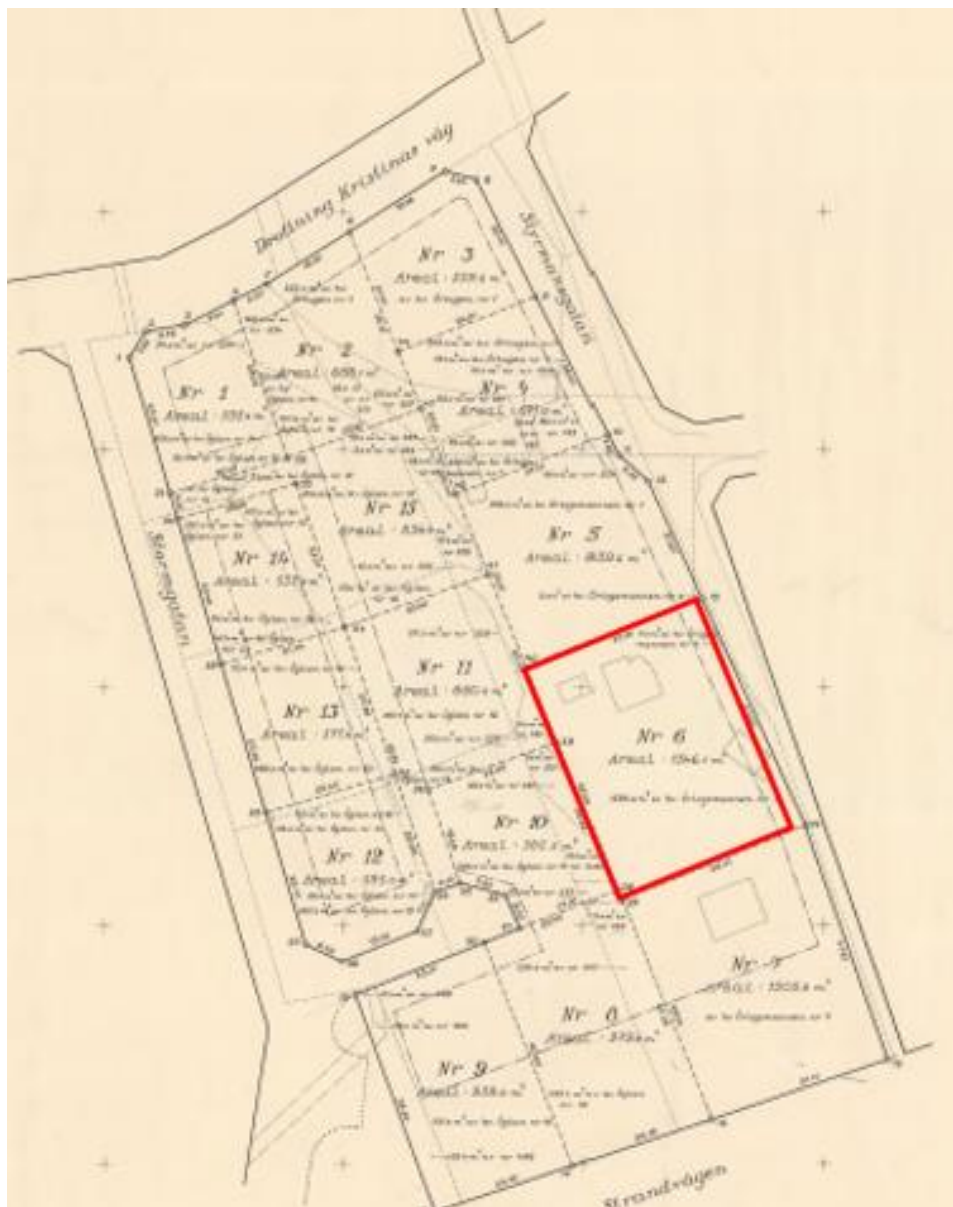


Figur 2 Gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Öglan m.fl. i Norrtälje stad". Fastigheten Öringen 6 markerad med röd heldragen linje.



FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE

GÄLLANDE FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE



Figur 3 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 fastighetsbildningen behöver fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas.



STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

PLANUPPDRAG

Ett beslut om godkännande av start-PM togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 29 april 2026.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

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.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

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 4 Illustration på möjlig avstyckning från planbeskedsansökan 2019.

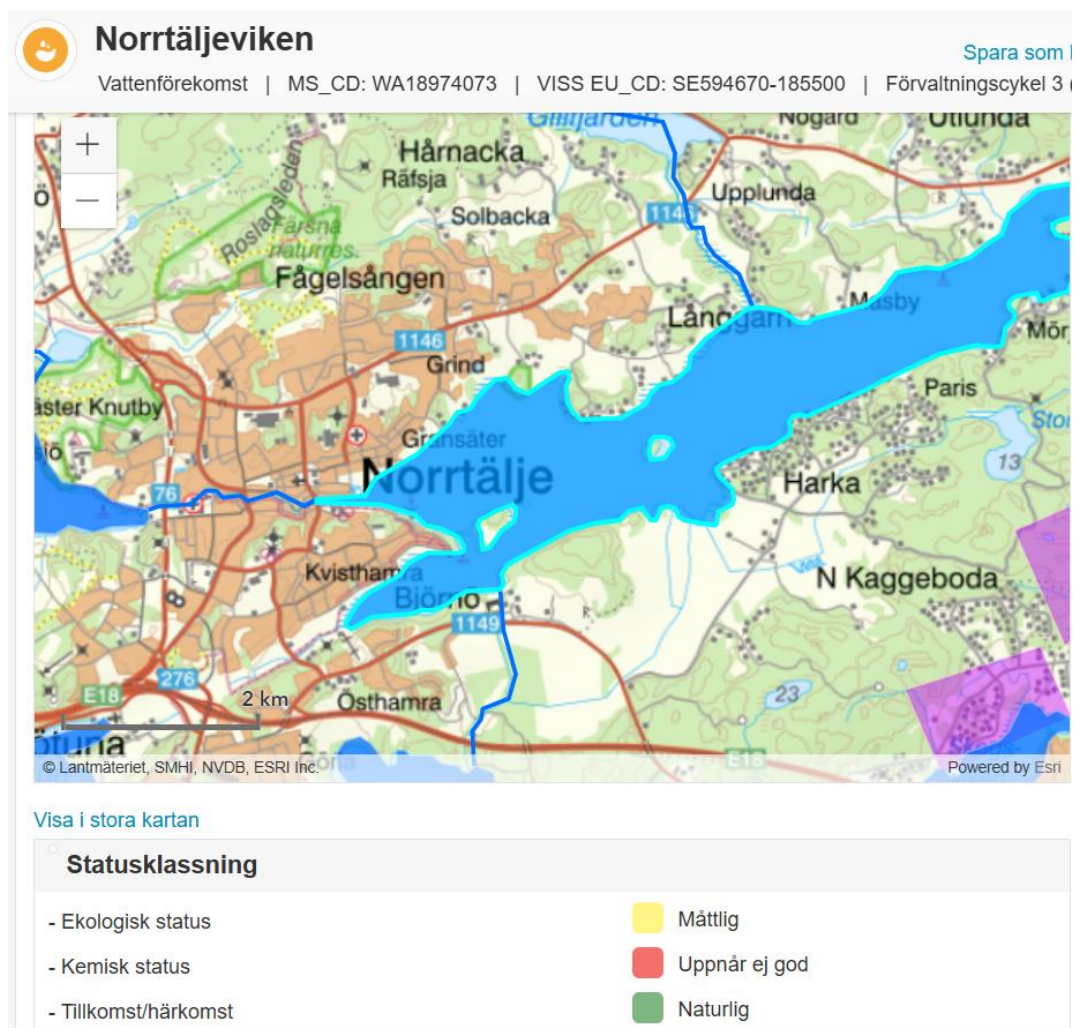
VATTEN

VATTENOMRÅDEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Recipient för detaljplanen är vattenförekomsten Norrtäljeviken (VISS ID: SE594670-185500). Den senaste statusklassningen visar att Norrtäljeviken inte uppnår god ekologisk status, främst till följd av övergödning kopplat till förhöjda näringshalter. Den kemiska statusen uppnår inte heller god status. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Vattenförekomsten har tidsfrist till år 2027 för att uppnå god status (se figur 5).

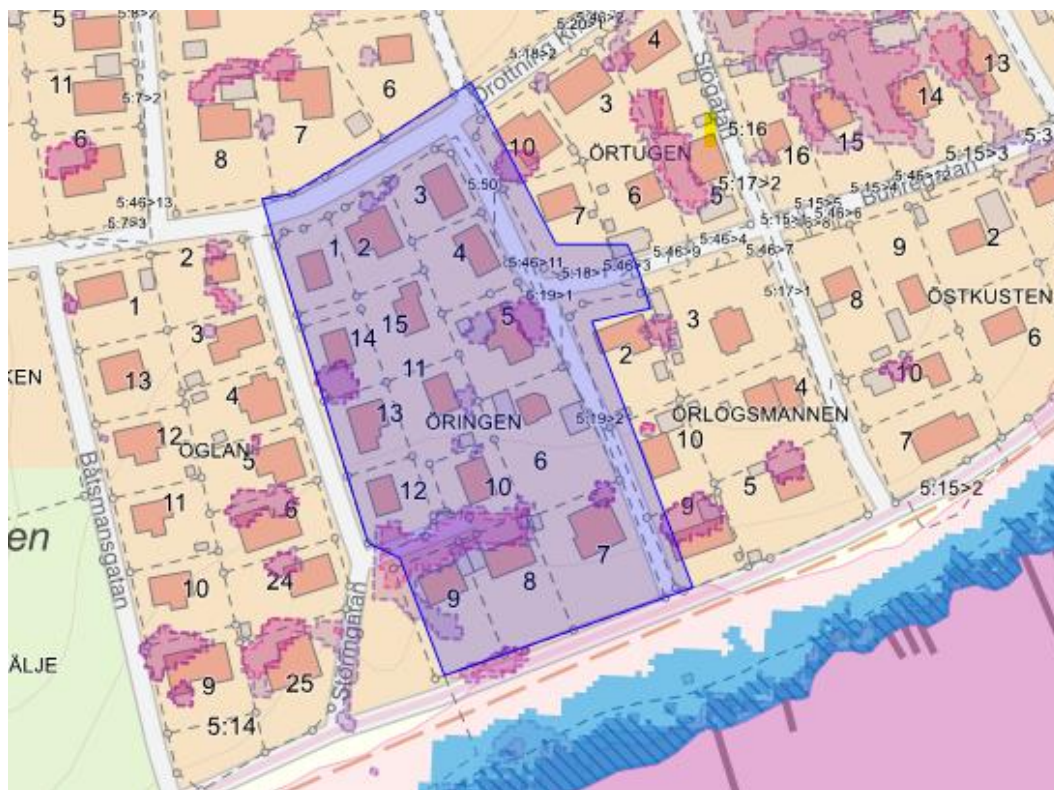
De huvudsakliga påverkanskällorna utgörs av diffusa källor så som urban markanvändning, jordbruk och atmosfärisk deposition. Dagvatten kan bidra med näringsämnen, särskilt fosfor, varför en god dagvattenhantering är viktig för att inte försämra vattenförekomstens status. Planerad ändring av befintlig fastighet bedöms ha mycket begränsad påverkan på recipienten.



Figur 5 Statusklassning för Norrtäljeviken.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Skyfallsutredningen visar att planområdet inte utgör någon tydlig lågpunkt där vatten riskerar att ansamlas i större omfattning. Vatten avleds i naturlig lutning mot söder. Vid kraftigt regn kan större mängder vatten transporteras ytligt genom området och vidare mot strandvägen som utgör ett naturligt avrinningsstråk i den lokala topografin. För att säkerställa en robust hantering av dagvatten och skyfall bör marken höjdsättas så att vattnet leds bort från byggnader och mot genomsläppliga ytor eller växtbäddar. En dagvatten- och skyfallsutredning har därför tagits fram för att säkerställa hanteringen av dagvatten och skyfall.



Figur 6 Översvämningskarteringar i blå färger och rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå i rosa färg. Skyfall maxutbredning 100 år mörkrosa färg och skyfall maxutbredning lila färg.

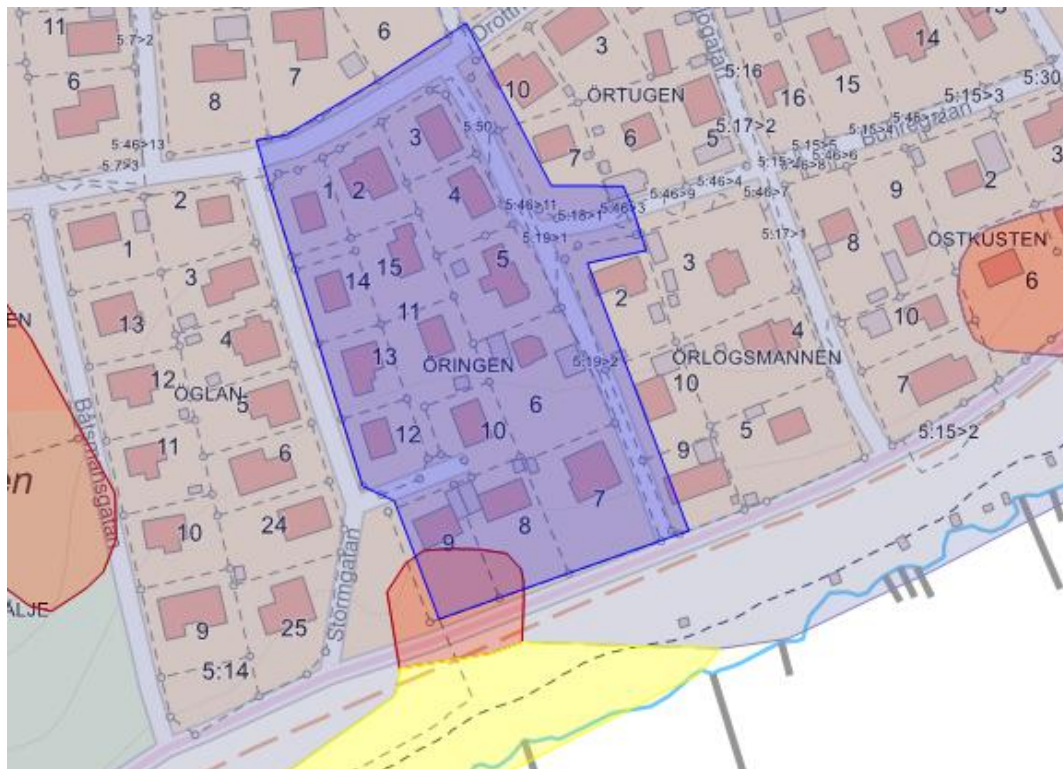
GRUNDVATTEN

Det finns inga grundvattenförekomster i området.

MARK

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består huvudsakligen av moränlera samt en liten del av berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta (se figur 7). Planändringen bedöms inte innebära någon påverkan på stabilitetsförhållandena. Infiltrationsmöjligheten i området är enligt SGU:s genomsläpplighetskarta låg. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten är därmed begränsad.



Figur 7 Planområdet består av moränlera, ljusblått område samt en liten del berg, rött område.

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 sker inom den egna fastigheten. Angöring sker från Styrmansgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintligt ledningsnät i anslutning till den aktuella fastigheten bedöms ha tillräcklig kapacitet för ytterligare en bostadsenhet. Den nya fastigheten ansluts till den allmänna VA-anläggningen via anvisad förbindelsepunkt.



DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. I angränsande gata finns i dagsläget ingen allmän dagvattenledning utbyggd.

Enligt dagvattenutredningen bedöms nuvarande dagvattenhantering för befintlig stamfastighet vara tillräcklig, och för den tilltänkta nya fastigheten kan dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten genom fördröjning och infiltration. Utifrån detta bedöms planändringen i sig inte medföra behov av ytterligare åtgärder i den allmänna dagvattenanläggningen.

EL OCH UPPVÄRMNING

Ingen förändring.

TELEFONI OCH BREDBAND

Ingen förändring.

AVFALL

Avfallshantering sker inom den egna fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 3 kvartalet 2026

Antagande 4 kvartalet 2026

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Eftersom förslaget endast syftar till att fastighetsindelningsbestämmelsen för kvarteret Öringen upphävs så får planen ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22§). När denna ändring har fått laga kraft kommer det inte finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för fastigheterna Öringen 1 - 15.

Framtida fastighetsbildning får prövas utifrån gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. De fastighetsbildningsåtgärder som blir möjliga på grund av ändringen kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäteriet.'

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE

Ändringen av detaljplanen innebär att tomtindelning 0188-C259 upphävs och att en avstyckning blir möjlig.



GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningar påverkas inte.

AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har upprättats och tecknats mellan Norrtälje kommun och fastighetsägarna till fastigheten Öringen 6. Debitering sker i enlighet med den i kommunfullmäktige, 2025-11-24, § 171, fastställda taxan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Inga kostnader uppkommer för kommunen vid genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Avgift enligt gällande va-taxa kommer att debiteras fastighetsägarna till Öringen 6.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Inga konsekvenser för fastighetsägare eller andra berörda.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Lotta Lagergren som projektledare, Terese Berggren, ekolog, Leif Sörensson, exploateringsingenjör, Pernilla Logren, projektledare gatu och park, Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Maria Hörner, bygglovhandläggare, Sofia Svärd, VA-utredare och Frida Wolme projektledare avfall.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Andersson
Tf. planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare