



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2021-12-27

### Detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Ks 15-1349

### SAMMANFATTNING

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.

Sammanlagt har 12 yttranden kommit in.

### GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning 2 under tiden 2021-10-08 t.o.m. 2021-10-29. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Kungörelse har publicerats i Norrtälje Tidning. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats [norrtaelje.se](http://norrtaelje.se).

### GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden  
Lantmäteriet  
Länsstyrelsen i Stockholm län  
Region Stockholm Trafikförvaltningen  
Roslagens Naturskyddsförening

Roslagens Ornitologiska förening  
Skanova  
Trafikverket  
Vattenfall Eldistribution AB  
Fastighetsägare enligt förteckning

---

**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)



## REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Plankartan har reviderats avseende utnyttjandegrad
- Bestämelseområdet har begränsats med bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" för att säkra placeringen av den nya bebyggelsen

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Lantmäteriet  
Region Stockholm Trafikförvaltningen  
Trafikverket  
Vattenfall Eldistribution AB

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

##### *Riksintresse för högexploaterad kust*

Kommunen anger i planbeskrivningen att detaljplanen möjliggör bebyggelse som utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Kommunen anger att bebyggelsen på de två tomlarna blir en naturlig avrundning av den befintliga bebyggelsen och motiverar detta bl.a. utifrån avstånd till vägen och avstånd till närmaste fastighet.

Länsstyrelsen konstaterar att Mark- och miljödomstolen i dom den 23 februari 2021, mål P 4574–20, upphävde den tidigare antagna detaljplanen med hänvisning till att detaljplanen, genom att den tillåter byggnation inom hela planområdet, medger att ny fritids- eller permanentbebyggelse kan komma att placeras på ett sådant avstånd och avskilt från befintlig bebyggelse att det inte kan anses vara en sådan komplettering av befintlig bebyggelse i den mening som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 25 april 2017 i mål nr P 10210-16).

Mot denna bakgrund bedömer Länsstyrelsen att den nu aktuella detaljplanen inte är förenlig med 4 kap. 4 § miljöbalken eftersom den i likhet med det tidigare planförslaget medger bebyggelse inom hela planområdet. Plankartan saknar bestämmelser om att bebyggelsen endast får placeras vid vägen i anslutning till befintlig bebyggelse vilket behövs för att planbestämmelserna och planens syfte ska stämma överens. En lokalisering av bebyggelsen i planområdets östra del skulle inte överensstämja med kommunens beskrivning av hur tillkommande byggnader förhåller sig till den befintliga bebyggelsen.

Mot den bakgrunden har Länsstyrelsen gjort bedömningen att den exploatering som medges i detaljplanen inte är förenlig med bestämmelserna i 4 kap. 4 § miljöbalken och därför inte tillgodoser riksintresset.



*Övrigt gällande planens genomförbarhet*

Då planen kan komma att revideras vill Länsstyrelsen ge ett medskick för att detaljplanens bestämmelser ska överensstämma med planens syfte.

*Planbestämmelser*

Detaljplanens syfte är enligt planbeskrivningen att möjliggöra för två fastigheter som avses bebyggas med varsin huvudbyggnad och varsin komplementbyggnad.

I plankartan är utnyttjandegraden begränsad genom bestämmelserna  $e_1$  och  $e_2$ . Då bestämmelseformuleringen saknar information om till vilket område utnyttjandegraden relateras till ska bestämmelsen relateras till egenskapsområdets utbredning. Detta omöjliggör uppförandet av fler än en huvudbyggnad och en komplementbyggnad inom planområdet. Planbestämmelserna står alltså i strid med planens syfte.

**KOMMENTAR:** Kommunen har reviderat byggrättsområdet så att de nya byggnaderna avses placeras i anslutning till vägen, vilket förtydligar att denna bebyggelse kan ses som en komplettering till befintlig bebyggelse. Även har planbestämmelserna säkerställt att det handlar om byggrätt för två tomter.

## 2. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydligande bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens antagande:

Föreslagen byggrätt ligger i anslutning till strandskyddat område. För att säkerställa att tomtplatsen inte spiller över till naturmarken bör det finnas en buffertzona inom kvartersmarken mot strandskyddet där huvudbyggnad inte får uppföras. En placering av huvudbyggnaden i anslutning till strandskyddslinjen riskerar att strida mot strandskyddet då allmänheten inte får avhållas från att vistas inom hela strandskyddsområdet enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Under rubriken ändrad lovplikt i planbestämmelserna anges att marklov krävs även för fällning av träd. Denna bestämmelse bör kopplas till de träd som är skyddsvärda och inte gälla samtliga träd inom kvartersmarken.

**KOMMENTAR:** Byggrättsområdet justeras med ett område av så kallad "mark får ej förses med byggnad" mot område där strandskydd gäller. Marklovsplikten är kopplad till n1, vilket anger vilka träd som omfattas av marklov.

## 3. Privatperson 1- 3 och 5

Sammanfattningsvis motsätter vi oss den föreslagna exploateringen av Måsholmen som planen avser att möjliggöra. Vi fastighetsägare kan konstatera att inom planområdet gällde sedan tidigare ett sk. § 113 -förordnande vilket innebar att fastighetsägaren förordnats att utan ersättning upplåta all obebyggd mark som å byggnadsplanen upptagits som väg eller allmän plats. Kommunens syfte med dp 23-69 från 1997 var just att ersätta äldre ej ianspråktagen plan med en ny, där andelen tomtmark minskas för att i högre grad tillgodose det rörliga friluftslivets intressen. Därför framstår det nya planförslaget synnerligen förvånande då den tänkta exploateringen helt saknar allmänintresse och sker på bekostnad av just naturlivet och det rörliga friluftslivet och endast tillgodoser en enskild markägares intressen. Som fastighetsägare har vi satt ett stort värde på just den omständighet



att naturområdet på Måsholmen varit skyddat genom dels strandskyddet men framför allt genom en tydlig detaljplan som uttryckligen syftar till att skydda naturen och det rörliga friluftslivet. Därför motsätter vi oss en sådan exploatering av Måsholmen som står i strid med det skydd som naturen idag har enligt gällande plan och avsikten med det tidigare beslutade § 113-förordnandet. Markägarens förslag om att bidra till det rörliga friluftslivet genom att anlägga stigar kommer riskera att ytterligare förstöra orörd natur. Några befintliga stigar som ska iordningställas som anges i planen finns inte och en naturlig tillgång till området kommer stark begränsas av nya tomter på en tidigare helt orörd yta. Den nya detaljplanen har följande brister:

1) Den reglerar inte att de nya tomterna endast får vara för permanentboende. All nuvarande bebyggelse på Måsholmen är fritidsbebyggelse, ingen av de sex fastighetsägarna är alltså permanentboende. Markägaren har tidigare angett att de nya tomterna är avsedda för att ytterligare familjemedlemmar ska kunna bygga fritidsbostäder.

2) Tomternas placering är endast synnerligen marginellt förflyttade från den tidigare avslagna planen. De ligger avskilda från övriga tomter på andra sidan av en väg och kan inte ses som kompletteringar till befintliga tomter då de ligger inom ett tidigare totalt orört naturområde med en helt annan karaktär

En bild från den tidigare detaljplanen som fick avslag i mark- och miljödomstolen syns till höger nedan och den nya föreslagna detaljplanen syns till vänster nedan. Det går att utskilja att skillnaderna är mycket små varvid anförandet i tidigare dom bör kvarstå.

Fastighetsägarna framför även att förändringarna från tidigare är så små att kommunen borde följa domstolens beslut. Markägaren får ytterligare möjligheter att påverka naturen på ett vårdslöst sätt.

#### Infrastruktur

Väg: vi anser inte att befintligt vägnät kan hantera den exploatering som planen medger.

Sopor: När markägaren genomförde detaljplanen för befintlig bebyggelse under 2011 åtog de sig att lösa sophantering på ön. Kommunen genomför inte sophämtning på vintern då vägen är för smal och svag och markägaren skulle lösa det genom en uppställningsplats. Detta har inte skett och flera boende behöver flytta kärlen till fastlandet för att få till sophämtning under vinterhalvåret.

Vatten: Kommunen kan inte tillhandahålla enskilda vattenmätare för det kommunala vattnet. Idag är det en enskild boende som läser av för samtliga hushåll och manuellt räknar fram förbrukningen per kvartal. Detta är ohållbart om fler fastigheter ska anslutas och måste lösas i planen.

Sammantaget anser vi, att med hänsyn till tidigare avslag i Mark- och miljödomstolen, områdets natur, infrastruktur och förekomst av kommunal service i form av vägar, transporter m.m., så är området inte lämpligt för tillkommande bebyggelse på det sätt som planen medger. Trafiken kommer att öka på områdets smala vägar och intrånget i naturområdet kommer att påverka våra fastigheters ekonomiska värde negativt.

**KOMMENTAR:** 113§ förordnandet finns inte längre kvar på aktuell mark och hänsyn till strandskyddet har tagits. I en detaljplan regleras inte vilken typ av bostadsbebyggelse som får uppföras, vilket innebär att den medger såväl



*fritidsbebyggelse som permanentbostadsbebyggelse. Kommunen kan heller inte hindra en fastighetsägare från att bosätta sig permanent i sitt fritidshus. De nu föreslagna tomterna bedöms ligga i anslutning till befintlig bebyggelse och utgöra en komplettering. Endast en smal grusväg kommer avskilja den nya bebyggelsen från den befintliga. Påverkan på vägen bedöms liten då det endast handlar om två nya fastigheter. Plats för uppställning av sopkärl bör kunna lösas inom befintligt område. Frågan avseende avläsning av vattenmätare är inte en fråga som ska lösas i en detaljplan. Kommunen har gjort bedömningen att exploateringen inte strider mot riksintresset för det rörliga friluftslivet. Två tillkommande tomter anses även utgöra en liten förändring av området.*

#### 4. Privatperson 4 (ej sakägare)

Som dödsboförvaltare av fastigheten Humlö 1:3 är jag i högsta grad berörd av ovanstående detaljplan. Innerskärgården i allmänhet, och det sjönära området mellan Spillersboda och Marholmen i synnerhet, har under en längre tid succesivt bebyggts så att det i dagsläget inte finns någon obebyggd strandremsa på hela sträckan. Undantaget är Måsholmen, vilken gränsar till Humlö 1:3. Enligt principen "en tomt till gör ingen skillnad" har avstyckningar och bygglov beviljats (?) så att all mark i det aktuella området "är av ringa naturvärde". För varje ny tomt som styckas av kommer ytterligare ny mark att bli "av ringa naturvärde" på grund av dess närhet till tomtgräns. Det som ursprungligen var ett OERHÖRT värdefullt område har således steg för steg gjorts värdelöst.

Exploateringen av ovärderlig natur får givetvis en rad negativa konsekvenser för omgivningen. Reproduktionen av fågel och fisk i området är starkt hotad, och med varje ny avstyckning följer en ökning av ljud, ljus, båttrafik m.m. Även om de föreslagna tomterna inte är strandtomter, kommer de att medföra en ökad belastning för alla omgivande naturvärden.

För att skydda och bevara den orörda natur som fortfarande finns i detta område anser jag att ytterligare avstyckningar, med den bebyggelse detta medför, skall avstyrkas.

**KOMMENTAR:** *Under arbetet med att ta fram en detaljplan upprättas en fastighetsförteckning. Denna förteckning visar vilka som är sakägare i planärendet. I detta fall har angiven fastighet inte bedömts vara sakägare i planärendet. Kommunen har gjort bedömningen att dessa två tomter kan tillkomma som en komplettering till befintlig bebyggelsegrupp utan att ha en negativ inverkan på riksintresset och naturvärdena i området. De föreslagna tomterna är placerade utanför strandskyddat område.*

#### 5. Roslagens Naturskyddsförening

Naturskyddsföreningen Roslagen håller till att börja med, med de fastighetsägare på Måsholmen som anser att Måsholmen varit skyddad genom såväl strandskyddet och en plan som främjar till att skydda naturen och det rörliga friluftslivet. Vi vill också hänvisa till det tidigare beslutade § 113-förordnandet samt det avslag som Mark- och Miljödomstolen fastslog i sitt avslag - 2021-02-23 Mål nr p 4574-20 i Nacka tingsrätt (se nedan) som tydligt anger att det inte kan klassas som komplementbyggnader till redan befintlig byggnation.



Naturskyddsföreningen har anfört att planen är i strid med riksintresset för högexploaterad kust. Enligt kommunen avser planändringen komplettering av befintlig permanentbebyggelse, varför ändringen inte bedöms strida mot riksintresset. Enligt 4 kap. 4 § miljöbalken får inom det aktuella kustområdet fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Med kompletteringar menas sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråktaga området inte ökar nämnvärt i omfattning. Det kan också vara fråga om tillskott som innebär en naturlig Sid 18 NACKA TINGSRÄTT DOM P 4574-20 Mark- och miljödomstolen avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Kompletteringar av fritidsbebyggelse kan också förekomma genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden (prop. 1997/98:45, del 2, s. 38). Domstolen konstaterar att aktuell detaljplanen inte reglerar vilken typ av bostadsbebyggelse som får uppföras, vilket innebär att den medger såväl fritidsbebyggelse som permanentbostadsbebyggelse. Det innebär att bestämmelsen i 4 kap. 4 § miljöbalken får anses tillämplig. I kommunens översiktsplan framgår med avseende på den här typen av riksintresseområden att bestämmelsen inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret. I övrigt anges bl.a. att den förnyelse som kan komma ifråga är istället komplettering av enstaka fritidshus i anslutning till eller inom befintliga fritidshusområden eller annan samlad bebyggelse. Av utredningen i målet framgår att den plats som avses bebyggas ligger inom en i det närmaste obebyggd fastighet med en landareal på cirka 11 hektar och på ett inte obetydligt avstånd från befintlig bebyggelse. Domstolen anser att den antagna planen, genom att den tillåter byggnation inom hela planområdet, medger att ny fritids- eller permanentbebyggelse kan komma att placeras på ett sådant avstånd och avskilt från befintlig bebyggelse att det inte kan anses vara en komplettering i den mening som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 25 april 2017 i mål nr P 10210-16). Det är inte klarlagt att en sådan exploatering är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av markområdet. Även detta utgör därmed skäl för att upphäva detaljplanen. Sedan ställer vi oss frågande till vad kommunen ser för nytta med en ny plan på Måsholmen. Den kommer inte att gynna målsättningen om fler permanentboende i skärgården då vi har uppfattat det som att det främst är för fritidsändamål som nya fastigheter tillkommer och redan finns. I den nya planen anser vi att det saknas tydliga incitament för att det inte får byggas för annat ändamål än permanentboende och att de nya fastigheterna återigen inte kan räknas som komplementbyggnader till redan befintliga byggnader då det är en väg som skiljer dem åt.

Att anta den här föreslagna planen anser vi strida mot såväl strandskyddet som det rörliga friluftslivet då den yta som planen anger inkräktar på ett i stort sett orört naturområde. Dessutom har vi fått oss delgivet att det pågår ett tillsynsärende i Bygg- och Miljönämnden (skövling inom strandskyddat område) som överklagats av Länsstyrelsen. Naturskyddsföreningen Roslagen har tidigare (2019-02-20) tillsammans med Roslagens Ornitologiska Förening skrivit ett yttrande där vi framhåller att ytterligare exploatering av Måsholmen är ytterst olämplig av flera skäl. Bland annat finns där ett antal äldre lindar med bohål, som är av stor vikt för häckande fåglar som kräver en viss distans till bebyggelse för att fortsätta nyttja bohål. Vi avslutar nu liksom då (2019) med att vi motsätter oss å det bestämdaste ytterligare exploatering av Måsholmen. Den naturvärdesinventering som gjordes 2016 och den samlade kunskap som finns om områdets samlade natur- och



NORRTÄLJE  
KOMMUN

friluftsvärden talar starkt för att bevara kvarvarande områden på Måsholmen helt intakta från exploatering.

**KOMMENTAR:** *Det aktuella planförslaget har tagit hänsyn till strandskyddet och naturvärdena i området. Kommunens bedömning är att dessa två tillkommande tomter bör kunna ses som komplettering av befintlig bebyggelsegrupp och att denna exploatering inte innebär en negativ påverkan av det rörliga friluftslivet. Ytterligare justeringar av planbestämmelserna har gjorts på plankartan för att säkerställa de tillkommande byggnadernas placering och på så sätt se till att bebyggelsegruppen hålls ihop. Eventuellt tillsynsärende som pågår hanteras och bedöms av Bygg- och miljönämnden.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen  
Planchef