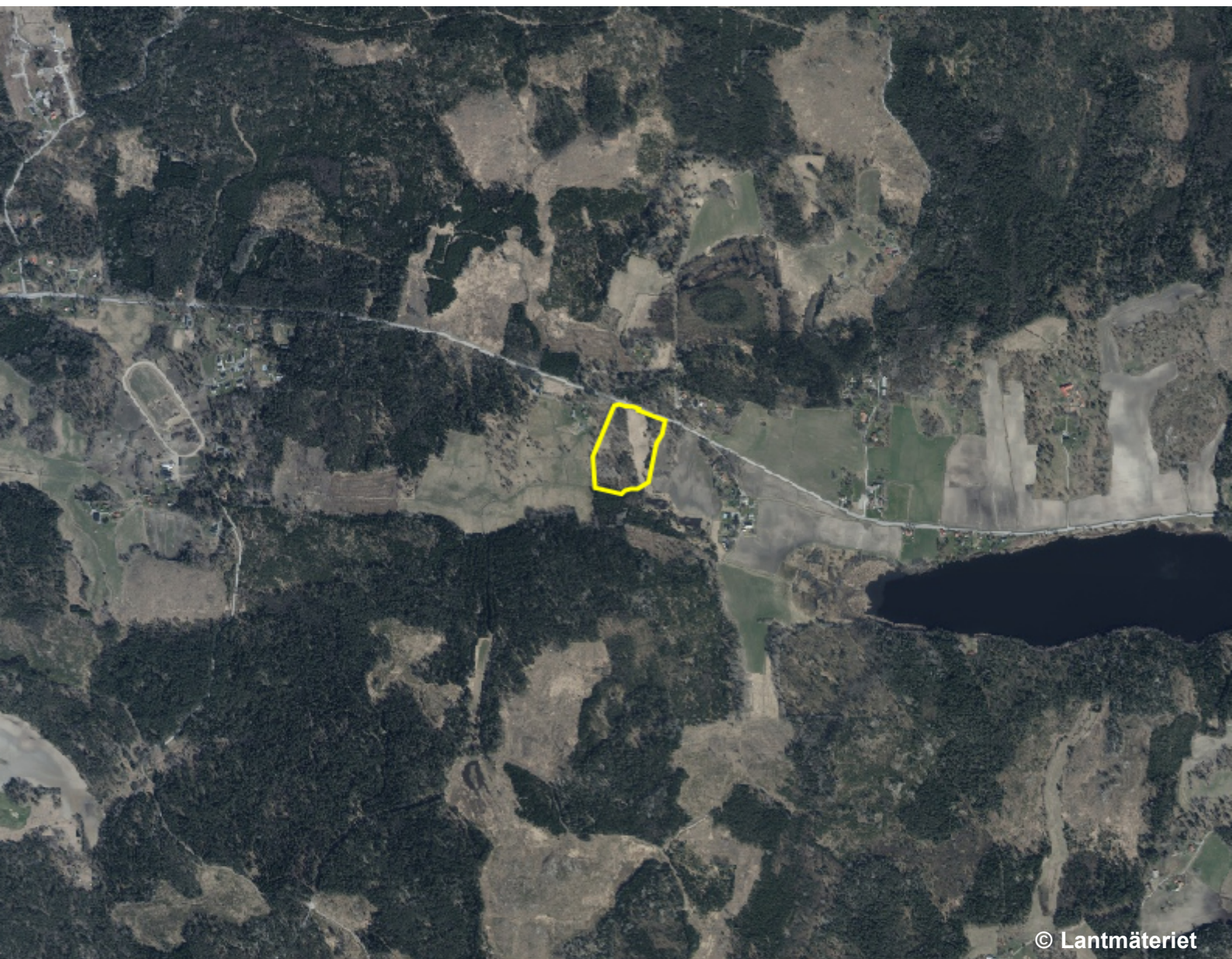




# Detaljplan för fastigheten Johannesberg 1:46 i Gottröra församling

## START-PM

Ks 25-310



© Lantmäteriet

**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

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att utveckla bostäder och möjliggöra lokalisering av en förskola inom fastigheten Johanneberg 1:46. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en variation av bostadsformer, såsom flerbostadshus och småhus, samt att bevara en öppen äng som tidigare använts som jordbruksmark.

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

## 2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick in en planbeskedsansökan 2019-08-19. Ett positivt planbesked gavs av kommunstyrelsekontoret på delegation 2020-06-26.

Det aktuella planområdet ligger i Gottröra cirka 6 kilometer väster om Rimbo. Föreslagen exploatering av området bygger på idén om gemensamt ägande och gemensam förvaltning av mark mellan husen.

Ansökan avser att möjliggöra bostadsbebyggelse och lokalisering av en förskola. Den ursprungliga ansökan föreslår cirka 35-50 lägenheter fördelade i 1-2 våningshus som kan rymma 1-4 lägenheter per bostadshus. Efter samråd med kommunen reviderades förslaget till en blandning av bostadsformer och förslaget omfattar cirka 35-50 flerbostadshus så väl som småhus. Vatten och avlopp är tänkt att lösas genom anläggande av ett lokalt områdesgemensamt reningsverk.

Förslaget anger att anslutning till planområdet sker genom två infarter, en infart intill Johannesberg 1:16 och 1:21 och den andra intill Johannesberg 1:31. Angöringsvägarna binds samman genom skogsmiljön inom planområdet. Vändmöjligheter upprättas runt ett gårdstorg som omges av hus. Allmän parkeringsplats är tänkt att upprättas längs med väg 77. Endast persontrafik, utryckningsfordon och servicefordon är tänkt att tillåtas in i bebyggelseområdet.

Detaljplanen ingår i *Pilotprojektet för byggande på landsbygden* i ett led att lösa va-frågan. Sökande för den aktuella fastigheten belyser utmaningar med byggande på landsbygden. I ett missiv - fördjupad intentionsbeskrivning 2023-12-22, belyser sökande bristande infrastruktur, kollektivtrafik, ekonomisk tillväxt och begränsad variation av bebyggelse, service och utbildning. Sökande lyfter samtidigt fram befintliga förutsättningar som resurskretslopp, cirkulär ekonomi och hållbar förvaltning av biologiska värden inom planområdet som en tillgång. Genom att skapa gemenskaper strävar sökande efter att utveckla en hållbar livsmiljö med målet att göra planområdet på landsbygden attraktivt att bo på i ett urbant sammanhang.



NORRTÄLJE  
KOMMUN



Bild 1 - Illustrationsskiss på exploatering från planbeskedsutredning 2020-06-26





Bild 2 - Skiss på funktioners placeringar inom bebyggelseförslaget från Missiv 2023-12-22.

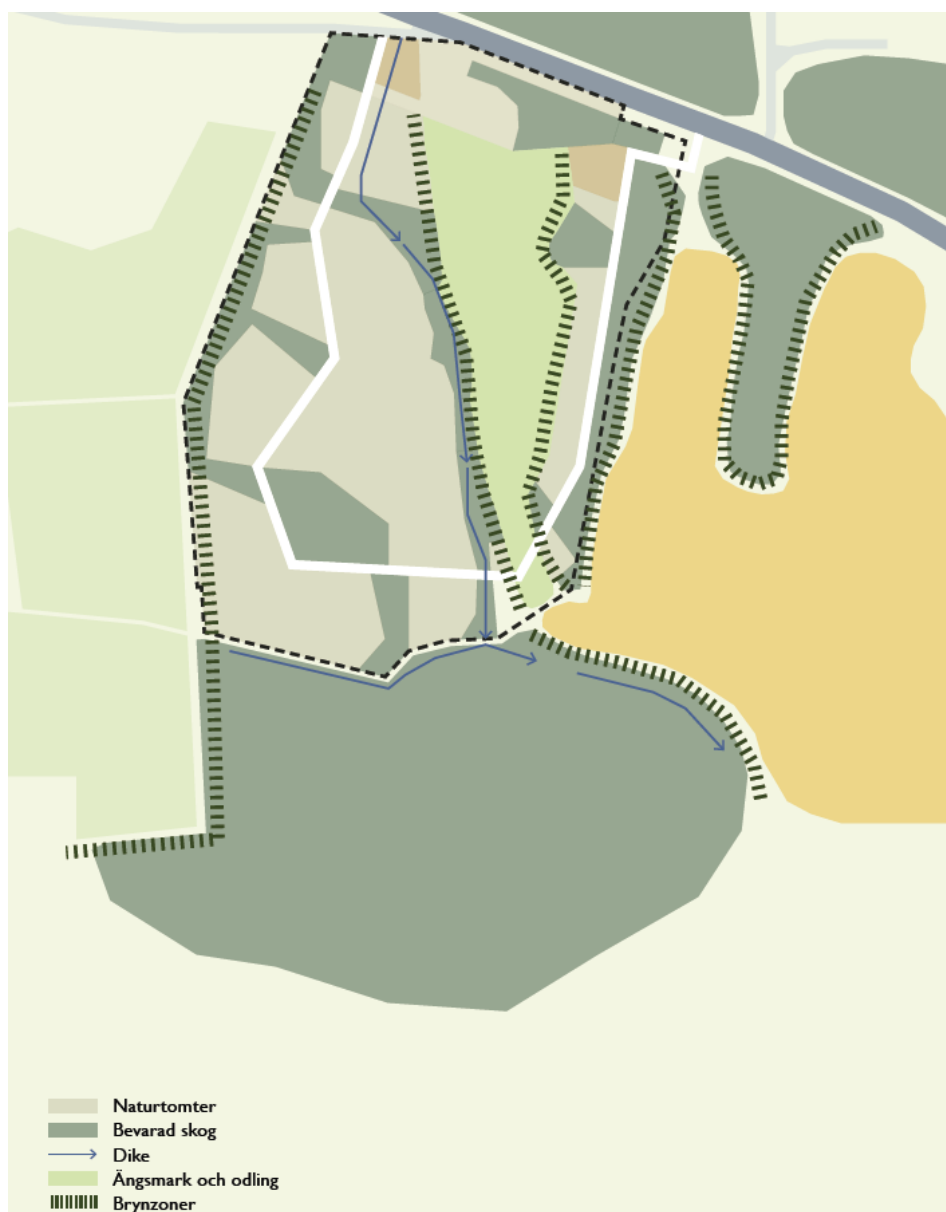


Bild 3 – Skiss på ytornas utbredningar som visar på en bredd i olika naturtyper i planområdet

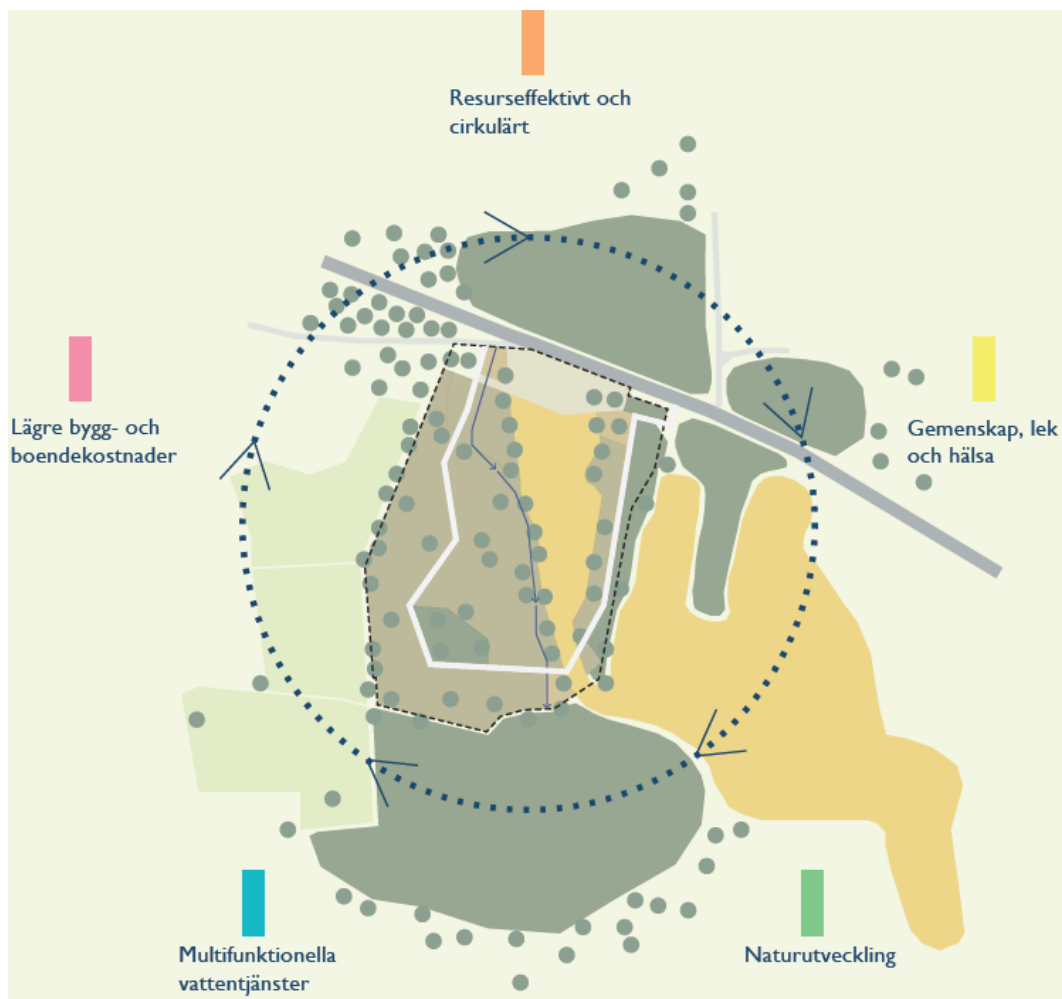


Bild 4 - Skiss från missiv 2023-12-22. Strategi/tema på lösningar och inriktningar som handlar om struktur, utbyggnad/bebyggelse, sociala funktioner, ekosystemtjänster och biologisk mångfald och tekniska lösningar.

### 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

#### 3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

##### ÖVERSIKTSPLAN 2025

Området är beläget inom pågående mark- och vattenanvändningen landsbygd. Kommunen är generellt positiv till ny bebyggelse på landsbygden, förutsatt att platsens förutsättningar medger det. I utvecklingsinriktning till Översiktsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17) prioriteras bebyggelseutvecklingen till orter med goda pendlingsmöjligheter. Inga större förändringar planeras inom användningen landsbygd, men viss komplettering och utveckling kan komma att ske. För användningen Landsbygd anges följande:

1. Underlätta för ny bebyggelse på landsbygden där förutsättningarna så medger.
2. Lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse samt anpassa till platsens lokala byggtaradition och bebyggelsemönster.



3. Tomtstorlek bör uppgå till minst 2000 kvadratmeter.
4. Utforma och placera ny bebyggelse så att den bidrar till att stärka och utveckla platsens karaktär.
5. Undvika ny bebyggelse i områden med brist på dricksvatten, svår VA-problematik i övrigt och inom område med skydd enligt miljöbalken.

Enligt översiktsplanen ska bebyggelse undvikas i områden med VA-problematik. Föreslagen bebyggelse bedöms behöva enskilt VA och det bör under detaljplanearbetet utredas om det är lämpligt. Den föreslagna bebyggelsen sker inte heller i anslutning till befintlig bebyggelse och den berör områden med skydd mot miljöbalken. Bedömningen är föreslagen utveckling inte är i linje med översiktsplanen 2050.

### 3.2 DETALJPLANER

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

### 3.3 ÖVRIGT

Det sker en ombyggnation för väg 77 mellan sträckan Uppsala länsgräns-Eknäs. Den ombyggda vägen bildar ett körfält i varje riktning och hastigheten vid Gottröra blir 50 km/timme. I Gottröra blir vägen 6 meter bred med en gång-och cykelväg på norra sidan. Detta kommer att innebära förbättringar för både trafikanter som cyklister. Under detaljplanläggningen bör det vidare undersökas hur ombyggnationen berör området intill planområdet.



Bild 5 – Trafikverkets karta på berörd vägsträckning för ombyggnation

## 4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 4,3 ha mark och är beläget väster om Rimbo. Fastigheten omfattas av ungskog och åkermark. Fastigheten är taxerad som en lantbruksfastighet.



#### 4.1 BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

Jordbruksmarken som resurs är av stor betydelse för livsmedelsproduktion, klimatanpassning och biologisk mångfald. Med den anledningen är jordbruksmarken av nationell betydelse. Fastigheten består delvis av åkermark och delvis av öppen hagmark. Åkermarken är klassad som högt värderad och bedöms som brukningsvärd enligt jordbruksmarksstrategin för Norrtälje kommun (antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17). Enligt miljöbalken 3 kap §4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Inom planområdet bedöms åkermarken som brukningsvärd och föreslagna bebyggelse bedöms inte av väsentligt samhällsintresse, därav bör inte åkermarken tas i anspråk vid detaljplanläggning. Enligt Norrtälje kommuns översiktsplanering är det inte ett väsentligt samhällsintresse att utveckla bostäder eller andra funktioner som hör till en sammanhängande bebyggelsestruktur utanför de större orter som pekas ut i utvecklingsinriktningen för ÖP 2050, Norrtälje stad, Rimbo, Hallstavik, Älmsta och Bergshamra.

Det finns även mark som kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark väster om planområdet. För att Norrtälje kommun ska beakta behovet av brukningsvärd jordbruksmark på lång sikt är det angeläget att ta hänsyn till mark som eventuellt kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark. En utredning om vilka områden som har övergått till skogsmark och vilka områden som fortfarande är brukningsvärd jordbruksmark bör tas fram. Kartläggningen i jordbruksmarksstrategin visar på potentiell brukningsvärd jordbruksmark utanför åkermark så man bör även inventera vad som betraktas som brukningsvärd jordbruksmark. Den föreslagna bebyggelsen planeras att placera i anslutning till åkermarken, och det bör utredas hur bebyggelsen kan utformas för att undvika ianspråktagande av jordbruksmark, samtidigt som den skapar socialt mervärde för framtida boende.

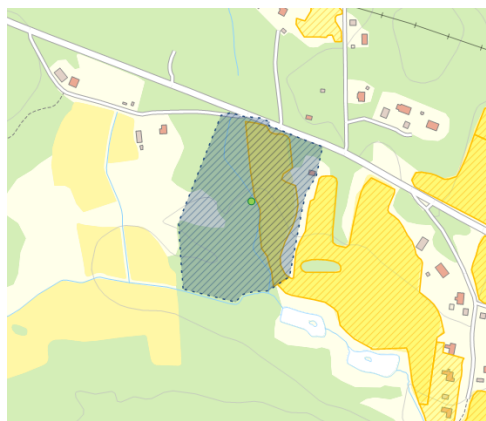


Bild 6 – Åkermark inom planområdet.

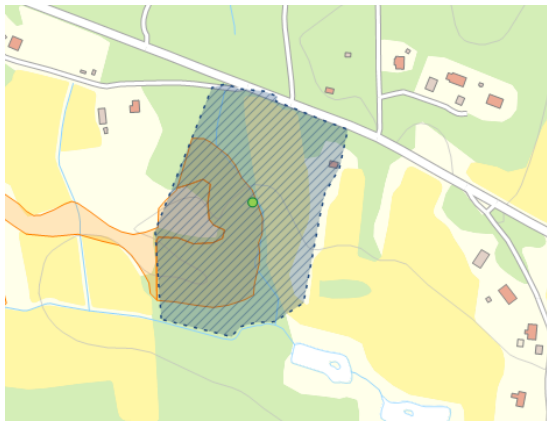


Bild 7 – Öppen hagmark väster om och inom planområdet.

#### 4.2 NATURVÄRDEN

Nordväst om planområdet klassas som ekologiskt särskilt känsligt mark- och vattenområde som ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön vid planering. Vid planläggning och inför exploatering av områden som innehåller lämpliga livsmiljöer för skyddade arter behöver det säkerställas att upprätthållandet av gynnsam bevarandestatus inte påverkas negativt och arters kontinuerliga ekologiska funktion.

Planområdet omfattas delvis av hagmark och har inventerats i en äldre inventering av ängs- och hagmarksinventering. Öppna hagmarker kan bland annat bestå av en värdefull kärlväxtflora. I hagmarken väster om planområdet som sprider sig även utanför





planområdet, finns en lokal med den rödlistade kärlväxten fältgentiana. Detta indikerar också på att det är gammal välhävdd naturbetesmark. I artportalen finns observationer av rödlistade fåglar och kärlväxter. Inom området finns även åkermark som består av en åkerholme och med det tillkommer öppna diken, stenrösen som också omfattas av det generella biotopskyddet.

I dammarna sydväst om planområdet har det rapporterats om groddjur. Hela området behöver inventeras för groddjur inklusive vattensalamander. Metsjön är den närmaste sjö efter dammarna till planområdet. Metsjön är näringsrik med en artrik vattenvegetation och är av havs- och vattenmyndigheten klassad som ett värdefullt vatten på grund av dess biologiska värden med speciell flora. De rapporterade skyddsvärda arterna uddslinke, uddnate, styvnate, bandnate och krusnate har hittats i området. Trafikverket klassar Metsjön som troligen känslig för störning. Under detaljplanearbetet bör åtgärder vidtas för att inte påverka vattenkvaliteten i Metsjön. En naturvärdesinventering som inkluderar en fågelinventering, kärlväxthinventering och groddjursinventering bör tas fram.

170 meter från planområdet finns det kalkbarrskogar. Sverige har ett internationellt ansvar att bevara dessa skogar. Dessa områden kan bestå av en speciell kärlväxt-, moss- och/eller svampflora med rödlistade arter.



Bild 8 - Planområdet markerat i rött. Planområdets placering i förhållande till Metsjön.



Bild 9 – Ekologiskt särskilt känsligt mark- och vattenområde nordväst om planområdet

#### 4.3 VATTENFÖREKOMSTER

Det rinner två vattendrag genom området, ett från norr till dammen som ligger i sydöst och ett precis i gränsen i syd. Dessa bör naturvärdesbedömmas och omgärdas av en skyddszon. Kommunens vattenförekomster ska nå god status. Mark- och vattenanvändningen får inte bidra till att försämra statusen i vattenförekomsterna. All planering ska utgå från vattenförekomstens status och förutsättningar för att uppnå god status.

Planområdet ingår i Norrtäljeåns avrinningsområde som är 354 kvm<sup>2</sup>. Avrinningsområdet sträcker sig från Gavel-Långsjön och Skedviken i nordväst, Metsjön och Rimbo-Långsjön i väster och från Jälnan och Rösjön i sydväst till Lommaren och utloppet i Norrtäljeviken innersta del i öster. Inom området återfinns ett 25-tal sjöar. Samtliga sjöar har utsatts för sänkningar genom ett 30-tal förrättningsbeslut, vilket lett till att sjöar har vuxit igen eller håller på att växa igen.

#### 4.4 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Stora delar av planområdet berörs av markavvattningsföretagen Lilltjärans torrlägningsföretag och Söderängs torrlägningsföretag. Detaljplanearbete kan riskera motverka markavvattningsföretagens intressen. Under detaljplanearbete bör man undersöka hur detaljplanen påverkar markavvattningsföretagen. Det kommer att behövas en omprövning av markavvattningsföretagen för de företagen som omfattas. Man behöver även samråda med berörda delägare parterna behöver nå en överenskommelse.

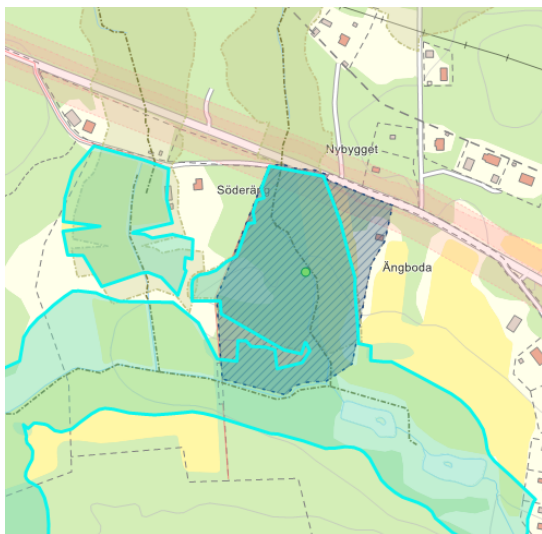


Bild 10 – Söderängs torrlägningsföretag

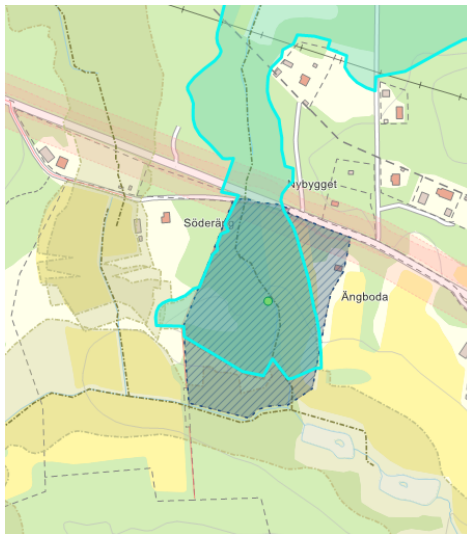


Bild 11 – Lilltjärans torrlägningsföretag

#### 4.5 FORNLÄMNINGAR

Det finns en fornlämning i form av stensättning söder om planområdet, RAÄ-nummer Gottröra 134:1. Enligt Riksantikvarieämbetet beskrivs stensättningen som rund, ca 7 m diam 0,3-0,4 m h övertorvad med i ytanmåttligt med 0,2-1,0 m st stenar (varav enstaka tuktade). Senast fältbesök gjordes 2017-12-07. Det bör tas fram en utredning om hur denna behövs skyddas i detaljplanen samt vilka möjligheter de finns att bevara den.



Bild 12 – Lokalisering av stensättningen inom planområdet markerat med en turkos prick.



#### 4.6 RIKSINTRESSEN

Fastigheten omfattas även av riksintresse för Försvarsmakten, påverkansområde för väderradar Håtuna och MSA-yta för Uppsala flottflygplats. Hänsyn till detta behöver tas genom att ärenden som rör höga objekt remitteras Försvarsmakten. Som högt objekt räknas byggnad eller anordning högre än 45 meter inom och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Eventuell påverkan på riksintressen behöver utredas under detaljplanläggningen.

#### 4.7 VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten Johannesberg 1:46 ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten. Avståndet till närmaste befintligt ledningsnät för dricks- respektive spillvatten är ca 6 km. En exploatering likt denna med cirka 30–50 bostadshus riskerar att falla inom §6 LAV. En utredning om långsiktiga lösningar att hantera VA-försörjningen till området behöver därför utredas i ett tidigt skede i planprocessen. Om bedömningen är att det finns ett behov av kommunala VA-tjänster så krävs kostsamma åtgärder/investeringar för kommunalt VA. Om Norrtälje kommun inte har möjlighet att ta kostnaden för kommunalt VA i detta område kan planprocessen i sådana fall inte fullföljas.

För att utreda möjligheten att försörja planområdet med grundvatten kommer det att krävas att man säkerställer att dricksvatten finns i tillräcklig mängd i området. I sådana fall kommer en eller flera nya vattentäkter att behöva tas upp och provpumpas med ett flöde motsvarande det antal tomter som planeras. Det har tidigare tagits fram en hydrogeologisk utredning av Arnbom Geokonsult AB 2024-11-27 Grundvattenutredning vid fastigheten Johannesberg 1:46, Norrtälje kommun. Utredningen kommer att granskas under detaljplanarbetet.

Enligt jordartskartan består marken av aktuell fastighet till mestadels av morän med lera. Lerområden är inte gynnsamma ur infiltrationssynpunkt och kan försvåra möjligheterna att anlägga enskilda avlopp. En grundligare undersökning av markförhållanden bör göras för att utreda möjligheterna till att anlägga enskilda avlopp.

En dagvattenutredning bör tas fram i ett tidigt skede i planprocessen. I dagvattenutredningen bör hänsyn tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvatten, vilket inkluderar fördröjning som rening av dagvatten.

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

- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Riskkalkyl lav 6-område
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Naturvärdesinventering
- Fågelinventering
- Kärlväxtinventering
- Naturvärdesbedömning, vattendrag
- Groddjursinventering
- Utredning om brukningsvärd jordbruksmark
- Påverkan på markavvattningsföretag
- Påverkan på riksintresset för Försvarsmakten
- Kulturmiljöanalys som inkluderar hur stensättningen kan bevaras



Krav på flera utredningar kan komma i samband med planprocessen.

Tidigare utredningar

- Hydrogeologisk utredning av Arnbom Geokonsult AB 2024-11-27  
Grundvattenutredning vid fastigheten Johannesberg 1:46, Norrtälje kommun

## 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 inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **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.

### 5.2 VATTEN OCH AVLOPP

Även om en gemensam VA-lösning kan vara möjlig saknas förutsättningar för en kommunal lösning till planområdet. Detaljplanen är belägen på landsbygd och det finns ingen befintlig kommunal VA-anläggning i närheten. En kommunal utbyggnad till planområdet skulle medföra orimligt höga kostnader i förhållande till detaljplanens omfattning och syfte.

Om ingen godtagbar lösning för VA kan presenteras inom ramen för planförändringen, kan detaljplanearbetet inte fullföljas.

Även om en gemensam VA-anläggning initialt bedöms vara tillräcklig, kan det i ett senare skede enligt LAV §6 ändå visa sig finnas behov av kommunala VA-tjänster. Ett sådant krav skulle få betydande konsekvenser för VA-huvudmannen, både tekniskt och ekonomiskt.

Därför är det avgörande att i ett tidigt skede utreda om planerad bebyggelse kan tillgodose sina VA-tjänster på ett långsiktigt sätt utan att ansluta sig kommunalt.





## 6. GENOMFÖRANDE

### 6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats.

### 6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

### 6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

### 6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

## 7. EKONOMI

I samband med planprocessen kommer en riskkalkyl behöva tas fram tillsammans med Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) och miljö- och hälsoskyddsenheten för att bedöma vilka risker och kostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett LAV §6-område.

### 7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

### 7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, men ingår i kommunens pilotprojekt *Byggande på landsbygden*. Syftet med projektet är att främja bebyggelse på landsbygden. Pilotprojektet omfattar detaljplaner på landsbygden som förutsätter enskilt VA. Eftersom detaljplanen avser enskilda lösningar för VA, krävs inga kommunala investeringar inom planområdet.

I samband med planprocessen kommer en riskbedömning behöva tas fram tillsammans med Miljö- och hälsoskyddsavdelningen och Norrtälje vatten och avfall för att bedöma möjligheterna till enskilt VA samt vilka risker och konsekvenser det kan innebära för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett LAV §6-område. Om VA-behovet tillgodoses med hjälp av en samfällad enskild VA-lösning, och det i efterhand skulle visa sig att anläggningen av någon anledning inte kan säkerställa ändamålet att skydda människors hälsa eller miljö, kan kommunen bli tvungen att ta över ansvaret att lösa VA-frågan enligt §6 LAV.

## 8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM  
Samråd kvartal 1 2026  
Granskning kvartal 2 2027  
Antagande kvartal 4 2027

2025-05-21



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 formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Detaljplanen är en del av ett pilotprojekt som omfattar totalt fyra detaljplaner. Samtliga detaljplaner är belägna utanför verksamhetsområde för VA. Syftet med pilotprojektet är att detaljplanerna ska kunna genomföras på ett så långsiktigt hållbart sätt som möjligt med inspiration från lösningar som genomförts i andra kommuner.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park och miljöplanerare. Referenspersoner från, Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.

### 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Bisrat Assefa	817
Översiktsplanerare	Vakant	72
Ekolog	Terese Berggren	59
Miljöplanerare	Terese Berggren	266
Samordnare	Lotta Lagergren	77
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova	206
Bygglovhandläggare	Daniela Nylander	30
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	106
VA-utredare	Sofia Svärd	111
Trafikingenjör	Geoffrey Higgins	157



Brandingenjör	Emil Andersson	14
Projektledare, avfall	Frida Wolme	12
<b>Summa debiterbara timmar</b>		<b>1927</b>

## 10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till fastigheten Johannesberg 1:46 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1927 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 460 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 2 813 420 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson  
Planchef

Bisrat Assefa  
Planarkitekt