



NORRTÄLJE  
KOMMUN

**Kommunstyrelsen**

Handläggare: Daniela Nylander

Titel: Planarkitekt och bygglovshandläggare

E-post: daniela.nylander@norrtaelje.se

DNR: KS 2024-1380

Datum: 2024-09-26

## Rapporteringsunderlag – Utreda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus





## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| 1. Introduktion .....   | 3  |
| 2. Uppdrag .....  | 3  |
| 3. Historisk bakgrund .....                                     | 3  |
| 4. Befolkningsökning och en åldrande befolkning .....           | 5  |
| 5. Under framtagande: Norrtälje kommun översiktsplan 2050 ..... | 5  |
| 6. Problemformulering .....                                     | 6  |
| 7. Konsekvensanalys .....                                       | 7  |
| 7.1 Dagvatten .....   | 7  |
| 7.2 Huvudmannaskap .....  | 9  |
| 7.3 6 § LAV (Lagen om allmänna vattentjänster) .....            | 10 |
| 7.4 Strandskydd .....   | 11 |
| 7.5 Fastigheter och företag .....                               | 12 |
| 7.6 Grönområden .....   | 13 |
| 7.7 Vatten- och avloppsfrågor (VA-frågor) .....                 | 14 |
| 8. Fallstudier .....  | 16 |
| 9. Slutsats .....   | 20 |
| 10. Referenser .....  | 21 |



## 1. Introduktion

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr hur mark och vatten ska användas och bebyggas inom ett visst område. Detaljplaner upprättas av kommunerna och spelar en viktig roll i planeringen av stads- och landsbygdsutveckling. I vissa fall kan det dock bli nödvändigt att upphäva en detaljplan. Detta kan bero på förändrade förhållanden, nya utvecklingsbehov eller andra omständigheter som gör den befintliga planen inte längre anses aktuell.

Under de senaste decennierna har efterfrågan på fritidshus förändrats markant. Många tidigare fritidshusområden är numera attraktiva för permanentboende, särskilt i regioner nära större städer. Upphävande av gamla detaljplaner ger möjligheten att utveckla områden för att bättre möta dagens behov. Genom att upphäva äldre planer kan man öppna upp för byggnation av permanentboende.

Innan man upphäver en detaljplan behöver en konsekvensanalys göras noggrant. Att upphäva en detaljplan kan få långtgående konsekvenser för både invånare, företag och natur- och kulturvärden. Denna rapport syftar till att belysa både de fördelar samt konsekvenser som ett upphävande eventuellt skulle kunna medföra. Upphävande av detaljplaner är en viktig del av stadsplaneringsprocessen och kräver noggranna överväganden för att säkerställa en hållbar och effektiv utveckling.

För att snabbt och kostnadseffektivt upphäva detaljplaner behöver man se över vilka planer som över huvud taget är aktuella innan resurser läggs på kostnadskrävande åtgärder och utredningar.

## 2. Uppdrag

I mål och budget 2024-2026 fick planenheten ett uppdrag med titeln "utreda möjligheten att på ett snabbt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus".

## 3. Historisk bakgrund

Ett fritidshusområde är ett område som är tänkt för bostäder som inte nyttjas permanent. Att bo i fritidshus har en lång tradition i de nordiska länderna. Långt innan det nutida begreppet fritid fanns så flyttade man i delar av landet ut i sin sommarbostad på gården under den varmare årstiden. Men inte bara i bondesamhället utnyttjades en andra bostad. Under det sena 1800-talet växte bad- och kurorter upp i närheten av de större städerna längs väst- och ostkusten och gjorde det möjligt för välbärgade att komma från dåtidens större städer som växte snabbt. Längs ångbåtslinjerna byggdes sommarhus som ofta var trävillor. I Stockholmsområdet hittar vi sommarvillor både söder och norr om huvudstaden.

Under 1800-talet var det främst överklassen som hade möjlighet till sommarboende men detta kom att ändras över tid. Områden med enklare så kallade sportstugor växte fram under 1920–1940-talen. 1938 infördes två veckors semester och under de efterföljande decennierna utökades den lagstadgade semestern i flera etapper. Detta i kombination med det växande ekonomiska välståndet gjorde att allt fler kunde skaffa ett



sommarboende. Ökad tillgång till bil och utbyggnaden av bussnätet innebar samtidigt att fritidshusområden kom att etableras inte bara i städernas närhet utan även på andra platser.

Fritidshuskommittén (1982) beskriver hur fritidshusen i Sverige år 1957 har gått från att vara cirka 180 000 till 670 000 fritidshus år 1980. Senare statistik från 2017 visar att antalet fritidshus har minskat till cirka 580 000. Minskningen beror på olika anledningar, men huvudsakligen på grund av att folk flyttar ifrån sina bostäder i stadskärnan, till sina fritidshus.<sup>1</sup>

Användandet av fritidshus har senare växt och nu är det fler som använder sitt fritidshus under stora delar av året. Det är även fler som flyttar permanent till sina fritidshus då fritidshusen byggs ut, isoleras och förses med permanent vattentillgång. År 2015 fanns det 1 173 fritidshusområden i landet. Av dessa låg knappt hälften i de tre storstadslänen. Flest fritidshusområden, 129 stycken, fanns i vår roslagskommun Norrtälje.

Framväxten av fritidshusområden kan delas in i några huvudsakliga byggperioder för fritidshusen. Drygt en tiondel av alla fritidshusområden tillkom före 1930 och ungefär en femtedel av fritidshusområdena har 1930–1959 som byggperiod. Men den dominerande byggperioden är 1960–1989 då drygt 60 procent av bebyggelsen inom dagens fritidshusområden tillkom.

Kommuner med störst antal fritidshusområden 2015

| Kommun     | Antal fritidshusområden | Antal fritidshus |
|------------|-------------------------|------------------|
| Norrtälje  | 129                     | 13900            |
| Värmdö     | 61                      | 7700             |
| Gotland    | 30                      | 3500             |
| Härjedalen | 27                      | 3400             |
| Tanum      | 26                      | 3100             |
| Åre        | 23                      | 2200             |
| Orust      | 22                      | 2300             |
| Österåker  | 21                      | 2400             |
| Tjörn      | 21                      | 2100             |
| Borgholm   | 20                      | 3400             |

Bild 1: Tabell från SCB med information om vilka kommuner som hade störst antal fritidsområden 2015. <sup>2</sup>

1. Müller, D. K. (2006). The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis. *Current Issues in Tourism* 9(4-5), s. 335– 350, doi:10.2167/cit269.0.

2. SCB (2017) Flest fritidshusområden i Norrtälje <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2017/Flest-fritidshusomraden-i-Norrtalje/>



## 4. Befolkningsökning och en åldrande befolkning

Norrtälje kommun är och har under lång tid haft en befolkningstillväxt som har drivits av flyttningsöverskott, där människor från andra kommuner, främst inom Stockholms län, flyttar till och bosätter sig i Norrtälje kommun. En sådan utveckling förutsätter exploatering av nya bostäder i kommunen för att skapa möjligheter för fler människor att göra Norrtälje kommun till sitt nya hem. Långsiktigt är det troligt att den historiska trenden med fler människor som flyttar till än från kommunen kommer att hålla i sig.

Under de senaste 20 åren har befolkningen ökat i framför allt Norrtälje stad och på landsbygden. Även Rimbo och Älmsta har ökat sin befolkning, medan Hallstavik enbart har ökat sin befolkning marginellt. Norrtälje kommun har en av landets mest expansiva landsbygder. Det har lett till att antalet småorter i kommunen har ökat när landsbygden har utvecklats till att bilda sammanhängande bebyggelse och ibland klassas som småorter och ibland till och med tätorter. Befolkningen har ökat allra mest i Frötuna/Rådmanö, Roslags-Länna och Lyhundrabygden.

Befolkningen i Norrtälje kommun är spridd över hela kommunens yta. Flest invånare finns i Norrtälje stad, följt av Rimbo Sjuhundrabygden. I de nordvästra delarna av kommunen är det glesare.

Medelåldern har stigit i hela kommunen de senaste 40 åren. En åldrande befolkning ställer krav på både bebyggelse och allmänna platser. Dels efterfrågan på medelstora och mindre lägenheter i centrala lägen som uppfyller dagens krav på tillgänglighet, dels efterfrågan på andra typer av bostadsformer av en allt äldre befolkning. Närheten till samhällsservice är särskilt viktigt för äldre. Dessutom är det viktigt att allmänna platser görs tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Allra mest har medelåldern ökat i Blidö och Vaddöbygden. Det kan förklaras av att dessa områden har sämre tillgänglighet och att det kan vara svårt för barnfamiljer att lösa vardagslivet från öarna. Lägst medelålder och högst andel barn återfinns i Lyhundrabygden och Rimbo Sjuhundra.

1970 var andelen av befolkningen över 65 år 18% av totala befolkningsmängden. 2022 var andelen av befolkningen över 65 år 28% av totala befolkningsmängden. Andelen invånare i förvärvsarbetande ålder (25 - 64 år) var både 1970 och 2022 48% av befolkningsmängden för dessa årtal. 1970 var andelen barn och unga 35% av befolkningen och 2022 var andelen barn och unga 25% av befolkningen. Förändringar över tid visar på en ökad andel äldre befolkning och en minskad andel barn och unga. En ökad andel äldre avseende 65 år och uppåt.<sup>3</sup>

## 5. Under framtagande: Norrtälje kommun översiktsplan 2050

Kommunen uppmärksammar denna demografiska fråga i den kommande översiktsplan för 2050. I denna framgår det att småhus i det befintliga beståndet måste frigöras för att bryta trenden av en åldrande befolkning. Småhusen kan då bli tillgängliga för yngre och

---

3. Granskningsförslag Norrtälje kommun översiktsplan 2050 s. 24





barnfamiljer som vill flytta till kommunen.

Tillgång till ändamålsenliga och goda bostäder är en grundläggande förutsättning för barns trygghet och utvecklingsmöjligheter. Kommunen har ett tydligt ansvar för att tillse så att det finns en fungerande bostadsförsörjning som motsvarar de behov och den efterfråga som finns. I Norrtälje kommun finns ett behov av större bostäder för hushåll med barn, men även ett behov av prisrimliga bostäder för unga som vill flytta hemifrån och etablera sig på bostadsmarknaden.<sup>4</sup>

I översiktsplanen står det att staden ska vara en plats att frodas genom livets alla skeden. Ett stort och varierat utbud av boende- och arbetsmöjligheter samt tillgängliga skolplatser är grundläggande förutsättningar för att människor i olika åldrar och livssituationer ska bosätta sig och arbeta i staden. För att barnfamiljer eller yngre vuxna ska ha möjlighet att välja stad som bostadsort måste de boendeformer som efterfrågas finnas tillgängliga. Därför måste stadens utveckling präglas av rätt boendeformer för att förhindra ytterligare åldrande av befolkningen.

### Strategier för kommunens utveckling

Översiktsplanen har fem strategier som på en översiktlig nivå visar ett förhållningssätt till kommunens utveckling.



Bild 2: Bild med strategier för kommunens utveckling. <sup>5</sup>

## 6. Problemformulering

Norrtälje kommun har historiskt sett varit en ort med fritidshusbebyggelse, vilket även innebär att en stor del av kommunens äldre planer blivit inaktuella. Detta med hänvisning till både ändrad levnadsstandard, ändrad lagstiftning samt förändrade planeringsförutsättningar. I detaljplaner för dessa fritidshusområden förekommer egenskapsbestämmelser som avgränsar bebyggandets storlek, utformning, utförande, placering samt markens anordnande.

4. Granskningsförslag Norrtälje kommun översiktsplan 2050 s. 72

5. Granskningsförslag Norrtälje kommun översiktsplan 2050 s. 22



Då Norrtälje kommuns demografiska utveckling går mot en åldrande befolkning, behöver boendeformer som attraherar bland annat barnfamiljer finnas på marknaden. Äldre inaktuella detaljplaner, som ibland bara har en bygggrätt på 60 kvm för huvudbyggnad, är inte ett attraktivt val för de invånare man önskar attrahera till kommunen för att få bukt med demografin långsiktigt.

Upprättade planer gäller tills det att de ändras eller upphävs vilket gör att dessa äldre planer idag fortfarande är gällande. Dessa inaktuella detaljplaner kan vålla problem för kommunen, bland annat vid beslut om bygglov.

Syftet med arbetet är att klargöra grundläggande förutsättningar för upphävande av detaljplaner, utreda vilka detaljplaner som eventuellt skulle kunna upphävas samt vilka konsekvenser ett upphävande skulle innebära. Med hjälp av en fallstudie, där tre olika detaljplaner granskas, kommer fördelar och eventuell problematik med ett upphävande att belysas.

## 7. Konsekvensanalys

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som styr markanvändning och bebyggelse inom ett specifikt område. Den fastställs av kommunen och innehåller regler om vad som får byggas, hur byggnader ska placeras och användas, och andra detaljer som påverkar den fysiska miljön.

Att upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden kan ge stora fördelar. Det öppnar upp för en anpassning till dagens bostadsbehov, kan möjliggöra för modernare infrastruktur och samhällsservice. Möjligheten att bygga större bostäder är särskilt attraktiv för barnfamiljer som behöver mer utrymme och funktionella bostäder. Detta ger familjerna möjligheten att flytta till områden som tidigare var mer begränsade i sin användning, samtidigt som det skapar potential för en ökad tillströmning av yngre invånare, vilket bidrar till en levande och dynamisk boendemiljö.

Att upphäva en plan kan öka fastighetsvärden och skapa en mer långsiktig flexibilitet. Samtidigt kan ett upphävande få omfattande konsekvenser för både fastighetsägare, boende, företag, djur- och natur samt den övergripande stadsutvecklingen.

Att upphäva planen i sig innebär inte alltid en automatisk en förändring i den fysiska miljön, men i förlängningen uppstår ett planlöst läge. Det planlösa läget innebär att varje ärende prövas enskilt, vilket gör att det inte finns samma typ av samordning av bebyggelsen. Det i sig innebär att det är svårt att förutspå vad som kan komma att ske på platsen i framtiden och vilka effekter ett upphävande kan komma att generera i långsiktigt.

Nedan analyseras olika delar av samhällsplaneringen som måste tas hänsyn inför ett eventuellt upphävande.

### 7.1 Dagvatten

Dagvatten är regnvatten eller smältvatten som rinner av från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. En effektiv hantering av dagvatten är avgörande för att undvika översvämningar, minska föroreningar och skydda vattenmiljöer. I takt med att klimatet blir varmare visar forskning på att andelen fall av extrem nederbörd kommer att öka och



förräddas.<sup>6</sup> Samtidigt byggs det mer, städer blir tätare, grönytor förvandlas till hårdgjorda ytor.<sup>7</sup> Detta ställer av naturliga skäl ökade krav på dagvattenhanteringen då större mängd dagvatten, under kortare perioder kommer behöva tas hand om. Hanteringen av dagvatten regleras i flertalet lagar och förordningar, främst i miljöbalken (MB), plan- och bygglagen (PBL), lagen om allmänna vattentjänster (LAV) och tillhörande förordningar.

När en detaljplan upphävs kan detta få betydande konsekvenser för dagvattenhanteringen i området eftersom kommunen inte längre har någon möjlighet att påverka och styra hanteringen av dagvatten. Vid enstaka komplettering av bebyggelse innebär detta inte så stora utmaningar, men då hela områden byggs ut, eller kompletteras med ny bebyggelse kan stor påverkan uppstå.

Det kan även orsaka stor skada på infrastruktur vid översvämningar. Ett exempel på översvämningar är Arvika som år 2000 drabbades av en översvämning, som varade två månader och vars ekonomiska kostnad uppgick till 300 miljoner kronor.<sup>8</sup>

Kommunen har en central roll då det är den som har planmonopol, vilket innebär att kommunen har rätten att bestämma huruvida planläggning ska ske på ett visst område eller ej, samt hur det ska utformas. Kommunens planmonopol innebär vidare att de självständigt ska göra lämpliga bedömningar när det kommer till markens användning och hur den ska bebyggas.

Potentiella effekter på dagvattnet vid ett upphävande av detaljplaner:

1. Förändring i markanvändning
  - När en detaljplan upphävs kan markanvändningen ändras, vilket kan påverka hur vatten infiltrerar och rinner av i området.
  - Ökad bebyggelse eller hårdgjorda ytor kan leda till ökad avrinning och potentiella översvämningar.
  - Minskad bebyggelse eller fler grönytor kan förbättra infiltrationen och minska avrinning.
2. Förlorade strukturplaner för dagvatten
  - Detaljplaner innehåller ofta specifika riktlinjer och strukturer för hantering av dagvatten, såsom dagvattendammar, svackdiken och infiltrationsytor.
  - Upphävande av en detaljplan kan leda till förlust av dessa strukturer, vilket kan öka risken för oreglerad avrinning och översvämningar.
3. Miljökonsekvenser
  - Dålig hantering av dagvatten kan leda till förorening av närliggande vattenmiljöer genom transport av sediment, näringsämnen och föroreningar.
  - Erosion av mark och stränder kan accelerera utan ordentlig dagvattenhantering.
4. Ekonomiska och sociala effekter

---

6. Nationella expertrådet för klimatanpassning (2022) Första rapporten från nationella expertrådet för klimatanpassning. s 417

7. SCB Statistiska tätorter och småorter (2020) Befolkning och arealer Bebyggelsestruktur och bostäder Förvärvsarbetande, s. 4

8. Vaguiden (2021) Översvämningsskyddet i Arvika aktiverat, <https://vaguiden.se/2021/01/oversvamningsskyddet-i-arvika-aktiverat/>





- Kostnader för skador på infrastruktur och egendom kan öka vid översvämningar.
- Sociala konsekvenser kan inkludera påverkan på människors hälsa och säkerhet samt minskat fastighetsvärde i utsatta områden.

Upphävande av en detaljplan kan ha betydande konsekvenser för dagvattenhanteringen i ett område. För att minska negativa effekter är det avgörande att utveckla och implementera nya planer och åtgärder som säkerställer effektiv hantering av dagvatten. Genom proaktiva åtgärder kan man skydda både den byggda miljön och naturmiljön samt minimera ekonomiska och sociala konsekvenser.

Vid ansökan om ett bygglov prövas även frågor om dagvatten, även om fastigheten ligger utanför detaljplan. I dessa områden är hanteringen av dagvatten dock särskilt utmanande. Dessa områden, som ofta inkluderar landsbygd, industriella zoner och vissa bostadsområden, saknar ofta den strukturerade reglering och de infrastrukturplaner som detaljplaner erbjuder. Vid ett bygglov ska sökande redovisa att det går att anordna en lämplig dagvattenlösning på den fastigheten sökt åtgärd omfattar. Då prövningen inte är lika omfattande som vid ett framtagande av detaljplan är det dock svårt att utläsa vad konsekvenserna blir långsiktigt då man prövar var fastighet för sig. Genom att ta ett helhetsgrepp på dagvattenhantering har man möjlighet att skapa hållbara och motståndskraftiga samhällen.

## 7.2 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet i en detaljplan innebär ansvaret för att bygga och underhålla allmän platsmark, såsom gator, parker och vatten- och avloppsanläggningar. När en detaljplan upphävs kan detta ha flera konsekvenser för huvudmannaskapet.

Potentiella konsekvenser för huvudmannaskap när en detaljplan upphävs:

1. Förändrat ansvar för infrastruktur och underhåll
  - Kommunalt Ansvar: Om detaljplanen upphävs kan ansvaret för allmän platsmark och infrastruktur som tidigare reglerades av planen behöva omförhandlas. Kommunen kan tvingas ta över underhållet av områden som tidigare var fastighetsägarens ansvar.
  - Privata Fastighetsägare: Privata fastighetsägare kan stå inför nya eller oklara ansvar för underhåll av vägar, vatten- och avloppssystem samt andra faciliteter som tidigare omfattades av detaljplanen.
2. Ekonomiska konsekvenser
  - Ökade Kostnader för Kommunen: Om kommunen tar över ansvaret för infrastruktur kan detta leda till ökade underhålls- och driftkostnader.
3. Förvaltning av allmän platsmark
  - Planering och Utveckling: Upphävande av detaljplan kan skapa osäkerhet kring framtida utveckling och användning av allmän platsmark, till exempel anläggande och skötsel av lekplatser.
  - Markanvändningskonflikter: Det kan uppstå konflikter om hur marken ska användas, särskilt om tidigare planer för bebyggelse eller utveckling inte längre gäller.
4. Juridiska och administrativa utmaningar



- Omförhandling av Avtal: Befintliga avtal mellan kommunen och privata aktörer kan behöva omförhandlas eller avslutas, vilket kan vara tidskrävande och juridiskt komplicerat.
  - Rättsliga Tvister: Osäkerhet om huvudmannskapet kan leda till rättsliga tvister mellan olika parter om ansvarsområden och skyldigheter.
5. Miljömässiga konsekvenser
- Underhåll av Grönområden: Grönområden som tidigare sköttes under detaljplanen kan försämrats om ansvarsförhållandena blir oklara.
  - Miljöskydd: Bristande underhåll och förvaltning kan leda till försämring av miljön, såsom föroreningar i vatten och mark samt förlust av biologisk mångfald.
6. Sociala konsekvenser
- Påverkan på Boende: Boende i området kan påverkas negativt av försämrad infrastruktur och service. Det kan även påverka fastighetsvärden och livskvalitet.
  - Samhällsengagemang: Upphävande av detaljplanen kan leda till minskat samhällsengagemang.

Upphävande av en detaljplan kan ha omfattande konsekvenser för huvudmannskapet och ansvaret för underhåll av allmän platsmark och infrastruktur. Kommunen behöver vidta en rad åtgärder för att hantera dessa effekter, inklusive tydlig kommunikation, omförhandling av avtal, säkring av finansiering, miljöskydd och långsiktig planering. Vid ett eventuellt upphävande måste kommunen vara proaktivt i att hantera dessa utmaningar för att säkerställa att områdets behov och invånarnas intressen tillgodoses på ett hållbart och rättvist sätt.

### 7.3 6 § LAV (Lagen om allmänna vattentjänster)

Under 2007 trädde lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) i kraft. Tillgång till vattenförsörjning och väl fungerande avloppssystem, så kallade vattentjänster, är en viktig fråga för både människors hälsa och för miljön. På många platser fungerar det utmärkt med enskilda va-anläggningar som försörjer en eller flera fastigheter med vattentjänster. På andra ställen kan problem uppstå med brist på tillgång till vatten av tillräckligt god kvalitet och svårigheter att ordna hanteringen av avlopp och dagvatten för varje enskild fastighet. I sådana fall har kommunen i allmänhet en skyldighet enligt 6 § lag om allmänna vattentjänster att ordna vattentjänster om det behövs för skyddet av människors hälsa eller miljön och om bebyggelsen ingår i ett större sammanhang.

Det ska från den 1 januari 2024 finnas en aktuell vattentjänstplan i varje kommun, som ska innehålla kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses. Det framgår av 6 a och 6 b §§ LAV. Med en allmän vattentjänst avses bland annat allmän dricksvattenförsörjning och avledande av avloppsvatten.

Om en detaljplan upphävs och ett område fortsätter att bebyggas utan en detaljplan som reglerar mark- och vattenanvändningen finns det en risk att ett § 6-område bildas. Då är kommunen tvungen att ansluta området till det kommunala VA-nätet. Kostnader får dock inte vara ett argument för att inte bygga ut va-anläggningen till det kommunala verksamhetsområdet då det står i 6 § LAV att kommunen skall bestämma ett verksamhetsområde om villkoret är uppfyllt. För att få en ekonomiskt gångbar utbyggnad av VA-nätet blir det problematiskt när områden som har hög prioritet ligger mycket



utspritt. Det innebär att om man skulle följa prioriteringen strikt kan man behöva bygga fram och tillbaka till områden beroende på hur de ligger i förhållande till varandra när man bygger ut det kommunala VA-nätet. Det här sättet att bygga ut är inte ekonomiskt hållbart. När kommunen bygger ut det kommunala VA-nätet vill man samtidigt ta hänsyn till områden med behov som ligger på vägen till det område som de ska bygga ut kommunalt VA till.

Om ett område där en detaljplan upphävs fortsätter att bebyggas finns det alltså en risk för 6 § LAV och även omfattande och allvariga konsekvenser för VA-kollektivet, miljön, ekosystem, samhällshälsa, samt även stora ekonomiska konsekvenser.

## 7.4 Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. När en detaljplan upphävs kan detta få betydande konsekvenser för strandskyddet inom det berörda området.

Strandskyddet gäller generellt för land- och vattenområden upp till 100 meter från strandlinjen vid hav, sjöar och vattendrag. I vissa fall kan strandskyddet utökas till 300 meter. Strandskyddet regleras främst genom miljöbalken, men kan också påverkas av detaljplaner som kan upphäva eller inskränka skyddet inom ett visst område. När en detaljplan upphävs återinträder reglerna kring strandskydd enligt Miljöbalken.

Potentiella konsekvenser för strandskyddade områden vid upphävande av detaljplan:

1. Återinförande av strandskydd
  - Automatisk återaktivering: när en detaljplan som inskränkt strandskyddet upphävs, återinförs strandskyddet automatiskt. Detta innebär att tidigare inskränkningar inte längre gäller och att de generella reglerna för strandskydd träder i kraft igen.
  - Förändrade användningsmöjligheter: markägare och fastighetsägare måste följa strandskyddsbestämmelserna, vilket kan begränsa möjligheterna till byggnation och annan exploatering inom skyddsområdet.
2. Miljömässiga effekter
  - Skydd av biologisk mångfald: återinförandet av strandskyddet bidrar till att skydda och bevara viktiga livsmiljöer för djur- och växtarter som är beroende av strandmiljöerna.
  - Förbättrad ekologisk status: strandskyddet hjälper till att bevara naturliga strandmiljöer, vilket kan leda till förbättrad vattenkvalitet och ökad ekologisk mångfald.
3. Sociala effekter
  - Allmänhetens tillgång: återinförandet av strandskyddet säkerställer att allmänheten har fortsatt tillgång till strandområden för rekreation och friluftsliv.
  - Fastighetsägares rättigheter: för fastighetsägare kan återinförandet av strandskyddet innebära begränsningar i hur de kan använda sin mark, vilket kan skapa missnöje.
4. Juridiska och Administrativa konsekvenser
  - Kommuner måste övervaka och säkerställa att strandskyddsbestämmelserna efterlevs efter att detaljplanen upphävts. Detta kan innebära ökade administrativa kostnader och behov av



resurser för tillsyn.

5. Ekonomiska konsekvenser
  - Påverkan på Fastighetsvärden: strandskyddet kan påverka fastighetsvärden, både positivt och negativt. Fastigheter i strandmiljöer kan öka i värde, medan begränsningar i användningen kan minska värdet för vissa fastighetsägare.

## 7.5 Fastigheter och företag

När en detaljplan upphävs innebär det att den inte längre gäller som normativ vägledning för fastigheter inom området. Upphävandet av en detaljplan kan ha betydande konsekvenser för fastighetsägare och företag. Det är avgörande för fastighetsägare att vara medvetna om dessa potentiella konsekvenser och vidta lämpliga åtgärder för att hantera förändringarna på ett effektivt sätt.

Potentiella konsekvenser för fastighetsägare och företag vid upphävande av detaljplan:

1. Förändrad markanvändning: När en detaljplan upphävs kan markanvändningsregler förändras. Det kan innebära att fastigheten inte längre har samma rättigheter eller begränsningar när det gäller användning. Till exempel kan en fastighet som tidigare var avsedd för bostäder omklassificeras till kommersiell eller industriell användning, vilket kan påverka värdet och användningsmöjligheterna för fastigheten. Likväl kan det öppna upp för användning eller byggrätt som tidigare varit begränsad i en detaljplan, vilket kan vara positivt för den enskilde fastighetsägaren med negativt för omkringliggande fastighetsägare. Förändringar i markanvändningen kan även komma att påverka demografiska och sociala mönster.

För fastighetsägare och företag kan upphävandet av en detaljplan skapa osäkerhet kring hur området kommer att utvecklas i framtiden. Det kan vara svårt att förutsäga vilka nya regler som kan införas eller om nya planeringsinitiativ kommer att påverka fastighetens värde och användningspotential.

2. Bygglov och tillstånd: Upphävandet av en detaljplan kan också påverka möjligheten att få bygglov eller andra tillstånd för att genomföra förändringar på fastigheten. Utan en gällande detaljplan kan processen för att få tillstånd för nya byggnader, ändrad användning eller tillbyggnader bli mer komplicerad eller begränsande. Fastighetsägare måste vara medvetna om eventuella juridiska konsekvenser av upphävandet av en detaljplan. Det kan finnas krav på att anpassa sig till nya regler och lagar som återinträder. Utan en gällande detaljplan försvinner tryggheten i vad som tillåts byggas på fastigheter. Den tilldelade byggrätt man har utgår, vilket kan innebära både möjligheter och begränsningar. Fastigheten är efter upphävandet reglerat av andra lagparagrafer och intressen som inträder när detaljplanen upphävs.
3. Marknadsvärde: Att upphäva gamla detaljplaner kan leda till en höjning av fastighetsvärdena i området. När områden utvecklas för permanentboende ökar ofta attraktionskraften för både köpare och investerare. Ett område som tidigare betraktats som en fritidsbostadsplats kan utvecklas till ett eftertraktat bostadsområde, vilket också kan gynna kommunens intäkter genom ökade skatteintäkter och fastighetsförsäljningar.



Fastighetens marknadsvärde kan även påverkas negativt. Vid ett upphävande återinförs riksintressen, strandskydd, skydd av till exempel åkermark samt andra intressen som kan minska fastighetens attraktionskraft för potentiella köpare eller investerare.

4. Detaljplanekravet: Att en detaljplan upphävs innebär det inte att det är fritt fram att göra vad som helst inom ramen av bygglov, utan att det kan komma att bli krav på en ny detaljplan. Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken sorts åtgärder som ska utföras och hur omfattande de är. Även åtgärdernas omgivningspåverkan och behovet av att samordna fysiska förhållanden har betydelse.
5. Fastighetsägares rätt till ersättning: Om en detaljplan upphävs före genomförandetidens utgång, kan fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som upphävandet innebär. Även om berörda fastighetsägare samtycker till förslaget att upphäva en detaljplan är det inget som senare hindrar dem ersättning för de skador som kan uppkomma. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 596)
6. Rätten att initiera ett upphävande: En aspekt är frågan om vem som har rättigheterna att initiera ett upphävande och på vilket sätt alla berörda fastighetsägare ska involveras. En upphävande av detaljplan påverkar alla fastighetsägare inom planen, och information kring vad detta innebär borde skickas till alla som påverkas. I förlängning finns det även en risk att vissa fastighetsägare inte vill att detaljplanen upphävs. Ett dilemma som kan inträffa är när vissa fastighetsägare inom planen vill att detaljplanen ska upphävas och andra inte. Upphävandet kan leda till att vissa fastighetsägare blir av med den byggrätt de faktiskt enligt detaljplanen har.

## 7.6 Grönområden

Grönområden spelar en central roll i urban miljö, bidrar till ekologisk mångfald, förbättrar luftkvalitet, erbjuder rekreationsmöjligheter och ökar människors välbefinnande. När en detaljplan upphävs, kan det få betydande konsekvenser för dessa värdefulla områden.

Potentiella effekter på grönområden vid ett upphävande av detaljplan:

1. Förändrad markanvändning
  - Ökad Exploatering: utan skydd av en detaljplan kan grönområden riskera att bli omvandlade till byggnadsmark för bostäder, kommersiella ändamål eller infrastruktur.
  - Minskad Tillgänglighet: Grönområden kan bli mindre tillgängliga för allmänheten om marken säljs eller stängs av för privata projekt.
2. Ekologiska konsekvenser
  - Förlust av Biologisk Mångfald: upphävande av detaljplaner kan leda till förlust av habitat för växter och djur, vilket påverkar den biologiska mångfalden.
  - Fragmentering av livsmiljöer: Förändringar i markanvändning kan leda till fragmentering av grönområden, vilket påverkar djurlivets rörelsemönster och ekosystemets funktion.





3. Miljömässiga effekter
  - Försämrade luft- och vattenkvalitet: grönområden bidrar till rening av luft och vatten. Förlust eller minskning av dessa områden kan leda till försämrade miljökvalitet.
  - Ökad risk för översvämningar: Grönområden fungerar som naturliga reservoarer för dagvatten. Deras försvinnande kan öka risken för översvämningar.
  
4. Sociala och hälsomässiga konsekvenser
  - Minskade rekreativmöjligheter: grönområden är viktiga för fritidsaktiviteter och fysisk träning. Deras försvinnande kan påverka människors hälsa och välbefinnande negativt.
  - Psykologiska effekter: tillgång till natur och grönska har bevisade positiva effekter på mental hälsa. Minskad tillgång kan leda till ökad stress och minskat välbefinnande.

Upphävande av en detaljplan kan ha omfattande och allvariga konsekvenser för grönområden, med påverkan på både miljö, ekologi och samhälle. För att skydda dessa värdefulla resurser är det avgörande att implementera strategiska åtgärder för skydd, bevarande och utveckling, att inkludera grönområden i övergripande planering, samt att öka medvetenheten och engagemanget hos allmänheten. Genom att ta ett helhetsgrepp kan vi säkerställa att grönområden bevaras för framtida generationer och fortsätter att bidra till en hållbar och hälsosam livsmiljö.

## 7.7 Vatten- och avloppsfrågor (VA-frågor)

Upphävandet av en detaljplan kan leda till både ekonomiska, miljömässiga och juridiska konsekvenser för det kommunala VA-systemet. Planeringsmässigt krävs tydliga riktlinjer för att kunna hantera framtida behov och förändringar. Om fler fastigheter än planerat byggs och ansluts till VA-nätet efter att en detaljplan upphävts, kan det leda till kapacitetsproblem, höga kostnader för utbyggnad och potentiella problem med vattenkvalitet och avloppshantering. Kommunen kan också ställas inför juridiska och administrativa utmaningar i att säkerställa rättvisa och hållbara lösningar för att möta det ökade behovet.

När en detaljplan upphävs kan det ha flera konsekvenser för det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA), beroende på hur infrastrukturen i området är organiserad och planerad.

Potentiella konsekvenser för VA-frågor vid ett upphävande av detaljplan:

- 1 Förändrade anslutningskrav
  - Minskad efterfrågan på nya anslutningar: om detaljplanen innefattar nybyggnationer eller expansioner som nu inte blir av, minskar efterfrågan på nya anslutningar till VA-nätet. Detta kan påverka den ekonomiska kalkylen som gjorts för att finansiera utbyggnaden av VA-systemet, eftersom kostnaden per ansluten fastighet kan bli högre om färre fastigheter ansluts än planerat.
  - Kapacitetsbrist i VA-systemet: om upphävandet av detaljplanen leder till att fler fastigheter än planerat byggs eller ansluts, kan det uppstå



kapacitetsproblem i det befintliga VA-nätet. VA-systemet kan vara dimensionerat för ett mindre antal fastigheter, vilket kan leda till överbelastning och behov av snabba och kostsamma utbyggnader.

- Höjda kostnader för utbyggnad: för att möta ett högre antal anslutningar än vad som ursprungligen var planerat, kan kommunen behöva investera i förstärkningar av vatten- och avloppsnetet. Det kan innefatta större ledningar, nya pumpstationer eller utbyggnad av reningsverk.
- Försämrad vattenkvalitet och avloppshantering: Om det sker en överbelastning av VA-systemet kan det påverka både vattenkvaliteten och avloppshanteringen. Det kan leda till sämre tryck i vattenledningarna och problem med avloppsöverfyllning eller läckage, vilket kan innebära både hälsomässiga och miljömässiga risker.
- Juridiska och administrativa utmaningar: Om fler fastigheter byggs än vad VA-systemet ursprungligen var avsett för, kan det uppstå juridiska frågor.
- Försämrad planering: Ett plötsligt ökat antal fastigheter kan påverka den långsiktiga planeringen för VA-utbyggnad i området, vilket kan leda till ad hoc-lösningar istället för hållbara långsiktiga beslut.

## 2. Ekonomiska konsekvenser för VA-huvudmannen

- Kostnader för oanvänd infrastruktur: om VA-systemet redan har byggts ut för att möta förväntad tillväxt enligt detaljplanen, kan ett upphävande leda till att investeringar har gjorts i onödan. Det innebär att kommunen står med en VA-infrastruktur som inte utnyttjas fullt ut, vilket kan påverka kalkylerna för framtida drift och underhåll negativt.
- Kapitalbindning och underhållskostnader: Kommunen kan stå inför kapitalbindning i outnyttjade VA-system och högre driftkostnader för att underhålla infrastrukturen. Oanvända ledningar och anläggningar kräver fortfarande underhåll för att undvika förfall och skador, vilket kan belasta VA-ekonomin.

## 3. Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare/exploatör

- Ett upphävande kan leda till ökad exploatering, och därmed behov av kommunalt VA. Ett område kan behövas prioriteras in i VA-planen, och därmed senarelägga anslutning till befintliga områden. De kan även påverka de fastighetsägare inom den upphävda planen som kan bli skyldiga att betala en anläggningsavgift.

För fastighetsägare och exploatörer som planerar att bygga kan konsekvenserna bli att man behöver investera i en egen anläggning i väntan på kommunalt VA. Den dagen kommunalt VA finns tillgängligt blir dock fastighetsägaren skyldig att betala anläggningsavgift oavsett.

## 4. Miljömässiga konsekvenser



- Påverkan på vattenresurser: Ett upphävande kan ha miljömässiga fördelar, då färre nybyggnationer och förändrad markanvändning kan minska belastningen på det lokala vattenresurserna och avloppssystemet.
- Driftseffektivitet: Om VA-systemet inte används till sin fulla kapacitet, kan det leda till drifteffektivitet som påverkar vattenkvaliteten och hanteringen av avloppsvatten negativt. Ett underutnyttjat avloppssystem kan till exempel leda till stillastående vatten i ledningarna, vilket kan skapa problem med vattenkvaliteten och ökad risk för igensättning.

#### 5. Planeringsmässiga och juridiska konsekvenser

- Otydligheter kring ansvar och rättigheter: När en detaljplan upphävs, kan det uppstå osäkerheter kring vilka skyldigheter VA-huvudmannen har gentemot de boende i området. Om områden tidigare ansågs vara inom detaljplanerat område, kan VA-anslutning ha varit en självklarhet. När planen upphävs kan det bli oklart om samma ansvar kvarstår.
- Eventuella överklaganden och tvister: Om detaljplanen upphävts på grund av invändningar från berörda fastighetsägare, kan det också leda till rättsliga tvister kring VA-anslutningar och avgifter. Fastighetsägare kan ha investerat i fastigheter med förväntan att anslutas till kommunens VA-system enligt den upphävda planen.

#### 6. Framtida utveckling och flexibilitet

- Minskad flexibilitet för VA-utbyggnad: ett upphävande kan hämma möjligheten till framtida utbyggnad eller omstrukturering av VA-nätet i området, särskilt om nya detaljplaner eller andra projekt fördröjs. Det kan göra det svårare för kommunen att planera långsiktigt för VA-försörjningen.
- Omställning till annan infrastruktur: om detaljplanen ersätts med en annan typ av markanvändning, exempelvis om området omvandlas till lantbruk eller naturreservat, kan det påverka behovet av VA-infrastruktur. Detta kan kräva omställning eller avveckling av befintliga VA-ledningar och anläggningar.

## 8. Fallstudier

Detaljplaner utgör en central del av svensk samhällsplanering. Genom att fastställa ramarna för utveckling och bevarande av olika stadsdelar och landsbygdsmiljöer säkerställs en balanserad utveckling som tar hänsyn till såväl miljömässiga, ekonomiska som sociala faktorer. Men vad händer när en detaljplan upphävs? Vilka konsekvenser kan det få för både berörda aktörer och det fysiska landskapet?

Denna fallstudie undersöker tre specifika detaljplaner i Norrtälje kommun och de potentiella konsekvenser som kan uppstå vid ett upphävande. Genom att analysera planerna strävar studien efter att ge en djupare förståelse för de komplexa processer och utmaningar som uppstår när en detaljplan förlorar sin giltighet. Fokus ligger särskilt på hur upphävandet kan påverka markanvändning, fastighetsvärden och



byggnadsrättigheter för berörda parter. Med denna inledning som utgångspunkt avser fallstudien att belysa hur upphävande av detaljplaner kan skapa både möjligheter och utmaningar, och därmed bidra till en bredare diskussion om hållbar stads- och landsbygdsutveckling i kommunen.

## I. Detaljplan Senneby 1:5, 2:2 med flera

Bestämmelser:

1. Planens syfte är i huvudsak för bostäder. Utöver detta är större delen park/planering. En del är avsedd för hamnändamål, och i delar av planen anges plats där vattnet får överbyggas.
2. Byggnader ska vara friliggande,
3. Det ska vara 6 meter till tomtgräns från huvudbyggnad och 4,5 meter till tomtgräns för komplementbyggnader,
4. Huvudbyggnader får vara högst 80 kvm och komplementbyggnader 40 kvm,
5. Högst en våning, där byggnaderhöjden för huvudbyggnad får vara max 3,5 meter, och komplementbyggnad får ha en byggnadshöjd på max 2,5 meter,
6. Taklutning får ej vara mindre än 22 grader,
7. Huvudbyggnaden får ej innehålla mer än en bostad, och i komplementbyggnad får ej boningsrum inredas (dock får sommarrum inredas om det anses lämpligt ur sanitär- eller eldfarlig synpunkt).
8. I planen är strandskyddet upphävt då den är äldre än 1975 (då strandskyddet inträdde).
9. Området omfattas av höga naturvärden,
10. Området ligger inom påverkansområde för Vaddö skjutfält,
11. Området ligger inom riksintresse för samlade natur- och kulturvärden i kustområde och skärgård,
12. Prickad mark får ej bebyggas.

Vad skulle kunna ske om denna detaljplan hypotetiskt upphävdes?

Nedan är en lista framtagen där några potentiella positiva och negativa konsekvenser listas.

|   |  |
|---|--|
| + | Genom att upphäva en detaljplan kan området anpassas till nya behov, vilket kan skapa effektivare användning av marken.  |
| + | Ökat fastighetsvärde för de redan bebyggda fastigheterna, då den begränsade byggrätten upphävs.  |
| + | Området öppnar upp för ny användning, vilket kan påverka platsen positivt.   |
| - | Flertalet skydd återinträder. Vid framtida bygglov skulle strandskydd, riksintresse för totalförsvaret, samt naturvärden behöva tas hänsyn till, vilket riskerar att oexploaterade fastigheter inte längre skulle vara möjliga att bebygga. Inte skulle heller nya tomter kunna skapas inom stora delar av planen. |
| - | Området öppnar upp för ny användning, vilket kan påverka fastighetsägare negativt, samt även leda till minskat fastighetsvärde. För  |



|   |  |
|---|--|
|   | fastighetsägare och företag kan ett upphävande skapa osäkerhet kring hur området kommer att utvecklas i framtiden.           |
| - | Utan detaljplan kan grönområdet riskera att bli omvandlade till mark för bostäder, kommersiella ändamål eller infrastruktur. |
| - | Ett nytt detaljplanekrav kan inträda vid ökad bebyggelse.  |

## II. Detaljplan Tomta 4:11 och del av 4:10 med flera

Bestämmelser:

1. Planens syfte är i huvudsak användning för bebyggelse med sport- och sommarstugor. Utöver detta är resterande del väg och allmän platsmark.
2. Byggnader ska vara fristående och inte påkalla anordnande av avloppsledning,
3. Tomtplats får ej vara mindre än 2000 kvm,
4. På tomplats får endast en huvudbyggnad uppföras på högst 65 kvm,
5. Högst en våning, där byggnaderhöjden för huvudbyggnad får vara max 4,5 meter,
6. Prickad mark får ej bebyggas,
7. Inom området finns fornminnen,
8. I närområdet finns det risk för föroreningar, enligt "mifo", dvs metod för inventering av förorenade områden.

Vad skulle kunna ske om denna detaljplan hypotetiskt upphävdes?

Nedan är en lista framtagen där några potentiella positiva och negativa konsekvenser listas.

|   |   |
|---|---|
| + | Öppnar upp för ny användning av marken, samt möjligheten att anordna permanentboende i annan utsträckning.            |
| + | Ökat fastighetsvärde för de redan bebyggda fastigheterna, då den begränsade byggrätten upphävs.                       |
| + | Området öppnar upp för ny användning inom det tidigare planområdet, vilket kan påverka området positivt.              |
| + | Krav på att byggnader ej får påkalla anordnande av avloppsledning upphör.   |
| - | Del av området omfattas av eventuellt förorenad mark, vilket skulle kunna påkalla problem i framtida bygglovsärenden. |
| - | Grönområden riskerar att styckas av för bostäder, kommersiella ändamål eller infrastruktur.                           |





### III. Detaljplan Gummarön 1:1, Björknäs 2:6 med flera

Bestämmelser:

1. Planens syfte är i huvudsak användning för bostadsbebyggelse,
2. Byggnader ska vara friliggande,
3. Huvudbyggnader ska uppföras med 6 meter till tomtgräns,
4. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras,
5. Fastigheter får bebyggas med högst 120 kvm, för vissa med högst 80 kvm,
6. Byggnader får ha högst en våning
7. Huvudbyggnad får ej ha högre byggnadshöjd 4 än meter, komplementbyggnader får ej ha högre byggnadshöjd än 2,5 meter,
8. Taklutning ska vara mellan 20 och 30 grader,
9. Byggnad ska ha en utvändig beklädnad av träpanel, som färgas röd eller brun.
10. I planen är strandskyddet upphävt då den är äldre än 1975 (då strandskyddet inträdde).
11. I byggnad får ej vattenledning indragas eller vidtagas sådana anordningar, som erfordrar avloppsledning.
12. VB område är ett vattenområde som får endast överbyggas av bryggor eller dylikt.
13. LAV- utredning
14. Prickad mark får ej bebyggas

Vad skulle kunna ske om denna detaljplan hypotetiskt upphävdes?

Nedan är en lista framtagen där några potentiella positiva och negativa konsekvenser listas.

|   |  |
|---|--|
| + | Ökat fastighetsvärde för de redan bebyggda fastigheterna, då den begränsade byggrätten upphävs.  |
| + | Området öppnar upp för ny användning, vilket kan påverka platsen positivt.   |
| + | Möjlighet att utan hinder från detaljplan ändra fasadfärg, fasadmaterial, taklutning och våningsantal.   |
| - | Flertalet skydd återinträder. Vid framtida bygglov skulle strandskydd inträda, vilket förhindrar att oexploaterade tomter får bebyggas, samt att nya avstyckningar inom strandskyddet ej kommer att kunna ske. |
| - | Kravet på byggnaders utformning och färgsättning upphör, vilket kan komma att påverka landskapsbilden och dess kulturhistoriska värde.   |
| - | Vattenområde som tidigare fått överbyggas i detaljplanen upphör. När strandskyddet återinträder måste ny bebyggelse inom detta område ha ett särskilt skäl för att uppföras.                                   |
| - | Kommunen kan bli skyldig att ordna vattentjänster i området enligt 6 § lag om allmänna vattentjänster.   |



## 9. Slutsats

När en detaljplan upphävs, upphör dess rättsliga reglering att gälla. En av de främsta fördelarna med att upphäva en detaljplan är att det ger ökad flexibilitet att anpassa sig till nya förhållanden, exempelvis förändrade ekonomiska, miljömässiga eller samhälleliga förändringar. Detta kan i sin tur främja utveckling, eftersom en föråldrad detaljplan kan hindra projekt och investeringar som bättre tillgodoser dagens behov. Dock finns det även nackdelar. Upphävandet av en detaljplan kan skapa osäkerhet för markägare och investerare, eftersom deras framtida planer kan påverkas negativt, vilket i sin tur kan leda till ekonomiska förluster. Sammanfattningsvis kan upphävande av detaljplaner ge möjligheter till anpassning och utveckling, men det innebär också risker för osäkerhet, juridiska konflikter och fördröjningar.

Genom en noggrant planerad och strukturerad process kan kommunen arbeta mot att upphävandet av detaljplaner leder till en mer anpassad och hållbar markanvändning, samtidigt som de långsiktiga utvecklingsmålen för området uppfylls.

Nedan kommer förslag på några viktiga steg i det fortsatta arbetet:

- I. **Analys av gällande planer:** En noggrann genomgång av de befintliga detaljplanerna måste göras för att identifiera vilka planer som är föråldrade eller inte längre relevanta. Detta kan inkludera samråd med olika avdelningar inom kommunen, såsom stadsbyggnadskontoret, miljökontoret och samhällsplaneringsenheten, för att få en bredare förståelse för områdenas behov.
- II. **Framtagande av en checklista:** Det kan vara värdefullt att ta fram en checklista som tydligt beskriver de situationer där ett upphävande av en detaljplan kan vara motiverat. Checklistan kan inkludera faktorer som ändrade förutsättningar för markanvändning, bristande samstämmighet med översiktsplanen, nya lagkrav etc. Detta ger ett systematiskt verktyg för att avgöra om upphävande är lämpligt.
- III. **Samordning med översiktsplanen:** Innan en detaljplan upphävs bör kommunen säkerställa att upphävandet är i linje med översiktsplanen. Översiktsplanen fungerar som en vägledning för den övergripande utvecklingen och anger de långsiktiga målen för markanvändning. Om en upphävning är planerad måste det tydligt motiveras hur området kommer att hanteras efteråt i enlighet med den övergripande visionen för kommunen.
- IV. **Dialog med berörda parter:** Det är viktigt att föra en öppen dialog med markägare, fastighetsägare, boende och andra berörda parter i området. En upphävning av en detaljplan kan innebära både möjligheter och osäkerhet för de inblandade, och kommunen behöver kommunicera tydligt vad upphävandet innebär och vilka konsekvenser det kan få.
- V. **Framtagande av alternativ planering:** När en detaljplan upphävs, bör kommunen överväga hur området ska regleras framöver. I vissa fall kan områdesbestämmelser vara ett lämpligt verktyg för att säkerställa en viss grad av kontroll över utvecklingen utan att upprätta en ny detaljplan. I andra fall kan en ny detaljplan behöva tas fram för att anpassa området till de aktuella behoven.

Införandet av områdesbestämmelser i kommunal planering medför en rad fördelar som kan bidra till både hållbar utveckling och bevarandet av lokala värden. Genom



att använda områdesbestämmelser kan kommunen styra bebyggelseutvecklingen i ett specifikt område utan att behöva upprätta en fullständig detaljplan. Detta ger en hög grad av flexibilitet i planeringsarbetet, då kommunen snabbt kan anpassa regler efter områdets behov och samtidigt hålla processen kostnadseffektiv. Kortfattat kan införandet av områdesbestämmelser vara ett effektivt verktyg i den kommunala planeringen. Det ger möjlighet att balansera utveckling och bevarande, samtidigt som det skapar förutsägbarhet och trygghet för både kommunen och dess invånare.

## 10. Referenser

Granskningsförslag Norrtälje kommun översiktsplan 2050  
<https://www.norrtalje.se/info/bygga-bo-miljo/norrtalje-vaxer/samhallsplanering/oversiktsplanering/oversiktsplan2050/>

Müller, D. K. (2006). The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis. *Current Issues in Tourism* 9(4-5), doi:10.2167/cit269.0.

Nationella expertrådet för klimatanpassning (2022) Första rapporten från nationella expertrådet för klimatanpassning  
[https://klimatanpassningsradet.se/polopoly\\_fs/1.180289!/Rapport%20fr%C3%A5n%20Nationella%20expertr%C3%A5det%20f%C3%B6r%20klimatanpassning%202022.pdf](https://klimatanpassningsradet.se/polopoly_fs/1.180289!/Rapport%20fr%C3%A5n%20Nationella%20expertr%C3%A5det%20f%C3%B6r%20klimatanpassning%202022.pdf)

Statistiska Centralbyrån. (2017). Flest fritidshusområden i Norrtälje.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2017/Flest-fritidshusomraden-i-Norrtalje/>.

Statistiska Centralbyrån (2022) Statistiska tätorter och småorter 2020 Befolkning och arealer Bebyggelsestruktur och bostäder Förvärvsarbetande,  
<https://www.scb.se/publikation/47139>

Vaguiden (2021) Översvämningsskyddet i Arvika aktiverat  
<https://vaguiden.se/2021/01/oversvamningsskyddet-i-arvika-aktiverat/>

Plan- och bygglagen (2010:900)

Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412)

Miljöbalken (1998:808)