



**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Handläggare: Daniela Nylander  
Titel: Planarkitekt och bygglovshandläggare  
E-post: daniela.nylander@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

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

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget "Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus" och att uppdraget ska anses vara slutfört.

### Ärendet

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 som enbart tillåter fritidshus kan man öppna upp för byggnation av året-runt-boenden. Upphävande av detaljplaner är en viktig del av stadsplaneringsprocessen

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 bygg rätt 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.

Att upphäva en detaljplan kan få långtgående konsekvenser för både invånare, företag och natur- och kulturvärden. Innan en detaljplan upphävs bör därför en konsekvensanalys innehållande aspekter kopplat till exempelvis dagvatten, huvudmannaskap, lagen om allmänna vattentjänster, fastigheter, företag, strandskydd, miljö och vatten- och avlopp genomföras.

Bifogad rapport innehåller tre fallstudier för 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.

Utifrån resultatet från dessa fallstudier bör en checklista tas fram och användas systematiskt vid bedömning om ett upphävande av en detaljplan är lämpligt.

## Uppdrag

I mål och budget 2024 – 2026 fick planenheten ett uppdrag med titeln ”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”.

## Ärendets beredning

Planenheten, bygglovsenheten, miljö- och hälsoskydds-enheten samt Norrtälje vatten och avfall AB har varit delaktiga i detta arbete.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett upphävande kan få långtgående ekonomiska konsekvenser, både positiva och negativa, för olika berörda parter.

## Konsekvenser för barn

Att upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden kan ge stora fördelar. Det öppnar upp för en anpassning till dagens bostadsbehov, kan möjliggöra för en mer hållbar utveckling och förbättra förutsättningarna för modern infrastruktur och samhällsservice.

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.

## Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

År 2015 fanns det 1173 fritidshusområden i landet. Av dessa låg knappt hälften i de tre storstadslänen. Flest fritidshusområden, 129, fanns i Roslagskommunen 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.

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.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson  
Planchef  
Planenheten

## Bilaga

Bilaga 1 - 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

## Beslut skickas till

Planchef  
Handläggare

Bygglovsenheten  
Miljö- och hälsoskydds-enheten  
Norrälje vatten och avfall AB