



**Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen**

Handläggare: Marta Drag  
Titel: Planarkitekt  
E-post: marta.drag@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Godkännande av start-PM – Detaljplan för del av fastigheten Riddersholm 1:8

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Riddersholm 1:8, i Norrtälje kommun.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Detaljplanens syfte är att utveckla den befintliga hamnverksamheten på fastigheten Riddersholm 1:8, Kapellskärs hamn. Exploatören är Stockholms Hamn AB.

Utvecklingen av hamnen avser främst att möjliggöra för fler uppställningsytor, ytor för omlastning av de gods som kommer med fartygen. Detaljplanen kommer även utreda möjligheterna till ett verksamhetsområde i anslutning till hamnområdet. Var de olika användningarna bäst placeras inom området ska utredas i planarbetet.

Detaljplanen kommer att hanteras med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Exploatören kommer bekosta planarbetet samt alla nödvändiga utredningar.

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

### Ärendet

#### Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har den 11 juli 2020 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för del av fastigheten Riddersholm 1:8 i. Samhällsbyggnadskontoret beslutade 12 november 2020 om upprättande av en ny detaljplan.

Området omfattas idag av hamnverksamhet, Kapellskärs hamn, och är beläget på en udde på Rådmansö cirka 2,5 mil öster om Norrtälje stadskärna.

Kapellskärs hamn drivs av Stockholms Hamn AB och är deras nordligaste hamn. Hamnen är viktig för passagerartrafik och godstransporter mot Finland och Estland. Idag består Kapellskär av en hamnterminal samt flera andra byggnader med anknytning till hamnverksamheten.

Norr om hamnområdet finns ett reningsverk som i samband med utbyggnationen styckades av från Riddersholm 1:8 år 2022. Fastigheten för Kapellskärs avloppsreningsverk ägs av det kommunala bolaget Norrtälje vatten och avfall AB. Nordost om hamnområdet finns en campingplats med plats för mer än 100 campingplatser. I öster gränsar planområdet till Norrtälje skärgård och Östersjön. I nordväst angränsar planområdet mot området Aspnäs.

Planområdet omfattar 95 hektar.

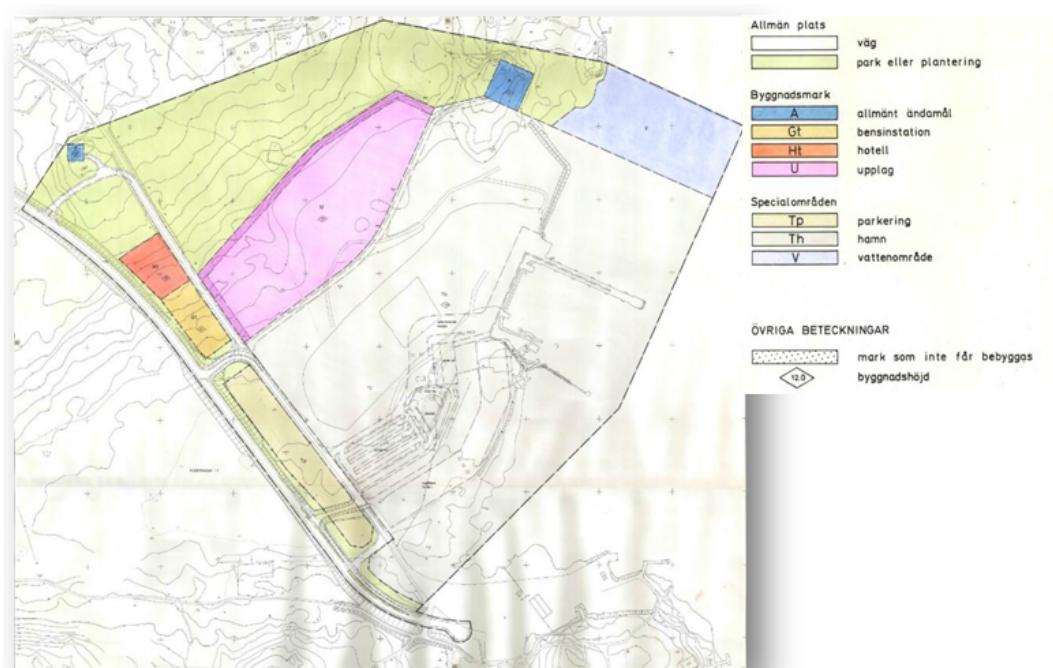
Detaljplanens syfte är att utveckla den befintliga hamnverksamheten.

Utvecklingen av hamnen avser främst att möjliggöra för fler uppställningsytor, ytor för omlastning av de gods som kommer med fartygen. Var dessa bäst placeras inom området ska utredas i planarbetet. Det finns även önskemål om att tillskapa ett verksamhetsområde norr om hamnverksamheten. Inom verksamhetsområdet ska det finnas möjlighet för industri att etablera sig.

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

#### *Byggnadsplan för del av Riddersholm 1:1*

Gällande detaljplan för området, *byggnadsplan för del av Riddersholm 1:1 (Kapellskärs hamn)* fastställdes 1980-07-04. Området är i befintlig plan planlagd som specialområde med bestämmelsen hamnverksamhet, allmänt ändamål, park eller plantering samt upplag. Genomförandetiden har gått ut.



#### **Lagkrav**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Ett samråd om avgränsning av MKB kommer att genomföras med Länsstyrelsen.

Hamnen är klassad som *Farlig verksamhet* enligt 2 kap 4 § lagen om skydd och olyckor.

Planprocessen följer de krav som finns i PBL 2010:900, i dess lydelse den 2 januari 2015.

#### **Koppling till gällande styrdokument**

Den gällande *Översiktsplanen 2040* ställer sig positivt till utveckling av hamnen och pekar ut den som en viktig strategisk punkt.

Det finns en gällande men föråldrad *Fördjupad översiktsplan för skärgården* antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29. Vid framtagandet av den nya ÖP 2050 har fortsatt aktuell information arbetats in i det dokumentet. FÖP för skärgården kommer därav att upphöra i samband med att ÖP 2050 antas.

I den nya ÖP 2050 samrådsversionen är visionen för Kapellskärs hamn oförändrad. Befintliga verksamhetsområden kan utvecklas genom förtätning och komplettering av verksamheter.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Några kostnader för kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen har inte identifierats i dagsläget. Exploatörerna kommer bekosta planarbetet samt alla nödvändiga utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

### **Förvaltningens analys och slutsatser**

Kapellskärs hamn utgör ett riksintresse för kommunikation. Utvecklande av Kapellskärs hamn är av strategisk betydelse och har därför hög prioritet.

Kapellskärs hamn ska kunna fortsätta utvecklas med ökade godsflöden och godstransporter till havs. Denna utveckling sammanfaller med översiktsplanens intentioner.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras.

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

Planavdelningens samlade bedömning är att start-PM kan godkännas.

### **Tidplaner**

Godkännande av Start-PM 2023-10-25

Samråd kvartal 1, 2025

Granskning kvartal 1, 2026

Antagande kvartal 2, 2026

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras, bland annat beroende på leverans av utredningar och eventuellt överklagande av detaljplanen.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson  
Planchef  
Planavdelningen

### **Bilagor**

1. Start-PM detaljplan för del av fastigheten Riddersholm 1:8, 2023-10-06

### **Beslut skickas till**

Planavdelningen  
Stockholms Hamn AB