

# Förstudie verksamhetsmark Skärsta 1:185

Förstudie verksamhetsmark Skärsta 1:185.....	1
Förord och medverkande .....	2
Förord.....	2
Medverkande .....	2
Bakgrund .....	3
Mål och syfte.....	3
Avgränsning .....	3
Områdets förutsättningar.....	4
Nationella intressen .....	4
Regionala och mellankommunala intressen .....	6
Kommunala intressen .....	8
Fastighetsrättsliga förutsättningar.....	9
Marknadsanalys.....	9
Naturvärden .....	10
Kulturmiljö .....	12
VA-försörjning .....	12
Transportinfrastruktur.....	13
Energiförsörjning.....	19
Geotekniska förutsättningar .....	21
Klimatpåverkan .....	22
Risker och störningar.....	22
Bostäder och samhällsservice .....	25
Genomförande.....	28
Sammanvägd bedömning.....	31

# Förord och medverkande

## Förord

Hallstavik har alla förutsättningar att utvecklas på ett hållbart sätt. Orten är unik i kommunen och regionen genom att det industriella arvet och infrastrukturen med hamn, järnväg och den stora kraftledningen ligger kvar. Ändå har ortens befolkningsutveckling stått stilla under lång tid. Att skapa planeringsberedskap för verksamhetsmark är ett steg i rätt riktning för att attrahera aktörer som kan dra nytta av dessa förutsättningar. Vi har med stort intresse tagit del av Skellefteå kommuns arbete med detaljplanen för Northvolt 1 och deras erfarenheter av den samhällsomvandling som sker. Viljan att dela med sig av vad man gjorde bra och vad man borde gjort annorlunda har varit värdefull. I detta sammanhang vill jag lyfta ett citat från den färska "Rapport från ett skeende – om bostäders betydelse för klimatomställning och återindustrialisering" som kom den 18 juni 2024.

"Den pågående samhällsomvandlingen i norra Sverige har genererat en stor mängd erfarenheter. Det är erfarenheter som aktörerna delar med sig av. Det omedelbara lärandet och delningen av erfarenhet är något som på ett positivt sätt kännetecknat samordnarens arbete. Det råder också en stor efterfrågan från kommuner och andra intressenter i andra delar av Sverige, där etablering eller expansion pågår eller planeras, på dessa samlade erfarenheter."

Uppdraget att ta fram en förstudie för Skärsta 1:185 har varit otroligt lärorikt och spännande. Det har präglats av stort engagemang från projektgrupp, och en stor nyfikenhet inför vad som måste beskrivas som ett mycket osäkert utgångsläge med en idé. Nu hoppas jag att kommunen vidareutvecklar förstudier som arbetssätt och tar vara på erfarenheter från detta arbete.

Emil Ödegaard Jacobsson  
Norrköping den 20 juni 2024

## Medverkande

Beställare	Samhällsbyggnadsdirektör	Anna Keskitalo
Projektledare förstudie	Planenheten	Emil Ödegaard Jacobsson (översiktsplanerare)
Förstudie deltagare	Enheten för strategisk utredning och analys	Erik L'Estrade (trafikstrateg)
Förstudie deltagare	Planenheten	Terese Berggren (miljöplanerare)
Förstudie deltagare	Näringsliv och etablering	Benjamin Råd Vaher (näringslivschef)
Förstudie deltagare	Mark- och exploateringsenheten	Fredrik Johansson (projektledare exploatering)
Förstudie deltagare	Miljö- och hälsoskydds-enheten	Maria Resman (miljö- och hälsoskyddsinspektör)
Förstudie deltagare	Gatu- och parkenheten	Pernilla Logren (projektledare gata/park)
Förstudie deltagare	Norrköping vatten och avfall AB	Therese Hernvall (VA-ingenjör)
Förstudie deltagare	Geodataenheten	Patrik Ekman (GIS-ingenjör)
Förstudie deltagare	Bygglovsenheten	Daniela Nylander (bygglovshandläggare)
Geotekniskt stöd	Civilscon	Fredrik Eriksson Johannes Erikson
Strukturplan	Tyréns AB	Ulrika Berggren (uppdragsansvarig) Sebastian Lundberg (handläggande)

# Bakgrund

Kommunen får återkommande förfrågningar från företag i behov av verksamhetsmark. Den aktuella fastigheten Skärsta 1:185 har sedan en längre tid varit utpekad som möjligt verksamhetsområde. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade därför den 25 oktober 2023, KS § 106, att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram en förstudie för fastigheten. Till grund för beslutet ligger ett kvalificerings-PM daterat 13 september 2023. Ett förstudiedirektiv togs fram och beslutades av samhällsbyggnadsdirektören den 8 december 2023. En förstudieplan beslutades den 12 januari av styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt.

## Mål och syfte

Av förstudiedirektivet framgår att förstudien ska:

- Översiktligt utreda lämpligheten till ny industrimark inom fastigheten Skärsta 1:185, skifte 1, och ge förslag på olika inriktningar på industri/verksamhetsändamål.
- Utreda om angränsande fastigheter kan/behöver nyttjas för ett mer ändamålsenligt användande av marken
- Ge rekommendation till om detaljpanelläggning och eventuell markanvisning bör ske och viktiga frågor att utreda i en framtida planläggning
- Ge rekommendation om behov av att starta projekt som kompletterar verksamheten genom bostäder och samhällsservice

Av förstudieplanen anges att detta ska ske genom att:

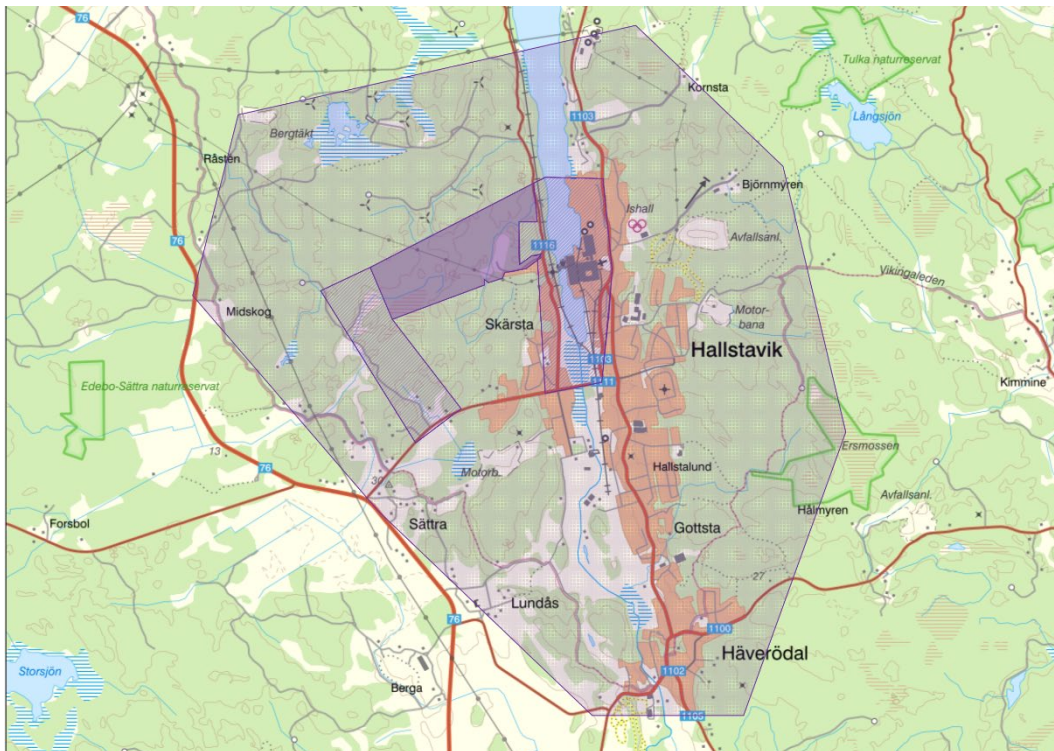
- Sammanställa och analysera befintligt kunskapsunderlag och tidigare utredningar
- Utreda vilken inriktning på verksamhet som är lämplig inom området och vilka behov en eller flera sådana aktörer har.
- Enklare marknadsanalys
- Utreda kapacitet i tekniska försörjningssystem och befintlig social service inom Hallstavik
- Ge rekommendationer på kommande utredningsbehov i detaljplaneskedet och eventuell markanvisning
- Ge rekommendationer på behov av bostäder och samhällsservice mm som kan uppstå som en följd av en etablering.

Särskilt viktiga aspekter att utreda i förstudien är:

- Kapacitet och investeringsbehov i VA-försörjningen
- Möjliga anslutningar till området genom väg, järnväg och båt.
- Geotekniska förutsättningar för byggnation inom området
- Naturvärden
- Störningar från trafik och verksamhetsbuller samt potentiella risker.

## Avgränsning

Förstudiens utredningsområde är avgränsad till fastigheten Skärsta 1:185, skifte 1. Området är beläget väster om Edeboviken, norr om bostadsområdet Granlund. Det angränsande området studeras utifrån behov av trafik, genom både väg, järnväg och hamn. Hela Hallstavik utgör influensområde.



Figur 1 Utredningsområdet i mörklila, utifrån förstudiedirektivet

## Områdets förutsättningar

### Nationella intressen

#### Riksintressen

Fastigheten omfattas inte av några riksintressen men flertalet områden av riksintresse är utpekade i närheten av fastigheten.

#### *Riksintresse för energiproduktion*

Riksintresset Varsvik gränsar i norr till den aktuella fastigheten. Området består av 17 vindkraftsverk med en totalhöjd på 185 m (129 m navhöjd) med en beräknad årsproduktion på 164,9 GWh (Vindbrukskollen, 2022). Medelvinden inom området är 7,1-7,5 m/s i årmedelvind vid 110m höjd. Några av verken ligger utanför riksintressezonen.

Energimyndigheten har i beslut den 16 december 2013 angett huvudsakliga kriterier för utpekande av riksintressena (på land):<sup>1</sup>

Årmedelvind överstiger 7,2m/s 100 m ovan mark

Området är större än 5 km<sup>2</sup>

Avståndet mellan bebyggelse (hus och kyrkor) ska vara mer än 800 meter

Området ska enligt 3 kap 8 § MB skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Vad som kan utgöra påtaglig skada är alltid platsspecifikt. Generellt gäller att ett ingrepp som innebär att ett område förlorar de värden som motiverat dess utpekande ska bedömas som påtagligt skadligt.<sup>2</sup>

Utifrån värdebeskrivningen för Varsvik (objektid 195) framgår att 400 m till bebyggelse kan accepteras.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> [Beslut om riksintressen, Energimyndigheten, 2013](#)

<sup>2</sup> [Sektorsbeskrivning för riksintresse energiproduktion och energidistribution, Energimyndigheten, 15 april 2019](#)

<sup>3</sup> [Värdebeskrivning riksintressen på land, Energimyndigheten, 2013](#)

Fastigheten Skärsta 1:185, skifte 1 ligger ca 200 meter från det närmaste vindkraftverket, och 140 meter från riksintresseområdet. Det saknas regler om skyddsavstånd mellan vindkraftverk och byggnader, däremot finns bullerkrav.

*Förstudien rekommenderar:*

- Påverkan på vindhastighet för närmast angränsande vindkraftverk bedöms översiktligt i ett projekt- och bebyggelseförslag, då en liten påverkan på området kan medföra att årsmedelvinden sjunker under 7,2 m/s och att riksintresset därmed förlorat sitt syfte.
- Utred om bebyggelse kan placeras närmare än 400 meter utan att påtaglig skada sker på riksintresse för energiproduktion.

*Riksintresse för industriell produktion*

Riksintresset Hallsta pappersbruk saknar i dagsläget en värdebeskrivning. Enligt en sektorsbeskrivning som togs fram 2021 framgår att gruppen massfabriker och pappersfabriker kan pekas ut inom konkurrensutsatta miljöer.

Riksintresset konkurrerar med riksintresse för kulturmiljö, se rubrik nedan, varför Tillväxtverket anser att området bör kvarstå som riksintresse.<sup>4</sup> Ett reviderat och fullständigt underlag väntades fattas beslut om under 2023, vilket dock inte har skett ännu.

*Förstudien rekommenderar:*

- Inga särskilda rekommendationer, samråd bör ske i sedvanlig ordning med Holmen Paper AB under en eventuell detaljplaneprocess, för att klargöra anläggningens behov och utesluta en påverkan.
- Bevaka beslut i fråga om värdebeskrivning från Tillväxtverket.

*Riksintresse för kulturmiljö*

Hallsta pappersbruk byggd för storskalig processindustri där papperstillverkningens utveckling och olika led kan avläsas genom en mångfald av byggnadsstilar, fasadmateriell och volymer från 1910- till 1980-tal. Pappersbrukets strategiska lokalisering med närhet till transporter via vattnet och järnvägen med fabriksområdets front mot vattnet. Ångcentralen som med en höjd om 40 meter utgör ett väl synligt landmärke i Hallstavik. Den successivt framväxta bostadsbebyggelsen från 1910-tal till 1900-talets mitt med ett gradvis utbyggt planmönster. Röd villornas enhetliga trähusbebyggelse och bebyggelsens inpassning i topografien. De solitärt belägna putsade stenhusen i två våningar med klassisk arkitektur och parkliknande tomter från tiden 1916 till 1920. Tjänstemannabostäderna, uppförda 1914–1924, bestående av enklare villor. Tjänstemannavillorna i tegel från 1951. De gulfärgade och panelklädda standardstugorna från 1921, samt egnahemsbebyggelsen från 1925 och framåt med de standardiserade och panelklädda villorna belägna på likartat utformade tomter. Den lite avskilda disponentbostaden. De offentliga byggnaderna och gemensamma samhällsfunktionerna i form av bland annat ungarshotellet, skolan, kyrkan, badhuset och idrottsplatsen med ishallen vilka återspeglar brukets sociala och ekonomiska ansvar för samhällsbygget fram till och med 1900-talets mitt.<sup>5</sup>

Riksintresset breder ut österut från pappersbruket. En visuell påverkan kan dock bli aktuell då fastigheten Skärsta 1:185, skifte 1 ligger högre i terrängen än centrala Hallstavik. Påtaglig skada på riksintresset har visserligen godtagits i samband med antagande av detaljplanen men vid genomförande av planen ska påverkan minimeras.

*Förstudien rekommenderar:*

- Studera siktlinjer och undvik höga byggnadsverk i väl synliga lägen, så att ångcentralen fortsatt ska uppfattas som det tydligaste landmärket i Hallstavik.

## Riksintresse för kommunikationer

<sup>4</sup> [Riksintresse industriell produktion sektorsbeskrivning \(tillvaxtverket.se\)](https://www.tillvaxtverket.se/riksintressen/riksintresse-industriell-produktion-sektorsbeskrivning)

<sup>5</sup> [Stockholm-AB riksintressen.pdf \(raa.se\)](https://www.raa.se/Stockholm-AB-riksintressen.pdf)

Hargshamnsbanan utgör riksintresse för kommunikationer. Motiveringen är att det är en järnväg som binder samman anläggningar av riksintresse.<sup>6</sup>

*Förstudien rekommenderar:*

- Om anslutning till Hargshamnsbanan blir aktuell, säkerställ riksintressets fortsatta funktion som länk mellan pappersbruket och hamnen i Hargshamn.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Fastigheten är uppdelad i två avrinningsområden som avrinner mot vattenförekomsterna Gråskaån, öster om fastigheten, och Edeboviken, väster om fastigheten.

#### **Gråskaån**

Vattenförekomsten Gråskaån har *god* ekologisk status och *uppnår ej god* kemisk status.

Gråskaåns ekologiska status har bedömts till god med okänd tillförlitlighet. De biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna är ej klassade. Miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet bedöms till måttlig status med okänd tillförlitlighet.

Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i Gråskaån. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i alla vattenförekomster i Sverige. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så bedöms vattenförekomsten ha *god* kemisk status.

#### **Edeboviken**

Vattenförekomsten Edeboviken har *måttlig* ekologisk status och *uppnår ej god* kemisk status.

Edeboviken uppnår inte kraven för en god ekologisk status på grund av övergödning, bland annat är halterna för näringsämnen högre än vad som motsvarar god status men också pga. att de fysikalisk-kemiska och biologiska kvalitetsfaktorerna visar på övergödning. Skogsbrukets påverkan på vattenförekomsten bedöms betydande.

Edeboviken uppnår inte god status för hydrologisk regim/hydrografiska villkor på grund av påverkan från sjöfart. Åtgärder ska genomföras för att minska påverkan så att god status kan nås. Tidsfrist till 2027 gäller för hydrologisk regim/hydrografiska villkor med skälet att det inte är tekniskt möjligt att nå god status tidigare.

Fastigheten består idag av jungfrulig skogsmark och föroreningsmängden i avrinningen från denna yta är mycket låg. Det kan därmed bli svårt att, efter exploatering och hårdgöring av yta, komma ner i lägre föroreningshalter än befintliga. Dock är fastigheten stor och det finns yta att planera för effektiva dagvattenlösningar. Dessa dagvattenlösningar bör vara speciellt utformade att rena dagvattnet från fosfor och kväve eftersom övergödning är största problematiken i Edeboviken.

Eftersom Edeboviken inte uppnår god status för hydrologisk regim/hydrologiska villkor pga sjöfart kan det bli försvårande att anlägga en hamn.

## **Regionala och mellankommunala intressen**

### **Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050)**

Hallstavik är utpekad som landsbygdsnod i RUF5 2050. Den aktuella fastigheten ligger strax utanför landsbygdsnoden, men gränserna ska inte tolkas alltför strikt. I landsbygdsnoder gäller att :

- utveckla bebyggelsen med blandade funktioner för att främja service och näringsliv samt för att möta olika invånares behov.

---

<sup>6</sup> [Förteckning över riksintresseanspråk \(trafikverket.se\)](https://trafikverket.se)

- Planera ny bebyggelse med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafikförsörjning, effektiv energiförsörjning, avfallshantering och säkra vatten- och avloppssystem.
- Ta stor hänsyn till platsens karaktär och identitet.
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för människor och den biologiska mångfalden. Stärk grönstrukturens funktioner som bidrar till en bättre folkhälsa.
- Planera för en utbyggd digital infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp.

Hamnen i Hallstavik bedöms vara av regional betydelse.

### **RUFS 2060, samrådsförslag**

I samrådsförslag för ny regional utvecklingsplan har Hallstavik pekats ut som ett strategiskt bebyggelseområde. Inom dessa områden gäller att:

- Lokalisera en stor andel av Stockholmsregionens tillkommande bebyggelse inom de strategiska bebyggelseområdena.
- Utveckla bebyggelsen genom förtätning, omvandling eller utbyggnad i anslutning till den befintliga bebyggelsen och med varsamhet om platsens värden, till exempel natur- och kulturmiljövärden, samt med hänsyn till andra lokala förutsättningar.
- Planera för ett lokalt utbud av närservice, som livsmedelsaffär, skolor, förskolor och fritidsaktiviteter, vid utveckling av bostadsområden.
- Planera för ett effektivt markutnyttjande och lokalisera målpunkter som behöver ha tillgänglighet i kollektivtrafiknära lägen.
- Lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på cirka 700 meter från stationsläge.

Förstudieområdet ligger en bit utanför det strategiska bebyggelseområdet.

### **Kollektivtrafikplan 2050**

Hallstavik är utpekad som landsbygdsnod i regionala sammanhang. En av åtgärderna i kollektivtrafikplan 2050 är att utveckla mobilitetshubbar i landsbygdsnoder och vid större hållplatser. Vilka servicetjänster och funktioner som ska vara tillgängliga behöver dock tydliggöras.

### **Angränsande kommuner**

Hallstavik ligger ca 11 km från Östhammars kommun och 13 km från Uppsala kommun. Båda kommunerna ligger i Uppsala län och omfattas därför av en annan regionplan.

#### *Östhammars kommun*

Enligt översiktsplan för Östhammars kommun, som fick laga kraft januari 2024 framgår att kommunen planerar för ett område för utveckling av omgivningsstörande verksamheter (industri) invid Hargshamnbanan och väg 292. Hargshamn pekas ut som ett tätbebyggt område som kan utvecklas med blandad bebyggelse. Gimo har flertalet gymnasieutbildningar som även lockar ungdomar från angränsande kommuner. I Gimo finns också en del offentlig service. I Östhammar som är kommunens största ort finns förutom offentlig service ett större utbud av kommersiell service. Östhammar och Hallstavik binds ihop genom väg 76.

Östhammar ser möjlighet att utveckla Hargshamnbanan även för persontågstrafik, som komplement till busstrafiken på väg 292, se även rubrik "järnväg". Stråket Hallstavik, Hargshamn, Gimo, Österbybruk är viktig för näringslivet. Östhammar ser positivt på att Hallstavik utvecklas till kommunalsentrum vilket skapar synergieffekter för arbets- och bostadsmarknad.

#### *Uppsala kommun*

Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut en riktning med en kraft befolkningstillväxt om ca 3000 nya bostäder årligen, med 2000 nya jobb per år. Knutby som ligger nära gränsen mot Norrtälje kan utvecklas med upp till 150 bostäder fram till 2050

## Kommunala intressen

### FÖP Hallstavik

Hallstavik omfattas av en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) från 1999. Fördjupningen bedömdes delvis aktuell i en aktualitetsprövning som skedde 2018 och de relevanta delarna från FÖP Hallstavik arbetas in i den nya kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 2050. ÖP 2050 planeras antas våren 2025.



Figur 2 Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Hallstavik (1999)

Delar av den aktuella fastigheten ingår i ett område som är utpekad som ett arbetsområde för tung industriverksamhet. I FÖP Hallstavik föreslås att VA-försörjning löses lokalt i samband med exploateringen. Persontransporter kan fortsätta via Kustvägen, medan tunga transporter bör ske på en nybyggd sträckning av väg 1116.

### Översiktsplan 2050

Kommunen arbetar med en ny, kommunomfattande översiktsplan, ÖP 2050. Planen var på granskning våren 2024 och beräknas antas våren 2025.

I den aktualitetsprövning som gjordes 2018 beslutades att FÖP Hallstavik (1999) skulle inarbetas i den kommunomfattande översiktsplanen. I granskningshandlingen (2024) pekas den aktuella fastigheten ut för verksamheter och industri och anges som ett område för större energikrävande verksamheter. Förstärkning av elnätet krävs. Området består huvudsakligen av skog och ansluter till ett större område med vindkraftverk. Området bör anslutas från Norra Uppsalavägen. Utformning av området har ännu inte studerats vilket innebär att området kan komma att få en annan avgränsning. Så långt möjligt ska hänsyn tas till mindre våtmarker och vattendrag inom området. Hallstavik har getts större betydelse för bebyggelseutvecklingen i kommunen och markerats som kommundelscentrum till skillnad från i RUFSS där orten anges som landsbygdsnod. Kommunen anser att Hallstavik och Rimbo har större betydelse för kommunens utveckling och för omgivande landsbygd än övriga landsbygdsnoder och serviceorter. Kommunen ska verka för utökad kollektivtrafik i stråk mot Hallstavik.



Hallstavik föreslås utvecklas med 500–1 000 bostäder och ytor för verksamheter och samhällsservice. Hallstavik har god tillgång till energiförsörjning som kan nyttjas för energikrävande verksamheter. Trots detta förutsätter nya energikrävande verksamheter förstärkning av elnätet. Delar av utvecklingen kan komma att tillkomma efter översiktsplanens tidshorisont 2050. Riksväg 76 och länsväg 280 mellan Norrtälje stad och Hallstavik pekas ut som viktig för kommunens utveckling.

Hallstaviks hamn ska kunna fortsätta utvecklas med ytterligare godstransporter till havs. Det är angeläget att säkerställa tillräckligt vattendjup i viken. Muddring kan eventuellt behövas. Det finns ett ökat behov av elförsörjning till hamnen i samband med att fartyg ska kunna erbjudas elanslutning vid kaj och för att ge möjlighet att ladda arbetsfordon och lastbilar vid hamnområdet.

### **Gällande och pågående detaljplaner samt beviljade planbesked**

Den sydöstra delen av fastigheten, området Granlund, omfattas av en byggnadsplan som fastställdes 1959 (byggnadsplan 01-EDE-378). Detaljplanen medger att friliggande bostäder i ett våningsplan uppförs (BFIV). Ca 11 bostäder möjliggörs på den aktuella fastigheten. En mindre del av fastigheten är även planlagd som park eller plantering samt vägmark.

Inga planbesked har beviljats i närheten av fastigheten. Ingen detaljplanering på eller i anslutning till fastigheten pågår.

#### *Förstudien rekommenderar*

- Inkludera området som är planlagt för bostadsändamål och ändra användningen till icke-känslig markanvändning i samband med antagande av ny detaljplan.

## **Fastighetsrättsliga förutsättningar**

Fastigheten Skärsta 1:185 ägs av Norrtälje kommun. Fastigheten omfattar ca 115 hektar landareal och en liten del (100 kvm) vattenareal. Det aktuella skiftet (skifte 1) omfattar ca 91 hektar.

Vattenfall har ledningsrätt för en 70 kV kraftledning och en mindre 20 kV kraftledning som går över fastigheten.

## **Marknadsanalys**

### **Verksamhetens<sup>7</sup> behov**

Industrier och andra verksamheter som kan verka störande för omgivningen har diversifierade krav. Nedan följer några exempel

- Närhet och tillgång till större transportinfrastruktur
- Billiga markpriser
- Stora byggbara ytor
- Närhet till kunder eller leverantörer
- God tillgång till en viss råvara eller material, t.ex. vatten, energi, skog
- Närhet till andra verksamheter inom samma bransch (kluster)

De aktörer som visar intresse för kommunens mark varierar kraftigt beroende på läge. Platser med bra transportläge där många passerar är attraktivt för sällanköpshandel. I Hallstavik har framför allt företag inom produktion och serverhallar, som är beroende av tillgången till el, visat intresse.

### **Kommunens behov<sup>8</sup>**

Företaget Great har gjort en analys av näringslivet i kommunen (2024). Norrtälje kommun utmärker sig särskilt genom byggverksamhet och jordbruk, skogsbruk och fiske som är de största branscherna där

---

<sup>7</sup> Med verksamhet avses i denna förstudie verksamheter och industrier som kan verka störande för bostäder

<sup>8</sup> I detta stycke avses med "kommunen" den geografiska ytan som omfattar Norrtälje kommun, inte kommunen som organisation.

företag finns. Byggbranschen ligger långt över riksgenomsnittet, men branschens betydelse minskar. Juridik, ekonomi, vetenskap och teknik är en bransch som ökar bland företagen i kommunen.

Vad gäller andel anställda så är vård och omsorg den klart största branschen, därefter bygg och handel. Kommunen har en högre andel anställda än rikssnittet. Nya sektorer som vuxit under 2023 är framför allt industri och hotell/restaurangbranschen. En diversifierad arbetsmarknad är positiv eftersom kommunen blir mindre sårbar för konjunkturförändringar.<sup>9</sup>

### Hallstaviks behov

Kommunens största arbetsställe är Holmen Paper Aktiebolag som har en stor anläggning Hallstavig (ej inräknat det kommunalförbundägda Tiohundra AB), i storleksklassen 200-499 anställda, (ca 370 anställda per 2024). Genom fler arbetsplatser på orten blir orten mindre känslig för konjunktursvängningar och mindre beroende av en viss bransch. Fler industriföretag kan dessutom generera arbetsplatser och fler boende i orten vilket skapar ett bättre underlag för utveckling av kommersiell service och samhällsservice.

Hallstaviksområdet<sup>10</sup> har haft en positiv utveckling på antal arbetsställen<sup>11</sup> sedan 2015, med en ökning på 23,6 %. Den bransch som ökat kraftigast är transport och magasinering som ökat med 106 %, från 17 till 35 arbetsställen. Antal anställda inom branschen har ökat från 45 till 165, vilket är en ökning med 267 %. Tillverkningsbranschen sysselsätter flest personer (594), men denna bransch har relativt få arbetsställen. Statistik om arbetslöshet finns bara på kommunnivå, enligt Arbetsförmedlingen.

Det finns positiva synergieffekter med att inrikta sig på verksamheter inom tillverkningsbranschen. Dels kan företagen göra kostnadsbesparingar genom gemensamma inköp, men på sikt även utveckla gemensamma produkter och skapa värden för varandra. Det finns dock, vilket rapporten från Great visar, en viktig poäng med ett diversifierat näringsliv, eftersom det kan bidra till en mer robust ekonomi genom att minska beroendet av specifika branscher. I slutändan är detta dock en fråga för den aktör som vill etablera sig.

### Olika inriktningar på verksamheter på platsen

Fastigheten är belägen i närhet till både järnväg och hamn, men ligger perifert i förhållande till de större Europavägarna, och långt från större bebyggelseområden. Eftersom fastigheten har en 77 kV och 24 kV luftledning finns närhet till nödvändig elinfrastruktur. Det är dock inte säkert att bästa anslutningspunkt är via befintlig ledning.

Utifrån kvalificerings-PM och kommunens granskningsförslag för ÖP 2050 pekas område ut för energikrävande verksamheter. Ett elintensivt företag definieras utifrån deras möjlighet att få elstöd, och då gäller 0,015 kwh per omsättningskrona. Enligt lag (2011:1200) om elcertifikat finns ett antal företag listade. Dessa utgör framför allt stora processindustrier, viss kemisk industri, gjuterier och tillverkningsindustrier.<sup>12</sup> Förstudien har dock ett öppet förhållningssätt till vilken typ av verksamhet som är önskvärd inom fastigheten.

Kommunen kan inte i detaljplan reglera vilken typ av industri som ska etablera sig på en viss plats, även om platsens förutsättningar och ramarna för en viss exploatering kan sättas genom planbestämmelser. Däremot har kommunen, i dess egenskap som markägare, större möjligheter att inrikta sig på en viss bransch och anvisa/sälja mark

*Förstudien rekommenderar:*

Planera för i första hand en verksamhet som genererar en betydande mängd arbetstillfällen.

## Naturvärden

För mer fördjupad information om området naturvärden, se bilaga 1 – PM Naturvärden.

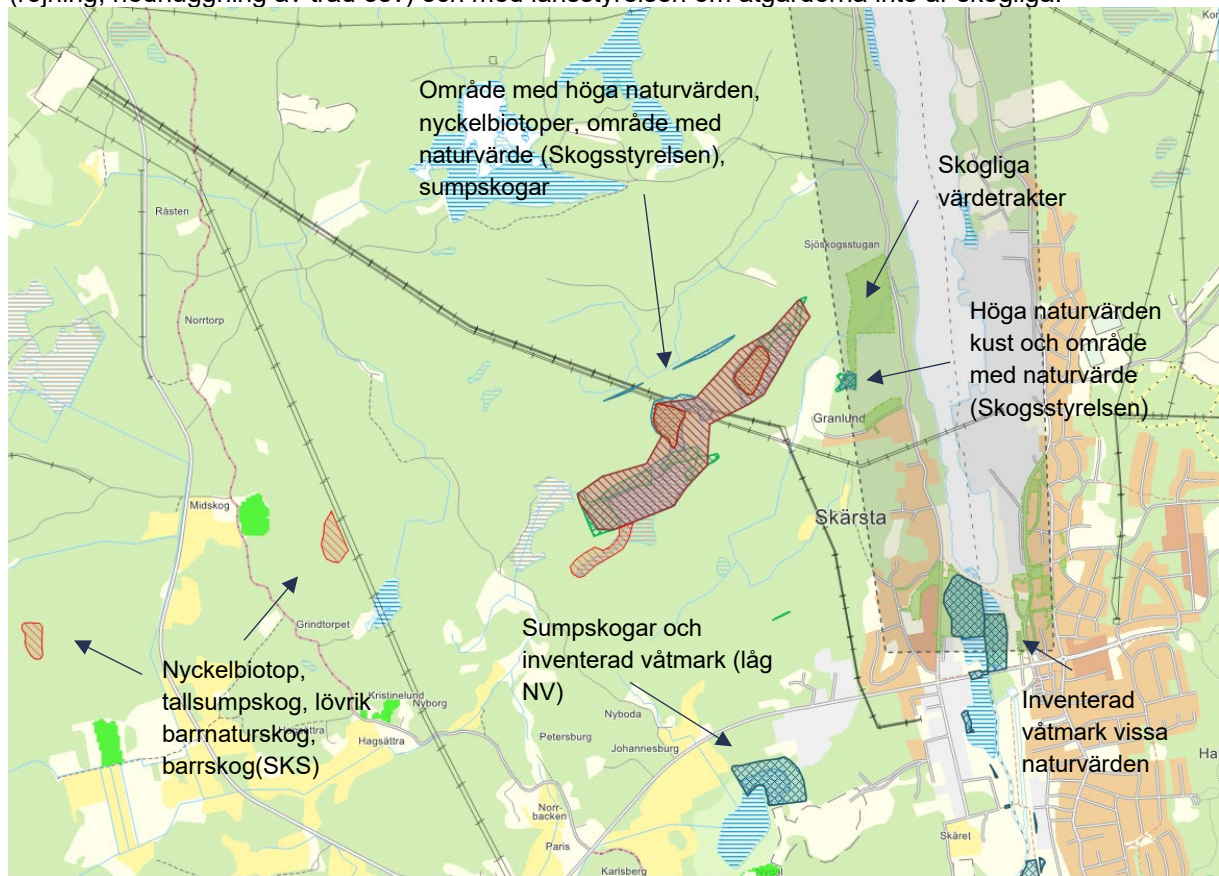
<sup>9</sup> Norrtälje kommun analys av näringsliv, Great, 2024

<sup>10</sup> Området definieras i Norrtälje kommun analys av näringsliv, Great 2024, s.47

<sup>11</sup> Med arbetsställe avses varje adress, fastighet eller grupp av fastigheter där företaget bedriver verksamhet, källa Företagsregistret SCB, 2024

<sup>12</sup> Energimyndigheten

En del av skiftet utgör ett område med höga naturvärden. Detta område innehåller nyckelbiotoper och sumpskogar. Nyckelbiotoper pekats ut av Skogsstyrelsen och har struktur, artsammansättning, historik och fysiska miljö med stor betydelse för flora och fauna. För att kunna göra en åtgärd inom nyckelbiotop krävs samråd. Samråd ska hållas med Skogsstyrelsen gällande skogliga åtgärder (röjning, nedhuggning av träd osv) och med länsstyrelsen om åtgärderna inte är skogliga.



Figur 3 Kända naturvärden inom fastigheten och i närområdet

### Skyddade områden och arter

Området har höga naturvärden i form av nyckelbiotoper, våtmark och sumpskogar. Artportalen visar på förekomst av signalarter och fridlysta arter som till exempel asknätsfjäril strax väster om området, på andra sidan väg 76. Asknätsfjäril är starkt hotad och hotas främst av skogsdikning och skyddsdikning som ointetgör nödvändig markfuktighet under torrare somrar.

I våtmarksområdena kan det förekomma grod- och kräldjur som är fridlysta och skyddas enligt 6 § artskyddsförordningen. Det är förbjudet att 1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och 2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

### Vattenverksamhet

Om exploatering ska ske i området som är våtmark kommer det att behövas tillståndsansökan för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Eftersom markavvattning är förbjudet i Stockholms län då många våtmarker redan har försvunnit på grund av utdikning osv, inlämnas en ansökan om dispens för detta till Länsstyrelsen. Om exploatering ska ske i områdena runt omkring våtmarken måste vi säkerställa att vi inte påverkar våtmarken negativt på något vis genom att till exempel sänka/avleda grundvatten, eller tillrinning av vatten till detta område.

### Förstudien rekommenderar:

Genomför naturvärdesinventering enligt svensk standard (SIS) inklusive fågelinventering, grod- och kräldjursinventering, fladdermusinventering, kärlväxtinventering, svampinventering samt bedömning på skyddade arters bevarandestatus och kontinuerliga ekologiska funktion (KEF). Undvik exploatering inom våtmarksområde/vattenområde.

- Genomför hydrologisk och hydrogeologisk utredning som redogör för torvmarkens utbredning och exploaterings påverkan på våtmarken och dess hydrologiska värden.
  - Minimera påverkan på våtmark vid exploatering genom att upprätta en skyddszon. Om påverkan sker ska en dispens lämnas in till länsstyrelsen i ett tidigt skede.
- Avgrensa nyckelbiotoper samt eventuella utströmningsområden från våtmarken
- Om höga naturvärden riskerar att påverkas negativt bör man i tidigt skede titta på kompensationsåtgärder.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Två möjliga fornlämningar finns inom skiftet. Båda fornlämningarna utgör fossil åker. Fornlämningarnas lägen är ungefärliga (medelfel 10m). Senaste fältbesök skedde 1976.

L2017:5849, norra delen av fastigheten, område med röjningsrösen, 60 m diameter, bestående av ett flertal röjningsrösen. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.<sup>13</sup>

L2017:5673, södra delen av fastigheten, område med röjningsrösen, 70 m diameter, bestående av ett flertal röjningsrösen. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.<sup>14</sup>

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Det innebär att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning. Det omfattar även nyupptäckta fornlämningar som skyddas automatiskt, utan att något myndighetsbeslut behöver fattas.

*Förstudien rekommenderar:*

Undvik exploatering i närheten av fornlämningar. Berörs fornlämningar ska en förfrågan göras till länsstyrelsen. Behov av arkeologisk undersökning behöver då undersökas.

### Riksintresse för kulturmiljö

Se avsnittet riksintressen.

### Kommunala och regionala kulturmiljöintressen

Inga utpekade kommunala eller regionala kulturmiljöintressen. Kommunen avser dock ta fram ett kulturmiljöprogram under 2024-2025.

*Förstudien rekommenderar:*

Ta hänsyn till rekommendationer i det kommande kulturmiljöprogrammet vid planläggning.

## VA-försörjning

Förutsättningarna för en hållbar VA-försörjning har sammanställts i bilaga 4 PM – VA-försörjning av Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA). Nedan följer en sammanfattning.

### Dricksvatten

NVAA saknar egen vattendom och använder sig av pappersbrukets vattendom för uttag av råvatten från Skeboån. Risk för föreläggande från tillsynsmyndigheten finns att ordna egen vattendom. Då kvalitén på råvattnet är bristfällig pågår utredning att hitta annan vattentäkt/lösning på vattenförsörjningen i Hallstavik. Med hänsyn till begränsningen av dricksvatten i både kvantitet och kvalitet så är NVAA:s syn att nybyggnation av större verksamheter inte kan ske i Hallstavik förrän NVAA har en ny vattentäkt. Dricksvattennät finns till området Granlund men distributionsledningen behöver troligen uppgraderas, alternativt att en helt ny ledning anläggs från huvudledningen. Om inte

<sup>13</sup> [Riksantikvarieämbetet – Fornsök](#)

<sup>14</sup> [Riksantikvarieämbetet – Fornsök](#)

uppgradering sker finns risk för mycket höga tryckförluster som ett resultat av ett högre flöde i dricksvattennätet.

*Förstudien rekommenderar:*

NVAA utreder ny vattendom och eventuellt ny vattentäkt för den norra kommundelen.  
Genomför en mer detaljerad VA-utredning i samband med detaljplan

### Spillvatten

Det finns viss kapacitet i reningsverket i Hallstavik. För ledningsnätet kan det behövas högre kapacitet, men detta behöver utredas mer noggrant. NVAA saknar information om vattengång och lutning för ungefär halva ledningssträckan. Pumparna i två pumpstationer behöver troligen bytas ut för att klara ett ökande flöde om spillvattnet ska gå samma väg som befintliga ledningar.

*Förstudien rekommenderar:*

Inmätning av ledningarnas vattengång i de delar där information saknas, i samband med detaljplan.  
Genomför en mer detaljerad VA-utredning i samband med detaljplan. Beakta behov av uppgradering av pumpar.

### Dagvatten

NVAA har inte verksamhetsområde för dagvatten i närheten av fastigheten. Inriktningen bör därför vara att dag- och dränvatten som uppkommer hanteras inom fastigheten.

*Förstudien rekommenderar:*

Gör en dagvattenutredning i detaljplaneprocessen.

### Övrigt vatten

En industri kan vara beroende av vatten som används i produktionen. Detta vatten behöver inte uppfylla dricksvattenkvalitet och kan antingen utgöras av tekniskt vatten som utgör renat avloppsvatten som inte uppfyller dricksvattenkvalitet, eller råvatten som är råvara till dricksvatten, vilket kan utgöras av antingen grundvatten eller ytvatten. VA-huvudmannen har inget ansvar för att förse en industri med sådant vatten. Huvudmannen är inte heller skyldig att ta emot spillvatten vars beskaffenhet i ej oväsentlig mån avviker från hushållsspillvattens.

*Förstudien rekommenderar:*

- Om behov uppstår av större mängder vatten som används i produktion behöver lämplig åtkomst utredas vidare, antingen genom egen vattendom eller nyttjande av befintlig vattendom.

## Transportinfrastruktur

### Väg

Fastigheten nås i dagsläget via Kustvägen (länsväg 1116) och Trafikverket är väghållare från infarten till Granlundsvägen och norrut. Söderut är Norrtälje kommun väghållare. Vägen är relativt smal, på vissa ställen endast 4,8m.<sup>15</sup> Detta innebär att den inte uppfyller kraven i Vägars och gators utformning (VGU<sup>16</sup>) eller Norrtälje kommuns tekniska handbok som hänvisar till Trafikförvaltningens minimikrav från RiGata-Buss.<sup>17</sup>

### Alternativa vägsträckningar

Alternativa vägsträckningar som studerats är genom en ny anslutning från väg 76 samt som en förlängning av Svarvvägen. Den andra vägsträckningen som studerats är en ny infart från väg 76. Dessa förslag finns redovisade i Bilaga 3 - PM Geoteknik vägkorridor. Nedan följer en kortfattad beskrivning av de olika alternativen.

<sup>15</sup> [Nationell vägdatabas \(NVDB\), Trafikverket](#)

<sup>16</sup> [Vägars och gators utformning \(VGU\), Trafikverket](#)

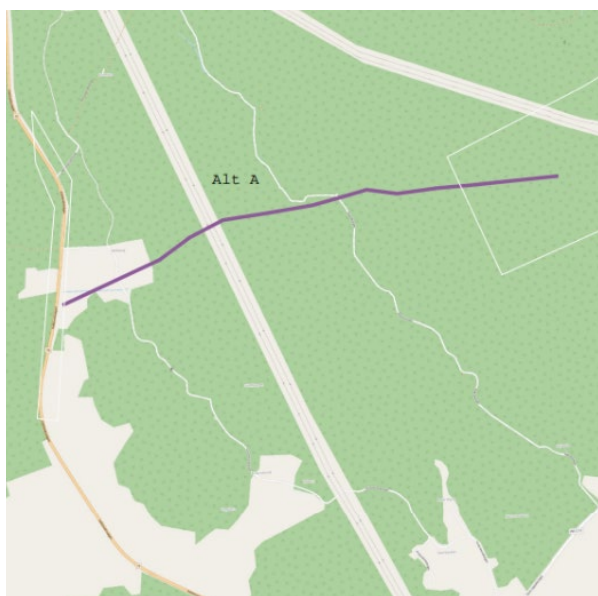
<sup>17</sup> [Teknisk Handbok, Norrtälje kommun, s.12](#)

Båda vägsträckningarna berör privatägd mark som kommunen inte har rådighet över.



Figur 4 Detaljplanen för delar av vägsträckningen (vänster) och två alternativa dragningar (alt B och C) via Svarrvägen

Vägsträckningar via *Svarrvägen* skulle gå genom befintlig detaljplan (byggnadsplan 495, fastställd 1968-07-12) och förlängas norrut. Befintlig detaljplan möjliggör ytterligare industri och är bara delvis genomförd. Detta gör vägsträckningen bra eftersom det går att förlägga industri längs med vägen. Ingen ny infart från statlig väg krävs utan befintlig kommunal gata kan användas. Vägsträckningarna berör inga kända naturvärden, men en stor del av området har användningen "natur och friluftsliv" enligt ÖP 2050, granskningsversion. Våglängderna är 1200–1300 m. Kostnaden för anläggande av väg är ca 34–36 MSEK. Kommunen äger bara en del av marken.



Figur 5 Vägsträckning med ny infart från väg 76 (alt A)

Vägsträckning via *väg 76* passerar etapp 4 på Vikingaleden och är ca 1700m. Därefter korsar den kraftledning och en mindre skogsväg. Området är inte planlagt men är till stor del utpekade för verksamheter och industri, och till viss del landsbygd i granskningsförslag till ÖP 2050. Detta är positivt då det går att möjliggöra ytterligare industri längs med vägen. Områdets förutsättningar är dock endast översiktligt studerade i översiktsplanarbetet. Hänsyn ska tas till vandringsleden. Vägsträckningen berör ett ekologiskt särskilt känsligt område och angränsar till en nyckelbiotop.

Kostnaden för anläggande av väg uppskattas till ca 48 MSEK. Kommunen äger inte marken. Tillstånd för anslutning krävs från Trafikverket.

### **Järnväg**

Öster om fastigheten, avskild av Kustvägen, går Hargshamnsbanan som förvaltas av Trafikverket. Hargshamnsbanan är av normalspår (1435 mm) och trafikerar sträckan Hallstavik-Örbyhus. I Örbyhus ansluter banan till Ostkustbanan som även trafikeras av persontåg (Mälartåg). Hargshamnsbanan har i dagsläget endast sporadisk godstrafik, med två tåg i veckan med timmer till Hallstavik.

Trafikverket har tagit fram en funktionsutredning för Hargshamnsbanan (2023-04-20). En funktionsutredning är beslutsunderlag för åtgärder. Funktionsbeskrivningen har tagits fram med anledning av att företaget Grangex avser återuppta brytning av malm i Dannemora gruva, med utskeppning av anrikad malm via Hargshamn eller Gävle.

Av funktionsutredningen framgår att ca 200,000 ton årligen fraktas sträckan Hallstavik – Örbyhus, varav samtligt gods från Hallstaviks pappersbruk. Pappersbruket bedömer att på längre sikt kan denna volym öka till 375,000 ton per år. Inriktningen i funktionsinredningen (det alternativ som bedöms som samhällsekonomiskt rimligt) är att rusta upp sträckan Dannemora-Örbyhus, vilket skulle lämna sträckan Hallstavik-Dannemora i samma skick, med normala underhållsåtgärder.

Nivåskillnaden mellan fastigheten och nivån på rälsen är relativt omfattande, ca 9 meter. Det kan vara mer kostnadseffektivt om det går att samnyttja Holmens omlastningscentral. Detta har dock inte undersökts närmare. Vid en stor etablering kan det bli aktuellt med ett stickspår till fastigheten.<sup>18</sup>

### **Hamn**

I Hallstavik finns en djupgående hamn inom pappersbrukets verksamhetsområde. Hamn finns även i Hargshamn. Möjlighet att nyttja Holmens hamn behöver utredas vidare.

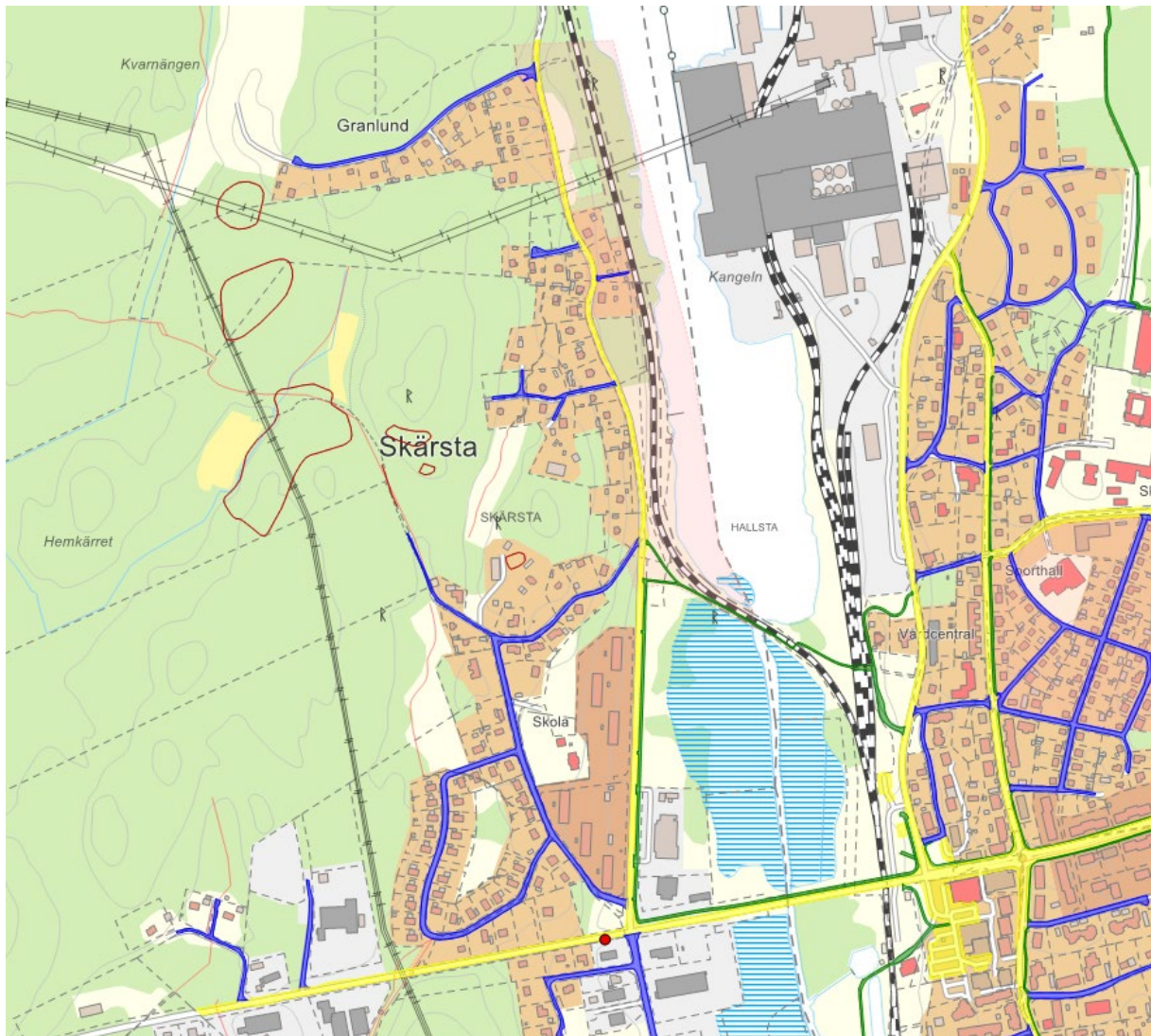
### **Gång- och cykel**

Befintligt gång- och cykelvägnät slutar drygt 1 kilometer söder om området Skärsta 1:185. Gång- och cykelvägnätet är idag utbyggt från Hallstaviks centrum i riktning mot området Skärsta 1:185 längs med Norra Uppsalavägen fram till korsningen Kustvägen samt längs med Kustvägen fram till anslutningen med Skärstavägen, men det saknas både gång- och cykelväg för anslutning direkt till området. Kommunen tittar idag på möjligheterna att komplettera med gång- och cykelväg fram till bland annat Svarrvägen via Skärstavägen och Aspvägen, då detta i dag är en så kallad "tappad länk" i det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Förutsättningarna för att bygga ut gång- och cykelvägnätet fram till fastigheten Skärsta 1:185 finns via Skärstavägen-Aspnäsvägen och del av Norra Uppsalavägen fram till Svarrvägen (En komplettering av gång- och cykelväg längs med Norra Uppsalavägen direkt fram till Svarrvägen innebär att vägområdet skulle behöva breddas in på fastigheter som kommunen inte har rådighet över) samt via Kustvägen och någon av de anslutande bostadsgatorna för vidare anslutning till Svarrvägens tänkta förlängning alternativt direkt till området Skärsta 1:185.

---

<sup>18</sup> Hallstavik förstudie strukturplan, Tyréns, 2024



Figur 6 Befintligt kommunalt gång- och cykelvägnät i grön färg. Kommunala gator i blått respektive gult.

Längs med del av Norra Uppsalavägen och Kustvägen samt längs befintlig och föreslagen förlängning av Svarvvägen behöver gång- och cykelstråken separeras från övrig trafik. Längs de mindre bostadsgatorna i Skärstaområdet kan cykel troligtvis ske i blandtrafik, detta behöver ses över tillsammans med passager över Kustvägen.

I första hand bör en vidare utredning av förlängt gång- och cykelstråk längs med Kustvägen och vidare in till området Skärsta 1:185 genomföras, då vi bedömer att detta är det mest attraktiva valet av stråk för gående och cyklister till området. Det beror dels på att det är den genaste vägen från bostadsområdena och de centrala delarna av Hallstavik, dels för att det kan upplevas tryggare att röra sig integrerat i en miljö där fler människor bor, rör sig och vistas jämfört med ett mer avskilt stråk.

*Förstudien rekommenderar:*

- Utred i första hand ett förlängt gång- och cykelstråk längs med Kustvägen.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste kollektivtrafik är Hallstavik station, ca 1,8 km från fastigheten. Hallstavik station trafikeras av både SL och UL-trafik.



Linje	Sträcka	Restid (startpunkt)	Antal avgångar per vardag	Kommentar
<b>639</b>	Tekniska Högskolan - Hallstavik	1:49 (Tekniska högskolan) 1:38 (Danderyds sjukhus) 1:29 (Arninge station) 0.55 (Rimbo)	19	
<b>641</b> <b>641x</b>	Norrtälje - Hallstavik	0:58 (vanlig buss) 0:50 (snabbuss)	22	
<b>642</b>	Hallstavik – Herräng - Hallstavik	0:15 (Herrängs bruk)	15	
<b>643</b>	Älmsta - Hallstavik	0:40 (Älmsta busstation)	6	
<b>UL857</b>	Östhammar - Hallstavik	0:48 (Östhammar busstation)	7	
<b>UL805</b>	Uppsala – Rasbo – Hallstavik	1:11 (Uppsala centralstation)	7	

Enligt Trafikverkets äldre handbok "Trafik för en attraktiv stad (TRAST)" är det önskvärt med ett hållplatsavstånd på högst 400–500 meter för normalresenären. Det är inte troligt att kollektivtrafiken är ett attraktivt färdmedel om inte en hållplats anläggs närmare fastigheten.

Eftersom det utöver detta projekt saknas större utvecklingsområden längs Kustvägen saknas reseunderlag för en ny linjesträckning. Vid en större industrietablering med några hundra arbetsplatser kan det bli aktuellt med enstaka turer i samband med skift. Då krävs att trafikförvaltningens riktlinjer för vägbredd klaras och en vändplan kan anläggas<sup>19</sup>. Kustvägen uppfyller i vissa delar inte dessa krav och breddning av vägen blir svår pga. närliggande bostäder.

Inom en snar framtid förväntas efterfrågan på arbetskraft bli mycket stor med anledning av investeringar i Forsmark kärnkraftverk och eventuellt slutförvar. Det har därför tagits initiativ till att inrätta en busslinje längs riksväg 76 av Upplandskommunerna. Planerna bygger på ett samarbete mellan de fem kommunerna längs vägen: Gävle, Älvkarleby, Östhammar, Tierp och Norrtälje. För att möta det framtida arbetskraftsbehovet behövs en busslinje mellan Hallstavik och Gävle. Även för Östhammars kommun är stråket mot Gävle ett viktigt kommunikationsstråk för Östhammars utveckling. I stråket finns ingen kollektivtrafik som täcker hela sträckan.<sup>20</sup>

För linje 639 ligger dess nuvarande funktioner i linje med att uppgradera sträckan som stomlinje med högre krav på ett snabbt, tätt och effektivt trafikupplägg.

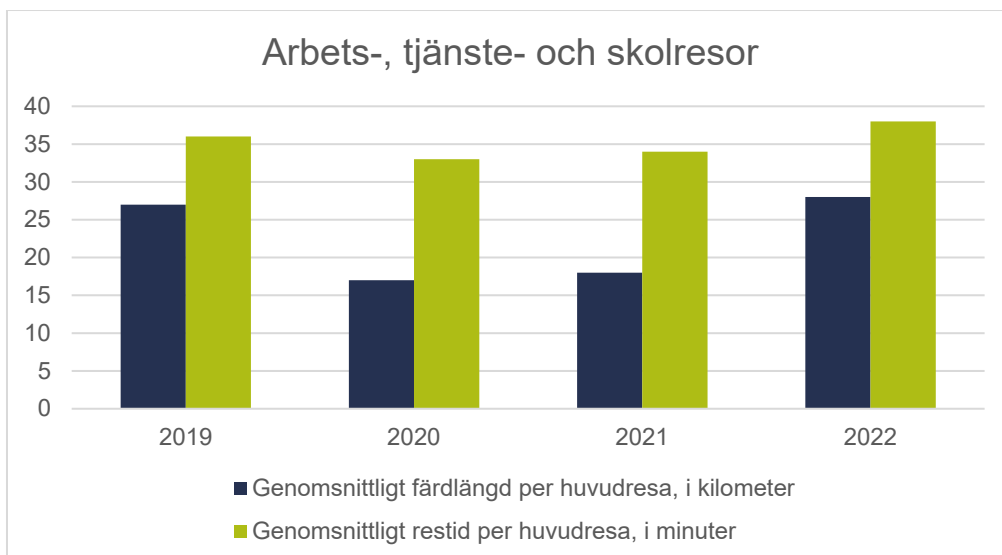
### Pendlingsmönster och tillgång till arbetskraft

Trafikanalys gör årliga resvaneundersökningar där man frågar efter både färdlängd och genomsnittlig restid per dag. Nedan visas snittlängden för en huvudresa till arbete, tjänsteresa och skolresa.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> [RiGata-Buss](#)

<sup>20</sup> [Trafik- och mobilitetsstrategi \(norrtalje.se\)](#)

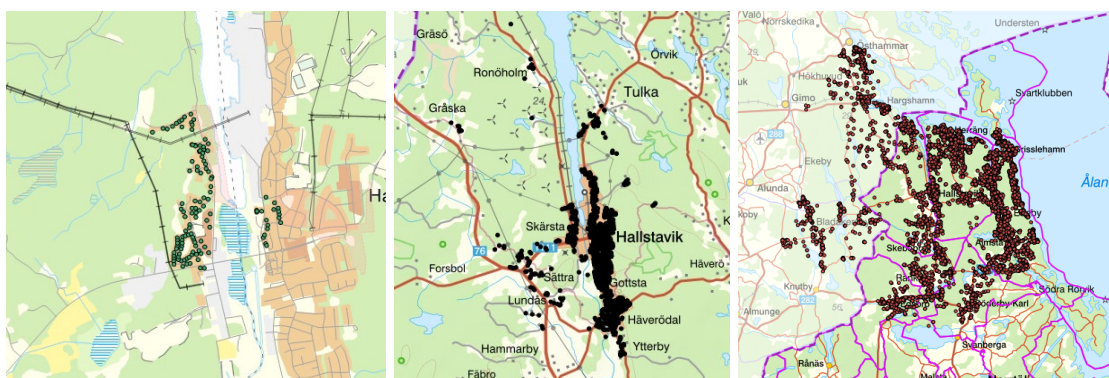
<sup>21</sup> [Trafikanalys, resvaneundersökning](#)



Figur 7 Den genomsnittliga huvudresan som avser arbets-, tjänste- och skolresa har blivit något längre både i tid och sträcka. Källa: Trafikanalys (trafa.se)

Hur långt man kan tänka sig att pendla varierar med många olika faktorer. Den genomsnittliga restiden och färdlängden ska därför inte tolkas alltför strikt, men är ett bra riktmärke vid bedömning av en genomsnittlig arbetsmarknad. För 2022 var snittresan 38 minuter och 28 km lång (se diagram ovan).

Färdmedel (snittreslängd)	Antal bostäder
Gång (2km, 25 min)	128
Cykel (7km, 25 min <sup>22</sup> )	1 465
Kollektivtrafik <sup>23</sup>	-
Bil (28km, 38 min)	11 756 (varav ca 7.000 fritidshus inom Norrtälje kommun <sup>24</sup> )



Figur 8 Bostäder inom gångavstånd (vänster), cykelavstånd (mitten), bilavstånd (höger)

En GIS-analys har gjorts av möjligheten att nyttja olika färdmedel. Analysen redovisas bäst i GIS-format.

Genom en analys av antalet bostäder inom detta avstånd framgår att det för fotgängare enbart är delar av bostäderna i västra Hallstavik som inryms (128 bostäder). Om man beaktar att det saknas

<sup>22</sup> Snittarbetsresan med cykel, [Aktiv arbetspendling i Sverige, Sanna Düsenius, GIH, 2018](#)

<sup>23</sup> Kollektivtrafik är inte ett attraktivt resmål i dagsläget, pga hållplatsens avstånd från fastigheten. Se rubrik "[kollektivtrafik](#)" (källa: TRAST)

<sup>24</sup> SCB, BOSTADSPAK 2023.

gångvägar till fastigheten är det inte troligt att särskilt många fler kan anse gång som ett attraktivt sätt att resa. För centrala Rimbo är denna siffra 2345 bostäder och för Norrtälje stad 4212 bostäder.

Vad gäller cykel är detta ett rimligt alternativ för boende i Hallstavik (1465 bostäder). För att cykel ska vara attraktivt krävs dock att cykelvägar byggs ut, framför allt från Hallstaviks tätort där merparten av potentiella cyklister bor. Noterbart är att det område som inom ÖP 2050 pekats ut för 500–1000 bostäder ligger inom detta område. För centrala Rimbo och Norrtälje stad är motsvarande siffra 4848 samt 9140.

För bilburna omfattas ett mycket större område med 11 756 byggnader för bostadsändamål, bland annat från Hallstavik, Älmsta, Grisslehamn, Hargshamn och nästan Östhammar samt Gimo. Om man lägger på några kilometer bör även dessa orter ligga inom attraktivt pendlingsavstånd. En stor del av bostäderna inom Norrtälje kommun utgör dock byggnader taxerade som fritidshus (ca 7 000). Ett fritidshus kan vara bebott mer eller mindre permanent och ha varierande standard, därför är det svårt att dra några slutsatser om detta. För centrala Rimbo (63 228 bostäder) ingår större orter som Norrtälje, Bergshamra, Vallentuna samt Arlanda flygplats. Knivsta ingår inte men ligger strax utanför. För Norrtälje (67 815 bostäder) ingår Rimbo, Bergshamra, Gräddö-Rävsnäs, Svanberga och Älmsta. En stor del av dessa utgör dock fritidshus.

För kollektivtrafikresenärer är det i dagsläget inte attraktivt då befintlig hållplats ligger 1,8 km från fastigheten vilket i sig är på gränsen till godtagbart gångavstånd i sig. Under förutsättning att en hållplats kan placeras intill fastigheten och trafikeras vid s.k. skiftturer kan kollektivtrafik bli ett någorlunda attraktivt resealternativ. Då krävs dock ett betydande antal anställda. För resande med kollektivtrafik är både tid och flexibilitet viktigt. Enstaka skiftturer med lång restid kommer troligen inte att betraktas som attraktivt. Resande över länsgränsen kräver dessutom UL-biljett. Färdmedelsfördelningen för samtliga resor i Hallstavik 2015 visar att bilresor utgör ca 80 %.<sup>25</sup>

*Förstudien rekommenderar:*

- Bygg ut gång- och cykelnätet i enlighet med rekommendationer i avsnittet "[gång och cykel](#)"
- Fortsätt dialog med Trafikförvaltningen för att möjliggöra skiftturer
- Samverka med kommunerna i Uppsala län och verka för fler länsöverskridande turer till större orter som Gimo och Östhammar

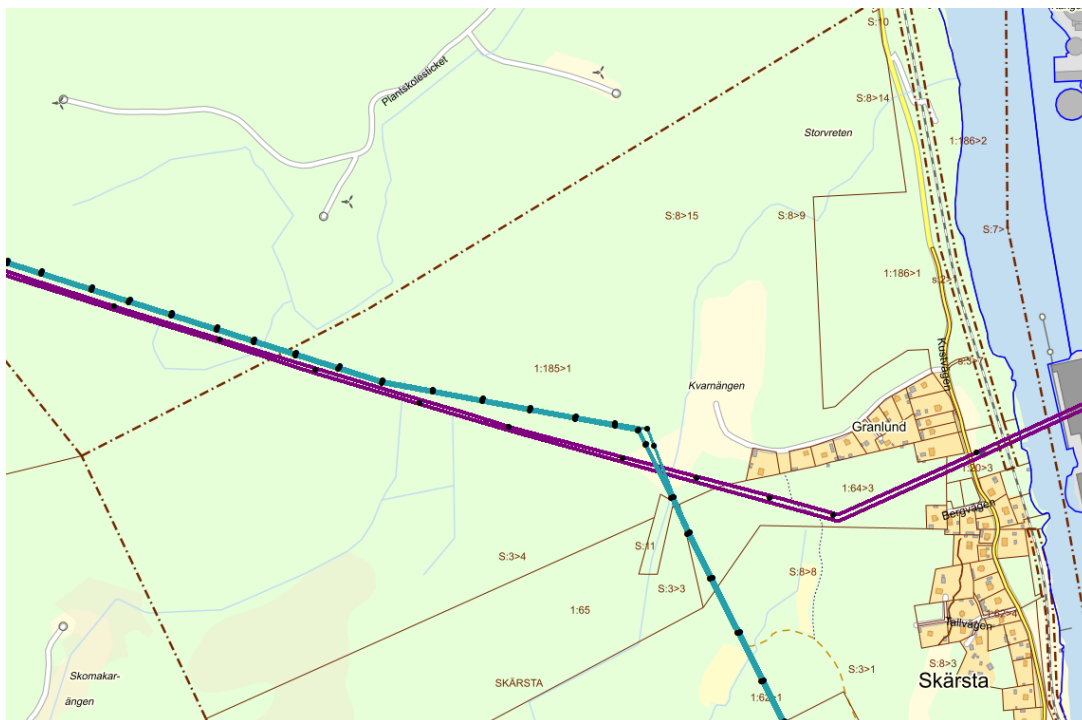
## Energiförsörjning

### Befintligt elnät

Över fastigheten går två kraftledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Den ena ledningen utgörs av en 77 kV luftledning och den andra 24 kV luftledning.

---

<sup>25</sup> [Trafik- och mobilitetsstrategi, Norrtälje kommun, 2022](#)



Figur 9 Vattenfalls ledningar. Lila 77 kV och turkos 24 kV. Källa: Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution avser ansöka om nätkoncession för en ny luftledning 145 kV (nominell spänning) mellan Gråska och Senneby. Syftet är att förstärka det befintliga regionnätet genom att en ny ledning byggs, samtidigt som befintliga stationer och ledningar fortsatt kommer vara en viktig del av elnätet.<sup>26</sup>

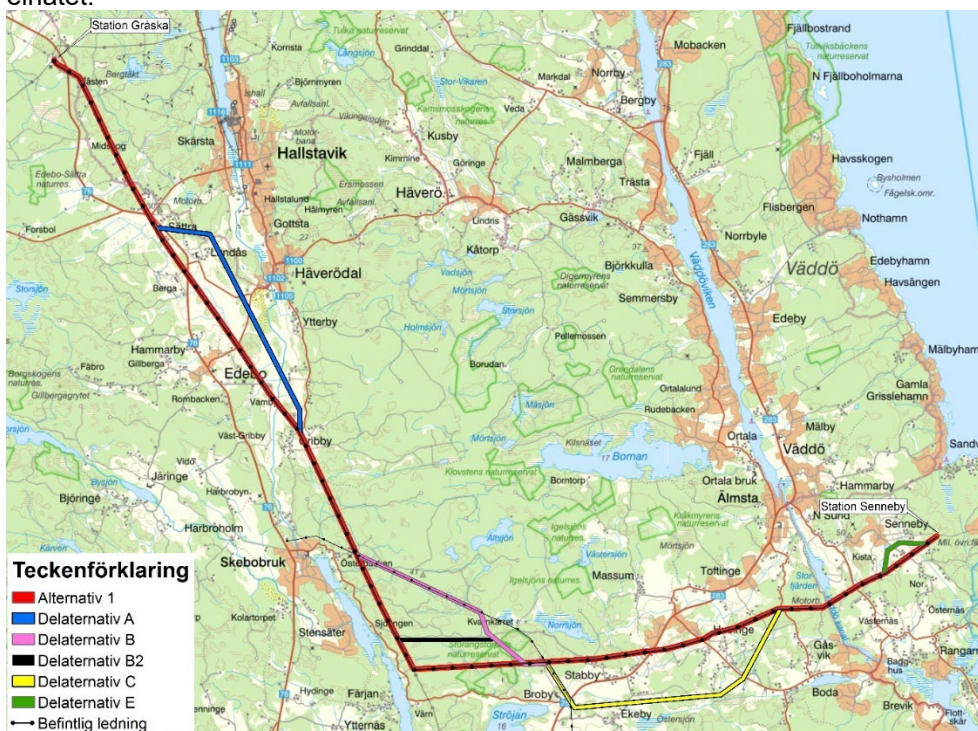


Figure 10 Karta från undersökningssamråd avseende Vattenfalls projekt Gråska-Senneby. Källa: Vattenfall Eldistribution AB

<sup>26</sup> [Gråska-Senneby avgränsningssamråd, vattenfall.se](http://Gråska-Senneby_avgransningsamrad_vattenfall.se)

## Anslutning till elnätet

För en normal företagskund eller privatkund sker anslutningen genom kontakter med vattenfall. Vattenfall har anslutningsskyldighet, men det är inte nödvändigtvis så att det är lämpligast att utföra en anslutning på nätet via den kraftledning som går över den aktuella fastigheten. Tid och kostnad för anslutning ges inte på förhand utan behandlas vid en konkret förfrågan.

För en energiintensiv kund kan det potentiellt ta tid att ansluta. Vattenfall har sällan överkapacitet utan det krävs oftast kompletteringar i nätet vid anslutningar av större kunder. Större kunder med en kapacitet över 1 MW.

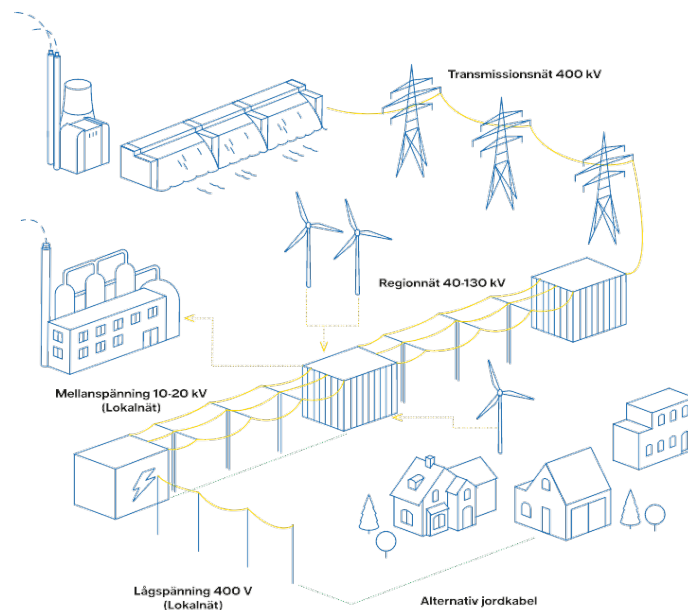


Figure 11 Illustration över elnätets uppbyggnad. Källa: Vattenfall Eldistribution AB

## Fjärrvärme

Norrtälje Energi har fjärrvärmenät i Hallstavik. Nätet sträcker sig i dagsläget till södra delen av Skärsta. På grund av avståndet är det inte säkert att det är motiverat att dra fram fjärrvärmenätet till den aktuella fastigheten. Om det är en aktör som använder/genererar en stor mängd spillvärme, antingen som kund eller leverantör, är det fortsatt aktuellt. Kapaciteten i nätet är relativt god för en större anslutning.

## Geotekniska förutsättningar

En översiktlig utredning av områdets geotekniska förutsättningar har gjorts av Civilscon, som är kommunens geotekniska stöd. Inga markprover har dock genomförts.

Slutsatserna i analysen har sammanställts i bilaga 2 – PM Geoteknik. Det framgår sammanfattningsvis att ungefär 30 hektar av området utgör torvmark. En stor del av området utgör dock morän och berg som är lämplig för byggnation. Områden som utgör lera behöver studeras vidare. En del av området utgörs av en bank med fyllnadsmassor. Dessa massor behöver undersökas med avseende föroreningar då massornas ursprung och innehåll till stor del är okänt.

Områden som utgör berg i dagen eller morän har inte behov av förstärkningsåtgärder. Schaktmassor borde gå att återanvända som fyllnadsmaterial inom projektet, under förutsättning att de har visats vara tillräckligt rena. Inom områden med torv erfordras förstärkningsåtgärder för att erhålla bärighet och undvika sättningar. Förbelastning rekommenderas då den är både ekonomisk och klimatsmart.

Kartering av området med sticksond bör genomföras om torvmarken avses användas, för att fastställa förmultningsgraden.

#### Förstudien rekommenderar:

Planera bebyggelse på berg i dagen eller morän, undvik torvmark för ny bebyggelse. Vid behov kan viss del av torvmarken användas för väg eller annan hårdgjord yta.  
Genomför fördjupade utredningar inom lerområden.

## Klimatpåverkan

I kommunens miljö- och klimatstrategi (2017) framgår bland annat att klimatpåverkan lyfts, analyseras och beaktas inför beslut och att den fysiska planeringen sker så att klimatsmarta vardagstransporter och energiförsörjning underlättas.<sup>27</sup>

Genom ianspråktagande av skogsmark kommer klimatpåverkan att bli betydande. De områden som omfattas av torvmark är viktiga ur perspektivet att de binder kol. Om de dräneras kommer torvmarken övergå till att i stället släppa ut koldioxid. Detta beror på att syret når fram till torven som då bryts ner. Näringsrik mark kan även släppa ut betydande mängder lustgas.<sup>28</sup> Andra möjligheter än dränering av torvmarken har pekats ut i bilaga 2 - geotekniskt PM (se rubrik geotekniska förutsättningar).

Utöver ianspråktagande av marken genererar byggskedet utsläpp, dels i form av transporter och arbetsmaskiner, dels själva produktionen av byggmaterial. En mycket liten del av en färdig byggnad orsakar utsläpp vilket beror på att användningen av fossila bränslen vid uppvärmning av en byggnad är mycket begränsad, men möjligheten att utnyttja spillvärme och lokalt producerad energi kan dock minska klimatpåverkan<sup>29</sup> 70 % av spillvärmens i fjärrvärmenätet kommer från Hallsta Pappersbruk. Norrtälje Energi bedömer att det borde kunna vara ekonomiskt fördelaktigt att ansluta en verksamhet under förutsättning att det är en aktör som använder/genererar en stor mängd spillvärme. Anslutning till fjärrvärmenätet är även positivt eftersom det sparar elnätskapacitet.

Vad gäller transporter finns både person- och godstransporter som har olika förutsättningar. Det finns en intressekonflikt mellan att dels ha nära till bostäder för de som ska arbeta inom verksamheten, samtidigt som bostäder kan störas av vissa verksamheter. Eftersom inriktningen i förstudien är en verksamhet som kan verka störande för bostäder och platsen ligger en bit från annan bebyggelse är det viktigt att säkerställa en attraktiv kollektivtrafik och tillgängliga, säkra och attraktiva gång- och cykelvägar.

#### Förstudien rekommenderar:

- Undvik torrläggning av torvmark
- Anpassa byggnader till terrängen så långt möjligt för att minska schaktarbeten.
- Samverka med Trafikförvaltningen om möjligheten att skapa förutsättningar för utbyggd kollektivtrafik till fastigheten och planera för cykelparkeringar på fastigheten.
- Bygg ut gång- och cykelväg till fastigheten
- Orientera byggnader så att de kan bli lämpliga för solceller
- Om markanvisning blir aktuellt, använd klimatpåverkan som kriterium för utvärdering.
- Utred kostnad för utbyggnad av fjärrvärmenätet.

## Risker och störningar

I bilaga 2 - Geotekniskt PM som tagits fram beskrivs risken för kontaminering av grund- och ytvatten.

	Grundvatten	Ytvatten
Låg	Lera och torv	
Medel	Morän och berg i dagen	Ytor med lutning över 30 % (Silt, lera, torv, bergyta)
Hög		

<sup>27</sup> [Miljö- och klimatstrategi, Norrtälje kommun \(2017\)](#)

<sup>28</sup> [Våtmarker och klimat, Naturvårdsverket 2024](#)

<sup>29</sup> [Boverket, 2024](#)



- I planerade byggnader där människor kan antas vistas stadigvarande ska magnetfältsprövat tas i beaktning. Rekommenderat minsta avstånd för närmare utredning ska göras inom 50 meter från luftledningen. Om det önskas kan Vattenfall Eldistribution utföra en sådan EMF-utredning.

#### *Ny parallell väg eller gång och cykelväg invid luftledning*

- Vägområde för parallell väg samt gång- och cykelväg ska placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (fas, stolpe och stag). Det horisontella avståndet från vägrenskant bör vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken om luftledningen inte är utförd i A-klassat utförande. Dock gäller att avståndet från vägområdet bör vara minst 10 meter.
- Rondell i luftledningsgata skall undvikas eftersom det försvårar underhåll och ombyggnad av luftledningen samt att det ofta är höga belysningsstolpar vid rondeller. Vid etablering av rondell bör luftledningen byggas om inom aktuellt område.

#### *Ny korsande väg eller gång och cykelväg under luftledning*

- Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg ska placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag.
- Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter.
- Luftledningen skall vara utförd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploatören bekosta denna ombyggnad.

#### *Säkerhetsområde*

- Luftledning med spänningsnivå upp till 55 kV har ett säkerhetsområde om 4 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser.
- Luftledning med spänningsnivå över 55 kV har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser.
- Inom säkerhetsområdet får under inga omständigheter maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.

#### *Förstudien rekommenderar:*

- Beställ en EMF-utredning från Vattenfall Eldistribution AB vid placering av byggnader där människor avses vistas stadigvarande inom 50 meter från någon av kraftledningarna.
- Placera byggnader där människor inte vistas stadigvarande minst 10 meter från 24 kV-ledning och 20 meter från 77 kV-ledning
- Säkerställ en placering på minst 10 meter från stolpar och stag vid anläggning av väg, gång- eller cykelväg.
- Säkerställ att minsta höjd enligt tabell 3 i Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1) upprätthålls vid anläggande av väg, gång- eller cykelväg som korsar kraftledningsgatan.
- Undvik helt arbeten inom ledningarnas säkerhetsområde.

#### **Övriga risker**

Fastigheten gränsar till ett område med vindkraftsverk (Varsvik), som består av 17 vindkraftsverk. Vindkraftsverken ingår i område av riksintresse för energiproduktion (se avsnitt [riksintressen](#)). Utöver att påtaglig skada inte får ske på riksintresset, behöver riskerna från verken också beaktas.

Kunskapsläget om risker kopplade till vindkraftverk koncentreras till:

- Fallande is
- Skuggor, reflexer och ljus



- Buller

Övriga allmänna intressen som är kopplat till påverkan av själva vindkraftverk på landskapsbild och kulturmiljö tas inte upp här. Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) är enbart tillämplig vid känslig markanvändning, primärt bostäder men även skolor, förskolor och vårdlokaler.<sup>31</sup> De rättsfall som berör skuggor, ljus och reflexer berör också enbart bostäder. Fallande is kan vara en potentiell risk för personer som rör sig nära vindkraftverk. I ett EU-forskningsprogram om vindkraftsproduktion framstår 350 meter som ett högsta riskavstånd vid 25 m/s vind. Lokala förutsättningar om nedisning, hur människor kan tänkas vistas runt verken samt om det finns egendom som är särskilt känslig för skador behöver dock utredas. Dessa slutsatser konstaterades i vindkraftshandboken som Boverket tog fram 2013, och ny kunskap kan finnas.

*Förstudien rekommenderar:*

- Utför en riskanalys kopplat till risk för person- och egendomsskador från is och snö från Varsviks vindkraftverk. Denna bör ligga till grund för projekt- och bebyggelseförslag.

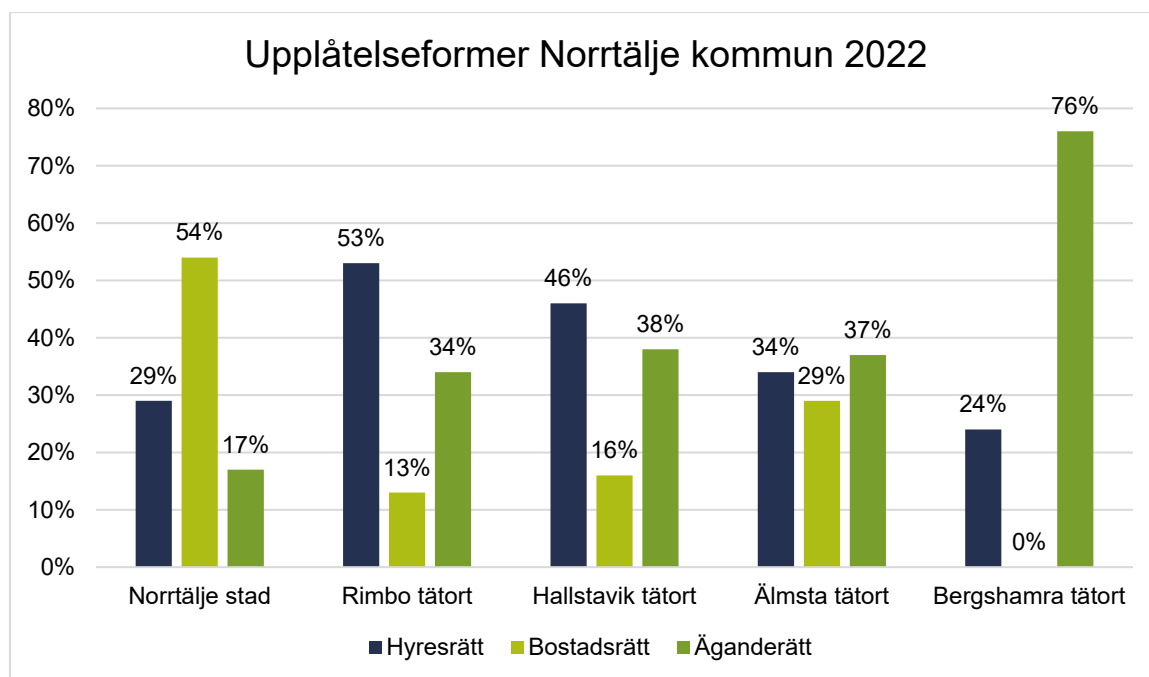
## Bostäder och samhällsservice

En större verksamhet med arbetstillfällen kommer generera behov av bostäder. Bostäder genererar i sin tur underlag för annan typ av samhällsservice.

### Bostadsbestånd och bostadsförsörjning

*Befintligt bostadsbestånd inom och utanför Hallstavik*

Hallstavik tätort är beläget i den nordligaste delen av kommunen och avstånden till större orter är relativt lång. Bostadsbeståndet i orten får därför större betydelse för den som fått arbete inom orten. Hallstavik är präglad av en, ur ett kommunalt perspektiv, hög andel hyresrätter och en låg andel bostadsrätter. Äganderätter, huvudsakligen småhus, ligger på ungefär en tredjedel.

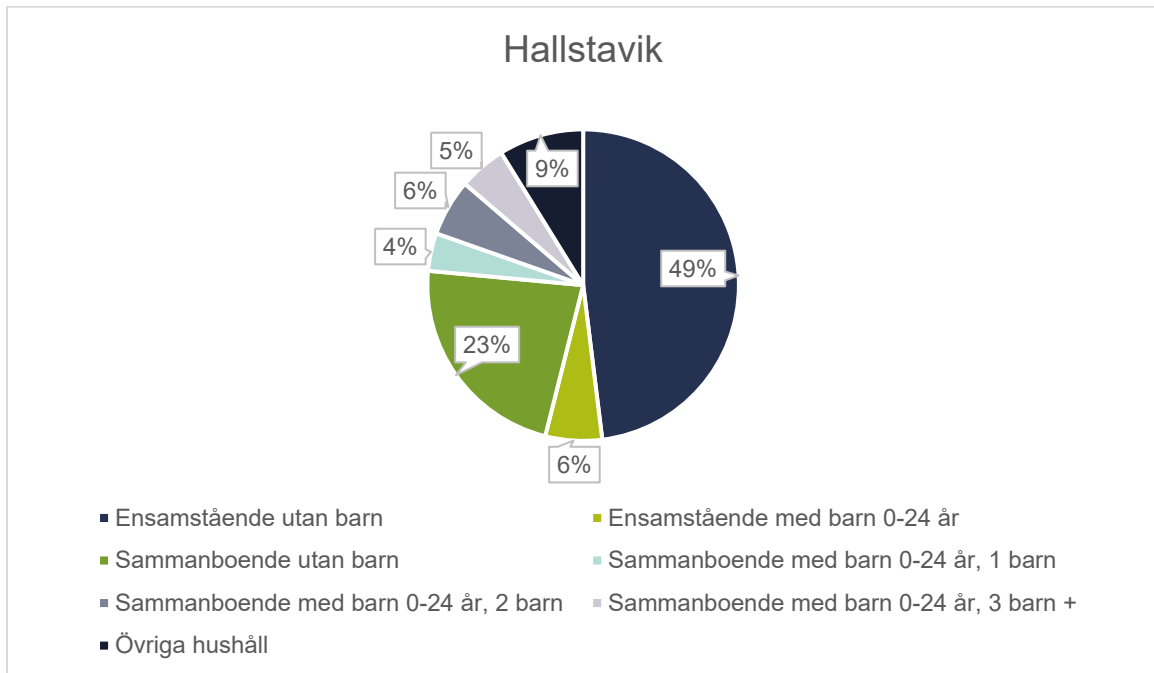


Figur 12 Upplåtelseformer i Norrtälje kommuns största tätorter år 2022. Källa SCB, diagrammet hämtat från underlagsrapport för riktlinjer för bostadsförsörjning Norrtälje kommun.

Ort	Avstånd	Invånarantal
-----	---------	--------------

<sup>31</sup> [BFS 2020:2](#)

<b>Hallstavik (centrum)</b>	4,2 km	4 741 (2020)
<b>Rimbo</b>	47 km	5 223 (2020)
<b>Älmsta</b>	25 km	1 532 (2020)
<b>Norrtälje</b>	45 km	22 018 (2020)
<b>Uppsala</b>	64 km	166 698 (2020)
<b>Östhammar</b>	29 km	4 976 (2020)
<b>Gimo</b>	31 km	2 796 (2020)



Figur 13 Hushållssammansättning Hallstavik 2022. Källa SCB, diagrammet hämtat från underlagsrapport för riktlinjer för bostadsförsörjning Norrtälje kommun.

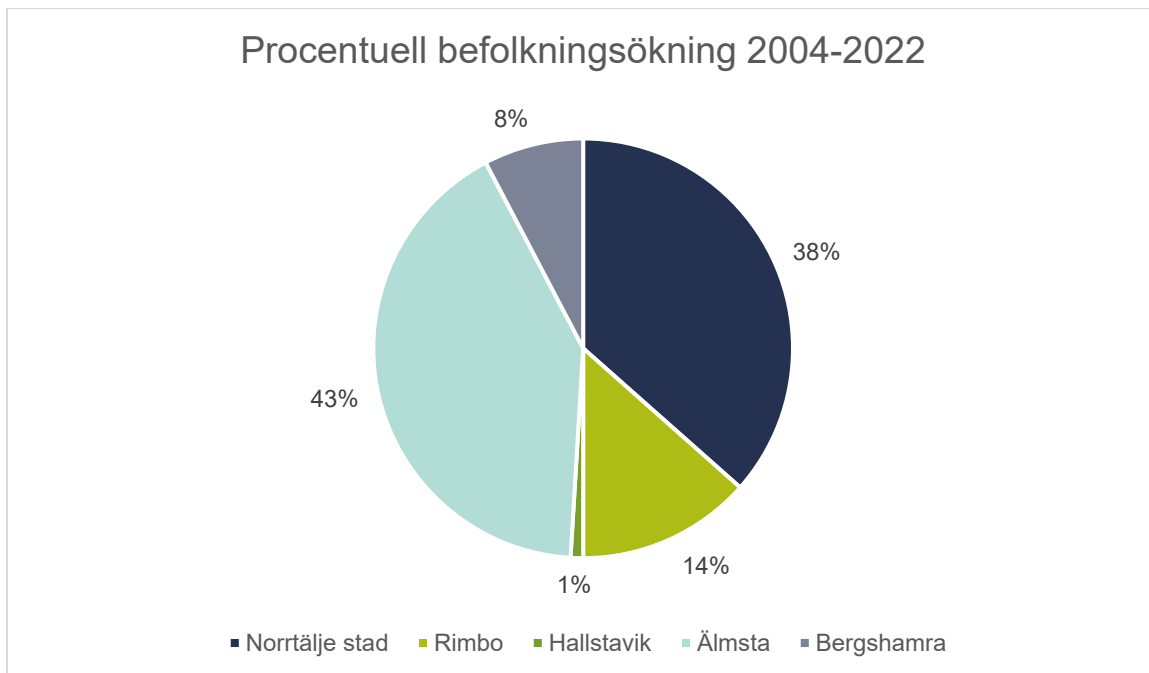


Figure 14 Procentuell befolkningsutveckling för kommunens största orter 2004–2022. Källa SCB, diagrammet hämtat från underlagsrapport för riktlinjer för bostadsförsörjning Norrtälje kommun.

#### Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige antog riktlinjer för bostadsförsörjning den 18 december 2023. Riktlinjerna omfattar sex bostadspolitiska mål:

1. Det finns bostäder för livets alla skeden i kommunen
2. Det finns ändamålsenliga bostäder för olika inkomstgrupper och behov i kommunen
3. Bostadsutvecklingen inom kommunen är i enlighet med regional planering och bidrar aktivt till en balanserad demografi
4. Befintligt bestånd nyttjas effektivt och innovativa boendelösningar kompletterar nyproduktionen
5. Bostäder och arbetsplatser planeras i ett sammanhang som samspelar med befolkningens och näringslivets behov
6. Det ska vara möjligt att bo och leva på landsbygden och i skärgården

Mål 5 tar sikte på förhållandet mellan bostäder och arbetsplatser och att dessa bör planeras i ett sammanhang. Mål 5 innehåller 4 riktlinjer som förtydliga på vilket sätt målen ska uppnås:

- 5.1 Planera för bostäder och arbetsplatser i geografisk närhet eller i goda pendlingslägen.
- 5.2 Skapa en god planeringsberedskap som styrs av kommunens strategiska planering
- 5.3 Balansera planering mot långsiktiga samhällsinvesteringar och hållbar utbyggnadstakt
- 5.4 Säkerställa en god balans mellan bostäder och arbetstillfällen vid planering av bostäder

Arbetet med verksamhetsmark i Hallstavik, som pekas ut i ÖP 2050 och den gällande fördjupningen av översiktsplanen för Hallstavik kan bidra till att dessa riktlinjer uppnås. Kommunen arbetar med en aktivitetslista som ska konkretisera vilka aktiviteter som kommunen behöver genomföra för att följa riktlinjerna och uppnå de bostadspolitiska målen. Aktivitetslistan avses antas under 2024.

#### Förstudien rekommenderar:

- Utgå från aktivitetslistan för riktlinjer för bostadsförsörjning vid planering av bostäder i Hallstavik.

#### Skola och förskola

Behovet av förskole- och skolplatser är beroende av antal bostäder som byggs inom respektive förskole- och skolområde.

I strategisk lokalförsörjningsplan bedöms förskoleområde 4 (Hallstavik, Herräng, Skebobruk m.fl) ha överskott av platser under hela prognosperioden (2024-2033), men kapaciteten bedöms minska framåt 2033 dels som en ökning av antalet inskrivna barn, men också i samband med avetablering av tillfällig lokal vid Gottsta förskola. I ett längre perspektiv och med en större bostadsutveckling än prognosticerat kan det uppstå ett behov av fler förskoleplatser. Det större område för bostäder som är utpekad i granskningsförslaget till ÖP 2050 ingår inte i denna plan.

## Social omsorg

Nedan redovisas de anläggningar som finns inom Hallstavik.

Särskilda boenden för äldre		Biståndsbedömda trygghetsboenden		LSS-boenden		Socialpsykiatrigrupp-boenden	
August Jansgården	36	Saknas		Kustvägen	10	Skärsta	10
Kristinagården	46			Odenbacken	6	Edeboviken	9
				Äppeldalen	5		
				Attendo Envägen	6		

I strategisk lokalförsörjningsplan 2024–2033, rekommenderas en del åtgärder som är av relevans för Hallstavik.

Skärsta och Edebovikens socialpsykiatriska gruppboenden planeras över tid ersättas med andra bostäder. Om dessa kommer ersättas med boenden i Hallstavik är inte beslutat, men en bättre spridning över kommunens största tätorter är önskvärd. Behovet av platser enligt socialtjänstlagen och LSS ses dock utifrån hela kommunen. En bättre geografisk spridning utifrån orternas befolkningens mängd är önskvärd för en långsiktig kompetensförsörjning.

## Genomförande

### Planförfarande

I framtagande av ny detaljplan ska en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken utreda om detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan identifieras. Förstudien utreder om fastigheten Skärsta 1:185 får tas i anspråk för att anlägga ett industriområde, och vid ett eventuellt detaljplanearbete blir detta ett så kallat MKB-projekt. MKB står för miljökonsekvensbedömning, vilket innebär att undersökningen även ska ta hänsyn till verksamhetens egenskaper, lokalisering och de möjliga miljöeffekternas typ och egenskaper.

Miljöaspekter som bedöms i undersökningen om betydande miljöpåverkan är bland annat påverkan på riksintressen, miljö kvalitetsnormer för vatten och luft, naturvärden, kulturmiljö, landskapsbild, friluftsliv och närrekreation, markförhållanden, buller, klimatpåverkan och risker.

Huruvida denna detaljplan kommer innebära en betydande miljöpåverkan beror till stor del på vilken verksamhet som etablerar sig och vilka miljöeffekter den medför. Dock vet vi idag att området för planen innehar höga naturvärden i form av torv/våtmarksområde med nyckelbiotoper och skyddsvärda arter. Om genomförande av planen kräver åtgärder i områden med höga naturvärden kan vi anta att detaljplanen kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

### Huvudmannaskap

Kommunen antog 2017-06-20 riktlinjer för huvudmannaskap för allmän plats. Kommunens inställning är att man enbart är huvudman för allmän plats i Norrtälje stad, Rimbo och Hallstavik. De yttre gränserna inom respektive ort är inte fastställda utan frågan om huvudmannaskap behandlas i varje aktuell detaljplan. En gata som försörjer endast en fastighet kan hanteras med enskilt

huvudmannaskap men i övrigt är grundregeln att huvudmannaskap ska vara kommunalt, inom dessa tre orter.

Den aktuella fastigheten ligger en bit från Hallstavik, men kommunen är huvudman för Kustvägen ända fram till fastigheten. Kommunen är även huvudman för Svarvvägen som är ett alternativ till infart. Det är rimligt att det kommunala huvudmannaskapet fortsätter vid en förlängning av Svarvvägen. Om en infart anläggs direkt från väg 76 behöver huvudmannaskapsfrågan utredas närmare.

Huvudmannaskapsfrågan regleras i 4 kap 7 § PBL, där det framgår att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock bestämma att huvudmannaskap ska vara enskilt om det finns särskilda skäl.

### Försäljning av mark

Det finns två huvudsakliga alternativ vid en eventuell försäljning av mark. Antingen genom markanvisningstävling eller att kommunen bekostar detaljplanen och säljer den planlagda marken. Kommunen tar en större risk om man säljer färdig planlagd mark än om man anvisar mark. Fördelen är att kommunen behåller rådighet över marken, detta kan generera större intäkter genom markförsäljningen och tillgodose det lokala näringslivets behov. Frågan och för- respektive nackdelar behöver utredas vidare.

### Kommande utredningsbehov

Om kommunen avser att gå vidare med en detaljplan för fastigheten föreligger ett stort utredningsbehov. Utredningar inom parentes är beroende av var bebyggelse placeras eller andra förutsättningar som i dagsläget inte är kända.

- Utredning dagvatten och skyfall
- VA-utredning
- Bullerutredning
- (Arkeologisk undersökning)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering enligt svensk standard (SIS) inklusive fågelinventering, grod- och kräldjursinventering, fladdermusinventering, kärlväxtinventering, svampinventering samt bedömning på skyddade arters bevarandestatus och kontinuerliga ekologiska funktion (KEF).
- Markteknisk undersökning
- (Riskbedömning farligt gods)
- (Riskbedömning vindkraft)
- Anslutningsstudie väg
- Trafik- och parkeringsutredning

### Ekonomiska konsekvenser och projektets risker

Nedan tabell beskriver de större kostnaderna i ett eventuellt framtida projekt. Kostnaderna bygger på befintligt kunskapsunderlag och schabloner. Detta innebär mycket stora osäkerhetsfaktorer.

Post	Kostnad/intäkt (MSEK)	Osäkerhet
Utredningskostnader detaljplan	-2-3	Medel
Interna personalkostnader detaljplan	-1,5-2	Medel
Ombyggnad kraftledning	Okänt	Hög
Vägbyggnation till och från fastigheten (exkl. servitut)	-34-48	Hög <sup>32</sup>
Vägbyggnation inom fastigheten, förbelastning av viss torvmark <sup>33</sup>	11-110	Hög

<sup>32</sup> Osäkerheten bedöms som hög eftersom vägförutsättningar inte detaljstuderats.

<sup>33</sup> Bilaga 2b – kostnader förbelastning torv

<b>Utbyggnad av kommunalt dricksvatten och spillvattennät, inkl pumpstationer</b>	-13	Medel
<b>Tillstånd för vattenverksamhet, inkl utredningar</b>	-1	Medel
<b>Försäljning av planlagd mark<sup>34</sup></b>	10-40	Hög
<b>Utbyggnad av GC-väg till fastigheten</b>	Okänt	
<b>Summa</b>	<b>-130-200</b>	Hög

#### *Utredningskostnader i detaljplan*

Utredningskostnader har beräknats mycket översiktligt utifrån andra detaljplaner som kommunen har arbetat eller arbetar med<sup>35</sup>. Varje fastighet har sina unika förutsättningar. På den aktuella fastigheten finns bland annat höga naturvärden, varför denna del riskerar att bli kostnadsdrivande. Åtgärder hänförliga enbart till en eventuell tillståndsansökan för vattenverksamhet, så som hydromorfologisk utredning ligger dock som en egen utgiftspost. Beroende på var bebyggelse lokaliseras kan vissa utredningar krävas eller inte krävas, till exempel arkeologisk undersökning om fornlämningar berörs.

#### *Interna personalkostnader*

Kommunen gick från och med 2024 över till att debitera faktisk kostnad i interna projekt. En snittkostnad som har använts är 500 kr/h, men den faktiska kostnaden är beroende på lön. Personalkostnader är uppskattade efter andra detaljplaner. Kommunala bolag debiterar egna timkostnader.

#### *Ombyggnad kraftledning*

För att möjliggöra passage under 22 kV-ledningen krävs att ett vertikalt avstånd om minst 4 meter från faserna hålls. Dessutom krävs att ledningarna är A-klassade. A-klassning innebär att ledningen har större tålighet mot islast och ska dimensioneras enligt EBR, Elnätsbranschens riktlinjer.<sup>36</sup> Vattenfall erbjuder en offert på detta arbete om ombyggnad blir aktuellt.

#### *Vägbyggnation*

Tre olika vägalternativ har utretts, varav 2 via Svarrvägen och 1 som en avfart från väg 76. Kostnaderna har beräknats av Civilscon, och är mycket översiktliga utifrån geotekniska förutsättningar, topografi och en uppskattning av entreprenad- och beställarkostnader. Alternativens förutsättningar behöver dock studeras mer i detalj.

#### *Utbyggnad av kommunalt dricksvatten- och spillvattennät*

- Behov av att dimensionera upp distributionsledningen för dricksvatten, för att undvika mycket höga tryckförluster som ett resultat av ett högre flöde i ledningsnätet. Alternativt en helt ny ledning.
- Osäkerhet om vattengång och lutning för delar av spillvattennätet. Lägsta kapacitet för sträckan, där det går att beräkna, är 21 l/s, inkl inläckage och säkerhetsfaktor ca 14,5 l/s. Finns en risk att ledningsnätet för spillvatten behöver uppgraderas. Detta behöver dock utredas närmare då en del data saknas. Risk för behov av att byta ut pumparna P7 Lennart och P3 Skärsta.
- En mycket grov uppskattning av kostnader kopplade till ledningsnät och pumpar är ca 13 MSEK

<sup>34</sup> Baserat på tidigare försäljningar i Hallstavik, 100 kr/kvm. Den höga osäkerheten beror på att det är osäkert hur stor yta som kommer kunna säljas som verksamhetsmark.

<sup>35</sup> Några exempel som använts är Mellingeholms verksamhetsområde (antagen), Detaljplan för Lasarettet 1 (pågående) och Västertorpsskogen (pågående) samt Vaktmästaren 1 (pågående). Uppskattningar från förstudie Grindskolan 1 och Folkparken 2 har studerats.

<sup>36</sup> [Energiföretagen, EBR](#)

### *Tillstånd för vattenverksamhet*

Om tillstånd för vattenverksamhet krävs, tar denna process ca 1 år, men kan vara mer eller mindre. Tillståndsplikten omfattar vattenverksamheter som är av större omfattning eller påverkar värdefull natur. Ansökan görs hos mark- och miljödomstolen. Markavvattning är förbjudet i länet, och på platsen finns hotade arter så som Asknätfjäril som missgynnas av torrlagda våtmarker sommartid.

### *Art- och habitatdirektivet*

Asknätfjäril har dålig bevarandestatus med en negativ trend både vid den samlade bedömningen 2013 och 2019. Arten ingår både i bilaga 2 och bilaga 4, vilket innebär att även dess livsmiljö är skyddad. Dispens från artskyddsförordningen medges generellt inte, vilket innebär att kommunen i en detaljplaneprocess behöver säkerställa att dess livsmiljö inte försämras. Detta gäller även under genomförandeskedet. Om en negativ påverkan sker på artens livsmiljö behöver kompensationsåtgärder genomföras. Risken gäller att en exploatering träffas av förbudet i artskyddsförordningen vilket innebär att åtgärden är förbjuden.

### *Dricksvattenfrågan*

Dricksvattenfrågan i den norra kommundelen är problematisk och VA-huvudmannen (NVAA) bedömer att det behövs en ny vattentäkt. Det finns en stor risk att tillsynsmyndigheten inte kommer tillåta användandet av pappersbrukets vattendom. Att anordna en ny dricksvattentäkt är en lång process som NVAA bedömer kommer ta minst ca 10 år att utreda. Kostnaden är svår att uppskatta eftersom utredningen inte har påbörjats kan resultera i anläggandet av antingen en ny vattentäkt eller anslutning till en befintlig vattentäkt.

### *Försäljning av mark*

Kommunen har sålt verksamhetsmark i Hallstavik tidigare för 100 kr/kvm. Det är möjligt att denna siffra kan öka till 150 kr/kvm. Med anledning av fastighetens stora begränsningar är det svårt att beräkna hur stor yta som kommer kunna säljas. Om 10 hektar kan säljas motsvarar detta 10–15 MSEK. Om 40 hektar kan säljas motsvarar detta 40–60 MSEK. Om man tar bort torvmark, områden med höga naturvärden, skyddsavstånd för magnetfält från kraftledningar samt lutningar över 1:20 kvarstår ca 40 hektar. Denna yta är dock kraftigt fragmenterad och det är inte troligt att hela ytan kan säljas.

## Sammanvägd bedömning

Förstudien övergripande mål har varit att

- Översiktligt utreda lämpligheten till ny industrimark inom Skärsta 1:185, skifte 1, och att ge förslag på olika inriktningar på industri och verksamhetsändamål.

Förstudien bedömer att fastigheten har stora utmaningar vad gäller markens beskaffenhet, fastighetens naturvärden, i kombination med skyddsavstånd till befintliga kraftledningar och komplexiteten i att tillskapa en lämpligt belägen infart. Utöver detta tillkommer avsaknad av en långsiktigt hållbar vattenförsörjning i Hallstavik. Förstudien bedömer därför att fastigheten inte är lämpad för någon större industriverksamhet. En mindre etablering kan tänkas i den östra delen av skiftet, frågan blir dock om det går att anlägga en lämplig infart. Dessutom finns risk att dricksvattenfrågan inte kan lösas även med en mindre etablering. Denna etablering bör inte vara transportkrävande eller personalintensiv, utan kan till exempel utgöras av lager eller serverhall.

- Utreda om angränsande fastigheter kan/behöver nyttjas för ett mer ändamålsenligt användande av marken

Förstudien bedömer det som nödvändigt att diskutera även nyttjande av andra fastigheter för att åstadkomma en tillräckligt stor sammanhängande yta för en större industri. Detta för att kunna placera byggnader i lägen där det inte finns kraftledningar, höga naturvärden eller torvmark. Utöver detta bör infartsfrågan lösas för ett större område, då vägbyggnation är kostsamt.

- Ge rekommendation till om detaljplanläggning och eventuell markanvisning bör ske och viktiga frågor att utreda i en framtida planläggning

Förstudien bedömer en detaljplan för hela fastigheten innebär stora risker, se rubrik "[ekonomiska konsekvenser och projektets risker](#)" ovan. Det är stora ytor av fastigheten som i dagsläget inte går att bebygga eller använda för industriändamål. Förstudien bedömer därför att kommunen inte bör starta upp en detaljplan för den aktuella fastigheten.

- Ge rekommendation om behov av att starta projekt som kompletterar verksamheten genom bostäder och samhällsservice

Med anledning av de slutsatser som beskrivs ovan bedömer förstudien att något större bostadsbehov eller krav på utökning av samhällsservice inte är aktuellt som en följd av resultatet från förstudien. Däremot bör dricksvattenfrågan för Hallstavik och hela den norra delen av kommunen utredas med hög prioritet, dels då NVAA saknar vattendom, dels för att åtgärda de brister som finns avseende kvantitet och kvalitet. Förstudien föreslår också att kommunen fortsätter dialog med angränsande fastigheter västerut inom det område som är utpekad i ÖP 2050 för verksamheter och industri.

## Slutsats

Förstudien bedömer att de ekonomiska, tidsmässiga och miljömässiga riskerna är oproportionerligt stora vid en eventuell detaljplanläggning. Vattenförsörjningsfrågan riskerar att försena en möjlig exploatering i tid, risken för att tillståndspliktig vattenverksamhet avslås bedöms som stor, och vägbyggnation, geotekniska förutsättningar samt ombyggnad av kraftledning riskerar att driva projektets kostnad uppåt, till en nivå som inte bedöms försvarbar. Förstudien bedömer därför att en större industrietablering på platsen inte kan anses utgöra lämplig markanvändning i enlighet med 2 kap 2 § PBL.

## Bilagor

- Bilaga 1 – PM Naturvärden
- Bilaga 2a – PM Geoteknik
- Bilaga 2b – Kostnader förbelastning torv
- Bilaga 3 – PM Geoteknik vägkorridor
- Bilaga 4a – PM VA-försörjning
- Bilaga 4b – Grov kalkyl VA