



**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Handläggare: Emelie Hansebo  
Titel: Planarkitekt  
E-post: emelie.hansebo@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Start-PM-Detaljplan för del av fastigheten Harö 2:11

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för del av fastigheten Harö 2:11.

## Sammanfattning

En ny detaljpaneläggning föreslås påbörjas för del av fastighet Harö 2:11 för att pröva möjligheten att planlägga för bostadsbebyggelse om cirka 20 småhus samt tillhörande gemensamhetsanläggningar och småbåtshamn. Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan och planprocessen kommer att hanteras med ett utökat planförfarande.

## Ärendet

Planenheten fick den 16 juni 2020 in en ansökan om planbesked för del av fastigheten Harö 2:11 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse om cirka 50 småhus. Ett reviderat planförslag inkom den 6 december 2020, och omfattar en exploatering om cirka 20 småhus. Enligt förslaget föreslås att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas bland annat för vägar, grönområden, småbåtshamn och för vatten- och avloppsanläggningar (VA).



Bild 1: Initialt planområde markerat med rött.

Förslaget bedöms ej ligga i linje med gällande översiktsplan samt med översiktsplan 2050, detta bland annat eftersom aktuell fastighet ej ligger inom de identifierade utvecklingsstråken och är inom ett område med identifierad VA-problematik. Området omfattas även av riksintresse för naturvård och riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Föreslagen bebyggelse bedöms behöva enskilt VA, hur detta ska lösas och om det bedöms lämpligt ska studeras vidare under detaljplaneprocessen. En exploatering kustnära långt från befintlig infrastruktur riskerar att i framtiden skapa stora utmaningar för både invånare och VA-huvudmannen om grundvattennivån sjunker eller om saltvatteninträngning sker. En exploatering med 20 enbostadshus riskerar att falla inom lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§. Om exploateringen skulle resultera i behov av allmänna VA-tjänster enligt lagen om allmänna vattentjänster, innebär detta att VA-huvudmannen är skyldig att upprätta ett nytt verksamhetsområde för allmänna VA-tjänster. En utredning om långsiktiga lösningar att hantera VA-försörjningen till området behöver utredas i ett tidigt skede i planprocessen.

Området är i sin helhet identifierat som ett område med höga naturvärden, på fastigheten finns det även nyckelbiotoper. Föreslagen exploatering och dess påverkan på naturmiljön ska studeras vidare under planprocessen.

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:

- Geohydrologisk utredning
- Geoteknisk markundersökning
- VA- utredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning.
- Naturvärdesbedömning för att bedöma vilka riktade artinventeringar som behöver utföras
- Strategisk miljöbedömning
- Riskbedömning enskilt VA

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning kommer därför krävas.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planen innebär stora förändringar av markanvändningen i och med att området ingår i ett skärgårdsområde som är relativt oexploaterat och omfattar känslig natur. Planprocessen kommer därav att hanteras med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under planprocessen finns det möjlighet att byta förfarande om behov uppstår.

### Ärendets beredning

Inför beslut om positivt planbesked (våren 2024) lämnades följande enheter/avdelningar och förvaltningar möjlighet att lämna kommentarer på föreslagen utveckling:

- Flera kompetenser inom planenheten
- Mark- och exploateringsenheten
- Bygglovsenheten
- Gatu- och parkenheten
- Miljö- och hälsoskyddsenheten
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Barn- och utbildningskontoret
- Räddningstjänsten
- Näringsliv och etablering
- Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA)

Beredning av start-PM har utgått från de kommentarer som lämnades vid planbeskedsansökan, samt kompletterats med information från bland annat planenheten. Samtliga deltagare i projektgruppen har även haft möjlighet att bedöma vilka utredningar

som kan komma att behövas samt uppskatta hur mycket tid respektive projektgruppsmedlem bedöms behöva lägga ner i planarbetet.

### Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen bedöms inte medföra ekonomiska konsekvenser för kommunen. I samband med planprocessen kommer en riskkalkyl behöva tas fram tillsammans med NVAA och miljö- och hälsoskydds enheten för att bedöma vilka risker och kostnader som finns för kommunen om exploateringen i framtiden skulle medföra påföljder enligt lagen om allmänna vattentjänster, och kommunalt VA behöver anordnas.

### Konsekvenser för barn

Planförslagets konsekvenser för barn kommer undersökas och hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

### Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Planförslaget innebär att pröva möjligheten för bostäder på landsbygden, påverkan på landsbygden kommer undersökas och hanteras under planprocessen.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson  
Planchef  
Planenheten

### Bilaga

Bilaga 1. Start-PM för detaljplan för del av fastigheten Harö 2:11

### Beslut skickas till

Sökande  
Planenheten