



Detaljplan för del av fastigheterna Mora 3:2 och Mora 3:55

START-PM

Ks 2025-720



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas i Bergshamra för att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse samt en naturlekplats inom fastigheten Mora 3:2, skifte 1 samt en av anslutande väg på fastigheten Mora 3:55. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standard planförförande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

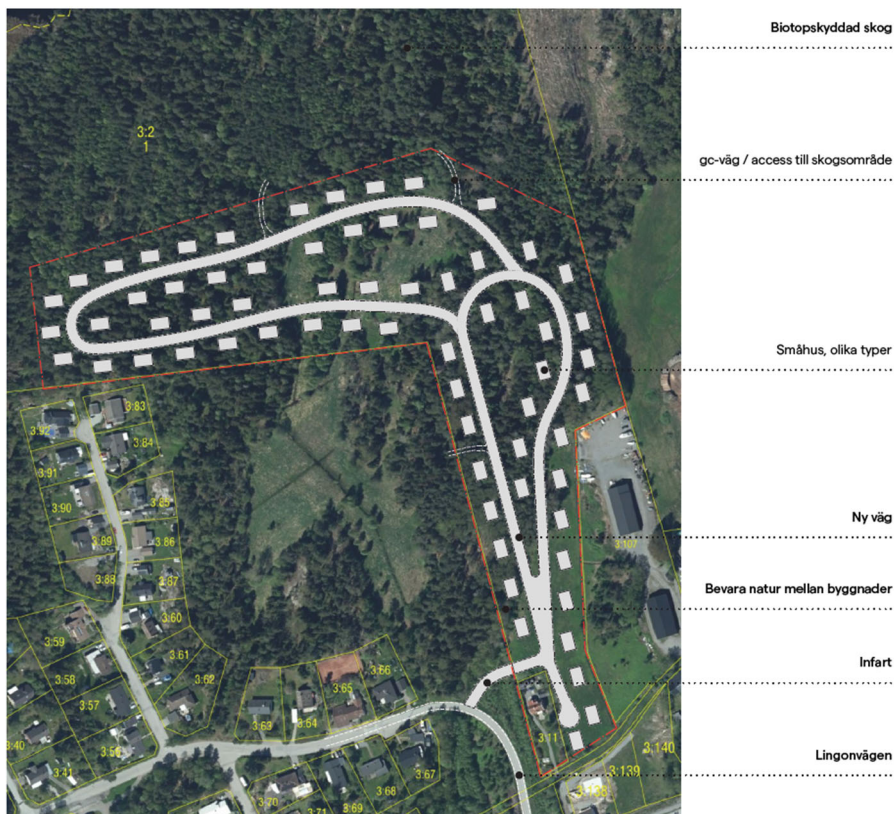
Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-05-17 in en ansökan om planbesked för fastigheten Mora 3:2, skifte 1 i Länna församling.

Planbeskedsansökan avser att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Sammanlagt kan det bli cirka 67 småhus, innehållande 1-4 bostäder per tomt. Tomtstorlekar föreslås till cirka 975 kvadratmeter. Till planområdet behöver en ny väg anslutas på kommunalägd mark, fastighet Mora 3:55 skifte 1. Det aktuella planområdet ligger i Bergshamra. Fastigheten består idag av barrskogsbevuxna områden samt åkermark, taxerat som bebyggt lantbruksenhet.

I planbeskedsansökan kan bland annat följande läsas:

Förslaget innehåller blandad småhusbebyggelse för en blandad målgrupp, dvs både äldre med behov av en mindre bostad i ett plan, unga vuxna samt barnfamiljen.

Bostadstyperna varierar av byggnader i två plan med småhuskaraktär som innehåller 2–4 bostäder i blandade storlekar. Parkering sker i anslutning till husen samt på gatan.



Figur 1. Planförslag tillhörande planbeskedsansökan som inkom 2023.

Lingonvägen

Figur 2. Planförslag efter komplettering av planbesked har gjorts.

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDLJUPNINGAR

I Översiktsplan 2050 Norrtälje kommun antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17 är Bergshamra utpekad som en landsbygdsnod. En landsbygdsnod ska fylla en funktion för omgivande landsbygd och utvecklas som nod och bostadsort med samhällsservice, kultur- och fritidsanläggningar, kommersiell service samt kollektivtrafik.

Det identifieras även att det har varit en kraftig befolkningsökning i Bergshamra de senaste decennierna samt att kommunen avser att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Bergshamra.

I översiktsplanekartan är aktuellt område utpekad för sammanhängande bostadsbebyggelse. Det innebär att nuvarande markanvändning avses ändras. För aktuellt område pekas det även ut ett objektspecifikt ställningstagande i markanvändningskartan.

Område för ca 60-70 bostäder. Området berör en mindre del jordbruksmark. Utvecklingen av Bergshamra bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse och jordbruksmarken behöver eventuellt tas i anspråk för att skapa sammanhängande stråk. I planprocessen



behöver det utredas om det går att undvika att ta i anspråk jordbruksmarken. Delar av området rummet höga naturvärden vilket också ska beaktas.

Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Enligt Mål & budget 2026–2028 (antagen av kommunfullmäktige 2025-06-16) ska en fördjupad översiktsplan för Bergshamra tas fram, vilket aktuellt område är beläget inom.

3.2 DETALJPLANER

Området omfattas inte av någon detaljplan.

3.3 ÖVRIGT

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 7,8 ha mark. Området består idag av barrskogsbevuxna områden samt åkermark. Delar av fastigheten ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse medan andra delar ligger i anslutning till skogsmark.

4.1 Naturvärden

Delar av området finns med och har inventerats översiktligt på natur- och friluftslivsvärden inför framtagandet av rapporten *Tätortsnära natur i Norrtälje kommun* (2022), i rapporten benämns aktuellt område som *Skog norr Hästängen*. Friluftsvärdet inom området bedöms som hög besöksfrekvens (11 poäng som är ett högt värde). Naturvärde för område bedöms vara klass 3 (höga naturvärden). I rapporten kan bland annat följande utläsas:

Området har höga friluftsvärden och hög besöksfrekvens, då det angränsar till tätorten och besöks ofta av elever från Länna skola och boende i närheten.

Mycket populärt område som ligger i direkt anslutning till Bergshamra tätort. Kojor och orienteringskontroller visar att området används frekvent.

Området bedöms ha höga naturvärden (klass 3). Skogen har bitvis hög ålder med viktiga strukturer som god tillgång på död ved. Sju naturvårdsarter noterades vid inventeringen. Förekomsten av blåsippor och en rapport om spindelblomster på artportalen, ger tydliga tecken på att området är kalkpåverkat. Fyndet av korallfingersvampar vittnar om att åtminstone delar av området har lång skoglig kontinuitet. Området har därför bra förutsättningar för att på sikt kunna uppnå klass 2, mycket höga naturvärden. För detta krävs att skogen fortsätter att åldras och fler sällsynta arter får tid att etablera sig. Andra naturvårdsarter som noterades vid inventeringen var svavelrisk, fjällig taggsvamp, skarp dropptaggsvamp, klubbspindling, brokspindling, eldspindling och rödgul trumpetsvamp.

Det finns även ett skogligt biotopskyddsområde ~~finns~~ cirka 50 meter norr om planområdet, intill Bärsjön, med värdefulla och sällsynta mossor och växter samt hög och jämn luftfuktighet. Biotopskyddsområdet överlappas delvis av en nyckelbiotop.

Planområdet tillhör ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Bergshamraviken. Bergshamraviken har måttlig ekologisk status, baserat på miljökonsekvenstypen övergödning, och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.



4.2 Jordbruksmark

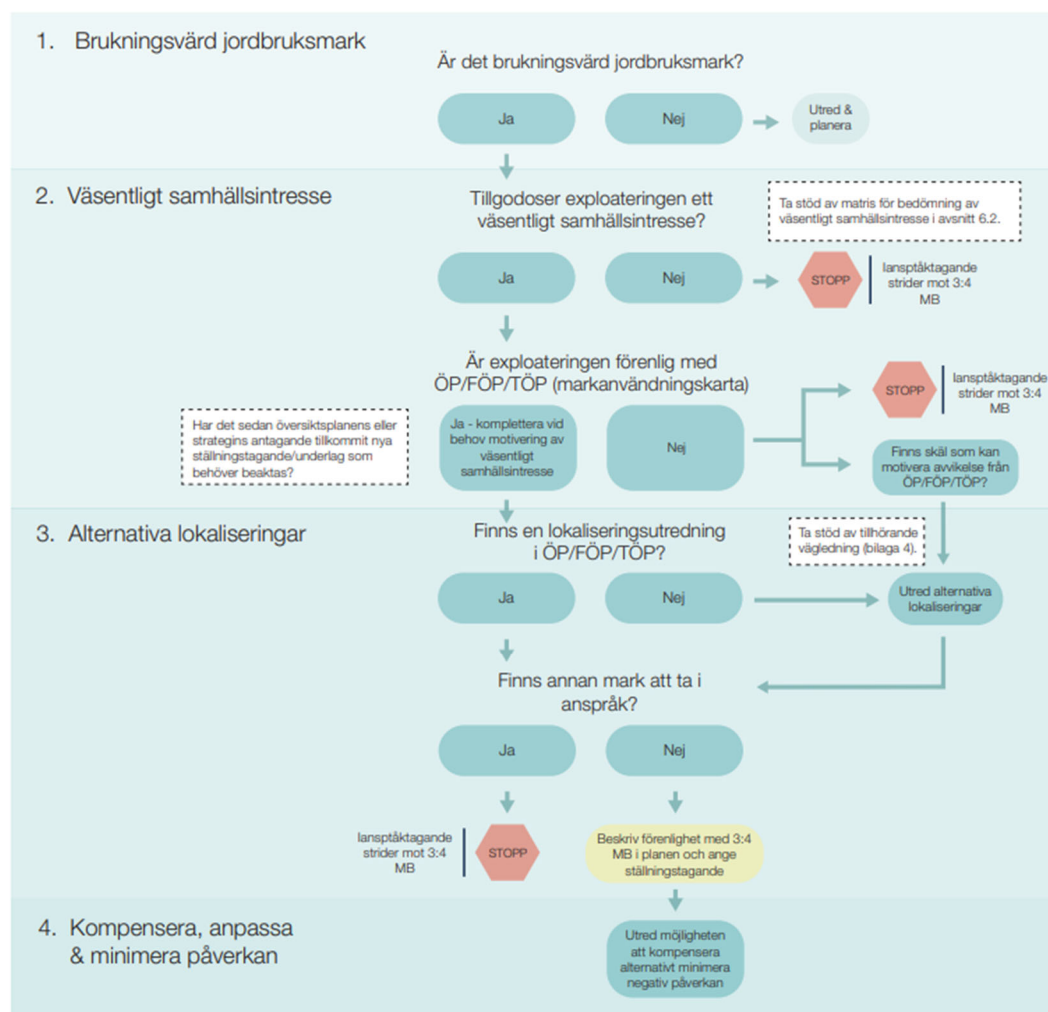
Delar av planförslaget omfattar jordbruksmark. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken inom området bedöms vara brukningsvärd med högt värde enligt Norrtälje kommuns *Jordbruksmarksstrategi* (antagen kommunfullmäktige 2025-02-17). Vid eventuell planläggning bör det eftersträvas att bevara brukningsvärd jordbruksmark i området.

Inom detaljplanearbetet behöver det utredas om föreslagen exploatering kan ses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och alternativa lokaliseringar.

DETALJPLAN

Detaljplan, områdesbestämmelser, planprogram, förstudie och liknande



Figur 3. Flödesschema för hantering av jordbruksmark för detaljplanering från Jordbruksmarksstrategi (2025).



4.3 Vatten- och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, men i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde i sydost (vatten och spillvatten) och i sydväst (vatten, spillvatten och dagvatten). Spillvatten i området avleds till Lindholmens reningsverk och dricksvatten förses från Norrvatten.

Området är en större samlad bebyggelse i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde och faller inom 6§ *Lagen om allmänna vattentjänster* gällande spillvatten och dricksvatten. Frågan om saltvatteninträngning och grundvattenkapacitet bedöms därför inte vara aktuell. Lindholmens reningsverk har kapacitetsbrist i dagsläget. För att gå vidare med en planläggning av området behöver Lindholmens avloppsreningsverk ha utbyggd kapacitet för området. Kapaciteten i befintligt ledningsnät samt tillhörande anläggningar behöver utredas närmare. För utbyggnad av spillvatten kan det komma att krävas pumpning på grund av höjdskillnader.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns en större lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall vid Lingonkärret i sydväst, som till viss del sträcker sig in i planområdet. Skyfall- och dagvattenhantering ska vid planläggning utredas i en dagvattenutredning i ett tidigt skede i planarbetet. Hänsyn bör tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvattnet, vilket inkluderar såväl fördröjning som rening av dagvatten.

4.4 Trafik

Området ligger inte i eller i anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats. En ny anslutning önskas för planens genomförande på kommunalägd mark. Trafiklösningen ska bidra till en sammanhållen struktur i Bergshamra och att orten binds samman med de nya bostäderna. En utredning kring om anslutningsvägen kan ansluta till befintlig väg, Blåbärsvägen för att skapa en mer sammanhållen trafikstruktur ska utredas.

Utveckling av området enligt ansökan förutsätter anläggande av anslutningsväg inom den kommunägda fastigheten Mora 3:55. För den nya sträckan samt vägar inom område bör inrättas en gemensamhetsanläggning. Vägen kommer att behöva anslutas till den befintliga vägen som utgörs av en enskild väg belägen inom dels den kommunägda Mora 3:55, dels samfälligheten Mora s:15.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
- Naturvärdesinventering
 - o Fågelinventering
 - o Grod- och kräldjursinventering
 - o Svampinventering
- VA- utredning
- Anslutningsutredning av väg
- Trafik- PM
- Brukningsvärdet på jordbruksmarken och alternativa lokaliseringar
- Geoteknisk utredning
- SKA/BKA
- Eventuell bullerutredning
- Eventuell artskyddsutredning



5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Under planprocessen finns det möjlighet att byta förfarande om behov uppstår.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Sökande står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen, detta inkluderar bland annat kostnaden för grundkarta, de utredningar som bedöms behövas och kommunens nedlagda tid för framdrift av detaljplanen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Sökande står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande.



8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM
Samråd kvartal 4 2026
Granskning kvartal 2 2027
Antagande kvartal 4 2027

2025-10-01

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park, miljöplanerare och översiktsplanerare. Referenspersoner från, Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid samt ekolog kommer att bistå planprocessen.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Emelie Hansebo	1007
Översiktsplanerare	Linda Wiking	58
Ekolog	Terese Berggren	67
Miljöplanerare	Terese Berggren	227
Infrastrukturplanerare	Tillgänglig vid frågor	
Samordnare	Lotta Lagergren	69
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova	263
Bygglovhandläggare	Maria Hörner	22



Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Mailn Olofsson	135
VA-utredare	Sofia Svärd	141
Gata och park	Geoffrey Higgins	108
Brandingenjör	Tobias Sjöholm	28
Fastighetsstrateg	Carl Luna - Tillgänglig vid frågor	
Renhållning	Frida Wolme	22
Näringsliv och etablering	Tillgänglig vid frågor	
Barn och utbildning	Anna Rensvik	17
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	17
Geodata	Niklas Berggren	33
Summa debiterbara timmar		2221

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Mora 3:2 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 2221 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 460 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 3 242 660 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt