NORRTÄLJE KOMMUN

# Detaljplan för fastigheten Byholma 3:93 och del av fastigheten Byholma 3:5

## PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2023-11-14

KS 2022-114

**POSTADRESS**
Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**
Estunavägen 14

**KONTAKT**
0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se

NORRTÄLJE KOMMUN

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

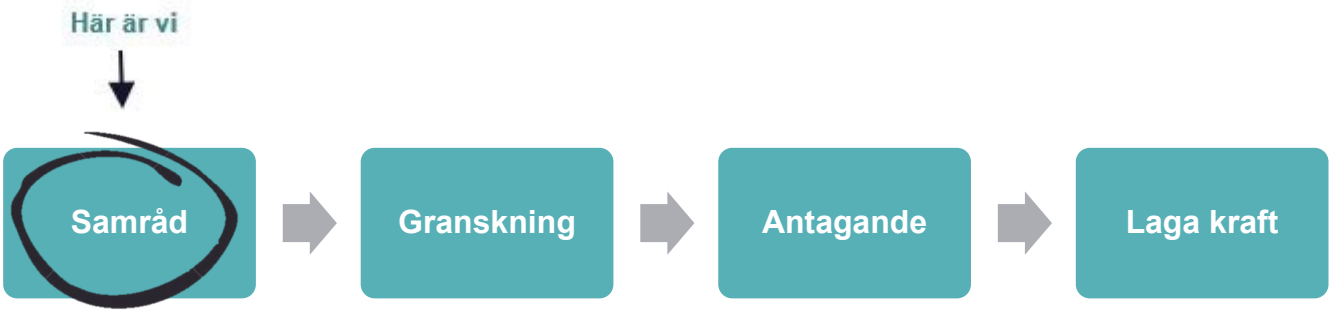
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.



NORRTÄLJE KOMMUN

## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Illustrationsplan

## UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, WSP, 2023-11-13
- Fågelinventering, WSP, 2022-09-16
- Groddjursinventering, WSP, 2022-07-28
- Naturvärdesinventering, WSP, 2022-09-19

## ÖVRIGT UNDERLAG

- Underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan, 2023-06-21

NORRTÄLJE KOMMUN

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ..... 5**

**PLANDATA ..... 5**

LÄGE OCH AREAL ..... 5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN ..... 5

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ..... 5**

ÖVERSIKTSPLAN ..... 5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN ..... 6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT ..... 7
RIKSINTRESSEN ..... 8

**FÖRUTSÄTTNINGAR ..... 9**

NATURMILJÖ ..... 9
JORDBRUKSMARK ..... 11
VATTEN ..... 12
MARK ..... 17
STÖRNINGAR ..... 18
KULTURMILJÖ ..... 18
BEBYGGELSEOMRÅDE ..... 18
SAMHÄLLSASPEKTER ..... 19

**PLANFÖRSLAGET ..... 19**

GATOR OCH TRAFIK ..... 19
BEBYGGELSE ..... 21
NATUR, PARK OCH REKREATION ..... 21
KLIMATANPASSNING ..... 22
TEKNISK FÖRSÖRJNING ..... 23
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING ..... 26

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR ..... 29**

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN ..... 29
GENOMFÖRANDETID ..... 29
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING ..... 29
TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN ..... 30

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE ..... 31**

MILJÖKONSEKVENSER ..... 31
SOCIALA KONSEKVENSER ..... 34
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ..... 34
AVTALSFRÅGOR ..... 36
EKONOMISKA KONSEKVENSER ..... 36

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att utvidga befintlig parkering vid Grisslehamns hamnområde från cirka 150 till 450 – 550 bilplatser. Ökningen med cirka 300 – 400 platser kommer att kunna lösa de parkeringsproblem som uppstår under högsommaren och helger. Nya bilplatser planeras nås från Sjögräsvägen och genom den befintliga parkeringsytan.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms kunna bidra till utveckling av färjetrafiken och turismen i Grisslehamn.

# PLANDATA

## LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger nordväst om en befintlig parkering vid Grisslehamns hamnområde. Planområdets yta är cirka 2,6 hektar. Planområdets avgränsning omfattar del av fastigheten Byholma 3:5 och fastigheten Byholma 3:93. Planområdet angränsar till fler fastigheter med villabebyggelse och skog.

Avgränsningen av planområdet har gjorts med hänsyn till närheten till färjeterminal, tillgänglighet från befintlig parkering, påverkan på Grisslehamns bebyggelsestruktur och sammanhängande grönstruktur samt efter höjdförhållanden på platsen.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Byholma 3:93 ägs av Rederi AB Eckerö. Fastigheten Byholma 3:5 är i privat ägo. Del av fastigheten Byholma 3:5 som omfattas av planområdet har förvärvats av Rederi AB Eckerö. Fastighetsbildningen berörande den förvärvade delen av Byholma 3:5 har sökts. Förrättningen har förklarats vilande i väntan på att ny detaljplan för det berörda området vinner laga kraft. Fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

Norrtäljes översiktsplan *Översiktsplanen 2040* antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09 redovisar Grisslehamn och färjan som viktig för turismen i kommunen. Grisslehamn har utvecklats till en turistort med hotell och konferensanläggning, camping, båthamn och turistattraktioner där färjetrafiken utgör ett viktigt inslag. Enligt översiktsplanen är det av strategiska och regionala skäl positivt att färjetrafiken fortsätter utvecklas.

Samrådsförslaget för Norrtäljes översiktsplan *Översiktsplanen 2050*, godkänt för samråd av kommunstyrelsen 2023-02-06 har likt gällande översiktsplan 2040 som mål att Norrtälje kommun ska utvecklas som en stark besökskommun med fler arbetstillfällen inom besöks- och turismnäringen. Värden som främjar Norrtälje kommun som destination och besöksmål bör därför stärkas i planeringen. Grisslehamn har en växande

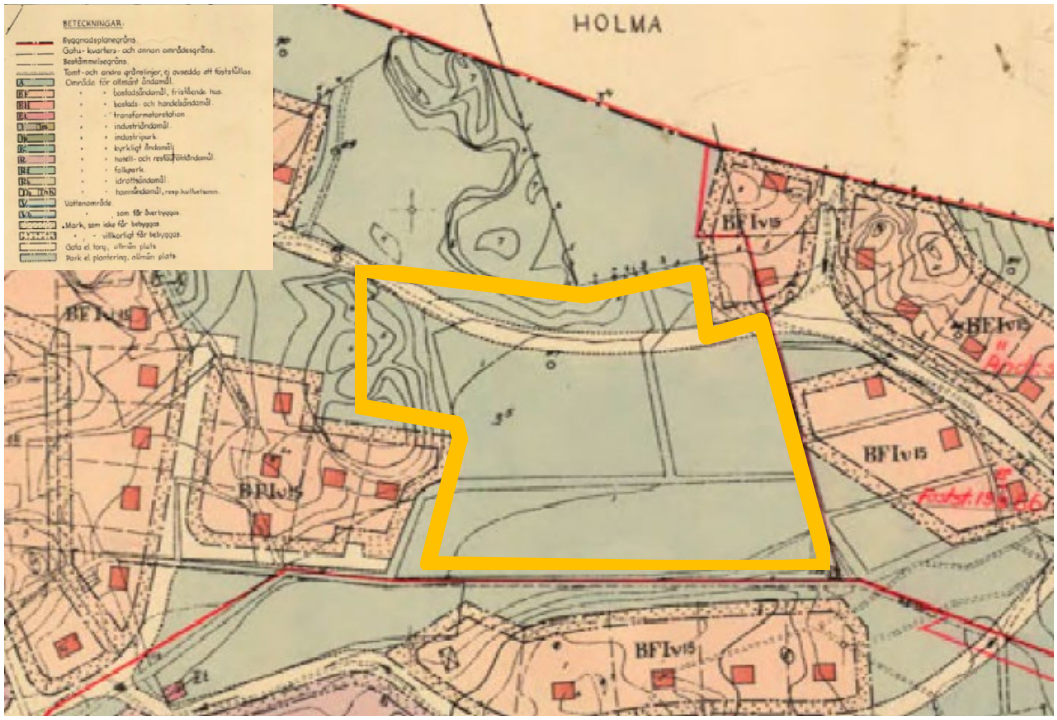
turismnäring med hotell och konferensanläggning, camping, båthamn och turistattraktioner där färjetrafiken utgör ett viktigt inslag. Översiktsplanen har som riktlinje att Grisslehamns hamn ska kunna fortsätta utvecklas med ytterligare persontransporter och att färjetrafiken ska kunna utvecklas till fler resmål i Östersjöregionen.

# DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

## GÄLLANDE DETALJPLANER

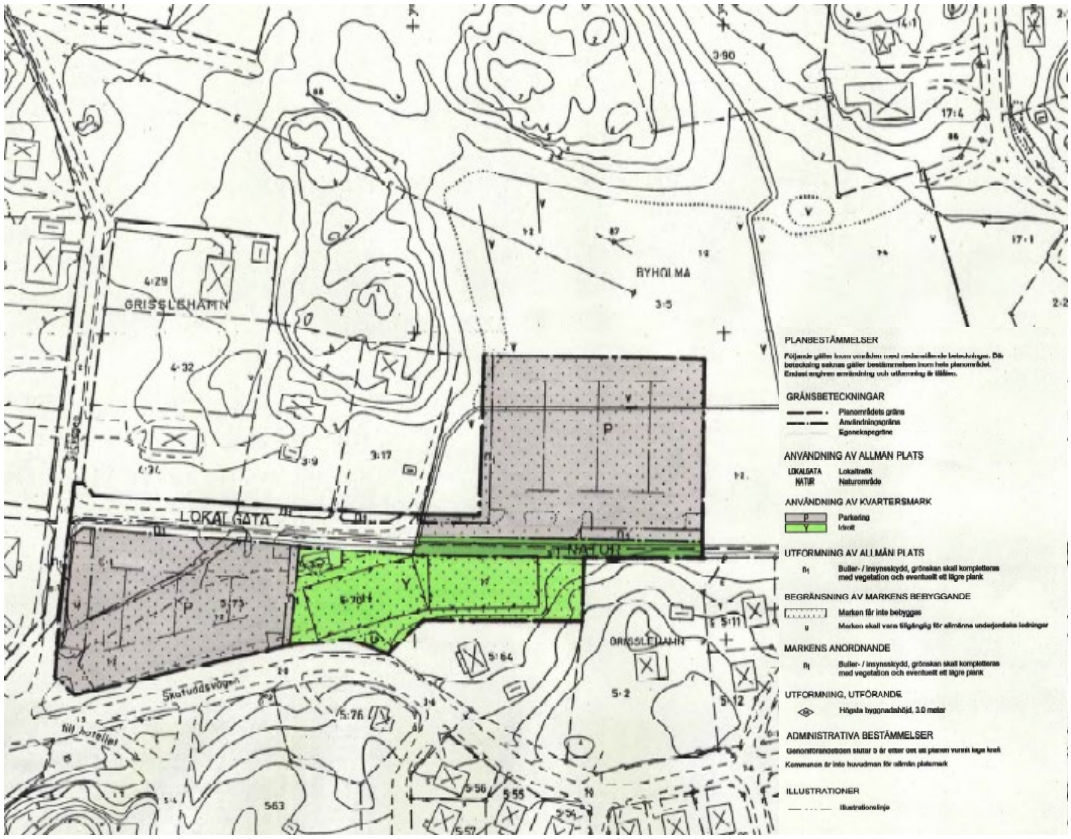
Inom planområdet finns två gällande planer. *Förslag till byggnadsplan för Grisslehamn i Väddö socken*, fastställd 1955 samt *Detaljplan för fast. Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1 samt del av Byholma 3:5 i Väddö församling*, laga kraft 2002.

Byggnadsplanen från 1955 täcker större delen av Grisslehamn. De aktuella fastigheterna Byholma 3:5 och Byholma 3:93 är avsedda som allmän plats för park eller plantering. Den norra delen av planområdet som möjliggjorde en förlängning av Böljas väg är avsedd för gata eller torg, allmän plats.




Figur 1. Utsnitt av planområdet och på planbestämmelser från Byggnadsplanen 1955. Gul markering visar planområdet.

Detaljplanen *Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1 samt del av Byholma 3:5* från 2002 innehåller Rederi AB Eckerös befintliga parkering och ett idrottsområde. I planen redovisas mark för parkering och idrott.




Figur 2. Utsnitt av planområdet och av planbestämmelser från Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1 samt del av Byholma 3:5.

# KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

## PLANUPPDRAG

Norrtälje kommun fick 2019-12-04 in en ansökan om upprättande av detaljplan för fastigheten Byholma 3:5. Ansökan avser utvidgning av befintlig parkering för Rederi AB Eckerö för att lösa parkeringsproblematiken under högsommaren och helger vid hamnområdet i Grisslehamn.

2020-03-02 gav kommunen ett positivt planbesked för att inleda en planläggning och upprätta en ny detaljplan. Detaljplanearbetet startade 2022-03-23 i samband med att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott godkände start-PM.

## UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken (MB). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning som visar att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samrådts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2023-07-13 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## RIKSINTRESSEN

Grisslehamn ingår i riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena (MB kap 4 § 4) som syftar till att skydda natur och kulturvärden i kust och skärgårdsområdet. Tätorter påverkas dock inte av lagstiftningen, bland dem Grisslehamns tätort som planområdet ligger i.

Planområdet angränsar även till riksintresset Grisslehamn som är ett riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB (Naturresurslagen 2 kap. 6 §). Riksintresset omfattar den kommunikationsmiljö som uppstod kring 1754 och i början av 1900-talet utvecklades till en rekreationsort och sommarnöjesmiljö. Den norra gränsen för riksintresset går vid Hotell havsbadens fastighet, Norrtälje Grisslehamn 5:63.

Figur 3. Brunt område visar riksintresset Grisslehamn och planområdet är markerat med röd linje. Källa: Norrtälje kommuns webbkarta 2023.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## NATURMILJÖ

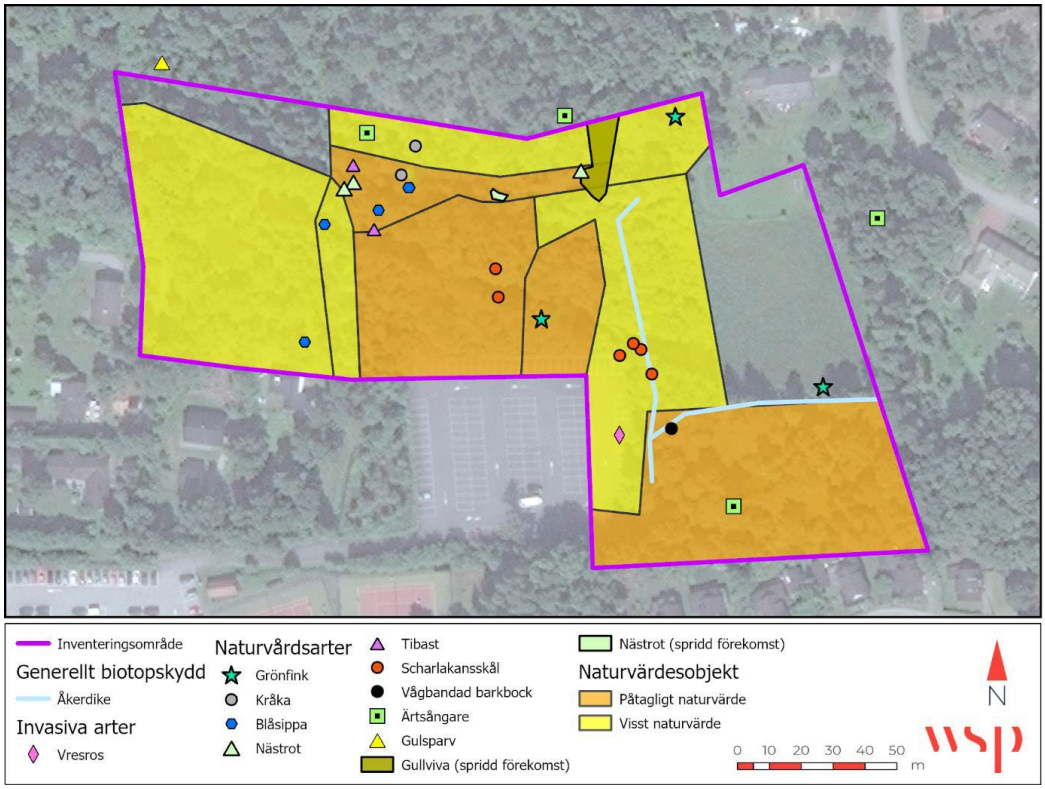
### MARK OCH VEGETATION

De obebyggda delarna av planområdet består till stor del av lövdominerad sumpskog och öppen hagmark samt av upphöjda hällmarker med barrskog. De östra delarna av planområdet består av jordbruksmark i form av betesmark. Norr om planområdet ligger ett sammanhängande skogsområde. Inom planområdet finns dikessystem med stående vatten.

Figur 4. Lövsumpkog och betad hagmark inom planområdet. Källa: Naturvärdesinventering Byholma 2022.

Områdets naturvärden har inventerats och bedömts i ett antal utredningar. En naturvärdesinventering för naturmark inom området gjordes 2022-04-27 (Naturvärdesinventering Byholma, WSP, 2022-09-19). En separat utredning av fågellivet, samt en groddjursinventering har även tagits fram (Fågelinventering Byholma, WSP, 2022-07-13, Groddjursinventering Byholma, WSP, 2022-07-28).

## NATURVÄRDEN




Figur 5. Karta över naturvärdesobjekt, fynd av naturvårdsarter, invasiva arter och generella biotopskyddsobjekt inom inventeringsområdet från naturvärdesinventeringen. Källa: Naturvärdesinventering 2022

I naturvärdesinventering redovisas de naturvärden som finns i området. De kan ses samlat i kartan ovan. Naturtyper som förekommer inom området klassas på en gemensam skala utifrån naturvärde, där naturvärdesklass 1 är områden av störst positiv betydelse för den biologiska mångfalden. I naturvärdesinventeringen identifierades områden med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3, påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald) och visst naturvärde (naturvärdesklass 4, viss positiv betydelse för biologisk mångfald). Övriga områden tilldelades ingen värdeklass, det vill säga har ett lågt naturvärde. Inga områden i naturvärdesklass 1 och 2, det vill säga de högsta klasserna påträffades. Merparten av områdets höga naturvärden är knutna till de fuktpåverkade miljöerna i lövsumpskog och fuktig granskog.

Inventeringsområdet bedöms vara del av ett större spridningssamband med andra sammanhängande skogsområden i norr. Skogslevande arter inom olika artgrupper kan potentiellt nyttja området som del av ett spridningsstråk. Områdets ringa storlek och närhet till bebyggelse gör att det inte bedöms vara en lika värdefull spridningsmiljö som övriga naturområden i Grisslehamn.

## NATURVÅRDSARTER

Naturvårdsart är ett samlingsbegrepp för fridlysta arter, rödlistade arter och signalarter.

Totalt har tio olika naturvårdsarter observerats inom inventeringsområdet: fyra fåglar, en insekt, fyra kärlväxter och en storsvamp. Endast fåglarna och tre av kärlväxterna är fridlysta enligt miljöbalken.

De fridlysta kärlväxterna är blåsippa, gullviva och nästrot. Blåsippa och Gullviva är vanliga svenska örter som är fridlysta i hela landet. Gullviva skyddas av 8 §, och blåsippa omfattas av 8-9 § i artskyddsförordningen. Nästrot är en robust orkidé som saknar klorofyll som trivs bra i fuktiga örtrika barrskogar. Ett bestånd av nästrot hittades i planområdets norra del. Nästrot skyddas av 8 § artskyddsförordningen.

Under fågelinventeringen observerades fyra rödlistade fågelarter, gulsparv, grönfink, kråka och ärtsångare. Alla dessa fåglar är anpassningsbara i sina val av livsmiljöer. Planområdet bedöms därför inte ha någon särskild betydelse som livsmiljö för fågelarterna.

Grodjursinventeringen visade inte på några förekomster av groddjur i området. Det bedöms vara osannolikt att groddjur vistas i området.

## JORDBRUKSMARK

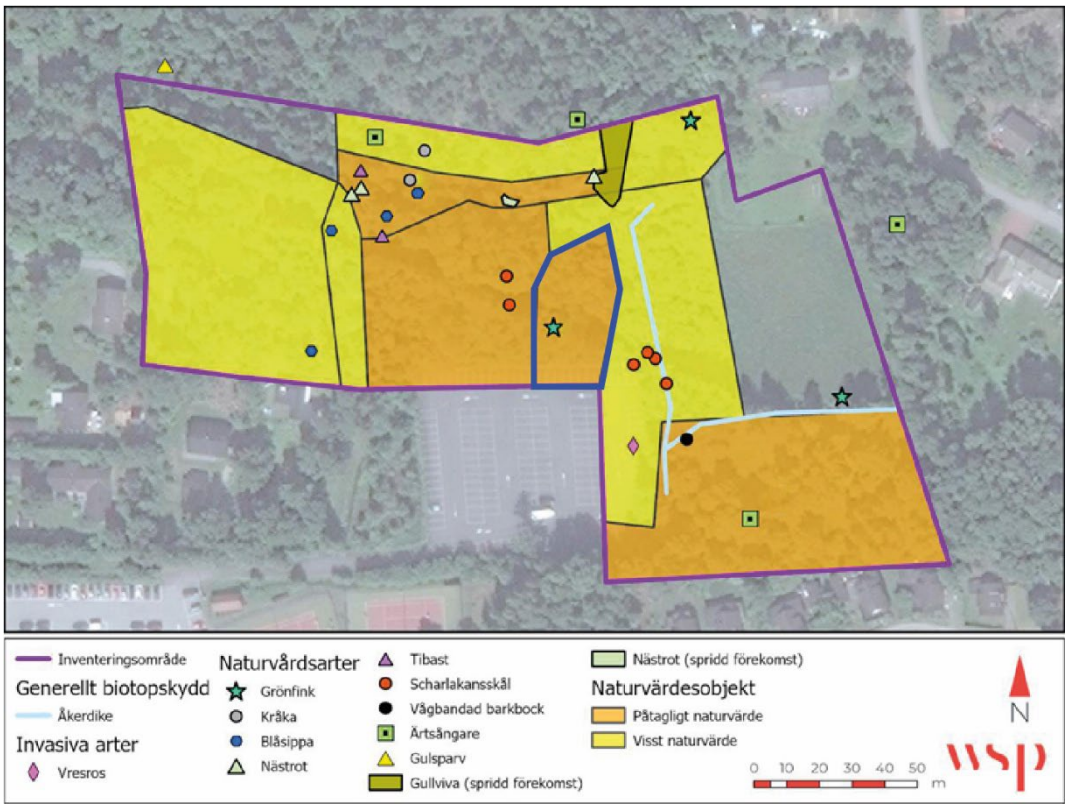
En del av fastigheten Byholma 3:5 används idag som betesmark. Delar av marken har tidigare varit jordbruksmark, men är sedan 1955 planlagt för park/plantering. Området är inte markerat som jordbruksmark i översiktsplanen.

Figur 6. Del av planområdet som används som betesmark markerat i grönt.

# VATTEN

## VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet finns en våtmark med öppen vattenspegel. Det finns diken längs med betesmarken som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Det generella biotopskyddet innebär att det är förbjudet att skada diket. Vid ändringar av mark som omfattas av generella biotopskydd behöver en dispensansökan göras till länsstyrelsen. Dikena och våtmarken torkar ut under sommaren.




Figur 7. Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsyta. Område med våtmark markerat med blå linje. Källa: Naturvärdesinventering 2022

## MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

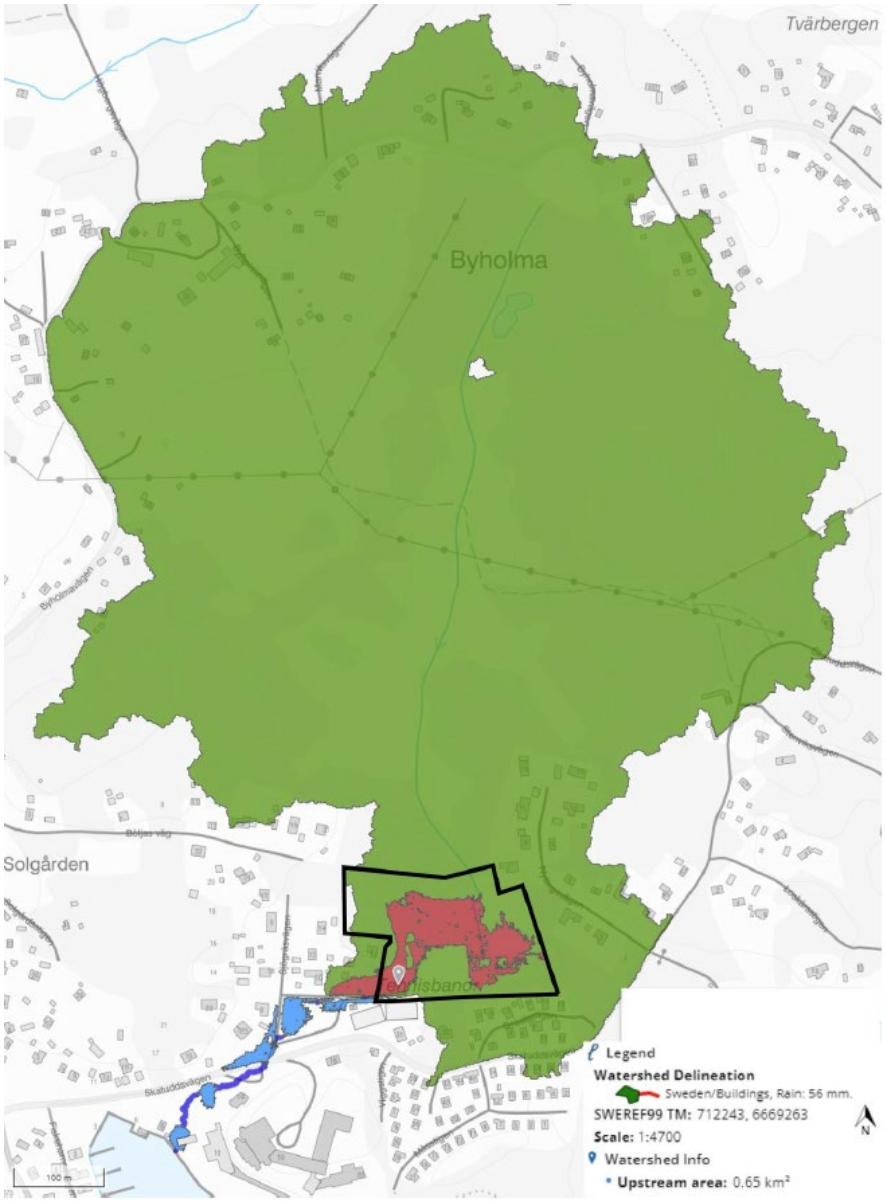
Planområdet ligger enligt VISS, 2022, inom delavrinningsområdet *Rinner mot Östhammars kustvatten* varifrån vatten avrinner ytligt till vattenförekomsten *Östhammars kustvatten.* Området avvattnas via dagvattenledningar till vattenförekomsten *Grisslehamn* (WA98361738).

Vattenförekomsten Grisslehamn har måttlig ekologisk status (VISS, 2022) med mål att uppnå god ekologisk status år 2027 (förvaltningscykel 3, år 2017 – 2021). Grisslehamn uppnår ej god kemisk status (VISS 2022) på grund av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Målsättningen är att vattenförekomsten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus.

## DAGVATTEN

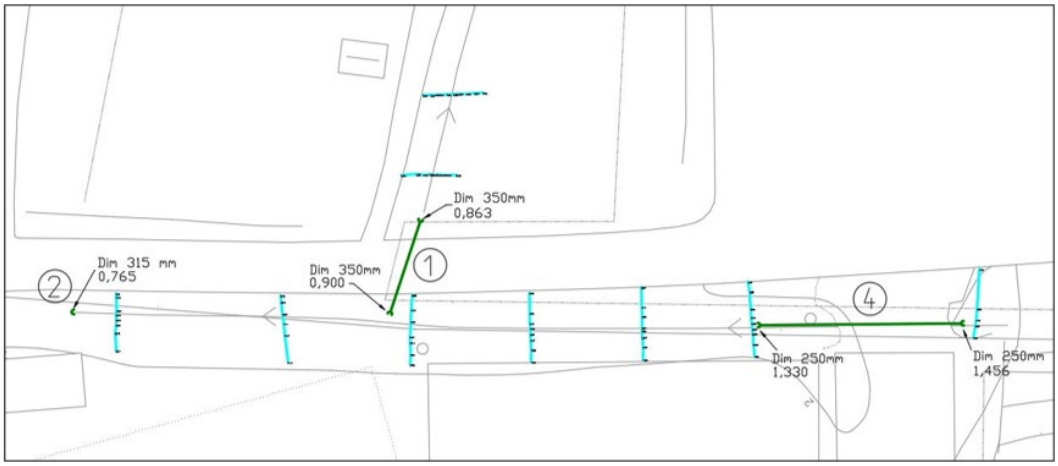
Planområdet ligger längst nedströms i ett avrinningsområde som delvis består av utdikad åkermark. Flera av dessa diken leds till ett större dike som går in i planområdet norrifrån. I Figur 8 ses att den ytliga avrinningsvägen vidare nedströms går över parkeringar och vägytor mot sydväst, varifrån det rinner ut i vattenförekomsten Grisslehamn i hamnområdet.

Exploateringen inom planområdet får inte leda till att detta dike däms upp så att det påverkar förhållanden på åkermarken uppströms, eller att vatten ej längre kan nå recipienten.




Figur 8. Avrinningsområde uppströms som avrinner ytligt till planområdet vid ett regn på 56 mm. Rött område och ljusblått område är lågpunkter fyllda med vatten och mörkblå linje är vattnets ytliga flödesväg vidare till recipienten. Planområdet är ungefärligt med svart linje. Källa: Scalgo Live, 2022, Dagvattenutredningen 2023

Det finns diken runt den befintliga parkeringsytan, vilka har ett djup på maximalt cirka 0,5 meter. Trummorna numrerade med 1 och 4 samt ledningen markerad med 2 (i figur nedan) ägs av Rederi AB Eckerö. Inmätningar av dessa har utförts av WSP inom projektet, som underlag till den hydrauliska modelleringen. Nedan redovisas inmätta dimensioner och vattengångar. Som underlag till modelleringen utfördes även inmätningar av diket söder om infartsvägen samt diket norr om trumma 1 (i sektioner markerade med turkosa linjer nedan).




Figur 9. Inmätta dimensioner och vattengångar i trumma 1 och 4 samt ledning 2 (inmätning av WSP 2023-06-17).

NVAA har under projektets gång utfört en inmätning av de kommunala ledningarna. Enligt NVAA är vattengångarna desamma för ingående och utgående ledning i brunn och dimensionen på ledningarna är 600 mm. NVAA anger också att det inte finns några inkommande ledningar till de tre 600 mm-ledningarna.

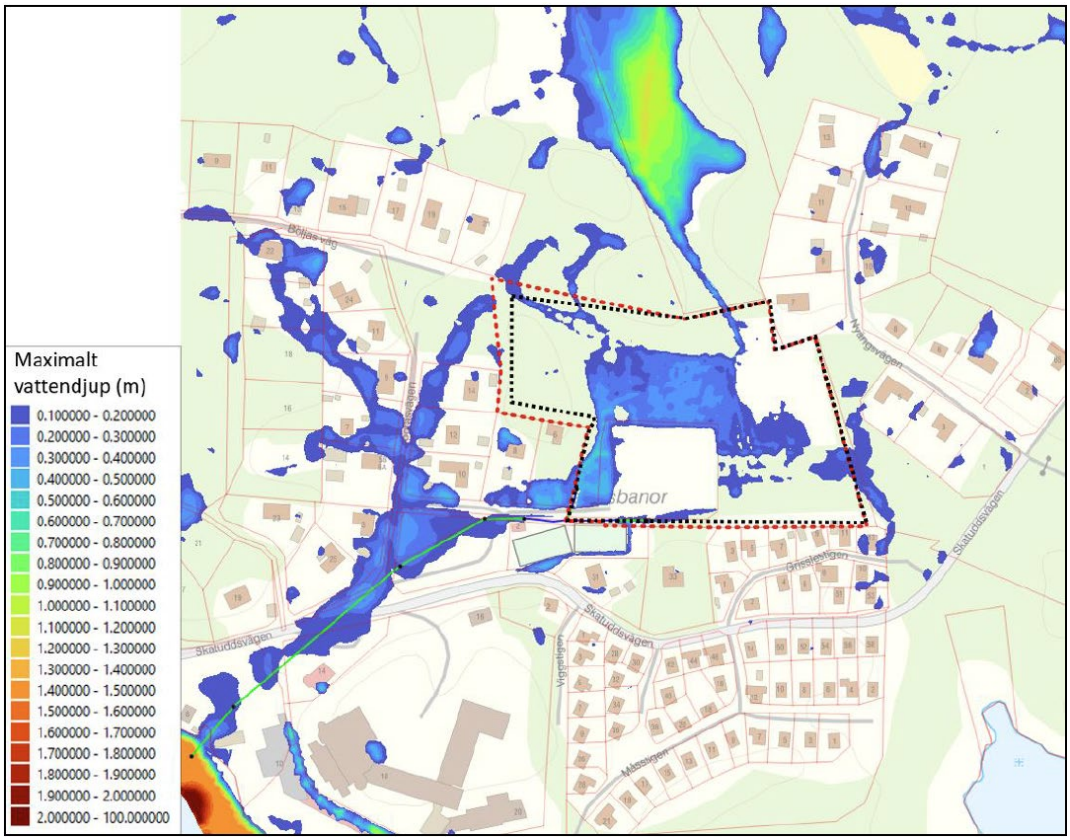
Efter avrinning till diken och ledningar, leds dagvatten från planområdet slutligen ut i Östersjön via den kommunala dagvattenledningen. Trots att planområdet avvattnas via kommunala ledningar ligger det inte inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, med undantag av små delar vid plangränsen i söder.

## MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inga markavvattningsföretag har identifierats inom planområdet (Länsstyrelsen, 2022).

## ÖVERSVÄMNINGSRISKER

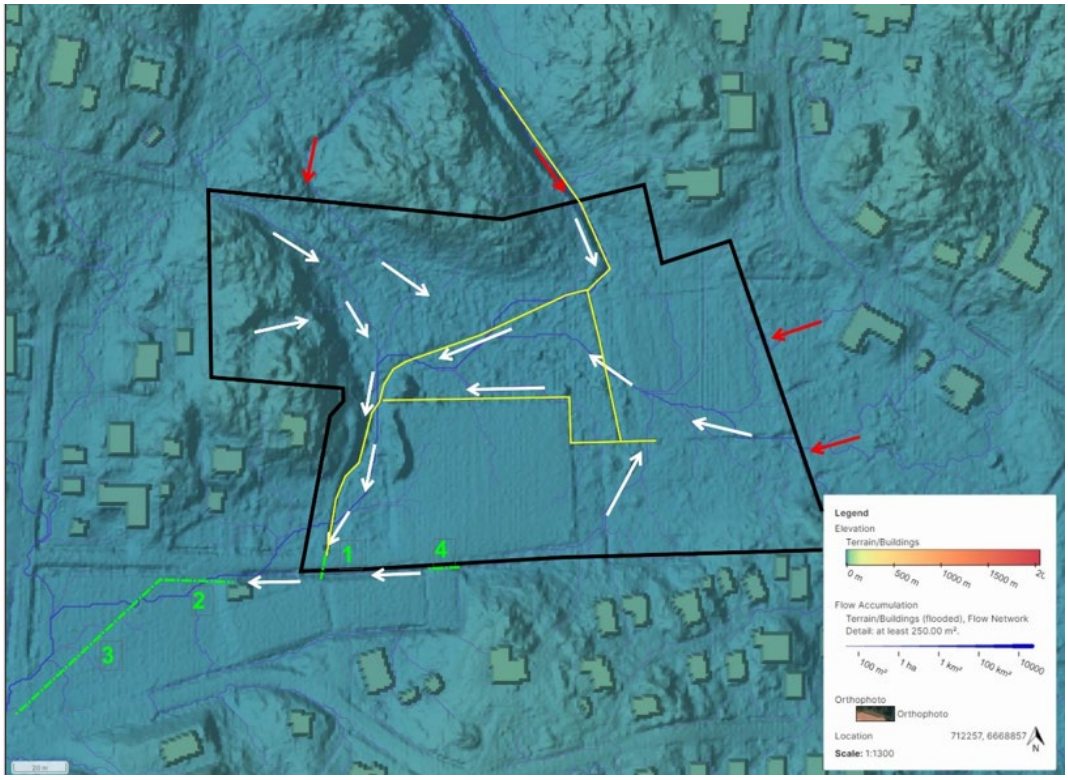
Planområdet är lågt beläget nedströms ett stort avrinningsområde. Stora flöden kan därmed avrinna till planområdet vid kraftig nederbörd. I detta fall kan vatten bli stående till ett djup på ca 0,3–0,4 m inom planområdet. I figuren nedan ses att vatten ansamlas på åkermarken uppströms eftersom diket norr om planområdet har begränsad flödeskapacitet.




Figur 10. Karta som redovisar maximala vattendjup i meter vid ett hundraårsregn på befintlig plats. Planområdesgränsen är markerad med svart linje, röd linje är den planområdesgräns som gällde när modelleringen utfördes. Källa: Dagvattenutredning, 2023.

Ytliga flödesvägar inom planområdet har karterats med hjälp av Scalgo Live. Det är dock något osäkert hur vattnet avrinner inom de delar av planområdet där marken har låg lutning (vilket medför att flödesvägar, i blått, skiljer sig från diken, i gult). Även befintliga ledningar har inkluderats i analysen, se nedan, enligt information från platsbesök och från Rederi AB Eckerö om befintlig vägtrumma och dagvattenledningar.

Det finns fyra huvudsakliga flödesvägar in till planområdet (röda pilar i figur nedan). Därefter avrinner vattnet mot planområdets sydvästra sida (vita pilar) där det leds undan via ett befintligt dike. Diket rinner till en trumma (markerad med 1) under vägen och till i ett dike på den södra sidan av vägen. I detta dike rinner därefter vattnet västerut till en ledning (markerad med 2) som är förlagd under en parkeringsyta. Denna ledning är ansluten till en kommunal dagvattenledning (markerad med 3).




Figur 11. Flödesvägar i anslutning till planområdet, vars gräns är ungefärligt markerad med svart linje. Röda pilar visar rinnvägar som tillför avrinning från uppströms liggande områden och vita pilar visar flödesvägar inom och ut från planområdet (Scalgo Live, 2022). Gröna numrerade streck motsvarar kulvertar/ledningar och gula linjer är befintliga diken.

## GRUNDVATTEN

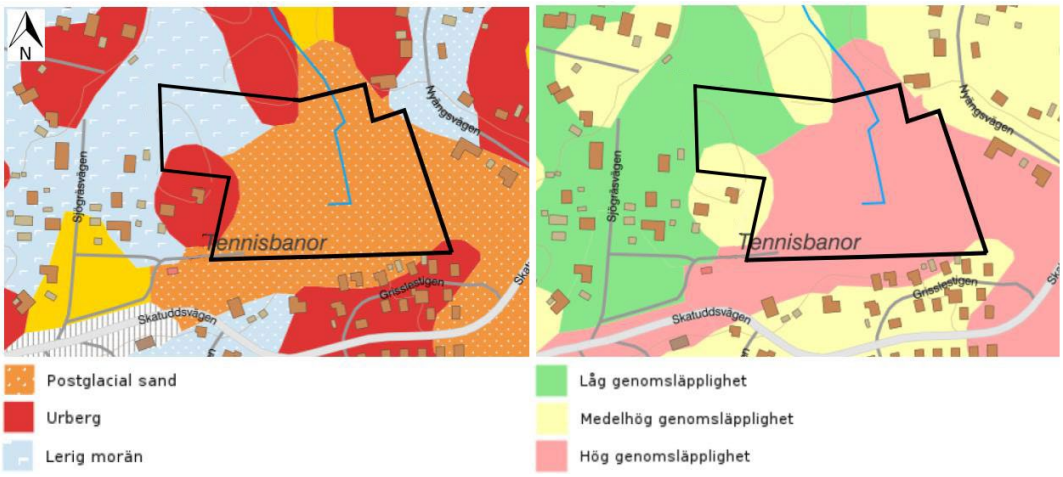
Det finns inga uppmätta grundvattennivåer inom planområdet. Att marknivåerna inom området är låga i förhållande till omgivande mark kan peka på att grundvattennivån är nära marknivån. Vid platsbesök har stående vatten noterats inom flera delar av området, bland annat där torrdamm planeras. I oktober 2023 installeras grundvattenrör inom två punkter inom planområdet i samband med en geoteknisk undersökning. Grundvattenrören mäter nivån på grundvatten över flera månader för att ge en helhetsbild av grundvattenförhållandena.

Figur 12. Ungefärlig placering av grundvattenrör inom planområdet.

# MARK

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består främst av postglacial sand. I den västra delen finns lerig morän och i planområdets östra del finns det urberg. Genomsläppligheten i marken är hög där jordarten består av postglacial sand och låg i områden med lerig morän,




Figur 13. Jordartskarta och genomsläpplighetskarta över planområdet, vars gräns är ungefärligt markerad med svart linje Källa: Dagvattenutredning, 2023.

I kust och strandområden förekommer ibland finkorniga ler- och siltjordar som innehåller sulfidmineral. Aktiv sur sulfatjord kan påverka omgivande vatten negativt. Det finns inga tidigare kända undersökningar avseende sulfidjord inom eller i närheten av planområdet.

Risk för sulfidinnehåll bedöms vara låg på grund av att leran som finns inom området är glaciallera. Inför granskning utförs en geoteknisk undersökning av planområdet.

### MARKFÖRORENINGAR

Enligt Länsstyrelsernas EBH-karta (2022) finns inga identifierade potentiellt förorenade områden inom planområdet.

### MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

Inom området föreligger inga identifierade risker kopplat till markstabilitet. Enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU:s kartläggning (2022) finns inte risk för ras eller skred inom planområdet.

## STÖRNINGAR

### BULLER

Sjögräsvägen är en relativt lågt trafikerad lokalgata utan känd bullerproblematik. På parkeringar beräknas bilar generellt köra i gånghastighet, 7 km/h. Den låga hastigheten bedöms inte skapa olägenhet för närliggande bebyggelse.

### LUFTKVALITET

Luftkvaliteten i Grisslehamn och Norrtälje kommun är överlag god.

## KULTURMILJÖ

### FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Del av fastigheten Byholma 3:5 som finns inom planområdet består av skog med inslag av betesmark i den östra delen av planområdet. Inom Byholma 3:93 finns parkering. Runt om planområdet ligger ett flertal villor. I norr gränsar planområdet till skog.

### GATOR OCH TRAFIK

Parkeringsfastigheten Byholma 3:93 använder för utfart en befintlig väg utanför sitt område, Sjöfartsvägen, som sträcker sig inom delar av Byholma 3:5, Byholma s:1 och Grisslehamn 5:78. Den delen av vägen som är belägen inom Byholma 3:5 och Byholma s:1 utgörs av allmän plats, lokalgata enligt detaljplanen för Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1 samt del av Byholma 3:5, akt 0188-

P03/0331. Den del av sjögräsvägen som förbinder de två parkeringsytorna på fastigheterna Grisslehamn 5:78 och Byholma 3:93 är asfalterad. Idag kör majoriteten av parkeringens besökare via parkeringen på fastigheten Grisslehamn 5:78 och vidare på Sjöfartsvägen för att nå fastigheten Byholma 3:93.

## SAMHÄLLSASPEKTER

Parkeringen ligger relativt isolerat omgivet av skog. Parkeringen används flitigt under sommarsäsongen och är avspärrad med bom under lågsäsonger. Platsen kan under lågsäsong upplevas som öde vilket i sin tur kan ha en negativ påverkan på upplevd trygghet i området.

# PLANFÖRSLAGET

## GATOR OCH TRAFIK

Den befintliga gatustrukturen i området kommer inte att ändras. Befintlig parkeringsyta kommer att utökas och fortsättningsvis att nås via parkeringen på fastigheten Grisslehamn 5:78 och Sjögräsvägen.

### PARKERING

Planförslaget möjliggör mellan 300–400 nya parkeringsplatser vid Grisslehamns hamnområde. Cirka 16 av dessa planeras att bli större parkeringsplatser som kan rymma exempelvis husbilar.

Figur 14. Illustrationsplan som visar hur parkeringen kan se ut. Illustrationsplan finns även i stort format som bilaga till planbeskrivningen.

Den asfalterade ytan på parkeringen delas in i mindre ytor med hjälp av vegetation för att öka orienterbarhet och trivsel. Parkeringen avgränsas gentemot grannfastigheter med växtlighet eller staket ($n_1$ på plankarta). Parkeringen föreslås belysas med belysningsmaster för att öka tryggheten på platsen under kvällstid. För att minska olägenhet från den utökade belysning så ska ljuskällor inom planområdet riktas nedåt och avskärmas så att direkt ljus inte når omgivande bebyggelse.

Parkeringen kommer byggas ut i etapper anpassat till parkeringsbehovet i Grisslehamn. Utbyggnaden i första etappen bedöms tillgodose parkeringsbehovet cirka 10 år framåt. Kartan nedan visar ett utbyggnadsförslag där den norra delen av planområdet byggs ut först.

Figur 15. Förslag på första etappen av utbyggnaden av parkeringen.

## BEBYGGELSE

Inom planområdet planeras inte någon ny bebyggelse. Det tillåts endast mindre enstaka komplementbyggnader som stödjer planens syfte. Dessa är begränsade till att en yta på högst 20 kvm och en maximal nockhöjd på 3,5m (plusmark på plankarta).

## NATUR, PARK OCH REKREATION

Bevarade skogsmiljöer runt området skapar en naturlig barriär och insynsskydd för grannar. På platser där den ursprungliga växtligheten inte bevaras, kommer nya träd och buskar planteras gentemot närliggande bostadsfastigheter. Eventuellt kan även plank sättas upp för att förhindra att parkeringsgäster beträder privata tomter ($n_1$ på plankarta).

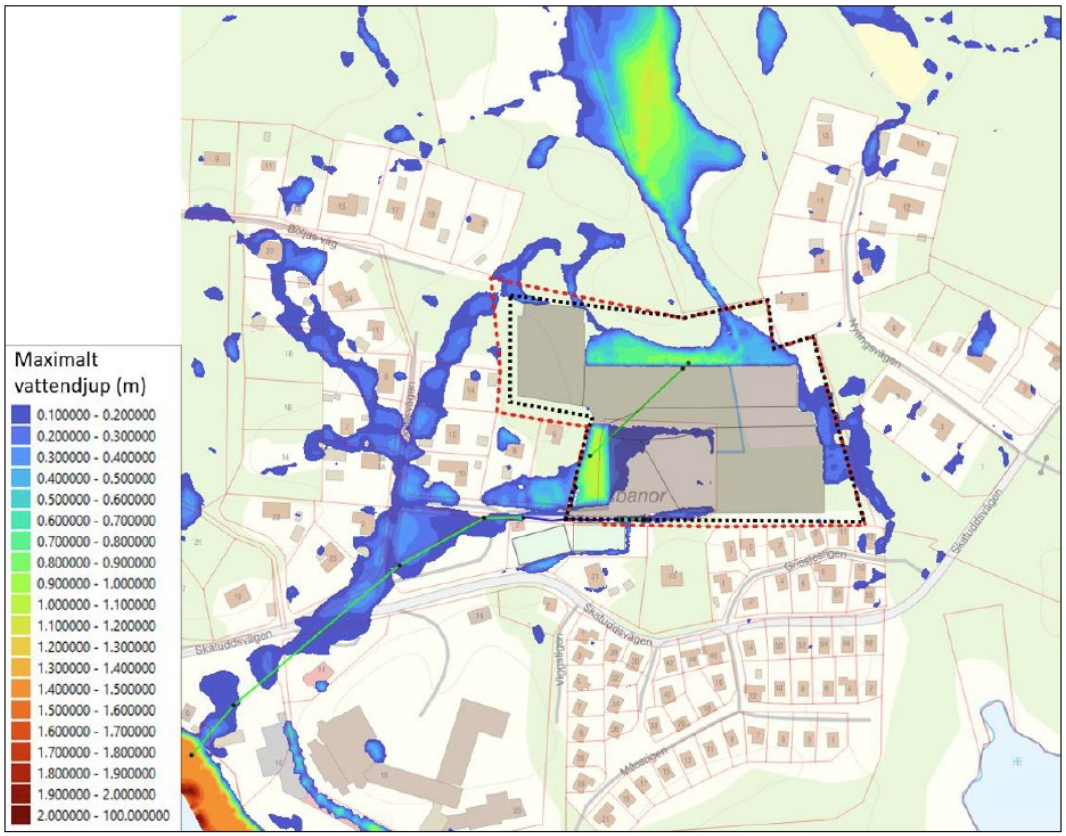
I planområdets norra del finns signalarten nästrot. För att bevara beståndet är marken där nästroten växer på, samt ett skyddsavstånd på cirka 10–15 meter, planlagt med prickmark som säkerställer att ingen bebyggelse kan uppföras på platsen. Vid stora regn kan vatten bli stående på ytan. Marken har även planbestämmelserna som säkrar att vegetation ska finnas ($n_3$ på plankarta) och att marken ej hårdgörs ($b_1$ på plankarta). Naturmarken är planlagd på plankarta som kvartersmark (P) för att ingå i samma fastighet som parkeringen. Det tillåts ej anläggas parkeringar eller annan bebyggelse på naturmarken (prickad mark på plankarta).

Inom naturområdet säkras ett område för ett dike som kommer att användas för dagvattenhantering för den ytliga avrinningen från parkeringen (E på plankarta). Ett område öster om parkeringen ges även användning E, dagvattenanläggning, för att reservera mark för en torrdamm. Torrdammen är en nedsänkt grön yta som vid höga vattenflöden kan bilda en tillfällig vattenspegel. Torrdammens funktion är att fördröja dagvatten och förhindra översvämning.

## KLIMATANPASSNING

Delar av planområdet är beläget under den modellerade nivån för Östersjöns medelvattenstånd år 2100 vid en global havsnivåhöjning på 1 meter (Länsstyrelsen, 2022b). Den planerade parkeringsytan bedöms dock inte vara en olämplig exploatering eftersom det ej är en samhällsviktig funktion.

Vid skyfall kan vatten tillfälligt bli stående inom en yta norr om parkeringen. Från denna yta kan vatten avtappas via föreslagen ledning under parkeringen till en torrdamm och vidare till befintligt utlopp. Läs mer under dagvatten för förslag på systemlösning.



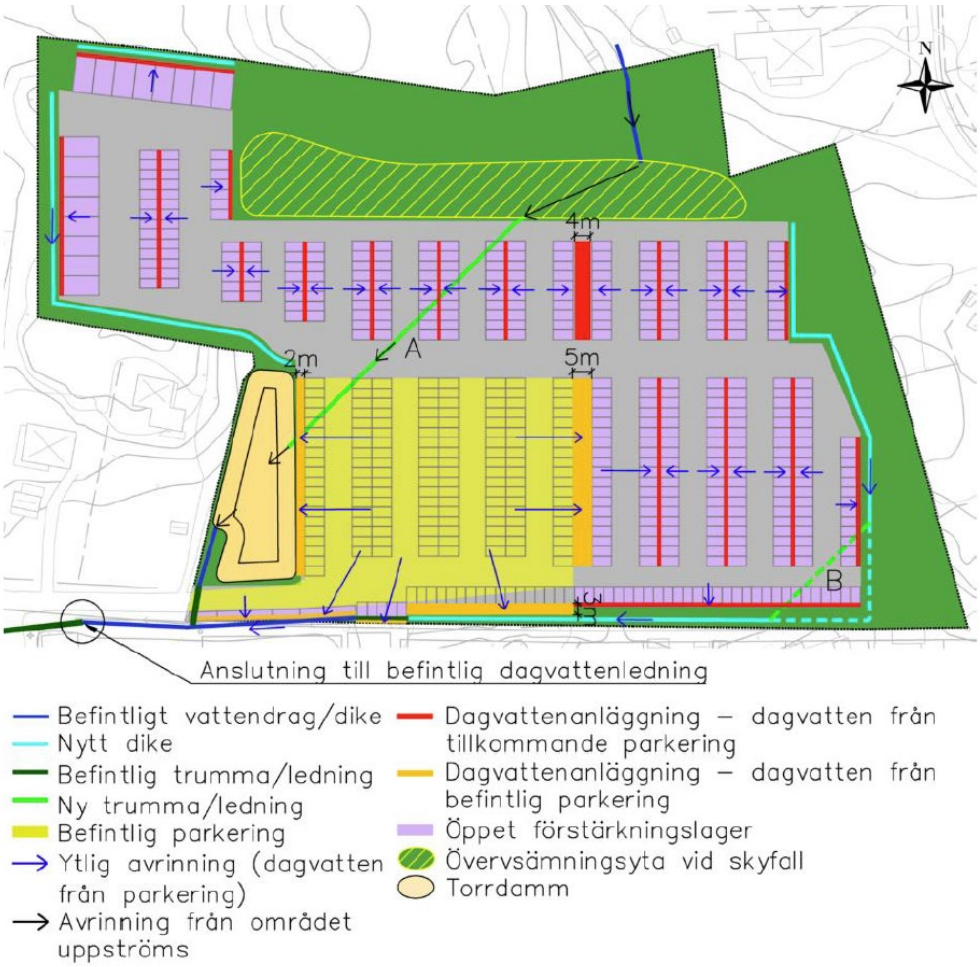

Figur 16. Beräknade maximala vattendjup (i meter) vid ett 100-årsregn i planerad situation, med en ledning underparkerings ytan samt en torrdamm vid ledningens utlopp. Planområdesgränsen är markerad med svart linje, röd linje är den planområdesgräns som gällde när modelleringen utfördes. Källa: Dagvattenutredning, 2023.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

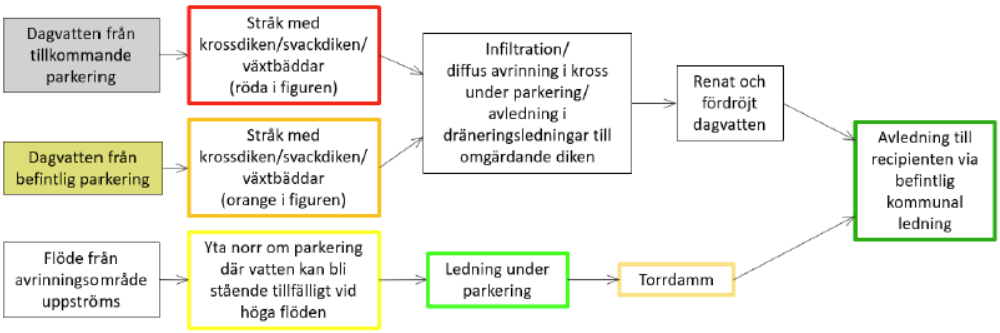
## DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen föreslås i huvudsak utgöras av ”stråk” mellan raderna av parkeringsplatser (röda och orange linjer i bilden nedan). Dessa stråk kan utgöras av exempelvis krossdiken, svackdiken eller nedsänkta växtbäddar eller en kombination av dessa. De röda linjerna i bilden nedan markerar anläggningar som omhändertar dagvatten från den tillkommande parkeringsytan medan anläggningar längs med orange linjer anläggs för att hantera dagvatten från befintlig parkeringsyta. Systemlösningen utgår från att den befintliga parkeringsytan (gulmarkerad i bild nedan) inte kommer byggas om så att dagvatten från denna behöver fördröjas och renas i anläggningar (orange linjer) utanför den.

Dagvatten kan även fördröjas i ett öppet förstärkningslager anlagt under parkeringen. Inom parkeringsytan finns tillräcklig plats för föreslagna dagvattenåtgärder.




Figur 17. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet. Källa: Dagvattenutredning, 2023.




Figur 18. Flödesschema som redovisar föreslagen systemlösning för dagvatten. Dagvatten från parkeringen renas innan det blandas med vattnet uppströms. Källa: Dagvattenutredning, 2023.

Diket på den östra sidan av parkeringen (turkos linje i figur 17) behövs för att samla upp flöden från området öster om planområdet. Befintliga markhöjder vid den planerade parkeringens sydöstra hörn är högre än nivåerna norrut och västerut i det föreslagna dikets läge. Om det inte går att anlägga ett dike med tillräcklig längslutning runt hörnet kan det behöva anläggas en ledning under parkeringens sydöstra hörn (ledning B i 17). Detta behöver utredas vidare i detalj i samband med att höjdsättningen planeras mer detaljerat.

Eftersom det i dagsläget sker avrinning från ett stort område uppströms genom planområdet så behöver det vattnet kunna ledas genom planområdet även efter byggnationen. Norr om parkeringen finns en yta av naturmark (streckad grön yta i figur 17) som kan översvämmas vid större flöden från uppströms beläget avrinningsområde. Vattnet föreslås ledas i en ledning under parkeringen (ledning B i 17) och vidare till en torrdamm (Gul yta i figur 17, E på plankartan). Torrdammar är nedsänkta gröna ytor som kan användas för att fördröja och i viss mån rena höga dagvattenflöden. En fördröjningsvolym om minst 410 kubikmeter ska uppnås inom planområdet för att dagvattenflödet ska fördröjas till befintligt flöde. Torrdammen har en beräknad fördröjningsvolym på 400 kubikmeter. Genom att anlägga torrdammen, bevara naturområden och skapa dagvattenanläggningar på parkeringsområdet förväntas den önskade fördröjningskapaciteten nås inom planområdet.

I botten av dagvattenanläggningar inom parkeringen behövs dräneringsledningar. Hur tätt dräneringsledningarna behöver ligga behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Ledningarna föreslås ledas ut till ett dike (E på plankarta). Diket dras genom en kulvert under parkeringen som ansluter till befintligt dike väster om planområdet.

Systemlösningen förutsätter att höjdsättningen utförs så att vatten avrinner ytligt från parkeringsytan till dagvattenanläggningarna. Föreskrivna markhöjder illustreras på plankartan. Dagvattnet som avrinner från parkeringsplatser ska renas och exploateringen ska inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer i recipienten Grisslehamn. Oljeavskiljande reningsåtgärd krävs. Att endast anlägga öppet förstärkningslager skulle det troligen inte ge tillräckligt bra rening. På parkeringen ska stråk av växtlighet anläggas som bidrar till att uppnå en oljeavskiljande rening ($n_2$ på plankarta). Systemlösningen utgår från att dagvattnet kan infiltrera i marken under parkeringsytan, efter att det har passerat genom dagvattenanläggningar/öppet förstärkningslager.

I tabellerna nedan redovisas beräknade halter och mängder av föroreningar i dagvatten från parkeringsytan efter rening i krossdiken samt i en torrdamm enligt planförslaget. Gröna siffror indikerar en minskad halt/mängd i jämförelse med befintlig situation och röda indikerar en ökad halt/ mängd.

| | Halt [µg/l] | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ämne** | **P** | **N** | **Pb** | **Cu** | **Zn** | **Cd** | **Cr** | **Ni** | **SS** | **Olja** | **BaP** |
| Befintlig situation | 99 | 1 200 | 9 | 17 | 59 | 0,2 | 6 | 3 | 59 000 | 350 | 0,02 |
| Planerad situation MED rening | 64 | 710 | 3 | 8 | 18 | 0,1 | 3 | 2 | 14 000 | 86 | 0,02 |
| Förändring i jämförelse med befintlig situation | -35% | -41% | -66% | -55% | -69% | -66% | -53% | -53% | -76% | -75% | -26% |

Tabell 1. Föroreningshalter i befintlig situation och efter rening i krossdiken. Källa: Dagvattenutredning.

| | Mängd [kg/år] | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ämne** | **P** | **N** | **Pb** | **Cu** | **Zn** | **Cd** | **Cr** | **Ni** | **SS** | **Olja** | **BaP** |
| Befintlig situation | 0,7 | 8,4 | 0,06 | 0,1 | 0,4 | 0,002 | 0,04 | 0,02 | 400 | 2 | 0,00015 |
| Planerad situation MED rening | 0,8 | 8,7 | 0,04 | 0,1 | 0,2 | 0,001 | 0,04 | 0,02 | 170 | 1 | 0,00020 |
| Förändring i jämförelse med befintlig situation | 18% | 4% | -38% | -23% | -45% | -38% | -15% | -13% | -58% | -52% | 33% |

Tabell 2. Föroreningsmängder i befintlig situation och efter rening i krossdiken. Källa: Dagvattenutredning.

Utförda föroreningsberäkningar visar att föreslagen rening medför en minskad halt av samtliga beräknade ämnen samt en minskad mängd av de flesta ämnena, i jämförelse med befintlig situation. De ämnen vars årliga mängd beräknas öka är fosfor (0,12 kg/år), kväve (0,3 kg/år) och BaP (0,00005 kg/år). BaP är en organisk förorening (PAH16) som kan uppkomma från bl a trafik men detta ämne håller på att fasas ut. Det finns ingen information i VISS, 2023, om någon problematik med organiska föroreningar i ytvattenrecipienten Grisslehamn. Därmed bör den beräknade marginella ökningen inte påverka möjligheten att uppnå MKN i recipienten. I föroreningsberäkningarna har varken rening i det öppna förstärkningslagret eller efterföljande rening i diken runt parkeringen inkluderats. Med reningen som kommer ske i dessa bör den årliga föroreningsbelastningen för kväve och fosfor (och även BaP) bli mindre än beräknat.

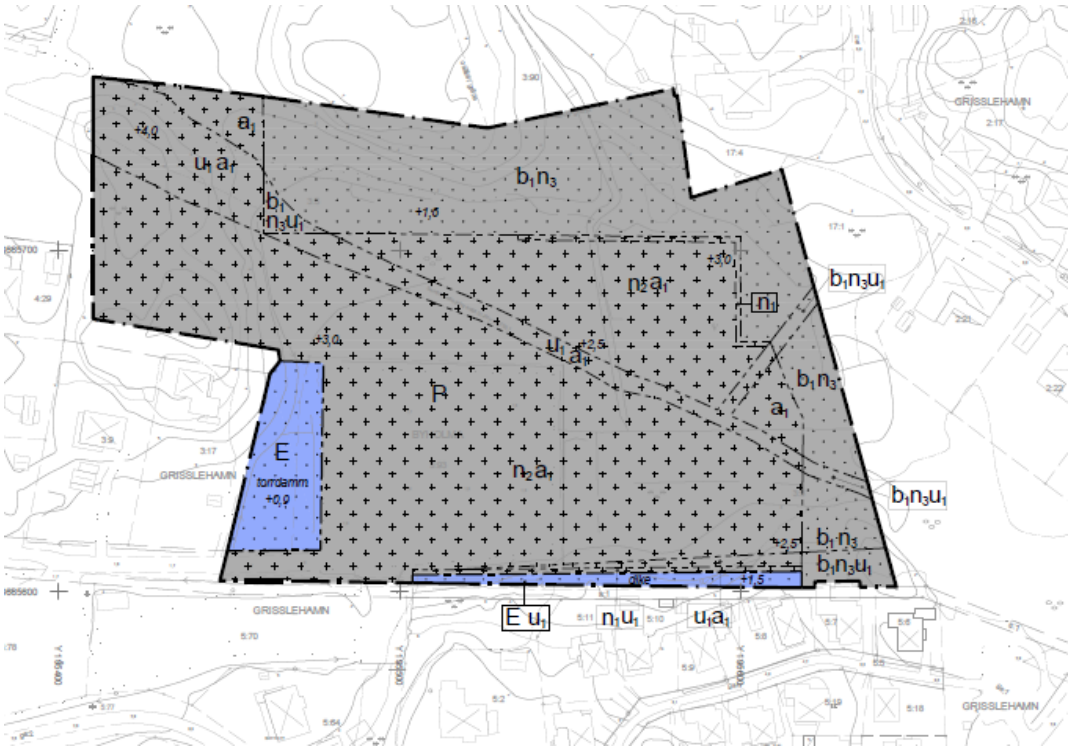
Innan anläggning av torrdammen behöver grundvattennivåerna kontrolleras. Om grundvattennivån är över dammens bottennivå kan dammen behöva anläggas på en högre nivå, vilket medför att parkeringsytan intill också behöver anläggas högre för att dagvatten ska kunna avledas till dammen. En inmätning av grundvattennivåer görs under samrådet.

Genom krav på marklov har kommunen möjlighet att följa upp att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs ($a_1$ i plankarta).

NORRTÄLJE KOMMUN

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Här redovisas motivering för alla planbestämmelser i plankartan.




Figur 19 - Utsnitt från plankarta.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

| **Kvartersmark** | |
|---|---|
| P<br>P | *Parkering.*<br><br>Marken är avsedd för markparkering enligt planens syfte. Utöver personbilsparkering ingår parkeringsplatser för husbil i användningen. Användningen omfattar även de anordningar och utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk. Det kan till exempel vara laddstolpar, parkeringsräcken och belysningsmaster. All mark inom planområdet är planlagt som kvartersmark. Inom användningen P finns naturmark som ska bevaras för att säkra en god dagvattenhantering på parkeringen, säkerställa att viktiga naturvärden bevaras samt minska parkeringens påverkan på landskapsbilden. |
| E<br>E | *Dagvattenanläggning.*<br><br>Marken är avsedd att användas för de dagvattenanläggningar som krävs för att leda, fördröja och rena dagvatten inom |

| | |
|---|---|
| | planområdet. Användningen syftar till att reservera mark för torrdamm samt dike i planområdets södra gräns. |
| Prickmark | *Marken får inte förses med byggnadsverk eller bebyggas.*<br><br>Bestämmelsen avser mark som inte får bebyggas. Ingen parkering får anläggas på prickad mark. Prickmarkens syfte är att bevara den natur och växtlighet som finns runt om parkeringen. Begränsningens av markens nyttjade stödjs i PBL 4 kap.11 § |
| Plusmark | *Marken får endast förses med komplementbebyggelse för parkering. Enskild komplementbyggnad får vara högst 20 kvm och ha en maximal nockhöjd på 3,5m. Högst 1% av ytan får bebyggas med komplementbebyggelse.*<br><br>Bestämmelsen, även kallad korsmark, avser mark som endast får förses med en viss typ av byggnad. På parkeringen kan mindre komplementbyggnader och byggnadsverk som stödjer markparkeringens syfte uppföras. Större bebyggelse eller byggnadsverk likt ett parkeringshus är ej lämpliga på platsen med hänsyn till landskapsbild. Begränsningens av markens nyttjade stödjs i PBL 4 kap.11 §. |
| $n_1$ | *Avgränsning i from av vegetation eller plank ska finnas.*<br><br>Bestämmelsen syftar till att skapa en barriär mellan parkeringen och de omkringliggande husens tomter. Barriären kan vara i form av växtlighet för att mildra det visuella intrycket för närboende, eller i form av staket för att förhindra att parkeringsgäster beträder de boendes privata mark. Utformning av vegetation och markytans utformning stödjs av PBL 4 kap. 10 § samt placering av eventuellt staket i PBL 4 kap. 16 §. |
| $n_2$ | *Minst 3% av marken inom egenskapsområdet ska utgöras av vegetation.*<br><br>Bestämmelsens syfte är att ge förutsättningar för en god dagvattenhantering samt att parkeringen utformas med inslag av växtlighet för orientering och trivsel. Reglering av vegetation och markytans utformning har lagstöd i PBL 4 kap. 10 §. |
| $n_3$ | *Marken ska utgöras av vegetation*<br><br>Bestämmelsens syfte är att bevara den vegetation som finns i skogsområdet. Naturmiljön skapar ett avstånd mot intilliggande grannar samt möjliggör en naturlig fördröjning och rening av dagvatten. Reglering av vegetation och markytans utformning har lagstöd i PBL 4 kap. 10 §. |

| | |
|---|---|
| $b_1$ | *Marken får inte hårdgöras*<br><br>Bestämmelsens syfte är att bevara den vegetation som finns i dagens skogsområde samt garantera att marken är genomsläpplig och kan infiltrera regnvatten som samlas i lågpunkter. Reglering av utförande har lagstöd i PBL 4 kap. 16 §. |
| $a_1$ | *Marklov krävs även för dagvattenhantering*<br><br>Bestämmelsen finns för att kommunen i en prövning av marklov ska kunna följa upp att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs enligt dagvattenutredningens förslag. Bestämmelsen om utökad marklovsplikt har stöd i PBL 9 kap. 12 §. |
| $u_1$ | *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*<br><br>Bestämmelsens syfte är att säkerställa att marken ska vara fortsatt tillgänglig för de underjordiska ledningar som ligger inom planområdet idag. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 § |
| **Bestämmelser som gäller inom hela planområdet** | |
| *Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst 410 m3* | Bestämmelsens syfte är att säkerställa att vatten från skyfall kan fördröjas inom planområdet. |
| *Startbesked får inte ges för parkering förrän torrdamm och dike inom E-områden kommit till stånd.* | Bestämmelsens syfte är att säkerställa att parkeringen inte uppförs förrän de dagvattenanläggningar som behövs för att förhindra översvämningar vid skyfall är uppförda. |
| *Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från det datum detaljplanen får laga kraft.* | Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. |

NORRTÄLJE KOMMUN

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

| | |
|---|---|
| Samråd | kvartal 4 2023 |
| Granskning | kvartal 2 2024 |
| Antagande | kvartal 3 2024 |

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från det datum detaljplanen får laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Utbyggnaden av parkeringen planeras ske i etapper.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark. Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

I ansvaret ingår:

- Ansökningar om eventuella tillstånd och dispenser
- Ansökningar om nödvändiga lantmäteriförrättningar.
- Samordning av ledningar för el, tele, vägbelysning med mera.
- Anläggande av dagvattenanläggningar, planteringar och parkering.
- Inom kvartersmarken, anlägga och bekosta eventuella erforderliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Parkeringsgäster kan nå planområdet via Sjögräsvägen. Den delen av vägen som är belägen inom Byholma 3:5 och Byholma s:1 utgörs av allmän plats, lokalgata enligt detaljplanen för Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1 samt del av Byholma 3:5, akt 0188-P03/0331. I enlighet med genomförandebeskrivningen skulle den befintliga Grisslehamns vägförening ansvara för den befintlig väg som på plankartan benämns lokalgata. Grisslehamns vägförening har bildats för förvaltning av gemensamhetsanläggning Grisslehamn ga:2, som omfattar vägnätet inom samhället Grisslehamn. För att föreningen ska kunna formellt ansvara för denna lokalgata skulle Grisslehamn ga:2 omprövas i syfte att omfatta även denna vägsträcka eller en ny gemensamhetsanläggning skulle inrättas för sträckan och tas till förvaltning av den befintliga föreningen. Detta har inte blivit genomfört. Vägsträckan inom Byholma 3:5 och Byholma s:1, som utgörs av allmän platsmark, lokalgatan är att betrakta som en allmänt befaren väg, vilken inte kräver särskild rättighet för att kunna användas.

Parkeringsfastighetens rätt till vägen inom Grisslehamn 5:78 kan säkras på olika sätt, där avtalsservitutet är ett av dem. Både härskande (Byholma 3:93) och tjänande (Grisslehamn 5:78) fastigheter i samma ägares hand, varför servitutsupplåtelse inte skulle innebära några motstridigheter. Ett annat sätt är att reglera Grisslehamn 5:78 i Grisslehamn 3:93, då båda fastigheter är i samma ägares hand och används för samma ändamål, parkering. Eftersom vägen används för utfart av flera fastigheter än Grisslehamn 3:93 och 5:78 vore det även lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för hela vägsträckan från Byholma 3:93 fram till vägen som utgörs av Grisslehamn ga:2 och med andelstal reglera ansvar för vägens drift och underhåll.

Rederi AB Eckerö ansvarar för skötseln av all kvartersmark inom planområdet avseende parkering, vegetation på kvartersmark samt dagvattenanläggningar. Inom dagvattenhanteringen ingår även ansvaret att hantera avledningen av vatten från dike uppströms som rinner genom området. Rederi AB Eckerö ansvarar även för framtida drift och underhåll servisledningar från VA-huvudmannens anslutningspunkter. Anslutningspunkten till kommunala dagvattenledningar ligger strax utanför planområdet på Rederi AB Eckerös fastighet Grisslehamn 5:78. Idag används ett dike på samfälligheten Byholma s:1 för att leda dagvatten från planområdet till det kommunala nätet. Diket tjänar idag dels som en del av väganläggning och dels används för avledning av dagvatten från Byholma 3:93. Från diket leder en enskild ledning vattnet vidare till den kommunala anslutningspunkten. Formellt har Byholma 3:93:s rätt att avleda vatten till diket eller att ha en enskild ledning inom Byholma s:1 inte säkrad med något avtal. Det finns ingen samfällighetsförening bildad för förvaltning av Byholma s:1. För att eventuellt dimensionera upp ledningen kan behövas en formell upplåtelse från delägande fastigheten i Byholma s:1.

Utifrån att dagvatten i dagsläget avleds till den kommunala dagvattenledningen så rekommenderas att planområdet bör ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Norrtälje vatten och avfall (NVAA) är VA- huvudman, men har inget verksamhetsområde vid planområdet idag. Utredning pågår kring om planområdet ska ingå i verksamhetsområde. Vattenfall ansvarar för elförsörjning inom planområdet.

## TILLSTÅND OCH FÖRORDNANDEN

För ett genomförande av detaljplanen krävs en anmälan om vattenverksamhet för planerade anläggningsarbeten (anläggning av parkeringen, att gräva om diken samt anläggning av torrdamm). Anmälan för vattenverksamhet görs av fastighetsägaren till länsstyrelsen. Eftersom detaljplanen byggs ut i etapper görs anmälan för varje del. Anmälan för etapp ett görs senast vid granskningsskedet av detaljplanen och ska finnas innan detaljplanen antas

Fastighetsägaren ska ansöka om dispens avseende det biotopskyddade diket innan utbyggnad av etapp två där diket är beläget.

NORRTÄLJE KOMMUN

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## MILJÖKONSEKVENSER

### NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

Naturområden inom planområdet består av lövdominerad ung sumpskog och öppen hagmark. Inom området finns naturvärden med visst och påtagligt naturvärde. De naturvärden som finns i området kommer till stor del hårdgöras. Det biotopskyddade diket föreslås att tas bort, och ersättas med ett nytt dike söder om parkeringen. Parkeringens utbredning anpassas för att skydda nästrotsbeståndet i planområdets norra del.

Planområdet bedöms vara del av ett större spridningssamband med andra sammanhängande skogsområden i norr, vilket gör att en del av detta samband försvinner. Områdets storlek och närhet till bebyggelse gör att det inte bedöms vara en lika värdefull spridningsmiljö som övriga naturområden i Grisslehamn. Utredningarna bedömer att djurliv ej kommer påverkas negativt.

Möjligheten att ordna fler bilplatser påverkar färjetrafikens utveckling, som utpekas som strategiskt och regionalt viktig i Norrtäljes översiktsplan. I en avvägning mellan olika intressen görs därav bedömningen att naturmark kan tas i anspråk för parkering.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Enligt dagvattenutredningen förväntas den föreslagna reningen leda till en lägre procentuell halt av samtliga beräknade ämnen jämfört med nuvarande situation, samt en minskning av majoriteten av ämnena i mängd. Detta i kombination med att ytterligare rening sker i efterföljande dike intill parkeringen, där dagvattnet släpps ut, bedöms innebära att exploateringen inte försämrar möjligheten att uppnå MKN i recipienten.

### LANDSKAPSBILD

Utifrån områdets undanskymda läge förväntas inga negativa konsekvenser på Grisslehamns landskapsbild som helhet. I närområdet kommer landskapsbilden förändras framförallt då betesmark kommer att försvinna och skog att fällas och fler öppna ytor tillkomma. För att värna om utsikten för närliggande grannar bevaras naturmark som en buffertzon runtomkring delar av parkeringen. Mot grannfastigheterna planeras gröna ridåer och insynsskydd i form av vegetation.

### JORDBRUKSMARK

I planförslaget tar parkeringen del av betesmarken i anspråk. Idag brukas inte marken, men vid all exploatering av jordbruksmark måste noga avvägningar göras.

Lokaliseringen av parkeringen utgår ifrån hamnens och Grisslehamns behov i stort. Fler parkeringsplatser behövs för en ökad trafiksäkerhet, ökad tillgänglighet till hamnen samt utvecklingen av Grisslehamns färjetrafik. Andra relevanta lokaliseringar runt hamnområdet har bedömts göra för stora ingrepp på strandskyddet, landskapsbilden och på riksintresset för kulturmiljön i Grisslehamn.

Då planområdet ligger omgärdat av bebyggelse bedöms marken inte vara av stort brukningsvärde för jordbruket. Det finns även stora sammanhängande områden av likvärdig jordbruksmark norr om planområdet. Därav bedöms de samhällsekonomiska effekterna av parkeringen motivera att marken exploateras.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

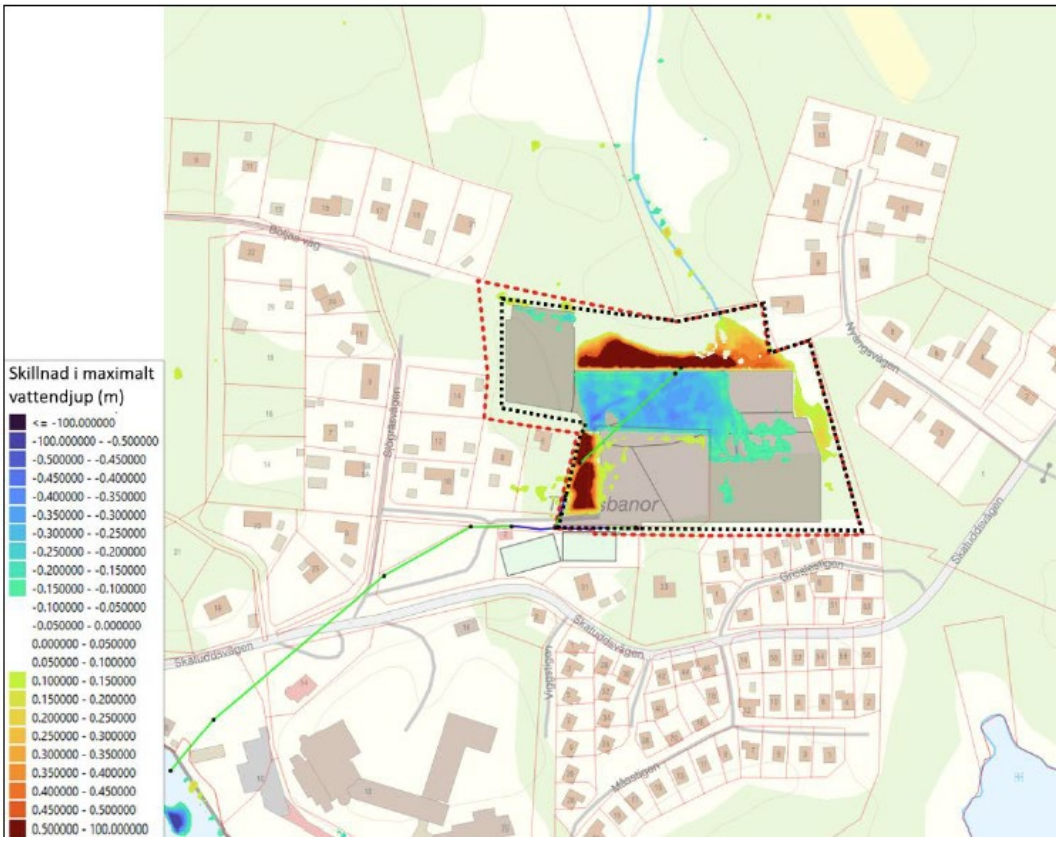
### *LUFTKVALITET*

Ett ökat antal parkeringsplatser leder till att fler fordon kommer köra till området. En ökad fordonstrafik bidrar generellt till en sämre lokal luftkvalitet. Platsen är dock stor och öppen med god luftgenomströmning på grund av vinden från havet. Parkeringen är omgiven av grönska och träd som renar luften. Den lokala luftkvalitén bedöms vara fortsatt god och ingen miljökvalitetsnorm bedöms överskridas.

### *ÖVERSVÄMNING*

Dagvattenutredningen visar att de maximala nivåerna på stående vatten utanför planområdet med föreslagen dagvattenlösning inte bedöms öka (se bild nedan).

På fastigheterna strax väster om torrdammen ses en liten ökning av beräknat vattendjup (ökning med cirka 0,1–0,15 m), dock inte i närheten av någon byggnad. Anledningen till att dessa uppstår i modellen är att torrdammens utformning inte har gjorts på ett tillräckligt detaljerat sätt, i projekteringsskedet behöver det säkerställas att torrdammen och dess koppling till det befintliga diket intill utförs så att inte vattennivåer ökar på dessa intilliggande fastigheter. Det ska utföras mätningar av grundvattennivåer för att säkerställa att torrdammen kan anläggas som föreslaget, så att hanteringen av skyfallsflöden kan säkerställas.




Figur 20. Jämförelse mellan beräknade maximala vattendjup (i meter) vid ett 100-årsregn i planerad situation (med en ledning under parkeringsytan samt en torrdamm vid ledningens utlopp) och befintlig situation. Den gul-röda färgskalan markerar en ökning och den blå-gröna färgskalan markerar en minskning av vattendjupet. Planområdesgränsen är markerad med svart linje, röd linje är den planområdesgräns som gällde när modelleringen utfördes. Källa: Dagvattenutredning, 2023.

Exploateringen bedöms inte riskera att orsaka skador på omkringliggande fastigheter vid ett 100-årsregn. Planerad parkeringsanläggning bedöms inte heller orsaka någon dämning i diket uppströms, som annars skulle kunnat ha påverkat jordbruksmark norr om planområdet. Flödena nedströms planområdet beräknas enligt modelleringarna inte öka.

Beräknade maximala flödeshastigheter i kombination med beräknade maximala vattendjup vid 100-årsregn nedströms planområdet bedöms inte riskera fara för människoliv. Vid 100-årsregn finns risk att personbilar inte kan ta sig till och från planerad parkering eller ta sig fram inom området norr om färjeterminalen. Däremot kan räddningstjänstfordon ta sig fram. Denna situation bedöms dock vara densamma redan i befintlig situation.

Delar av planområdet är beläget under den modellerade nivån för Östersjöns medelvattenstånd år 2100 vid en global havsnivåhöjning på 1 meter (Länsstyrelsen, 2022b). Den planerade parkeringsytan bedöms dock inte vara en olämplig exploatering eftersom det ej är en samhällsviktig funktion.

*MARKSTABILITET*
Inom området föreligger inga identifierade risker kopplat till markstabilitet. Enligt SGI och SGU:s kartläggning finns inte risker för ras eller skred inom planområdet.

*TRAFIK*
Lokalt förväntas en viss ökning av trafik på Sjögräsvägen under sommarmånaderna när större delen av parkeringen nyttjas. Trafikrörelser av bilar som åker runt i Grisslehamn och letar parkeringsplats förväntas minska.

*BULLER*
Ljudnivåerna som uppstår från ökad trafik på Sjögräsvägen bedöms inte ge upphov till några överskridna riktvärden. Fordonsrörelserna på parkeringen är långsamma och bedöms inte medföra olägenheter för närboende.

## SOCIALA KONSEKVENSER

De som främst påverkas av en utökning av parkeringsplatsen är närboende och besökare till hamnen. Närboende får viss negativ påverkan på grund av högre trafikflöden till och från parkeringen samt eftersom ett mindre närliggande grönområde tas i anspråk. Besökare påverkas positivt då det blir lättare att hitta parkering.

Det finns risk att platsen kan upplevas som öde i lågsäsonger, vilket kan ha en negativ påverkan på upplevd trygghet. För att öka tryggheten och trivseln på parkeringen är det viktigt med god belysning, sikt och orienterbarhet. Belysning ska placeras på ett sätt som inte utgör stora störningar för grannar. Ljuskällor ska riktas neråt och avskärmas från omgivande bebyggelse.

En större parkering möjliggör ett större flöde av människor, vilket kan öka den upplevda tryggheten för besökare. Ett större flöde av människor kan dock skapa störning för närboende. För att förhindra att besökare genar över eller beträder privata tomter tillåts uppförande av ett staket alternativt växtlighet som tydliggör gränsen mot de närmaste fastighetsägarnas privata tomter.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSBILDNING

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är förutsättning för planens genomförande.

Planområdet omfattar del av fastigheten Byholma 3:5. Rederi AB Eckerö har träffat ett fastighetsöverlåtelseavtal med ägare till Byholma 3:5 avseende köp av del av Byholma 3:5. Köpet omfattar en större del av Byholma 3:5 än den delen som ingår i planområdet. Vid köp av del av fastigheter ska ansökan om fastighetsbildning i överenskommelse med köpet sökas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades för att köpet ska vara giltigt. Rederiaktiebolaget Eckerö har sökt om avstyckning av det förvärvade området hos parkeringsfastigheten Byholma 3:93 ska utökas med del av Byholma 3:5.

Eftersom köpet omfattar en större del av Byholma 3:5 än den delen som ingår i planområdet och de områdena utanför planområdet för den aktuella detaljplanen är planlagda för annat ändamål är kvartersmark behöver överlåtelseobjektet enligt köpet ändars till att avse enbart den delen av Byholma 3:5 som ingår i planområdet. Detta är för att den ombildade Byholma 3:93 ska kunna anses vara lämplig för parkeringsändamål, fastighetsbildningen ska kunna medges och därmed köpet ska vara giltigt. Ägaren till Byholma 3:93, Rederi AB Eckerö ansvarar för ansökan om förrättning hos lantmäteriet samt står för samtliga lantmäterikostnader för fastighetsbildningsåtgärder erforderliga för planens genomförande.

Byholma 3:93 är delägare i gemensamhetsanläggningen Grisslehamn ga:2 som utgörs av vägar som fastigheten behöver har tillgång till. Ökning av andelstal för Byholma 3:93 i Grisslehamn ga:2 kan komma att behövas med anledning av ändrat trafikmönster på grund av ett ökat antal parkeringsplatser. I sådant fall kan ändring av andelstal ske genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen mellan ägare av Byholma 3:93 och styrelse i Grisslehamns samfällighetsförening som förvaltar Grisslehamn ga:2. Andelstalen kan ändras även genom ett beslut på en föreningsstämma enligt 43 a § anläggningslagen. Andelstalen kan även justeras i samband med en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Ändringen av andelstal blir gällande om den godkänns av lantmäteriet. Godkännandet krävs vid både överenskommelse och föreningsstämmobeslut om ändring av andelstal.

## MARKSAMFÄLLIGHETER

Intill planområdets södra gräns finns en del av Norrtälje Byholma S:1, en samfällighet för väg som bildades år 1842 via laga skifte (akt nummer 01-VÄD-124). Vägen har ej byggts ut. Samfälligheten Byholma s:1 omfattas dels av detaljplanen för fastigheterna Grisslehamn 5:70, 5:73 och del av Grisslehamn 5:1, dels av Byholma 3:5 (akt 0188-P03/0331), dels av ändring till byggnadsplanen för Grisslehamn (akt 01VÄD-1772). I båda detaljplanerna är området utlagt som allmän platsmark.

## SERVITUT

Ett servitut för kraftledning korsar Byholma 3:5 (akt nummer 10899). Servitutet kvarstår i den nya detaljplanen och är markerat som u-område i plankartan. Det säkrar att marken är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Byholma 3:5 belastas av flera avtalsrättigheter och officialservitut. Belastningarna gäller andra delar av fastigheten och kommer inte beröras av planförslaget.

## LEDNINGAR

Vattenfall Eldistrubition AB har en högspänningskabel som ligger under marken genom fastigheten Byholma 3:5 (servitut akt nummer 10899). Skanova har ledningar i Byholma 3:5 längs planområdets södra gräns. Alla ledningar ligger inom u-området i plankartan.

# AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Norrtälje kommun. Rederi AB Eckerö har tecknat ett överlåtelseavtal med ägaren till Byholma 3:5 om köp av del av fastigheten Byholma 3:5.

Vid flyttning och utbyggnad av ledningar för el eller tele ska ett avtal upprättas mellan exploatör och Vattenfall respektive Telia Sonera. Exploatören står för eventuella kostnader.

Fullföljer exploatören sina åtaganden i enlighet med upprättade avtal så uttas ingen planavgift i samband med bygglov.

När genomförande av en detaljplan avser mark som inte ägs av kommunen brukar kommunen ingå ett exploateringsavtal. Under detaljplanearbete gör kommunen en bedömning huruvida exploateringsavtalet behövs för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Kommunen informerar Rederi AB Eckerö om sin avsikt att ingå exploateringsavtal under arbetet med detaljplanen. Utgångspunkter samt mål för avtalet framgår av ”Riktlinjer för exploateringsavtal” antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19.

# EKONOMISKA KONSEKVENSER

## EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Utvecklingen av parkeringar bidrar till Norrtälje kommuns mål att utveckla Norrtälje som besökskommun och skapa förutsättningar för ytterligare utveckling av landsbygds- och skärgårdsturismen. Färjetrafiken och hotellverksamhetens utveckling är starkt beroende av tillgången på parkeringsplatser i närområdet. Planen möjliggör en fortsatt utveckling för företagare inom Grisslehamns turistnäring.

Planområdet innefattar inte någon allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I anslutning till planområde finns inte heller någon allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som kräver åtgärder till följd av planens genomförande. Genomförande av detaljplanen medför inga ekonomiska kostnader för kommunen.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planens upprättande och genomförande.

NORRTÄLJE KOMMUN

**MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**
Detaljplanen är framtagen av plankonsulter från WSP och planavdelningen på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Emelie Hansebo, planarkitekt, Hanna Lindblom, planarkitekt, Tatiana Filatova, exploateringsingenjör, Åsa Fernell Modigh, miljöplanerare, Anton Mankesjö, miljöplanerare, Magnus Åhfeldt, bygglovshandläggare, Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Thomas Johansson, NVAA, Jonas Hansson, NVAA, Therese Hernvall, NVAA samt Johanna Lind och Thomas Högberg, dagvattenkonsulter på NVAA. Konsulter som deltagit är Jarek Bartosiak, planarkitekt, WSP, och Ebba Älvgren, planarkitekt, WSP.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt

Jarek Bartosiak
Plankonsult