



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2019-12-19

Detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling

Ks 12-231

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av en skola och bostäder i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Området är tänkt att få en karaktär av trädgårdsstad. Bostäderna ska ges närhet till naturen och vattnet vid Björnö gård utanför Norrtälje.

Inom planområdet finns även planer för mindre centrumverksamhet, nya badbryggor, lekplats samt utrymme för nödvändiga tekniska anläggningar så som dagvattendammar. Närmast Björnö gård bekräftas nuvarande användning för odling och bete.

Synpunkterna som inkommit under samrådet har föranlett ändringar av planområdets omfattning och den föreslagna bebyggelsens placering och utbredning.

Sammanlagt har 16 yttranden kommit in.

Två yttranden har inkommit från privatpersoner.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2017-10-13 t.o.m. 2017-11-24. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolenämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen

Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
Skanova
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Ändringar i plankarta och illustrationsplan:

- Hamnen utgår
- Skoltomten minskad
- Större avstånd mellan muren och planerad bebyggelse
- Justeringar av byggnaders placering för bättre markanpassning
- Bebyggelse borttagen från ytan närmast Björnö gård och ersatt med ny bebyggelse i planområdets sydöstra del.
- Uppdaterade lägen fornminnen
- Lägen för pumpstationer och dagvattendammar är justerade.
- Gång- och cykelbana på fler ställen
- Busshållplats införd inom området
- Större avstånd mellan bebyggelse och Björn Rivares hög
- Förtydligande av planbestämmelser och andra redaktionella ändringar

Ändringar i planbeskrivningen:

- Anpassning till den nya utformningen.
- Utökad beskrivning av kompensationsåtgärder för inverkan på naturvärden
- Utökad beskrivning av MKN för vatten.
- Förtydligande om prioriteringar kring ianspråktagande av jordbruksmark
- Redovisning av nationella miljömålen
- Utökat resonemang om artskydd
- Förtydligad beskrivning av förhållandet till höga vattenstånd

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Samtliga inkomna yttranden innehöll synpunkter.

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att föreslagen utformning av planen innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att en bebyggelse kan bli olämplig utifrån risken för översvämning.



Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §. Länsstyrelsen anser att planförslaget i sin nuvarande utformning behöver omarbetas för att bli möjligt att genomföra med hänsyn till fornlämningar.

Länsstyrelsen lämnar i övrigt även synpunkter bl.a. gällande jordbruksmark, naturvärden, vatten och avloppsutbyggnad, socialt hållbar planering och vägledning kring olika tillstånd som kan behöva sökas.

Sammanfattningsvis finns ett flertal frågor kvar som behöver utredas för att säkerställa planens genomförbarhet, både utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder, men även med hänsyn till allmänna intressen enligt 2 kap. PBL samt med hänsyn till andra lagar och tillstånd som är av betydelse i planprocessen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En beskrivning av miljö kvalitetsnormer, MKN, och nuvarande status i aktuell recipient finns med i plan- och genomförande beskrivningen, MKBn samt i dagvattenutredningen, men den stämmer inte överens med informationen i VISS. Kommunen hänvisar till dagvattenutredningen som innehåller förslag på åtgärder så att dagvatten inte ska behöva påverka status i Norrtäljeviken negativt. Kommunen behöver göra en bedömning av vilken påverkan exploateringen medför på vattenförekomsten och lägga till detta i planhandlingarna. Vad gäller ekologisk status ska bedömningen av påverkan göras på kvalitetsfaktornivå.

Norrtäljeviken har idag måttlig ekologisk status och når inte god kemisk status, även utan överallt överskridande ämnen. MKN är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna inte i tillräcklig utsträckning redovisar vilka åtgärder som behövs och som kommer att vidtas för att MKN vatten ska kunna följas. För planerad hamnverksamhet behöver risken för ökad exponering för koppar, zink och tributyltennföreningar stå i fokus. Bebyggelsen kommer i stort att uppföras på tidigare åker- och betesmarker. Transporterna av näringsämnen till viken bör därför kunna minskas jämfört med i dagsläget. Enligt dagvattenutredningen kommer utsläpp av fosfor efter reningsåtgärderna att vara 6 kg totalfosfor/år för en areal på 118 hektar (ha), och totalfosforutsläpp är därför på en acceptabel nivå.

Norrtälje har sedan december 2016 en av kommunfullmäktige antagen dagvattenpolicy. Länsstyrelsen vill gärna se att föreslagna dagvattenåtgärder stäms av mot denna policy.

Dagvattenhanteringen

Dagvattenutredningen (Bjerkning 16-09-09) visar att utan reningsåtgärder kommer föroreningsbelastningen till recipienten att öka avsevärt (beräknade



mängder transporter till recipienten i kg/år, tabellerna 3, 5, och 7). Bra förslag ges gällande åtgärder inom planområdet som både renar och fördröjer dagvatten. I utredningen jämförs halter föroreningar med riktvärden. Detta är inte tillräckligt för att visa hur utsläpp kommer att påverka möjligheten att uppnå MKN i recipienten. För att kunna visa hur viken påverkas, behöver en mer detaljerad analys av påverkan på kvalitetsfaktornivå göras för att visa möjligheten att följa MKN. Detta är extra viktigt när det finns risk för eventuella försämringar av nuvarande status. Dagvattenhanteringen har legat till grund såväl som planbeskrivning som miljökonsekvensbeskrivning, vilka därmed behöver ses över och revideras.

Miljökonsekvensbeskrivningen Björnö

Miljökonsekvensbeskrivningen ska innehålla en beskrivning av åtgärder som planeras för att skadliga verkningar ska undvikas, minskas eller avhjälpas och hur det ska undvikas att verksamheten eller åtgärden medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs.

I miljökonsekvensbeskrivningen behöver ett resonemang tillföras gällande spridningsrisk av kemiska ämnen från båtar i småbåtshamnen. Detta för att det ska vara möjligt att bedöma relationen mellan spridning av ämnen och vattnets kemiska och ekologiska status. Gällande morfologiska kvalitetsfaktorer som kan vara aktuella om en statusklassning saknas, behöver verksamhetsutövaren göra en bedömning av projektets påverkan på dessa. Framförallt behöver hamnverksamhetens påverkan utredas och beskrivas, tillsammans med planens bryggor och andra anläggningar i vattnet. På sida 17 i MKB listas de parametrar som ska bedömas. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att MKB-texten behöver revideras, då det inte går att utläsa vilka konsekvenser exploateringen av detaljplanen har för vattenkvaliteten i Norrtäljeviken och vilka åtgärder som är nödvändiga för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas.

Strandskydd

Inledningsvis kan konstateras att kommunen i planbeskrivningen inte tydligt redogör för att strandskyddet avses upphävas och inte heller tydligt motiverar de särskilda skäl som krävs för upphävande. Inte heller har kommunen angett varför de anser att behovet av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddets intressen i enlighet med 4 kap. 17 § PBL. Det aktuella strand- och vattenområdet är idag oexploaterat och ingår i en större sammanhållen oexploaterad kuststräcka.

Gällande anläggande av bryggor och uppställningsplats för båtar anger kommunen att särskilt skäl punkt 3 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligger. Kommunen har dock inte tagit med punkten i sin helhet. Paragrafen lyder: "...behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området". Flertalet bryggor och även småbåtshamnar finns relativt nära detta område på andra sidan Kvisthamraviken. Om behovet av fler båtplatser är stort bör kommunen i första hand planera för en samlokalisering varvid en utökning av de hamnar som redan finns kan bli aktuell.

I fortsatt planprocess behöver kommunen tydliggöra vilket behov som ska tillgodoses, hur stort behovet är samt varför det inte kan tillgodoses utanför området. För att särskilt skäl för upphävande enligt ovan ska kunna tillämpas. Om upphävande görs, behöver kommunen precisera upphävandet till de



bryggor som planeras och inte upphäva inom hela användningsområdet. För vägledning gällande strandskydd, rekommenderar Länsstyrelsen Naturvårds-verkets Strandskydd – en vägledning för planering och prövning 1.

I MKB: n anges att under miljöbedömningsarbetet har förslaget med placering av bryggor och småbåtshamn omarbetats för hänsynstagande till de marina värdena, en ansats som är god. Dock bedömer Länsstyrelsen att hamnens lokalisering inte torde vara lämplig utifrån att det finns flera BALANCE-skikt 2 här, vilket indikerar att området är viktigt för både lek- och uppväxtområde för olika fiskarter, något som också styrks i den marina naturinventering som tagits fram (Ekologigruppen 2015).

Förutom att hamnen och verksamheten i sig kommer ha påverkan på vattenområdet, så kommer muddringsarbeten att behöva utföras initialt och återkommande framöver, vilket i sig har en negativ påverkan på förutsättningar för bibehållandet och utveckling av marina naturvärden i området.

När det gäller upphävande av strandskyddet inom vattenområde med bryggor för badplats, W2 anser Länsstyrelsen att särskilda skäl skulle kunna finnas om området är allemansrättsligt tillgängligt men eftersom utformning, storlek och längd på planerade badbryggor saknas finns inte tillräckligt underlag för att bedöma påverkan på strandskyddets syften.

Kommunen har på s 41 angett syftet med upphävande inom badplatsernas landområden betecknad N (kvartersmark för badplats) genom att ange att parkering mm avses anordnas. Här saknas dock ett resonemang kring upphävandet utifrån de särskilda skäl som anges i 7 kap 18 § c miljöbalken. Länsstyrelsen vill också upplysa om att utöver de särskilda skäl som detaljplanen prövas mot gällande strandskydd i planprocessen, kan även åtgärder inom vattenområdet bli aktuella för anmälan eller tillståndsprövning för vattenverksamhet, vilket kan ha påverkan på möjligheten till genomförandet av planförslaget.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen rekommenderar att lägsta grundläggningen för bebyggelse längs med Östersjöns kust placeras ovanför 2,7m (RH2000). Planbestämmelsen Huvudbyggnad och teknisk anläggning ska utformas så att naturlig översvämning upp till +2,5m RH00 inte skadar byggnaden/anläggningen hanterar till viss del översvämningsrisk för planerad bebyggelse men det är inte tydligt vad som avses med huvudbyggnad. För att säkerställa att översvämningsrisk hanteras för all bebyggelse som planen medger, förutom båtuppställningsplatsen, anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen behöver omformuleras, exempelvis genom liknande skrivning som i Norrtälje hamn: Lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 m över nollplanet (RH00) och minst 2m över nollplanet (RH00) för lokaler. Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 m inte skadar byggnaden/anläggningen. I planbeskrivningen anges att viktiga gator och byggnader inte ska placeras på en nivå under +2,5m (RH00) samt att höjdsättningen av gator ska säkerställas i plankartan. I plankartan framgår det dock att vissa gator ligger lägre än den angivna nivån. Om höjdsättningen av dessa gator är korrekt behöver kommunen tydliggöra i planbeskrivningen hur



utryckningsfordon och boende kan ta sig till och från bebyggelsen vid en översvämning som överskrider denna nivå.

Eftersom planområdet är mycket kuperat är det viktigt att se till att avrinningen inte sker mot planerad bebyggelse samt att bebyggelsen inte planeras i lågpunkter eller instängda områden. I figur 14 i PM Dagvattenutredning Björnö etapp 2 och 3 (Bjerking, 2016) illustreras planerad dikesstruktur som ska bidra till god avrinning mot de låglänta områdena för att undvika översvämning vid ett 100-årsregn.

Det beskrivs även att om den angränsande naturmarken ligger högre än gator eller fastigheter ska ett avgränsande dike anläggas som omhändertar ytvattnet. För att säkerställa att avrinningen sker enligt dagvattenutredningen och för att säkerställa dess genomförande anser Länsstyrelsen att dikesstrukturen bör framgå i plankartan.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen kring 2 kap. PBL. 6 (11) Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunen kommit fram till att detaljplanen inte är förenlig med miljömålet för ett rikt odlingslandskap. Bebyggande av jordbruksmark är en irreversibel åtgärd och den svenska jordbruksmarken beräknas bli än mer värdefull i framtiden med en växande befolkning och globala klimatiförändringar. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta inte kan tillgodoses på tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt MKB: n, kommer 28 hektar jordbruksmark bebyggas. Länsstyrelsen saknar en motivering i planförslaget varför annan mark inte kan användas. Endast en beskrivning av avvägning mellan bostadsförsörjningen som samhällsintresse och jordbruksmarken framgår.

Naturvärden

I översiktsplanen för Norrtälje kommun är området inte utpekat som utvecklingsområde, men däremot är andra områden på Björnö som helhet utpekade som utvecklingsområden. Den fragmentering av naturvärden som kommer att ske i planområdet bör också sättas in i ett större perspektiv. T.ex. kan fragmenteringen påverka ekologiska spridningssamband för ett större geografiskt område. Om bebyggelse tillkommer i området, bör skötselåtgärder tas fram och genomförandet säkerställas. MKB: n ger förslag på lämpliga skötselåtgärder som bör lyftas fram i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att området inte omfattas av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken, vilket anges i detaljplanen. Dock kan området antas nyttjas för friluftslivet utifrån det tätortsnära läget och den låga exploateringsgraden. Kommunen anger att detaljplanen innebär att skogsområden tillgängliggörs, vilket blir motsägelsefullt. En förutsättning för friluftsliv är att allmänheten kan nyttja naturmark genom allemansrätten och här avses naturmark bebyggas.



Det anges i MKB: n att hänsyn kommer att tas till de mest värdefulla naturvärdesområdena. Utifrån underlaget som presenteras, anser Länsstyrelsen dock att än större hänsyn skulle kunna tas till naturmiljön.

Ekologiska spridningssamband utgör en avgörande del för att naturmiljöer och arter ska kunna fortleva långsiktigt. Därför bör exploatering i områden med höga naturvärden ses i ett landskapsperspektiv. I förslaget anges att åkerholmar är spridningskorridorer i landskapet. Länsstyrelsen vill dock upplysa om att funktionen förutsätter att det finns ett lämpligt antal biotoper som arter kan spridas 7 (11) emellan. Antal biotoper och avstånd dem emellan beror på den enskilda artens behov. Isolerade naturområden inom bebyggelse anses inte vara långsiktigt hållbart. Om sammankoppling görs mellan naturområden av samma typ i så stor utsträckning som möjligt finns dock möjlighet för arter att spridas. Så som framgår av planbeskrivningen krävs, enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, dispens från biotopskyddet för det fall en verksamhet eller åtgärd kan skada naturmiljön inom ett biotopskyddsområde så som t ex en åkerholme eller ett öppet dike. Dispens kräver att särskilda skäl föreligger.

Flertalet fågelarter nyttjar området som häcknings-, vilo- och födoplats. MKB: n belyser dock endast fågelarternas häckningsplatser. Länsstyrelsen anser att det även bör framgå att fågelarter nyttjar området som vilo- och födoplats samt att konsekvenserna av planen för detta undersöks. Även konsekvenserna av vad som anges, att häckande fåglar kan hitta lämpliga miljöer för häckning utanför planområdet bör lyftas, eftersom tillkommande fåglar i områden där redan häckande fåglar finns innebär en konkurrens om dessa platser. Enligt MKB: n bedöms planen inte medföra en betydande negativ påverkan på rödlistade arter som häckar i området. Begreppet "betydande negativ påverkan" används inte vid bedömningen om påverkan på arter som omfattas av artskyddsförordningen (2007:845). En åtgärd får inte försvåra upprätthållande av en arts gynnsamma bevarandestatus samt inte heller försämra denna status. Länsstyrelsen anser att underlaget inte redovisar detta på ett tillfredsställande sätt. En exploatering som innebär att tillgången på platser för häckning och vila minskar är en sådan skada på fortplantningsområden och viloplatser som är förbjuden enligt 4 § punkten 4 i artskyddsförordningen (2007:845). Kommunen har därmed att visa att möjliga skyddsåtgärder kan vidtas för att säkerställa att gynnsam bevarandestatus inte försämras eller upprätthållande av den inte försvåras genom att kontinuerlig ekologisk funktionalitet bibehålls för området avseende rödlistade arters fortplantningsområden och viloplatser. I annat fall föreligger en skyldighet att söka dispens från förbudet i artskyddsförordningen. En bedömning av detaljplanens påverkan på rödlistade arters bevarandestatus behöver även göras. Eftersom en detaljplans påverkan på fridlysta arter gäller hela tiden, även efter en lagkraftvunnen plan, behöver kommunen ha en strategi för hur artskyddet ska hanteras.

Socialt hållbar planering

Det är positivt att en utbyggnad pågår av gång- och cykelvägar till området, vilket gynnar såväl barn som kvinnor. Kvinnor går, cyklar och använder kollektivtrafik i högre utsträckning än män. Fungerande kollektivtrafik med täta avgångar, är viktigt såväl för kvinnor och barn, men också för personer med funktionsvariation.



Det framgår att kommunen avser att förbättra den busshållplats som finns i området idag. Då utbyggnaden av området tillför ett stort antal fler personer är det viktigt att se över om nuvarande kapacitet är tillräcklig på den busstrafik som finns och om det kan behövas fler busshållplatser. En satsning på gång-, cykel- och kollektivtrafik är bra för en mer socialt jämlik planering, men även utifrån såväl hälso- och klimatperspektiv.

För att säkerställa en mer socialt jämlik planering bör även kommunen se över vilka sociala konsekvenser planförslaget kan medföra, och vad som är möjligt att göra för att förhindra och motverka eventuellt negativa sådana. Exempelvis anger kommunen att det går att anta att en större del av de boende kommer att köra bil till jobbet.

Nationella miljö kvalitetsmål

Eftersom området idag är oexploaterat och hyser ett flertal olika värden, och enligt länsstyrelsen saknar stöd i översiktsplanen, har Länsstyrelsen sett att det finns ett flertal miljömål som är aktuella för planförslaget. Kommunen bör därför göra en bedömning vilka nationella miljömål som kan anses vara relevanta, bedöma och beskriva planförslagets konsekvenser utifrån dessa och motivera varför planförslaget kan anses vara lämpligt utifrån detta.

Dagvattenhantering

Inom planområdet finns uppgifter om befintliga växthus som kan ge upphov till förekomst av markföröreningar. Detta kan behöva beaktas i samband med dagvattenhanteringen för området.

Vatten och avlopp

Inom länets regionala miljö- och samhällsbyggnadsdialog är Ingen övergödning ett prioriterat miljömål. Styrande för arbetet är strategin för Ingen övergödning. Nu aktuell plan faller inom strategins åtgärdsområde A och planen skulle med fördel kunna anpassas för att bättre följa strategin.

Föreslagen VA-utbyggnad återfinns i kommunens VA-plan 4 (tabell 3, s. 23) men Länsstyrelsen bedömer att utbyggnaden inte följer de riktlinjer som tagits fram i avsnitt 4.2 Planering för hållbar avloppsvattenhantering, bl.a. med hänsyn till belastning på reningsverk och idéer om ökad återanvändning av avloppets växtnäringsämnen. En följd av detta är att den VA-utredning som tagits fram bör kompletteras med en utredning av alternativa lösningar som bättre tillgodoser moderna krav på resurseffektivitet och kretslopp av näringsämnen. Att uppmärksamma är även att områdets bidrag till punktutsläppet från Lindholmens avloppsreningsverk inte beaktats i MKB: n. Reningsverket belastar samma vattenförekomst som planområdet. Belastningsökningen från området till recipient kommer därmed både från dagvatten och från ökade utsläpp från Lindholmen. Reningsverket ligger idag nära sitt belastningstak och är i stort behov av upprustning. Det är viktigt att inte inkommande belastning till reningsverket ökas innan nödvändig modernisering av verket har genomförts.

Kulturmiljö

Området hyser kulturhistoriska lokala värden och är det enda kvarvarande av tre gods/herrgårdar med underlydande torplägenheter och arbetarbostäder som präglat markinnehavet och påverkan på landskapet i den här delen av kommunen. Länsstyrelsen råder kommunen att i så hög utsträckning som möjligt tillvarata och synliggöra områdets historiska karaktär genom att t.ex.



anpassa framtida skötsel och tillvarata byggnader (logen, arbetarbostaden med tillhörande uthus, torkladan), äldre vägsträckningar, diken, brynmiljöer där det kan finnas flora kvar, åkerholmar, platsnamn och hävdpräglad vegetation.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Tillstånd och prövningar

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:850), KML. Till en fornlämning hör enligt 2 kap 2 § KML ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Fornlämningsområdet har samma lagskydd som fornlämningen. Det innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för markingrepp även inom ett fornlämningsområde, såsom t.ex. för att schakta eller täcka över.

Inom planområdet finns flera fornlämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen. Flera av dessa har sedan tidigare varit kända, men flera framkom vid de två arkeologiska utredningar som genomfördes 2013 och 2015.

Fornlämningarna inom planområdet är otydligt och ofullständigt markerade på plankartan. Ett förtydligande är nödvändigt för att den planerade byggnationens påverkan på fornlämningarna ska bli avläsbar. Fornlämningarnas läge behöver således markeras på plankartan och i förekommande fall även området för de enskilda fornlämningarna ska märkas ut. Samtliga fornlämningar bör markeras med run-R. Bebyggelsen bör anpassas till de kända fornlämningarna i området. I planbeskrivningen anges att de flesta fornlämningarna ligger inom naturmark och kommer att bevaras. Vid planeringen av bebyggelsen måste emellertid beaktas att det runt en fornlämning, och dvs även utanför bl.a. naturmarken, finns ett utrymme som behöver sparas för att förstå och uppleva fornlämningen eller fornlämningarna, dvs fornlämningsområdet. Som exempel kan nämnas den tänkta byggnationen i anslutning till Björn Rivares hög, RAÄ-NR Frötuna 54:1. En inramning av bebyggelse runt fornlämningen planeras. Den vikingatida gravhögen är ett känt landmärke i landskapet kring Björnö. Fornlämningen har en sådan betydelse att den enligt länsstyrelsens bedömning behöver ett större fornlämningsområde än den sträckning som naturmarken i anslutning till fornlämningen har i det nu föreliggande planförslaget. Hänsyn bör även tas till fornlämningarna RAÄ-nr Frötuna 147 och Frötuna 248. RAÄ-nr Frötuna 147 är en husgrund och är markerad på en karta från 1642. Den kan således antas ha tillkommit före 1850 och är därmed fornlämning. Även RAÄ-nr Frötuna 248, som utgörs av en 800–900 meter lång stenmur, kan antas ha tillkommit före 1850. Fornlämningens läge på kartorna är inte korrekt. En kartering av muren krävs och en justering av kartorna. Muren har ett stort kulturhistoriskt värde. Ett område mellan muren och planerad bebyggelse bör avsättas som naturmark. Området med naturmark bör vara tillräckligt omfattande för att kunna utgöra det fornlämningsområde som krävs för att skydda och bevara fornlämningen. Detta framhålls även i MKB:n där man förslår att man ökar avståndet mellan ny bebyggelse och stenmuren.



I planbeskrivningen under fornlämningar (sid 27) framgår att en bronsåldersboplats (RAÅ-nr Frötuna 228) sammanfaller med planerad bebyggelse och att detta område måste grävas ut innan byggnadsarbeten kan påbörjas. I MKB:n omtalas även denna boplats som en fornlämning som kommer att försvinna. För planerad exploatering som berör fornlämningar måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Ett eventuellt tillstånd kommer att vara förenat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som utför arbetsföretaget. De arkeologiska utredningar som utförts har enbart bekräftat fornlämningarna, men inte deras utbredning. Inför fortsatt planering kan arkeologiska förundersökningar i avgränsande syfte komma att krävas för att fastställa fornlämningarnas utbredning för att kunna bedöma i fall dessa berörs av planerad exploatering. Denna information finns även formulerad i ett slutmeddelande från Länsstyrelsen 2015-12-09 i dnr 43112-18428-2015.

På plankartan bör i anslutning till planbestämmelserna tas in en generell upplysning om tillståndsplikten enligt 2 kap KML. Den upplysning som intagits i planen om att exploatering ska föregås av arkeologisk utgrävning kan ge en bild av att exploatering endast behöver föregås av undersökning. För att exploatering ska vara möjlig krävs tillstånd från länsstyrelsen. Ett sådant tillstånd är vanligen villkorat med krav på arkeologisk undersökning (utgrävning), som måste vara slutförd innan exploateringen kan starta.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att planen i sin nuvarande utformning inte är möjlig att genomföra ur fornlämningssynpunkt.

Markavvattningsföretag

Enligt underlaget ligger planområdet i direkt anslutning till ett aktivt markavvattningsföretag Björnö-Harka. Åtgärder som kan påverka syftet eller funktionen på dikningsföretaget får inte utföras utan samråd med företaget. Vattennivån är fastställd i domstol och om nivån kan komma att ändras genom detaljplanens genomförande krävs en omprövning av företaget i mark- och miljödomstolen alternativt att företaget upphävs i mark- och miljödomstolen. En sådan ansökan lämnas till mark- och miljödomstolen.

Vattenverksamhet

Arbeten i vattenområden är anmälnings- eller tillståndspliktigt. En vattenverksamhet som berör en bottenarea som överstiger 3000 m² i ett annat vattenområde än ett vattendrag, kräver tillstånd från mark- och miljödomstolen. Ett tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken inleds med ett samråd hos Länsstyrelsen. En MKB rörande vattenverksamheten, behöver bifogas ansökan till domstol. Gällande småbåtshamnar räknas utöver bryggornas area även arean inom båtplatsernas y-bommar. Vid den föreslagna småbåtshamnen finns höga fiskevärden. Det är vid aktuellt område så grundt att muddring krävs för att kunna bruka bryggorna med båt. Länsstyrelsen förordar att nya bryggor anläggs vid sådana vattendjup att muddringar inte krävs för att nå båt djup, se t.ex. 2 kap. § 6 miljöbalken angående val av plats samt 3 kap. § 1 miljöbalken angående hushållning av vattenområden. Ett djup som uppnåtts via muddring kräver återkommande muddringar för att bibehålla djupet. En muddring innebär att botten kalavverkas och medför negativa konsekvenser för de marina naturvärdena.



Formaliakrav

Antal bostäder som planeras inom området bör framgå av planbeskrivningen.

KOMMENTAR:

- Redovisningen av MKN för vatten och överensstämmelse med VISS kompletteras enligt LST önskemål. Kommunens dagvattenpolicy kommer inarbetas i materialet.
- Småbåtshamnen med tillhörande uppställningsplatser för båtar undantas från planarbetet.
- Badbryggornas utformning beskrivs närmare och det utpekade vattenområdet för dessa minskas.
- Syftet med att upphäva strandskyddet vid badplatserna förtydligas i planbeskrivningen.
- Bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå kompletteras och förtydligas. Plankartan kompletteras så att gatans lägsta nivå är +2,7 i RH2000. Denna nivå säkerställer att körbanan inte översvämmas vid extrema regn.
- Plankartan kompletteras med illustrationslinjer för dammars lägen inom naturmark. Inom aktuell gatemark införs en egenskapsbestämmelse som anger att ytor för dagvattenhantering ska anläggas. Bestämmelser införs om avskärande diken för vatten från naturmark mot tomtmark.
- Det finns inga växthus inom planområdet. I anslutning till planområdet söder om Björnövägen finns rester av gamla växthus som ingår i annan detaljplan. Risk för föroreningar inom denna hanteras ej i denna plan.
- Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4§. Detaljplanen ianspråktar brukningsvärd jordbruksmark för bostadsändamål. I dag klipps jordbruksmarken som foder till djur och för att hindra igenväxning. Planområdets jordbruksmark är av klass 3 (medelförhållande i länet) enligt jordbruksverket. Omkringliggande jordbruksmark på samma fastighet är av klass 4 (10% högre normskörd än medel) enligt åkermarksgraderingen, denna mark ses därför som mer olämplig att bebygga. Något som även bör vägas in i brukningsvärdet för områdets jordbruksmark är att stora delar av de östra delarna är mycket låglänta och riskerar att vara vattensjuka stora delar av året om havsnivån höjs som förväntat. Planen kan möjligen anses vara ett väsentligt samhällsintresse för att tillgodose behovet av attraktiva områden för småhusbebyggelse. I frågan om annan mark kan tas i anspråk för bebyggelsen har i denna plan bevarande av den obrutna, kustnära och skogsklädda marken prioriterats framför odlingsbar mark.
- Planområdet är utpekade i Översiktsplanen som VA-utvecklingsområde vilket innebär att det planeras för bebyggelse. Området omnämns som en stadsdel i ÖP och utvecklingen av Björnö med bostadsbebyggelse redovisas även i "Norrtälje stadsplan" och "strukturplan för Björnö". Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information om detta. Projektet är därmed väl förankrat i kommunens planering.
- Spridnings samband för djur och allmänhetens tillgänglighet till naturen i planförslaget redovisas tydligare. En kompletterande inventering av fåglars födo- och viloplatser har utförts och redovisas i planhandlingarna. Där ingår även ett utökat resonemang om arter som omfattas av artskyddsförordningen och rödlistade arter, samt vilka åtgärder kommunen avser att utföra för att kompensera bortfall av habitat för dessa.



- Kommunen verkar för ökad turtäthet till det nya bostadsområdet. En vändplan för bussar införs i planen. Läget för denna har stämts av med Region Stockholm Trafikförvaltningen.
 - Bedömning utifrån Nationella miljömål har införts i planbeskrivningen.
 - Kommunens VA-plan 2017 v 2.0, beskriver att planering ska göras för en hållbar avloppsvattenhantering. Beslut togs i kommunfullmäktige 20 juni 2016 att bygga ut Lindholmens ARV och ta fram handlingar för nytt tillstånd. Arbetet med nytt tillstånd pågår och ansökan är inskickad. I ansökan kommer alternativa lokaliseringar att beröras. Norrtälje kommun har redan många rv och det finns bättre förutsättningar att hålla stabila reningsfunktioner i ett större RV. Kommunens plan att bygga ut Lindholmens ARV är det mest hållbara ur miljösynpunkt. Ett lokalt RV med utsläpp till Kvisthamraviken kommer sannolikt att försvåra för recipienten att uppnå MKN. Lindholmen ARV har tillstånd för 34 000 pe och är dimensionerad för 32000 pe. Enligt miljörapporten för 2016 belastas RV med 21 600 pe. Enligt den förstudie daterad 2016-01-26 som en del i beslutet kring utbyggande av Lindholmens reningsverk skulle verket slå i taket 2021 vid en bedömning "hög", dvs. att flertalet av då kända projekt skulle genomföras enligt angivna tidplaner. För att möta denna risk kommer verket att kompletteras med ytterligare en mellansedimentering. Det finns också vissa möjligheter att dirigera om mottagningen av septikslam (brunnsslam) till andra verk i regionen och därmed möjliggöra de behov av anslutningar de närmaste åren. Ett ombyggt verk bedöms kunna vara klart årsskiftet 2024/2025. Det är viktigt att pumpstationen byggs i god tid med tillhörande sjöledning som ska pumpa spillvattnet till Lindholmen. Utifrån detta resonemang kan Björnö byggas ut innan Lindholmens RV är utbyggt.
 - Plankartan justeras så att större hänsyn visas för fornminnen och kulturhistoriska lämningar bl.a. Björn Rivares hög och den långa muren. De befintliga byggnaderna ges även fortsättningsvis inget särskilt skydd då både markägare och kommunen i en avvägning mellan ekonomi, byggnadernas möjliga användning och bevarandevärde bedömer detta som orimligt. Planhandlingarna kompletteras med en tydlig redovisning av de hänsyn som tagits till kulturmiljövärdena. Befintliga vägnamn och platsnamn kommer vägas in av kommunens namngivningskommitté.
 - Fornminnenas lägen markeras tydligare i plankartan. Utbredningen av fornlämningarna objekt RAÄ Frötuna 225 och 226 har fastställts genom arkeologisk förundersökning. Bebyggelsens utbredning har justerats så att objekt 225 hamnar inom naturmark. Objekt 226 föreslår man tas bort. Information om tillståndsplikten enligt KML 2 kap har lagts in på plankartan.
 - Murens läge har kontrollmätts och ändrats i grundkartan.
 - Markavvattningsföretaget kommer inte påverkas av föreslagna ändringar, men dikets ändrade form kommer kräva tillstånd eller anmälan av vattenverksamhet. Exploatören ansvarar för nödvändiga tillstånd.
 - Antal planerade bostäder inom planområdet införs i planbeskrivningen.
2. **Bygg- och miljönämnden** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:
- Dagvattenutredningen bör uppdateras med klimatfaktor 1,25 i stället för 1,2.



- Bestämmelsen om dagvatten bör ändras till att minst 25% av markytan ska utföras med genomsläppligt material.
- Dagvattenanläggningarna ska vara åtkomliga för drift och underhåll.
- Område C utformas med sämre rening än område A och B. Sammantaget uppnås en god vattenrening men BoM anser att delområdena bör nå god standard även individuellt.
- Varför utgår dagvattenutredningen ifrån att skoltomten kommer fördröja mer av sitt dagvatten än den genomsnittliga kvartersmarken?
- Dikesstrukturen och lägen för dammar bör framgå av plankartan.
- Området där strandskyddet upphävs vid badbryggorna är för stort (särskilt i den västra delen).
- Båtupplägningsplatsens påverkan på miljön bör redovisas tydligare då verksamheten på land inte bedöms i Vattendomen.
- Uppgiften om vem som anordnar bullerskärmar bör förtydligas i planhandlingen. Är avsikten att bullerskydd enl. bestämmelse a4 ska uppföras på varje fastighet?
- Hela grundkartan och detaljplanen måste ändra höjdsystem till RH2000.
- Vägar med snäva 180 graders bågar gör att det är svårt att stycka villatomter med effektivt markutnyttjande. Tomterna blir därmed kilformade.
- Föreslagen utfyllnad i östra delen är stor och man kanske i stället skulle överväga högre grundläggning.

Utöver ovan inkom de med synpunkter av redaktionell art som beaktas.

KOMMENTAR:

- *Dagvattenutredningen uppdateras med klimatfaktor 1,25, höjdsystem RH2000.*
- *Planbestämmelse om att 25% av markytan inom kvartersmark ska utföras med genomsläppliga material finns redan på plankartan. Där finns även en upplysning om att man ska infiltrera sitt dagvatten lokalt i största möjliga mån i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. På vilket sätt dagvattenanläggningar tillgängliggörs för skötsel förtydligas i planhandlingen.*
- *Område C har sämre förutsättningar för rening av dagvatten då vattnet samlas naturligt i en mycket låglänt del av planområdet där det finns sämre förutsättningar för att anlägga dammar. Vid projektering av området skulle man kunna komplettera med 4 översilningsytor i släppunkterna från bostadsområdena. Då skulle reningseffekten öka. Man bör alltså se till området som helhet, då påverkan på slutrecipienten Norrtäljeviken är huvudsaken.*
- *Skoltomten ligger inom del-område A, nära gränsen mot markavvattningsföretaget. Flödet ut från område A inte får öka efter exploatering (dikesföretag). Planförslagets utformning har ändrats så att ingen lokal fördröjning förutsätts inom skoltomten. Plats finns att ordna ett underjordiskt magasin för denna inom busshållplatsen invid skolan.*
- *Området för badplats kommer att ägas av kommunen men skötas och drivas av en förening eller motsvarande. För att möjliggöra att marken upplåts av kommunen måste den vara kvartersmark och strandskyddet bör således upphävas. Syftet med strandskyddet säkras dock genom bestämmelser om allmänhetens åtkomst till strandlinjen och förbud mot bebyggelse.*



- *Båtuppställningsplatsen och båtbyggarna undantas ur planen.*
- *Bebyggelsens höjd och läge har anpassats så att ingen bullerskärm ska behövas vid Björnövägen.*
- *Gatorna följer platsens naturliga former. De bågformade lokalgatorna är tillräckligt stora för att ändå ge användbara tomter.*
- *Då även gatorna som angör husen bör hålla en viss lägsta nivå i förhållande till risk för översvämning är det inte ett alternativ att göra en högre grundläggning i stället för att fylla upp marken på delar av planområdet. Det ligger både i kommunens och exploatörens intresse att minimera schakt och fyllningar inom området.*

3. Barn- och utbildningskontoret anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Önskar plats för 270 förskoleplatser med blandning av kommunala och privata förskolor. Samt en grundskola för 350-500 elever. I dessa ytor inräknas befintliga skollokaler i Frötuna.
- Det är viktigt med trafiksäker övergång vid bussar och hastigheten bör dämpas till 30km/h utanför skolan.
- Önskar belysning på gångstigar i naturmarken.
- Uttrycker oro över att det endast finns kantstensparkering för hämtning och lämning av barn.
- Uttrycker oro för att det kan uppstå risk för olyckor i dagvattendammen närmast skolan.
- Vill gärna att skolan byggs i tidigt skede för att möta upp behov av elevplatser.

KOMMENTAR:

- *Hur många skolplatser som behövs och hur stor yta de kräver har stämts av med kommunen och planen har reviderats efter dessa uppgifter.*
- *Detaljplanen reglerar inte i detaljutformningen av övergångsställen eller hastighetsregleringen på gatorna, men synpunkten noteras.*
- *En utökning av redovisningen av stigar och gångvägar har gjorts och även stämts av med gatu- och parkavdelningen.*
- *Kantstensplatser för hämtning och lämning av barn vid skolan är ett komplement till övrig parkering på skolans fastighet.*
- *Dagvattendammar ska utföras på ett barnsäkert sätt vad avser bl.a. lutningar. Dammen närmast skolan kan komma att utföras med staket.*
- *Möjligheten att anlägga skolan i ett tidigt skede av utbyggnaden utreds under granskningsskedet.*

4. Gatu- och parkavdelningen anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- S- och C- områdena saknar placeringsbestämmelser
- Driftvägen till pumpstationer och dammar bör ej ha bestämmelse "gång", kanske naturmark eller gata med utfartsförbud.
- Förvaltningsbarhet: Avstånd mellan kvartersmark och stenmur, för att säkra möjlighet till skötsel av muren, är väldigt litet på två ställen (cirka 3 m).
- Saknar generellt avstånd mellan huvudbyggnad och naturmark för att möjliggöra skötsel av byggnader. Förslagsvis 4 m.



- Kommunen önskar möjliggöra för bussar i linjetrafik in på Tegeluddsvägen. Förslagsvis med vändplan vid badplatsen.

KOMMENTAR:

- *Områden med användningarna S och C kompletteras med placeringsbestämmelser.*
- *De gångvägar som även ska fungera som angöringsvägar till pumpstationer och dammar anges som gång- och cykelväg.*
- *Avståndet till muren har ökats så att det som närmst är 10 m.*
- *Bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns mot naturmark införs (1 m).*
- *Plats för bussar har införts i samråd med Gatu- och parkavdelningen.*

5. Kultur- och fritidsnämnden anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Konstnärlig gestaltning av offentliga miljöer bör finnas i projektet.
- Det bör finnas plats för en fullstor idrottshall, samt markyta för en spontanidrottsplats om minst 5000 kvm. Idrottshallen bör vara ett krav om skoltomten upplåts till en privat aktör.
- Anlägg ett gångstråk längs vattnet mot Kvisthamrabacken.

KOMMENTAR:

- *Inom planen finns möjlighet att utföra någon form av konstnärlig gestaltning t.ex. i samband med lekplatsen. Denna styrs ej i detaljplanen eller exploateringsavtalet.*
- *Skoltomten om cirka 15 000 kvm bör rymma ytor för idrott. Krav på utformningen av dessa styrs ej i detaljplanen, men önskemålet om att ställa krav på privata aktörer noteras.*
- *Kommunen saknar rådighet över marken mot Kvisthamrabacken (vid Björnö gård). Därför föreslås inget gångstråk längs strandlinjen i det här skedet. Inom planområdet finns dock möjlighet att i ett senare skede anordna ett sådant.*

6. Trafikverket anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Trafikverket inkommer med en generell synpunkt om att bebyggelseutvecklingen ska ske genom förtätning i goda kollektivtrafiklägen.
- Området är i RUFSS utpekad som "Övrig regional stadsbygd", en något glesare bebyggelse än planförslaget.
- Önskar en analys av förslagets påverkan på trafiken (transportslagsövergripande) i omkringliggande vägnät. Samt att avtal skrivs om ev. åtgärder i den statliga transportinfrastrukturen som krävs som en följd av detta.
- Påpekar att länsstyrelsen beslutar om hastighet på vägar där Trafikverket är vägghållare.

KOMMENTAR:



- *Kommunen instämmer med synpunkten att ny bebyggelse bör placeras i goda kollektivtrafiklägen. Området är utpekad som utvecklingsområde i flertalet både regionala och kommunala dokument och förhoppningen är att man genom underlaget från den något tätare småhusbebyggelsen kan tillskapa en ny stadsbusslinje som ger området god tillgång till kollektivtrafik. Området som ligger cirka 3 km från Norrtälje centrum får dessutom en ny gång-och cykelväg till Norrtälje centrum.*
- *En siktlinjeanalys av den nya utfarten på Björnövägen har genomförts. I områdets direkta närhet förutspås den tillkommande trafiken i första hand gå västerut, dvs. mest påverka det kommunala vägnätet. När det gäller indirekt påverkan på t.ex. E18 så finns Björnöexploateringen med som en del av den totala prognosen för Norrtäljes tillväxt som Trafikverket redan bör ha som underlag.*
- *Gränsen mellan kommunalt och statligt huvudmannaskap på Björnövägen går idag väster om korsningen med Tegeluddsvägen. Kommunen har inlett dialog med Trafikverket om att överta den del av Björnövägen som ligger inom planområdet och i dag har statligt huvudmannaskap.*

7. Region Stockholm Trafikförvaltningen (tidigare SLL) anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Saknar antalet bostäder i planbeskrivningen.
- Avståndet till busshållplatsen samt den låga turtätheten kan ge stort bilberoende. Om möjligt bör man inarbeta möjlighet för trafikering med en ny stadsbusslinje som då ska ges möjlighet att vända inom bebyggelsen. Utformas enl. riktlinjer i Ribuss.
- Man bör ta hänsyn till buller från bussar i planeringen, så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Särskilt bör man beakta buller vid tomgångskörning.

KOMMENTAR:

- *Planhandlingarna kompletteras med antalet bostäder.*
- *Kommunen verkar för ökad turtäthet till det nya bostadsområdet. En vändplan för bussar införs i planen. Läget för denna har stämts av med Region Stockholm Trafikförvaltningen.*
- *Buller från bussar har beaktats vid planeringen.*

8. Lantmäteriet anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- För att möjliggöra servitut alt. ledningsrätt för VA-ledningar och elledningar inom kvartersmark krävs bestämmelse i plankartan.
- Behövs ledningsrätt för flyttad fiberledning? Var är den tänkt att förläggas?
Utöver ovan inkom de med synpunkter av redaktionell art som beaktas.

KOMMENTAR:

- *Allmänna ledningar avses förläggas i allmän platsmark.*
- *Den flyttade fiberledningen förläggs förslagsvis till allmän platsmark NATUR och Björnövägen.*



9. **Norrtälje Energi AB** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Ingen erinran angående fjärrvärme.
- Önskar E-områden för elnätstationer enligt bilagd karta.

KOMMENTAR:

- *Områden för elnätstationer införs enligt NEAB:s förslag.*

10. **Skanova** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Skanova önskar om möjligt ha kvar sin teleledning i befintligt läge. Om den ska flyttas bekostas det av den som tar initiativ till flytten.

KOMMENTAR:

- *Den befintliga ledningen kommer att behöva flyttas och i stället förläggas inom allmän plats för natur respektive gata. Flytten bekostas av exploatören.*

11. **Roslagens Naturskyddsförening** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Skanova önskar om möjligt ha kvar sin teleledning i befintligt läge. Om den ska flyttas bekostas det av den som tar initiativ till flytten. 20 arter som finns angivna i Fågeldirektivets bilaga 1 finns inom området. Utöver det finns ett antal arter som finns angivna i EU:s art- och habitatsdirektiv bilaga 4. Sex arter är även med sex arter som är rödlistade bofasta i området. Man anser att kommunen inte vägt in detta i sin bedömning och önskar förtydliganden och justeringar av planförslaget.
- Önskar att förslaget till småbåtshamn och båtuppställning tas bort ur planen och strandskyddet består.
- Tegelludden i sin helhet bevaras som naturområde.
- Björnebergs grönområde utvidgas till 200m.
- Önskar att lövskogen närmast Björnö gård bevaras och att bebyggelsen flyttas upp till nuvarande gräns för åkermark samt att strandskyddet behålls.
- Tycker att exploateringsintrång i åkermarken är för stort.

KOMMENTAR:

- *Planförslaget anpassas efter utökade utredningar om både kultur- och naturmiljö. En avvägning mellan olika intressen så som artskydd, kulturmiljö, och behovet av nya bostäder har gjorts, så att en hållbar helhet skapas. Viss anpassning av bebyggelsens utbredning sker både vid Tegelludden och närmast Björnö gård. Kompensationsåtgärder för de biotoper som påverkas av exploateringen beskrivs närmare i planhandlingarna.*
- *Småbåtshamnen med dess kringanläggningar undantas från planen.*

12. **Roslagens Ornitologiska förening** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:



- De anser att småbåtshamnens placering är olämplig.
- De anser att avstånd till strandskydd och anpassning till naturvärden måste vara betydligt större än vad som ges uttryck för i planförslaget vid a) Tegeludden i NO, b) på Björnöberget centralt, samt vid c) Björnö gård i NW.
- ROF anser att betydligt större anpassningar måste göras för att inte påtagligt skada områden som är av betydelse för arter i EU:s fågeldirektiv och i Artskyddsförordningen.
- ROF bedömer, till skillnad från vad som uttrycks i planförslaget, att naturmiljön skadas så påtagligt att den inte är förenlig med 5 kap MB.
- ROF anser att områdets åkerarealer, inklusive småbiotoper, istället för att användas för bostadsbyggnation har ett långsiktigt högre värde som livsmedelsförsörjning och för energigrödor och bör bevaras som det.
- ROF räknar upp ett antal djurarter som finns i området samt beskriver olika skyddsvärda miljöer.

KOMMENTAR:

- *Planförslaget anpassas efter utökade utredningar om både kultur- och naturmiljö. En avvägning mellan olika intressen så som artskydd, kulturmiljö, och behovet av nya bostäder har gjorts, så att en hållbar helhet skapas. Viss anpassning av bebyggelsens utbredning sker både vid Tegeludden och närmast Björnö gård. Kompensationsåtgärder för de biotoper som påverkas av exploateringen beskrivs närmare i planhandlingarna.*
- *Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4§. Detaljplanen ianspråkar brukningsvärd jordbruksmark för bostadsändamål. Planen kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse för att tillgodose behovet av attraktiva områden för småhusbebyggelse. I frågan om annan mark kan tas i anspråk för bebyggelsen har i denna plan bevarande av den obrutna, kustnära och skogsklädda marken prioriterats.*
- *Småbåtshamnen med dess kringanläggningar undantas från planen.*

13. **Friluftsförbundet** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Bebyggelsen på höjden bör anpassas bättre till terrängen än bebyggelsen inom etapp 1 av Björnö (invid slalombacken) Bebyggelsen uppe på höjden bör backas eller tas bort helt så att en allemansrättsligt tillgänglig stig ryms uppe på krönet och inte hamnar i branten.
- Önskar att kommunen tar bättre vara på naturen i Björnö för det rörliga friluftslivet och påpekar särskilt att skolan ska ha tillgång till naturen.
- Uttrycker oro över förslagets påverkan på det rika fågellivet vid tegeludden.
- Bebyggelsen bör avslutas där åkern slutar i dag närmast Björnö gård.
- Bebyggelsen vid tegeludden och på höjden bör anpassas bättre till naturvärden än inom etapp 1 av Björnö.
- Tveksamma till lämpligheten av en småbåtshamn i området. Ny utredning om annan placering bör göras.
- Önskar backa bebyggelsen cirka 200 m från strandlinjen uppe på berget.



- En utredning bör utföras om hur man får till säker passage för de barn som bor söder om Björnövägen och ska till skolan.
- Föreslår att man anlägger ett sammanhållet naturstråk med gångstig mellan Björnö gård och Tegeludden.
- En bollplan för spontanidrott bör anläggas inom området. Tex. på den öppna ytan närmast Björnö gård.
- Önskar att man anlägger grillplats och vindskydd på höjden.

KOMMENTAR:

- *En tydligare beskrivning av tänkt läge och standard på stigar införs i planbeskrivningen.*
- *Planförslaget anpassas efter utökade utredningar om både kultur- och naturmiljö. En avvägning mellan olika intressen så som artskydd, kulturmiljö, kommunens budget för underhåll och behovet av nya bostäder har gjorts, så att en hållbar helhet skapas.*
- *Kompensationsåtgärder för de biotoper som påverkas av exploateringen beskrivs i planhandlingarna.*
- *I dagsläget finns inga planer på att anlägga grillplats, vindskydd eller bollplan inom planområdet. Bollplan skulle dock kunna inrymmas inom skolans fastighet och anläggningar för friluftslivet kan kompletteras i senare skede. En park med lekplats anläggs inom detaljplanen.*

- 14. Sveriges sportfiske- och fiskevårdsförbund** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Anser att småbåtshamnens placering är olämplig.
- Vill med hänvisning till, framförallt gäddornas livsmiljöer, undvika alla typer av anläggningar i vassarna vid Norrtäljeviken.

KOMMENTAR:

- *Småbåtshamnen undantas ur detaljplanen. De områden där badbryggor tillåts minskas så att det blir mer tydligt definierat var de kommer anläggas. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare redogörelse för bryggornas utformning.*

- 15. Fastighetsägare 1** anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Påpekar att området störs av helikopterbuller och att dessa ofta gör mer än en överflygning per tur.
- Påpekar risker med ny bebyggelse i sulfidlera som kan medföra urlakning av tungmetaller.
- Felaktig uppgift om högsta vattenstånd i MKB har justerats.
- Tycker att föreslagen placering av hamn och båtuppställningsplats är olämplig.
- Efterfråga en visualisering av hur den höjda marken vid båtuppställningsplatsen kommer se ut i landskapet.
- Tycker att man bör anlägg motionsspår på Björnöberg.
- Föreslår att man åskådliggör tegelbruket på något vis i utformningen.



KOMMENTAR:

- *Mellingeholms flygplats har utöver arbetstrafik för räddningshelikopter definierade trafikvarv för övningsflyg och kommersiella aktörer. Dessa ligger till grund för de bullerberäkningar som flygplatsens tillstånd baseras på. Vi kan i detaljplanearbetet inte utgå ifrån några andra uppgifter. Informationen om eventuell otillbörlig helikoptertrafik noteras.*
- *Text om sulfidlera och åtgärder för att hantera denna har införts i planbeskrivningen.*
- *Småbåtshamnen undantas ut detaljplanen. I dagsläget planeras för ett enklare stigsystem på Björnöberget, men inget motionsspår med belysning. Kommunen noterar förslaget om att åskådliggöra tegelbruket med skyltning och/eller konstnärlig utsmyckning.*

16. Fastighetsägare 2 anser att följande bör utredas och tas med i det fortsatta planarbetet som underlag inför en slutlig bedömning:

- Anser att deras möjlighet att bedriva hästgård begränsas av tillgången till foder och att de sedan tidigare blivit lovade cirka 500m fritt till öster om gården.
- Att man bör ta höjd för möjligt framtida bruk med grisar och kor i stället för hästar när man sätter riskavstånd till bostadsbebyggelse från stallet.
- De önskar ett skyddsavstånd på 300-500 m från gården till ny bebyggelse.
- Önskar säkerställa gårdens historiska miljö med större skyddsavstånd.

KOMMENTAR:

- *När marken såldes medföljde ingen garanti om att få tillgång till arrende för betesmarker inom grannfastigheten. Det finns gott om mark för bete söder om Björnövägen och vid intresse kan kontakt tas mellan Björnö gård och exploatören. Lämpligt avstånd mellan den befintliga gården och ny föreslagen bebyggelse bedöms inom planarbetet baserat på ett antal faktorer, så som lämpligt skyddsavstånd till hagar och stall samt kulturmiljö.*
- *Då gården saknar tillgång till markytor för att bedriva bruk med grisar och kor i någon större omfattning, bortser planförslaget från denna möjlighet. Avståndet från stallets närmsta hörn till planerad bebyggelse är knappt 200m, vilket bör vara tillräckligt för att hålla uppemot 10 hästar på gården. Marken närmast gården planläggs för odling och djurhållning, vilket möjliggör att genom arrende eller köp nyttja marken för t.ex. hästhållning.*
- *En avvägning mellan intresset att bevara den kulturhistoriska miljön och behovet av att bygga bostäder har lett till en anpassning av bebyggelsens utbredning närmast Björnö gård. Planerad bebyggelse ligger nu som närmst cirka 300m från huvudbyggnaden på Björnö gård.*

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Elisabeth Frostklinga
Översiktsplanerare