



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2022-04-19

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

Ks 12-231

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av bostäder och en skola 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, ny badbrygga, lekplats samt utrymme för nödvändiga tekniska anläggningar så som dagvattendammar. Närmast Björnö gård bekräftas nuvarande användning för odling och bete.

Sammanlagt har 9 yttranden kommit in i granskningskedet varav ett gemensamt från tre instanser och två utan erinran.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2020-01-09 t.o.m. 2020-02-10. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

	Yttrande samråd	Yttrande granskning
1 Länsstyrelsen Stockholm	x	x
2 Lantmäteriet	x	x
3 Trafikverket	x	x
4 Region Stockholm Trafikförvaltningen	x	x
5 Bygg- och miljönämnden	x	x
6 Roslagens Naturskyddsförening	x	x
7 Roslagens Ornitologiska förening	x	x
8 Friluftsförbundet	x	x
9 Privatperson 1	x	x
10 Privatperson 2	x	-
11 Barn- och utbildningskontoret	x	-
12 Kultur- och fritidsnämnden	x	-
13 Gatu- och parkavdelningen	x	-
14 Norrtälje Energi AB	x	x
15 Skanova	x	-
16 Vattenfall Eldistribution AB	-	x
17 Sveriges Sportfiske- och fiskevårdsförbund	x	-

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Plankarta

Gränser:

- Naturmarken runt Björn Rivares hög utökas.
- Användningen Centrum läggs till på kvarteret tvärs över gatan från skolan.
- Illustrationslinjer dammar justeras (enligt dagvattenutredningen) och användningsgräns natur anpassas i förhållande till denna.
- Underjordiskt dagvattenmagasin (söder om skolan) illustrerat.
- Vägområdesgränser och väghöjder justerade (enligt uppdaterad gatuprojektering).
- Planområdesgränser minskas och brygga i väster tas bort.
- För att lämna plats för framtida gångbana minskas planområdet så att södra delen av Björnövägen undantas.
- I planområdets sydvästra hörn ändras kvartersmark jordbruk till naturmark för att möjliggöra en utökning av dagvattenytor inom kommunens mark.



- Två nya höjder med träd illustreras (i väster).
- Vägen kortas vid den östra badbryggan och strandskyddet upphävs endast i bryggområdet.
- U-område införs vid kvartersgata (invid fyrväplingen).
- Grafiken förtydligas för början och slut på utfartsförbud.
- Vägområdet utökas så att slänter ingår i vägområde och illustreras med texten "vägslänt".

Bestämmelser:

- Placeringsbestämmelserna p₁, p₂ och p₅ har ändrats.
- Bestämmelse p₃ tas bort. Husplacering styrs med prickmark och korsmark i stället.
- Bestämmelse om färgsättning införs på plankartan för byggnader i direkt anslutning till fältet.
- Under upplysningar införs en hänvisning till kulörprogrammet i planbeskrivningen.
- Text om förstukvistar förs in på plankartan.
- Bestämmelse om genomsläpplighet inom kvartersmark ändras från 25% till 50% och kompletteras med utökad lovplikt.
- Bestämmelse om trädfällning tas bort från strandområden som blir naturmark.
- Förtydligat bestämmelse om trädfällning inom fyrväplingen, samt utökad lovplikt.
- Kombinationen B₁ och B₂ ersätts med bestämmelse B₅.
- En upplysning om att delar av området troligen kommer kräva markförstärkningsåtgärder och att mer information om detta finns i planbeskrivningen har lagts till på plankartan.

Planbeskrivningen har förtydligats kring följande frågor:

- Illustrationskartor är uppdaterade med de ändringar som följer av ändringarna i plankartan.
- Artskyddsförordningen och den uppdaterade rödlistan.
- Utökad lovplikt för trädfällning.
- Geoteknik, grundläggning ras och skred.
- Hantering av sulfidlera.
- Visuell påverkan på Björnö gård från ny bebyggelse.
- Reglering av kulörer.
- Syfte med, och tolkning av, placeringsbestämmelser.
- Väghållargränsen på Björnövägen.
- Möjlig busstrafik i området.
- Trafikbuller från Björnövägen.
- Hästallergener.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

- Vattenfall Eldistribution AB
- Norrtälje Energi AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Miljö kvalitetsnormer, MKN vatten Området där dagvattendammen planeras består av sulfidjordar (svavelhaltig lera). Såsom nämns i planbeskrivningen kan schaktning i sådana jordar leda till försurning av vattnet som i sin tur kan medföra urlakning av metaller till recipienten. Kommunen behöver därför visa att placeringen och utformningen av dammen inte påverkar möjligheten att följa MKN vatten.

KOMMENTAR: *Planhandlingen och dagvattenutredningen har kompletterats med resonemang kring hur förekomsten av sulfidhaltiga leror hanteras vid utbyggnaden av dagvattendammar så att recipienten inte påverkas vare sig under utbyggnad eller vid drift av anläggningen.*

Strandskydd Planförslaget möjliggör två nya friluftsområden för badplats med tillhörande badbryggor. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom områdena för badplatserna och bryggorna. Det innebär att kommunen avser upphäva strandskyddet inom W2; vattenområde med bryggor för badplats, samt inom N; badplats. Som särskilt skäl till att upphäva strandskyddet inom dessa områden har kommunen hänvisat till 7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken, det vill säga att de områden som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen tydligare behöver motivera behovet av de nya badplatserna och bryggorna inom de aktuella områdena och varför detta behov inte kan tillgodoses utanför de aktuella strandskyddade områdena. I samrådet framförde Länsstyrelsen gällande upphävande av strandskyddet inom W2-områdena, att särskilda skäl skulle kunna finnas under förutsättning att områdena alljämt förblir allemansrättsligt tillgängligt. Av granskningshandlingarna framgår att bryggorna samt områdena närmast dessa kommer att arrenderas ut till en samfällighetsförening. Länsstyrelsen anser att detta kan riskera allmänhetens tillgänglighet till området och bryggorna, vilket inte är förenligt med strandskyddets syften. Det aktuella strand- och vattenområdena är idag oexploaterade och ingår i en större sammanhållen oexploaterad kuststräcka. Som utgångspunkt ska strandskyddet inte upphävas i större utsträckning än vad som behövs för att genomföra planen. Områden som har markerats som N; badplats på plankartan är idag allemansrättsligt tillgängligt och ska enligt kommunen fortsätta att vara det, vilket enligt kommunen säkras genom en bestämmelse i plankartan om att de ska vara allmänt tillgängliga. Länsstyrelsen kan i handlingarna även utläsa att kommunen planerar att ordna besöksparkering, gångbanor, soptunnor och annan nödvändig utrustning inom badplatsområdena. Det saknas dock underlag för i vilken omfattning dessa områden kommer att anläggas som just badplats. Länsstyrelsen ifrågasätter därmed att strandskyddet behöver upphävas inom hela badplatsområdena. Med föreslagna åtgärder anser



Länsstyrelsen att kommunen bör låta strandskyddet ligga kvar inom största delen av badplatsområdena och att prövningen istället får ske genom dispensprövning av dispenspliktiga åtgärder. Alternativet är att kommunen endast upphäver strandskyddet inom de områden där kommunen planerar att genomföra åtgärder och där det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, samt där intresset av att ta marken i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Då en motivering om behovet av att upphäva strandskyddet inom hela badplatsområdena saknas i planbeskrivningen, behöver kommunen i så fall komplettera med detta före planens antagande.

KOMMENTAR: *Planförslaget har justerats så att endast en badplats föreslås. Denna kommer ägas av kommunen och landområdet planläggs som allmän plats natur. Därmed säkerställs allmänhetens tillgång till strandlinjen. Förslaget har justerats så att inga gator eller parkeringar föreslås inom strandskydds-zonen. Strandskyddet föreslås alljämt upphävas inom ett mindre område med bryggor. Tillgången till allmän badplats kan anses vara ett angeläget allmänt intresse och nyttan överväger den negativa påverkan som anläggningen kan få på naturvärden i området.*

Bryggornas påverkan på strandområdets naturvärden minimeras genom val av lokalisering i ett mindre känsligt område. Bryggans storlek och utformning regleras också för att minimera påverkan på naturvärdena på platsen.

I dagsläget ligger närmaste offentliga badplats på Kärleksudden ca 5 km från planområdet, norr om Kyrkviken. Södra sidan av Kyrkviken och Norrtäljeviken är relativt svårtillgänglig för bad då den är antingen brant, har stora vassområden eller är i privat ägo. Den valda lokaliseringen ger minimal påverkan på naturvärden samtidigt som den möjliggör tillgänglig åtkomst till en badplats för ett större upptagningsområde.

Hästhållning Efter samrådsskedet har Länsstyrelsen fått information om att det förekommer hästhållning på Björnö Gård som ligger i nära anslutning till planområdets västra del och i planområdets västra del får det dessutom förekomma odling eller hästhållning. Detta är i nära anslutning till planerade bostäder. Enligt SMHI är den förhärskande vindriktningen i Stockholms län sydvästlig. Bebyggelse som befinner sig i vindriktningen från djurhållning riskerar i större utsträckning att drabbas av olägenhet beskriver Boverket i sin vägledning (Rapport 2011:6) gällande hästhållning. Särskilt i en öppen terräng kan vinden föra med sig lukt, damm och allergen en längre sträckning. Inför antagandet ska kommunen kunna göra en bedömning och visa på att det inte föreligger risk för att planförslaget blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa avseende närheten till djurhållning.

KOMMENTAR: *Planförslaget och MKB har kompletterats med ett resonemang om hästverksamhetens påverkan på den planerade bostadsbebyggelsen. Planförslaget har justerats så att bostadsbyggnader placeras som närmast 50 m från hagar och 200 m från stall. Kompletterande växtlighet kommer även anläggas för att minska risken för vindspridning av allergener. Det är kommunens bedömning att med ovan åtgärder blir föreslagen bebyggelse lämplig utifrån människors hälsa avseende närheten till djurhållningen.*

Geoteknik Länsstyrelsen framförde inga synpunkter kring geoteknik i samrådsskedet, men kan i granskningskedet konstatera att det saknas underlag som visar att marken blir lämplig med hänsyn till risken för ras, skred och erosion.



Om det krävs förstärkningsåtgärder för att risk för ras, skred eller erosion inte ska förekomma för bebyggelse och gator ska detta vara tydligt redovisat i planhandlingarna. Det framgår i planbeskrivningen att marknivån kan behöva grävas ur och höjas i delar av planområdet med postglacial lera, men då med hänsyn till risk för höga vattenstånd, inte utifrån de geotekniska egenskaperna. I området finns höjdskillnader och skredkänsliga jordarter som kan behöva beaktas. Marknivån kommer också att höjas på vissa platser i området. Vidare bedömer Länsstyrelsen att marken intill dagvattendammen som planeras i öster kan vara skredkänslig. Länsstyrelsen ser därför att det kan finnas risk för såväl ras, skred och erosion i planområdet. Den geotekniska utredningen (Structor 2017-01-23) är översiktlig och syftar till att utreda om planen är genomförbar och om det kommer att behövas förstärkningsåtgärder. I den geotekniska utredningen anges att det krävs förstärkningsåtgärder för delar av den planerade bebyggelsen och vissa gator som planeras på lera. Dock anges det inte exakt vilka delar eller vilka gator som kräver åtgärder. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver studera, bedöma och beskriva risken för ras, skred och erosion i planområdet mera utförligt innan planen antas. Länsstyrelsen saknar i föreliggande planbeskrivningen en tydlig redovisning och bedömning utifrån de geotekniska egenskaperna i planområdet samt var det kan krävas åtgärder med hänsyn till de geotekniska egenskaperna. Åtgärderna bör vara preciserade, genomförbara och effektbeskrivna. Kommunen behöver säkerställa att plankartan inte medger en olämplig markanvändning med hänsyn till dessa risker och att plankartan möjliggör de åtgärder som krävs. Där det är erforderligt, behöver detta också säkerställas med planbestämmelser. I en bedömning av de geotekniska egenskaperna behöver kommunen beakta att dessa kan förändras med höga vattenstånd i Östersjön och översvämning och vattenmättad mark vid skyfall. Länsstyrelsen saknar även en bedömning av risken för erosion vid påverkan från Östersjön samt en bedömning om den planerade utgrävningen med en eventuell förändring av grundvattnet kan påverka de geotekniska egenskaperna. Detta behöver också beaktas och beskrivas i planförslaget.

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har kompletterats med en karta av de skredkänsliga områden som SGU tagit fram. Här kan utläsas att inga av de föreslagna bebyggelseområdena är att betrakta som skredkänsliga. Planbeskrivningen har även kompletterats med en karta av vilka områden som kan komma att behöva förstärkningsåtgärder. För de områden som ligger inom leriga jordar där marknivån behöver höjas i förhållande till risken för höga vattenstånd kommer jordmassorna skiftas ur och ersättas med andra massor enligt rekommendationerna i den geotekniska utredningen. Inom andra delar kan förkonsolidering eller förstärkning med kalkcement-pelare vara aktuella åtgärder. De exakta åtgärderna preciseras vid projektering av gator och kvartersmark. Den geotekniska utredningen har också kompletterats med en beskrivning effekterna av förändrade grundvattennivåer. Kommunen inför inga bestämmelser om grundläggningsmetod på plankartan, då val av teknisk lösning bör anpassas efter en mer detaljerad projektering i genomförandeskedet. En upplysning om att delar av området troligen kommer kräva markförstärkningsåtgärder och att mer information om detta finns i planbeskrivningen har lagts till på plankartan.*

Jordbruksmark Länsstyrelsen vidhåller sedan samrådet att det saknas en tydlig motivering och konsekvensbeskrivning i planförslaget till kommunens val av planförslag med hänsyn till storleken på jordbruksmark som tas i anspråk, utifrån de alternativa förslag som finns i miljökonsekvensbeskrivningen. Som Länsstyrelsen också anger i samrådsyttrandet är bebyggande av jordbruksmark en



irreversibel åtgärd och den svenska jordbruksmarken beräknas bli än mer värdefull i framtiden. De senaste åren har det också kommit flera domar från Mark- och miljööverdomstolen rörande frågan om exploatering på brukningsvärd jordbruksmark. Domstolen har i flera fall upphävt beslut om bygglov och beslut att anta detaljplaner med hänvisning till att kommunen inte har visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för den planerade bebyggelsen (se till exempel Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2018 i mål nr P 5481–17).

KOMMENTAR: *Planhandlingen har kompletterats med utökade resonemang kring alternativ lokaliserings inom planområdet och om planen kan motiveras som ett väsentligt samhällsintresse utifrån kommunens bostadsförsörjningsstrategi. Planens lokalisering (d.v.s. om annan mark kan tas i anspråk) har testats i tidigare översiktsplanering, planprogram samt strukturplan. Vidare testas en alternativ lokalisering i och med det alternativa förslaget inom miljöbedömningsprocessen. Inom planområdet har bevarandet av den obrutna kuststräckan och ekologisk infrastruktur kopplat till kustnära skogar prioriterats.*

Kulturmiljölagen, fornlämningar I MKB:n framhålls att större hänsyn har tagits till fornlämningarna och deras fornlämningsområden efter samrådet. Länsstyrelsen delar till stor del denna bedömning. Fornlämningar som berörs av planen har placerats i naturmark. Däremot behöver skyddsavståndet mellan planerad bebyggelse och Björn Rivares hög L2017:8419 (Frötuna 54:1) utökas, då vår bedömning är att tillräcklig hänsyn inte har tagits i planförslaget. För att högen ska kunna skyddas och bevaras samt upplevas och förstås behöver skyddsavståndet vara större. I plankartan finns en markering för centrum (ca 30 meter från fornlämningen) samt en lokalväg direkt norr om högen (ca 10 meter från fornlämningen) vilket Länsstyrelsen bedömer är för nära. En arkeologisk förundersökning utfördes 2018. Vid förundersökningen kunde boplatserna L2013:8786 och L2013:8787 (Frötuna 225 och 225) avgränsas (deras utbredning finns redovisad på plankartan). Även stenmuren karterades. För boplatserna L2013:8787 (Frötuna 226) avser kommunen ansöka om tillstånd till borttagande av fornlämning. Ett sådant tillstånd kommer att vara förenat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som utför arbetsföretaget. Ett tillstånd ska sökas i god tid innan den planerade exploateringen. Tillstånd till eventuellt borttagande av fornlämning lämnas först när detaljplanen har vunnit laga kraft.

KOMMENTAR: *Avståndet mellan planerad bebyggelse och Björn Rivares hög har utökats och vägen norr om högen tagits bort. Information finns på plankartan om att tillstånd från länsstyrelsen krävs för påverkan på fornminnen.*

Artskydd Det framgår i miljökonsekvensbeskrivningen och i planbeskrivningen att avverkning och ianspråktagande av mark, som detaljplanen delvis innebär, kommer att påverka ett flertal skyddade arter negativt. Vidare framgår att under förutsättning att de skyddsåtgärder vidtas som redovisas i rapporten "Påverkan på skyddade arter (Ekologigruppen 2018-12-14)" bedöms inte arternas lokala population att påverkas på ett sådant sätt att bevarandestatus för berörda arter försämras. Det innebär med andra ord att om skyddsåtgärder inte vidtas är åtgärden förbjuden enligt artskyddsförordningen. Av denna anledning anser Länsstyrelsen att en separat anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken är aktuell i detta fall. Samrådet syftar till att säkerställa att skyddsåtgärder vidtas så förbuden enligt artskyddsförordningen inte utlöses.



KOMMENTAR: *Beskrivningen av påverkan på rödlistade arter har reviderats i samband med att rödlistan har uppdaterats 2020. Även den förnyade bedömningen är att de fågelarter som utretts inte kommer att påverkas mer än andra arter av planen och att de skyddsåtgärder som kommer att vidtas är tillräckliga för att lokala populationer inte ska påverkas. Vissa skyddsåtgärder säkerställs i plankartan som en bestämmelse och en del i exploateringsavtalet för detaljplanen. Åtgärder som kräver kontinuerlig skötsel ligger inom allmän plats och kommer att skötas av kommunen. Kommunen planerar att genomföra artskyddssamråd med Länsstyrelsen under våren 2022.*

2. Lantmäteriet

X-områden I plankartan finns två x-områden utlagda, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-områdena eller hur det är tänkt att genomföras.

KOMMENTAR: *x-områdena har tagits bort från plankartan i samband med att badplatsen har ändrats från kvartersmark till allmän plats.*

U-område. I avsnittet fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen står det beskrivet att rätten till allmänna va-ledningar och elledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt alt. servitut. Om det är möjligt bör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område läggas ut, kommunen ser då dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningarna.

KOMMENTAR: *Ett u-område har lagts in inom ett område som illustrerats som kvartersgata. Utöver denna gata finns inom planområdet möjlighet att avstycka skafftomter och mindre kvartersgator på ett par platser. Dessa kortare sträckor regleras inte med u-område då planen inte förutsätter att gemensamhetsanläggning/kvartersgata anläggs för att ordna angöring.*

3. Trafikverket

Övergripande. Trafikverket vidhåller sina synpunkter från samrådet om att ny bebyggelse med fördel bör ske genom förtätning och till platser med god tillgång till kollektivtrafik och möjligheter att via trafiksäkra gång- och cykelvägar nå viktiga målpunkter för att bidra till ett långsiktigt hållbart transportsystem. Det är positivt att gång- och cykelväg mot Norrtäljes centrala byggs och det är viktigt att skapa en attraktiv kollektivtrafik som alternativ till biltransporter, aktuell lokalisering riskerar annars leda till en hög andel biltransporter. Det finns även målpunkter för oskyddade trafikanter längre österut utmed väg 1149 som sannolikt förstärks med föreslagen plan, det hade varit positivt om detta analyserats i planen. Trafikverket vill framföra att det idag inte finns några planer eller medel för en utbyggnad av gång- och cykelväg österut.

KOMMENTAR: *Planområdet justeras för att möjliggöra framtida utbyggnad av g/c-väg till Frötuna skola söder om planområdet. En skola med säkra skolvägar planeras inom planområdet.*

I samrådsskedet efterfrågade Trafikverket en trafikanalys för planområdet och omkringliggande vägnät. Trafikverket har tagit del av en anslutningsutredning men någon övergripande trafikanalys för omkringliggande vägnät finns inte med.



Trafikverket gör bedömningen att den trafik som planen alstrar inte väsentligt kommer påverka framkomlighet på E18 och väg 76 men vill ändå framföra att en mer övergripande trafikanalys borde ha ingått i planunderlaget.

KOMMENTAR: *Noteras*

Väghållargräns. Trafikverket har en pågående dialog med kommunen angående förslag på ny anslutning och ändrad gräns för väghållning. Väghållargräns: Trafikverket anser att ny gräns för kommunal väghållning ska omfatta delar av nuvarande statlig väg som omfattas av åtgärder kopplat till detaljplanen. Trafikverket anser att förändrad väghållargräns ska vara genomförd innan detaljplanen antas. Ny anslutning: om hastigheten sänks till 50 km/h bedöms siktkraven uppnås. Vid hastighet 70 km/h bör anslutnings läge ses över, exempelvis 15 meter österut. Trafikverket har inte mandat att besluta om sänkning av hastighet.

KOMMENTAR: *Avtal om ändrad väghållargräns enligt ovan kommer genomföras. Beslut om avtalet fattas senast i samband med antagandet av detaljplanen. Hastigheten på den del av Björnövägen som får kommunalt huvudmannaskap kommer sänkas till 50km/h.*

Plangräns. Trafikverket anser att detaljplanegränser ska justeras. Statlig del av väg 1149 som inte omfattas av ny väghållargräns anser Trafikverket ska utgå från planområdet. Det är även viktigt att justera gränsen norr om vägen så att hela vägområdet lämnas utanför planområdet. Det totala rekommenderade byggnadsfria avståndet på minst 11 meter uppfylls i planen men Trafikverket anser att kommunen borde se över avståndet till kvartersgräns norr om vägen. Kvartersgräns för nära vägen skulle kunna försvåra en utveckling av väg 1149, exempelvis i form av eventuellt anläggande av gång- och cykelväg.

KOMMENTAR: *Plangränsen ändrad enligt Trafikverkets önskemål.*

Buller. Utifrån bullerutredningen bedöms riktvärdena för buller klaras. Trafikverket anser att planbestämmelser bör införas med innebörden att bostäder ska utformas så att de riktvärden som gäller för detaljplanen inte överskrids.

KOMMENTAR: *Detaljplanen reglerar byggnaders placering och storlek i förhållande till gator så att riktvärdena utomhus uppnås.*

4. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Planområdet ligger i ett sekundärt bebyggelseläge enligt rufs 2050 och planen riskerar att inte bidra till RUFs 2050s mål om ett mer transporteffektivt samhälle om inte kommunen arbetar aktivt med mobilitetslösningar i området. Trafikförvaltningen påpekar att de inte garanterar någon utökad turtäthet eller ny trafik.

Trafikförvaltningen saknar beskrivning av var bussen är tänkt att åka inom området och har följdfrågor kring gatusektioner och bussvändplanens mått.



Trafikförvaltningen önskar att planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av lågfrekvent buller samt hänvisning till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus.

KOMMENTAR: *Detaljplanen har förtydligats kring vilka gator som förbereds för buss. Kommunen är medvetna om att en tidig dialog behöver inledas med Trafikförvaltningen om utökad busstrafik i samband med att området byggs ut. Detta är en självklar del av kommunens arbete med hållbart resande. Kraven på trafikbuller anges i dB(A) och omfattar alla frekvenser, låga som höga. Folkhälsomyndighetens riktvärden gäller endast för bullerkällor som inte har egna riktvärden.*

5. Bygg- och miljönämnden

I samband med detaljprojektering av området måste en plan tas fram för hur man ska hantera den sulfidhaltiga leran och så långt möjligt undvika schaktning eller grundvattensänkning i dessa områden.

KOMMENTAR: *Planhandlingen och dagvattenutredningen har kompletterats med resonemang kring hur förekomsten av sulfidhaltiga leror hanteras vid utbyggnaden av dagvattendammar så att recipienten inte påverkas vare sig under utbyggnad eller vid drift av anläggningen.*

Då bestämmelserna n_1 och n_3 (reglerar utfarter) är så styrande är det beroende av i vilken ordning som byggloven söks, för det kan innebära att vissa fastigheter inte kan få en planenlig in- och utfart.

KOMMENTAR: *Syftet med bestämmelserna är att skapa god trafikmiljö och gestaltning, 2kap §6 god trafikmiljö, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Bestämmelserna innebär i praktiken att man inte kan bilda mycket smala fastigheter (smalare än 7m) med parkering på den egna tomten.*

Bestämmelserna om placering av byggnader (p_1 , p_2 , p_4 och p_5) som reglerar exakt avstånd innebär att byggnader behöver utformas i enlighet med användningsgränser som är rundade och därmed blir det bananformade hus (se urklipp från kartan nedan). I planbeskrivningen framgår det att avsteg får göras med upp till cirka en meter. Bygg- och miljönämnden anser att det är oklart när det står cirka hur mycket det är samt att avsteget gärna får skrivas in på plankartan och inte bara i planbeskrivningen. Detta för att underlätta hanteringen av bygglovsansökan. Att mindre delar som exempelvis farstuvist får placeras innanför bör stå i plankartan. Dock måste det framgå av planbeskrivningen hur stor en farstuvist eller motsvarande får vara.

KOMMENTAR: *Placeringsbestämmelserna är ändrade i samråd med bygglovavdelningen så att byggnadernas möjliga placering framgår tydligt av bestämmelsen. Text om förstuvist har införts på plankartan.*

Bestämmelse om att vända entrén mot allmän gata kan bli otydlig i de fall där kvartermarken har allmän gata mot två håll i korsningar. I vissa kvarter kommer man behöva välja hus med entré på kortsidan för att kunna efterleva bestämmelserna ifall man vill maximera antalet tomter.



KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har förtydligats för att klargöra att det räcker med en entré per bostad.*

I planbestämmelse p₃ framgår att byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot prickmark och det ser ut som att det förefaller bli en väldigt snäv placering för vissa områden. Se urklipp nedan. Det blir särskilt svårt att placera radhus utmed egenskapsgräns prickmark där man valt att i detta skede placera prickmark i hörnen mot allmän gata, för kvarter med denna bestämmelse.

KOMMENTAR: *Bestämmelse p₃ har utgått från plankartan. Dessa tomter regleras i stället med prickmark och korsmark.*

I bestämmelse v1 framgår att byggnad ska uppföras med suterrängvåning. Nockhöjden inom samma egenskap är 7 meter vilket är lågt för två våningar. Det underlättar om det finns en beskrivning i planbeskrivningen av hur höjden ska mätas då det inte finns någon definition på nockhöjd i lagstiftningen.

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har förtydligats med en beskrivning av hur nockhöjd respektive byggnadshöjd mäts.*

I planbestämmelse p4 står det att murar och fyllningar ska minimeras, sedan i samma mening står det att stödmurar får vara högst 0,8 meter höga vilket blir förvirrande.

KOMMENTAR: *0,8m är en relativt låg mur och bestämmelsen är tänkt att konkretisera vad som anses vara en acceptabel omfattning på stödmur.*

Vissa planbestämmelser reglerar flera olika frågor, vilket blir rörigt och svårt att arbeta efter.

KOMMENTAR: *I en avvägning mellan att ha väldigt många olika placeringsbestämmelser och att göra sammanslagna beskrivningar för varje kvarter har föreslagen indelning valts.*

Ändrad användning från förråd till garage/carport är inte bygglovspliktig. Som bestämmelserna ser ut idag så får komplementbyggnader placeras 2,5 meter från användningsgräns mot gata, men carport/garage 6 meter från användningsgräns mot gata.

KOMMENTAR: *Det är önskvärt att garage och carports placeras en bit in på tomten så att en extra bil kan placeras framför denna, men det är inte en trafikfarlig lösning om ett förråd som ligger närmare gatan skulle omvandlas till ett garage. Bygg- och miljönämnden ifrågasätter om det är viktigt att all bebyggelse i hela planområdet färgsätts enligt beskrivningen i planbeskrivningen eller om räcker det med bebyggelsen närmast Björnö Gård. Notera att det inte har ställts krav på färgsättning i övriga planer i Björnö.*

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen anger en generell beskrivning av färgpaletten med exempel på färger. Det är tänkt som ett stöd till de som bygger nytt utan att veta vad grannarna valt för kulörer. Bebyggelsen mot Björnö gård och fältet (där husen syns på långt håll) är viktigare att styra än övriga delar då de påverkar*



upplevelsen av det stora landskapsrummet. För dessa delar regleras kulörerna på plankartan.

Bygg- och miljönämnden ställer sig frågande till vad avsikten är med att marklov krävs. Det kan vara bättre att markera ut vilka träd som ska bevaras och skriva bestämmelse om trädfällningsförbud. I annat fall måste det finnas ett tydligt underlag för vår bedömning inför en trädfällning.

KOMMENTAR: *Syftet med den utökade lovplikten för trädfällning är att bibehålla landskapsbilden med en skogbevuxen höjd samt att bevara de naturvärden som finns på platsen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. Skyddsbestämmelsen på plankartan har förtydligats.*

För planbestämmelsen CB₄ är det oklart om det är tänkt att det ska kunna vara centrum eller bostadsändamål. Detta bör framgå på plankartan vid redovisningen av användning CB₄. I nuläget står det bara centrum på både CB₄ och C.

KOMMENTAR: *Planbestämmelsen har rättats på plankartan. Det aktuella området kan bebyggas med centrum och/eller bostadsändamål.*

Vissa minde vägar är placerade i stark sluttning. Här finns det stor risk att vägområdet (utfyllnad för vägslänt) kommer inkräkta på NATUR-området. Vägområdet bör därför utökas på plankartan så att även vägslänt och diken ingår i vägområdet.

KOMMENTAR: *Plankartan har justerats så att större vägslänter ryms inom vägområdet.*

Kartor på sidorna 11, 16, 22, 25 och 29 är vridna 90 grader, vilket medför att väderstrecken inte stämmer med verkligheten. Kartorna bör ha norr upp för att inte förvirra.

KOMMENTAR: *En norrpil har lagts in på kartorna.*

Bygg- och miljönämnden anser att exploatören bör upplysas om följande: Det är enligt miljöbalken (1998:808) anmälningspliktigt att anordna en dagvattenanläggning för ett planlagt område av aktuell typ. Anmälan ska därför lämnas till bygg- och miljönämnden senast 6 veckor innan anläggningsarbetena påbörjas.

KOMMENTAR: *Noteras.*

6. Roslagens Naturskyddsförening (RNF), Roslagens Ornitologiska förening (ROF) och Friluftsförbundet i Roslagen har lämnat ett gemensamt yttrande

Bevara natur. Föreningarna önskar att Björnöberget, öster om Björnö gård, skall undantas exploatering och även fortsättningsvis göras tillgängligt för det rörliga friluftslivet och stadens invånare genom att krönet av berget görs till vandringsled parallellt med Norrtäljevikens strand. De önskar vidare att strandskyddet ska utökas till 200m + ett skyddsavstånd på 30m inom denna del. Med hänvisning till Örnarnas födosök och möjligheten till en längre sammanhållen vandringsled.



De är kritiska till hur området mellan Björnö björkhage och Kvisthamra slalombacke (Björnö etapp 1) har exploaterats under senaste åren. "Från att ha varit fullt tillgängligt och populärt utflyktsområde med utsikt över Norrtäljeviken så hänvisas numera eventuella besökare till en smal passage nere vid stranden eller i en brant sluttning. Möjligheten att vandra på krönet av bergen med utsikten över viken är numera tyvärr bortexploaterad."

Föreningarna önskar att Tegeludden undantas från exploatering och restaureras som artrik hagmark. "Vidare anser vi att hela området vid Tegeludden är en jättefin, men under igenväxning, hagmark med häckande törnskata och ibland övervintrande varfågel. Även här skulle den nu föreslagna exploateringen ända fram till strandskyddet göra att området blir otillgängligt för allmänheten. Vi förordar i stället att man gör området tillgängligt för det rörliga friluftslivet och stadens invånare genom att här anlägga en rastplats, som mål för vandrare utefter Norrtäljeviken."

Vi är vidare mycket kritiska till hur Norrtälje kommun väljer att dra ut byggplanerna ända ut till strandskyddsgränsen och sen ha ett generellt skyddsavstånd på minst 30 meter mellan hus och träd. Detta resulterar i att träd inom strandskyddsområde, på grund av rädsla för skadegörelse av fallande träd, huggs bort. D.v.s. den verkliga strandskyddslinjen flyttas ut och möjligheterna för människor och djur att vistas inom dessa områden begränsas ytterligare.

KOMMENTAR: Påverkan på skyddade fåglar (däribland örnar) behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen och artskydds- PM. Beskrivningen av påverkan på rödlistade arter har reviderats i samband med att rödlistan har uppdaterats 2020. Även den förnyade bedömningen är att de fågelarter som utretts inte kommer att påverkas mer än andra arter av planen och att de skyddsåtgärder som kommer att vidtas är tillräckliga för att lokala populationer inte ska påverkas. Vissa skyddsåtgärder säkerställs i plankartan som en bestämmelse och en del i exploateringsavtalet för detaljplanen. Åtgärder som kräver kontinuerlig skötsel ligger inom allmän plats och kommer att skötas av kommunen.

Hagmarken vid tegeludden är under igenväxning. Delar av denna bevaras som en grön spridningszon mellan skogen och fältet. Den blir allmän plats natur och skötselåtgärder som gynnar faunan finns beskrivna i planhandlingarna.

Åtkomsten till naturmarken är av stor vikt för boende i det nya området såväl som besökare. Därför planeras ett system av stigar som tillsammans med vägnätet bildar ett nät av gångvägar som leder ut till och runt i naturen. En stig längs krönet på Björnöberg planeras i förslaget. Planförslaget utgör inget hinder för att i senare skede anlägga en rastplats utöver den badplats som planeras.

Träd inom strandskyddsområdet som är skadade eller av annan anledning riskerar att skada allmänheten eller bebyggelse kan tas ned, detta gäller såväl träd nära som långt från hus. Det finns ingen generell regel om att man får eller ska ta ned träd inom 30m från hus, sådan bedömning görs från fall till fall.

Båtbryggor Önskar att servicebyggnationer på strandängar och marina i Harkaviken utgår ur planen samt att båtbryggor i sundet mellan Björnö och Borgmästarholmen utgår ur planen. Ökat antal fritidsbåtar i Norrtäljeviken kommer att påverka vattenkvaliteten i vikens inre del, vilken redan idag är överbelastad



Vi är vidare kritiska till de områden där strandskyddet ianspråkts för båtbygggor och marinor. "Vi anser att de tekniska anläggningarna längst i öster tycks vara placerade mitt på de fina, och delvis hävdade havssträndängarna söder om Harkaviken."

KOMMENTAR: *Det är oklart om föreningarna granskat rätt handlingar då de hänvisar till den småbåtshamn som undantagits från detaljplanen inför granskningen. De enda tekniska anläggningar som planeras på fältet är pumpstationer för spillvatten som är mindre byggnader om ca 3x3m. Det västra av de två mindre områdena för bygggor har tagits bort ur planområdet inför antagandet. Det återstående bryggområdet är specificerat som område för badbygggor. Inga båtbygggor planeras inom detaljplanen.*

Jordbruksmark. Föreningarna är, med hänvisning till den ökande befolkningen och begränsade födoresurserna, kritiska till att värdefulla odlingsmarker tas i anspråk för bostadsexploatering. De anser att alla exploateringar och planer inom Norrtälje kommun i betydligt större omfattning än idag måste undvika exploatering av odlingsjord/jordbruksmark. "Redan idag är det global brist på föda och alla odlingsmarker som finns kommer framöver att få en allt viktigare betydelse. Inte minst i takt med att klimatförändringar kommer att påverka odlingsbarheten i områden som blir allt torrare. I ljuset av detta så anser vi att de delar i planen som innebär att jordbruksmark tas i anspråk för husbebyggelse är en mycket dålig långsiktig lösning. Det finns gott om skogsmark, olämplig för matproduktion, tillgänglig i stora delar av Norrtälje kommun."

KOMMENTAR: *Planhandlingen har kompletterats med utökade resonemang kring alternativ lokalisering inom planområdet och om planen kan motiveras som ett väsentligt samhällsintresse utifrån kommunens bostadsförsörjningsstrategi.*

Artskydd Föreningarna anser att hänsyn måste tas till de arter som ingår i Artskyddsförordningen eller EU:s Fågeldirektiv respektive Art- och habitatdirektiv och som förekommer i området.

Vi ideella natur- och friluftsföreningar anser att Norrtälje kommun, vid framtagandet av den nu aktuella planen över Björnö, kraftigt påverkar höga naturvärden och av EU högt prioriterade och hotade arter. Vi ser ingenstans i planen hur detta redovisas eller vilka kompensationer som föreslås. Fakta undanhålles helt enkelt och relevant planunderlag saknas till stora delar. Vi har med samlad expertis på kort tid tagit fram en förteckning över de särskilt prioriterade arter som vi anser att Norrtälje kommun missat att redovisa. Av dessa är det förekomsten av nedanstående arter som tillhör de mest skyddsvärda (Ingår i antingen Artskyddsförordningen, EU:s Fågeldirektivet respektive Art- och habitatdirektiv).

KOMMENTAR: *Det är oklart om föreningarna läst rätt handlingar då artskyddsförordningen behandlas och kompensationsåtgärder beskrivs och förankras i planhandlingarna.*

Den lista med arter som föreningarna anser att kommunen missat att redovisa har behandlats inför antagandet av detaljplanen i ett kompletterande artskydds-PM. Beskrivningen av påverkan på rödlistade arter har också reviderats i samband med att rödlistan har uppdaterats 2020.



Privatperson 1

Av nedanstående anledningar såväl avseende djurhållning som av kulturhistoriska skäl anser personen att ett skyddsavstånd absolut ej bör understiga 300 meter (från fastighetsgräns på Björnö gård till ny planerad bebyggelse) och då bör ändå vissa säkerhetsåtgärder vidtas.

Hästhållning: Önskar större avstånd från stall och hagar till angränsande bebyggelse med nedan argument:

- Gården har en sommarhage norr om stallet där hästar går ute hela dygnet under sommaren. Avståndet till denna bör beaktas.
- De lokala förhållandena med ett öppet landskapsrum och förhärskande vindriktning bör tas med i resonemanget om säkerhetsavstånd.
- Det finns en befintlig "sovhall" som ligger mycket nära fastighetsgränsen.
- Säkerhetsavståndet bör även beakta att det är många bostäder som ska byggas vilket ökar risken för att boende blir störda av verksamheten.
- Stallets storlek och inte det antal hästar som man har i dag bör beaktas när säkerhetsavståndet sätts.
- Man kan komma att utöka med ytterligare en sovhall i framtiden.
- För lantbrukare bör hänsyn även tas till utvecklingsmöjligheter inom verksamheten såsom antal djur och nya sovhallar. Detta kan nu bli än mer aktuellt då kommunen visat intresse av att etablera ridanläggning söder om gården för motsvarande ca 40 djur.
- Inom gården kontrollerar vi vad som får göras och vad som inte får göras till exempel att man ej får använda fyrverkerier eller på annat sätt vara osedvanligt högljudd med respekt för djuren men också sina grannar. Ett nytt område, likt en ny stadsdel, kommer vi inte att råda över, varför ett väl tilltaget säkerhetsavstånd är en förutsättning till djurhållning i form av hästar på Björnö Gård.
- Med en stor ridanläggning söder om gården/området, som vi välkomnar, ter det sig märkligt att man tränger undan en annan anläggning i närheten simultant. Här kommer sannolikt det finnas många synergieffekter anläggningarna emellan.

Utöver ovan bilägger sakägaren ett antal utsnitt ur rekommendationer från Folkhälsomyndigheten, och Boverket vad gäller avstånd till hästverksamhet. Dessa anger bl.a. att det öppna landskapsrummet och vindriktningen bör beaktas och att en individuell bedömning behöver göras för varje ärende. Folkhälsomyndigheten anger att högre koncentrationer av hästallergener uppmätts inom 100-200m från ridanläggningar (såväl stall och hagar) samt att annan störning med lukt från gödselhantering bör beaktas.

KOMMENTAR: Planförslaget och MKB har kompletterats med ett resonemang om hästverksamhetens påverkan på den planerade bostadsbebyggelsen. Planförslaget har justerats så att bostadsbyggnader placeras som närmast 50m från hagar (fastighetsgräns) och 200m från stall. Kompletterande växtlighet kommer även anläggas för att minska risken för vindspridning av allergener.

Eventuella framtida ridanläggningar utanför planområdet kommer planeras med bostadsområdet som en förutsättning. Kommunen ser naturligtvis positivt på synergier mellan dessa två ridanläggningar.



Det finns inga regelverk eller gränsvärden kring de boendes eventuella påverkan på hästarna genom höga ljud. Kommunen bedömer att utökad skyddsavstånd mellan Björnö gård och den planerade bebyggelsen med ett par hundra meter inte skulle ge någon märkbar skillnad i påverkan från just fyrverkerier, som är ett starkt ljud. Övriga störande ljud mellan grannar hanteras på normalt vis genom anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kulturmiljö: De har följande synpunkter om kulturmiljö.

- Vi ser inte mangårdsbyggnaden i sig som den kulturhistoriska miljön vi eftersträvar att bibehålla utan själva gårdsdelen är dess väsentlighet understödd av en parkdel med äldre byggnader. Även av denna anledning bör således ett och samma säkerhetsavstånd sättas utmed hela fastighetsgränsen. Följs våra rekommendationer kommer gränsen mellan det "nya" området med stort antal bostäder och gården med sin kulturhistoriska miljö att få en mer nord-sydlig riktning och därmed en tydligare avgränsning även visuellt från vägen.
- Gårdsdelen/jordbruket består av stora och många byggnader. Om man inte kan hålla antal djur i relation till dessa tvingas man snart konvertera en bra bit över 1000 kvadratmeter och i värsta fall hela 3 000 kvm till något annat än till djurhållning och det är då den kulturhistoriska miljön söndras. Gårdens bostäder löper ej motsvarande risk och vi har för avsikt att så låsa fast strukturen.

KOMMENTAR: *Områdets kulturmiljövärden är inte direkt knutna till gårdens huvudbyggnader. De är heller inte kopplade till den sentida fastighetsgränsen utan rör ett större landskapsrum och en läsning av den långa hävden på platsen. Bebyggelsen är placerad med ett visst respektavstånd till själva gården och dess funktioner och byggnadernas placering är anpassad till landskapsformen.*

Utökad markåtkomst för gården. Avslutningsvis i och med att det kommenterats menar vi bestämt att det gavs garantier för utökad mark och det ej som arrende. En Gård av denna omfattning vad gäller byggnader kräver sin yta av ängsmark och utan den är under tiden för köpet och därefter av såväl säljaren, kommunen samt även avstyckningen inte förenlig med gällande lag och stadgar, vilket förmedlades Lantmäteriet som ytterst godkänner en avstyckning.

KOMMENTAR: *Närmast Björnö gård bekräftas nuvarande användning för odling och bete i detaljplanen. Utanför detaljplanen söder om Björnövägen finns altjämnt stora ytor med åkermark som skulle kunna användas för gårdens funktioner, men inget avtal finns mellan markägaren och Björnö gård i frågan.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planarkitekt

Leif Sörensson
Exploateringsingenjör