



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2026-04-09

Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 och del av Västerkulla s:2

Ks 2022-1390

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att pröva användningsbestämmelserna tillfällig vistelse och bostäder för byggnaderna inom planområdet. Dessutom ska möjligheten prövas att uppföra ytterligare en byggnad samt att skydda befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Vidare ska prövas om skyddet av område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kan omfatta ett mer relevant antal byggnader jämfört med i gällande byggnadsplan. Slutligen ska mark avsättas för ett avloppsreningsverk.

Planområdet omfattar 13 byggnader med olika funktion, bland annat en herrgårdsbyggnad från 1700-talet som liksom övriga byggnader har genomgått flera förändringar och haft olika användningsområden efter den tid då det bedrevs jordbruk med djurhållning på gården. Bergby Gård har varit kursgård, konferensanläggning och flyktingförläggning men drivs idag som Bed & Breakfast och hotell. Med möjligheten att använda byggnader på Bergby gård också som bostäder anses möjligheterna att bevara en traditionell herrgårdsmiljö, liksom att gården förblir levande, säkerställs för lång tid framöver

Sammanlagt har 8 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2026-03-04 t.o.m. 2026-03-27. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrталje.se.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje vatten och avfall AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
Skanova
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Del av planområdet längs den västra fastighetsgränsen för Västerkulla s:2 utgår
- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån kommunens bedömning att rätt till ersättning eller inlösen inte uppkommer till följd av de föreslagna planbestämmelserna
- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån att bestämmelserna E₁ och E₂ inte utgör allmän kvartersmark
- Planbeskrivningen har förtydligats utifrån vilken typ av rättighet som ska bildas för avsaltningsanläggningen
- Uttrycket Bergby gård har setts över i planbeskrivningen och redigerats till Bergby i planbeskrivningen
- Bestämmelsen om utökad lovplikt har tagits bort

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Kultur- och fritidsnämnden
Länsstyrelsen Stockholm
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Vattenfall Eldistribution AB



YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-02-19) har följande noterats:

I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK FINNS FASTIGHETSGRÄNS UTAN GRÄNSPUNKTER ELLER MED HÖG LÄGESOSÄKERHET I REGISTERKARTAN

Flera av de aktuella fastighetsgränserna saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter eller har hög lägesosäkerhet.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa kvar mellan planlagd mark och fram till fastighetsgränsen. I detta typ av fall handlar det om att gränsen är ett "objekt av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser" enligt [HMK Handbok Grundkarta 2025](#) avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. I rekommendation punkt c - avsnitt 3.3 anges att utgångspunkten är att i detta fall fastighetsgränsen ska mätas in med en lägesosäkerhet på 0,05 meter.

Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#).

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.



Bildtext: Gränser markerade i svart har en lägesosäkerhet om ca 4,5 meter

EVENTUELL ERSÄTTNING PÅ GRUND AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN ELLER RIVNINGSFÖRBUD

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Läs mer om regelverket i [Skydd av kulturvärden](#) respektive [Rivningsförbud](#) på Boverkets PBL Kunskapsbanken.

ALLMÄN KVARTERSMARK I PLANEN SAMT KONSEKVENSER OCH EFFEKTER

Det förefaller som att användningarna E1 (avloppsreningsverk) och E2 (transformatorstation) kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas när bygglov beviljas enligt 9 kap. 65 § första stycket PBL till förmån för någon som inte är ett offentligt organ.

RÄTTIGHET FÖR AVSALTNINGSANLÄGGNING

Kommunen skriver på sidan 41 i planbeskrivningen att en rättighet ska bildas för avsaltningensanläggning. Lantmäteriet anser att det framstår som oklart vilken typ



av rättighet det är som ska bildas för avsaltningens anläggningen då kommunen använder både begreppet ledningsrätt och servitut. Lantmäteriet vill även belysa det faktum att den tilltänkta rättigheten tycks sakna planstöd, vilket innebär att tillåtligheten för tillskapandet av en eventuell ny rättighet behöver prövas inom ramen för en lantmäteriförrättning.

Lantmäteriet ställer sig även frågande till skrivelsen på sidan 46 i planbeskrivningen, som stadgar att kostnader för markintrång över fastigheterna Häverö-Bergby 6:1, Häverö-Bergby 6:4 och Häverö-Bergby 6:180 ska fördelas av Bergbygårds samfällighetsförening.

Kommunen bör överväga att förtydliga i planbeskrivningen genom vad för typ av rättighet (servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning) avsaltningens anläggningen ska uppföras med stöd av. Lantmäteriet vill även upplysa kommunen om att prövning av rättighetens tillåtlighet kan kompliceras av att rättigheten sträcker sig utanför planområdet (och även in i ett annat planområde).

KOMMENTAR: *I anslutning till kvartersmark finns fastighetsgräns utan gränspunkter eller med hög lägesosäkerhet i registerkartan*

Plangränsen har setts över och ändrats något för att ansluta till bestämda fastighets- och. För att möjliggöra för detta har en del av planområdet längst den västra fastighetsgränsen för Västerkulla s:2 utgått

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

I planförslaget föreslås skyddsbestämmelser (q-bestämmelser och förbud mot rivning) för herrgårdsbyggnaden med flyglar, magasinet och lidret på fastigheten Häverö-Bergby 6:4, i syfte att säkerställa bevarandet av identifierade kulturhistoriska värden.

De föreslagna bestämmelserna innebär att byggnadens exteriör, stomme, karaktärsdrag, material med mera som framgår av plankartan och i avsnittet "Motiv till detaljplanens regleringar", ska bevaras och att ändringar ska utföras med

hänsyn till dessa värden. Kommunen bedömer att bestämmelserna inte går utöver vad som kan anses följa av det allmänna varsamhetskravet och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen. Bestämmelserna preciserar i huvudsak befintliga kulturvärden och tydliggör hur dessa ska beaktas vid framtida åtgärder.

Planförslaget bedöms därför inte medföra att pågående markanvändning inom fastigheten avsevärt försväras på det sätt som avses i 14 kap. 10 § plan- och bygglagen. Kommunen bedömer vidare att de eventuella merkostnader som kan uppkomma vid underhåll eller ändring av byggnaderna är begränsade och inte går utöver vad som normalt kan anses följa av att byggnaden har kulturhistoriska värden.



Planförslaget bedöms heller inte medföra en betydande skada som följd av rivningsförbudet i förhållande till värdet av de berörda delarna av fastigheten enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att rätt till ersättning eller inlösen inte uppkommer till följd av de föreslagna planbestämmelserna.

Planbeskrivningen förtydligas utifrån ovanstående resonemang.

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Kommunen bedömer att de E-områden som redovisas i plankartan för avloppsreningsverk (E1) och transformatorstation (E2) inte utgör allmän kvartersmark. Planbestämmelserna bekräftar endast en redan etablerad markanvändning.

E-område E1 är idag bebyggt med ett avloppsreningsverk som togs i drift under hösten 2025. Anläggningen ingår i gemensamhetsanläggningen GA:7, som svarar för Bergbys avloppsförsörjning, och bedöms inte vara av allmänt intresse. Det finns heller inget kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning i Bergby.

E-område E2 är bebyggt med en nätstation som tillhör Vattenfall Eldistribution AB och som har uppförts med stöd av bygglov. Nätstationen försörjer Bergby och bedöms inte heller vara av allmänt intresse.

Om en annan bedömning ändå skulle göras, och E-områdena bedöms som allmän kvartersmark, medger plan- och bygglagen endast inlösen av mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, förutsatt att markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses vara säkerställd ändå (6 kap. 13 § p. 2 PBL samt 14 kap. 14 § PBL). Eftersom områdena redan är bebyggda med de tekniska anläggningar som motsvarar planens ändamål, upphör kommunens rätt till inlösen i praktiken.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovanstående resonemang.

Rättighet för avsaltning

Planbeskrivningen förtydligas utifrån vilken typ av rättighet som ska bildas för avsaltning.

2. Trafikverket

Planområdet gränsar till den statliga vägen 1109, för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikverket framhåller att plankartan bör innehålla en bestämmelse om att uteplatser, vid anläggande, ska uppfylla kravet på en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA.

KOMMENTAR: *Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 12 § får kommunen endast om det finns särskilda skäl bestämma högsta tillåtna värden för buller i detaljplanen. Särskilda skäl kan vara att detaljplanen avser en särskilt*



störningskänslig verksamhet. Bostäder räknas inte som en särskilt störningskänslig verksamhet och det bedöms därav inte finnas några särskilda skäl för att införa en bestämmelse om högsta tillåtna bullervärde i plankartan.

Området bedöms inte heller vara bullerutsatt eftersom närmsta böningshus ligger cirka 70 meter från samt cirka 6 meter högre än Trästa broväg. Byggrätternas placering bedöms även medför goda möjligheter att anordna tysta uteplatser.

3. Naturskyddsföreningen Roslagen

Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna gällande detaljplanen för Häverö-Bergby 6:4 och Västerkulla s:2 och har följande kommentarer.

När planen nu går vidare från samråd till granskning anser föreningen att kommunen i sina kommentarer har klargjort att:

- en utveckling av platsen bedöms ligga i linje med översiktsplan 2040 - det aktuella planområdet ligger inom ett s k utvecklingsstråk för bl a kollektivtrafik - vilket föreningen i samrådet angav som ett starkt skäl, alltså avsaknad av väl fungerande kollektivtrafik
- det i planen görs noteringar gällande kulturmiljön samt allén
- artskyddsförordningen gäller oavsett vilka åtgärder som planeras att genomföras på platsen - och då pekade föreningen främst på förekomsten av fladdermöss, som är känsliga för ljud- och ljusförändringar

Med detta anser föreningen att de områden som föreningen har pekat ut som särskilt viktiga nu är tillgodosedda. **Föreningen utgår därmed från att det vid fortsatt planläggning tas hänsyn till det som föreningen kommenterat i samrådet.** I övrigt har föreningen inga invändningar.

KOMMENTAR: *Synpunkten är noterad.*

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna innan detaljplanens antagande:

PBL-frågor i plankarta och planbestämmelser

Av planbestämmelserna framgår följande:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för bygglovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4§.



Angående ändring av Plan- och bygglagen framkommer i propositionen 2024/25:169: **Lovplikt ska som huvudregel inte längre kunna regleras i detaljplan** Det finns undantag, men dessa rör sannolikt främst åtgärder inom riksintresse för Totalförsvaret.

Gällande bygglovsbefriade åtgärder så kräver de bygglov då det finns utpekade kulturvärden i form av lilla q i plankartan. Det bör i stället förtydligas i planbeskrivningen att lovbefriade åtgärder inte får utföras inom planområdet med hänvisning till att det är höga kulturvärden inom området. Området behöver även pekas ut i ÖP att det hyser höga kulturvärden.

Ska bestämmelsen stå kvar om ändrad lovplikt, och om bestämmelsen även ska innefatta bygglovsbefriade tillbyggnader behöver det ändras till:
Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4, 10, 11 §§ (9 kap. 4§ omfattar endast bygglovsbefriad komplementbyggnad.)

Geodatafrågor

- Vissa plangränser ansluter till osäkra fastighets- eller traktgränser vilket kan leda till framtida problem i tolkningen av planen.
- Uttrycket Bergby gård förekommer fortfarande på 4 platser i planbeskrivningen. Det återfinns under rubrikerna "Sammanfattning", "Detaljplanens syfte och bakgrund" samt "Nulägesbeskrivning av platsen". Det ger fel indikation att platsen är en erkänd gård vilket den inte är enligt Lantmäteriets definition av en gård. Dessa bör omformuleras så att man inte leds att tro att det är en gård enligt adresstandard.

KOMMENTAR: PBL-frågor i plankarta och planbestämmelser
Bestämmelsen om ändrad lovplikt tas bort.

Geodatafrågor

Plangränsen har setts över och ändrats något för att ansluta till bestämda fastighets- och traktgränser. För att möjliggöra för detta har en del av planområdet längst den västra fastighetsgränsen för Västerkulla s:2 utgått

Uttrycket Bergby gård har setts över och redigerats till Bergby i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo
Planarkitekt