



NORRTÄLJE
KOMMUN

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

PLANBESKRIVNING

KS 2022-1390



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN 2040.....	6
ÖVERSIKTSPLAN 2050.....	7
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	8
RIKSINTRESSEN.....	8
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	8
NULÄGESBESKRIVNING AV PLATSEN.....	8
LÄGE OCH AREAL	8
SERVICE	9
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	10
NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR	11
BEBYGGELSEOMRÅDE	13
KULTURMILJÖ	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
MILJÖKVALITETSNORMER.....	21
SOCIALA ASPEKTER.....	22
GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	23
PLANFÖRSLAGET	27
NY BEBYGGELSE.....	27
TRAFIK OCH PARKERING	30
E-OMRÅDEN.....	31
REKREATION.....	32
ALLMÄN PLATS.....	32
KVARTERSMARK	32
GENOMFÖRANDETID	33
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	33
PLANBESTÄMMELSER	33
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	35
NATUR- OCH GRÖNSTRUKTUR	35
MILJÖ	38
HÄLSA OCH SÄKERHET	40
SOCIALA ASPEKTER.....	41
KULTURMILJÖ	41
RIKSINTRESSEN.....	42
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	43
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	43



INLÖSENÄTT.....	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	43
TEKNISKA FRÅGOR	44
KULTURVÄRDEN	47
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	48
EKONOMISKA FRÅGOR.....	49
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	49
PLANERINGSUNDERLAG	49
KOMMUNALA	49
UTREDNINGAR	49
MEDVERKANDE I PLANARBETET	50



Sammanfattning

Bergby är en by med tusenårig historia och som den ser ut idag känd och dokumenterad sedan 1780-talet. Sedan dess har Bergby haft flera funktioner, senast som kursgård och flyktingförläggning och innan dess finns en by med namnet Bergby dokumenterad på karta år 1640.

Planarbetet syftar till att inom planområdet tillåta bostäder och tillfälligt vistelse. Kan ytterligare en byggnad uppföras samt att skydda befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Häverö-Bergby 6:4 ska också prövas. Planområdet ligger nära Trästabron som förbinder Vaddö med fastlandet och cirka 30 minuter med bil norr om Norrtälje.



Figur 1: Föreslaget planområde markerat med gul linje. Lantmäteriets webbkarta.

Ärendeinformation

- Norrtälje kommun
- Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 och del av Västerkulla s:2.
- Diarienummer: KS 2022-1390.



- HÄNVISNING TILL BESLUTSPROTOKOLLET
- Planen påbörjades 2023-01-25.
- LAGA KRAFT DATUM

Detaljplanens syfte och bakgrund

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 och en transformatorstation.

Planområdet omfattar 13 byggnader med olika funktioner, 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 har varit kursgård, konferensanläggning och flyktingförläggning men drivs idag som Bed & Breakfast och hotell. Med möjligheten att använda byggnader på Bergby också som bostäder anses möjligheterna att bevara en traditionell herrgårdsmiljö, liksom att gården förblir levande, säkerställs för lång tid framöver.

Detaljplanarbetet startades 2023-01-25 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015



Figur 2: Herrgården sedd från väster, foto HoP arkitekter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2040

Den tänkta detaljplanen med inriktning på bostäder och turistverksamhet går i linje med Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 som var gällande översiktsplan vid uppstart av detaljplanearbetet. I översiktsplan 2040 identifieras att Norrtälje ska växa med attraktiva och hållbara boenden. Det identifieras även att hela kommunen ska växa och nyproduktion ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. I översiktsplan 2040 finns rubriken "Strategi för den övergripande bebyggelsestrukturen". Huvudbudskapet är att Norrtälje kommun arbetar för att möjliggöra ett brett utbud av boendemöjligheter såväl i stad eller stadsnära och i anslutning till kommunalscentra och på landsbygd i stråk med god kollektivtrafik, för att nämna några exempel. Närheten till ett av de utpekade stråken Norrtälje-Ålmsta-Grisslehamn gör att detaljplanens läge ingår i den övergripande bebyggelsestrukturen. Detaljplanens syfte bedöms ligga i linje med översiktsplan 2040.



Figur 3: Karta ur Översiktsplan 2040, Norrtälje kommun.

Översiktsplan 2050

I Översiktsplan 2050 Norrtälje som antogs februari 2025 identifieras flera strategier för kommunens utveckling, bland andra utvecklingen på landsbygden. Några av de generella riktlinjer som gäller för bebyggelse på landsbygden redovisas nedan:

- Underlätta för ny bebyggelse på landsbygden där förutsättningarna så medger.
- Lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse samt anpassa till platsens lokala byggtidition och bebyggelsemönster. Tomtstorlek bör uppgå till minst 2 000 kvadratmeter.
- Utforma och placera ny bebyggelse så att den bidrar till att stärka och utveckla platsens karaktär.

Detaljplanens syfte bedöms ligga i linje med de ställningstaganden som görs i översiktsplan 2050.

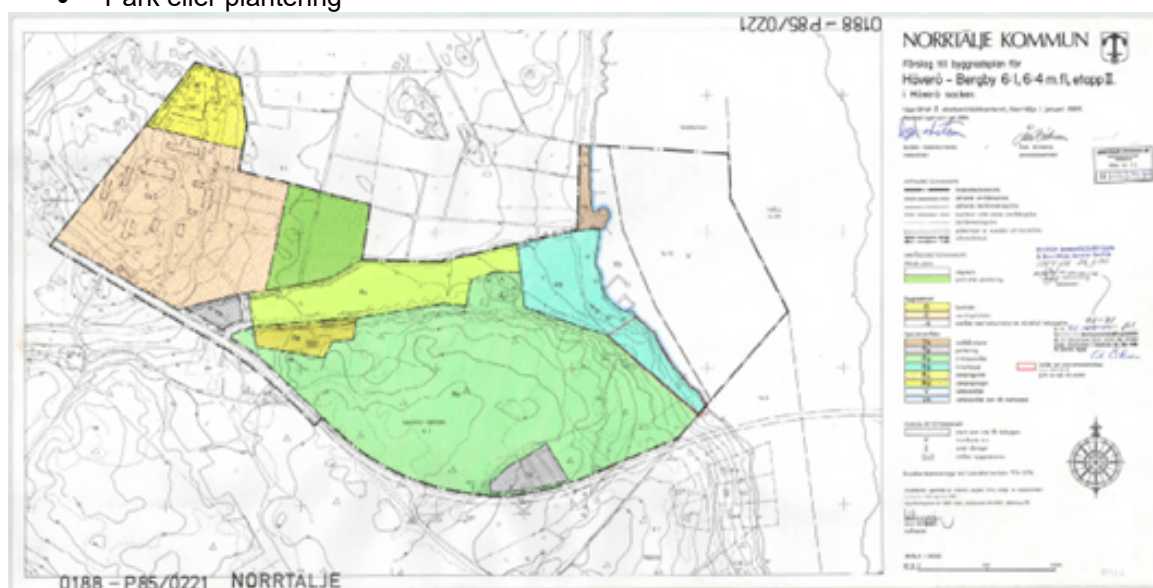


Gällande detaljplan

Området omfattas idag av detaljplanen (byggnadsplan) för Häverö-Bergby 6:1, 6:4 m.fl, etapp II. Planen vann laga kraft 1985-02-21.

Gällande plan reglerar följande inom kvartersmarken:

- C: samlingslokal
- q: område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse
- Bebyggelse får max ha en våning
- Prickmark: mark som inte får bebyggas
- Inom allmän platsmark regleras följande:
- Vägmark
- Park eller plantering



Figur 4: Gällande byggnadsplan 05-28. Norrtälje kommun.

Riksintressen

Norrtälje kommuns kustområde och skärgård är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken. I planområdets nordöstra hörn ligger en mindre del av planområdet inom riksintresset.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Den 25 januari 2023 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att en detaljplan för del av Häverö-Bergby 6:4 ska upprättas i syfte att pröva en önskad markanvändning inkluderande bostäder och tillfällig vistelse.

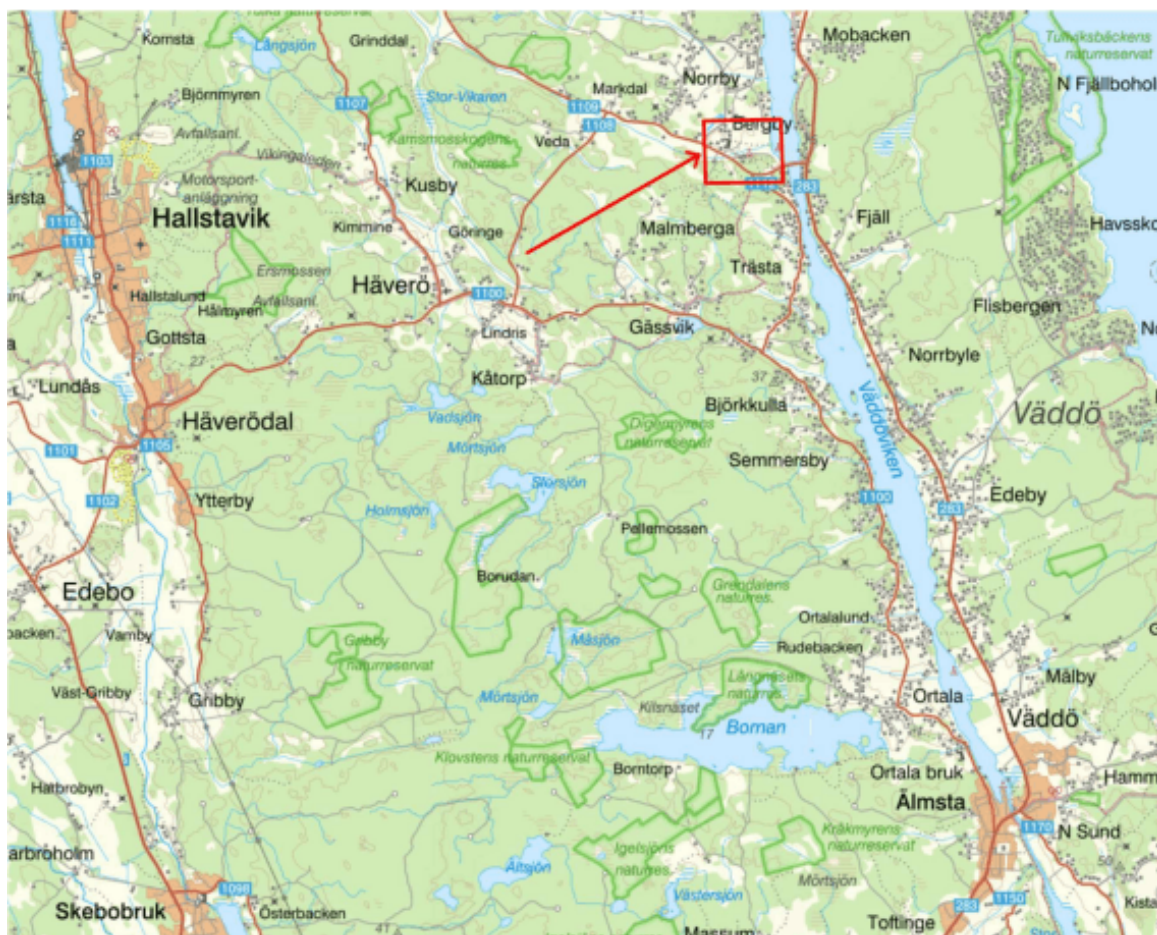
Nulägesbeskrivning av platsen

Läge och areal

Planområdet ligger cirka 800 meter från Trästabron som förbinder Vaddö med fastlandet, cirka 11 kilometer norr om Älmsta i Norrtälje kommun. Planområdets utsträckning har



bedömts vara gynnsamt för att kunna säkra framtida användning av fastigheten och upptar cirka 5,5 ha. Planområdet ligger i direkt anslutning till busslinjer mot Hallstavik, Grisslehamn och Älmsta. Planområdet gränsar i norr till ett stugområde med 12 stugor och ett tidigare övningsfält för entreprenadmaskiner (ej belagt annat än muntligen) som används som fotbollsplan. I öster ligger jordbruksmark och allmän platsmark för park eller plantering. I söder gränsar planområdet till en campingplats och ytterligare ett stugområde, en allmän landsväg och jordbruksmark och i väster till ett antal delvis bebyggda mindre fastigheter som företrädesvis nyttjas för boende, permanent eller som fritidsboende.



Figur 5: Karta över närområdet Hallstavik-Bergby-Älmsta, Bergby inom röd rektangel vid pilen, Lantmäteriets webbkarta.

Service

Bergby ligger cirka 12 kilometer från Hallstavik respektive 11 km från Älmsta där det finns butiker och service liksom skolor och äldreboenden. Grisslehamn ligger cirka 7,5 kilometer från planområdet med ett mindre utbud av butiker och service men desto fler restauranger, caféer och sevärdheter liksom Hotell Havsbaden samt färjeförbindelse till Åland.



Figur 6: Karta över Hallstavik, Bergby (inom blå ring) och Grisslehamn.

Markägoförhållanden

Planområdet är en del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 som idag ägs av Bergby i Roslagen AB. Norrtälje-Västerkulla s:2 ägs av bland andra Bergby i Roslagen AB i den del som löper från Trästa broväg fram till gårdstunet.



Figur 7: Planområdet markerat med röd linje, Lantmäteriets webbkarta

Natur och grönstruktur

Bergby har anor från 1700-talet vilket märks, förutom på byggnaderna, också på de stora parkträd som bidrar till herrgårdskaraktären runt gårdstunet på herrgårdens västra sida. Inte så mycket finns kvar av trädgården på huvudbyggnadens östra sida förutom terrasser, en grusad mittgång och ett antal äldre parkträd som inramar gräsmattan. Öster, norr och i viss mån väster om gårdstunet breder jordbrukslandskapet ut sig. Söderut är landskapet mest skogbevuxet.

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en typisk herrgårdsmiljö med klippta gräsmattor samt planterade och spontanetablerade träd. I planområdets centrala del gränsande mot Trästa broväg ligger berget delvis i dagen och är bevuxet med gräs och mossor samt klenta träd och buskage.



Figur 8: Flygfoto med samtliga inventerade träd. Inventering av trädbestånd.
(Trädkontoret 2023-09-07).

Naturvärden

En trädinventering har utförts som visar att de äldre träd, det vill säga från första delen och runt mitten av 1900-talet, består till 70% av ask och lind. Men också någon skogslind, hästkastanj, skogslönn och alm förekommer som äldre exemplar. Totalt har 286 träd med en omkrets i brösthöjd på över 20 cm inventerats. Av dessa utgör 37 träd biotopskyddad allé. Därutöver finns 11 träd som har identifierade som grova hålträd. Dessa är träd nr 14, 20, 29, 44, 52, 67, 68, 75 och 150 samt 157 och 263. Det faktum att så många friska askar finns i området kan tyda på att dessa individer har en hög resistens mot askskottssjukan. Herrgårdsallén och kransen av träd runt trädgården öster om herrgården utgör en karaktäristisk miljö med grova stammar, rika grenverk och stora skuggande lövmassor under sommarhalvåret. Träd av den här storleken är starkt rumsskapande förutom de höga biologiska värden de tillför området. Alléer har utöver sina rumsskapande, kulturhistoriska och estetiska värden en viktig roll i det moderna landskapet präglad av monokulturer genom att utgöra tillflyktsort och spridningskorridor för olika växt- och djurarter.

Naturmiljön är skyddad genom gällande lagstiftning som omfattar en stor del av träden inom planområdet.



Figur 9: Karta över samtliga träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Inventering av trädbestånd (Trädkontoret 2023-09-07).

Rekreation och friluftsliv

I öster i anslutning till Bergby ligger en campingplats som gränsar till en badplats i Vaddövikén, badplatsen sköts av Norrtälje kommun. Där finns också en mindre brygga för fritidsbåtar. I anslutning till campingplatsen finns ett område med fritidshus och norr om gården ligger 12 så kallade Roslagsstugor för fritidsboende. På fastigheten finns stora gräsytor som inbjuder till lek. Nordost om planområdet finns en gemensam fotbollsplan och promenadvägar finns både på väg och i skog. En padelbana finns inom planområdet.

Vatten

Planområdet är beläget cirka 400 meter från Vaddövikén och cirka 190 meter från en större damm på fastigheten Västerkulla 1:16, skifte 1 och berör inte några vattenområden.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns följande byggnader:

- 1 HERRGÅRDEN MED FLYGLAR** används till bostad, konferens och övernattnig. Restaurangkök finns.
- 2 FLYGEL** söder om herrgården används som bostad.
- 3 LOGIHUS** a,b,c, tre stycken, används som bostad.
- 4 PORTVAKTSSTUGAN**
- 5 LIDER** används företrädesvis till förråd och sociala arrangemang.



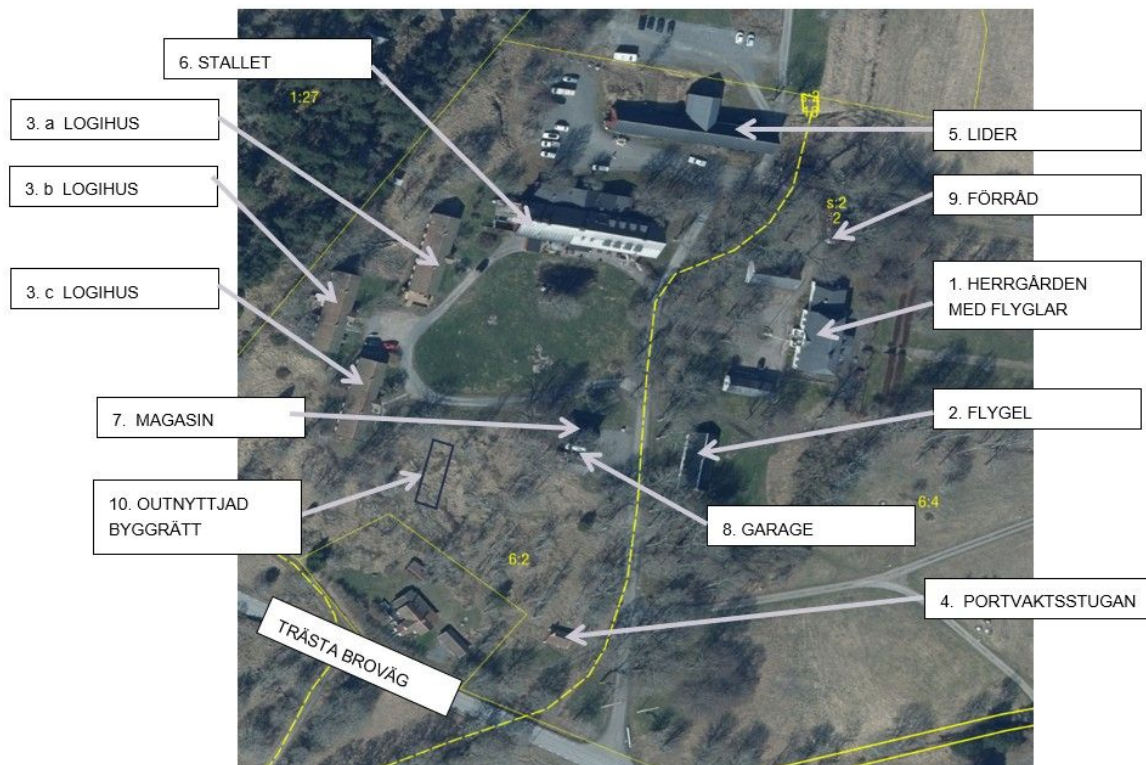
6 STALLET med Bed & Breakfast och stor samlingsal för konferens, café kök, solarium, padelbana och cirka 10 bäddar.

7 MAGASIN

8 GARAGE

9 FÖRRÅD

10 OUTNYTTJAD BYGGRÄTT



Figur 10: Befintliga byggnaderna inom planområdet. Lantmäteriets webbkarta.

Gator och trafik

Infart till Bergby sker i söder från Trästa broväg som via Trästabron ansluter till länsväg 283 mellan Norrtälje-Älmsta och Grisslehamn. Gatunätet inom planområdet utgörs av smala grusvägar med blandad användning för bil, gång och cykel. Vägarna inom området är cirka 3,5 meter breda. Busshållplats finns vid infarten till Bergby och bussar trafikerar vägar både öster och väster om Vaddövik mot Älmsta och vägen mot Hallstavik. Utrymme för parkering finns i anslutning till respektive byggnad, laddstolpar är ej utbyggda. Infartsvägen från Trästa broväg sköts av Bergbygårds Vägsamfällighetsförening, övriga vägar sköts av markägaren.



Figur 11: Bilden visar infarten till Bergby från Trästa broväg samt vägar inom området, Lantmäteriets webbkarta.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Följande är citerat ur den *kulturmiljöanalys* av Hille Hus och Historia AB som är utförd i samband med planarbetet. Begreppet "karaktärsområde" används i analysen för att tydliggöra och karaktärisera de områden som utgör Bergby med den närmaste omgivningen:

"Bergby är en by med en tusenårig historia och Bergby gård, som den ser ut idag, har sitt ursprung i 1780-talet. Det historiska perspektivet på platsen är långt och i många avseenden kommer det till uttryck på ett mycket tydligt vis. I andra är historien mer svårtolkad. De senaste sextio årens tillägg i form av logihus, ombyggnaden av stallet och Roslagsstugorna har påverkat miljön så att de kulturhistoriska värdena numera är knutna till delar eller enskilda byggnader snarare än till en helhet. Tilläggen har på så vis haft en negativ påverkan på miljön och dess värden med följden att läsbarheten hos kulturmiljön som helhet har minskat påtagligt. Den i särklass mest värdefulla delen av Bergby är karaktärsområdet Herrgårdslandskapet. Här är de kulturhistoriska värdena mycket höga och kulturmiljöns läsbarhet är hög. Karaktärsområdet Byn har höga kulturhistoriska



värden och en hög läsbarhet. Karaktärsområdet Kursgården är en framträdande del av Bergby gård och en viktig del av dess sentida historia. Däremot är dess kulturhistoriska värden låga och läsbarheten är låg. Karaktärsområdet Stugområdena saknar kulturhistoriska värden även om läsbarheten är hög, särskilt hos Roslagsstugorna. Slut citat.

(Läsbarhet = Möjligheterna att förstå och uppleva områdets kulturhistoriska sammanhang så som det kommer till uttryck i landskapet, Riksantikvarieämbetet 2014).”

Bergby har anor från 1700-talet. Herrgårdsbyggnaden med flyglar, stallet, lidret och magasinet utgör en väl bevarad 1700-talsmiljö med en karaktäristisk placering väl synlig i landskapet. Parkträden och allén liksom de terrasser och rester av en formad trädgård på sjösidan bidrar till bilden och förståelsen av platsens historia. Logihuset och Roslagsstugorna är främmande för 1700-talsmiljön men självklart också en del av platsens historia. Öster, norr och väster om gårdstunet breder jordbrukslandskapet ut sig med byggnader knutna till jordbruksnäringen från olika tid. Söderut är landskapet företrädesvis skogbevuxet.

I kulturmiljöanalysen bedöms respektive byggnad utifrån en kulturhistorisk bedömning liksom dess grad av värde enligt plan- och bygglagen (PBL), se nedan:

- | | | |
|----|------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Herrgården med flyglar | Mycket högt miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Särskilt värdefull.</i> | |
| 2. | Flygel | Visst miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Ej särskilt värdefull.</i> | |
| 3. | Logihuset | Visst samhällshistoriskt värde. |
| | <i>PBL Ej särskilt värdefulla.</i> | |
| 4. | Portvaksstugan | Visst miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Särskilt värdefull.</i> | |
| 5. | Lider | Högt miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Särskilt värdefull.</i> | |
| 6. | Stallet | Högt miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Ej värdefull.</i> | |
| 7. | Magasin | Visst miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Särskilt värdefull.</i> | |
| 8. | Garage | Visst miljöskapande värde. |
| | <i>PBL Ej särskilt värdefull.</i> | |
| 9. | Förråd | Saknar kulturhistoriskt värde |
| | <i>PBL Ej särskilt värdefull</i> | |



Figur 12: Röd linje = Herrgårdslandskapet. Orange linje = Kursgården. Gul linje = Byn. Blå linje = Stugområdena. Lantmäteriets webbkarta. Hus och historia.

Kulturmiljö trädgård

Öster om herrgårdsbyggnaden finns tydliga spår av en traditionell herrgårdsträdgård, idag bestående av en mittaxel i öst-västligt riktning bestående av en grusgång i gräsmattan. Denna mittaxel samt tre terrasser närmast byggnaden, varav den översta idag plattbelagd och dom två nedre bevuxna med gräs och häckar, utgör trädgårdsanläggningens viktigaste inslag. Terrasserna stöds av stenmurar i granit.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 utfördes under 2023. Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet, dock tre övriga kulturhistoriska lämningar. I länsstyrelsens slutmedelande är bedömning att de berörda delarna av området är fullgott undersökta och att länsstyrelsen ur fornlämnings-synpunkt inte har något att erinra till de planerade åtgärderna.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

Riksintressen och landskapsbildskydd

Det finns inget område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken i närheten av planområdet. Inom området finns inga utpekade regionala eller lokala kulturmiljöintressen och området omfattas inte heller av ett landskapsbildskydd.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bergby har samfälligheter för vatten och avlopp. Färskvatten pumpas från en brunn på den angränsande fastigheten Bergby 6:2 till ett teknikrum i Stallets västra ände och därifrån till respektive ansluten fastighet i samfälligheten. En reservbrunn finns mellan logihus a och b. Brunnarna har drabbats av kloridinträngning, i maj 2024 uppmättes knappt 150 milligram per liter i vardera brunnen. Dessa värden överskrider inte Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten 2022:12 men kloridhalterna överskrider gällande praxis för när det är olämpligt att provpumpa en grundvattentäkt. Avloppet är löst med ett gemensamt avloppsreningsverk beläget i närheten av infarten till campingen i den södra delen av Bergby 6:4. Reningsverket är godkänt med delegationsbeslut fattat 2021-09-17 av Bygg- och Miljönämnden med diarienummer 2021-903 och har nyligen tagits i bruk. Avloppsreningsverket är dimensionerat för att rena 67 kubikmeter vatten per dygn och tar hand om avloppsvatten förutom från fastigheten Häverö-Bergby 6:4 (planområdet) också från ett antal angränsande fastigheter.



Figur 13: Stallet (6) sett från söder. Foto HoP Arkitekter.

Dagvatten

Dagvatten släpps ut på gräsmattorna intill respektive byggnad från konventionella stuprör. Från Stallets södersida, Herrgården och logihuset leds vattnet ner i rör i marken och vidare till en eller flera stenkistor, det senare har dock inte gått att fastlägga.

Avfall

Norrtälje kommun ombesörjer sophämtning av hushållssopor och restaurangsoapor. Gemensamt utrymme för sopbehållare finns vid garaget (byggnad 8 i kartan tillhörande rubriken Befintlig bebyggelse) och utrymme för sopbil att vända vid lidret (byggnad 5 i samma karta). Kök i stallet och herrgården har var sitt kylt soprum för restaurangavfall.

El och uppvärmning

En högspänningsledning på stolpar tangerar planområdets sydvästra spets. En nätstation som försörjer fastigheten är placerad på fastighetsgränsen mellan Häverö Bergby 1:31 och Häverö-Bergby 6:4, 45 meter väster om stallet. Ingen inventering av



uppvärmningsmetoderna i området har utförts men en vanlig teknik i området är uppvärmning med luftvärmepump.

Telefoni och bredband

Bredbandsfiber finns indraget i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Transport av farligt gods

Det finns ingen planerad transportled för farligt gods i närheten av planområdet och någon målpunkt för farligt gods som gör att transport behöver passera har inte identifierats.

Skyfall och översvämning

Planområdet ligger på cirka +20 m i RH 2000 (Rikets nationella höjdsystem) med en lutning från väster mot öster varför någon översvämningrisk inte bedöms föreligga utom i fyra lägen. Dessa lägen är väster om det norra logihuset, väster om den södra flygeln, norr om lidret och dammen söder om stallet. Lågpunktskarteringen utförs i datorprogrammet Scalgo och är i sin tur baserad på Lantmäteriets scanning med upplösning 1x1 m, varför noggrannheten i bedömningen är begränsad. Enligt uppgifter från flera personer med erfarenhet från området blir vatten inte stående vid de lågpunkter som redovisas i dagvattenutredningen.²

Risk för magnetisk strålning

En 24 och en 11 kV högspänningsledning passerar planområdets yttersta sydvästra spets. Dessa har 20 respektive 10 meters skyddsavstånd. Den klenare 0,4 kV-ledningen har 5 meters skyddsavstånd. Vattenfall Eldistribution AB har utfört en magnetfältsutredning (EMF-utredning) som visar att den magnetiska flödestätheten ej överstiger 0,25 (uT) någonstans mellan berörd byggnad och närmast belägna kraftledningar att jämföra med Länsstyrelsens krav på högst 0.4 uT på årsbas. Det bedöms därav inte finnas risk för magnetisk strålning.



Figur 14: Underlag för magnetfältstudering utförd av Vattenfall eldistribution AB.

Geotekniska förhållanden

Berget ligger huvudsakligen 0-0,3 m under markytan och utgörs av dacit-ryolit, röd kulör i kartan. Marktäcket utgörs av morän och finlera, ljusblå kulör med hakar och glacial lera, gul kulör i kartan, enligt SGU Sveriges Geologiska Undersökning.



Figur 15: Röd färg betyder berg i dagen eller nära markytan. Ljusblått med hakar betyder lerig morän och gul färg glacial lera, karta: Sveriges Geologiska Undersökning SGU.

Grundvatten och hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenströmningen antas följa marklagren och ytvattenavrinningen, det vill säga i en svag lutning mot öster och Vaddövikens. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, har området "tämligen goda uttagsmöjligheter" av grundvatten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger i fri lantlig miljö utan närhet till större trafikleder och tätorter. Naturvårdsverket skiljer på luftkvalitet i tätorter och på landsbygd. Generellt sett har luftkvaliteten på landsbygden, i så kallad regional bakgrund, förbättrats avsevärt de senaste decennierna, dock skiljer det sig åt mellan olika platser och föroreningar. För de flesta ämnen är halterna i regional bakgrund betydligt lägre än gällande gräns- och målvärden avseende de ämnen som har angivna miljö kvalitetsnormer och miljömål.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdets recipient är Ortalaviken (Väddövik) SE600565-184600 vilken är en vattenförekomst enligt EU's ramdirektiv för vatten. Den ekologiska statusen i Ortalaviken är måttlig beroende på övergödning och kvalitetskravet är god ekologisk status år 2039. Recipientens kemiska status uppnår ej god på grund av förekomst av bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvalitetskravet är god kemisk status med undantag för kvicksilver och PBDE.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Närmaste boningshus ligger cirka 70 meter från vägen och cirka 6 meter högre än Trästa broväg. På grund av detta har störningar i bostäderna från vägen, inklusive buller och vibrationer, bedömts som små.

Sociala aspekter

Bergby ligger naturskönt i närheten av ett friluftsbad och en campingplats och omgärdas som tidigare nämnts av två fritidshusområden, ett på fastigheten Häverö-Bergby 6:177 i söder och ett på fastigheten Häverö-Bergby 6:178 i norr. Andra hus i omgivningen bebos både som fritidshus och permanent och kommersiell verksamhet förekommer i stallet och herrgården. Stallet fungerar som traktens träffpunkt vissa kvällar i veckan, främst på sommarhalvåret, samt som en målpunkt för turister. Fritidshuset är enplansbyggnader liksom logihusen och flyglarna till herrgården inom planområdet vilket underlättar tillgängligheten. Gott om utrymme för trädgårdsodling ryms inom planområdet. Omgivningarna erbjuder olika promenadvägar liksom närliggande skog för skogs promenader. I området alldeles utanför plangränsen ryms en fotbollsplan norr om herrgårdsträdgården.



Figur 16: Stallet med café, uteservering, övernattnig och samlingsal etc. Foto Emelie Hansebo Norrtälje kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Nedan följer en redovisning av befintliga gemensamhetsanläggningar, Häverö-Bergby GA:5, Häverö-Bergby GA:6, Häverö-Bergby GA:7 och Häverö-Bergby GA:9.

Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:5

Gemensamhetsanläggning reglerar infartsvägen från Trästa broväg in i området förbi herrgården, stallet och lidret fram till stugområdet norr om planområdet och förvaltas av Bergbygårds Vägsamfällighetsförening.



Figur 17: Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:5, turkos linje, Bergbygårds Vägsamfällighetsförening, väg med körbana och trumma. Lantmäteriets webbkarta.

Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:6

Gemensamhetsanläggning reglerar vattenledningsnätet inom området inklusive tillkommande ny vattenledning för avsaltat brackvatten från Vaddövikens samt en avsaltningsanläggning vid vattnet på fastigheten Häverö-Bergby 6:180. Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:6 förvaltas av Bergbygårds Samfällighetsförening.



Figur 19: Gemensamhetsanläggning ga:7, avloppsreningsverket inom röd rektangel, Lantmäteriets webbkarta.

Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:9

Gemensamhetsanläggning reglerar utrymme för vatten- och avloppsledning från fastigheten Häverö-Bergby 1:31. Gemensamhetsanläggning Häverö-Bergby GA:9 förvaltas av Bergbygårds Samfällighetsförening. Av dessa gemensamhetsanläggningar behöver enbart Häverö-Bergby GA:6 ombildas till följd av planens genomförande.



Figur 20: Gemensamhetsanläggning ga:9, svart linje vid pilen, vatten- och avloppsledningar. Lantmäteriets webkarta.

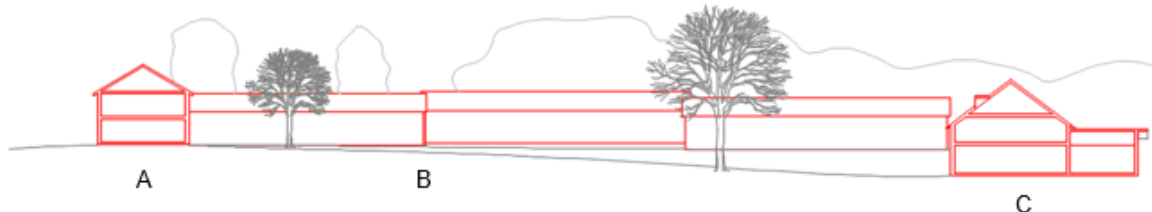
Planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär ändrad användning i gällande byggnadsplan från enbart samlingslokaler till bostäder och tillfällig vistelse såsom hotell, vandrarhem, pensionat, konferensanläggning, restaurang och hotell. På senare delen av 1900-talet har Bergby använts på olika sätt. Bland annat har ett flertal byggnader för tillfällig övernattningsuppförts eftersom gården har fungerat som konferensanläggning och kursgård, exempelvis de så kallade Roslagstugorna norr om lidret. På gårdsplanen ligger också tre längor med övernattningsrum, som här kallas för logihuset. Därutöver finns en outnyttjad



byggrätt i gällande plan som ska ändra läge och tillåtas bli två våningar i den nya detaljplanen. Byggrättens placering föreslås vridas 90 grader i förhållande till placeringen i gällande plan. Byggrätten är cirka 230 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden ska utföras med träpanel och träfönster samt taktäckning av lertegel eller svart slät plåt.

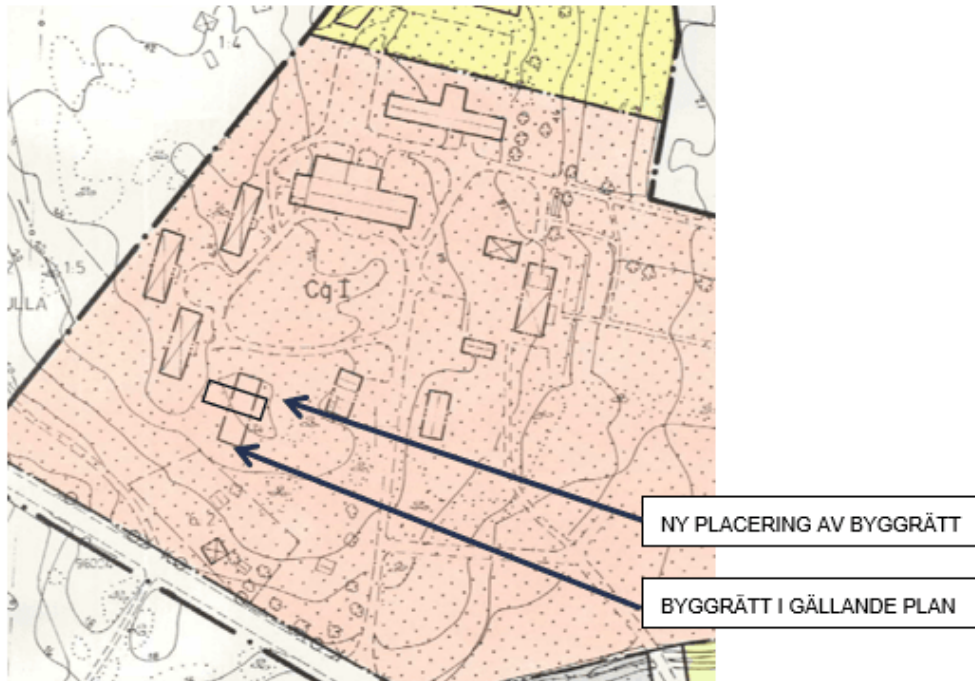


Sektion/volymstudie av tillkommande byggrätt : A, nockhöjd 8,5 meter. Logihusen: B nockhöjd 5,5 meter. Stallet : C, nockhöjd 10 meter.



Sektionsmarkering visar var ovanstående sektion i volymstudien är tagen. Grundkartan Norrtälje kommun.

Figur 21: Sektions- och volymstudie över tillkommande byggrätt samt sektionsmarkeringar, HoP Arkitekter.



Utsnitt ur plankartan för gällande byggnadsplan.



Illustrationskiss över föreslagen tillkommande byggrätt. Placeringen sedd från befintlig angöringsväg med logihuset i fonden, ej skalenlig. Skiss HoP Arkitekter.

Figur 22: Plan och illustrationsskiss över tillkommande byggrätt, plankarta Norrtälje kommun och skiss HoP Arkitekter.

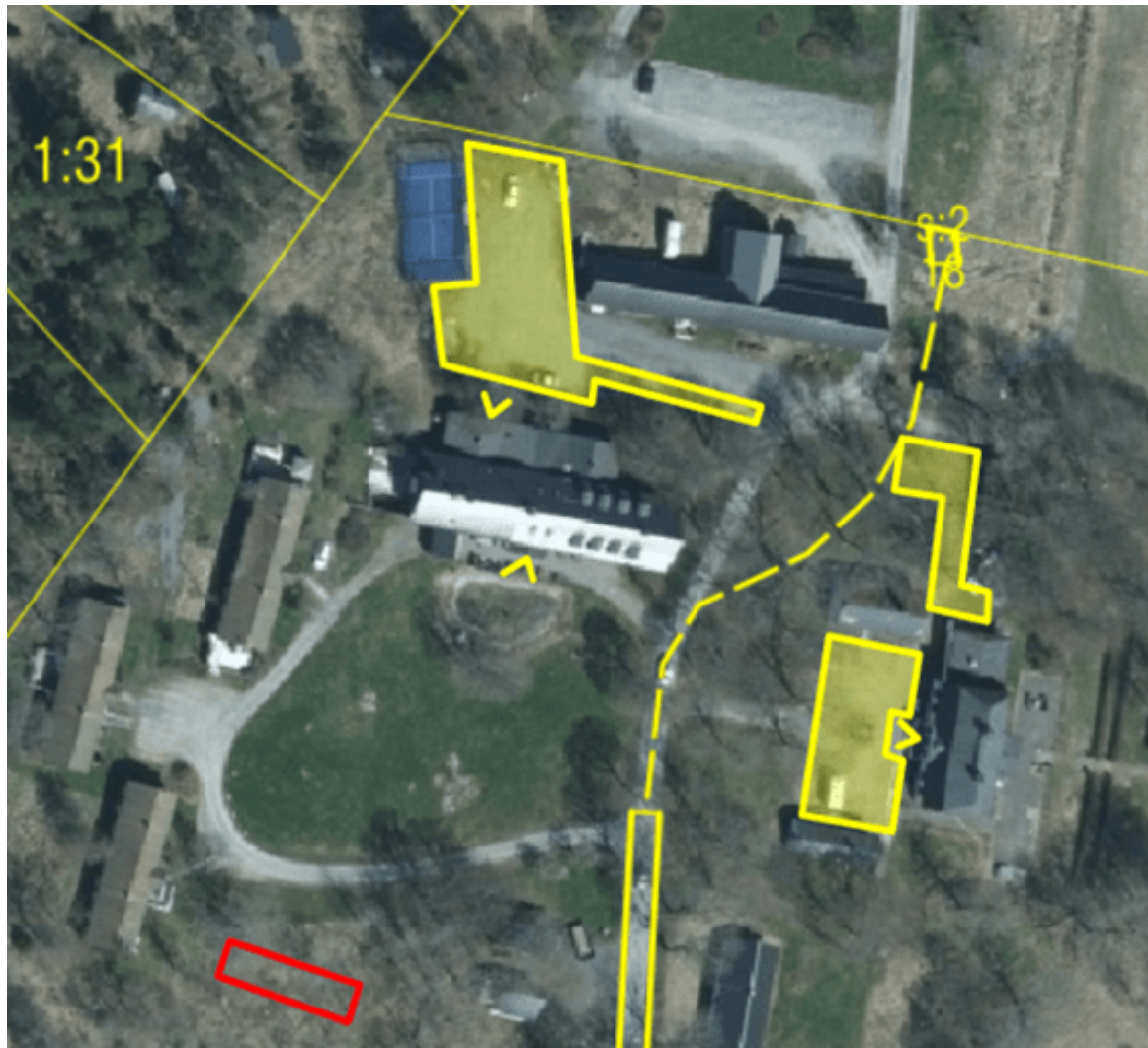


Figur 23: Vertikal pil visar platsen för tänkt placering av byggrätt med angöring från befintlig väg, horisontell pil. Bilden tagen med det södra logihuset (3 c) i fonden. Foto HoP Arkitekter.

Trafik och parkering

Ny byggrätt mellan södra logihuset och garaget nås via befintlig angöringsslinga som försörjer logihuset.

Parkering sker i anslutning till respektive bostad, inklusive den tillkommande bostaden. Två platser per lägenhet har bedömts vara rimligt och plats för detta har bedömts finnas. Parkering för verksamheterna redovisas i figuren. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras så nära respektive entré som möjligt.



Figur 24: Parkering. Gula områden i anslutning till byggnad utgör parkeringsområden. Gul pil visar entré till verksamhet. Lantmäteriets webbkarta.

E-områden

I detaljplanen för Häverö-Bergby 6:4 och del av Västerkulla s:2 planläggs för två e-områden.

E₁ är mark reserverad för det avloppsreningsverk som finns på platsen, beskrivet under Nulägesbeskrivning av platsen, Teknisk försörjning, Vatten och avlopp.

E₂ är mark reserverad för en transformatorstation som tillkommit efter att gällande byggnadsplan upprättades.



Figur 25: Flygfoto över Bergby med E-områdena E1 och E2 utmärkta med rektanglar och pilar samt text, Lantmäteriets webbkarta.

Rekreation

Inga förändringar från dagens situation, det vill säga området har cirka 500 meter till ett allmänt bad, fotbollsplan i direkt anslutning till planområdet, stora klippta gräsytor och promenadmöjligheter i såväl öppet jordbrukslandskap som i skogsområden.

Allmän plats

Ingen allmän plats ingår i planförslaget.

Kvartersmark

All mark inom planområdet är kvartersmark. Fyra gemensamhetsanläggningar reglerar en av vägarna inom området samt vatten- och avlopps-anläggningar. Övriga vägar och övrig



mark sköts av markägaren. Huvudman är fastighetsägaren till Häverö-Bergby 6:4. Den föreslagna detaljplanen över fastigheten Bergby 6:4 tillåter även boende till skillnad från gällande byggnadsplan. Det innebär att det kan bli aktuellt med en uppdelning av fastigheten i flera fastigheter med exempelvis boende, hotell eller Bed & Breakfast som huvudsakliga användningar. Bedömningen är att förutsättningarna för styckning är goda med avseende på fastighetens storlek, befintliga vägar och annan infrastruktur.

Allmän kvartersmark

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 avlopps försörjning, och bedöms inte vara av allmänt intresse. Det finns heller inget kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopps försörjning 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

B Användningen medger kvartersmark för bostäder, användningen bedöms befrämja bevarandet av herrgårdsmiljön och att hålla området befolkat.

E₁ Område reserverat för avloppsreningsverk.

E₂ Område reserverat för transformatorstation.

O Användningen medger kvartersmark för tillfällig vistelse såsom hotell, vandrarhem, pensionat, konferensanläggning och förläggingsboende vilket möjliggör kommersiell verksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark Marken får inte förses med byggnad vilket markeras med så kallad prickmark. Begränsningen av antalet byggrätter rekommenderas i kulturmiljöanalysen (Hille hus och historia, 2023-07-26) för att behålla det karaktäristiska grupperingarna av byggnaderna som råder på platsen idag vilket bedöms stärka den historiska läsbarheten.

Korsmark Marken får endast förses med komplementbyggnader med högst 4 meter i nockhöjd och till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Komplementbyggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgränst. Den nya planen tillåter bostadsanvändning vilket kan kräva stödfunktioner i form av exempelvis förråd.

Höjd på byggnadsverk

Begränsningarna motiveras av bevarandet av kulturmiljön, byggnadernas höjd förhåller sig till respektive byggnads höjd idag som vittnar om den byggnadsteknik som var tillgänglig vid uppförandet samt om respektive byggnads funktion.

h₁ 8,5 meter Högsta nockhöjd är 8,5 m.

h₂ 5,5 meter Högsta nockhöjd är 5,5 m.

h₃ 10 meter Högsta nockhöjd är 10 m.



h₄ 9 meter Högsta nockhöjd är 9 m.

h₅ 6 meter Högsta nockhöjd är 6 m.

h₆ 4,5 meter Högsta nockhöjd är 4,5 m.

h₇ 3 meter Högsta nockhöjd är 3 m.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivras.

Herrgården med flyglar, magasinet och lidret är välbevarade representativa byggnader som belyser tidigare sociala och ekonomiska villkor, olika gruppers livsvillkor, arkitektoniska ideal och värderingar och ska inte rivras.

Skydd av kulturvärden

q₁ Byggnadens takform ska bevaras.

Herrgårdens valmade mansardtak är typiskt för byggnadstypen från sent 1700-tal liksom flyglarnas, magasinets och lidrets sadeltak och ska bevaras för förståelsen av tidens arkitektoniska ideal.

q₂ Tomtens karaktär vad gäller trädgården och terrasseringarna ska bevaras.

Parkträdgården på herrgårdens östra sida bär än idag spår av 1780-talets trädgård med mittaxel, omgivande parkträd, viss kvartersindelning och terrasser med häckar och är värd att bevara för förståelsen av tidens arkitektoniska ideal.

Takvinkel

o₁ Takvinkel ska vara 35-45 grader. Bestämmelsen syftar till att behålla värdebärande karaktäristiska utformningsdetaljer, material och tekniker för förståelse av den historiska miljön.

Utformning

f₁ Bebyggelse ska utformas med fasader i träpanel målad med röd slamfärg och ha sadeltak täckta med lertegel alternativt svart plåt. Majoriteten av alla byggnader inom fastigheten är exempel på byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad. Bestämmelsen syftar till att behålla värdebärande karaktäristiska utformningsdetaljer, material och tekniker för förståelse av den historiska miljön. (Värdebärare tydliggör vilka av områdets egenskaper som är av störst betydelse för det kulturhistoriska värdet).

f₂ Bebyggelse ska utformas med murad bottenvåning i vit puts, träpanel målad med röd slamfärg samt sadeltak i slät svart plåt.

Flertalet byggnader inom planområdet är uppförda på ett traditionellt sätt och utgör därmed en källa till kunskap om äldre material och teknik.

f₃ Bebyggelse ska utformas med fasader av träpanel målad med röd slamfärg.

Enklare byggnaders färgsättning står i kontrast till herrgårdsbyggnadernas färgsättning och vittnar om uppdelningen av funktioner.

f₄ Bebyggelse ska utformas med fasader i vit puts samt sadeltak i svart plåt.

Även om den flygel som omfattas av denna bestämmelse har tillkommit på 1900-talet har den infogats på ett omsorgsfullt sätt i herrgårdsbyggnadernas ordning och bidrar till förståelsen av bebyggelsestypen herrgård.

Varsamhet

k₁ Tillbyggnader, takfönster och takkupor är ej tillåtna.

Tillskott som riskerar förvanska dom välbevarade äldre byggnaderna, herrgården med flyglar, magasinet och lidret och de byggnadsideal som dom representerar är inte tillåtna.



k₂ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintligt eller ursprungligt.
Herrgården med flyglar är exteriört mycket välbevarade exempel på det sena 1700-talets arkitektoniska ideal och ska bevaras för förståelse av dessa ideal.

k₃ Fönster och portar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintligt eller ursprungligt.
Magasinet och lidret har en välbevarad exteriör som tillsammans med herrgården representerar en vanlig byggnadskategori som har blivit sällsynt. Ändringar av eller tillskott av dessa betydelsefulla byggnadselement skulle försvåra den historiska läsbarheten*.

k₄ Fasader ska vara stående vit träpanel. Taktäckning ska vara av enkelfalsad svart plåt. Typiskt för Bergby herrgårds huvudbyggnad, liksom många andra liknande byggnader, är att stommens liggande timmer kläddes in med panel för ett mer puts- eller stenliknande utseende vilket ska bevaras.

k₅ Fasader ska vara vit puts. Taktäckning ska vara av dubbelfalsad svart plåt. Byggnader med stomme av liggande timmer kläddes in med panel eller puts för ett mer stenliknande utseende vilket ska bevaras.

k₆ Fasader ska vara av liggande timmer i röd slamfärg. Taktäckning ska vara av svart plåt.
Magasinet, stallet och lidret är de byggnader som har synligt liggande timmer och timmerknutar. Magasinet och lidret är dessutom välbevarade sedan uppförandet medan stallet har genomgått stora förändringar, vilket motiverar stor varsamhet vid förändringar och underhåll av magasinet och lidret.

*(Läsbarhet = möjligheterna att förstå och uppleva ett områdes [...] kulturhistoriska sammanhang, såsom det kommer till uttryck i landskapet [...], Riksantikvarieämbetet 2014).

Konsekvenser av planens genomförande

Natur- och grönstruktur

En träinventering med utlåtande har utförts i samband med planarbetet. Den byggrätt som bildas påverkar direkt två träd varav ett (träd 210 i inventeringen) en yngre ask behöver fällas. Träd 193 är en äldre ask med ett biologiskt, estetisk och socialt skyddsvärde men utan generellt biotopskydd. Också träd 191, en ek, har högre skyddsvärde än omgivande träd, dock utan biotopskydd. För träd 191, 192, 193 och 211 rekommenderas att en skyddsplan upprättas inför bygge på platsen. Skyddsplanen ska exempelvis innehålla respektive träds skyddszon och rekommendationer för avstängsling och användandet av skyddsplåtar för att undvika kompaktering av jord i närheten av träden. Placeringen av tillkommande byggrätt har anpassats till rekommendationerna i PM till trädinventering vilket innebär att träd 193 kan bevaras om skyddsstaket används under byggtiden.

Det bedöms som sannolikt att fladdermöss förekommer inom området, bland annat med hänsyn till de grova hålträden inom planområdet som kan nyttjas som koloni- eller



viloplats. Enligt 4 a § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats. Det är också förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Fladdermöss inom området bedöms inte påverkas av detaljplanen, på grund av att områdets utformning och grönområden bevaras. Ingen fysisk förändring införs förutom den byggrätt som bildas i ett område där inga grova hålträdd förekommer och som innebär väldigt liten påverkan på naturmiljön. Planen syftar till att möjliggöra att byggnader på gården kan användas som bostäder och tillfällig vistelse, men den ändrade användningen innebär inte ett behov av någon tillkommande belysning utöver den typ av belysning som finns på gården idag och består av vanlig boendebelysning.



Figur 26: Karta över föreslagen ny bebyggelse och inventerade träd. Gul linje visar ett exempel på placering av skyddstaket. Inventering av trädbestånd. (Trädkontoret 2023-09-07).

Allén inom planområdet kommer fortsatt vara skyddad enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). De grova hålträden har ett juridiskt skydd då det krävs en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön. Därtill gäller alltjämt artskyddsförordningens förbud mot åtgärder som kan skada eller störa fladdermössen efter planens antagande. Det är bland annat inte lämpligt att belysa trädkronor på grova träd då det kan störa fladdermössen, till exempel bör eventuell parkbelysning vara nedåtriktad. En reglering i plankartan som syftar till att skydda kulturvärdena på platsen gynnar också bevarandet av lämpliga livsmiljöer för fladdermössen, nämligen₁ - Byggnad får inte rivas.



Sammantaget bedöms planen inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturmiljön.



Figur 27: Del av allén sedd söderut, fotopunkt i höjd med stallet. Foto Emelie Hansebo Norrtälje kommun.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen ska mark och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planförslaget ger utrymme för ytterligare ett bostadshus av samma storlek i plan som i gällande byggnadsplan. Inom planområdet har det funnits bebyggelse sedan 1700-talet och tillkommande byggrätt fogas in i gårdssammanhanget vilket innebär att mark som redan är ianspråktagen för byggnader kompletteras och att ingen jungfrulig mark exploateras. Bedömningen är att de aspekter som kan anses vara känsliga ur ekologisk synpunkt, dels stora äldre ädellövträd, dels



populationer av fladdermöss, inte påverkas av planförslaget. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med skrivningen i plan- och bygglagen samt med 3:e och 4:e kapitlen Miljöbalken.



Figur 28: Bergby herrgård, västra fasaden med flyglar. Foto Emelie Hansebo Norrtälje kommun.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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



utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966). För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2024-11-11 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Naturmiljön är skyddad i gällande lagstiftning. I beslut 2025-01-28 beslutade samhällsbyggnadskontoret på delegation att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7 § miljöbalken. I beslutet anges följande motivering:

- I planbeskrivningen redovisas att lämpliga livsmiljöer för fladdermöss inom planområdet bevaras och att den ändrade användningen inte innebär ett behov av ökad belysning.
- Detaljplanen bedöms inte medföra negativa effekter på några värden kopplade till naturmiljö eller kulturmiljö.
- Planen bedöms inte heller medföra någon ökning av störningar eller risker i området. -Utvecklingen är inte i strid med 3, 4 eller 5 kap. miljöbalken eller översiktsplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen sammanfattar att dagvatten renas och fördröjs lokalt inom planområdet i enlighet med Norrtälje kommuns anvisningar. Bedömningen är att den planerade exploateringen inte kommer att påverka möjligheterna att uppfylla MKN för recipienten Ortalaviken, jämfört med dagsläget. Detta eftersom utsläppen via dagvatten av samtliga studerade ämnen enligt beräkningarna förblir i princip oförändrade i och med planens genomförande. Sammantaget bedöms planen vara genomförbar utifrån de aspekter som behandlas i utredningen. Planområdets recipient är Ortalaviken (Väddöaviken) SE600565-184600 vilken är en vattenförekomst enligt EU´s ramdirektiv för vatten. Den ekologiska statusen i Ortalaviken är måttlig beroende på övergödning och god ekologisk status år 2027. Recipientens kemiska status uppnår ej god på grund av förekomst av bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Planområdet är cirka 5,5 ha stort. Området är mestadels grönt och har redan i dagsläget goda förutsättningar för lokal rening och fördröjning av dagvatten. Takavvattning från områdets byggnader sker via stuprör som leder vattnet ut på grönytor i byggnadens närhet, där dagvattnet avrinner diffust och infiltrerar i de övre marklagren. Bedömningen är att området både idag och i planerad situation sörjer för lokal rening och fördröjning av dagvatten. Dimensionerande flöden från planområdet är i princip oförändrade i och med planens genomförande.

Dagvatten

Dagvatten från befintliga byggnader leds idag ut på omgivande mark. De stuprör som har varit anslutna till ledningar i mark, med möjlig destination till stenkistor, föreslås kapas för att liksom övriga mynna ut på omgivande gräsmattor. Vattnet infiltreras och renas i gräsmattor, grönstrukturer och i viss mån också i de grusbelagda vägarna inom området, dagvatten från tillkommande byggrätt ska tas omhand på liknande sätt. Från gräsmattor

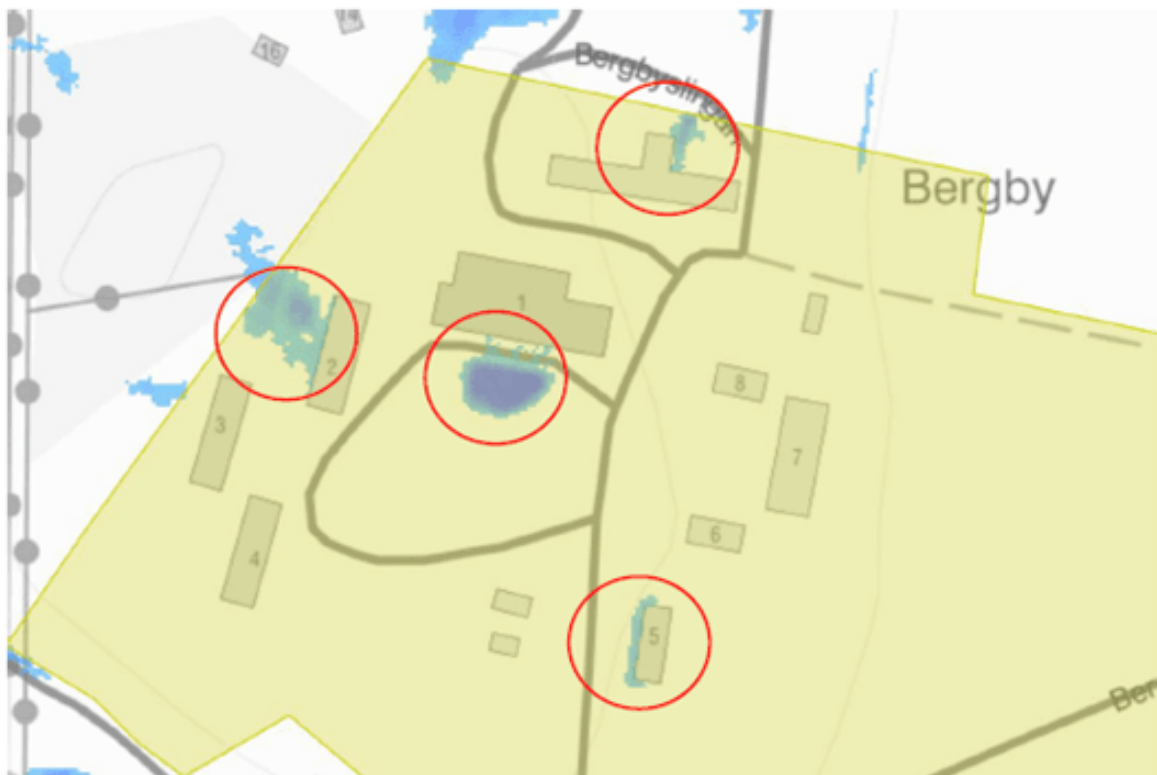


och grönstrukturer transporteras vattnet stilla via grundvattnet till recipienten. Stora mängder regnvatten på kort tid leds över den sluttande marken respektive via diken österut till recipienten Ortalaviken/Väddövikén.

Hälsa och säkerhet

Skyfall och översvämning

Angående de lågpunkter som som räknats fram är rekommendationen att fastighetsägarna gör en bedömning på plats om de lågpunkter som framträder i modellen riskerar att utgöra en risk för befintliga byggnader inom ramen för gängse fastighetsunderhåll, som det formuleras i dagvattenutredningen (Sweco 2024-08-29). Lågpunktsangivelserna och byggnaderna som nämns är dom som är markerade med röd ring i kartan. Dagvatten och skyfallshantering inom planområdet anpassas till framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och därmed ökad belastning på dagvattensystemen. En klimatkfaktor på 1,25 har adderats i beräkningarna för dagvatten och skyfallsvolymer. Platsen för ny bostadsbyggnad är högt belägen inom planområdet med avrinning åt norr, öster och söder. Risk för stående vatten i anslutning till den nya byggrätten bedöms som mycket små.



Figur 29: Karta ur dagvattenutredningen, (Sweco, 2024-08-29).

Markstabilitet

Marken är stabil med berg i dagen respektive tätt under markytan på platsen för planerad byggrätt. Det bedöms inte finnas någon risk för ras, skred eller erosion.



Sociala aspekter

Inom planområdet finns ett antal byggnader som lämpar sig för den planerade användningen bostäder. Det är logihuset, herrgården med flyglar, flygeln söder om herrgården och den tillkommande byggrätten vid logihuset. Det rör sig om uppskattningsvis 8-11 lägenheter och användningen kan bli både permanent och för fritidsändamål och en bedömning är att fritidsboende kommer överväga. Med det sagt bedöms förutsättningarna för att bo på Bergby permanent som goda. Nära tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd till skolor, vårdcentraler, kommersiell service och äldreboenden talar för det. Gårdstunet med god överblick borgar för trygghet och marklägenheter gör det möjligt för människor med nedsatt rörelseförmåga att nyttja bostäderna. Rekreativsmöjligheterna är många med näraliggande friluftsbad, rika promenadmiljöer liksom padelbana och fotbollsplan på och i anslutning till området. Utrymme för trädgårdsodling finns också.

Kulturmiljö

Planförslaget syftar främst till att förutom tillfälligt vistelse tillåta bostadsändamål. Som det konstateras i kulturmiljöutredningen har stallet byggts om och till i en sådan omfattning att dess ursprungliga funktion är svår att förstå. Dock utgör dess storlek och rödfärgade exteriör i timmer ett högt miljöskapande värde. I planförslaget föreslås att den i gällande plan outnyttjade byggrätten placeras parallellt med stallet och tillåts bli två våningar. Med en sådan placering ramas den centralt placerade grönytan mellan stallet, herrgården, logihuset och den nya byggnaden in och ett tydligt gårdsrum definieras, något som rekommenderas i kulturmiljöanalysen. Den större byggnadsvolymen som ges av två våningar ger en god balans till stallets stora och höga byggnadsvolym. Regleringen av nybyggnadens exteriör i planen med rödfärgad träpanel och fönster av trä samt sadeltak täckt med lertegel eller svart slät plåt säkerställer en anpassning till kulturmiljön. Egenskapsbestämmelserna för planen har förutom angivelser av nockhöjd, rivningsförbud och kulturvärden, också utformningsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser kopplade till kulturmiljöutredningen.

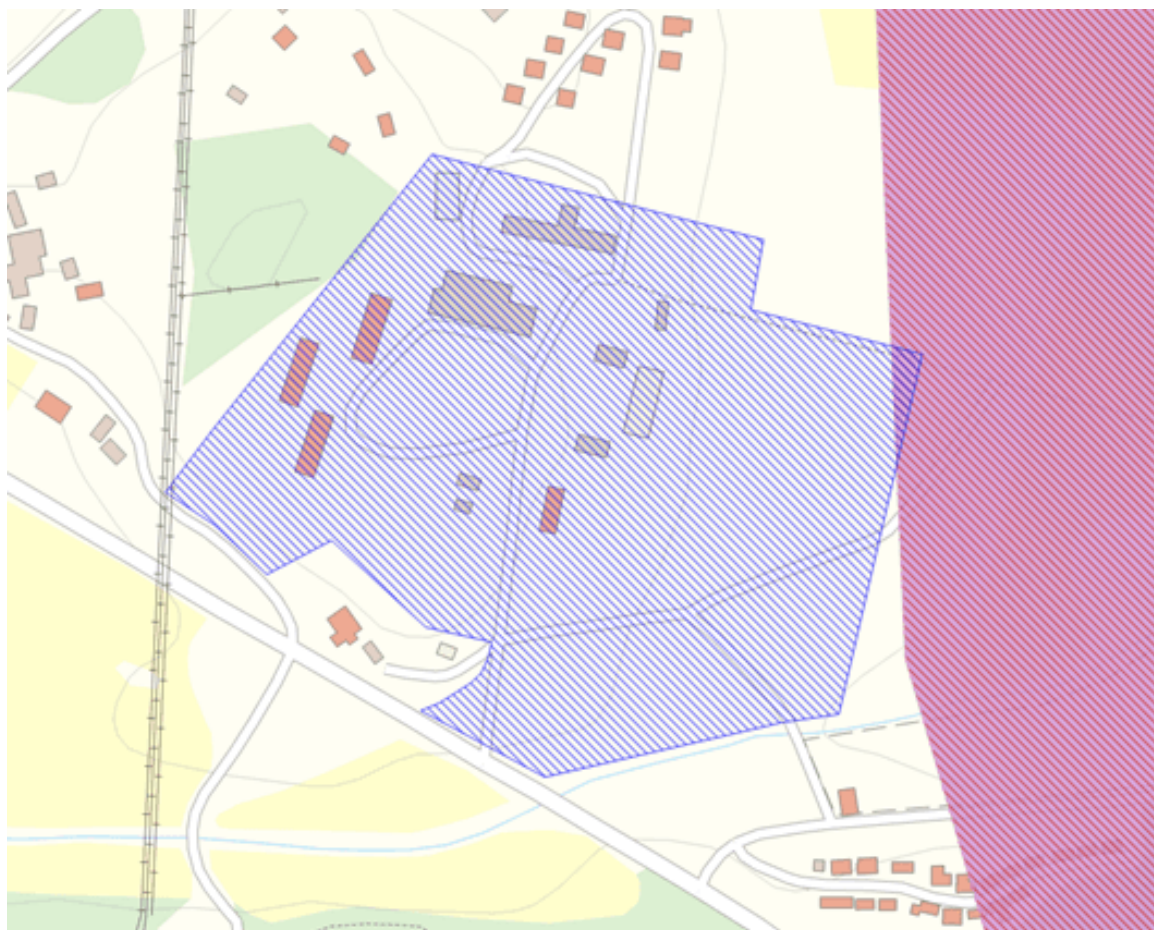




Figur 30: Vy från herrgården västerut med stallet till höger och logihuset till vänster i fonden. Foto HoP Arkitekter.

Riksintressen

Norrtälje kommuns kustområde och skärgård är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken. I planområdets nordöstra hörn ligger planområdet med en mindre del inom riksintresseområdet, dock planläggs ingen förändring i planförslaget av denna del. Bedömningen är att eftersom den bebyggda delen ligger utanför riksintresseområdet och att det huvudsakliga syftet med planen är att möjliggöra annan användning av byggnaderna och att det inte tillförs ytterligare byggrätter i förhållande till gällande plan, föreligger ingen risk för påtaglig skada på riksintresset. Ändå innebär planförslaget en klar förbättring av skyddet av de värden som riksintresset skyddar. Vad gäller kulturmiljön har förutsättningarna för en historiskt passande gårdsbild förbättrats mot gällande plan genom att den byggrätt som gäller idag justerats i läge och höjd samt definierats med avseende på exteriörens materialval och kulör. Naturmiljön är skyddad genom biotopskydd i gällande lagstiftning vilket omfattar en stor del av träden.



Figur 31: Karta som visar planområdet blått skrafferat och riksintresseområdet rött skrafferat och där områdena överlappar, Norrtälje kommun.



Fastigheter och rättigheter

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Den nya detaljplanen över del av fastigheten Bergby 6:4 tillåter även boende till skillnad från gällande byggnadsplan. Det innebär att det kan bli aktuellt med en uppdelning av fastigheten i flera fastigheter med exempelvis boende, hotell eller Bed & Breakfast som huvudsakliga användningar. Bedömningen är att förutsättningarna för styckning är goda med avseende på fastighetens storlek, befintliga vägar och annan infrastruktur.

Genomförandefrågor

Inlösenrätt

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 avlopps försörjning, och bedöms inte vara av allmänt intresse. Det finns heller inget kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopps försörjning 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Ledningar och avsaltning

Häverö-Bergby 6:1, Häverö-Bergby 6:4 och Häverö-Bergby 6:180 kommer belastas av en ny avsaltning. Gemensamhetsanläggningen Häverö-Bergby GA:6 ombildas för att inrymma denna avsaltning[EN1] [PH2]. Vatten kommer att tas från Väddövikens på fastigheten Häverö-Bergby 6:180 och pumpas till en avsaltning på samma fastighet. Avsaltat så kallat brackvatten, det vill säga bräckt vatten, skall passera i jordförlagd ledning över fastigheten Häverö-Bergby 6:1. Vidare skall vattenledningen passera in på Häverö-Bergby 6:4 till en mellanpumpstation och därefter fram till vattenverket förlagt till den västra änden av stallet. Häverö-Bergby 6:4 och Häverö-Bergby 6:180 ägs av Bergby i Roslagen AB och Häverö-Bergby 6:1 ägs av Norrtälje kommun.

Kommunen önskar att Lantmäteriet skall göra beräkningen av kostnaden för markinträdet över Häverö-Bergby 6:1. Ledningshavare är Bergbygårds samfällighetsförening.



Figur 32: Flygfoto med vattenledning, röd linje, mellan vattenverket i Stallet och Bergby 6:180, Vaddövik. Lantmäteriets webbkarta.

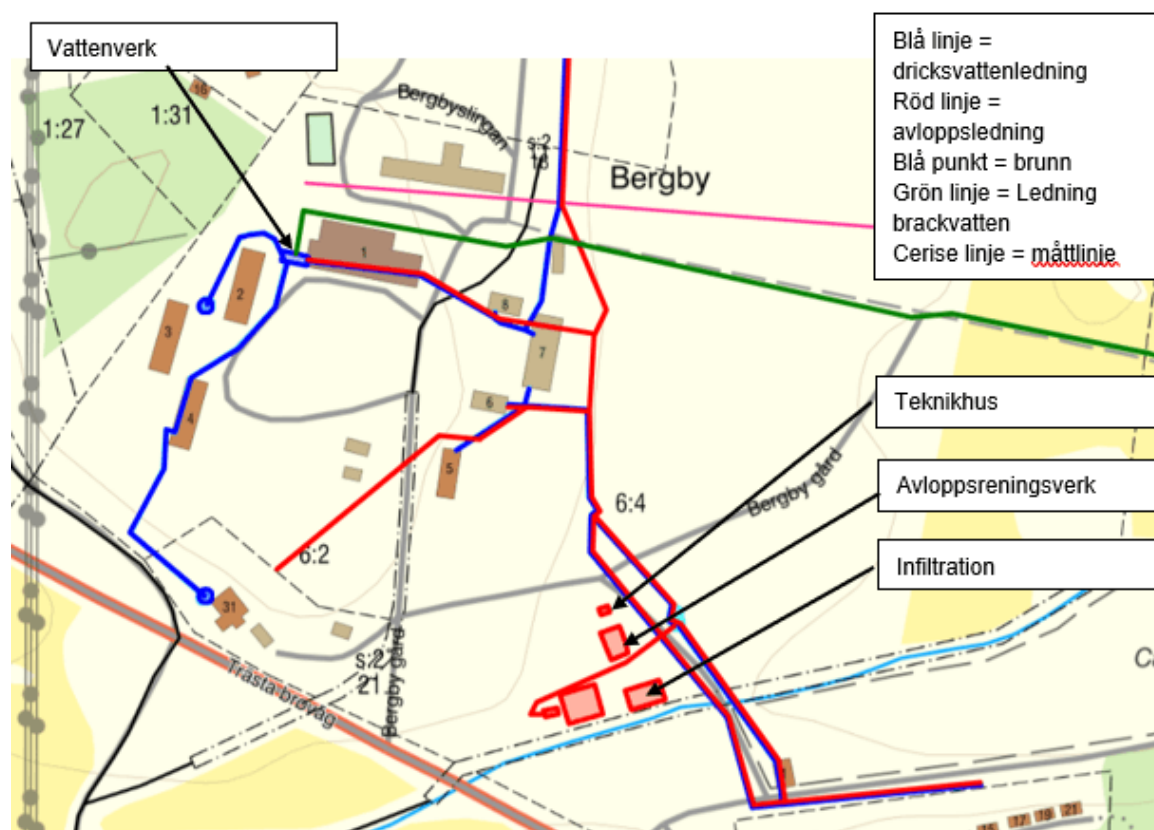
Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av vatten och avlopp

Bergbygårds samfällighetsförening ombesörjer vatten och avlopp inom planområdet, samt för ett antal angränsande fastigheter. Det vatten som tas från en brunn på angränsande fastighet Häverö-Bergby 6:2 och när en reserv behövs, från en brunn belägen mellan de två norra logihusen, har drabbats av saltinträngning och är otillräckligt för att klara full beläggning i anslutna lägenheter under sommartid. Det nyligen igångsatta avloppsreningsverket är dimensionerat för camping, restaurang, bed and breakfast, 61 lägenheter samt 25 lägenheter i reserv, enligt reningsverksleverantören Topas beräkningar. Planen ger utrymme för 1-2 lägenheter utöver dom befintliga. För att klara förbrukningstoppar av dricksvatten under sommarmånaderna ska dricksvattenförsörjningen kompletteras med en avsaltninganläggning belägen på fastigheten Häverö-Bergby 6:180 med en vattenledning från avsaltninganläggningen till vattenverket på Häverö-Bergby 6:4, vilket närmare beskrivs under rubriken "färskvatten" nedan. Bergbygårds samfällighetsförening blir ansvarig för utbyggnad och drift av anläggningen.

Avloppet är löst med ett gemensamt avloppsreningsverk beläget i närheten av infarten till campingen i den södra delen av Bergby 6:4. Avloppsreningsverket är godkänt med delegationsbeslut fattat 2021-09-17 av Bygg- och Miljönämnden och har nyligen tagits i bruk. Avloppsreningsverket är dimensionerat för att rena 67 kubikmeter vatten per dygn och tar hand om avloppsvatten förutom från fastigheten Häverö-Bergby 6:4 (planområdet) också från ett antal angränsande fastigheter. Bergbygårds samfällighetsförening är ansvarig för drift av anläggningen.



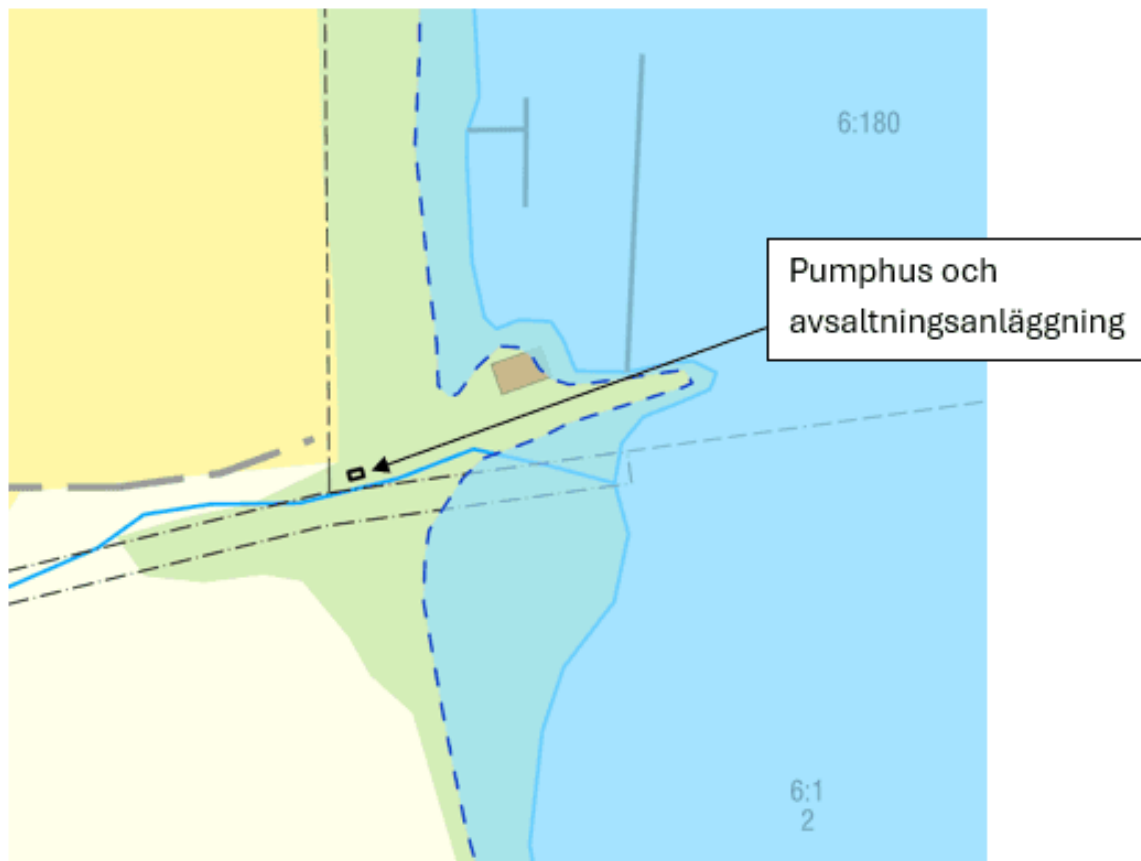
Figur 33: Vatten- och avloppsanläggning på Häverö-Bergby 6:4 samt angränsande fastigheter. Lantmäteriets webbkarta.

Färskvattenförsörjning

Färskvattensituationen har utretts i tre steg, inledningsvis med en *Hydrogeologisk undersökning* (Bjerkning 2024-09-25) i vilken slutsatsen bland annat var att stor risk föreligger för att brunnar i grannskapet riskerar påverkas - dock beräknat på ett större uttag av grundvatten än det uttag detta detaljplaneförslag har valt att föreslå. Dessutom föreligger risk för ökad saltinträngning vid ökat uttag av grundvatten. Därefter utfördes en utredning om *Komplettering av brunn med avsaltat brackvatten* (Ecoloop 2024-10-02) som konstaterar att en sådan lösning är tekniskt fullt möjlig men att en sådan anläggning kräver regelbunden och professionell service liksom regelbundna kontroller av vattnets kvalitet. Dessutom ska stor noggrannhet iakttas vid placeringen av mynningen av rejektslangen så att bästa läge för optimal naturlig borttransport av saltet samt minimal påverkan av vattnet som ska avsaltas uppnås. Slutligen har en *Vattenutredning* (Vatteninfo 2026-01-15) baserad på provtagning och provpumpning som rekommenderat komplettering av grundvatten med avsaltat brackvatten. Som tidigare konstaterats är utöver kloridinträngning i brunnsvattnet vattentillgången för låg för förbrukningen sommartid men tillräcklig för att försörja behoven under oktober till och med april. För att komplettera behovet upp till det dimensionerande maxflödet 67 kubikmeter per dygn föreslås en avsaltningsanläggning med en kapacitet på minst 50 kubikmeter per dygn. Eftersom störst behov av färskvatten föreligger på sommaren föreslås avsaltningsanläggningen drivas med förnyelsebar energi utan större behov av batterier eftersom vattenmagasinen också kan fungera som energimagasin. Grundvatten och avsaltat



havsvatten föreslås blandas och distribueras i befintligt ledningsnät. Dimensionerande vattenbehov bestäms av det nybyggda reningsverket på fastigheten. Sammanfattningsvis ska detaljplanarbetet hantera teknisk försörjning för cirka 490 personer (pe) plus cirka 90 personer (pe) i reserv, enligt reningsverkets leverantör Topas beräkningar. Med dessa förutsättningar föreslås att avsaltat brackvatten blandat med grundvatten ska utgöra försörjningen av färskvatten.



Figur 34: Pumphus och avsaltningsanläggning på Bergby 6:180. Lantmäteriets webbkarta.

Rejektvatten från avsaltningsanläggningen

Även om antalet avsaltningsanläggningar ökar i Sverige är kunskapsnivån om tekniken och eventuell miljöpåverkan begränsad. För att få en överblick av konsekvenserna som uppstår vid anläggandet av en avsaltningsanläggning har Ecoloop utfört en rapport med sikte på det så kallade rejektet, det vill säga den vattenström som efter avsaltningsprocess innehållande bland annat koncentrerade mineraler, metaller och organiskt material leds tillbaka till recipienten. Rapporten redovisar vilken salthalt rejektet får teoretiskt och vilken påverkan det kan få på vattenmiljön. Mer specifikt redovisas volymer på rejektet för den i detta planarbete antagna anläggningen. För recipienten Ortalaviken redovisas de uppmätta fakta från provtagningar, bland annat utförda av Norrtälje kommun, samt fakta från sjökort som har kunnat samlas in. Slutligen sammanfattas bedömningen med följande:



*"Ett antaget utsläpp av 15 m³ koncentrat per dygn kommer snabbt att spädas ut i vattenmassan. Vid ett antagande om att spridningen är 50 * 50 m, samt 5 m djupt utgör det 0,12% av vattenmassan. I praktiken bör spridningen vara ännu större då viken inte är ett avgränsat område. Även om rejektet har fyra gånger högre saltkoncentration än vid intaget kommer det snabbt att spädas ut. Det tillförs inte mer salt än det som togs upp i samband med intaget. För att optimera spridningen bör utloppet inte placeras för nära stranden då det är grundare där. Det finns inget skyddat område vid den aktuella platsen och enligt de undersökningar som finns söderut i viken består botten av gyttjelera. Faunan var endast fjädermyggslarver. Det finns en naturlig omsättning på vatten genom nederbörd, och även om det är svårt att hitta exakta uppgifter om omsättning kommer det inte att vara helt stillastående vatten i denna typ av vik. Det är även fritt flöde och inga instängda delar i viken."*

Kulturvärden

Som en konsekvens av slutsatserna i kulturmiljöutredningen har egenskapsbestämmelserna i plankartan utformats för att säkerställa ett skydd av kulturmiljön genom specifikationer av höjd på byggnadsverk, skydd av kulturvärden, utformning, varsamhet samt rivningsförbud av relevanta byggnader.

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 och material med mera, 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 förvanskingsförbudet 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 försvåras 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. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att rätt till ersättning eller inlösen inte uppkommer till följd av de föreslagna planbestämmelserna.



Figur 35: Lidrets södra fasad, vy mot väster. Foto Emelie Hansebo Norrtälje kommun.

Prövning enligt annan lagstiftning

En anmälan om vattenverksamhet är inlämnad till Länsstyrelsen som i beslut 2025-02-26 (diarienummer 2131-2025) anger att nedläggning av vattenledningar kan genomföras. Beslutet är villkorat i så motto att genomförandet sker enligt anmälan samt att de försiktighetsmått som anges i beslutet följs. Försiktighetsmåttarna är två:

1. Arbetet i vattnet får inte genomföras under perioden 1 april – 31 augusti.
2. Om arbetena medför schakt i strandkanten som kan innebära grumling ska arbetsområdet avskärmas med bottengående siltskärm eller motsvarande teknik för att förhindra grumlingsspridning innan arbetena påbörjas. Skärmen får inte tas bort förrän grumlingen har lagt sig.



Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inga kostnader uppkommer för kommunen vid genomförandet av planen, ej heller uppstår några driftskostnader för kommunen i framtiden som följd av planförslaget. Ersättning för markinträng för markförlagd vattenledning över kommunens mark Häverö-Bergby 6:1 ska erläggas av Bergbygårds samfällighetsförening.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Tidigare institutionella och kommersiella verksamheter på Bergby har utnyttjat samtliga byggnader för sin verksamhet. Då dessa nu har upphört öppnar sig möjligheten för styckningar så att enskilda byggnader kan bilda egna fastigheter. Vid avstyckning av bostadsfastigheter inom planområdet uppkommer förrättningskostnader samt kostnader i samband med anslutning av de nya fastigheterna till befintliga gemensamhetsanläggningar. Kostnader för vatten-, avlopps och vägsamfälligheterna för drift och underhåll fördelas mellan delägarna i samfälligheterna i förhållande till respektive fastighets andelstal. På samma sätt fördelas kostnader för markinträng över fastigheterna Häverö-Bergby 6:1, Häverö-Bergby 6:4 och Häverö-Bergby 6:180. Kostnader för sophämtning ska när planen är genomförd betalas av respektive fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

Avtalsfrågor

Exploateringsavtal kommer inte att tecknas med kommunen då inga frågor rörande genomförandet av planen behöver regleras och/eller följas upp av kommunen. Servitut krävs för ledningar över kommunens mark.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd 1 kv 2025

Granskning 1 kv 2026

Antagande 3 kv 2026

Laga kraft 3 kv 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Byggnadsplan 05-28, Häverö-Bergby 6:1-6:4 m.fl.

Grundkarta

Översiktsplan 2040 (gällande översiktsplan vid detaljplanarbetets uppstart)

Översiktsplan 2050

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Utredningar

Arkeologisk utredning, Arkeologistik, 2023-06

Kulturmiljöutredning, Hille Hus och historia ab, 2023-07-26



Inventering av trädbestånd, Trädkontoret, 2023-09-07
Dagvattenutredning, Sweco, 2024-08-29
Komplettering av brunn med avsaltat brackvatten, Ecoloop, 2024-10-02
Hydrogeologisk utredning, Bjerking, 2024-09-25
Vattenutredning, Vatteninfo, 2026-01-15
Rejektvatten från avsaltningsanläggning, Ecoloop, 2024-12-12

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har tagits fram av Hermelin&Palmstierna Arkitekter AB genom Peter Hermelin Arkitekt SAR/MSA
Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet:
Emelie Hansebo, planarkitekt
Magdalena Nilsson, miljöplanerare
Elin Norman, projektledare, mark- och exploatering
Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör
Magnus Åhfeldt, bygglovshandläggare
Tf. planchef Johan Andersson