



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2026-02-18

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 7 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2025-01-29 t.o.m. 2025-02-28. Brev med information om samrådet 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

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

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

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av påverkan på riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken.
- Planbeskrivningen har tydliggjorts med skyddszoner samt kompletterats med information om vilken strålning som förekommer 5 respektive 20 meter från ledningarna.
- Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller kopplingen mellan kulturmiljöanalysen och planbestämmelserna.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende vilken information som utgör en hänvisning till Översiktsplan 2040.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att artskyddsförordningen gäller även vid upprättande av ny bebyggelse.
- Planbestämmelsen q2 har förtydligats i planbeskrivningen.
- Användningen av begreppet "gård" i planbeskrivningen har setts över.
- Plangränserna har redigerats så att de ansluter till aktuella gränspunkter i plankartan.
- Avvikelser mellan traktgräns och plangräns har justerats i plankartan.
- Användningen av prickmark har setts över och ersatts av korsmark på vissa delar.

Övriga förändringar

- Ny översiktsplan har antagits, texten om översiktsplan 2040 och översiktsplan 2050 i planbeskrivningen har redigerats utifrån detta.
- Mark för transformatorstation har avsatts i plankartan.
- Planbestämmelserna i plankartan har förtydligats.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Region Stockholms Trafikförvaltningen
Lantmäteriet

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken samt hälsa avseende elektromagnetisk strålning.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till kulturmiljö.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken

Planbeskrivningen behöver uppdateras då planområdet ligger inom, och inte i angränsning till, utpekad riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ MB. Området ska skyddas mot åtgärder som kan påtaglig skada dess samlade natur- och kulturvärden. Kommunen behöver i planbeskrivningen göra en bedömning av påverkan på ovan nämnda riksintresse samt vid behov beskriva hur eventuell påtaglig skada ska undvikas.

Hälsa, elektromagnetisk strålning

Sydväst i planområdet går två högspänningsledningar på 24 respektive 11 kV. De ligger på 5 respektive 20 meters avstånd från planerade bostäder i planområdet. Kommunen anger i planbeskrivningen att Vattenfall meddelat att så länge de föreskrivna skyddszonerna till ledningarna respekteras finns ingen fara för risker med strålning. Dock framgår det inte vilka skyddszoner Vattenfall bedömer är nödvändiga eller vilken strålning som finns 5 respektive 20 meter från ledningen. Planhandlingarna behöver kompletteras med denna information. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver säkerställa att strålningen inte överskrider 0,4 µT som årsmedelvärde vid planerade bostäder.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL - kulturmiljö

I framtagna kulturmiljöanalys (Hillevi, 2023) finns bland annat rekommendationer som är baserade på en analys av platsens lokala kulturvärden. Kommunen har till stor del följt dessa rekommendationer i planhandlingarna men kan med fördel tydliggöra dessa rekommendationer i planbeskrivningen samt hur de kopplar till planbestämmelserna.

KOMMENTAR:

- 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 riksintesseområdet 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 bedöms planförslaget en 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.

Egenskapsbestämmelserna i plankartan säkerställer ett skydd av kulturmiljön genom specifikationer av höjd på byggnadsverk, skydd av kulturvärden, utformning, varsamhet samt rivningsförbud av relevanta byggnader. Naturmiljön är skyddad genom biotopskydd i gällande lagstiftning. Planbeskrivningen kompletteras med ovan resonemang.

- Planbeskrivningen tydliggörs med skyddszoner samt kompletteras med vilken strålning som finns 5 respektive 20 meter från ledningar.
- Planbeskrivningen tydliggör kopplingen mellan kulturmiljöanalysen och planbestämmelserna.

2. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

KOMMENTAR:

- Ledningarna bedöms ej påverkas.

3. Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna. Trafikverket ser positivt på att de föreslagna byggnaderna använder den befintliga anslutningen till väg 1109, men önskar att anslutningens läge regleras i plankartan inför granskningsskedet. I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

KOMMENTAR:

- Nuvarande anslutning till väg 1109 planeras att behållas och fortsatt nyttjas efter planens genomförande. Plantekniskt är det ej möjligt att reglera utfartsförbud i plankartans planområdesgräns, eftersom en planbestämmelse inte kan reglera förhållanden utanför planområdet. Enligt väglagen (1971:948) får en enskild körväg inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Om en ny anslutning skulle tillkomma kommer därav tillstånd att sökas, det

bedöms därav som att frågan om anslutning till väg 1109 hanteras utanför detaljplanprocessen.

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens granskningsskede.

PBL-frågor i plankarta och planbestämmelser

1. Prickmarken får inte förses med byggnad, men för kännedom bör poängteras att den inte förhindrar bygglov för andra anläggningar enligt plan- och byggförordningen.
2. Bygg- och miljönämnden ställer sig frågande till den stora andelen prickmark, framför allt kring byggrätterna. Frågan bör därför ses över till granskningsskedet.
3. Användningen *Tillfällig vistelse* öppnar för kännedom upp för många olika verksamheter, tex. anläggningsboenden för asylsökanden, elevhem, härbärgen etc. Även t ex LSS- samt HVB-hem kan rymmas inom användningen *Boende*.
4. För beteckningen q2 i planbestämmelserna gäller att tomtens karaktär vad gäller trädgård och terrassering ska bevaras. Det är dock svårt för bygglovenheten att följa upp vad som sker i trädgården.

Geodatafrågor (se även tillhörande bifogad karta)

Punkterna nedan refererar till bifogad karta.

1. Rättning av fastighetsgränser samt av beteckningar för Häverö-Bergby 1:27, 1:30 samt 1:31. Befintliga plangränser och ytor har justerats.
2. Plangräns ej snappad mot, samt att brytpunkter i plangräns saknas samt ej följer fastighetsgräns mellan Häverö-Bergby 6:4, 6:178 samt Västerkulla s:2.
3. Avvikelser mellan traktgräns samt både föreslagen och befintlig plangräns. Tyvärr finns inte befintlig detaljplan eller förrättningskarta tillgänglig för kontroll/rättning. Befintlig plangräns är ej justerad. Traktgränsen är dock utredd och håller god kvalitet; $\pm 0,05$ m.
4. Plangräns ej snappad mot gränspunkt.
5. Plangräns har dragits längs osäker traktgräns (förmodligen behövs fastighetsbestämning för att utreda hur denna gräns går).
6. Plangräns ej snappad mot gränspunkt mellan Häverö-Bergby 6:2 och 6:4.
7. Plangräns har dragits mot osäkra gränser, det gäller vid gräns mellan Häverö-Bergby 6:1, 6:4 och Västerkulla 1:13, 1:32 samt s:2. Vid s:2 följer inte heller plangränsen den osäkra fastighetsgränsen. Förmodligen behövs fastighetsbestämning för att utreda sträckningen på dessa gränser).

OBS!

Vid justering av plangränser mot fastighetsgränser eller befintliga plangränser, använd de gränser som hör till denna granskning, de är också sparade i

databasen. De osäkra gränserna från Lantmäteriet kan dock inte sparas in i basen.

Adressområdena i området för detaljplanen Häverö-Bergby 6:4 har granskats och remitterats till ISOF (Institutet för språk och folkminnen) samt till Lantmäteriets ortnamnsfunktion. Vi har prövat adressområdena mot god ortnamns- och kulturmiljölagen, samt kontrollerat att numrering följer SIS (Svenska Institutet för Standards) riktlinjer.

Utlåtande om adressområden:

- 1) Gatuadressområdet **Bergbyslingan** följer god ortnamns- och kulturmiljölagen. Namnet är tydligt lokalisering och efterleden *-slinga* stämmer väl överens med vägens karaktär.
- 2) Byadressområdet **Bergby gård** strider mot god ortnamns- och kulturmiljölagen.

Lantmäteriet redovisar inte **Bergby gård** som ett bebyggelsenamn, utan bebyggelsenamnet är **Bergby**. Enligt de uppgifter som finns i ISOF:s ortnamnsregister har namnet i regel upptecknats som namn på en by. Det finns dokumentation som visar att **Bergby** bestått av flera gårdar.

I Sverige har vissa byggnadsbegrepp en särställning och får inte användas hur som helst. Namnhantering för begrepp såsom t ex slott, herrgård, säteri samt gård är exempel som ska följa svensk lagstiftning. Lantmäteriets ortnamn är normerande i Sverige. Namnen i Lantmäteriets grundläggande geodata och kartor är i allmänhet språk- och namnvetenskapligt granskade. Ortnamnsredovisningen har tilldelats en normerande roll i kulturmiljölagen eftersom de av Lantmäteriet godkända namnen "**ska användas i sin godkända form**" inom den statliga och **kommunala ortnamnshanteringen**".

Enligt kulturmiljölagen får man inte lägga till ordet *gård* i ortnamnssammanhang. Det är viktigt att skilja på hur ordet *gård* används allmänspråkligt för att förtydliga en funktion och hur det används i ortnamnssammanhang. Tillägget *gård* i ortnamn har historisk hävd i namn på bebyggelser som motsvarar begreppet 'huvudgård'. I äldre tider användes namn med *-gård/-gården* som särskiljande benämningar för hemmanen i en by. Äldre gårdsnamn är oftast etablerade bebyggelsenamn som kartredovisats under lång tid. En nybildning av ortnamn med tillägget *gård* riskerar att påverka redan härdvunna gårdsnamn, vilket inte är förenligt med god ortnamns- och kulturmiljölagen.

I det kommunala arbetet ska kommunen använda ortnamnen i sin godkända form. Detta innebär att hänsyn behöver tas till hur man uttrycker sig i handlingar och projekteringsunderlag. Begreppet ***gård* behöver användas med större varsamhet och snarast fasas ut ur formuleringar i detaljplanarbetets dokumentation.**

Adressområdet kommer av bygg- och miljönämndens delegat att korrigeras för att inte strida mot kulturmiljölagen och tränga undan det korrekta namnet.

Utlåtande om numreringen:

- a) I gatuadressområdet **Bergbyslingan** behöver numreringen justeras. SIS-handboken följs i början av slingan, med 1-3-5-7 på vänster sidan och 2-4-6 på höger sida, men efter det är jämna och ojämna nummer blandade enligt 8-9-10-11-12. Dessa numreras om av geodataenheten.
- b) I nuvarande byadressområdet **Bergby gård** är numreringen godkänd i dagsläget, men inga sparade nummer finns. Om fler byggnader tillkommer mitt bland den

befintliga bebyggelsen kommer numreringen att påverkas och byggnader kan komma att behöva numreras om.

KOMMENTAR:

PBL-frågor i plankarta och planbestämmelser

- Användandet av prickmark har setts över och på vissa delar ersatts av korsmark. Prickmarken används för att behålla det karaktäristiska grupperingarna av byggnaderna som råder på platsen idag vilket bedöms stärka den historiska läsbarheten.
- Användningen tillfällig vistelse är medvetet valt för att öppna upp möjligheten för olika verksamheter, och för att spegla hur platsen har använts och används idag.
- Planbestämmelsen q₂ förtydligas.

Geodatafrågor

- Plangränser redigeras så den snappar mot de gränspunkter som nämns i yttrandet.
 - Avvikelser mellan traktgränd och plangräns justeras.
 - Fastighetsbestämning har gjorts, och plangränserna justeras mot aktuella gränser.
- Användandet av begreppet gård ses över i planbeskrivningen.

5. Naturskyddsföreningen Roslagen

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

Tidigt i planbeskrivningen står det att *“Enligt översiktsplan 2040 ska Norrtälje växa med attraktiva och hållbara boenden. Hela kommunen ska växa och nyproduktion ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.”*

Vid en närmare titt på kommunikationerna till och från Bergby gård så känns det inte som att det är så *“goda pendlingsmöjligheter”*. Bussarna som finns går i snitt med en och en halv timmes mellanrum på vardagar. Vill du åka med “direktbuss” till Norrtälje så krävs det först en promenad på minst tjugo minuter till närmaste hållplats. **Det är med den nya planen och översiktsplanen upplagt för ännu mer bilåkande och ett ökat bilberoende.**

Utöver detta så anser föreningen att det är viktigt att den bebyggelse som har ett kulturhistoriskt värde, av olika grad, bibehålls och att ny bebyggelse stämmer väl in i den gamla. Det verkar planen ha tagit hänsyn till med begränsningar i nockhöjd, våningsantal, utformning etcetera. Följande avsnitt i planbeskrivningen talar sitt tydliga språk gällande det kulturhistoriska värdet:

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

Även den blandning av äldre och grova träd är värt att bevara liksom de hålträd som inventeringen visat på. Den biotopskyddade allén ska givetvis vara kvar och argumenten för det framgår av planbeskrivningen: *"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."*

Utan att en speciell inventering har genomförts kan det förmodas att det i området finns fladdermöss. Enligt artskyddsförordningen *"är det förbjudet att skada eller förstöra 33 fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatser. Det är också förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder."*, vilket framgår av planbeskrivningen, liksom *"Därtill gäller alltså artskyddsförordningens förbud mot åtgärder som kan skada eller störa fladdermössen efter planens antagande."* Efter planens antagande anges det, **men föreningen anser att det även under uppförandet av ny bebyggelse tas hänsyn till fladdermössen i form av begränsningar av ljus- och ljudföroreningar.**

I övrigt har föreningen inga invändningar, men hoppas att det vid fortsatt planläggning tas hänsyn till det som föreningen kommenterat enligt ovan.

KOMMENTAR:

- I översiktsplan 2040 identifieras utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter. Aktuellt planområde ligger inom ett sådant stråk, vilket medför att en utveckling av platsen bedöms ligga i linje med översiktsplan 2040. Det förtydligas i planbeskrivningen att utvecklingsstråken har identifierats i översiktsplan 2040.
- Kommentar gällande kulturmiljön samt allén noteras.
- Artskyddsförordningen gäller oavsett vilka åtgärder som planeras genomföras på platsen. Med begreppet *efter antagande* inkluderas även vid uppförande av ny bebyggelse, detta förtydligas i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo
Planarkitekt