



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2, 2024-09-03

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

Ks 2012–231

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 600 bostäder och en skola i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Området är tänkt att få en karaktär av trädgårdsstad. Bostäderna ska ges närhet till naturen och vattnet vid Björnö gård utanför Norrtälje.

Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny badplats med tillhörande servicebyggnad, lekplats samt utrymme för nödvändiga tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer. Längs vattnet, närmast Björnö gård i väst, vid viktiga ekologiska samband och runt dagvattenanläggningarna planläggs marken som allmän plats, natur.

Detaljplanen startades 2012-03-05 genom beslut i tillväxtberedningen (TVB) om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med normalt förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse före den 2 januari 2015.

Planförslaget har varit ute på en tidigare granskning 2020-01-09 - 2020-02-10. Detaljplanen överklagades och har därefter arbetats om. Detta är granskningsutlåtande från granskning 2.

Sammanlagt har 12 yttranden kommit in, varav 6 utan synpunkter. Samtliga yttranden med synpunkt finns sammanfattade och besvarade nedan. Av dessa är tre från boende som inte är sakägare och ett yttrande avser synpunkter som baseras på inaktuella handlingar.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 22 maj - 24 juni 2024. 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

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrtälje Energi AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen
Trafikverket
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- I enlighet med rekommendation från Länsstyrelsen förtydligas i planbeskrivningen om Riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap i miljöbalken med en beskrivning av att detaljplanen inte omfattas av detta, då det är en utökning av tätorten.
- Redaktionella justeringar av gränser på plankartan i förhållande till uppdaterade gränser i grundkartan.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Bygg- och skolnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Swedavia Airports
Trafikverket

YTTRANEN MED SYNPUNKTER

1. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen önskar mer information om utformningen av gata E som planeras trafikeras med buss och den vändplan med hållplats som planeras i änden på gata E, för att säkerställa att dessa utformas ändamålsenligt enligt *RiGata-Buss*.

De undrar också om det planeras fler hållplatslägen mellan Björnövägen och vändplanen.

KOMMENTAR: *Tillräckligt vägområde avseende buss och vändplan säkerställs i detaljplanen i enlighet med RiGata-Buss. Gata E planeras med 7m bred körbana. Den illustrerade vändplanen är kontrollerad med körspår för normalbuss 12 m, förlängd normalbuss 13 m, boggibuss 15 m och led buss 18 m. Vägområdets bredd där vändplanen planeras är ca 39,5 m och en vändplan enligt RiGata-Buss samt gångbanor ryms inom vägområdet. En detaljprojektering avseende gatan tas fram efter det att detaljplanen fått laga kraft.*

Inga ytterligare hållplatslägen planeras mellan Björnövägen och vändplatsen.

2. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och Miljönämnden önskar förtydliganden av ett flertal punkter som sammanfattas i nedan lista:

- Motiv till strandskydd saknas.
- Byggnaden på badplatsens användning behöver preciseras.
- Byggnadshöjden kan tolkas som att den omfattar även korsmark.
- Nämnden vill byta beskrivningen av korsmarken från "endast uthus och garage" till "endast komplementbyggnader".
- Det saknas definition av begreppet "suterrängvåning" i PBL.
- Information om att garage/carport som är sammanbyggda med huvudbyggnad räknas som en del av huvudbyggnaden och ska placeras med visst avstånd från fastighetsgräns.
- Information om att användning C omfattar en stor mängd olika verksamheter.
- Information om att en stor byggnad kan byggas inom användningsområde C.
- Bestämmelse f₁ saknas inom ett kvarter.
- Information att byggnadshöjd på 10m kan uppfattas som högt.



KOMMENTAR: *Flertalet av synpunkterna i yttrandet har inkommit tidigare och har redan beaktats. Skärmsklipp av plankartan i yttrandet är inte från granskningsversionen av plankartan och därmed inte aktuella. Nedan svar ges på synpunkterna:*

- *Motiv till strandskyddet beskrivs under rubriken strandskydd.*
- *Plankartan har ändrats med en preciserad användning för servicebyggnaden på badplatsen.*
- *Egenskapsbestämmelser gäller endast inom egenskapsgräns och det finns ingen anledning att byggnadshöjden inom ett egenskapsområde skulle gälla inom angränsande egenskapsområde. Korsmarken har kompletterats med en angiven byggnadshöjd för ökad tydlighet.*
- *Egenskapsbestämmelsen för komplementbyggnader har justerats enligt nämndens önskemål.*
- *Vad som avses med suterrängvåning preciseras i planbeskrivningen.*
- *Informationen om att garage och carports som är sammanbyggda med huvudbyggnaden inräknas i huvudbyggnaden noteras.*
- *Informationen om att användning C omfattar en stor mängd olika verksamheter noteras.*
- *Informationen om att en stor byggnad kan byggas inom användningsområde C noteras.*
- *Bestämmelse f₁ har lagts till enligt tidigare önskemål.*
- *Informationen att byggnadshöjd på 10m kan uppfattas som högt noteras.*

Inga ändringar av planhandlingarna kommer genomföras som en följd av ovan.

3. Naturskyddsföreningen Roslagen och Roslagens ornitologiska förening (föreningarna).

Föreningarna är kritiska till hur området mellan Björnö björkhage och Kvisthamra slalombacke (Björnö etapp 1) har exploaterats under de senaste åren och vill värna hela området som en resurs för friluftsliv och rekreation.

Föreningarna ifrågasätter att man kan genomföra planen givet de bedömningar av planens påverkan på värden som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Negativ påverkan på miljömålen begränsad klimatpåverkan på grund av ett troligt stort bilberoende i området. Ett rikt odlingslandskap, ianspråktagande av jordbruksmark. Föreningarna anser inte heller bostadsbebyggelse borde få ianspråkta jordbruksmarken och hänvisar till ett yttrande om detta som Länsstyrelsen gjort tidigare i planprocessen om att intrånget inte var tillräckligt motiverat.

Föreningarna är kritiska till bedömningen att "stora delar av skogsområdet bevaras" med hänvisning till utformningen i tidigare etapper av Björnö gård. Föreningarna skriver också att kommunen har en regel om att inga träd får finnas inom 30m från tomtgräns med hus. Vilket i så fall skulle påverka den skog som ska bevaras inom strandskyddszonen.

Föreningarna beskriver också att det i området finns ett antal skyddsvärda arter främst fåglar (havsörn, törnskata, buskskvätta, stenskvätta och gulspurv). Föreningarna vidhåller att en ordentlig utredning måste genomföras för de arter som ingår i artskyddsförordningen eller i EU:s Fågeldirektiv respektive Art- och



habitatdirektiv och som förekommer i planområdet - innan en eventuell planprocess kan fortsätta.

Föreningarna beskriver även förekomsten av gråskimlig fladdermus, större brunfladdermus (i skogsbrynen) och utter (särskilt i det stora diket som rinner ut mot havet) samt åkergröda.

Föreningarna undrar om artskyddssamrådet har genomförts och vad som framkom av detta.

Föreningarna anser att Tegeludden ska lämnas oexploaterad och att hagmarken på denna plats ska restaureras. Föreningarna föreslår att en rastplats för friluftslivet ska anläggas i detta område.

Föreningarna önskar följande ändringar av planförslaget:

- Norrtälje kommun måste ta bättre hänsyn till strandskyddat område och till de höga natur- och friluftslivsvärden som riskerar att gå förlorade med nuvarande förslag.
- Exploateringsområdet på högsta höjden öster om Björnö gård måste utgå ur planen.
- Exploateringsområdet Tegeludden måste i sin helhet utgå ur planen.
- Norrtälje kommun måste börja prioritera goda odlingsjordar framför exploatering.

KOMMENTAR:

Miljökonsekvenser:

Miljökonsekvensbeskrivningen redogör för såväl negativa som positiva konsekvenser av detaljplanens genomförande. Givet de anpassningar och åtgärder som planförslaget har för att motverka negativa konsekvenser och i en avvägning mellan behovet av bostäder och skydd för befintliga värden görs en bedömning att detaljplanen kan anses ha acceptabla miljökonsekvenser.

Jordbruksmark:

Granskningsförslaget har både fått ett mindre intrång i jordbruksmarken i och med minskad utbredning av bebyggelsen och intrånget i jordbruksmarken har fått en tydligare motivering än i tidigare versioner av detaljplanen med PM Jordbruksmark. Intrånget bedöms därmed vara väl motiverat och förankrat.

Artskydd:

Arbetet med skyddade arter har varit en stor del av planarbetet. För att planen ska vara förenlig med artskyddsförordningen har fokus varit att planen måste tillföra nya livsmiljöer av hög kvalitet samt höja kvaliteten på befintliga miljöer. Flera skyddsåtgärder har därför tagits fram som i stora drag går ut på att skapa, restaurera och sköta om miljöer som annars skulle växa igen. Utöver ordinarie planarbete har ett separat 12:6-samråd hållits med länsstyrelsen om artskyddet. Sedan föregående granskning har planen kompletterats med skyddsåtgärder för fladdermöss och åkergröda.

Alla de arter som nämns i föreningarnas yttrande finns upptagna i PM om skyddade arter (som är ett underlag till detaljplanen), med undantag av Stenskvättan. Arten kan ha observerats efter det att inventeringarna till detaljplanen genomförts. Den är dock inte rödlistad och kommer att kunna dra nytta av de skyddsåtgärder som genomförs för övriga fågelarter. Skyddsåtgärderna bedöms därför omfatta alla de arter som nämns i yttrandet.



Bevarande av naturområden:

Inom planområdet bevaras stora sammanhängande skogsområden som blir allmän plats och kommer ägas av kommunen, vilket säkerställer att de förblir tillgängliga för allmänheten. De skogsområden som bevaras har valts dels utifrån sina naturvärden, dels för sina rekreativa kvalitéer.

Ett större markområde i detaljplanens västra del har också undantagits från bebyggelse i granskning nummer två.

Kommunen har ingen regel om att träd ska fällas inom 30m från tomtgräns. Den skog som planläggs som naturmark kommer skötas för att bevara dess naturvärden enligt de åtgärder som beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Artskydd. Skogen kommer tillgängliggöras med ett nätverk av befintliga och nya stigar. Andelen mark som planläggs som natur har utökats jämfört med tidigare förslag.

Så som föreningarna föreslår planeras en allmänt tillgänglig rastplats i form av en badplats vid Tegeludden.

4. Bovieran Norrtälje, Östhamra 1:54 (ej sakägare)

Brf Bovieran Norrtälje (48 lgh) motsätter sig planerad utbyggnad om inte en påfart till E18 ordnas öster om planområdet. Nära äldreboendet finns stort dagis, LSS boende, vårdboende samt många påfarter från styckningsbara villatomter.

Trafiken är redan maxad på denna vägsträcka.

KOMMENTAR: *Kommunen bedömer att det inte finns behov av ytterligare koppling till från Björnövägen till E18 med anledning av planförslaget. Björnövägens utformning och standard är tillräcklig för att hantera tillkommande trafikmängder från detaljplanens tillåtna exploateringsgrad. Planförslaget innebär också att cykelvägnätet och busstrafiken utökas för att ge större möjligheter till hållbart resande.*

5. Privatperson 1, Östhamra 1:49 (ej sakägare)

Boende på Björnövägen 30 beskriver att de upplever att det redan i dag är mycket trafik på Björnövägen och att de inte anser att det är lämpligt att utöka trafiken med ytterligare 3 000 fordon per dygn och att man bör redovisa hur många bilar det blir totalt tillsammans med dagens trafikmängd på Björnövägen.

De beskriver också att det efter det att vägen nyligen har byggts om uppstått ljudproblem när lastbilar eller bilar med släp kör förbi deras tomt.

De undrar varför det byggts en bullervall mot Kapellskärsvägen (E18) för etapp 1 av Björnö, men inte för de befintliga bostadshusen.

De anser att den planerade bebyggelsen innebär att det behövs en ny påfart på Kapellskärsvägen och de önskar att Björnövägen ska stängas av för biltrafik i höjd med Carl Bondes väg. De anser vidare att den nya påfarten bör bekostas av kommunen eller Trafikverket.

De fråga också om inte planen måste antas innan man sätter spaden i backen.



KOMMENTAR: Kommunen bedömer att det inte finns behov av ytterligare koppling till från Björnövägen till E18 med anledning av planförslaget. Björnövägens utformning och standard är tillräcklig för att hantera tillkommande trafikmängder från detaljplanens tillåtna exploateringsgrad. Planförslaget innebär också att cykelvägnätet och busstrafiken utökas för att ge större möjligheter till hållbart resande.

Bullervallen längs E18 som anläggs i samband med byggnationen för Björnö etapp 1 är inte ett myndighetskrav ur bullerhänsyn utan ett initiativ från byggherren för att säkerställa en extra tyst miljö och hållbar masshantering inom utbyggnadsområdet.

Synpunkter på vägunderhåll noteras, men behandlas inte inom detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3.

Inget arbete med anläggningar inom detaljplaneområdet har startats. Endast undersökningar med provtagning av till exempel geotekniska förutsättningar med mera har genomförts inom planområdet.

6. **Privatperson 2, Östhamra 1:46** (ej sakägare)

Boende på Björnövägen 37 har följande synpunkter på detaljplaneförslag för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15 i Frötuna församling:

- Det saknas tillfarts-avfartsvägar till området som detaljplanen avser. Att använda Björnövägen som en huvudgata för genomfartstrafik är inte hållbart.
- Björnövägen måste stängas för genomfartstrafik väster om Brandvaktsvägen.
- Tillfartsväg för trafik till detaljplaneområdet måste anslutas till E18 för att inte belasta Björnövägen och boende utmed Björnövägen.

KOMMENTAR: Kommunen bedömer att det inte finns behov av ytterligare koppling till från Björnövägen till E18 med anledning av planförslaget. Björnövägens utformning och standard är tillräcklig för att hantera tillkommande trafikmängder från detaljplanens tillåtna exploateringsgrad. Planförslaget innebär också att cykelvägnätet och busstrafiken utökas för att ge större möjligheter till hållbart resande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Ruth Wiberg
Plankonsult