



NORRTÄLJE
KOMMUN

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

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2025-01-22

Ks 2022-1390



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

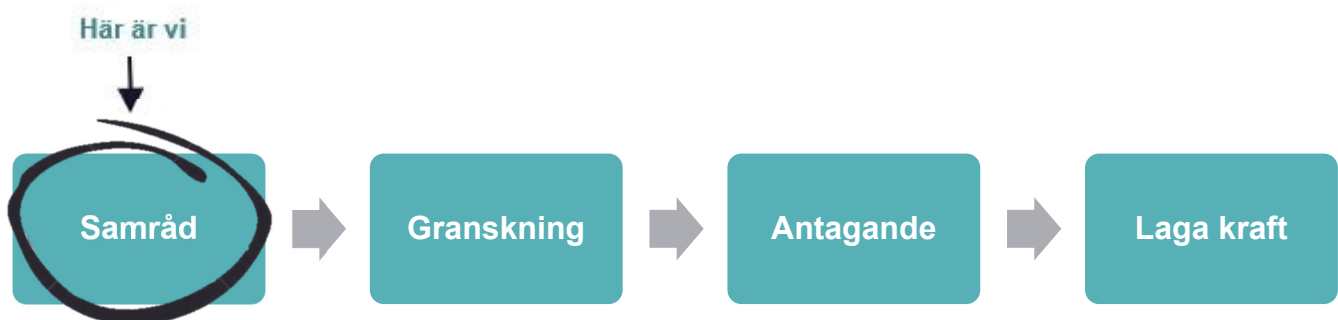
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2024-10-17

UTREDNINGAR

Arkeologisk utredning, Arkeologistik, 2023-06

Dagvattenutredning, Sweco, 2024-08-29

Hydrogeologisk utredning, Bjerking, 2024-09-25

Inventering av trädbestånd, Trädkontoret, 2023-09-07

Komplettering av brunn med avsaltat brackvatten, Ecoloop, 2024-09-02

Kulturmiljöutredning, Hus och historia, 2023-07-26

Rejektvatten från avsaltningsanläggning, Ecoloop, 2024-12-12

Vattenutredning, Vatteninfo, 2024-09-27



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVERSIKTSPLAN.....	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	9
RIKSINTRESSEN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
NATURMILJÖ	10
VATTEN	12
MARK.....	13
STÖRNINGAR	14
KULTURMILJÖ	16
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	19
SAMHÄLLSASPEKTER	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	20
PLANFÖRSLAGET	22
NY BEBYGGELSE	22
NATUR, PARK OCH REKREATION	24
GATOR OCH TRAFIK	24
KLIMATANPASSNING	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	25
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	29
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	31
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	31
GENOMFÖRANDETID.....	31
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
MILJÖKONSEKVENSER	32
SOCIALA KONSEKVENSER.....	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	35
AVTALSFRÅGOR	38
EKONOMISKA KONSEKVENSER	38
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	39



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

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 1. Herrgården sedd från väster, foto HoP arkitekter.



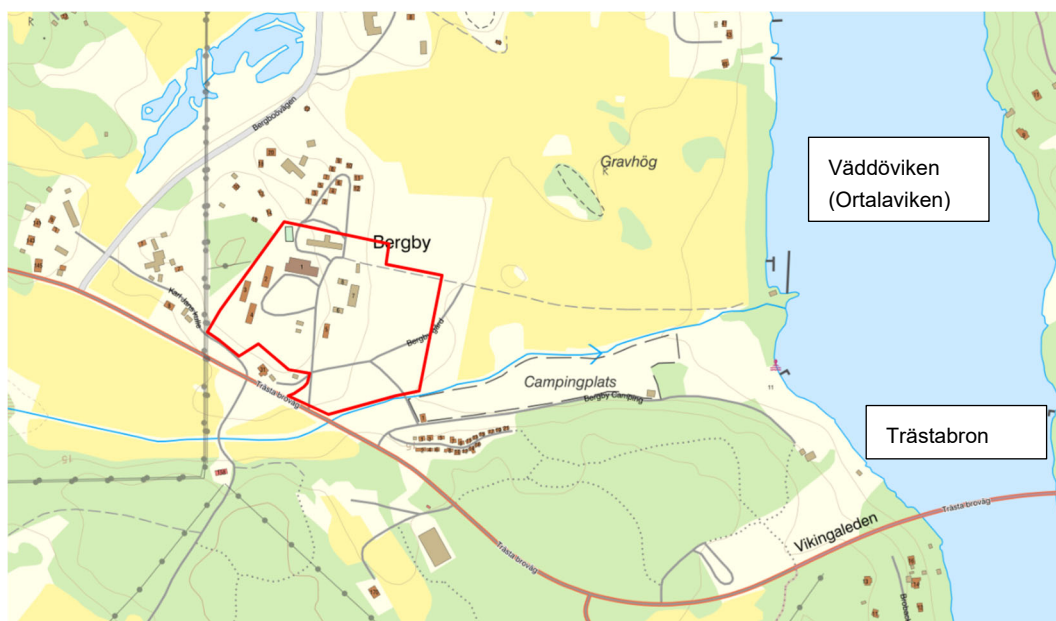
PLANDATA

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 2. Lantmäteriets webkarta.



Figur 3. Planområdet med röd linje, Lantmäteriets webbkarta.

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 Bergby i Roslagen AB i den del som löper från Trästa broväg fram till gårdstunet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2040

Den tänkta detaljplanen med inriktning på bostäder och turistverksamhet går i linje med Norrtälje kommuns översiktsplan. 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. Närheten till ett av de utpekade stråken Norrtälje-Älmsta-Grisslehamn gör att detaljplanens läge ingår i "strategi för den övergripande bebyggelsestrukturen". Detaljplanens syfte ligger i linje med gällande översiktsplan.



Figur 4. Karta ur Översiktsplan 2040, Norrtälje kommun.

ÖVERSIKTSPLAN 2050

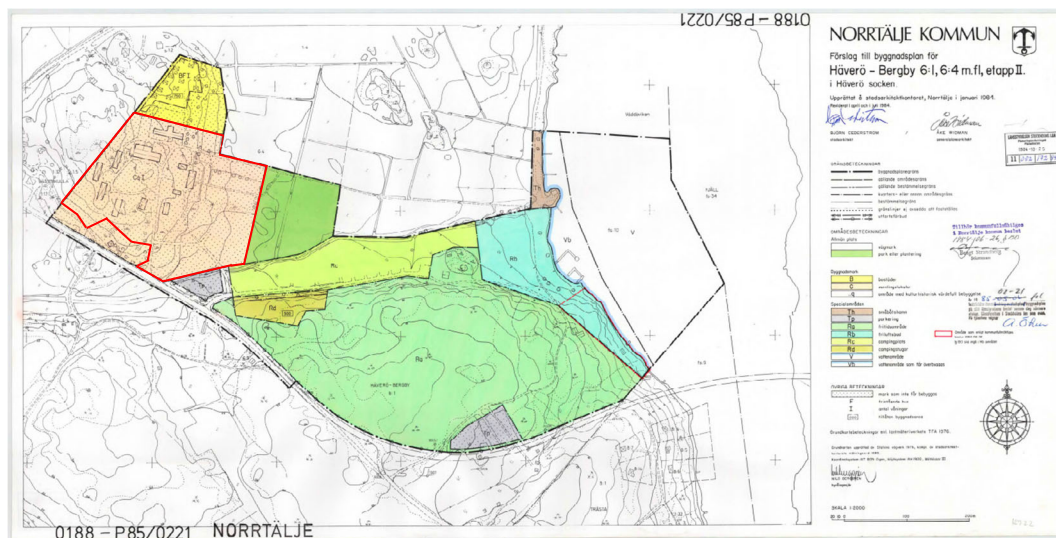
Det håller för nuvarande på att tas fram en ny översiktsplan för Norrtälje kommun. I Översiktsplan 2050 Norrtälje (granskningsförslag godkänt av KS 2024-04-08) identifieras flera strategier för kommunens utveckling, en av dessa är att *Övriga orter, landsbygden och skärgården ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar*. Det identifieras även att landsbygden ska utvecklas utifrån sin karaktär. Detaljplanens syfte bedöms ligga i linje med de ställningstaganden som görs i översiktsplan 2050.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan: Häverö-Bergby 6:1, 6:4 m.fl, etapp II. Planen vann laga kraft 1985-02-21.



Figur 5. Gällande byggnadsplan 05-28 med förslag på planområde med röd linje.

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

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

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 samlingslokal.

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 inkom med synpunkter på undersökningen i yttrande 2024-11-11. Länsstyrelsen gör bedömningen att delar av planområdet utgör lämplig livsmiljö för fladdermöss, och att det om fladdermössen kan komma att påverkas av planens genomförande inte går att utesluta ett detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

Norrtälje kommuns kustområde och skärgård är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken. Planområdet angränsar till riksintresseområdet. Den bebyggda delen ligger utanför riksintresseområdet och planen bedöms inte medföra några förändringar som påverkar riksintressenas värden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATURMILJÖ

Bergby gård har anor från 1700-talet vilket märks, förutom på byggnaderna, också på de stora parkträden 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 en gräsmatta. 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 klena träd och buskage.

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 åtta träd som har identifierats som grova hålträd, träd nr 29, 44, 52, 67, 68, 75, 150 och 157 (se karta figur 7 sidan 12). 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.



Figur 6. Karta över samtliga inventerade träd. Inventering av trädbestånd. (Trädkontoret 2023-09-07).



Figur 7. 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 Gård ligger en campingplats som gränsar till en badplats i Vaddövikén, badplatsen sköts av kommunen. 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

VATTENOMRÅDEN

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.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdets recipient är Ortalaviken (Vaddövikén) 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. Målåret för god kemisk status är 2039.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inget markavvattningsföretag påverkar planområdet.



ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Planområdet ligger på cirka +20 m i RH2000 med en lutning från väster mot öster varför någon översvämningsrisk 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. Lågpunktsangivelserna och byggnaderna som nämns är dom som är markerade med röd ring i kartan nedan, figur 6 sidan 12.



Figur 8. Karta ur dagvattenutredningen, (Sweco, 2024-08-29).

GRUNDVATTEN

Grundvattenströmningen antas följa marklagren och ytvattenavrinningen, det vill säga i en svag lutning mot öster och Vaddövikén.

MARK

Marken inom planområdet består företrädesvis av klippta gräsmattor, oklippt gräs, en del buskage och yngre träd samt berg i dagen. Närmast herrgården och i allén från infarten fram till logen växer stora parkträd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berget ligger huvudsakligen 0-0,3 m under markytan och utgörs av dacit-ryolit. Marktäcket utgörs av lerig morän och glacial lera enligt SGU, Sveriges Geologiska Undersökning.



Figur 9. Röd färg betyder berg i dagen eller nära markytan. Ljusblått med hakar betyder lerig morän och glacial lera, karta: Sveriges Geologiska Undersökning SGU.

MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

Marken är stabil med berg i dagen respektive tätt under markytan på platsen för planerad byggrätt, enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU's jordartskarta.

RADON

Planområdet ligger i en trakt där gammastrålning är låg till medelhög enligt SGU's karta.

STÖRNINGAR

Bergby gård ligger intill den tvåfiliga Trästa broväg som trafikeras av personbilar, godstransporter och kollektivtrafik och har typen "landsväg liten" i Nationell vägdatabas (NVDB) webbkarta.

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.



LUFTKVALITET

Planområdet ligger i fri lantlig miljö utan närhet till större trafikleder och tätorter varför luftkvaliteten bedöms som god.

RISKER

Bostäder inom planområdet ligger närmare Trästa broväg än kraven för zon C, det vill säga 75 meter från vägkant i Länsstyrelsens rekommendationer, "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, 2016". 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. En 24 och en 11 kV högspänningsledning passerar planområdets yttersta sydvästra spets. Dessa har 20 respektive 10 meters skyddsavstånd. Vattenfall Eldistribution AB har i epost den 2024-11-27 meddelat att om föreskrivna skyddszoner till kraftledningar respekteras finns ingen fara för risker med strålning.



Figur 10. Högspänningsledningar med skyddsavstånd, röd linje markerar planområdet. Lantmäteriets webbkarta.



KULTURMILJÖ

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

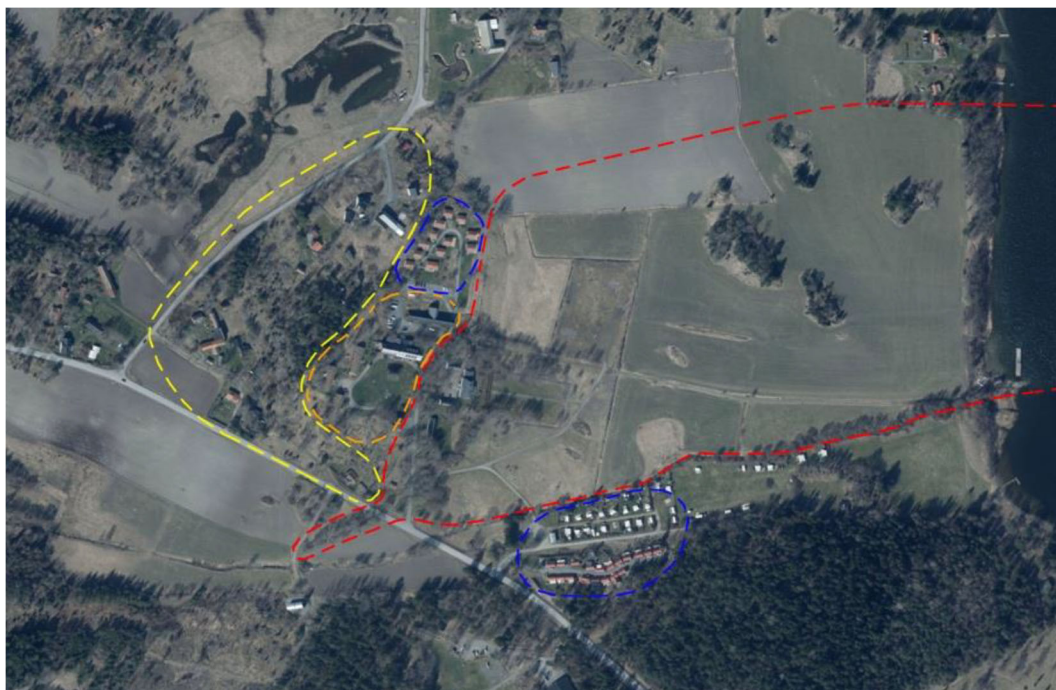
Det finns inget område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken i närheten av planområdet. Inom området finns inga utpekade regionala eller lokala kulturmiljöintressen och omfattas inte heller av ett landskapsbildskydd.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

KULTURMILJÖ

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



Figur 11. Röd linje = Herrgårdslandskapet. Orange linje = Kursgården. Gul linje = Byn. Blå linje = Stugområdena. Lantmäteriets webbkarta.

Bergby gård 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 formlig 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.

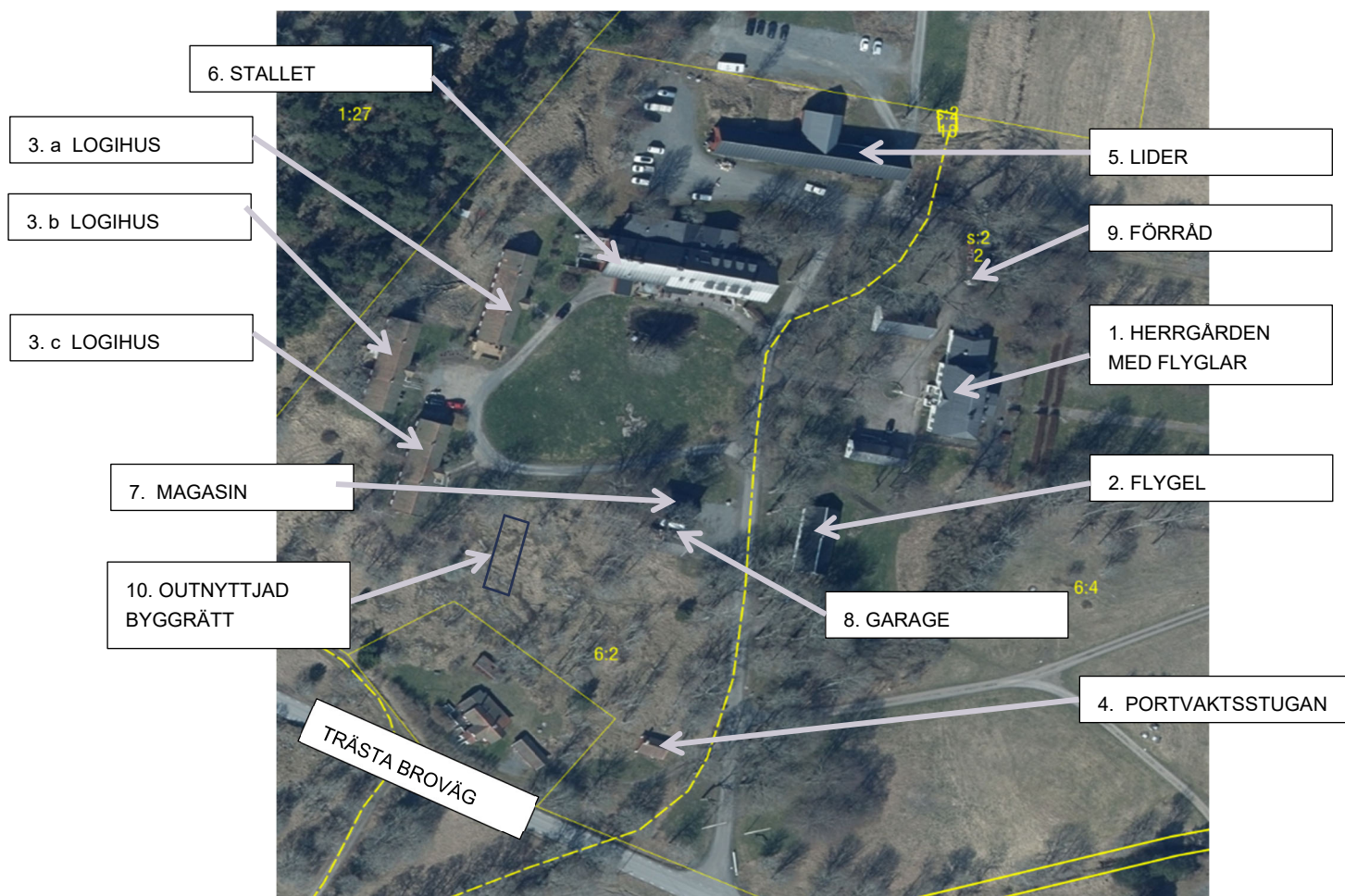
I kulturmiljöanalysen bedöms respektive byggnad utifrån en kulturhistorisk bedömning liksom dess grad av värde enligt plan- och bygglagen (PBL), se nedan:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Herrgården med flyglar
PBL | Mycket högt miljöskapande värde.
Särskilt värdefull. |
| 2. Flygel
PBL | Visst miljöskapande värde.
Ej särskilt värdefull. |
| 3. Logihuset
PBL | Visst samhällshistoriskt värde.
Ej särskilt värdefulla. |
| 4. Portvaksstugan
PBL | Visst miljöskapande värde.
Särskilt värdefull. |
| 5. Lider
PBL | Högt miljöskapande värde.
Särskilt värdefull. |



6. Stallet PBL	Högt miljöskapande värde. Ej värdefull.
7. Magasin PBL	Visst miljöskapande värde. Särskilt värdefull.
8. Garage PBL	Visst miljöskapande värde. Ej särskilt värdefull.
9. Förråd PBL	Saknar kulturhistoriskt värde Ej särskilt värdefull

Se karta över bedömda byggnader inom planområdet på nästa sida.



Figur 12. Befintliga byggnader inom planområdet, Lantmäteriets webbkarta.



BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns följande byggnader:

1. **HERRGÅRDEN MED FLYGLAR** används till bostad och konferens, övernattnig. Restaurangkök finns.
2. **FLYGEL** söder om herrgården används som bostad.
3. **LOGIHUS** a,b,c, tre stycken, används som bostad.
4. **PORTVAKTSSTUGAN**
5. **LIDRER** används företrädesvis till förråd och sociala arrangemang.
6. **STALLET** med Bed & Breakfast och stor samlingssal för konferens, café kök, solarium, padelbana och cirka 10 bäddar.
7. **MAGASIN**
8. **GARAGE**
9. **FÖRRÅD**
10. **OUTNYTTJAD BYGGRÄTT**

GATOR OCH TRAFIK

Infart till Bergby gård sker i söder från Trästa broväg som via Trästabron ansluter till länsväg 283 mellan Norrtälje-Älmsta och Grisslehamn. Busshållplats finns vid infarten till Bergby Gård 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.

SAMHÄLLSASPEKTER

Bergby gård 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 samt som en målpunkt för turister. Bergby Gård ligger cirka 12 kilometer från Hallstavik respektive 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 sevärheter liksom Hotell Havsbaden samt färjeförbindelse till Åland. Fritidshusen är enplansbyggnader liksom logihuset 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 skogspromenader. I området alldeles utanför plangränsen ryms en fotbollsplan norr om herrgårdsträdgården.



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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Bergby Gård 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 väl Boverkets föreskrifter för provpumpning.

Avloppet är löst med ett gemensamt avloppsreningsverk beläget i närheten av infarten till campingen i den södra delen av Bergby 6:4. Avloppsverket är godkänt med delegationsbeslut fattat 2021-09-17 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.

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.

EL OCH UPPVÄRMNING

En högspänningsledning på stolpar tangerar planområdets sydvästra spets. En nätstation som försörjer fastigheten är placerad på fastigheten Häverö Bergby 1:17 omedelbart utanför plangränsen 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.



AVFALL

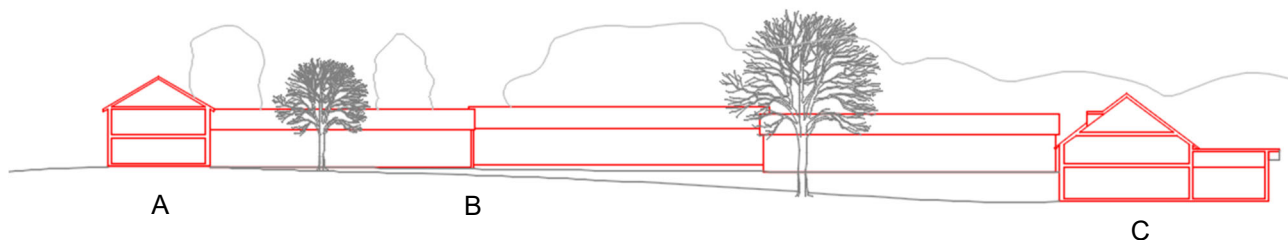
Norrtälje kommun ombesörjer sophämtning av hushållssopor och restaurangsoapor. Vägarna inom området är cirka 3,5 meter breda. Gemensamt utrymme för sopbehållare finns vid garaget och utrymme för sopbil att vända vid lidret. Kök i stallet och herrgården har var sitt kylt soprum för restaurangavfall.



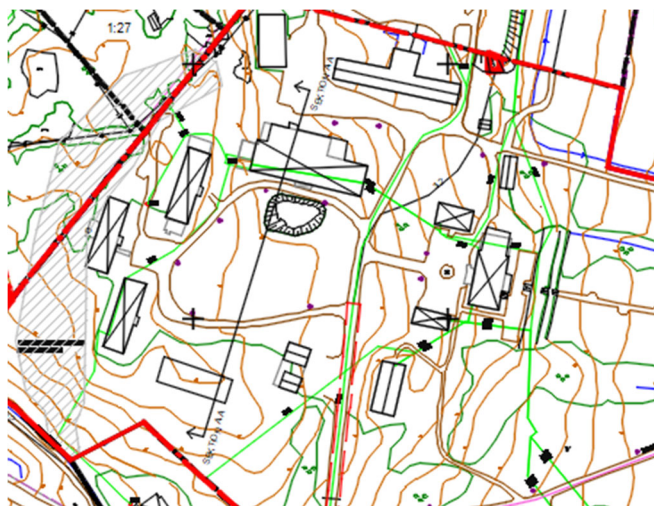
PLANFÖRSLAGET

NY BEBYGGELSE

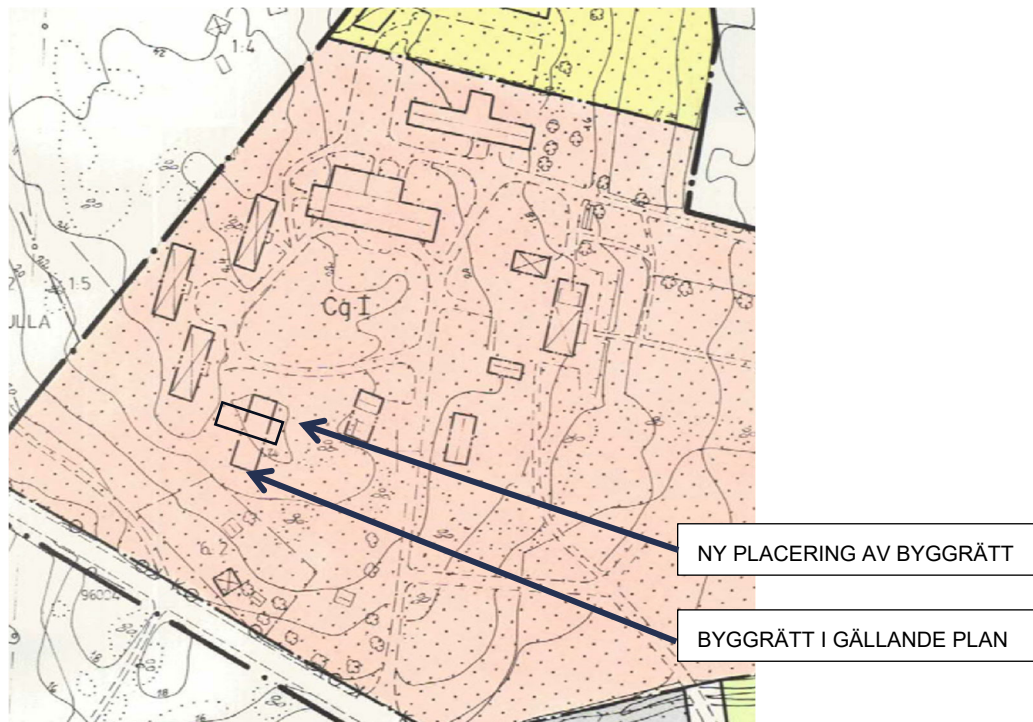
Planförslaget innebär ändrad användning i gällande byggnadsplan från enbart samlingslokaler till bostäder och tillfällig vistelse såsom hotell, vandrarhem, pensionat, konferensanläggning, restaurang och hotell. På senare delen av 1900-talet har Bergby gård använts på olika sätt. Bland annat har ett flertal 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 logihusen. Därutöver finns en outnyttjad byggrätt i gällande plan som endast ska ändra läge i den nya detaljplanen. Byggrättens placering föreslås vridas 90 grader i förhållande till placeringen i gällande plan. Byggrätten är cirka 230 kvadratmeter byggnadsarea och föreslås kunna bli två våningar. Byggnaden föreslås utföras med träpanel och träfönster samt taktäckning av lertegel eller svart slät plåt.



Figur 14. Sektion/volymstudie av tillkommande byggrätt : A, nockhöjd 8,5 meter. Logihusen: B nockhöjd 5,5 meter. Stallet : C, nockhöjd 10 meter.



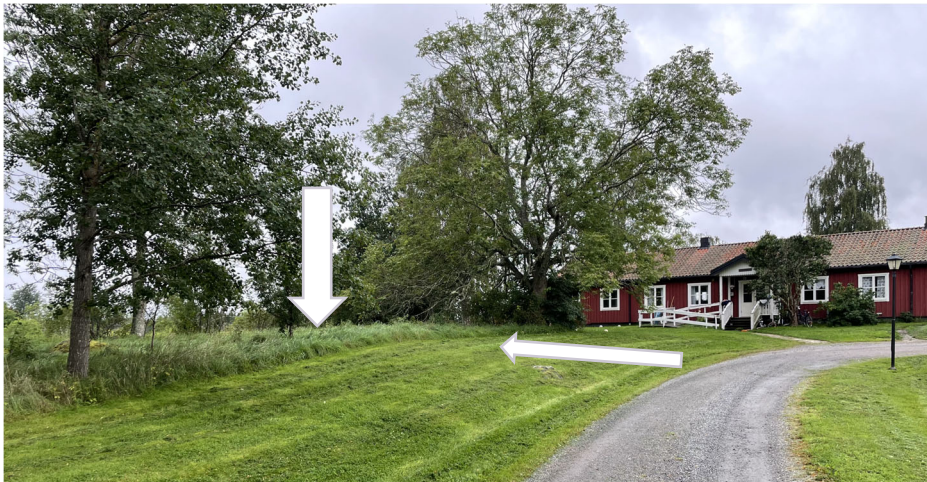
Figur 15. Sektionsmarkering visar var ovanstående sektion i volymstudien är tagen. Grundkartan Norrtälje kommun.



Figur 16. Utsnitt ur plankartan för gällande byggnadsplan. Utsnitt ur plankartan.



Figur 17. Illustrationskiss över föreslagen tillkommande byggrätt. Placeringen sedd från befintlig angöringsväg med logihuset i fonden, ej skalenlig. Skiss HoP Arkitekter.



Figur 18. 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.

NATUR, PARK OCH 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.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Inga förändringar från dagens situation. Flyttad byggrätt nås via befintlig angöringsslinga som försörjer logihusen.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Inga förändringar från dagens situation, det vill säga gatunätet inom planområdet utgörs av smala grusvägar med blandad användning för bil, gång och cykel.

TRAFIK

Inga förändringar från dagens situation, busshållplatser finns i anslutning till Bergby gårds entré på Trästa broväg.

PARKERING

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 figur 19 nedan. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras så nära respektive entré som möjligt.



Figur 19. Parkering. Gula områden i anslutning till byggnad utgör parkeringsområden. Gul pil visar entré till verksamhet. Lantmäteriets webbkarta.

KLIMATANPASSNING

Dagvatten och skyfallshantering inom planområdet anpassas till framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och därmed ökad belastning på dagvattensystemen. En klimatfaktor 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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.

FÄRSKVATTEN

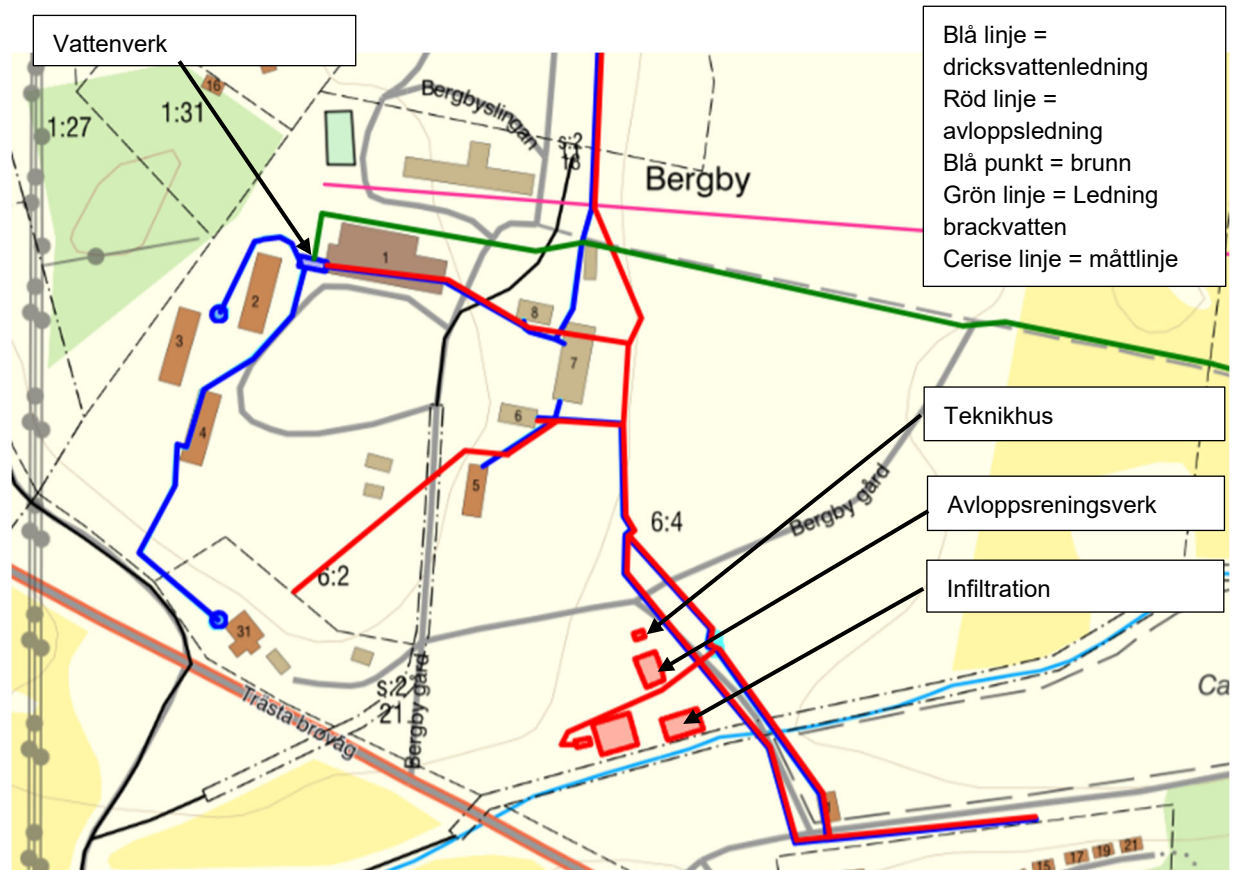
Färskvattensituationen har utretts i tre steg, inledningsvis med en *Hydrogeologisk undersökning (Bjering 2024-09-25)* i vilken slutsatsen bland annat var att stor risk föreligger för att brunnar i grannskapet riskerar påverkas - dock beräknat på ett större uttag av grundvatten än det uttag detta samrådsförslag 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 2024-09-02)* 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 2024-09-27)* 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 avsaltnings-anläggningen 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 (pe) personer i reserv, enligt reningsverkets leverantör Topas beräkningar. Med dessa förutsättningar föreslås att avsaltat brackvatten blandat med grundvatten ska utgöra försörjningen av färskvatten.

REJEKTVATTEN FRÅN AVSLATNINGSANLÄGGNINGEN

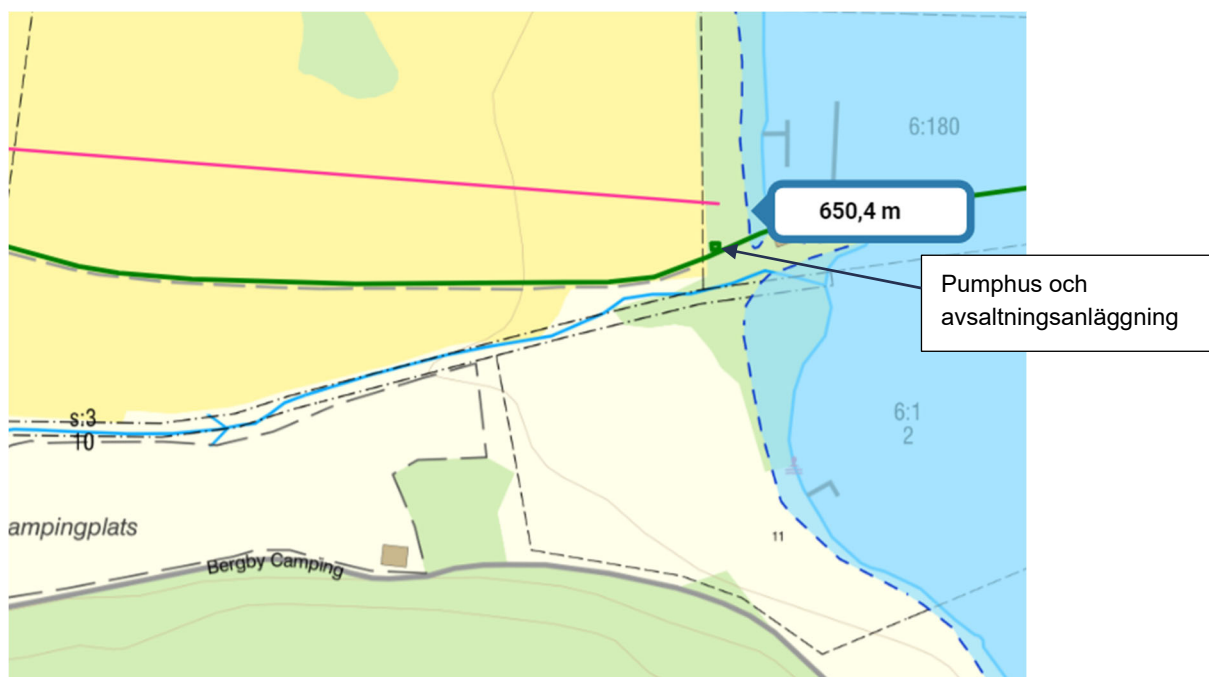
Även om antalet avsaltningsanläggningar ökar i Sverige är kunskapsnivån om tekniken och eventuell miljöpåverkan begränsad. För att få en överblick av konsekvenserna som uppstår vid anläggandet av en avsaltningsanläggning har Ecoloop utfört en rapport med sikte på det så kallade rejektet, det vill säga 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.”



Figur 20. Del 1 vatten- och avloppsanläggning på Häverö-Bergby 6:1, Häverö-Bergby 6:2, Häverö-Bergby 6:4, Häverö-Bergby 6:178, Häverö-Bergby 6:179 och Häverö-Bergby 6:180. Se del 2 nedan. Lantmäteriets webkarta.



Figur 21. Del 2 vatten- och avloppsanläggning på Bergby. Lantmäteriets webbkarta.

DAGVATTEN

Dagvatten från 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. Därifrån 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/Väddövik.

EL OCH UPPVÄRMNING

Inga förändringar från dagens situation. Vattenfall Eldistribution har via email 2023-08-28 bekräftat att befintliga elanläggningar är tillräckliga för befintliga och planerad byggrätt i detaljplanen.

TELEFONI OCH BREDBAND

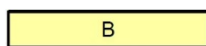
Inga förändringar från dagens situation, det vill säga fiber finns indragen till Bergby gård.

AVFALL

Inga förändringar från dagens situation, kommunen hämtar sopor från gemensamma uppsamlingskärl vid garaget samt från kylida soprum i anslutning till restaurangkök.

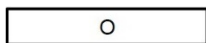


MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



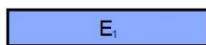
B

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



O

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

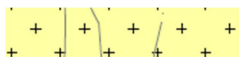


E1

Område reserverat för avloppsreningsverk.



Marken får inte förses med byggnad vilket markeras med så kallad prickmark. Begränsningen av antalet byggrätter motiveras av bevarandet av kulturmiljön.



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

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 8,5 meter
- h₂ 5,5 meter
- h₃ 10 meter
- h₄ 9 meter
- h₅ 6 meter
- h₆ 4,5 meter
- h₇ 3 meter

Högsta nockhöjd i meter, begränsningarna motiveras av bevarandet av kulturmiljön.

Rivningsförbud

r1

Byggnad får inte rivas, bestämmelsen motiveras av bevarandet av kulturmiljön.



Skydd av kulturvärden

- q1 *Byggnadens takform ska bevaras.*
- q2 *Tomtens karaktär vad gäller trädgården och terrassering ska bevaras.
Bestämmelserna motiveras av bevarandet av kulturvärden.*

Utformning

- f1 *Bebyggelse ska utformas med fasader i träpanel målad med röd slamfärg och ha sadeltak täckta med lertegel alternativt svart plåt.*
- f2 *Bebyggelse ska utformas med bottenvåning i vit puts, träpanel målad med röd slamfärg samt sadeltak i svart plåt.*
- f3 *Bebyggelse ska utformas med fasader i träpanel målad med röd slamfärg.*
- f4 *Bebyggelse ska utformas med fasader i vit puts samt sadeltak av svart plåt.*
- Utformningsbestämmelserna motiveras av bevarandet av kulturmiljön.*

Varsamhet

- k1 *Tillbyggnader, takfönster och takkupor är ej tillåtna.*
- k2 *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintligt eller ursprungligt.*
- k3 *Fönster och portar ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintligt eller ursprungligt.*
- k4 *Fasader ska vara stående vit träpanel. Taktäckning ska vara av enkelfalsad svart plåt.*
- k5 *Fasader ska vara vit puts. Taktäckning ska vara av dubbelfalsad svart plåt.*



k6

Fasader ska vara av liggande rödfärgat timmer. Taktäckning ska vara av svart plåt.

Bestämmelserna om varsamhet motiveras av bevarandet av kulturmiljön.

Ändrad lovplikt

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

Bestämmelsen motiveras av bevarandet av kulturmiljön.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2025
Granskning	2 kv 2025
Antagande	3 kv 2025

GENOMFÖRANDETID

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

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Förslag till ny detaljplan ersätter gällande byggnadsplan 05-28 med utgången genomförandetid med den del som omfattas av planområdet för ny detaljplan.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

All mark inom planområdet är kvartersmark. Fyra gemensamhetsanläggningar reglerar en av vägarna inom området samt vatten- och avloppsanläggningar.

Övriga vägar och övrig mark sköts av markägaren.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

NATURLILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

En trädinventering 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 innehålla respektive trädets skyddszon och rekommendationer för avstängsling och användandet av skyddsplåtar för att undvika kompaktering av jord i närheten av träden, exempelvis. Placeringen av tillkommande byggrätt har anpassats till rekommendationerna i PM till trädinventering vilket innebär att träd 193 kan bevaras om skyddsstaket används under byggtiden.



Figur 22. Karta över föreslagen ny bebyggelse och inventerade träd. Gul linje visar ett exempel på placering av skyddstaket. Inventering av trädbestånd. (Trädkontoret 2023-09-07).

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 hålträd 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.

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, nämligen r1 - *Byggnad får inte rivas*.

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

HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER

Enligt 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 1600-talet och tillkommande byggrätt fogas in i gårdssammanhanget vilket innebär att mark som redan är ianspråktagen för byggnader kompletteras och ingen jungfrulig mark exploateras. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med skrivningen i plan- och bygglagen samt med 3:e och 4:e kapitlet Miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER 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.

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.



KLIMATPÅVERKAN

Planförslaget innehåller endast 1-2 nya lägenheter i tillkommande byggrätt samt cirka 8-10 lägenheter i befintliga byggnader i förhållande till dagens situation varför klimatpåverkan bedöms som låg.

KULTURMILJÖ

Planförslaget syftar främst till att förutom tillfälligt boende 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.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Läget är oförändrat i förhållande till dagens situation, inga markföroreningar har påträffats.

ÖVERSVÄMNING

Fyra lågpunkter med risk för stående vatten vid skyfall har identifierats. Lågpunkterna är dock identifierade i programmet Scalgo med Lantmäteriets scanning med 1x1 meters upplösning vilket gör bedömningen begränsad. Rekommendationen är 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. Utöver dessa lågpunkter är bedömningen att inga delar av planområdet riskerar översvämning vid ett 100-års regn. Tillkommande byggrätt ligger inom fastighetens högsta höjdkurva med fall framför allt åt öster. Generösa grönytor runt byggrätten borgar för goda möjligheter för lokal infiltration av takvatten.

MARKSTABILITET

Grundläggning för ny byggrätt sker på en plats med mycket goda förutsättningar, där det är berg i dagen eller ett tunt marktäcke på berg.

BULLER

Närmaste boningshus ligger cirka 70 meter och den planerade byggrätten cirka 60 meter från vägen och cirka 6 meter högre än Trästa broväg. Tack vare detta anses störningar i bostäderna från vägen, inklusive buller och vibrationer, hanterbara i genomförandefasen med krav på ett sovrum samt en uteplats per lägenhet vänd från vägen.

LUFTKVALITET

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.

RISKER

I Trafikverkets NVDB-register är landsväg 1109 (Trästa broväg) varken klassad för primär eller sekundär väg för farligt gods. Varken Trästa broväg eller vägarna inom planområdet har separerade gång- och cykelvägar, inom området är dock vägarna smala och avstånden korta varför en separering inte bedömts som nödvändig.

SOCIALA KONSEKVENSER

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. Rekreativmiljöerna är många med näraliggande friluftsbad, rika promenadmiljöer liksom padelbana och fotbollsplan på och i anslutning till området. Utrymme för trädgårdsodling finns också.



Figur 23. Vy från herrgården västerut med stallet till höger och logihuset till vänster i fonden.
Foto HoP Arkitekter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den nya 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



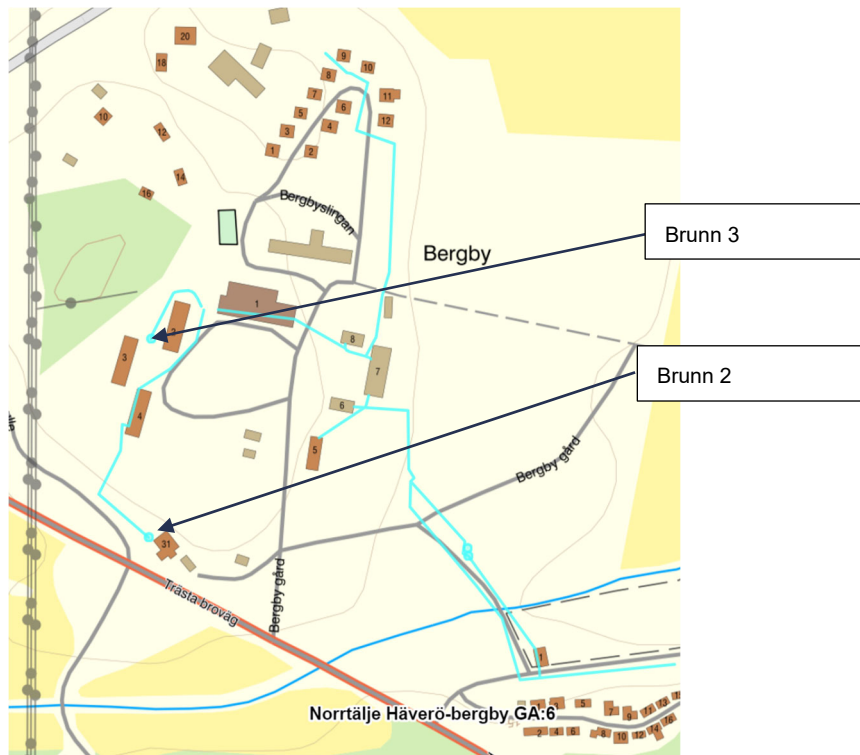
fastigheten i flera fastigheter med exempelvis boende, hotell eller Bed & Breakfast som huvudsakliga användningar. Bedömningen är att förutsättningarna för styckning är goda med avseende på fastighetens storlek, befintliga vägar och annan infrastruktur.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

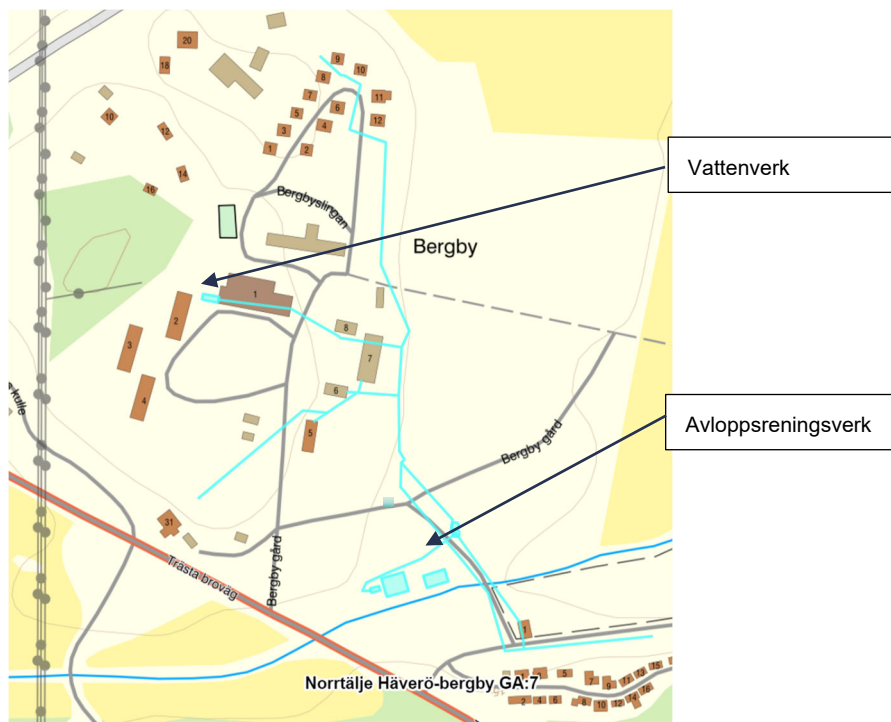
Gemensamhetsanläggning ga:5 reglerar infartsvägen från Trästa broväg in i området förbi herrgården, stallet och lidret fram till stugområdet norr om planområdet och förvaltas av Bergbygårds Vägsamfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning ga:6 reglerar vattenledningsnätet inom området och gemensamhetsanläggning ga:7 reglerar avloppsanläggningen inklusive ledningar och avloppsreningsverk, dessa båda gemensamhetsanläggningar förvaltas av Bergbygårds Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning ga:9 reglerar utrymme för vatten- och avloppsledningar från fastigheten Häverö-Bergby 1:31. Ingen av dessa samfälligheter behöver ombildas till följd av planens genomförande. Se illustrationer av dessa gemensamhetsanläggningar nedan.



Figur 24. Gemensamhetsanläggning ga:5, turkos linje, Bergbygårds Vägsamfällighetsförening, väg med körbana och trumma. Lantmäteriets webbkarta.



Figur 25. Gemensamhetsanläggning ga:6, turkosa linjer, Bergbygårds samfällighetsförening, Vattenledningsnät och brunnar. Lantmäteriets webbkarta.



Figur 26. Gemensamhetsanläggning ga:7, turkosa linjer, Bergbygårds samfällighetsförening, avloppsanläggning med avloppsreningsverk och avloppsledningsnät.



Figur 27. Gemensamhetsanläggning ga:9, turkos linje vid pilen, vatten- och avloppsledningar. Lantmäteriets webbkarta.

SERVITUT

Fastigheten Häverö-Bergby 6:4 har ett avtalsservitut på brunn belägen på fastigheten Häverö-Bergby 6:2. Servitutet har aktnummer 0188IM-02/10766.1. Brunnen utgör idag hela planområdet samt delar av omgivande fastigheters färskvattenförsörjning. Häverö-Bergby 6:4 belastas av officialservitut med ändamål väg till förmån för Häverö-Bergby 6:180, akt 0188-2021/230. Servitutet berörs inte av upprättandet av ny detaljplan.

LEDNINGAR

En avsaltningsanläggning behöver anläggas för färskvattenförsörjningen på Bergby gård. Vatten kommer att tas från Vaddövikens på fastigheten Häverö-Bergby 6:180 och passera i jordförlagd ledning över fastigheten Häverö-Bergby 6:1. Den förra fastigheten ägs av Bergby i Roslagen AB och den senare ägs av Norrtälje kommun. För detta krävs en ny ledningsrätt. En anmälan om vattenverksamhet är inlämnad till Länsstyrelsen.

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.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

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.



KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

ÖKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Tidigare institutionella och kommersiella verksamheter på Bergby gård 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 förrätningskostnader samt kostnader i samband med anslutning av de nya fastigheterna till befintliga gemensamhetsanläggningar. Vatten- och avloppssamfälligheten och vägsamfälligheten fördelar kostnaderna för drift och underhåll i förhållande till respektive fastighets andelstal. Kostnader för sophämtning ska när planen är genomförd betalas av respektive fastighetsägare.



Figur 28. Bergby Herrgård (1) från nordväst. Foto HoP Arkitekter.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Planhandlingar har tagits fram av Hermelin & Palmstierna Arkitekter AB genom Peter Hermelin. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Emelie Hansebo och Daniela Nylander som projektledare samt Magdalena Nilsson miljöplanerare, Elin Norman projektledare på mark och exploatering, Malin Olofsson miljö- och hälsoskyddsinspektör och Magnus Åhfeldt bygglovhandläggare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt

Peter Hermelin
Arkitekt SAR/MSA