



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Till Kommunstyrelsen

Namn: Malin Olofsson

Telefon: 0176-710 00 (Kontaktcenter)

E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Yttrande avseende samråd för detaljplan för Häverö-Bergby 6:4 och Västerkulla s:2 - standardförfarande, enligt PBL (SFS 2010:900)

Kommunstyrelsens diarienummer: KS 2022-1390

Beslut

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

PBL-frågor i plankarta och planbestämmelser

1. Prickmarken får inte försees 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 granskningskedet.
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.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



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 plangräns mot fastighetsgränser eller befintliga plangräns, 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 lokaliserande 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 hävdvunna gårdsnamn, vilket inte är förenligt med god ortnamnsred.

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 detaljplanearbetets 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.

Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium


Marcus Granström, Ordf


Alexander Bejermyr, 1e vice Ordf


Kjell Jansson, 2e vice Ordf

Bakgrund

Detaljplanens 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 som redan har anlagts på platsen.



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. Detaljplanarbetet startades 2023-01-25 då Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget.

Beskrivning av ärendet

Planområdet på cirka 5,5 hektar 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 flyktförläggning 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, säkerställas för lång tid framöver.

Planområdet har enskild VA-försörjning via Bergbygårds Samfällighetsförening som ombesörjer vatten och avlopp inom planområdet, samt för ett antal angränsande fastigheter.

Vattenförsörjningen är ordnad via en borrarad brunn på angränsande fastighet Häverö-Bergby 6:2 och det finns även en kompletterande borrarad reservbrunn belägen mellan de två norra logihusen. Brunnen som huvuddelen av vattnet tas ifrån har drabbats av förhöjda kloridhalter (saltvatteninträngning). Eftersom grundvattenkapaciteten inom området är begränsad och inte ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar vattenförsörjning har en utredning om komplettering av brunnsvatten med avsaltat havsvatten genomförts (Ecoloop 2024-09-02). Utredningen konstaterar att en sådan lösning är tekniskt fullt möjlig men att en avsaltningsanläggning kräver regelbunden och professionell service liksom regelbundna kontroller av vattnets kvalitet.

Slutligen har en Vattenutredning (Vatteninfo 2024-09-27) baserad på provtagning och provpumpning också rekommenderat komplettering av grundvatten med avsaltat brackvatten. Grundvatten och avsaltat havsvatten föreslås därför blandas och distribueras i befintligt ledningsnät. Framför allt behöver vattenförsörjningen stärkas upp under sommarperioden när grundvattenkapaciteten är om lägst. En anmälan om vattenverksamhet gällande nedläggning av ledningar till den blivande avsaltningsanläggningen är därför inlämnad till länsstyrelsen för prövning.

Avloppshanteringen är löst med ett gemensamt avloppsreningsverk beläget i den södra delen av Bergby 6:4. Tillstånd för avloppsanläggningen beviljades av Bygg- och miljönämnden 2021-09-17 (diarienummer 2021-903) och anläggningen har nyligen tagits i bruk. Avloppsreningsverket är dimensionerat för att rena 67 kubikmeter vatten per dygn (motsvarande ca 440 personekvivalenter) och tar hand om avloppsvatten förutom från fastigheten Häverö-Bergby 6:4 (planområdet) också från ett antal angränsande fastigheter.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planen. I denna konstateras att befintlig dagvattenhantering bygger på diffus avrinning och infiltration inom de grönytor som utgör stor del av planområdet. Bedömningen är att allt dagvatten från området redan



i dagsläget omhändertas på ett bra sätt. Föroreningshalter och mängder beräknas förbli i princip oförändrade i och med planens genomförande. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på recipienten Ortalaviken, och därmed inte utgöra något hinder för att miljökvalitetsnormer för recipienten ska kunna uppnås

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Daniela Nylander (bygglovsavdelningen), Niklas Berggren och Eveliina Dufva (geodataavdelningen) samt Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsavdelningen).

