



**BYGG- OCH MILJÖKONTORET**

Till Kommunstyrelsekontoret

Namn: Malin Olofsson  
Telefon: 0176-710 00 (kontaktcenter)  
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

## Yttrande avseende ansökan om planbesked för fastigheten Löparö 1:122

**Yttrande avseende ansökan om planbesked för fastigheten Löparö 1:122 i Länna församling**

**Kommunstyrelsens diarienummer: 19-918**

### Beslut

Bygg- och miljönämnden anser att ansökan om planbesked bör avstyrkas med hänvisning till följande:

- Den samlade bedömningen är att marken inte lämpar sig för byggnation med exploatering av sökt omfattning med 28 enbostadshus. Problemen som rör vattenförsörjningsfrågan, infrastrukturfrågan och påverkan på naturmiljön bedöms vara alltför stora för att sökt exploatering ska vara lämplig att genomföra.

Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson (miljö- och hälsoskydds enheten) och Lena von Pfaler (bygglovenheten)  
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Bygg- och miljönämnden

Anna Keskitalo

Bygg- och miljödirektör

### Bakgrund och beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked omfattar 28 nya enbostadshus på fastigheter om ca 2 000 m<sup>2</sup> vardera inom fastigheten Löparö 1:122. Aktuellt område omfattas idag inte av detaljplan. Kommunstyrelsekontorets planavdelning har remitterat ärendet för Bygg- och miljönämndens yttrande.

### Förutsättningar för bebyggelse/exploatering

Fastigheten ligger på en ö, vilket ställer särskilda krav vid nybyggnation. En ny omfattande infrastruktur behöver skapas för att kunna ta sig fram till de nya fastigheterna. För att komma till och från ön krävs det idag egen båt. Det innebär i sin tur att minst 28 nya båtplatser måste skapas på ön och lika många på fastlandet. På fastlandet måste

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Bygg- och miljökontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



därmed en ny eller kraftigt utbyggd replipunkt skapas. Replipunkten måste förutom båtplatser även innehålla minst 28 parkeringsplatser för bil. Detta innebär tillsammans en negativ påverkan på den strandnära skärgårdsmiljön. Strandskyddsdispens för dessa åtgärder krävs.

Sökande har som ett alternativ till bryggor angivit att han önskar få en vägbro för biltrafik byggd. Även en bro innebär en påverkan på naturmiljön. Beroende på utformningen kan bron dessutom komma att påverka det rörliga friluftslivet negativt om det leder till att båttrafiken genom sundet förhindras eller försvåras.

Ön Löparö är redan i dag hårt exploaterad. Det som gör Löparö till en attraktiv boendemiljö är att det fortfarande finns natur att vistas i. Om byggnation sker enligt förslaget försvinner stora delar av den natur som fortfarande finns tillgänglig för det rörliga friluftslivet idag. Byggnation på platsen bedöms påverka naturmiljön och den biologiska mångfalden negativt.

#### **Förutsättningar för vatten- och avloppsförsörjning**

Föreslagen exploatering ligger på en ö med begränsad grundvattentillgång och risk för saltvatteninträngning. I ansökan anges önskemål om att det byggs en ledning för kommunalt vatten från Bergshamra. Avsaltning av havsvatten nämns också som ett alternativ till vattenförsörjning men även borring av brunn.

Enligt SGU's översiktliga karta över grundvattentillgångar tillhör den största delen av det planerade exploateringsområdet riskklass 1. Det motsvarar den högsta riskklassen i en fyrgradig skala avseende möjligt uttag av grundvatten med begränsad grundvattenkapacitet/små vattenmagasin och tunna jordlager. Övriga delar inom tillänt planområde ligger inom riskklass 3 som innebär mäktigare jordlager och ett uthålligare grundvattenmagasin, men ändå låg uttagskapacitet i borrade brunnar.

Enligt Bygg- och miljönämndens register har 85 st kloridprover uttagits från brunnar på ön varav 26 st har hög kloridhalt som överstiger 100 mg/l (gräns för tjänligt med anmärkning). Av dessa finns det brunnar med ordentligt förhöjda kloridhalter, även över 1000 mg/l.

Det innebär att det inte bara föreligger en risk för saltvatteninträngning utan saltvatteninträngning har redan konstaterats i borrade brunnar på ön. Således finns det redan idag problem med grundvattenförsörjningen på Löparö. Bland annat har Löparö Tomtägarförening tre stycken borrade brunnar som förser 64 fastigheter på Byholmen/Löparö/Arnö med sommarvatten och vattnet i en av dessa brunnar har förhöjd kloridhalt.

I beslut från Mark- och miljödomstolen (Mål nr P 6521-17) angående ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Löparö 1:122 har Mark- och miljödomstolen ändrat länsstyrelsens beslut och upphävt bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommuns beslut (dnr BoM 2017-001755) att i förhandsbesked tillåta nybyggnad av två enbostadshus. Mark- och miljödomstolen anför i sitt beslut att en grundläggande förutsättning för att marken ska anses lämplig för bebyggelse är att VA-frågan är löst.

---

#### **POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Bygg- och miljökontoret

#### **BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

#### **KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norttalje.se](mailto:kontaktcenter@norttalje.se)

[www.norttalje.se](http://www.norttalje.se)



Domstolens huvudargument för att avslå ärendet är att det inte är visat att en kommande bebyggelse med två enbostadshus på den aktuella platsen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Enligt domstolen saknas utredning rörande mark- och vattenförhållandena på plats, risken för saltvatteninträngning och de faktiska förutsättningarna för byggnation. Underlaget visar inte heller något om hur vattenuttaget för kommande bebyggelse påverkar vattentillgången i befintliga brunnar eller hur uthålligt vattenuttaget är över tid.

Avsaltning av havsvatten som sökande nämner som ett alternativ bedöms inte vara en långsiktigt hållbar lösning vid nyexploatering. Denna metod kan snarare ses som en lösning, och något av en sista åtgärd, för att klara vattenförsörjningen vid problem med vattentillgången för befintlig bebyggelse i ett område. Avsaltning av havsvatten är energikrävande och bedöms inte vara den mest resurseffektiva lösningen, varken ekonomiskt eller miljömässigt. Dessutom kräver dessa anläggningar en hel del tillsyn och skötsel för att fungera.

För frågan om möjligheter till vattenförsörjning via kommunens nät hänvisas till kommunstyrelsekontorets VA-avdelning.

VA-standarden på ön är generellt sett låg och de avloppsanläggningar som finns på ön idag utgörs till största delen av BDT-avlopp med torra toalettlösningar. På ön finns ca 114 hushåll (bostadsfastigheter) varav merparten är fritidsboende. De flesta fastigheterna har också en låg VA-standard och nästan 70 % har inget anordnat avlopp. Att fastigheterna har en låg VA-standard innebär också att vattenförbrukning per hushåll hålls nere.

Sammanfattningsvis bedöms det inte rimligt, med hänvisning till det underlag som finns vad gäller uppgifter om grundvattenkapacitet och data från borrhåll på Löparö, att 28 nya enbostadshus ska kunna försörjas med grundvatten. Det bedöms inte heller vara långsiktigt hållbart med vattenförsörjning via avsaltning av havsvatten.

Planerad byggnation på Löparö 1:122 bedöms således olämplig ur många aspekter.

