

**Från:** Helena Purmonen <helena.purmonen@norrtalje.se>  
**Skickat:** den 25 februari 2020 17:25  
**Till:** Plan <plan@norrtalje.se>  
**Ämne:** VB: Löparö

Kan du diarieföra detta på planbeskedet?

Vänliga hälsningar

**Helena Purmonen**  
Planchef  
Planavdelningen

Norrtalje kommun  
Box 800, 761 28 Norrtalje  
Besök: Estunavägen 14

Tel direkt: 0176-71503

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

När du skickar e-post till Norrtalje kommun innebär det att vi behandlar dina personuppgifter.  
Läs mer om vad det innebär på [norrtalje.se/personuppgifter](http://norrtalje.se/personuppgifter)

**Från:** Johan Pensar <[johan.pensar@loparoskargardsby.se](mailto:johan.pensar@loparoskargardsby.se)>  
**Skickat:** den 21 februari 2020 12:38  
**Till:** Helena Purmonen <[helena.purmonen@norrtalje.se](mailto:helena.purmonen@norrtalje.se)>  
**Kopia:** Daniel Nordholm <[daniel@sbkvarmland.se](mailto:daniel@sbkvarmland.se)>; Hanna Hellquist <[hanna.hellquist@norrtalje.se](mailto:hanna.hellquist@norrtalje.se)>;  
Anna Pensar <[annapensar@gmail.com](mailto:annapensar@gmail.com)>  
**Ämne:** Re: Löparö

Hej Helena,

Här kommer vårt yttrande gällande planbesked för Löparö 1:122 och uppförande av skärgårdsby för bofasta barnfamiljer.

Sammanfattningsvis har vi läst igenom Norrtalje kommuns yttranden och tagit till oss av utlåtanden. Vi önskar därför att sänka exploateringsgraden till 15-17 bostäder för att ordna lokalt minireningsverk, hydrogeologisk undersökning/provborrning och om grundvatten skulle vara en bristvara då lösa detta genom avsaltningsanläggning.

Skulle kommunalt utbyggnad av VA till Löparö bli aktuellt så önskar vi att öka exploateringsgraden till 27 tomter och gärna hyresrätter i gemensam lokal för att bidra till fler anslutningspunkter för VA.

Hör gärna av dig om det är några frågor eller funderingar.

Passar på att önska en trevlig helg!

Mvh

Johan Pensar | Löparö Skärgårdsby  
Tel. 070-633 23 00  
[johan.pensar@loparoskargardsby.se](mailto:johan.pensar@loparoskargardsby.se)  
[loparoskargardsby.se](http://loparoskargardsby.se)

**Dnr** KS 2019-918

**Ärende:** Planbesked

**Fastighet:** Löparö 1:122

### **Yttrande inför planbesked för Löparö 1:122**

Detta yttrande syftar till att bemöta de argument som Kommunstyrelsekontoret (samt Bygg- och miljökontoret 2019-10-24 BMN 2019-235 samt Vatten- och avloppsavdelningen 2019-10-24 som remissinstanser) framför, tillsammans med en kompletterande analys av projektets bidrag till regionala och kommunala mål.

Sammanfattningsvis har vi läst igenom Norrtälje kommuns yttranden och tagit till oss av utlåtanden. Vi önskar därför att sänka exploateringsgraden till 15-17 bostäder för att ordna lokalt minireningsverk, hydrogeologisk undersökning/provborrning och om grundvatten skulle vara en bristvara då lösa detta genom avsaltningensanläggning.

Skulle kommunalt utbyggnad av VA till Löparö bli aktuellt så önskar vi att öka exploateringsgraden till 27 tomter och gärna hyresrätter i gemensam lokal för att bidra till fler anslutningspunkter för VA.

## Yrkande

Vi yrkar sammanfattningsvis att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott meddelar positivt planbesked och att vi genom anlitan­de av egen plankonsult samt övriga fackkon­sulter som krävs, får möjlighet att pröva föreslagen markanvändning (planansökan samt kompletterande visionsbilder) i en detaljplaneprocess (inklusive erforderliga fackutredningar) och konstruktivt arbeta vidare med tjänstepersoner inom Norrtälje kommun i syfte att förverkliga Löparö Skärgårdsby.

### Planarbetet ges följande inriktning:

Målbilden för exploateringen utgörs av 15–17 små­hustomter (se situationsplan – rödmarkerade tomter föreslås utgå, ev även en eller två av de blåmarkerade), gemensam gårdsbildning/träffpunkt/gemensamhetslokal för kontorsarbetsplatser, möten, viss service m m. I ett kommande planarbete föreslås vidare att en ny bro över Urösundet, tillhörande kommunikationsytor på respektive landfäste, väg från Löparös västra strand fram till och med planområdet inryms i planområdet och planarbetet. Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark.

### **Vattenfrågan hanteras vidare, utifrån nedanstående prioritering, för vidare utredningar inom ramen för planprocessen:**

- 1) Hydrogeologisk undersökning/provborrning inom fastigheten efter dricksvatten med erforderlig kvalitet och kvantitet, ej hotande befintliga vattentäkter. Utbyggnad med gemensamt vattenledningsnät.
- 2) Skulle steg ett ovan inte ge önskat resultat föreslås en gemensam avsalt­ningsanläggning för dricksvatten. Utbyggnad med gemensamt vattenledningsnät. Skalbar lösning (för befintliga fritidshus).
- 3) Skulle steg två ovan inte utifrån teknisk/miljömässig/ekonomisk synvinkel ge ett erforderligt resultat föreslås anslutningspunkt till det kommunala VA-ledningsnätet i Bergshamra genom en enskild, gemensam överföringsledning (ca 2 km land, ca 5 km vatten) till Löparö, och ett utbyggt lokalt nät samförlagt med avlopp, fiber, el m m i den tänkta (i huvudsak befintliga) vägen från hamnen i Urösundet till och inom planområdet. Skalbar lösning (för befintliga fritidshus).

**Avlopp föreslås lösas gemensamt för de nytilkommande bostäderna. Nedanstående prioritering föreslås för vidare utredningar inom ramen för planprocessen:**

- 1) Ett lokalt avloppsledningsnät (som samförläggs med gemensamma vattenledningar) i den föreslagna gatumarken, rening föreslås ske genom ett "minireningsverk". Placering studeras vidare inom ramen för plan- och utredningsprocessen. Skalbar lösning (för befintliga fritidshus).
- 2) Skulle steg ett ovan inte ge önskat resultat föreslås samma principer som steg tre ovan (avseende vatten). Skalbar lösning (för befintliga fritidshus).

Skulle förutsättningarna avseende § 6 LAV förändras på ön i framtiden, inom ramen för den förestående planprocessen, innebär detta projekt och denna detaljplan att kommunen har ytterligare anslutningsavgifter för att finansiera byggnationen av en vattenledning m m.

Vi är fortsatt öppna för att ingå ett exploateringsavtal och i ett sådant utge ersättning i enlighet med Va-taxan till den kommunala utbyggnaden. Kommunen har i denna del en möjlighet till bättre finansieringsgrad än om exploateringen inte medges. Vi yrkar då i, i händelse av en sådan utveckling, att se över omfattningen av exploateringen inom ramen för denna detaljplan till de ursprungliga 27 tomterna, och gärna även hyresrätter i anslutning till den gemensamma lokalen i områdets centrala delar.

Vi önskar vidare att planstart och beräknat planavslut kan ske tidigare än 2025/2027.

**Det regionala perspektivet (RUF5 2050)**

Aktuell planansökan syftar till att skapa en boendeform som ger möjlighet till en alternativ livsstil med hållbarhet som utgångspunkt. En livsstil där fritiden berikas med närhet till natur och friluftsliv, ökad självhushållning med hjälp av ett aktivt lant- och jordbruk, gemensamhetslokaler med exempelvis möjlighet till kontor för distansarbete och fokus på goda tekniska lösningar för att minimera boendets miljöpåverkan.

Projektet skulle vara ett intressant exempel på hur Norrtälje kommun kan bidra till mål 2 i den regionala utvecklingsplanen: *Skapa en öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region*. Ett hållbart boende på landet med en hög nivå av självförsörjning och social gemenskap kan vara en viktig del i att uppnå målet. Den urbana normen för det goda livet kan inom detta projekt utmanas och den geografiska ojämlikheten kan minska.

I avsnittet som beskriver den regionala utvecklingsstrategin beskrivs på sidan 68 att förhållningssättet till landsbygden och skärgården utanför den samlade bebyggelsen ska vara att ny bebyggelse kan tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse om ändamålsenliga VA-lösningar kan presenteras.

Löparö ligger även ur ett regionalt perspektiv inom ett så pass nära avstånd till landsbygdsnoden Bergshamra samt den kommunala replipunkten Urö, att det går att motivera att föreslagen utveckling på ön bidrar till att stärka den utpekade regionala landsbygdsnoden. Kollektivtrafik finns inom 2 km från ön.

Det kommande bostadsbehovet inom regionen ska enligt RUF5 2050 tillmötesgå genom att mellan 29 000 och 43 000 bostäder per år fram till och med 2050 ska produceras. För Norrtäljes del innebär det 610 till 990 bostäder årligen. Enligt RUF5 ska en tydlig majoritet av detta bostadsbehov tillgodoses inom utpekade regionala stads- och landsbygdsnoder.

Det finns dock starka skäl till att det inom Norrtälje kommuns yta är lämpligt att låta en högre andel av de tillkommande bostäderna tillskapas inom landsbygder. Detta då Norrtälje kommun har den klart största andelen landsbygd i länet. Genom att främja utveckling inom vissa geografiska delar av en region och en kommun och motverka utvecklingen i de andra, riskeras att den stärkta kopplingen mellan stad och land att förloras och att man istället skapar en större klyfta mellan stad och land, hållbart och ohållbart, rätt och fel samt urholka den demokratiska och jämlikhetsmässiga grunden för samhällskontraktet.

Verkligheten är inte beskaffad på det sätt att initiativ till utveckling alltid lyfts på de platser som kommunen har planerat för. Motsvarande kan säga gälla för exempelvis utpekande av LIS-områden i Sverige, där man på "rätt sätt" att planera tar ingen/liten hänsyn till markrådighet, ägande och intresse för utveckling vid utpekande av LIS-områden, men mer fokus på att främja hållbara strukturer.

I de fall där kommuner vid utpekande av LIS-områden har lagt mer fokus på att understödja aktiva fastighetsägare har en utveckling kunnat ske, utan att för den skull ohållbara bebyggelsestrukturer har skapats. Det är därför viktigt att vara följsam och understödjande till privata initiativ som kommun, utan att för den skull bidra till att skapa en ohållbar utveckling.

God och långsiktigt hållbar planering skapas genom en konstruktiv växelverkan mellan privata initiativ och kommunal styrning. Att förhålla sig för strikt till (vissa) regionala ställningstaganden riskerar att skapa en situation där det bästa blir det godas fiende. Det är vår bestämda uppfattning att projektet Löparö Skärgårdsby starkt kan bidra till en levande skärgård, en öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region, en bättre vattenkvalitet och en fördelaktig utveckling för Norrtälje kommun.

## Den kommunala översiktsplaneringen

I kommunens översiktsplan konstateras att bofasta på öarna är en förutsättning för en levande skärgård. I förhållande till många av kommunens övriga öar har Löparö en relativ hög grad av närhet till fastlandet och Bergshamra/Urös replipunkt. I kommunens översiktsplan kan man vidare läsa om att hela kommunen ska växa och att kommunen vill att den positiva befolkningsutvecklingen på landsbygden ska behållas.

Norrtälje kommun har som målsättning att tillhandahålla Sveriges populäraste landsbygd. De målsättningar som lyfts i Landsbygds- och skärgårdsutvecklingsprogram 2018 ligger i stort i linje med projektet Löparö Skärgårdsby.

Knutet till ovanstående målsättningar finns ett antal inneboende målkonflikter. Fritidsboende kontra permanentboende är en sådan. Vår uppfattning, liksom kommunens (Landsbygds- och skärgårdsutvecklingsprogram 2018, s. 12), är att i första hand underlätta för fastboende.

Projektet Löparö Skärgårdsby gör det möjligt att skapa en långsiktigt hållbar VA-struktur (se vidare nedan) samtidigt som tillkommande bostäder, samt på sikt en omvandling av fritidshus till permanentboende, kan bidra till kostnadstäckning för VA-lösningarna. Kommande detaljplaner för utökning av byggrätter för fritidshusområden kan tillsammans med projektets genomförande, inklusive en fast broförbindelse, skapa förutsättningar för en levande landsbygd i ett fastlands- och kollektivtrafiknära skärgårdsläge.

En annan målkonflikt som kan finnas är boende kontra natur- kultur- och vattenmiljöer. I projektet Löparö Skärgårdsby föreslås att jordbruksmark ska hållas fritt från bostadsbebyggelse, och integreras i lokalsamhället som odlingslotter/småskalig djurhållning.

Nyttillkommande bebyggelses gestaltning, placering och arkitektur anpassas till platsens förutsättningar och byggnadstraditionen, liksom tomternas och vägnätets utformning (inte förortsvillaträdgårdar, grusade vägar). Planarbetet kommer vidare att behöva utreda eventuell förekomst av natur-, kultur och vattenmiljöer, och planens utformning anpassas till resultatet av dessa utredningar.

## **Bemötande av argument kring omgivningspåverkan av bilparkering och bro**

Arbete med att utveckla och konkretisera ansökan om planbesked har pågått sedan sommaren 2019. En idé som har funnits med sedan projektet initierades är en bro mellan Urö och Löparö. Denna broförbindelse har under hösten 2019 utretts av Lantmäteriet. Bron föreslås nu att, tillsammans med vägförbindelser (GATA), inrymmas i detaljplanen vilket innebär att genomförandet av en fast, körbar förbindelse mellan Urö (replipunkt) och Löparö kan knytas till genomförandet av detaljplanen i övrigt.

I förlängningen innebär detta att båtplatser vid Urös östra strand vid Urösundet kan avlastas genom broförbindelsen och att nya, samt vissa befintliga båtplatser vid Urös småbåtshamn kan flyttas till den nya småbåtshamnen till Löparös östra strand. Detta innebär ett minskat tryck på både bilparkeringar och båtplatser vid Urösundet.

Planarbetet kommer att, genom särskilda utredningar och miljökonsekvensbeskrivning, utreda vilken typ av brokonstruktion som är lämplig och hur omgivningspåverkan på land och i vattenmiljön kan minskas samt hur landskapsbilden påverkas.

Att i nuläget argumentera för att en ny brons miljökonsekvenser inte är acceptabla är svårt att förstå, när vidare utredningar av detta inte har genomförts. Det är en naturlig del av detaljplaneprocessen och det plan- och utredningsarbete som följer med ett positivt planbesked.



## **Bemötande av argumentet kring hög exploateringsgrad på ön**

I Bygg- och miljökontorets yttrande anges att ön redan idag är hårt exploaterad och att det som gör Löparö attraktiv är att det fortfarande finns natur att vistas i. Här vill vi framför att vi anser att det som gör Löparö attraktivt är möjligheten att, med mindre än en timmas restid till Stockholm och 20 minuter till Norrtälje, bo permanent i en fantastisk skärgårdsmiljö.

Här är det inte naturen (skog) som utgör den största tillgången, utan närheten till Östersjön och skärgården. En levande skärgård är också en förutsättning för besöksnäring och turism.

Skärgårdsutveckling liksom landsbygdsutveckling i stort kan inte fungera där storstadsbor besöker kulissplatser på landsbygder och i skärgården, och där strukturer, serviceutbud och rådgivet över marken ska ske enbart på besökandes villkor.

Att naturmiljön kommer att påverkas är naturligtvis riktigt. En naturvärdesinventering kommer att genomföras inom ramen för planarbetet inför samrådet, och hänsyn till eventuella särskilda naturvärden kommer att tas i hur planen slutligen utformas. Det kan dock inte anses vara ett särskilt skärgårdsattribut med skog att röra sig i, då påverkan på skog sker i princip all utveckling av bebyggelse inom landsbygder då denna mark med fördel väljs framför exempelvis jordbruksmark.

## Bemötande av argument kring VA

Vi delar inte Bygg- och miljökontorets och Vatten- och avloppsavdelningens uppfattningar eftersom de dels inte redovisar all information dels är direkt felaktiga.

Såvitt vi förstår anser Va-avdelningen att utbyggnationen är olämplig på grund av begränsad grundvattentillgång och att en anläggning för att avsalta havsvatten inte är en långsiktig hållbar lösning. Vi anser att det istället är på grund av VA-frågorna som det är angeläget att den planerade byggnationen genomförs. Angeläget både för miljön på Löparö men även för kommunen i egenskap av VA-huvudman.

Inledningsvis vill vi påtala att de miljonsummor som anges i yttrandet inte är underbyggda och det har från VA-avdelningen inte redovisats några som helst siffror till stöd för sitt yttrande. Vi tar gärna del av hur dessa kalkyler har tagits fram (det hänvisas till schabloner som inte redovisats). Dock är det under alla omständigheter uppseendeväckande att VA-avdelningen gör skattningen för 500 pe (dvs hela öns behov) och inte bara för de planerade 28 fastigheterna.

Trots allt saknas det för VA-avdelningen helt anledning att anta att dessa ytterligare 28 moderna fastigheter med modern rening enligt dagens krav skulle innebära att ett område som idag inte är § 6 LAV plötsligt blir det. Vårt projekt innebär en utökning om ca 10 % av antalet bostadsfastigheter (omfattande svartbyggnation inte inräknad) på Löparö.

### Vatten

Vad bygg- och miljökontoret anför i dess yttrande innebär i allt väsentligt en beskrivning av ett område som inte har förutsättningar att klara sin egen försörjning av dricksvatten via borrade brunnar och grundvattnet. Vi delar den bedömningen. Situationen är problematisk och det verkar inte finnas några konkreta förslag till lösning från kommunens sida. Den exploatering som vi vill genomföra innebär inte att läget förändras till det sämre

Det ska i det sammanhanget påpekas att det är oklart om VA-avdelningens hävdade "livscykelanalyskostnad" är en livscykelkostnad eller en investeringskostnad. Om det avser det förra förefaller det vara uppseendeväckande högt och om det är det senare så ska även anslutningsavgifter räknas in. Vidare är "livscykelanalyskostnad" inte en bedömningsgrund enligt 6 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Vi har fortsatt inte fått ta del av kalkylen i skriftlig form och har därför svårt att kommentera denna vidare.

Vi har därtill i samtal med kommunen påtalat att vi är öppna för en avsaltningssanläggning som drivs som en gemensamhetsanläggning till vilken även andra fastigheter på ön kan söka sig. Kommunen skulle därmed ges möjlighet att slippa en utbyggnad genom att ett samfällt alternativ finns tillgängligt. Bygg- och miljökontoret avfärdar dock denna lösning, men grunderna för det ställningstagandet är oklara och troligen felaktiga.

Vilket underlag har använts för en bedömning i denna del? Vilken kompetens har avgjort kontorets inställning? Var hittar vi underlaget för att avsaltning just vid exploatering inte skulle vara en "långsiktig hållbar lösning"? Vi ser att avsaltning tvärtom lyfts fram som ett lämpligt alternativ till lösningar där grundvatten används. Avsättning används t.ex. på Möja och på Gotland till avsevärt många fler pe än nu aktuell exploatering.

Två andra öar med motsvarande problem som Löparö. Tack vare avsättningsteknik lever över 100 miljoner människor idag på platser där det annars hade varit för torrt. Bland annat många länder i Mellanöstern. Utifrån möte 2020-02-13 framkom att Länsstyrelsen i Stockholms län hade avrått kommunen från sådana lösningar, och att kontaktuppgifter till tjänstepersonerna på länsstyrelsen skulle tillsändas oss, men några sådana har vi ännu inte fått.

Vi har därför svårt att vidare kommentera frågan, men står fast vid att en avsättningssanläggning kan vara en långsiktig hållbar lösning och vill få möjlighet att inom ramen för detaljplaneprocessen utreda detta vidare.

Avslutningsvis är vi inte i någon del främmande för att efter avtal med kommunen ansluta Löparö genom en samfäll lösning där fastigheterna på Löparö själva drar överföringsledningar och anlägga erforderliga pump- och tryckstegringsstationer till en av kommunen anvisad förbindelsepunkt i det kommunala nätet (till Bergshamra).

En sådan utbyggnad skulle således vara kostnadsneutral för kommunen men ge möjlighet för kommunen att hänvisa fastigheter med otjänligt vatten till en annan lösning än en utbyggnad i kommunal regi. Därefter skulle bruksavgifterna innebära en ren intäkt för kommunen.

Samtliga förslag ovan skulle effektivt undanröja behovet av kommunalt huvudmannskap, något som i dagsläget förefaller vara nära förestående om situationen på ön inte hanteras.

#### Avlopp

Naturen i området är känslig med grunda flader och vikar vilka är viktiga för fiskars fortplantning och häckande sjöfåglar. Omsättningen av vatten torde vara begränsat.

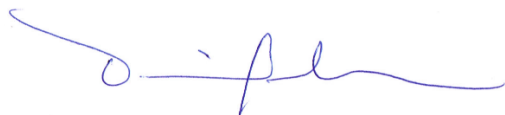
Även om kontoret inte förefaller se avloppet som ett problem för planen som sådan ska det understrykas att de nya fastigheterna kommer ha en standard som är väsentligen mycket högre än befintliga fritidshus och motsvara den kommunala reningen.

Vi har för avsikt att ansluta fastigheterna till ett gemensamt "minireningsverk". Området kommer att anläggas med rening som är i nivå med de allmänna avloppsreningsverken - eftersom det numera finns småskaliga, fullgoda och relativt billiga lösningar på reningsverk som uppfyller dagens reningskrav för reningsanläggningar för enskilda avlopp. Således torde detta inte utgöra hinder. Inte minst som vi idag tittar närmare på reningsverk av kretsloppstyp med återanvändning av vatten.

Dock är vi även i denna del öppna för att inrätta sådana samfälliga lösningar som omfattar fler än den nu aktuella exploateringen.

#### **Arvika 2020-01-18**

Genom Daniel Nordholm enligt uppdrag,



Planeringsarkitekt FPR/MSA, SBK Värmland AB

#### **Bilagor.**

Planansökan har uppdaterats med en ny situationsplan, visionsbild (ej anpassad till den nya föreslagna exploateringsgraden) samt visionsbild på en brolösning över Urösundet.

1. Reviderad situationsplan (rödmarkerade tomter föreslås utgå, ev även blåmarkerade)
2. Tidig visionsbild Löparö Skärgårdsby – bebyggelse, vägar och småbåtshamn/bryggor
3. Tidiga visionsbilder bro (rak samt välvd bro – 4,5 m fri höjd)