



Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten

Handläggare: Solveig Lönnervall
Titel: Planarkitekt
E-post: Solveig.lonnervall@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Beslut om godkännande av Förstudie för ridsportcentrum på Björnö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Förstudie för ridsportcentrum på Björnö.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planenheten har på uppdrag av samhällsbyggnadsutskottet 2020-01-22 §4 tagit fram en förstudie för att utreda möjligheten att lokalisera ett ridsportcentrum, omfattande ridskola, på del av fastigheten Östhamra 1:15 i Björnö, cirka 1 km sydost om Norrtälje tätort. Utredningsområdet omfattar ett markområde om cirka 90 hektar.

Förstudien visar att den utpekade markens beskaffenhet och läge har ogynnsamma förhållanden för ridsportsanläggning i önskad storlek. Dels är området låglänt, ligger i Limmarens avrinningsområde mot Norrtäljeviken och utgörs till största delen av lera och gyttjelera vilket medför risk för översvämning, näringsläckage och risk för komplikationer och sjukdomar för hästar. Dels orsakar en eventuell ridanläggning på platsen omgivningspåverkan omfattande bland annat spridning av allergener till angränsande planering av ett skolområde vilket kan påverka barns hälsa och miljö.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det saknas förutsättningar för att pröva marken lämplig för ändamålet ridsportcentrum omfattande en ridskola. Efter att förstudien togs fram har planenheten fått ett nytt uppdrag av kommunstyrelsen, att göra en lokaliseringssprövning för ett ridsportcentrum i närheten av Norrtälje tätort i samband med framtagande av Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Norrtälje stad 2050. Möjligheten till att etablera ett ridsportcentrum i Norrtälje föreslås i stället vidare utredas i enlighet med granskningsförslag FÖP Norrtälje stad (2024-04-18).

Ärendet

Beskrivning

Planenheten fick i uppdrag av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-01-22 §4 att i en förstudie utreda markens förutsättningar för ett ridsportcentrum omfattande minst en ridskola inom del av fastigheten Östhamra 1:15 i Björnö. Förstudien har tagits fram av planenheten i samarbete med konsultbolaget WSP och i samråd med markägaren KB Björnö mark.

Förstudien ger en översiktlig beskrivning av platsens förutsättningar, bland annat landskapsbild, naturmiljö, lokalklimat, dagvatten och skyfall samt geotekniska förhållanden, trafikflöden och angränsningsmöjligheter. Förstudien belyser också grundläggande behov för anläggningar med hästar och belyser djurhållningens omgivningspåverkan med bland annan risk för spridning av allergener.

Marken inom utredningsområdet är på cirka 90 hektar och består till stor del av åkermark och mindre del av skogsmark. Marken utgörs av låglänt terräng huvudsakligen bestående av sättningsbenägen lera och gyttjelera. Fastare markpartier förekommer längs områdets kanter. Området berörs av

vattenförekomsten Limmaren och Limmarån med utlopp i Norrtäljeviken och Hakadiket. Björnö ligger i anslutning till Norrtälje stad med pågående utveckling av bostäder, skola och infrastruktur med goda cykelförbindelser och kollektivtrafik. Cykelavståndet från Norrtälje busstation bedöms till 20 minuter.

Den låglänta marken indikerar att utredningsområdet kan hamna under vatten vid skyfall, vid höga flöden i Limmarån samt vid förhöjda vattenstånd i Norrtäljeviken vilket kan orsaka skador på anläggningen och/eller orsaka näringsläckage. Ridanläggningen och delar av hagmarken kräver utfyllnader av massor som skyddar de viktigaste delarna mot översvämning men också stabiliserar och dränerar leriga hagar för att skydda hästarna mot sjukdom och komplikationer.

En översiktlig geoteknisk utredning har närmare studerat hur man kan skydda delar av ridanläggningen från översvämning och hantera den sättningsbenägna i marken. Utredningen visar att delar av marken är så pass lös att en konstant höjdnivå inte kan säkerställas vid utfyllnader. Anläggningens huvudverksamhet rekommenderas i utredningen lokaliseras närmast fastmarkspartier i norr. Det generera att huvudverksamheten bestående av byggnader, ridhus, paddock och rasthagar behöver lokaliseras till mark som utifrån geoteknisk synpunkt kan höjas med fyllnadsmassor och därmed skyddas från översvämning. Byggnader kommer stå stabilt men mark runtomkring kommer att sätta sig. Därför rekommenderas marken att förbelastas så att stora delar sättningar kan tas ut i förtid. Den ungefärliga markarealen som kan höjas beräknas övergripigt hamna på ungefär 20 hektar. Den beräknade mängden jord och massa som behövs för att genomföra en större ridanläggning enligt skisser framtagna av KB Björnö mark är cirka 250 000 m³. Detta motsvarar cirka 10 811 lastbilstransporter med släp.

Den mark som i den geotekniska utredningen bedömts som lämplig för ridanläggningens byggnation och huvudverksamhet ligger 100 meter från där verksamhet för skola och förskola planeras i detaljplan Björnö etapp 2 och 3. Den förhärskande vindriktningen för området gör att lukt, damm och allergen från stallet riskerar att transporteras med vinden mot skolområdet. Detta innebär att det kommer att ställas höga krav på ridanläggningen att utreda och genomföra åtgärder för att förebygga eller mildra olägenheter genom exempelvis någon form av barriäreffekt för allergener, mekanisk ventilation för stallet, lokalisering av hagar och gödselhantering. Flertalet åtgärder är fördyrande åtgärder och eventuella barriärkonstruktioner riskerar att generera en negativ inverkan på landskapsbild och utblickar. Åtgärderna måste också genom noggrant utredningsarbete visa få effekt. Allergenspridningen måste beräknas plats specifikt bland annat utifrån storlek på hästanläggningen, vindens genomsnittliga riktning och hastighet.

I samband med framtagande av granskningsförslag till Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Norrtälje stad 2050 fick planheten i uppdrag av den politiska styrgruppen för Översiktsplan 2050, tillika kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, att göra en lokaliseringsprövning för en ridsportsanläggning i närheten av Norrtälje tätort. Syftet var att utreda om det finns alternativa platser inom bra pendlingsavstånd från Norrtälje stad med bättre marktekniska förutsättningar för ändamålet. Utifrån utvärdering av flera tänkbara lokaliseringar presenterar granskningsförslag för FÖP Norrtälje stad (2024-04-18) två alternativa områden med mer gynnsamma förhållanden. Dessa är åkermarkerna kring Nånö och skogs- och jordbruksområdet Fyrken. Totalt utgör områdena tillsammans 255 hektar. Då 90 hektar bedöms tillräckligt för ridsportsanläggningen har utredningsområdet i FÖP en stor marginal för att anpassas till en lämplig avgränsning i närmare utredningsarbete.

Lagkrav

Enligt plan- och bygglagen, PBL, 4 kap 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva markens lämpliga användning, bebyggelse och byggnadsverk. Prövningen ska ske i enlighet med miljöbalken (1998:808), MB, och bestämmelser om allmänna intressen samt människors hälsa och miljö kopplat till djurhållning i närhet av bebyggelse. En strategisk miljöbedömning ska i enlighet med MB 6 kap. upprättas, om genomförandet av planen bedöms kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan. En prövning av ianspråktagande av jordbruksmark ska prövas enligt MB 3 kap 4§.

I en planprocess ska markens lämplighet även prövas i förhållande till djurskyddslagen (2018:1192) så att beslut med risk att föranleda ett ingripande av tillsynsmyndighet för ridanläggning till största mån undviks.

Koppling till gällande styrdokument

I Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som vann laga kraft den 14 januari 2014, beskrivs ridsportens betydelse för kommunen. Hästnäring bedöms ha positiv inverkan för boende och företagare, för människors fritid och hälsa, för lokalt näringsliv och turism, samt för det öppna landskapet. En speciell företeelse med potential är kommuninvånarnas önskan att kunna bo och utöva sitt hästintresse inom bekväma avstånd.

I Norrtälje stad utvecklingsplan, antagen 2004, pekades Björnö ut som ett område där boende och verksamheter som utgör ett komplement till staden kan utvecklas. Ridsportsanläggning omnämns i dokumentet som ett exempel på ett komplement till bostäder som är intressant att utreda vidare.

I arbetet med framtagande av Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Norrtälje stad 2050 har planenheten i uppdrag att peka ut lämpliga utbredningsområden för ändamålet ridsport omfattande minst en ridskola med en eventuell möjlighet till tävlingsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Utifrån markens kända förutsättningar för området har förvaltningen identifierat flertalet sakfrågor som enskilt eller i kombination kan riskera att förhindra att planläggning för ändamålet kan genomföras. De omfattar:

- risk för fördyrande kostnader för att säkerställa markens beskaffenhet
- risk för att hästverksamheten inte kan utvecklas med tiden eller att anläggningen inte uppnår kraven enligt djurskyddslagstiftningen
- risk för spridning av allergen till angränsande skolområde som påverkar barns hälsa
- risk för översvämning och näringsläckage nedströms i Limmarån och Norrtäljeviken

Vid fortsatta och fördjupade utredningar kan det framkomma att flera sakfrågor enskilt eller i kombination kan innebära sådan negativ påverkan att föreslagen markanvändning inte kan anses lämplig på platsen. Detta skulle antingen innebära att en detaljplan skulle behöva justeras utifrån den påverkan som framkommit eller att planarbetet behöver avbrytas i sin helhet. Exempel på sådana sakfrågor kan beröra naturvärden och områdets påverkan på arter. Det kan också beröra nödvändiga tillstånds- och anmälningspliktiga åtgärder för vattenverksamhet eller för ridanläggningen.

De ekonomiska konsekvenserna omfattar en resurskrävande planprocess, stora utredningskostnader, risk för omfattande anläggnings- och driftskostnader för verksamheten, för erforderliga dammar och våtmarker med översvämningsskydd och rening av dagvatten.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förstudien, som togs fram 2022-01-25, visar att den utpekade markens beskaffenhet och läge har ogynnsamma förhållanden för ridsportsanläggning i önskad storlek. Dels är området låglänt, ligger i Limmarens avrinningsområde mot Norrtäljeviken och utgörs till största delen av lera och gyttjelera vilket medför risk för översvämning, näringsläckage och risk för komplikationer och sjukdomar för hästar. Dels orsakar en eventuell ridanläggning på platsen omgivningspåverkan omfattande bland annat lukt, damm och spridning av allergener till angränsande planering av ett skolområde vilket kan påverka barns hälsa och miljö. Platsen konstateras däremot ha ett bra logistiskt läge i förhållande till Norrtälje centrum med ett cykelavstånd på cirka 20 minuter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det saknas förutsättningar för att pröva utpekat utbredningsområde, på del av fastighet Östhamra 1:15, lämplig för ändamålet ridsport av omfattningen ridskola. Projektet innebär risk för olämpliga förhållanden utifrån djurskyddslagstiftningen och/eller risk att innebära en betydande olägenhet för människors hälsa och miljö utifrån miljöbalken. Projektet bedöms innebära stora kostnader som inte står i proportion till risken att markanvändningen inte kan påvisas lämplig enligt aktuell lagstiftning.

Tidplaner

Planenheten uppskattar ett en eventuell planprocess för utpekad utredningsområde och föreslagen markanvändning tar 3–4 år att genomföra. Denna uppskattade tid är exklusive eventuell tid för överklagad detaljplan eller lång väntetid för behandling av vattenverksamhet då denna bedömts för svår att uppskatta. Genomförandetiden, med masshantering, förbelastning av mark och byggnation bedöms till ungefär 3–4 år.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilagor

1. Förstudie för ridsportcentrum på del av fastigheten Östhamra 1:15, Björnö, 2022-01-25
2. Översiktlig geoteknisk utredning, Structor 2021-06-10
3. Genomförandebeskrivning, KB Björnö Mark 2021-06-24
4. Vision – Ny ridskola i Norrtälje, Ridklubben Norrtälje Ryttare, Vigelsjö
5. Sammanfattning förstudie "Byggnation av ny hästsportanläggning", 2019-12-16

Beslut skickas till

Planenheten