

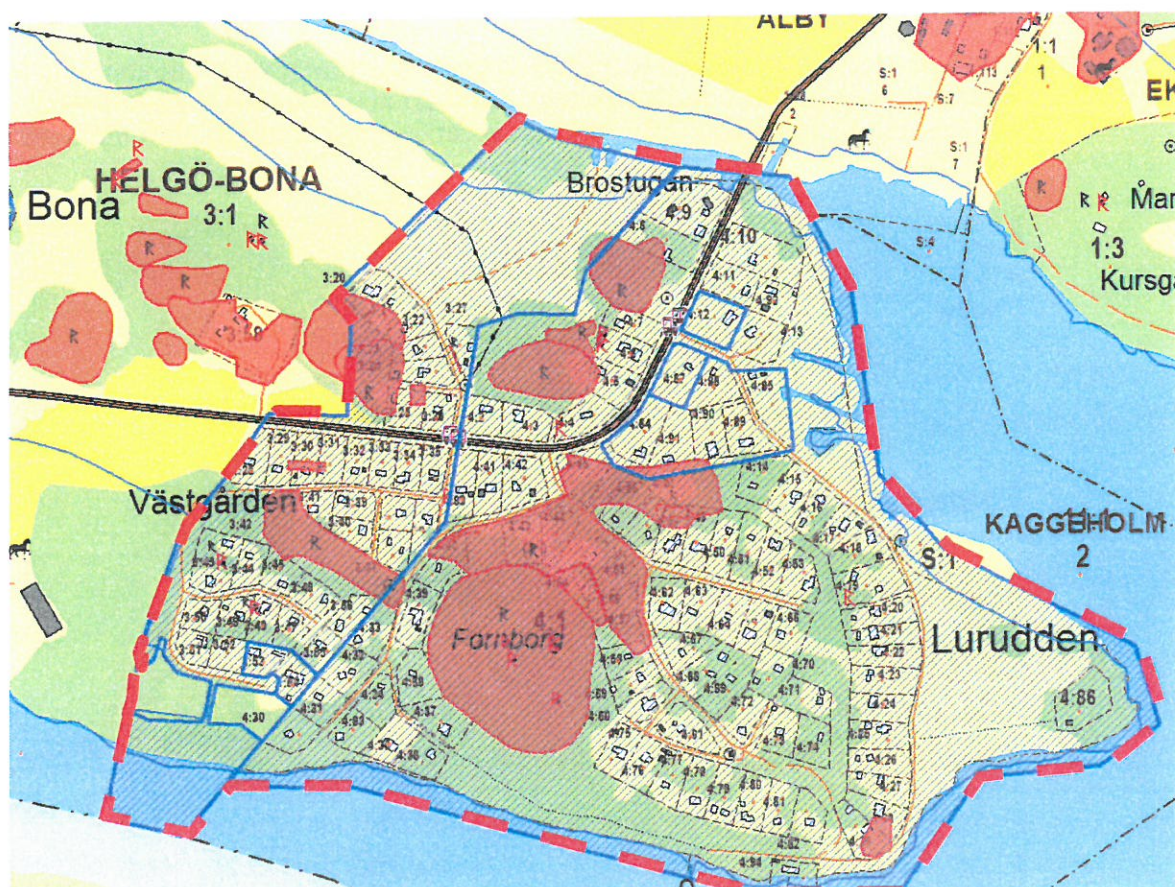
2014-06-26

GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Helgö-Bona 4:1 m fl (Helgö, etapp 1)

Dnr PLAN.2008.24

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan med utredningsområdets avgränsning markerat med röd streckad linje. Blå linjer avser plangränser i gällande detaljplaner. Röda områden markerar kända fornlämningsområden.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom befintliga bostadsfastigheter jämfört med äldre byggnadsplaner med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde.

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

PLANDATA

Området är beläget på östra delen av Helgö och utgörs av fastigheterna Helgö-Bona S:1, 3:1, 3:20-52, 3:55-56, 4:1-11, 4:13-94. Helgö-Bona 3:53, 3:54 och 4:12 omfattas av moderna detaljplaner och ingår därför inte i denna nya detaljplan.

Planområdets areal är ca 77 ha. Större delen av fastigheterna ägs av privatpersoner. Helgö-Bona 4:43-45, 4:55-57 ägs av Riksantikvarieämbetet. All naturmark och gator i gällande byggnadsplan nr 4 (Lurudden) ingår idag i fastigheten Helgö-Bona 4:1 och 4:86, vilka ägs och sköts av Luruddens tomtägareförening. Vattenområdet runt Lurudden ingår i fastigheten S:1 ägd av Helgö-Bona 4:2-4:93.

Västgårdsvägens vägförening är väghållare för Västgårdsvägen, Vidfararstråten och Fornbyvägen. Marken är dock privatägd och ingår i fastigheten Helgö-Bona 3:1. Gemensamhetsanläggning finns för vägar samt överenskommelse att föreningen sköter viss naturmark.



Områdets vägdragning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Flera riksintressen berör området. Förslaget bedöms inte påtagligt skada riksintressena.

Riksintresse för kulturmiljövård

I princip hela planområdet ligger inom värdekärna för riksintresse för kulturmiljövård, se vidare under kulturvård/fornlämningar nedan. All byggnation inom området måste förutom prövning enligt Plan- och bygglagen, även föregås av tillstånd enligt Kulturminneslagen från länsstyrelsen, detta gäller även komplementbebyggelse.

Riksintresse för totalförsvaret

I princip hela Helgö omfattas av influensområde för riksintresse för totalförsvaret. Intresset avser Vällinge skjutfält i Salems kommun, söder om Helgö.

Riksintresse 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

Utdrag ur översiktsplanen:

På Helgö bedöms omvandlingen av befintliga fritidshus kunna fortsätta under förutsättning att en sanering av VA-försörjningen sker (ÖP s. 10). På Helgö bedöms omvandlingen av befintliga fritidshus inom bebyggelsestrukturen kunna fortsätta under förutsättning att en sanering av VA-försörjningen /.../ kommer till stånd. Detta förväntas resultera i uppemot ett 30-tal nya åretruntbostäder till år 2015. Ytterligare förtätning bedöms här som olämplig med hänsyn till höga kulturvärden, miljöpåverkan och svaga förutsättningar för lokal service (ÖP s 106,108).

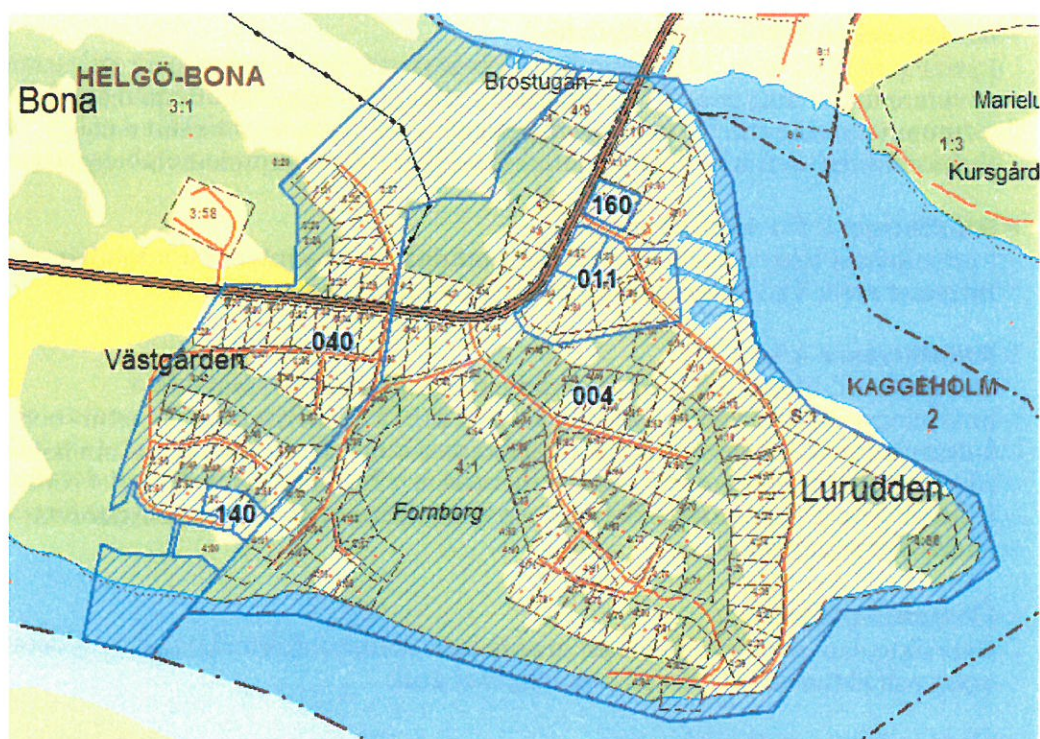
Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet omfattas av detaljplaner (fd byggnadsplaner) med kommunens plannummer 4, 11, 27, 40, samt modernare detaljplaner (nr 140 och 160). Till allra största del omfattas tomterna av bestämmelser som reglerar den maximala byggbara ytan per tomt till 100-150 kvm.

	Fastställd/ Laga kraft	Beteckning	Antal tomter	Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)
4	1945-01-10	Bona 4:1	Ca 70	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
11	1949-11-05	Bona 4:1, 4:84 o 4:85	6	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
27	1961-07-17	Bona 4:87	1	Totalt 150 varav uthus högst 30 kvm.
40	1964-11-12	Bona 3:1	Ca 35	Högst 80 kvm för huvudbyggnad + högst 20 för uthus.

140	2001-01-25 Genomf.tid 15 år.	Helgö-Bona 3:53, 3:54	2	Totalt 250 varav uthus högst 60 kvm. Ingår ej i nu aktuellt planområde.
160	2004-07-14 Genomf.tid 15 år.	Helgö-Bona 4:12	1	Högst 190 kvm för huvudbyggnad + högst 60 för uthus. Ingår ej i nu aktuellt planområde.

Sammanställning över gällande fd byggnadsplaner/detaljplaner.



Redovisning av planlagd mark (skrafferade områden) på östra Helgö.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsarkitektkontoret fick i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott den 22 maj 2007 (§ 113) att göra en översyn av byggrätter m m inom planområden på Helgö för att utröna möjligheten att utöka byggrätterna och därmed underlätta en omvandling från fritidshus till permanentboende, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-11-12 § 280 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanerna inom Helgö i enlighet med stadsarkitektkontorets bedömning att:

- bibehålla tomtstorlekar
- bibehålla antal våningar, byggnadshöjd och taklutning
- öka byggrätten till 250 kvm
- öka byggrätten till 300 kvm inom de största tomterna
- ta bort byggrätter ägda av riksantikvarieämbetet
- införa varsamhetsbestämmelser vid bl a Helgöboplatsen samt i övrigt enligt gällande översiktsplan
- ge möjlighet till informationsplats vid Helgöboplatsen

Beslutet innehöll även att förändring av detaljplanerna ska underlätta för vatten- och avloppsförsörjningen genom samfälligheters försorg. Arbetet avbröts när beslut togs om utvidgning av det kommunala VA-nätet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2011-12-14 § 180 uppdragit åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för östra delen av Helgö, motsvarande etapp 1 i utbyggnaden av kommunalt vatten och avloppsnät.

I beslutet angavs även att nuvarande och framtida besöksnäring på Helgö ska beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Behovet av varsamhetsbestämmelser inom området vid Helgöboplatsen skulle studeras, vilket kan medföra en lägre byggrätt. Även i övrigt bör de nya byggrätterna anpassas efter de fornlämningar som förekommer. Den inriktning som togs 2007 var en utgångspunkt i arbetet, men låstes inte i uppdragsbeslutet.

Program för planområdet

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, enligt plan- och bygglagen (PBL 5:10). I och med att detaljplanen har stöd i översiktsplanen och inte innebär nytillkommande tomter har kommunen bedömt att program inte behövs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäder

Ursprungligen var samtliga tomter, som tillkom genom byggnadsplaner, på Helgö avsedda för fritidsbebyggelse. Helgös bebyggelse idag består till stora delar av 1900-talets sommarstugebebyggelse, där många hus är byggda på terrasser på sluttningarna. Idag används cirka två tredjedelar av de totalt 340 fastigheterna av permanent boende. Det har ökat kravet på ändamålsenliga vatten- och avloppslösningar.

Befolkningsutveckling

Hela Helgö

År 2005 var Helgös permanenta befolkning 450 personer (Kaggeholms fhs och Nytorp ej medräknat). År 2011 är antalet folkbokförda inom samma område ca 510 personer.

År 2005 var 185 av de ca 340 fastigheterna på Helgö åretruntbebodda. År 2011 är motsvarande siffra ca 215 fastigheter.

En ökning av befolkningen på Helgö har alltså skett de senaste åren främst genom att fler fastigheter bebos permanent. Ca 30 fastigheter på Helgö har fått permanent boende de senaste sex åren. En trolig utveckling är att permanentningstakten ökar när VA-nätet byggs ut och byggrätterna utökas.

Inom planområdet (etapp 1)

Inom planområdet finns drygt 120 bostäder, av dessa ca 80 hade befolkning folkbokförd på adressen år 2012.

Offentlig service, kommersiell service

Livsmedelsbutik, skola och förskoleverksamhet finns i Nyckelby 1-2 km norr om planområdet.

Gator och trafik

Lokalgator och övrig allmän plats ägs av Luruddens tomtägareförening i den östra delen av förslag till ny detaljplan. Den västra vägmarken ingår i Helgö-Bona 3:1 som är privatägd. Samfällighetsföreningar finns bildade för skötsel av vägar och grönområden. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet med vägrätt enligt väglagen.

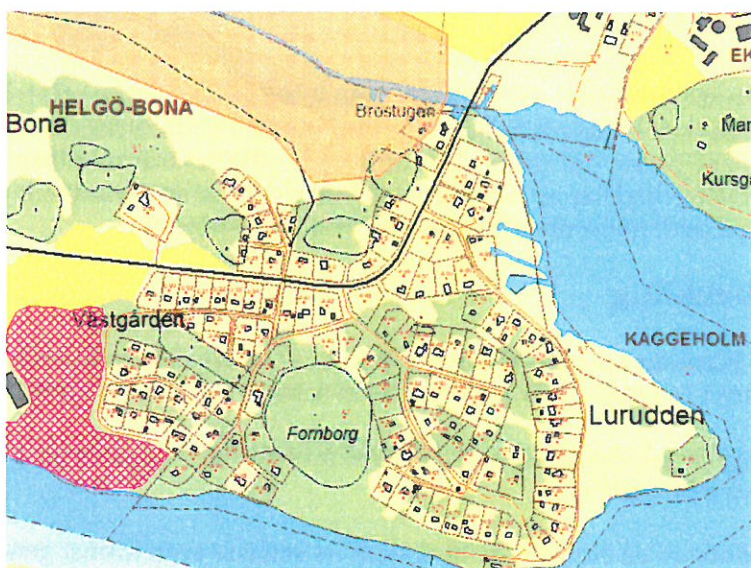
Buss trafikerar Kaggeholmsvägen och busshållplatser finns i korsningarna Luruddsvägen och Fornbyvägen.

Parkering för bostäderna sker inom varje tomt. Allmän parkering främst för besökare till fornborgen har anlagts intill korsningen Kaggeholmsvägen/Helgövägen.

Natur, topografi och geologi

Helgö utgör en ö i Mälaren, avskuren med ett smalt sund i norr mot Ekerö. Helgö är ca 5 km långt i öst-västlig riktning samt 1,5 km som bredast. Topografin på ön utgörs av ett kuperat landskap med flera större skogklädda bergshöjder upp till 50 m ö h som kom upp ur havet redan under stenåldern. Mellan dessa finns mer låglänta partier med odlingsbar mark med lera. Den södra sidans strandlinje utgörs av en förkastningsbrant och är brantare än den norra, där delar av strandområdet är mer sankt med omfattande vassvegetation. Enligt geologiska kartbladet utgörs grovt sett höjderna av morän och berg i dagen och de lägre delarna av lera.

Strandzonen väster om bron finns utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering. Ett område utmed stranden i sydvästra delen av planområdet finns utpekad som nyckelbiotop.



Nyckelbiotop i väster markerad med lila. Våtmark i norr markerad med brunt.

Strandskydd

Från 2009-07-01 gäller ny lagstiftning avseende strandskydd. I samband med detaljplanläggning av mark inom 100 meter från vattenområde ska frågan om strandskydd alltid prövas. Det gäller även för områden som redan har gällande detaljplan. Eftersom planarbetet har inletts efter den 1 juli 2009 ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas.

Från och med den 2 maj 2011 fattar kommunen beslut om dispens eller upphävande av strandskydd inom miljö- och vattenskyddsområden (SFS 2011:392). Då beslut om upprättande av detaljplan fattades den 14 december 2011 är det därmed kommunen som beslutar om upphävandet av strandskyddet inom planområdet för etapp 1 på Helgö.

När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser (PBL 5 kap 14 § samt 11 kap 10 §).

För att ett strandskydd skall kunna upphävas krävs det särskilda skäl. Till följd av en lagändring kan endast de skäl som anges i 7 kap 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. Se vidare om särskilda skäl under "Förslag" nedan.

Vattenskyddsområde Östra Mälaren

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Två byggnader finns upptagna i en kommunomfattande inventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, utförd 1974.

Det ena är en byggnad på nuvarande Helgö-Bona 4:94 (fd 4:1), benämnd Lurtorpet även kallad Sjöfararkrogen. "Sommarställe vid Mälaren på SO-sidan av Helgön. Stugan ligger alldeles vid vattnet. Halvcirkelformad terrass mot sjösidan. Gråstensmurad. Knuttimrad? Rödfärgad locklistpanel. Enkupigt taktegel. Gröna dörrar med kantprofilerade täckbräder och smidda bandgångjärn. Snickerier från 1800-talets mitt. En murkakelugn. En hitflyttad 1700-talskakelugn."

Den andra omnämnda byggnaden är Brostugan (Helgö-Bona 4:9) direkt på höger sida efter bron till Helgö. Den beskrivs som "fd brostuga till Kaggeholm. Gråstensgrund. Knuttimrad, rödfärgad gammal locklistpanel. Äldre fönster med haspar och smidda beslag. Gammal plankdörr in till själva stugan med kantprofilerade täckbräder och sk kulgångjärn. Äldre snickerier. Murad köksspis med inmonterad vedspis. En murkakelugn." Efter information från Munsö-Hembygdsförening, var de anser att Brostugan i nuläget inte längre någon värdefull bebyggelse, då den i dagsläget snarare ser ut som en modern bostad.

Någon ytterligare inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har inte utförts. Skyddsbestämmelser har Helgö-Bona 4:94, Lurtorpet getts. I planförslaget föreslås det att byggnaden inte får rivas, flyttas eller förfalla.

Kulturmiljö och fornlämningar

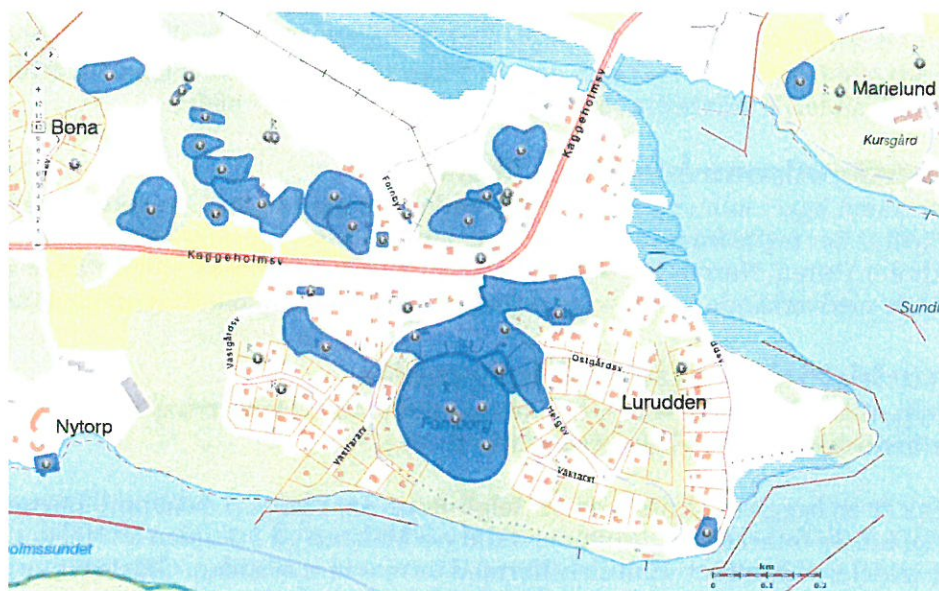
Inventeringar visar att ön förutom att den har haft en betydande roll under järnålder även har en spännande medeltida historia vilket både arkivstudier och nyfunna fornlämningar vittnar om.

Omfattande arkeologiska undersökningarna pågick under ca 25 år med början på 1950-talet. Boplatserna, gravarna och de unika fynd som man fann blev kända över stora delar av Europa och sysselsätter ännu idag många arkeologer och forskare. Helgö har en lång historia och lämningar har påträffats i stor omfattning.

Här redovisas vilket underlag detaljplanen bygger på. Senare i denna planbeskrivning redovisas vilken hänsyn detaljplanen tar till fornlämningar och kulturmiljön i övrigt.

Kända fornlämningar

I Riksantikvarieämbetets databas över kända lämningar finns ett flertal områden inom etapp 1, se karta nedan.



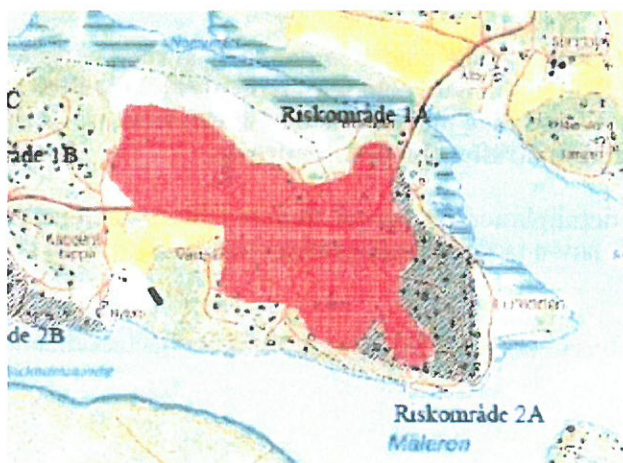
Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Fornsök. Kända lämningar.

Riskområden

Specialinventering av forn- och kulturlämningar på Helgö har utförts 2010 (BREJA 2010:1). Riskområden pekas ut, se karta nedan.

Riskområde 1A, där sannolikheten är stor att fornlämningar kan påträffas vid markingrepp, omfattar ytorna runt och mellan samtliga registrerade forn- och kulturlämningar inom området runt Bona och Helgöundersökningarna inklusive fornborgen. De utredningar och undersökningar som förekommit under senare år inom detta område har alla påvisat förhistorisk aktivitet. Området omfattar även en större plan yta sydöst om fornborgen mot Lurudden (åker 1780-1950-tal). Platsen är en utmärkt samlingsplats/boplatsläge. Inom området finns åtskilliga sommarstugor.

Riskområde 2A är ett område där sannolikheten att fornlämningar kan förekomma är möjlig vid markingrepp. *Riskområde 2A*: Östsluttning mot Lurudden. Svaga terrasseringsformer förekommer i den östra kanten. Flera plana mindre ytor och avsatser finns ovanför dessa. Inom hela området är en sommarstugebebyggelse vilket försvårar tolkningen av ytorna. Inom området har en mindre undersökning resulterat i en härd/kulturlager vilken daterats till järnålder.



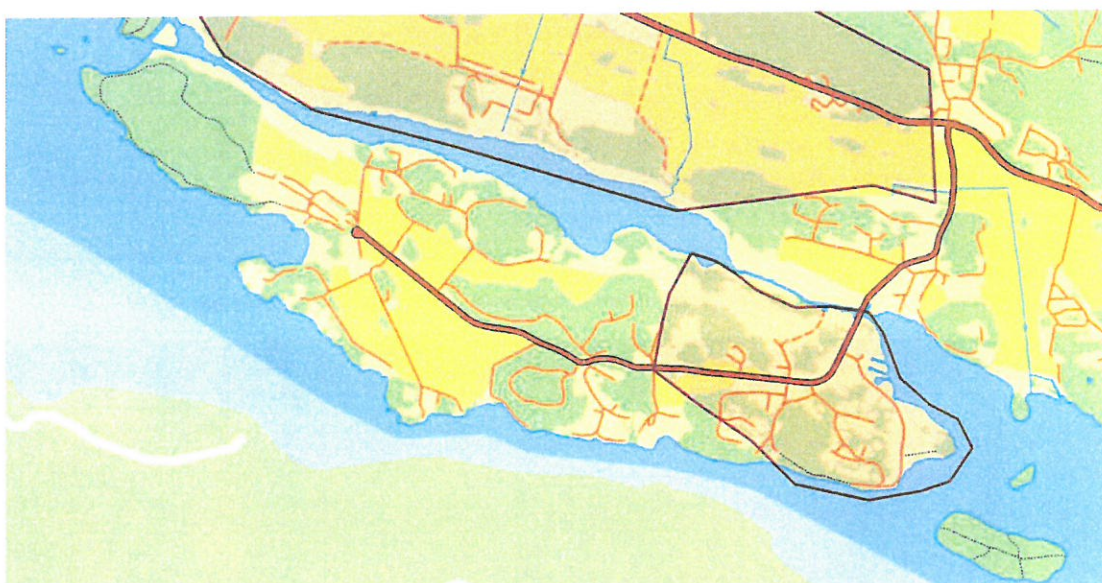
Riskområden ifrån specialinventering.

Riksintresse

Östra delen av Helgö, dvs i princip hela etapp 1, är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressets motivering: Tidigt central handels- och hantverksboplatz vid viktig vattenled. Den sk Helgöboplatsen blomstrade under folkvandringstiden och är unik i sitt slag i Norden. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.

Kommunens översiktsplan

Riktlinjer i kommunens översiktsplan: Åtgärder som kan skada kulturvärdena får inte vidtas. Helgöboplatsens värden ska tillsammans med RAÄ och lokala aktörer lyftas fram och tydliggöras. I detaljplaner ska varsamhetsbestämmelser införas. Inom området ska, med hänsyn till fornlämningsområdet och landskapsbilden, bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse bibehållas. Ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden ska inte tillåtas.



Bevarandekarta. Värdekärnan för riksintresse för kulturmiljövård är markerat.



Stensättning i form av en treudd på gravfältet norr om Helgöboplatsen. I omgivningarna finns sju husgrupper, fem gravfält och en fornborg (Helgöboplatsen, foto: Ek, Mattias, 2006)



Fornborg på berget omedelbart söder om Helgöboplatsen. (Helgöboplatsen, foto: Ek, Mattias, 2006)



Husterrasser i norrläge på Helgöboplatsen. Arkeologiska undersökningar har påvisat lämningar efter ett femtiotal hus fördelade på sju grupper. (Helgöboplatsen, foto: Ek, Mattias, 2006)

FÖRSLAG

Helgö är en unik plats i Sveriges tidiga historia. Det är inte troligt att nya tomter i samma omfattning skulle tillkommit på Helgös östra del idag om området hade varit obebyggt med tanke på de många lämningar som hittats på platsen och sannolikheten att mycket fortfarande inte är funnet. Det är därför problematiskt att bevara ett unikt kulturvärde samtidigt som området ska kunna utvecklas till ett modernt område för åretruntbeboende.

Bebyggelseområden, kvartersmark

Huvudinriktning/övergripande idé/Gestaltning

Förutsättningarna för en utveckling till åretruntbebyggelse har formulerats av kommunen både i översiktsplanen samt inledande beslut om detaljplan. Övergripande anges att Helgös sommarhusbebyggelse ska kunna utvecklas till åretruntstandard. Men därutöver anges att åtgärder som kan skada kulturvärdena inte får vidtas och att nya byggrätter bör anpassas efter fornlämningarna. Varsamhet inom området vid Helgöboplaten kan medföra en lägre byggrätt och bebyggelsens struktur och karaktär av fritidshus- och småhusbebyggelse ska bibehållas.

Den nya detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse utanför befintliga bebyggelseområden. Inga avstyckningar tillåts utan befintligt antal bebyggda bostadsfastigheter kvarstår. Detta regleras i detaljplanen genom avgränsningen av kvartersmark respektive naturmark samt genom bestämmelser om tomtstorlek.

För att leva upp till huvudinriktningen regleras bebyggelsen inom kvartersmark, dvs bostadstomterna, genom bl a bestämmelser om byggnaders storlek, byggnadshöjd/våningsantal, placering på tomten, terränganpassning (där schaktning och utfyllnad inte får göras om det inte krävs för byggnadens konstruktion) och utseende.

Tomtstorlekar

Bestämmelse om minsta tomtstorlek införs. De är satta utifrån befintlig storlek på tomterna, från 1500 kvm till över 2500 kvm. Nya tomter utöver de som tillåts i gällande fd byggnadsplaner föreslås inte. Att behålla de stora tomterna är det sätt som detaljplanen främst främjar hänsynsintressena på. Med större tomter finns förhoppningen att en större del av vegetationen på tomterna kan bevaras. Med större tomtstorlekar är det dessutom lättare att hitta en lämplig placering för ett större hus på kuperade tomter. En tomt skulle kunna tillkomma genom avstyckning, inom Helgö-Bona 4:10, som är mer än 5000 kvm och delbar med gällande fd byggnadsplan.

Byggrätt

Byggrätterna utökas inom befintliga bostadstomter. Byggrätten utökas till totalt högst 350 kvadratmeter (kvm) bruttoarea per tomt. Det är en väl tilltagen yta, som ska rymma både huvudbyggnad och komplementbyggnader (garage, uthus etc) för en familj. Bruttoarea räknas som den sammanlagda arean, dvs när samtliga ytor läggs ihop (i samtliga plan inom alla byggnader).

Byggrätten föreslås fördelas på flera byggnader. Det är då lättare att placera dem på naturliga avsatser på tomten. En stor huvudbyggnad blir mer dominerande i landskapet än flera mindre. Detaljplanen reglerar därför att huvudbyggnaden inte får uppta mer än 150 kvm av tomtytan och inte sammanbyggas med uthus och garage. Om huvudbyggnaden är låg föreslås den kunna ta större yta i anspråk om tomten är relativt plan. På varje tomt får flera komplementbyggnader till en sammanlagd yta på 60 kvm uppföras.

Attefallshus

Den 4 juni 2014 godkändes propositionen (2013/14:127) från regeringen om lagförslaget att fler möjligheter till byggande ska bli bygglovsbefriat. I den nya lagen *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov* tas följande upp som efter den 2 juli 2014 är bygglovsbefriat; ett komplementbostadshus på 25 kvm, att kunna göra en tillbyggnad på 15 kvm till befintlig bebyggelse, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, exempelvis källarplanet som normalt kräver bygglov, tillbyggnad på huset av maximalt två takkupor, som inte innebär ingrepp på den bärande konstruktionen.

Ingen bygglovsbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör däremot Regeringen bedömningen att de nya bestämmelserna om undantaget av bygglovsbefriande åtgärder inte kommer att gälla inom riksintresse för totalförsvaret. Detta kommer även gälla områden som är influensområden inom riksintresse vilket Helgö till största delen är på grund av Vällinge skjutfält i Salems kommun. Denna begränsning innebär att även det som föreslås bli bygglovsbefriat kommer att behöva prövas i bygglov enligt detaljplanens bestämmelser inom influensområde, se karta.



Streckad linje markerar influensområde för riksintresse för totalförsvaret.

Byggnadshöjd, våningsantal, takvinkel

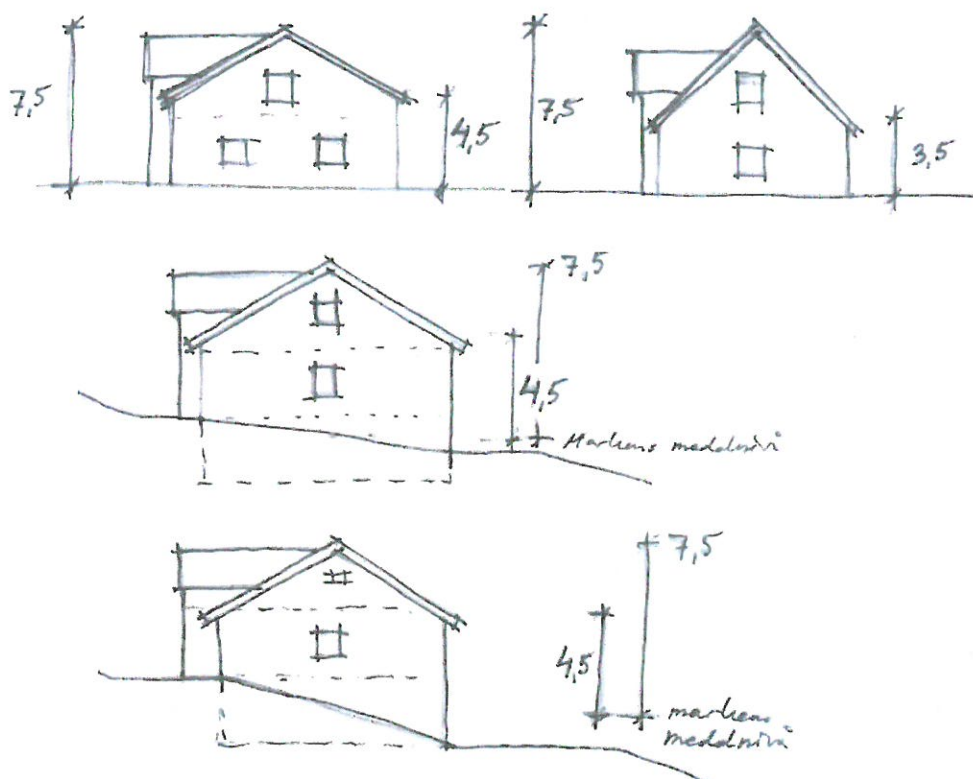
I inriktningsbeslutet föreslogs att de nu gällande bestämmelserna om antal våningar, byggnadshöjd och taklutning skulle bibehållas, vilket varierar något inom Helgö.

I de äldre byggnadsplanerna tillåts byggnader i en våning samt i vissa fall inredd vind därutöver. Högsta byggnadshöjd är 4,0-4,5 meters, högsta taklutning 45 grader i etapp 1 och delar av etapp 3 och högst 30 grader i etapp 2 och resterande del av etapp 3. Uthus och garage får ha en byggnadshöjd på högst 2,5 meter.

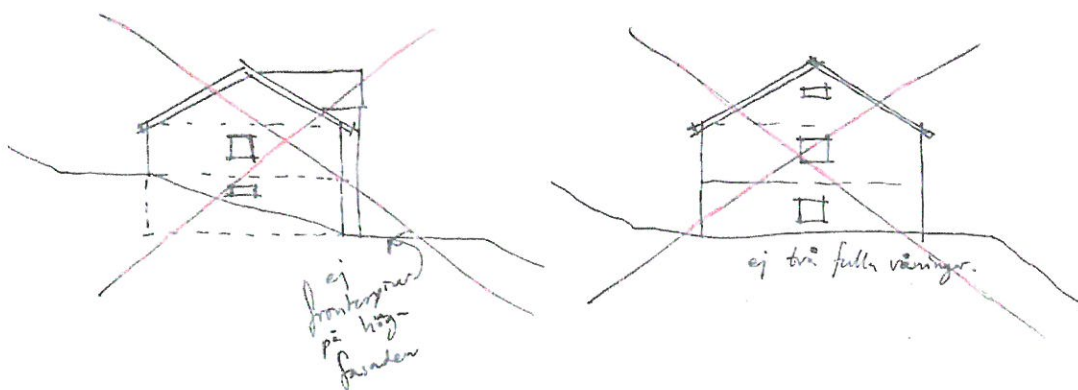
De modernare detaljplanerna, som tillkommit under början av 2000-talet, har upprättats för 7 tomter på Helgö. För tre fastigheter tillåts därmed två våningar inom en byggnadshöjd för huvudbyggnad på 5,0 meter. För resterande fyra fastigheter har en högsta byggnadshöjd på 4-4,5 meter behållits. Takvinklar tillåts på högst 30-38 grader samt i något fall 45 grader om byggnaden uppförs med en byggnadshöjd under 3,5 meter.

I detta nya förslag till detaljplan för etapp 1 föreslås att högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader ökas till 3,0 meter.

Normalt räknas takkupor etc in vid beräkning av byggnadshöjd. Bestämmelse införs så att takkupor och frontespiser, med viss utbredning, tillåts oberoende av bestämmelsen om byggnadshöjd. Detta undantag medges på huvudbyggnad på planare tomter samt på den lägre sidan när byggnad utförs på sluttande tomter.



Alternativa möjliga husutformningar på plan respektive sluttande mark.



Exempel på utformning som inte ryms inom de nya planbestämmelserna för att undvika höga hus. Den vänstra tillåts om frontespisen inte placeras mot den högsta sidan.

Placering på tomt, "Prickmark"

Den nuvarande bebyggelsen på Helgö ligger till stor del inbäddad i grönska. Tomterna är ofta omgärdade av häckar och huvudbyggnaderna ligger centralt placerade på tomten. Den sk prickmarken (byggnad får ej uppföras) som ligger med 6 meters bredd runt tomterna förslås att tas bort och istället kompletteras planbestämmelser som medger att komplementbygganden kan provas 1.0 meter från gräns. På starkt sluttande mark kan garage provas ända fram till fastighetsgräns mot väg. Infarten i garaget ska då inte placeras mot vägen.

Övrig prickmark har även setts över och i flera fall ändrats till att komplementbyggnader får placeras där. På några tomter har prickmarken utökats med hänsyn till kända eller misstänkta fornlämningsområden och även i ett fall minskats, se rubrik "Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar".

Terränganpassning, tomtplanering

Då området till stor del är kuperat och med berg i dagen bör alltför stora markarbeten och sprängning undvikas. Vägledande vid en bygglovprövning är att huset bör anpassas till tomtens topografiska förutsättningar så långt som det är möjligt, t ex genom att välja ett hus som passar in på naturliga planare delar. Anpassningen gäller även vid planering av den egna tomten för att bevara fastighetens ursprungliga intryck. Vid tomtplaneringen måste alltid hänsyn tas till de tillgänglighetskrav som föreligger. Vid större nivåskillnader ska huvudbyggnaden utföras med souterrängvåning. Placering av byggnad ska göras med hänsyn till planare delar och topografi, schaktning och utfyllnad får inte göras om det inte krävs för byggnadens konstruktion. Tomtens nivåer bör brytas upp i terrasseringar. Längre branta slänter bör undvikas. Om marknivån ändras med 0,5 m eller mer krävs marklov.

Terränganpassning, Garage

Vid starkt sluttande terräng medger planen att garage får byggas närmare än 6.0 meter från gräns mot väg, däremot får garageinfarten ej förläggas direkt mot väg. Denna bestämmelse provas vid bygglov.

Utseende

De befintliga bostäderna i området är till övervägande del enklare sportstugor med träpanel och sadeltak. För att uppnå huvudinriktningen om att bevara karaktären föreslås att nya byggnader ska utföras med sadeltak. Med sadeltak menas vanligt ryggåstak, ej brutet sadeltak, sk mansardtak. Mansardtak hör traditionellt hemma på herrgårdsbyggnader. Däremot föreslås inte någon begränsning av färgsättning av byggnaderna eller fasadmateriell för att tillmötesgå de enskilda markägarna i att friare kunna utforma sitt hus. Detta får konsekvensen att ljusare byggnader syns mer i landskapet då de inte smälter in i vegetationen på samma sätt som mörkare kulörer gör. Framförallt i lägen synliga från Mälaren kan ljusare byggnader påverka landskapsbilden.

Bulleråtgärder

För att säkerställa en god boendemiljö och inte utsätta boende för buller från skjutfältet i Vällinge skall huvudbyggnad utföras med ljudisolering i ytterväggar, tak och fönster. Detta skall dimensioneras mot ljud och andra yttre ljudkällor så att man beräkningsmässigt når de dimensionerade ljudtrycksnivåerna inomhus som anges i standard med en godtagbar nivå. Bostadsrum(sovrum) bör även orienteras ifrån bullerkällan.

Vegetation

De trädbevuxna höjderna med öppen mark däremellan bidrar i mycket hög grad till Helgös karaktär. Den nuvarande bebyggelsen ligger i många fall inbäddad i grönska. Av praktiska skäl vid byggnation tar markägaren ofta ner flertalet träd. Marklov för

trädfällning föreslås inte, men de stora tomterna bör innebära att vegetation och större träd ändå ska bevaras.

Begränsningar av bebyggelsen med hänsyn till fornlämningar

Riksantikvarieämbetet äger sex obebyggda tomter intill fornborgen inom etapp 1. Dessa är enligt gällande detaljplaner möjliga att bebygga. Fem av dessa föreslås övergå till naturmark och därmed inte vara möjliga att bebygga med bostäder. Den sjätte intill Kaggeholmsvägen föreslås kunna användas för besöksparkering och informationsplats till fornborgen.

Inga ytterligare bostadstomter föreslås tas bort, då övriga är bebyggda och ägs av privatpersoner. Däremot utökas prickmark där registrerade fornlämningar finns, som inte är undersökta och borttagna. En utökad prickmark, dvs zon som inte får bebyggas, införs på fastigheterna Helgö-Bona 3:20-24, 3:41, 4:7, 4:8, 4:40, 4:46-49, 4:54, 4:58.

Inom flera andra tomter finns också känd lämning. Här föreslås också prickmark, dock inte där bygglov finns för befintlig byggnad. Det gäller Helgö-Bona 3:25, 4:5.

Inom känd fornlämning föreslås att schaktning och ändring av markens nivå inte tillåts.

Inom Helgö-Bona 4:28-29 har ingen speciell hänsyn tagits i detaljplanen till befintlig fornlämning (Ekerö 260). De lämningar som är borttagna har inte heller föränlett någon speciell hänsyn i detaljplanen.

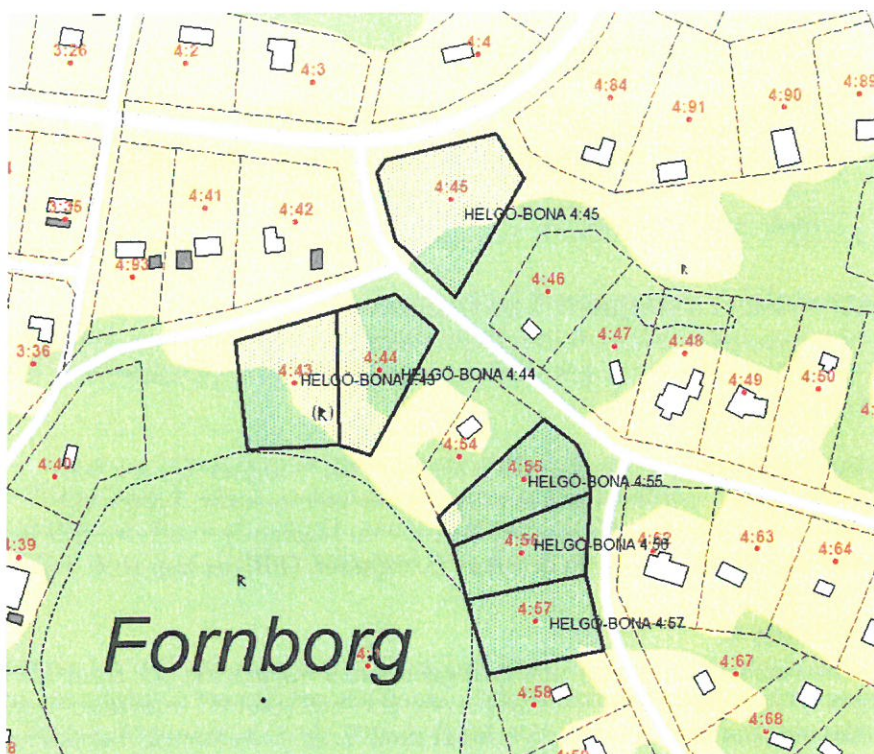
Fastigheterna Helgö-Bona 4:77-82 omfattas i gällande detaljplan delvis av prickmark. Här föreslås att prickmarken minskas till samma omfattning som inom övriga tomter där fornlämningar inte är kända. Här finns ingen registrerad fornlämning. Dock ingår marken i riskområde 1a i den specialinventering av forn- och kulturlämningar på Helgö som utförts (BREJA 2010:1). Där anges att platsen är en utmärkt samlingsplats/boplatsläge. Området omfattar en större plan yta sydöst om fornborgen mot Lurudden, som var åker under 1780-1950-talet.

Inom hela planområdet bör bygglov och marklov som kan påverka kända eller okända fornlämningar remitteras till Länsstyrelsen. Information bör även ges till sökande om kulturminneslagen:

Observera kulturminneslagen SFS 1988:950:

2 kap 6 § "Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning".

2 kap 10 § "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."



Markerade fastigheter ägs av Riksantikvarieämbetet.

RAÄ-nr	Beskrivning	Placering, hänsyn i detaljplanen
<u>Ekerö 73:1</u>	Boplat. Övrig kulturhistorisk lämning.	Delvis inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 74:1</u>	Boplat. Bevakningsobjekt.	Inom tomt (Helgö-Bona 4:19)
<u>Ekerö 114:1</u>	Gravfält. Fast fornlämning.	Delvis inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 115:1</u>	Gravfält. Fast fornlämning.	Berör delvis tomter. Byggnader finns – prickmark .
<u>Ekerö 115:2</u>	Stenröjd yta. Bevakningsobjekt.	Berör delvis tomter. Byggnader finns – prickmark .
<u>Ekerö 116:1</u>	Gravfält. Fast fornlämning.	Berör en tomt – prickmark .
<u>Ekerö 119:1</u>	Fornborg. Fast fornlämning.	Helt inom naturmark.
<u>Ekerö 119:2</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Helt inom naturmark.
<u>Ekerö 119:3</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Helt inom naturmark.
<u>Ekerö 119:4</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Helt inom naturmark.
<u>Ekerö 119:5</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Helt inom naturmark.
<u>Ekerö 119:6</u>	Härd. Undersökt och borttagen.	Ingen hänsyn då den är borttagen.
<u>Ekerö 119:7</u>	Boplat. Fast fornlämning.	Delvis inom tomtmark. Obebyggda byggrätter tas bort. Ändras till naturmark. Inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 148:1</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 148:2</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 148:3</u>	Terrassering. Bevakningsobjekt.	
<u>Ekerö 150:1</u>	Gravfält. Bevakningsobjekt.	Delvis inom tomtmark – prickmark .
<u>Ekerö 175:1</u>	Stensättning. Fast fornlämning.	Inom tomt.
<u>Ekerö 176:1</u>	Röse. Fast fornlämning.	Inom tomt.
<u>Ekerö 178:1</u>	Grav- och boplatområde. Fast fornlämning.	Mindre del inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 256</u>	Boplat. Undersökt och borttagen.	Ingen hänsyn då den är borttagen.
<u>Ekerö 260</u>	Lägenhetsbebyggelse. Övrig kulturhistorisk lämning. Torplämning efter Lurudden, ca	Inom tomt (Helgö-Bona 4:28, 4:29). Ingen hänsyn.

	50x30 m (NNÖ-SSV), ungefärlig utsträckning enligt historisk karta från år 1780. Bebyggd. Inga synliga lämningar.	
<u>Ekerö 268</u>	Hägnad. Fast fornlämning.	Inom vägområde.
<u>Ekerö 269</u>	Boplat. Undersökt och borttagen.	Ingen hänsyn då den är borttagen.
<u>Ekerö 270</u>	Gravfält. Fast fornlämning.	Inom tomt – prickmark .
<u>Ekerö 275</u>	Färdväg. Bevakningsobjekt.	

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Lurtorpet som togs upp i den kommunomfattande inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, utförd 1974, ges skyddsbestämmelser att byggnaden inte får rivas, flyttas eller förfalla.

Denna bestämmelse medger möjlighet till ersättning till fastighetsägaren från kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten (PBL 14 kap 10 §, 7 §).

Helgöboplatsen

Helgöboplatsens värden ska lyftas fram, tydliggöras och nuvarande och framtida besöksnäring på Helgö ska beaktas. Detaljplanen ger möjlighet till informationsplats vid Helgöboplatsen. Det skall även vara möjligt med "hus" av temporär karaktär, en sorts rekonstruktion av de hus som tidigare funnits där. Den temporära karaktären kan vara i form av pålar i marken som visar husens utbreddning och höjd. Inom området finns det också möjlighet att anlägga en gångstig i exempelvis stenmjöl som är tillgänglighetsanpassad.

Parkering och information

Ytan, som i byggnadsplanen var avsatt för handel- och bostadsändamål ändras till mark som får nyttjas för parkering. Då marken används idag som besöksparkering. Här medges även en byggrätt på 80 kvm, som kan nyttjas för t ex informationskiosk, picknickstuga etc.

Utfartsförbud

Tidigare planer anger inget utfartsförbud. För att förbättra trafiksäkerheten ska de fastigheter som har möjlighet att angöra till annan väg än Kaggeholmsvägen göra detta, under förutsättning att det inte anses vara svårt avseende tomtens topografiska förhållanden. Särskilt sex fastigheter, Helgö-Bona 4:10, 4:11, 4:41, 4:84, 4:92 och 4:93 tros ha svårigheter med att få till en bra terränganpassning vid angöring mot lokalgata eller har ingen lokalgata att angöra mot. Dessa omfattas inte av utfartsförbudet.

Gemensamhetslokal

På Helgös östra udde används marken för bad och gemensamma aktiviteter för de boende i området. Här föreslås även fortsättningsvis att möjligheten finns för att ha kvar befintlig eller bygga ny lokal, som kan nyttjas gemensamt. Byggrätten inom för detta område medges till 80 kvm.

Naturmark

Strandzonen

Den södra sidan av etapp 1 sluttar brant ner mot en stenig strandkant. Strandzonen är i öster och norr sank och vassbevuxen. Huvudinriktningen för denna nya detaljplan, liksom de nu gällande fd byggnadsplanerna, är att all strand ska vara allmänt tillgänglig. Avgränsningen mellan vattenområde och landområde följer de gällande byggnadsplanerna, förutom vid två båthamnar, se nedan.

Båtplatser

Två befintliga gemensamma anläggningar med båthamnar bekräftas i detaljplanen. Den första ligger inom naturmarken väster om bron till Helgö, inom fastigheten Helgö-Bona 3:1. Den sköts av en bryggförening, som är kopplad till Västgårdens samfällighetsförening.

Den andra båthamnen har möjlighet att ta emot större båtar och används idag av Luruddens medlemmar. Den är belägen på östra stranden.

Antalet bryggor föreslås inte utökas utan bryggor ska utnyttjas gemensamt. Med hänsyn till strandskyddets intressen och Mälaren ska nya bryggor inte tillkomma.

Badplatser

De två befintliga badplatserna pekas ut. Här medger detaljplanen att gemensamma bryggor för bad får anläggas. Detta kräver dock strandskyddsdispens och eventuellt även bygglov.

Den västliga badplatsen är belägen nedanför branten vid Västgårdsvägens sydligaste del. Hit leder en stig med trappor.

Den östliga badplatsen är belägen på Lurudden, Helgös östligaste del.

Strandskyddsdispens krävs för förändringar inom allmän plats (natur) samt inom alla vattenområden. Inom 100 meter från strandlinjen.

Nyckelbiotop

I planområdets sydvästra del, mellan Västgårdsvägen och Mälaren, fanns i förslag till byggnadsplan (nr 40) fem bostadstomter, som undantogs från fastställelse. Marken omfattas därför inte av byggnadsplanen. Den aktuella marken utgörs av en brant skogssluttning med utpekad nyckelbiotop och föreslås avsättas som naturmark.

Gator och trafik

Befintliga vägar bekräftas i princip helt i planförslaget. I något fall har detaljplanens vägområde flyttats för att överensstämma med verkligheten jämfört med gällande fd byggnadsplan. Det gäller Västgårdsvägens dragning i kröken direkt norr om Vidfararstråten.

Vägarna i området är smala och till stor del grusade. Detaljplanen anger ingen standard för lokalgatorna utan vägförening där förrättningar gjorts och ska ha en standard i enlighet med förrättningshandlingarna.

Tillkommande parkering för bostäderna ska ske inom den egna tomten. Allmän parkering, främst för turism, kan ske på befintlig parkeringsyta utmed Kaggeholmsvägen.

Upphävande av strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet i samband med att denna detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark samt gatemark, samt vattenområde för småbåtsbryggor, badbryggor, turbrygga.

De särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, gatemark och till viss del vattenområde är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken som avsätts som kvartersmark för bostäder har även tidigare varit planlagt som kvartersmark och är även avstyckade och brukade för det ändamålet. Tomterna är bebyggda sedan lång

tid och har väl uppvuxna häckar eller omgärdade av staket. Tomterna får därmed ses som ianspråktagna och har inte varit allmänt tillgängliga sedan åtminstone slutet av 1960-talet. Det rörliga friluftslivet har inget intresse av marken.

Inom kvartersmark för teknisk anläggning samt mark markerad N (gemensamhetslokal) föreslås även här att strandskyddet upphävs. De tekniska anläggningarna, nätstationer, är befintliga. Gemensamhetslokalen tillåts där befintlig byggnad finns och kan snarare gagna ett friluftsintrasse.

Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet föreslås kvarstå inom öppen vattenområde(W) och alla allmänna platser förutom gatumark. Här krävs strandskyddsdispens för förändringar, även t ex trädfällning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Frågan om kommunalt vatten och avlopp (VA) på Helgö har varit en aktuell fråga under många år. Framdragnings av kommunalt vatten och avlopp pågår. Tidplanen för etapp 1 är att utbyggnaden startades 2012 och planeras vara färdigt 2014. Etapp1: Huvudledningen sträcker sig ifrån brofästet, utefter Kaggeholmsvägens södra sidan förbi Västgården, en sträcka på ca 800m. Samtliga tomter får anslutningspunkt i gatan utanför fastigheten.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området och är inte tänkt att byggas ut. Dagvatten skall i första hand omhändertas inom tomten. På bergiga sluttande tomter kan åtgärder behövas så att dagvatten inte rinner in på granntomterna.

Värme

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser.

Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser. Jord-, sjö- och bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen och är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

Fjärrvärme/närvärme är inte aktuellt att bygga ut på Helgö i samband med denna detaljplan.

El

Ledningsnät för el finns utbyggt. Befintliga nätstationer finns utpekade i detaljplanen.

Avfall

Hushållssopor hämtas normalt vid varje fastighet. Vissa befintliga vägar är inte utformade så sopbil kan vända utan längre backning. Detaljplanen redovisar möjligheten att bygga ut vändplan så vändning utan backning kan ske i de flesta fall. På vissa ställen där en sådan vändplan skulle innebära större inskränkningar på tomtmark eller i övrigt är svårt att anlägga har utrymme för vändplan inte avsatts i detaljplanen. Då har istället en plats angivits, vid närmaste vändplan, där sopkärnen kan stå vid tömning eller permanent. Här föreslås gemensamhetsanläggningar bildas för de fastigheter som nyttjar ytan.

För att kunna anlägga en vändplan med utrymme för sopbil föreslås ett markbyte med fastigheten Helgö-Bona 3:47 längst in på Vidfararstråten. Vändplan till viss del inom befintlig tomtmark föreslås även för fastigheterna Helgö-Bona 3:37 och 3:40.

Återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken i Nyckelby. Här måste samtliga boende passera när man lämnar Helgö.

Kraftledningsreservat

I byggnadsplanen från 1945 fanns ett område som inte fick bebyggas på grund av reservat för kraftledning. Denna ledning är inte aktuell. Reservatet har dock inneburit att huvudbyggnaderna placerats på tomternas östra del för samtliga tomter utmed östra sidan av denna del av Kaggeholmsvägen. Med hänsyn till den placeringstradition som därmed finns, föreslås att det tidigare ledningsreservatet endast får bebyggas med uthus och garage. Huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis placeras i östra delen av tomten.

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Naturvärden/Djurliv

De utpekade naturvärdena i form av nyckelbiotop samt våtmark föreslås ligga helt, eller till övervägande del, inom allmän plats/naturmark i förslag till ny detaljplan.

Det finns några observationer av rödlistade fåglar i Artportalen. Vassröjning och muddring t ex vid anläggande av brygga kan påverka djurlivet. De befintliga småbåtshamnar och bryggor som föreslås i detaljplanen kan eventuellt påverka fågellivet och djurlivet i övrigt om dessa utnyttjas av fler båtar. Detaljplanen pekar ut de två befintliga småbåtshamnarna. Däremot föreslås inte någon ändring av gällande detaljplaner för övriga utförda vassröjningar. Antalet bryggor föreslås inte utökas utan bryggor ska utnyttjas gemensamt och nya inte tillkomma.

Vassröjning

Vassröjning genom muddring är en vattenverksamhet som kan kräva att man söker strandskyddsdispens, samt att tillstånd söks eller att en anmälan görs. Tillstånd söks hos någon av Sveriges fem miljödomstolar, medan anmälan görs till länsstyrelsen. Strandskyddsdispens söks hos Ekerö kommun. Är det en större påverkan ska tillstånd sökas hos miljödomstolen, medan en mindre vattenverksamhet kan anmälas till Länsstyrelsen.

Vassröjning genom klippning bör samrådask med länsstyrelsen. Klippning vid fel tidpunkt på året eller i ornitologiskt viktiga områden kan få negativ påverkan på miljö och den biologiska mångfalden.

Inom strandzonen i norr och öster har muddring/vassröjning skett så att ett antal vikar uppkommit. Dessa har funnits sedan åtminstone 2001 (enligt ortofoto). En har tillkommit under de senaste åren. Två av dessa vassröjningar/muddringar, där gemensamma båtbygggar finns, bekräftas i detaljplanen. Trots att vassområdet är sankt skulle marken viss del av året eller med ytterligare naturlig uppgrundning vara möjlig att promenera på. Det omöjliggörs dock av flera av vassröjningarna. De vassröjningar som utförts är i strid mot gällande och kommande detaljplan. För båthamnen i öster har anmälan skett.

Störningar

Skjutbana

Söder om Helgö på andra sidan sundet finns, inom Salems kommun, en militär skjutbana, Vällinge. Avståndet mellan skjutbana och Helgö är ca 650 meter över vatten. De har tillstånd att skjuta på en rad olika platser och med olika ammunition inklusive sprängmedel. Riktvärden finns för vissa typer av buller, t ex skott med handeldvapen. För granater och sprängmedel saknas riktvärden, men försvarsmakten har föreslagit egna. Tillståndet reglerar hur många tillfällen varje plats och typ av ammunition får användas. Alla beräkningar är gjorda för "worst case" dvs att skytten riktar vapnet i riktning mot Helgö och att det blåser åt det hållet (vilket är den vanligaste vindriktningen).

Kort sammanfattning:

För handeldvapen och lös ammunition överskrids riktvärdet 65 dBAI för stora delar av området. Denna typ av skjutning är också den som får förekomma flitigast.

För granater 20 mm överskrids föreslaget riktvärde på ett fåtal fastigheter, uppskattningsvis 10-20 st.

Skjutning får ske under totalt 170 dygn/år, dvs ungefär varannan dag.

Skjutning får ske max 15 nätter

Skjutning får ske även kvällar och helger, olika ofta för olika vapenslag.

Skjutning får ej ske vecka 26-32.

Sammantaget innebär det att boende på Helgö kan uppleva störningar. Detaljplanen innebär inga nyttillkommande tomter, dvs inte fler bostäder. Däremot utökas byggrätterna vilket gör att fler troligen bosätter sig permanent. Även större familjer kan inrymmas, vilket leder till fler potentiellt störda.

Stall

Stall för 6-20 hästar (enligt kommunens GIS-skikt) finns i väster inom fastigheten Helgö-Bona 3:1. Miljö- och hälsoskyddskontoret har inga uppgifter om stallens verksamhet. Miljönämndens riktlinjer anger 150 m till stall och 75 meter till hästhållning i övriga tätbebyggda områden för 6-20 hästar. Avstånd till stall klaras. Miljönämnden nämner i sitt yttrande att hästverksamheten endast påverkar planområdet i liten omfattning och att planläggningen inte innebär någon ökad risk för olägenheter. Hagar finns idag direkt utanför staketet till ett fåtal bostadstomter. Inga speciella hänsyn till hästhållningen föreslås i detaljplanen då avståndet till stall är tillräckligt samt att hagar kan flyttas. Verksamheten är inte heller av sådan omfattning att det bedöms vara ett allmänt intresse att värna särskilt.

Klimatanpassning, översvänningsrisk

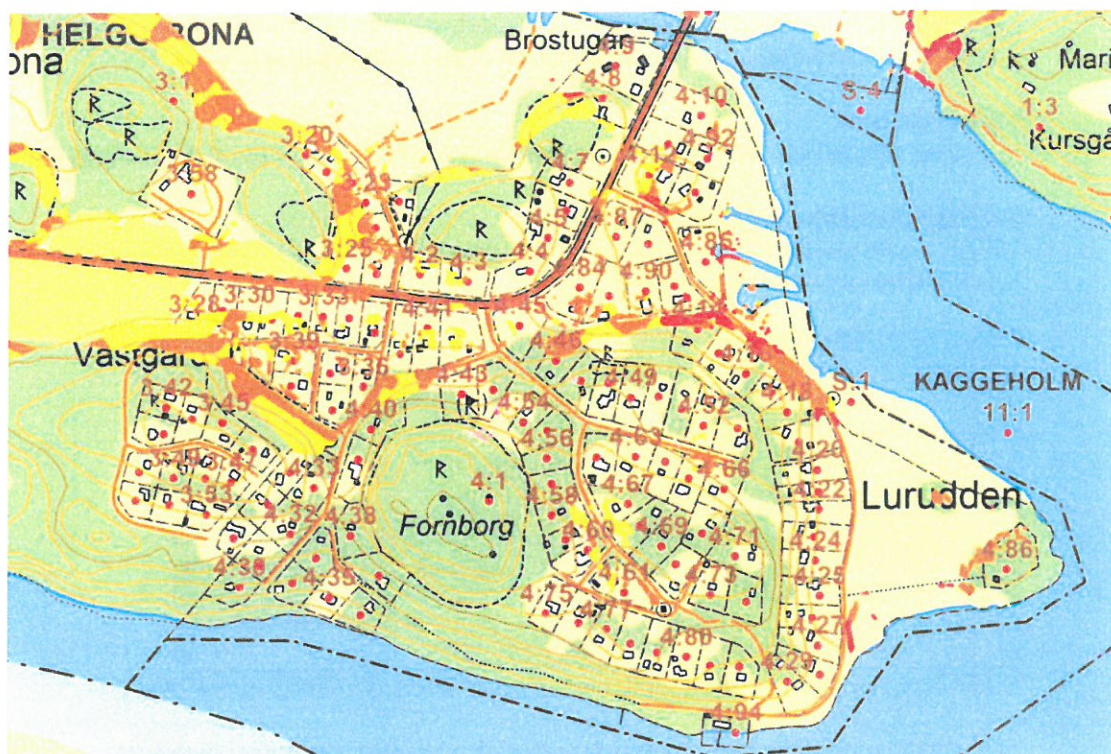
Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst + 1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,3 meter. Bestämmelse formuleras så att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden påverkas negativt i händelse av en eventuell

översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3 meter. Inom några tomter är huvudbyggnaden idag placerad på en lägre nivå.

För några tomter föreslås att den lägst belägna delen av tomten enbart får bebyggas med komplementbyggnader.

Ras och skred risk

Kommunövergripande analys av ras- och skredrisken har utförts (Examensarbete, Rask, 2013). Studien utfördes utifrån att data över sluttningslutning, jordartstyp, avrinning, närhet till vattendrag och erosion kombinerades i en heuristisk, kvalitativ riskanalys. Studien utreder förutsättningarna och sannolikheten för ras och skred inom hela kommunen. Inom planområdet kan det utläsas från kartan nedan att det är risk för skred inom delar av området, främst längs med brantare partier, analysen anger i princip ingen risk för ras. I Sverige är det enligt plan- och bygglagen kommunen som har ansvaret för att se till att exploatering endast sker i lämpliga områden med hänsyn till ras, skred, översvämning och erosion. Det är byggherren som ansvarar för att se till så att byggnationen uppfyller alla krav på stabilitet och att stabilitetsåtgärder vidtas om sådana behövs (SGI, 2007).



Utdrag ur övergripande ras- och skredriskanalys, det gula och orange indikerar skredrisken, rasrisken indikeras av det rosa i kartan.

Inom en del av planområdet finns det enligt analysen en viss risk för skred och även i mycket begränsad omfattning för ras. Vid nybebyggelse är det viktigt att kontrollera jordtypen och inte utsätta den för onödigt stort tryck om det är en jordart som är benägen för ras och skred. Det kan däremot utläsas ur kartan ovan som visar risken för ras och skred att denna risk främst ligger utanför tomterna.

Skred kan uppstå i kohesionsjordar i sluttande terräng, om marken belastas så hårt att de sammanhållande krafterna mellan partiklarna inte förmår att hålla ihop materialet. Skredet benämns belastningsskred om det uppstår genom att marken utsätts för en alltför stor belastning utifrån. Ett skred kan också uppstå om själva materialets

sammanhållning med tiden försämrats. Kohesionsjor­dar är finkorniga jor­dar, som exempelvis lerjor­dar. Från SGUs jor­darts­karta kan man utläsa att jor­den som ligger där det finns risk för skred är av lera.

Från GIS-analysen som är gjord av Rask visade det sig dock att undersökningen inkluderar en rad områden där man vid fältkontroll ej kan observera tecken på markinstabilitet. Detta innebär dock inte att dessa områden därmed kan antas vara stabila.

Radon

Enligt en översiktlig utredning är området normal- och lågriskområde. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

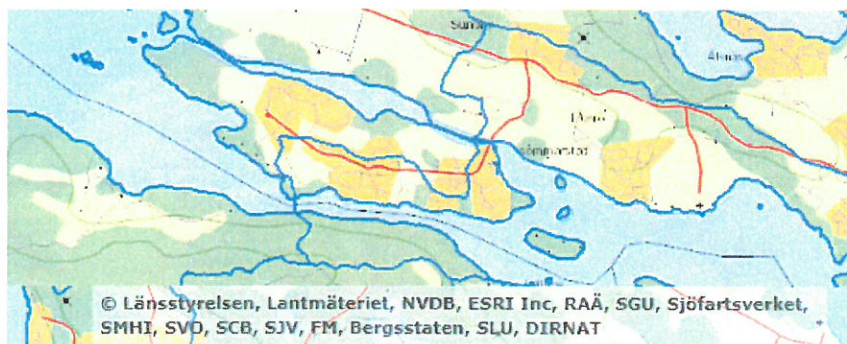
Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlare och arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse i centrala delar med god kollektivtrafik kan bidra till ökad andel kollektivtrafikresor.

Fiskvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljökvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

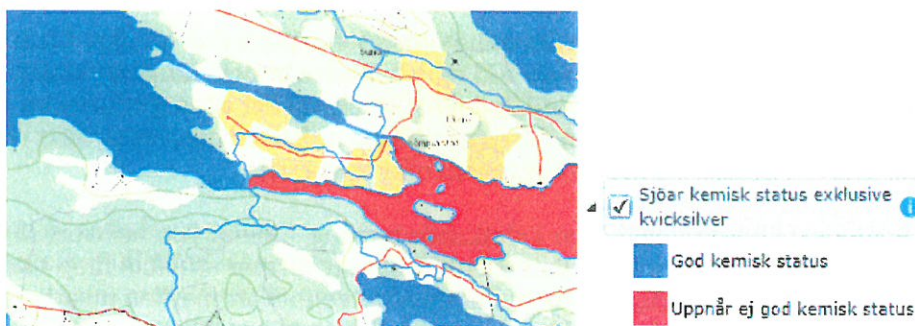
Miljökvalitetsnormer för vatten

Helgö, etapp 1 avrinner mot två vattenförekomster: Mälaren-Gripsholmsviken i väster och Mälaren-Stockholm i öster.



MKN är att uppnå god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015.

Statusklassningen är god ekologisk status. Däremot uppnår den östra vattenförekomsten inte god kemisk status.



Statusklassning kemisk status.

Miljöproblemen är för vattenförekomsten i öster: Övergödning, miljögifter exkl kvicksilver. Miljöproblemen är för vattenförekomsten i väster: Miljögifter exkl kvicksilver.

Riskbedömningen är (enligt VISS) att risk finns att ekologisk status/potential inte uppnås 2015 för den östra vattenförekomsten samt risk att kemisk status inte uppnås 2015 för båda vattenförekomsterna.

Hänsyn

Anslutningen till kommunalt avloppsnät innebär att flertalet enskilda anläggningar tas bort, vilket är ett viktigt steg att minska påverkan på Mälaren.

Dagvattenhanteringen ska utformas så att inte Mälarens kvalitet försämras. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras inom fastigheten.

Miljöbedömning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken (6 kap. 11-18, 22 §§). En så kallad behovsbedömning görs som underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Om en detaljplan kan antas medföra "betydande miljöpåverkan" i lagens mening måste kommunen genomföra en miljöbedömning av planen i det fortsatta planarbetet. En eventuell miljöbedömning dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behov av miljöbedömning – ställningstagande

Detaljplanen innehåller bestämmelser om anpassning till kända och okända fornlämningar samt en anpassning av nyttillkommande bebyggelse, av hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Skador på riksintressen för kulturmiljö bedöms minimeras då detaljplanen anpassas till fornlämningar samt att inga ytterligare tomter tillskapas. Det bedöms dock att bestämmelser behövs om hur ny bebyggelse kan tillkomma (placering, terränganpassning m m) för att inte påverka landskapsbilden. Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada riksintresset eller innebära betydande miljöpåverkan på kulturmiljön.

Inga risker för olyckor med allvarliga konsekvenser för människor och miljö bedöms föreligga.

En anslutning till kommunalt avloppsnät ses som ett led i att på sikt uppnå god status i Mälaren, då enskilda avloppslösningar tas bort. Vid bedömningen har kumulativa och andra samverkande effekter uppmärksammas.

Följande hanteras i planprocessen men bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan:

- Riksintresse kulturmiljövård
- Riksintresse för totalförsvaret
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde östra Mälaren
- MKN för vatten
- Nyckelbiotop, våtmark
- Fornlämningar
- Kulturhistorisk värdefull miljö
- Landskapsbild

- Instabil mark
- Dagvatten
- Översvämning
- Djurarter
- Hästhållning
- Trafiksäkerhet

Följande bedöms kunna innebära risk för betydande miljöpåverkan:

Befintligt skjutfält innebär att etablerade riktvärden för buller kan överskridas från skjutbanan.

Ställningstagande

Då inga nya tomter tillkommer, samt då skjutbuller är den enda aspekt där tveksamhet råder, bedömer Stadsarkitektkontoret sammantaget att "betydande miljöpåverkan" i lagens mening inte föreligger. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med PBL 4 kap. 34 § PBL (2010:900). Bullerskyddande åtgärder ska utföras i samband med bygglov.

KONSEKVENSER

Riksintresse för kulturmiljövård

Området är ett riksintresse för kulturmiljövård då det har en tydlig kulturmiljö och många fornlämningar inom planområdet. Att den har en tydlig kulturmiljö innebär att området har haft en betydande roll under järnåldern men även en spännande medeltida historia, vilket de fornlämningar som finns inom området vittnar om.

Vid byggnation bör det tas stor hänsyn till de fornlämningar som finns inom området. Enligt Kulturmiljölagen 1988:950 (2 kap 6 §) får man inte rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lag (2013:548). Det är därmed viktigt när ny byggrätt ges att det sker på ett lämpligt sätt och att stor hänsyn tas. I detaljplanen har den mark som är buffertzon för fornlämningarna getts prickmark vilket påverkar fornlämningarna på ett positivt sätt. All byggnation skall även samrådats med länsstyrelsen om lämplighet i placering på tomterna.

Riksintresse för totalförsvaret

Området omfattar influensområde för Vällinge skjutfält i Salems kommun. Att utöka byggrätten för tomterna på Helgö kommer inte innebära någon påverkan för riksintresset. Däremot kan riksintresset påverka de boende på Helgö. När fler bestämmer sig för att permanent bosätta sig på Helgö kan dessa bli utsatta av buller från skjutfältet, därmed är det krav på isolering i samband med bygglov.

Riksintresse 4 kap MB

Riksintresse 4 kap MB innebär att man ska beakta turismen och friluftslivet, speciellt det rörliga friluftslivet. Då det inte tillkommer några nya tomter, utan att det endast är byggrätten som utökas, anses det att ingen negativ påverkan sker på det rörliga friluftslivet. För några tomter som tidigare haft byggrätt kommer denna byggrätt att tas bort vilket medför något positivt till det rörliga friluftslivet.

Landskapsbild

Landskapsbilden består idag av stora tomter med mycket vegetation och på de flesta tomterna ett relativt litet hus. Då denna plan medger en större byggrätt, vilket då kommer medföra större hus, vid nybyggnation kan det ske att träd tas ner för att ge plats för hus och därmed en förändrad landskapsbild. När man passerar Helgö med båt

kan landskapsbilden längs med vattnet förändras med större hus, som därmed kommer att ses mer.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Då det varken tillkommer fastigheter eller sker en förändring av fastigheter, är det endast tre fastigheter som berörs av en förändring gällande markanvändning.

Beskrivning	Berörda Fastigheter	Förändring i markanvändning	Kommentar
Fastighetsreglering Ge möjlighet till vändplan, för att tillgängligöra för sopbil.	Mark från Helgö-Bona 3:37 till Helgö-Bona 3:1	Tidigare kvartersmark (bostad) övergår till allmän plats (vägområde).	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättning baseras i huvudsak på överenskommelse.
Fastighetsreglering Ge möjlighet till vändplan, för att tillgängligöra för sopbil.	Mark från Helgö-Bona 3:40 till Helgö-Bona 3:1	Tidigare kvartersmark (bostad) övergår till allmän plats (vägområde).	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättning baseras i huvudsak på överenskommelse.
Fastighetsreglering Ge möjlighet till vändplan, för att tillgängligöra för sopbil.	Mark från Helgö-Bona 3:47 till Helgö-Bona 3:1 samt mark från Helgö-Bona 3:1 till Helgö-Bona 3:47	Tidigare kvartersmark (bostad) övergår till allmän plats (vägområde), samt tidigare allmän plats (vägområde) övergår till kvartersmark (bostad).	Ett markbyte mellan Helgö-Bona 3:47 och Helgö-Bona 3:1. Ingen ersättning till någon av parterna.
Fastighetsreglering Ge möjlighet till större tomt då dansbana idag ligger inom både tomtmark samt naturmark.	Mark från Helgö-Bona 4:1 till Helgö-Bona 4:86.	Tidigare naturmark övergår till gemensamhetslokal.	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättning baseras i huvudsak på överenskommelse.
Fastighetsreglering Ge möjlighet till större tomt Helgö-Bona 4:8 har idag tagit marken i anspråk.	Mark från Helgö-Bona 4:1 till Helgö-Bona 4:8.	Tidigare naturmark övergår till kvartersmark (bostad).	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättning baseras i huvudsak på överenskommelse.
Byggrätt försvinner Fornlämningsområde intill, skydd för fornlämningarna.	Helgö-Bona 4:43, 4:44, 4:55, 4:56 och 4:57	I äldre byggnadsplan fanns det byggrätt på tomterna, denna försvinner i den nya detaljplanen.	-

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. I och med det nya uppdragsbeslutet december 2011 hanteras detaljplanen enligt Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900, som trädde ikraft 2 maj 2011.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Vaghållare föreslås även fortsättningsvis vara de två föreningarna (en samfällighetsförening och en tomtägarförening) i området som därtill sköter naturmark och hamnanläggningar. Även bryggor bör ingå i föreningarnas skötselansvar. Kaggeholmsvägen ingår i det statliga vägnätet. Motiveringen för enskilt huvudmannaskap är att kommunstyrelsen beslutat att i Ekerö kommun ska enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Därutöver är de två vägföreningarna väl fungerande.

Genomförande

Vatten- och avloppsledningar till varje fastighet är under utbyggnad. I övrigt innebär detaljplanen endast utbyggnad inom kvartersmark, vilket sker på initiativ av de enskilda markägarna. Vägar är utbyggda och detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av vägar eller standardhöjning. Detaljplanen redovisar markområden för utbyggnad av t ex vändplaner i vägföreningarnas regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningen är i princip genomförd. Mindre justeringar av fastighetsgränser blir följden när ytterligare mark behövs för vändplaner. Fastighetsreglering skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Helgö-Bona 4:8 ges möjlighet till fastighetsreglering genom en avstyckning från Helgö-Bona 4:1. För att genomföra avstyckningen måste en ansökan till lantmäteriet om lantmåteriförrättning ske.

Den västra vägmarken utgörs av en gemensamhetsanläggning (Helgö-Bona ga:1), där Helgö-Bona 3:1 upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningen, då del av den dansbana som finns inom gemensamhetsanläggningen på Helgö-Bona 4:86 är idag på Helgö-Bona 3:1 finns det möjlighet till fastighetsreglering. Där är det en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Medan den östra vägmarken ägs och sköts av en tomtägarförening. Inom vägområde finns möjlighet för föreningarna att upprätta uppställning för sophantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras genom planavgift i samband med bygglov. Kostnader för fastighetsbildning och bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Litteraturtips och information

Björn Ambrosiani: Mälaröarna. Från fornkungar till folkungar. 2002.
Björn Ambrosiani: Medeltida jordägare och aktörer på Mälaröarna. 2006. Wilhelm
Britt-Marie Franzen: BREJA. Specialinventering av forn- och kulturlämningar på
Helgö, Ekerö kommun, Stockholms län. 2010:1.
Holmqvist: Helgö. Den gåtfulla ön. 1969.
Wilhelm Holmqvist: Vikingar på Helgö och Birka. 1980.
Excavations at Helgö (vetenskaplig serie med pågående utgivning, nr XV och XVI
utgavs 2004 och 2005)

